

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2019-085

江苏中南建设集团股份有限公司 2018 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

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，其他董事均亲自出席了审议本年度报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的分红派息预案为：以现有总股份 3,709,788,797 股为基数，向全体股份每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本，预计共计派发现金红利 445,174,655.64 元。

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 A 栋 9 楼		
传真	021-61929733		
电话	0513-68702888		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

2、报告期主要业务或产品简介

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，辅之以综合商业体开发运营及酒店管理等。公司房地产业务目前已进入内地 101 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。2018 年公司新增项目 111 个，规划建筑面积合计 1595 万平方米，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。2018 年公司合同销售金额 1466 亿元，同比增长 52%，合同销售面积 1144 万方，同比增长 32%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。

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 年建筑新增合同额 367 亿元，同比上升 24%。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

单位：元

	2018 年	2017 年		本年比上年增减 调整后	2016 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	40,110,125,872.49	30,552,327,467.21	30,552,327,467.21	31.28%	34,439,585,805.09	34,439,585,805.09
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,193,097,869.05	602,661,579.89	687,306,001.95	219.09%	338,572,446.19	406,123,229.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,635,717,963.91	110,247,619.10	110,247,619.10	1383.68%	367,026,388.74	367,026,388.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,431,577,810.37	-2,937,934,501.38	-2,937,934,501.38	761.40%	-4,500,049,273.39	-4,500,049,273.39
基本每股收益（元/股）	0.5912	0.1625	0.1853	219.05%	0.1161	0.1393
稀释每股收益（元/股）	0.5912	0.1625	0.1853	219.05%	0.1161	0.1393
加权平均净资产收益率	13.25%	4.39%	4.62%	+8.63 个百分点	3.22%	3.73%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减 调整后	2016 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	235,694,087,022.33	175,004,092,810.76	176,896,354,744.65	33.24%	117,135,456,733.57	118,842,312,163.07
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,398,333,533.77	14,052,410,749.28	15,470,393,446.37	12.46%	13,488,839,603.14	14,768,981,175.26

注：过去公司对投资性房地产的后续计量采用成本模式，随着公司业务的发展，公司持有的投资性房地产数量增加。很多投资性房地产的市场价值和成本之间都有较大偏差，成本计量模式越来越不能准确反映公司的财务状况。根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，公司第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量采用公允价值计量模式，以前年度财务数据按规则相应调整。

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,347,257,656.18	3,968,719,766.10	14,679,875,597.82	10,114,272,852.39
归属于上市公司股东的净利润	379,508,867.41	547,466,403.86	340,229,791.40	925,892,806.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	371,418,835.66	530,434,252.07	395,434,253.37	338,430,622.81
经营活动产生的现金流量净额	-2,632,098,331.70	4,092,856,244.87	7,334,943,363.38	10,635,876,533.82

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东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

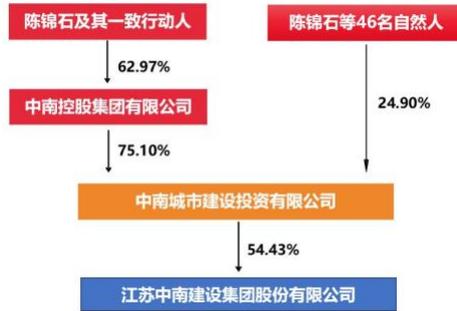
单位：股

报告期末普通股股东总数		43,171		2019 年 3 月末普通股股东总数		33,124		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	6,086,900	0	2,019,190,975	质押	1,471,241,510
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	3.52%	130,758,148	0	0	130,758,148	-	0
华安未来资产—宁波银行—中国	其他	3.21%	119,209,807	0	0	119,209,807	-	0

民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托								
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	-61,906,024	0	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	-73,530,610	0	96,769,117	-	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	63,195,700	0	63,195,700	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.59%	58,869,714	54,193,567	0	58,869,714	-	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	1.58%	58,455,145	58,455,145	0	58,455,145	-	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%	35,781,688	35,781,688	0	35,781,688	-	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	17,105,064	0	17,105,064	-	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	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、泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司、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因认购公司非公开发行股票，上述股票已于 2017 年 4 月 20 日解除限售。							
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。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与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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		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					
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					
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					
香港中央结算有限公司	58,869,714	人民币普通股	58,869,714					
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	58,455,145	人民币普通股	58,455,145					
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	35,781,688	人民币普通股	35,781,688					
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					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。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与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（如有）（参见注 4）	中南城市建设投资有限公司参与融资融券业务							

