

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2017-136

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

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	证券事务代表	
姓名	张伟		
办公地址	江苏省海门市上海路 899 号		
电话	0513-68702888		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	12,668,884,407.09	13,318,036,392.65	-4.87%
归属于上市公司股东的净利润（元）	354,203,722.30	336,940,274.11	5.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	347,457,376.27	323,711,079.07	7.34%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-357,549,963.65	-3,264,097,492.23	
基本每股收益（元/股）	0.0955	0.0908	5.18%
稀释每股收益（元/股）	0.0955	0.0908	5.18%
加权平均净资产收益率	2.60%	2.91%	-0.31%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	134,398,470,445.47	117,204,605,573.00	14.67%
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,809,458,238.87	13,557,988,442.57	1.85%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		78,576		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
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	54.26%	2,013,104,075		质押	1,732,773,280	
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	4.59%	170,299,727				
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	4.59%	170,299,727				
方正富邦基金－民生银行－平安信托－平安财富*汇泰 186 号单一资金信托	其他	4.59%	170,299,727				
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				
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	3.08%	114,160,732				
华融证券－招商证券－华融兴盛 7 号集合资产管理计划	其他	1.41%	52,200,557				

华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划	其他	0.47%	17,400,190			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.43%	15,790,080			
中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安	其他	0.42%	15,663,913			
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。华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划、华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划为华融证券管理的集合资产管理计划产品。中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深、中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安为中国人寿资产管理有限公司持有。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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、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，且在半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	到期日	债券余额（万元）	利率
江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中南 01	118345.SZ	2018 年 08 月 25 日	250,000	7.80%

江苏中南建设集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期）	15 中南 02	118387.SZ	2020 年 10 月 20 日	150,000	7.80%
江苏中南建设集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第三期）	15 中南 03	118443.SZ	2020 年 12 月 10 日	150,000	7.80%
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	2021 年 01 月 22 日	100,000	6.50%
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	2019 年 04 月 26 日	150,000	6.50%
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	2021 年 07 月 27 日	120,000	6.00%
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（第二期）	16 中南 03	118899.SZ	2021 年 09 月 29 日	70,000	6.50%
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	2021 年 11 月 07 日	100,000	6.48%

（2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	87.95%	86.17%	1.78%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.63	1.6	1.87%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业;土木工程建筑业

(一) 宏观经济环境分析

上半年中国经济保持中高速增长，GDP实际同比增长6.9%，好于市场预期（6.7%），连续8个季度保持在6.7%-6.9%的区间，近期无论是生产端还是需求端表现均好于此前市场预期，GDP全年或增长6.8%左右。投资好于预期，三大类投资全面反弹，受财政发力、设备更新支出周期以及去年同期基数较小等因素提振。总的来看，需求回升以及再通胀效应减弱放缓助推投资保持较高增速。

政治局年中经济会议指出：上半年整体稳中向好，结构调整深化。下半年坚持稳中求进，保持政策连续性和稳定性，继续坚持积极的财政政策和稳健的货币政策，深化供给侧结构性改革，杜绝系统性金融风险。

预计下半年稳健中性的货币政策基调不会改变，进一步完善宏观审慎政策框架，处理好稳增长、调结构、控总量的关系，保持货币信贷适度增长和流动性基本稳定，促进经济和金融良性循环、健康发展。

(二) 房地产形势分析

1、土地市场分析

2017年上半年一、二线城市土地市场由于供应紧张、政策收紧而有所降温，但是整体“量跌价稳”，部分三四线城市量价快速增长，三四线城市投资力度明显加大，由2016年15%的占比上升到27%。都市圈及战略区域周边尤其是高铁沿线的三四线城市是热门地带；上半年20家品牌房企拿地同比增长1.1亿 m^2 ，同比增长60%，拿地金额7000亿，同比增长100%，招拍挂市场联合拿地，兼并收购成为投资的趋势，企业间的并购正在加速。

2、房产投资销售分析

2017年上半年全国商品房累计销售额5.92万亿元，销售面积7.47万平米，同比增长21.5%和16.1%，增速较2016年同期增速42.1%有所下降。1-6月全国房地产累计开发投资为50610亿元，同比增长8.5%。相比2016年1-6月同比增长6.1%而言，2017年1-6月增加2.4个百分点，比2017年1-5月累计增速回落0.3个百分点。1-6月商品住宅投资34318亿元，同比增10.2%，占房地产开发投资比重为67.8%。分城市看，1-6月30个大中城市销售面积累计同比下降33.54%，而30个大中以外城市销售面积累积同比增长21.2%，尤其是6月份，一二城市销售面积同比分别大幅下滑48.1%和19.8%，三四线则同比增长34.3%，增速大幅扩大9.3个百分点。

从一二三线城市销售变化结合土地、政策的调控分析，预测2017年下半年针对热点城市的房地产调控，仍会保持，不会放松，也不会显著加码，还未调控的三四线城市，随着市场回暖也会逐渐进行调控，预测市场大寒（量价谷底）在2018年7月左右，随后将维持一段市场的低谷期。

