

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2020-068

# 江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年年度报告摘要

## 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。

柳方董事因个人原因没能亲自出席本次董事会，授权陆忠亮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：以分红派息股权登记日总股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.8 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。以公司现有总股份 3,763,471,797 股计算，预计共派发现金红利 1,053,772,103.16 元，占公司归属上市公司股东净利润的 25.31%。

## 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	021-61929799		
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，构建“美好就现在”的品牌理念，推出健康住宅标准体系。目前已进入内地 107 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和山东，在珠三角区域、福建、湖南、河南、京津冀区域以及沈阳、西安、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、南宁等中心城市亦有项目。2019 年公司合同销售金额约 1,961 亿元，同比增长 34%，销售面积约 1,541 万平方米，同比增长 35%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。2019 年公司新增项目 78 个，项目规划建筑面积合计约 989 万平方米，新进入济南、厦门等 6 个城市，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。

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，是中国施工企业 AAA 诚信企业，累计获得国家专利 160 余项。公司注重大型公共建筑及民用建筑的承接，近年来公司业务模式从单一的施工总承包向多元化建筑集团升级。公司建筑业务新增合同额 278 亿元，完成产值 222 亿元。

### 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

项目	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	71,830,786,061.08	40,110,125,872.49	79.08%	30,552,327,467.21
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,163,085,623.09	2,193,097,869.05	89.83%	687,306,001.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,509,522,642.96	1,635,717,963.91	114.56%	110,247,619.10
经营活动产生的现金流量净额（元）	8,196,330,864.36	19,431,577,810.37	-57.82%	-2,937,934,501.38
基本每股收益（元/股）	1.1151	0.5912	88.62%	0.1853
稀释每股收益（元/股）	1.1151	0.5912	88.62%	0.1853
加权平均净资产收益率	21.58%	13.29%	+8.29 个百分点	4.62%
项目	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	290,570,587,826.45	235,694,087,022.33	23.28%	176,896,354,744.65
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,439,260,715.50	17,398,333,533.77	23.23%	15,470,393,446.37

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,470,838,047.64	14,850,028,088.17	17,635,140,961.56	30,874,778,963.71
归属于上市公司股东的净利润	482,235,575.89	829,906,054.55	952,009,655.84	1,898,934,336.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	448,817,866.18	770,590,514.06	931,469,143.50	1,358,645,119.22
经营活动产生的现金流量净额	3,715,306,815.86	-2,280,268,302.93	3,375,782,187.05	3,385,510,164.38

## 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

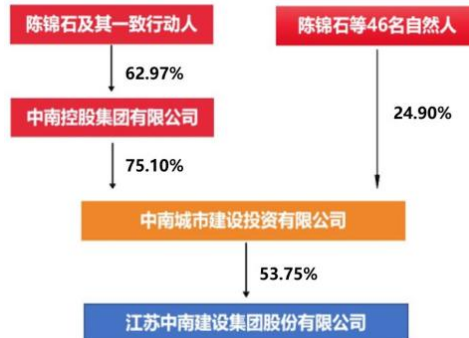
单位：股

报告期末普通股股东总数		27,991		2020 年 3 月末普通股股东总数		46,670		
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	53.75%	2,019,190,975	0	0	2,019,190,975	质押	1,412,427,460
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	1.22%	45,964,853	10,183,165	0	45,964,853		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.22%	45,961,645	-12,908,069	0	45,961,645		
全国社保基金一一七组合	其他	1.12%	42,113,577	42,113,577	0	42,113,577		
全国社保基金一一四组合		0.93%	35,122,129	35,122,129	0	35,122,129		
招商银行股份有限公司—富国低碳环保混合型证券投资基金	其他	0.83%	31,128,481	31,128,481	0	31,128,481		
全国社保基金一零七组合	其他	0.82%	30,986,573	30,986,573	0	30,986,573		
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	0.77%	29,016,629	-71,050,309	0	29,016,629		
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	0.72%	27,162,573	27,162,573	0	27,162,573		
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	其他	0.60%	22,512,799	22,512,799	0	22,512,799		
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	泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司因认购公司 2016 年非公开发行股份成为公司股东							
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	45,964,853	人民币普通股	45,964,853					
香港中央结算有限公司	45,961,645	人民币普通股	45,961,645					
全国社保基金一一七组合	42,113,577	人民币普通股	42,113,577					
全国社保基金一一四组合	35,122,129	人民币普通股	35,122,129					
招商银行股份有限公司—富国低碳环保混合型证券投资基金	31,128,481	人民币普通股	31,128,481					
全国社保基金一零七组合	30,986,573	人民币普通股	30,986,573					
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	29,016,629	人民币普通股	29,016,629					
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	27,162,573	人民币普通股	27,162,573					
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	22,512,799	人民币普通股	22,512,799					
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	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、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与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均为上海东方证券资产管理有限公司管理。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。							