(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

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(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
江苏中南建设集团股份有限公司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	100,000	6.50%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16中建01	118649.SZ	2016年04月26日	2019年04月26日	91,000	7.50%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司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07月27日	2021年07月27日	120,000	6.00%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)	16中南03	118899.SZ	2016年09月29日	2021年09月29日	70,000	6.50%	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07日	2021年11月07日	100,000	6.48%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	17中南01	112619.SZ	2017年12月14日	2022年12月14日	100,000	7.50%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司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	50,000	7.20%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18中南01	114412.SZ	2018年12月4日	2021年12月4日	200,000	7.99%	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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所: 16中南01、16中建01、16中南02、16中南03、17中南01、17中南02和18中南01; 上海证券交易所: 16中筑01。						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易。						

<p>报告期内公司债券的付息兑付情况</p>	<p>15 中南 01：于 2018 年 08 月 27 日完成回售摘牌及付息兑付工作； 15 中南 02：于 2018 年 10 月 22 日完成回售摘牌及付息兑付工作； 15 中南 03：于 2018 年 12 月 11 日完成回售摘牌及付息兑付工作； 16 中南 01：于 2018 年 01 月 22 日完成 2018 年的付息兑付工作； 16 中建 01：于 2018 年 04 月 26 日完成 2018 年的付息兑付工作； 16 中南 02：于 2018 年 07 月 27 日完成 2018 年的付息兑付工作； 16 中南 03：于 2018 年 09 月 29 日完成 2018 年的付息兑付工作； 16 中筑 01：于 2018 年 11 月 07 日完成 2018 年的付息兑付工作； 17 中南 01：于 2018 年 12 月 14 日完成 2018 年的付息兑付工作； 17 中南 02：于 2018 年 12 月 28 日完成 2018 年的付息兑付工作； 18 中南 01：尚未到兑付时间</p>
<p>公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）</p>	<p>1、16 中南 01 本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。</p> <p>2、16 中建 01 本期债券期限为 3 年，附债券存续期内的第 1 年末和第 2 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司向投资者披露是否上调本期债券票面利率及上调幅度后，本期债券持有人有权在债券存续期第 1 年和第 2 年的付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给公司。公司将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司向投资者披露是否上调本期债券票面利率及上调幅度之日起的 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的转让系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。</p> <p>3、16 中南 02 本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。</p> <p>4、16 中南 03 本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率</p>

及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

5、16 中筑 01

本期债券的期限为 5 年,附第 3 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若公司决定行使赎回选择权,本期债券将被视为第 3 年全部到期,公司将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。公司将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,按照债券登记机构的相关规定办理。若公司不行使赎回选择权,则本期债券将继续在第 4、5 年存续。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率;公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使本期债券票面利率调整选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内,行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的本期债券份额将被冻结交易;回售申报期内不进行申报的,则被视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

6、17 中南 01

本期债券的期限为 5 年,附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

7、17 中南 02

本期债券的期限为 4 年,附第 2 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

8、18 中南 01

本期债券的期限为 3 年,附第 1 年末及第 2 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 1 个计息年度付息日及第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全

部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

1、16中建01、16中南01、16中南02、16中南03、17中南01、17中南02

2018年6月26日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“16中建01”、“16中南01”、“16中南02”、“16中南03”、“17中南01”和“17中南02”的信用状况进行了跟踪评级，出具了《江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪信用评级报告》、根据跟踪评级报告，公司主体信用等级维持AA+，评级展望稳定；“16中建01”、“16中南01”、“16中南02”、“16中南03”、“17中南01”和“17中南02”债券信用等级维持AA+。鉴于2018年度“15中南01”、“15中南02”和“15中南03”已完成全额兑付，根据相关监管规定及东方金城国际信用评估有限公司业务管理相关制度，东方金城国际信用评估有限公司终止对“15中南01”、“15中南02”和“15中南03”的评级。东方金城国际信用评估有限公司将在“16中建01”、“16中南01”、“16中南02”、“16中南03”、“17中南01”和“17中南02”存续期内，于中南建设公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

2、16中筑01

2018年6月26日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司已发行的“16中筑01”的信用状况进行了跟踪评级，出具《江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》。根据跟踪评级报告，公司主体信用等级维持AA，评级展望稳定；“16中筑01”债券信用等级维持AA。大公国际资信评估有限公司将在“16中筑01”债券存续期内，在中南建筑公布年大公国际资信评估有限公司将在“16中筑01”债券存续期内，在中南建筑公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生影响评级报告结论的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。大公国际出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，在交易所网站和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

