

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2018-061

江苏中南建设集团股份有限公司 2018 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人(会计主管人员)钱军声明：保证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

一、主要会计数据和财务指标

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）	11,347,257,656.18	5,712,217,509.29	98.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	379,508,867.41	124,195,875.25	205.57%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	371,418,835.66	129,891,995.68	185.94%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,632,098,331.71	94,574,636.12	-2,883.09%
基本每股收益（元/股）	0.1023	0.0406	151.97%
稀释每股收益（元/股）	0.1023	0.0406	151.97%
加权平均净资产收益率	2.51%	1.10%	1.41%
	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）	190,299,919,974.16	175,004,092,810.76	8.74%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,925,313,375.00	14,052,410,749.28	6.21%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,325.99	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	47,092,747.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-20,331,595.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,975,768.75	
减：所得税影响额	2,696,677.25	
合计	8,090,031.75	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益的项目的情形。

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	58,331	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	1,682,809,257
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	3.61%	133,857,700			
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			
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	3.37%	124,875,161			
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			
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	2.29%	85,104,007			
华融证券—招商证券—华融兴盛	其他	0.77%	28,677,857			

7号集合资产管理计划						
陈凯	境内自然人	0.45%	16,787,500			
中投保信裕资产管理（北京）有限公司—信裕信诺1号基金	其他	0.38%	14,130,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.37%	13,606,000			
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	2,013,104,075	人民币普通股	2,013,104,075			
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	133,857,700	人民币普通股	133,857,700			
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			
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	124,875,161	人民币普通股	124,875,161			
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			
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	85,104,007	人民币普通股	85,104,007			
华融证券—招商证券—华融兴盛7号集合资产管理计划	28,677,857	人民币普通股	28,677,857			
陈凯	16,787,500	人民币普通股	16,787,500			
中投保信裕资产管理（北京）有限公司—信裕信诺1号基金	14,130,000	人民币普通股	14,130,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	13,606,000	人民币普通股	13,606,000			
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，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）	陈凯所持股份数为参与融资融券取得					

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

是 否

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未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	期末余额	期初余额	变动率	变动原因
应收票据	1,245,989,436.85	894,038,289.99	39.37%	春节期间建筑回款商票增加
长期待摊费用	253,691,519.98	148,268,884.22	71.10%	金石酒店装修费用
应付票据	5,840,803,219.02	4,155,220,606.41	40.57%	地产对外支付材料款
营业收入	11,347,257,656.18	5,712,217,509.29	98.65%	经营规模扩大
营业成本	9,101,381,279.04	4,655,623,365.37	95.49%	经营规模扩大
销售费用	544,089,146.94	209,102,455.42	160.20%	经营规模扩大
管理费用	721,261,475.55	288,293,778.08	150.18%	经营规模扩大
财务费用	121,326,273.87	70,660,281.87	71.70%	借款增加
资产减值损失	-80,121,004.69	-3,382,841.41	2268.45%	相较同期应收账款余额增加
投资收益（损失以“-”	-20,307,246.24	14,600,928.41	-239.08%	合营联营企业项目前期亏损所致
营业外收入	51,357,124.83	13,349,834.33	284.70%	政府补助增加
所得税费用	247,050,481.19	73,760,451.04	234.94%	经营规模扩大
少数股东损益	69,545,100.21	1,979,530.93	3413.21%	合作项目的比例有所增加
经营活动现金流入小计	20,679,201,702.45	15,227,511,607.70	35.80%	经营规模扩大
经营活动现金流出小计	23,311,300,034.16	15,132,936,971.58	54.04%	经营规模扩大
筹资活动现金流入小计	7,139,237,880.94	5,222,813,544.39	36.69%	借款增加
筹资活动现金流出小计	1,463,273,209.70	3,418,348,187.77	-57.19%	借款未到偿还期

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

三、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中南城市建设投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	(1) 关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承	2009年07月15日	2017年7月15日	未违反承诺

		<p>诺如下：（一） 保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>决定。(二) 保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整 2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。(三) 保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和独立的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>方共用一个银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>策和经营。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,上市公司具有面向市场自主经营的能力。2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则,与向非关联企业的交易价格保持一致,并及时进行信息披露。3、保证不与上市公司进行同业竞争。(2) 关于避免和消除同业竞争的承诺:为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。(3) 关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>诺人及其下 属全资、控股 子公司将尽 量减少并规 范与上市公 司及其控股 企业之间的 关联交易。对 于无法避免 或有合理原 因而发生的 关联交易，承 诺人及其下 属全资、控股 子公司将遵 循市场公开、 公平、公正 的原则以公允、 合理的市场 价格进行，根 据有关法律、 法规及规范 性文件的规 定履行关联 交易决策程 序，依法履行 信息披露义 务和办理有 关报批程序， 不利用其地 位损害上市 公司的利益。 中南房地产 作为上市公 司控股股东 期间，中南集 团作为上市 公司间接控 股股东期间， 陈锦石作为 上市公司实 际控制人期 间，承诺人不会利用其地</p>			
--	--	--	--	--	--

			位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	陈锦石;陈小平;陈昱含;李若山;智刚;涂子沛;黄峰;金德钧;倪俊骥	其他承诺	<p>本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书不存在虚假"根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的要求，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”）对本次非公开发行股票报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法行为进行了自查，并出具了《江苏中南建设集团股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。记载、误导性陈述或重大遗漏，</p>	2015年08月16日	长期	正常履行中

			并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。			
股权激励承诺			"			
其他对公司中小股东所作承诺			"本公司承诺将通过以下措施确保本次非公开发行用于偿还银行贷款的募集资金不用于实施重大投资或资产购买：1、偿还银行贷款在募集资金到位后，公司将利用部分募集资金专项偿还建筑业务银行贷款。公司将严格按照已确定的银行贷款偿还范围和原则履行相关募集资金的使用计划，公司其他资金的使用也将严格按照内控管理制度进行，做到专款专用，确保募集资金不会用于重大投资或资产购买。2、本次募集资金将不得用于公司重大投资或资	2015年09月02日	长期	正常履行中

			产购买公司将严格按照 2015 年第六次临时股东大会通过的募集资金用途运用募集资金，确保募集资金不被变相用于公司重大投资或资产购买。"			
	陈锦石;陈小 平;陈昱含;李 若山;智刚;涂 子沛;黄峰;金 德钧;倪俊骥	其他承诺	本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。	2016 年 04 月 19 日	长期	正常履行中
	中南城市建 设投资有限 公司	关于同业竞 争、关联交 易、资金占用 方面的承诺	(1) 关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的生产经营与行政	2009 年 07 月 15 日	2017 年 7 月 15 日	未违反承诺

		<p>管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司与承诺方及承</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整 2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与承诺方共用一个银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>保证上市公司依法独立纳税。6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。3、保证不与上市公司进行同业竞争。（2）关于避免和消除同业竞争的承诺：为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。(3) 关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。</p>			
承诺是否按时履行	是					

四、对 2018 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例	期末持股数量(股)	期末持股比例	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	002659	凯文教育	699,740.60	31,000		31,000		388,120.00	-2,170.00	交易性金融资产	二级市场
合计			699,740.60	31,000	--	31,000	--	388,120.00	-2,170.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一八年四月二十七日