上述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
------------------	----------------------

(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的公司债券

### (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 07 月 27 日	2021 年 07 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 07 日	2021 年 11 月 07 日	100,000	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
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	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	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	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
公司债券上市或转让的交易场所	深交所：16 中南 01、16 中南 02、17 中南 01、17 中南 02、19 中南 02 和 19 中南 03； 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。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 中南 01：于 2019 年 1 月 22 日完成付息及部分回售兑付工作； 16 中南 02：于 2019 年 7 月 27 日完成付息及部分回售兑付工作；						

	<p>16 中南 03: 于 2019 年 9 月 29 日完成付息及全部回售兑付工作;</p> <p>16 中筑 01: 于 2019 年 11 月 7 日完成 2019 年度付息工作;</p> <p>17 中南 01: 于 2019 年 12 月 14 日完成 2019 年度付息工作;</p> <p>17 中南 02: 于 2019 年 12 月 28 日完成付息及部分回售兑付工作;</p> <p>18 中南 01: 于 2019 年 12 月 4 日完成付息及全部回售兑付工作;</p> <p>19 中南 02: 尚未到付息时间;</p> <p>19 中南 03: 尚未到付息时间。</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><b>1、16 中南 01</b></p> <p>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。</p> <p>报告期内, 公司于 2018 年 12 月 21 日发布了“关于‘16 中南 01’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”, 决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率至 7.80%。部分债券持有人选择在回售登记期 (2018 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 25 日) 内将 356,844 张债券进行回售, 并于 2019 年 1 月 22 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 9,643,156 张。</p> <p><b>2、16 中南 02</b></p> <p>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。</p> <p>报告期内, 公司于 2019 年 7 月 1 日发布了“关于‘16 中南 02’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”, 决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 1 年的票面利率至 7.30%。部分债券持有人选择在回售登记期 (2019 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 5 日) 内将 660,472 张债券进行回售, 并于 2019 年 7 月 29 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 11,339,528 张。</p> <p><b>3、16 中南 03</b></p> <p>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。</p> <p>报告期内, 公司于 2019 年 8 月 15 日发布了“关于‘16 中南 03’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”, 决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率至 7.80%。全部的债券持有人选择在回售登记期 (2019 年 8 月 16 日至 2019 年 8</p>

月 20 日) 内将 7,000,000 张债券进行回售, 并于 2019 年 9 月 29 日完成全部回售事项。本期债券目前已全部兑付完毕。

#### 4、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 个工作日内, 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。

报告期内, 公司于 2019 年 10 月 10 日发布了“关于‘16 中筑 01’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”, 决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率至 7.80%。部分债券持有人选择在回售登记期 (2019 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 14 日) 内将 9,975,330 张债券进行回售, 并于 2019 年 11 月 7 日完成全部回售事项。由于上海证券交易所规定公司可以对本期债券进行回售登记后转售, 公司于 2019 年 11 月 7 日至 2019 年 12 月 4 日按照相关规定办理回售债券的转售, 并于 12 月 6 日完成全部的转售工作。转售后本期债券剩余托管数量仍为 10,000,000 张。

#### 5、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。

#### 6、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。

报告期内, 公司于 2019 年 11 月 30 日发布了“关于‘17 中南 02’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”, 决定于本债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 2 年的票面利率至 7.60%。部分债券持有人选择在回售登记期 (2019 年 12 月 2 日至 2019 年 12 月 4 日) 内将 2,110,000 张债券进行回售, 并于 2019 年 12 月 30 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 2,890,000 张。

#### 7、18 中南 01

本期债券的期限为 3 年，附第 1 年末及第 2 年末公司调整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。若公司未行使利率调整权，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调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 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 1 个计息年度付息日及第 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调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

报告期内，公司于 2019 年 11 月 6 日发布了“关于‘18 中南 01’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”，决定于本债券存续期的第 1 年末不上调本期债券第 2 年的票面利率。全部的债券持有人选择在回售登记期（2019 年 11 月 6 日至 2019 年 11 月 12 日）内将债券进行回售，并于 2019 年 12 月 4 日完成全部回售事项。本期债券目前已全部兑付完毕。