3、18中南01

2018年11月26日，联合信用评级有限公司对公司及公司拟发行的“18中南01”的信用状况进行了评级，出具《江苏中南建设集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。根据评级报告，公司主体信用等级AA+，评级展望稳定；“18中南01”债券信用等级AA+。联合信用评级有限公司将在“18中南01”债券存续期内，在中南建设公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生影响评级报告结论的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。联合信用评级出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，在交易所网站和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率	说明
息税折旧摊销前利润	392,878.62	139,781.25	181.07%	系本期结转利润增加所致
流动比率	121.00%	138.87%	-17.87 个百分点	
资产负债率	91.69%	89.82%	1.31 个百分点	
速动比率	43.91%	39.91%	4 个百分点	
EBITDA 全部债务比	6.78%	2.52%	4.26 个百分点	主要系本期息税折旧摊销前利润增加所致。
利息保障倍数	0.72	0.31	132.26%	主要系本期息税前利润增加所致
现金利息保障倍数	5.38	0.75	617.33%	主要系本期公司签约销售收入增加、销售回款增加导致经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.81	0.36	125%	主要系本期息税折旧摊销前利润增加所致。
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 经营环境分析

(1) 房地产行业

2018年市场面临深刻的内外部变化。国家经济转型迈向深入，年初在中央打好“三大攻坚战”，推进结构性去杠杆，防范化解金融风险的要求下，宏观流动性有所收紧，同时监管机构对金融违规监管加强，市场融资成本有所上升。针对房地产行业国家在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位前提下，遵循“因城施策、分类调控”的原则，继续对房地产市场实施调控，年中提出“坚决遏制房价上涨”。中美经贸摩擦开始后，国家深入推进稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，宏观流动性有所缓解，各项调控措施更加灵活。2018年全国实现国内生产总值（GDP）90.0万亿元，同比增长6.6%，年末广义货币供应量（M2）余额182.7万亿元，同比增长8.1%，略快于GDP增速。但房地产行业自身在经历过2018年以来的快速增长后，在政策影响下，供需状况和客户的支付能力在发生变化。

2018年全国商品住宅销售面积14.8亿平方米，同比增长2.2%；销售金额12.6万亿元，同比增长14.7%。全年全国商品住宅平均销售价格8737元/平方米，同比上涨10.7%。但2018年第四季度全国销售面积同比下降0.5%，调整已经开始显现。2018年个人住房贷款余额25.8万亿元，比2017年增加17.8%，但增速较2017年低4.4个百分点。2018年个人住房贷款余额增加3.9万亿元，与全国商品住宅销售金额的比值为31%，大大低于2016年有关比值50%。2018年12月全国个人住房贷款加权平均利率为5.75%，比2017年12月上升49个基点，但比2014年9月6.96%的水平仍然要低121个基点。而且第四季度增速明显放缓，2018年12月相对9月利率仅上升3个基点。企业融资的情况还要更乐观一些，2018年12月各行业贷款加权平均利率比9月末下降31个基点，资本市场和银行间市场情况变化更大一些。

2018年全国商品住宅新开工面积15.3亿平方米，同比增长19.7%，增速比2017年快9.2个百分点。全年行业土地购置面积增加14.2%，企业实际土地购置投资增长57.0%。受此影响，2018年全国商品住宅投资同比增长13.4%，比2017年快4个百分点。相信随着市场的变化，行业销售的放慢，投资的增速会放慢，行业新开工面积和竣工面积的变化会更加同步。

2019年国家在坚持稳中求进的总基调，迎接建国70周年的大背景下，整体流动性会合理充裕，但“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位不会变，政府的调控会更加灵活和有针对性。随着新型城镇化的深入推进，粤港澳大湾区规划建设迈出实质性步伐，长三角区域一体化发展上升为国家战略，有准备的企业将有更多发展机遇。未来不同区域市场和企业的分化将更加明显，产品更能针对客户需求、运营管理能力更强的企业还将迎来进一步的发展空间。

(2) 建筑行业

2018年建筑行业平稳发展，国家对基础设施持续投入，全年行业总产值23.5万亿元，同比增长9.9%。但实现行业增加值6.2万亿元，仅比上年增长4.5%。全行业固定资产投资下降13.9%。中美经贸摩擦深入后，中央积极的财政政策加力提效，在稳就业、稳投资，持续扩大内需的导向下，建筑行业必然有更多发展机会。

(二) 2018年公司经营情况回顾

2018年公司实现营业收入401.1亿元，同比增长31%，实现归属于上市公司股东的净利润21.9亿元，同比增长219%。扣除投资性房地产应用公允价值计量模式的影响，公司归属于上市公司股东的净利润20.9亿元，同比增长246%。公司实现每股收益基本盈利0.59元，同比增长219%。