(三) 建筑形势分析

上半年全国建筑业总产值为8.59万亿元，同比增长10.9%，继一季度增长10.8%后，增速再次“破十”；建筑业增加值2.23万亿元，比上年同期增长5.3%。全国房屋建筑施工面积97亿平方米，同比增长3.5%，新签合同额增长预计超过25%。行业开始回暖，稳步向好。上半年基础设施投资（不含电力、热力、燃气等）5.94万亿元，同比增长21.1%，其中轨道交通增幅显著，第一季度城市轨交投资501.01亿元，同比增长523.22%。今年全国计划公路、水运完成固定资产投资1.8万亿元，新增高速公路5000公里，改建农村公路20万公里。后期将借力一带一路与PPP立项，带来更多机遇，未来基础设施领域将大有作为。

(四) 公司经营情况回顾

2017年是公司在十三五发展的道路上加速奔跑的一年，公司紧紧围绕“转型升级年”的主题，创新谋变，一手抓基础管理，一手抓经营生产，加大市场开拓，加快投资拿地步伐，在一、二线城市受调控政策影响下，在三、四线城市大放异彩，写出了一份出奇制胜的典范。在复杂多变、竞争加剧的形势下，公司超额完成上半年主要目标任务：

1、房地产上半年实现预售总金额452亿元（包含参股联营合作项目），同比增长184.27%，平均销售价格12530元/平方米，同比增长12.61%。

2、坚定不移调整拿地策略，加快资金流转，加强核心区域业务地位，并向一线城市拓展。上半年，房地产拓展项目35个，计容面积控制在20万方以下的中小项目达到了28个。新增权益前货值701亿（权益货值507亿），新增储备主要是长三角环上海周边经济发达、人口吸附能力强的二、三、四线城市，新进入嘉兴、绍兴、建德、成都、徐州、固安等城市，优化了城市布局。

3、房地产市场深耕卓有成效，市场份额稳定提升。上半年区域内市场占有率超过20%的项目占63%，本地市场占有率排名在前三的项目占79%。

4、房地产运营管控到位，六先六快执行较好，保障货值供应。南通漫悦湾、海门漫悦湾、乍浦君悦府等多个三线城市项目实现拿地后5个月开盘。

5、商业地产稳步拓展、产业布局日趋完善。中南商业形成“心·时尚”、“心·生活”、“心·旅行”三大系列产品，商业公司自持商业广场4个（南通中南百货、南通中南购物中心、海门中南购物中心、盐城中南购物中心），总出租面积191806平方米，出租率95.47%，出租单价1-2元/天/平方米。

6、2017年上半年度建筑集团完成产值57.27亿元，同比增长31.1%；新签合同额207.4亿元，同比增长69.8%。业务承接结构上全面吹响转型的号角，承接了济宁中西医结合医院、宁波大学、东阿、梁山等PPP项目，其中东阿项目为场馆及道路水系建设，宁波大学为公建及道路EPC项目，同时获取了郑州安置房EPC工程，在基础设施和工程总承包领域实现了长足突破。在新市场开拓上，成功进驻南昌、武汉区域。

7、建筑工程大项目获取有明显突破，项目平均合同额为3.6亿元，同比提升38.46%，扣除PPP项目，项目平均合同额2.76亿元，同比提升20%。其中，单项目合同超3亿元项目个数21个，超5亿元项目个数11个。

8、组建江苏中南建设投资公司，迈出投资施工联动新步伐。为进一步推动由施工总承包向投资施工联动的商业模式转型，切实加强了对建投业务的运营管控，真正落实建投业务具体实施的管理责任主体，实现收益最大化。经过长达数月的筹备，

3月底江苏中南建设投资发展有限公司正式挂牌成立。

9、公司大数据布局方面取得成效。今年4月，中南建设和美国硅谷技术公司PeerNova合资成立智链ChainNova，以推动区块链技术在行业的应用和落地，7月智链ChainNova成为超级账本（以下简称“Hyperledger”）的长期会员；与北大荒合资公司“善粮味道”，完成物联网终端的布局、业务架构的设置和数据借口的对接、种植大数据的采集工作。

10、公司品牌推广方式更加多元、媒体关注度进一步提高。年初以来，房地产集团荣获2017年中国房地产百强企业20强；2017年房地产百强企业运营效率10强第5名；2017年中国房地产开发企业经营绩效10强第4名；2017年中国商业地产十强；中国房地产上市公司创新能力5强第2名。建筑集团荣获中国50家最佳建筑承包商第6名等荣誉。慈善事业方面，秉承“造福社会”的企业愿景，公司连续第7个年头，获得中国慈善榜“十大慈善企业”称号。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期公司通过新设方式增加24家子公司（其中房地产开发公司17家，建筑工程PPP投资类公司5家，区块链公司2家），无减少子公司数量。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一七年八月二十二日