#### 8、19 中南 02

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司将于本期债券存续的第 2 个计息年度付息日前的第 15 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。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人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，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，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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

#### 9、19 中南 03

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司将于本期债券存续的第 2 个计息年度付息日前的第 15 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。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人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，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，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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

期后事项：2020 年 3 月 4 日公司发行 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)17 亿元，在深交所上市。其中品种一期限 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权，发行规模 8 亿元，票面利率 6.8%，债券简称 20 中南 01，代码 149050.SZ；品种一期限 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权，发行规模 9 亿元，票面利率 7.4%，债券简称 20 中南 02，代码 149051.SZ。

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

2019 年 6 月 20 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 2019 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+。2019 年 6 月 21 日刊登于巨潮资讯网。

### 2、16 中筑 01

2019 年 6 月 26 日，大公国际资信评估有限公司对江苏中南建筑产业集团有限责任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，出具了《江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》。根据跟踪评级报告，江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定；“16 中筑 01”债券信用等级维持 AA。2019 年 6 月 26 日刊登于债券信息网站。

## 3、19 中南 03

2019 年 6 月 14 日，联合信用评级有限公司对江苏中南建设集团股份有限公司及公司预计发行的“19 中南 03”债券的信用状况进行了信用评级，出具了《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》。根据评级报告，江苏中南建设集团股份有限公司主体信用等级 AA+，评级展望稳定；“19 中南 03”债券信用等级为 AA+。2019 年 11 月 19 日刊登于巨潮资讯网。

## (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	2019 年	2018 年	增减变动	说明
息税折旧摊销前利润	747,910.21	392,878.62	90.37%	主要系本期结转利润增加所致
流动比率	1.17	1.21	-4%	主要系预收账款增加所致
资产负债率	90.77%	91.69%	-0.92 个百分点	主要系少数股东权益增加所致
速动比率	40.13%	43.91%	-3.78 个百分点	主要系存货增加所致
EBITDA 全部债务比	10.56%	6.73%	3.83 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	1.04	0.72	44.44%	主要系本期息税前利润增加所致
现金利息保障倍数	2.6	5.38	-51.67%	主要系经营活动产生的现金流量净额减少
EBITDA 利息保障倍数	1.13	0.81	39.51%	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

2019 年宏观环境面临更多挑战，中美贸易战进一步深入，中央在继续推进打好“三大攻坚战”的战略部署下，坚持稳中求进，继续以供给侧结构性改革为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，进行宏观政策逆周期调节，经济运行延续了总体平稳、稳中有进的态势。2019 年全国实现国内生产总值（GDP）99.1 万亿元，同比增长 6.1%。年末广义货币供应量（M2）余额 198.6 万亿元，同比增长 8.7%，增速比 2018 年高 0.6 个百分点，比 GDP 增速高 2.7 个百分点。年末社会融资规模存量 251.31 万亿元，同比增长 10.7%，增速比 GDP 增速高 4.6 个百分点。年内央行宣布完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，推进新的 LPR 应用，深化利率市场化改革；同时两次全面下调金融机构存款准备金率共 1.5 个百分点，分三次定向下调服务县域的农商行存款准备金率 2 至 3.5 个百分点，分两次下调在本省经营的城商行存款准备金率 1 个百分点，释放长期流动性，加大逆周期调节力度。

2020 年新冠病毒疫情开始，全球受到巨大冲击，虽然国内疫情防控向好，但境外形势发展仍然严峻，而灾害带来的世界格局变化对国内的影响仍需观察。面对不确定性，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。2020 年 1 月央行在全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点之后，3 月进一步实施定向降准，对达到考核标准的银行定向降准 0.5 至 1 个百分点，对符合条件的股份制商业银行额外定向降准 1 个百分点。

## (1) 房地产行业

2019 年中央继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，推进落实“一城一策、因城施策、城市政府主体责任”的长效调控机制。年初，针对春节之后市场有所回暖，部分城市土地市场相对活跃的局面，国家引导城市政府适时推出针对性措施，引导市场预期。由于财政政策加力提效，宏观流动性保持合理充裕，为了深入推进供给侧结构性改革，在推动高质量发展中防范化解风险，国家采取一系列举措。银保监会开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作，强调合规和宏观政策执行，其他部委和地方政府也多有跟进，对行业的金融监管有所加强。7 月中央政治局会议提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。年底随着宏观环境的不确定性增加，在坚持稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制基础上，因城施策的政策执行灵活度有所加大。