公司盈利能力明显改善。2018年公司的毛利率由2017年的16.53%上升到19.56%，提高3.03个百分点。虽然2018年公司销售费用同比增加33%，管理费用同比增加35%，但由于公司房地产业务销售金额同比增加52%，建筑业务新增合同金额同比增加24%，与经营规模相关的实际销售费用率和管理费用率有所下降。因此公司权益净利润率仍由去年同期的2.25%增加到5.47%，提高3.22个百分点。这是公司归属于上市公司股东的权益净利润增速大幅快速营业收入增长的主要原因。

2018年公司房地产业务销售规模继续保持快速增加，全年实现销售面积1144.4万平方米，销售金额1466.1亿元，同比增长52%。由于房地产业务的特点，从房屋产品销售到收入确认之间有一定的时间间隔，在销售的产品没有竣工确认收入前，销售产品收到的款项都会被视作负债。因此公司资产负债表中反映这些负债的预收账款就由2017年底的684.3亿元，上升到2018年末的1101.2亿元，增长61%。同时为了保持未来持续的增长，2018年公司继续增加投资，全年公司房地产业务新增项目规划建筑面积1595万平方米，是销售面积的1.4倍。这些因素影响公司的总负债率由2017年末的89.81%，提高到2018年末的91.69%，上升1.87个百分点。但反映公司真实负债状况的有息负债公司2018年末仅579.4亿元，相对2017年末的529.8亿元仅增加49.6亿元。公司的有息负债在同样级别销售金额的房地产企业中处于最低的行列。公司全年经营性现金流入971.4亿元，是全部有息负债的1.7倍。同时公司有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债180.1亿元，在全部有息负债中仅占比31.09%。而实际上2018年由于公司销售回款情况良好，公司持有的货币资金年末达204.2亿元，相对2017年末增加43%。公司的现金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。如果将公司全部负债中剔除主要来自购房客户的现金、没有经营风险的预收账款计算负债率，公司2018年末为44.97%，相对2017年末的51.13%下降6.16个百分点，在行业中也处于低位。

在2018年末公司有息负债中，银行借款占比约52.1%，债券等债务融资工具占比约18.5%，其他借款占比约29.4%。

1、房地产业务情况

报告期内公司房地产业务保持快速增长，2018年公司实现合同销售面积1144.4万平方米，销售金额1466.1亿元，同比分别上升32%和52%。平均销售价格12810元/平方米。根据城市等级区分位，公司在一、二线城市销售面积占总销售面积的比例为42%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为48%。

2018年房地产业务实现营业收入275.6亿元，同比增长23%。结算项目利润率明显改善，综合毛利率20.23%，比去年同期上升4.37个百分点。报告期末公司合并报表范围还有已经销售还未结算的预收账款1101.2亿元，有关资源的利润水平不低于上半年结算项目，为公司未来业绩增长奠定了坚实的基础。

2018年公司新增项目111个，规划建筑面积合计1595万平方米。公司新进入重庆、合肥、南宁、温州、惠州、梅州、泉

州、湘潭等城市，业务布局更加完善。截止2018年12月底，公司共有303个项目，在建开发项目规划建筑面积合计2807万平方米，未开工项目规划建筑面积合计1518万平方米。在未来合计可竣工的4325万平方米项目资源中，根据城市等级区分位于一、二线城市面积占比约39%，位于三四线城市面积占比约61%。

2、建筑业务情况

2018年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。2018年公司新承接（中标）项目预计合同总金额366.5亿元，比上年同期增长24%。其中3亿元以上项目超过30个，在新增合同额中占比58%，PPP建筑业务合同金额97亿元，占公司总体新承接项目合同金额的27%。公司2018年总计新中标17个PPP项目，合同总金额超250亿元。

2018年公司建筑业务实现营业收入152.4亿元，同比增长30%。综合毛利率11.59%，与去年基本持平。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化:否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

单位：元

行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产开发	27,560,078,269.32	21,983,693,842.74	20.23%	22.97%	16.58%	增加 4.37 个百分点
建筑施工	15,240,203,685.16	13,474,280,299.31	11.59%	30.12%	30.46%	下降 0.21 个百分点

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征：不适用

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明：不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况：不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

(1) 重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），经董事会决议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。

2018年12月28日公司召开第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议，审议通过了《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》。为了更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，公司决定自2018年10月1日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整，有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。

(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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本期处置18家子公司，新设立146家子公司，5家子公司合并范围变动，注销14家子公司。

江苏中南建设集团股份有限公司 2018 年年度报告摘要签字页

江苏中南建设集团股份有限公司
法定代表人：陈锦石
二〇一九年四月二十三日