2019 年行业增速进一步放慢，全年全国商品住宅销售面积 15.0 亿平方米，同比增长 1.5%，增速比 2018 年下降 0.7 个百分点；销售金额 13.9 亿元，同比增长 10.3%，增速比 2018 年下降 4.3 个百分点；平均销售价格 9287 元/平方米，同比增长 8.7%。全国商品房销售面积 17.2 亿平方米，同比下降 0.1%，销售金额 16.0 万亿元，同比增长 6.5%，增速比 2018 年下降 5.7 个百分点。随着行业调整，行业新投资开始放慢，2019 年全国土地购置面积 2.6 亿平方米，同比下降 11.4%，土地成交价款 1.5 万亿元，同比下降 8.7%。行业开工和竣工的关系开始向均衡回归，2019 年全国商品住宅新开工面积 16.7 亿平方米，同比增长 9.2%，增速比 2018 年下降 10.5 个百分点；竣工面积 6.8 亿平方米，同比增长 3.0%，2016 年以来首年实现增长。行业总体投资保持增长，2019 年全国房地产投资 13.2 万亿元，同比增长 9.9%，增速比 2018 年高 0.4 个百分点。其中住宅投资 9.7 万亿元，同比增长 13.9%，增速比 2018 年高 0.5 个百分点。

虽然政策对行业区别对待，但行业仍然受益于宏观方向的调节。2019 年末全国个人住房贷款余额 30.2 万亿元，同比增长 16.7%，虽然增速比 2018 年下降 1.1 个百分点，但仍快于商品住宅销售金额增速。全年个人住房贷款余额增加 4.4 万亿元，与



全国商品住宅销售金额的比值为31.6%，还高于2018年的水平30.9%。2019年全国个人住房贷款加权平均利率为5.62%，比2018年底下降0.13个百分点。虽然经历过2016年~2018年的高速增长，居民的购买力受到一定影响，但行业发展的基础仍然稳固。2019年全国居民人均可支配收入30,733元，比上年增长8.9%，增速高于商品住宅平均销售价格。2019年末全国居民本外币储蓄存款余额82.1万亿元，同比增长13.4%，增速高于住宅销售金额。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36.8%。2019年末全国常住人口城市化率刚跨过60%，达60.60%，户籍人口城市化率仅44.38%，城市化和城市居民的居住需求增长还有较长的持续性。

面对新冠病毒疫情的冲击，以及国际环境变化对国内需求不确定性的影响，各地政策实施的灵活度进一步加大。由于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，保持房地产政策的连续性、一致性和稳定性，但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。

同时国家区域发展的思路和国内城市化的方向更加清晰。2019年中央经济工作会议提出要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源，推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设，打造世界级创新平台和增长极。2020年国务院《关于授权和委托用地审批权的决定》、国家发展改革委《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》、中共中央国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》的发布，中心城市带动的都市圈、城市群和城市集聚带在国家发展中的作用将更加突出。

## （2）建筑行业

2019年国家统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，深入供给侧结构性改革，着眼长远发展，引导资金投向供需共同受益、乘数效应强的民生建设、基础设施短板，加强战略性、网络型基础设施建设，也受房地产新开工放慢影响，2019年建筑行业固定资产投资同比下降19.8%。但行业整体平稳发展，2019年完成总产值24.8万亿元，同比增长5.7%，增速比2018年下降4.2个百分点；实现增加值7.1万亿元，同比增长5.6%，增速比2018年上升1.1个百分点。

随着疫情的影响和国际环境的快速变化，国家提出要积极扩大有效投资，加强传统基础设施和新型基础设施投资，相信建筑行业将迎来更多机遇。

## （二）公司整体经营情况回顾

2019年随着公司之前房地产销售快速增长的资源更多进入结算阶段，以及建筑业务完工的增加，公司营业收入大幅上升，全年实现718.3亿元，同比增长79.1%。公司归属于上市公司股东的净利润41.6亿元，同比增长89.8%，基本每股盈利1.12元，同比增长88.6%。

公司盈利能力也有所改善。2019年公司销售费用率同比下降0.37个百分点，管理费用率同比下降1.48个百分点，虽然由于并表范围历史项目结算，导致综合毛利率同比下降2.81个百分点，但公司营业利率仍同比增加0.91个百分点至8.78%，权益净利润率比同期增加0.33个百分点至5.80%。全年公司加权平均净资产收益率21.58%，比2018年提高了8.29个百分点。

由于经营规模的增加，公司2019年末有息负债由2018年末的579.4亿元增加至699.2亿元，全年增长20.7%，远远低于公司营业收入增速79.1%，也低于房地产业务销售金额增速33.7%，有息负债绝对额在房地产行业类似销售规模的公司里处于低位。有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债235.6亿元，在全部有息负债中占比33.7%，比例较2018年末的31.09%有所提高，但仍处于较低水平，绝对额也低于公司2019年末保有的现金余额254.1亿元。2019年公司持有的现金同比增长24.5%，快于全部有息负债的增长。

公司保持了良好的经营性现金流状况，2019年经营性现金流入1,109.7亿元，是一年内到期的各类有息负债的4.6倍。2019年公司经营活动产生的现金流量净额82.0亿元。

公司的负债结构也得到进一步优化，2019年公司总负债率90.77%，比2018年末下降0.92个百分点。而且公司总体负债里已经收到现金，但在销售的产品没有竣工确认收入前视为负债的预收账款1,233.6亿元，比2018年底增加132.4亿元，占公司全部负债的比例达到46.77%。剔除预收账款之后的负债率，2019年末公司仅为48.31%，在行业中也处于绝对低位。公司负债规模小，偿债能力强，实际经营风险低。

### 1、房地产业务情况

公司房地产业务销售保持较快的增长，2019年公司实现合同销售面积1,540.7万平方米，销售金额1,960.5亿元，同比分别增长34.6%和33.7%。平均销售价格12,725元/平方米，略低于去年同期水平。根据城市等级区分，公司在二线城市销售面积占总销售面积的比例为40%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为45%，与2018年差别不大。

2019年公司新开工面积1406万平方米，竣工面积946万平方米。由于竣工交付规模增加，2019年房地产业务结算收入515.9亿元，同比增长87.2%。因为部分历史项目结算，结算毛利率17.93%，相比去年同期下降2.30个百分点。报告期末公司合并报表范围内已售未结算的预收账款1,233.6亿元，比2018年末增加12.0%，有关资源毛利率水平高于2019年结算资源。2019年公司新增项目78个，规划建筑面积合计989万平方米。由于在济南、杭州、厦门、西安、苏州等二线城市核心区增加较多资源，新增项目平均地价约5250元/平方米，比去年2018年明显提高。公司新进入济南、厦门等城市，聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市的布局更加完善。

截止2019年底，公司共有372个项目，在建面积合计3,078万平方米，未开工项目规划建筑面积合计1,148万平方米。在全部未来可竣工的4,226万平方米项目资源中，一、二线城市面积占比约36%，三四线城市面积占比约64%。

### 2、建筑业务情况

公司建筑业务2019年继续优化职能分工，实施片区治理，改革市场营销责任制，受政府和社会资本合作项目更严格控制，地产政策有针对性调整，以及去年基数较高的影响，2019年公司新承接（中标）项目预计合同总金额277.8亿元，同比下降24%。其中3亿元以上项目30个，在新增合同额中占比52%。

由于完工明显增长，公司2019年建筑业务营业收入221.8亿元，同比增长45.5%。受完工项目结构的影响，2019年综合毛利率9.01%，较去年同期下降2.58个百分点。



2、报告期内主营业务是否存在重大变化：否

3、分行业利润率情况

行业	营业收入（元）	比上年同期增减	营业成本（元）	比上年同期增减	毛利率	比上年同期增减
房地产开发	51,586,576,589.98	87.18%	42,337,684,026.12	92.59%	17.93%	降低 2.30 个百分点
建筑施工	22,177,499,936.63	45.52%	20,180,170,366.27	49.77%	9.01%	降低 2.58 个百分点
酒店及其他	2,070,042,883.33	4.74%	936,026,113.65	28.39%	54.78%	增长 20.92 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：否

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

2019 年随着公司之前房地产销售快速增长的资源进入结算阶段，以及建筑业务完工的增加，公司营业收入大幅上升。

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

按照规定，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行中华人民共和国财政部《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》及《企业会计准则第 12 号——债务重组》相关准则，同时公司 2019 年度财务报告开始按照中华人民共和国财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)编制。应用新会计政策对公司财务报告的具体影响详见财务报告附注中。本报告期公司无主要会计估计变更。

(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：不适用

(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

本期公司处置 2 家子公司，新设立 125 家子公司，注销 27 家子公司，13 家子公司合并范围变动。

江苏中南建设集团股份有限公司 2019 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  
二〇二〇年四月二十八日