

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2021-082

# 江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年第一季度报告

2021 年 4 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容的真实、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。

华志伟独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权黄峰独立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报告的董事会会议。

公司董事长陈锦石，董事、副总经理、财务总监辛琦声明：保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

公司核心业务是房地产开发及建筑施工。公司房地产业务聚焦大众主流住宅，秉承“美好就现在”理念，推出健康住宅标准体系，建设健康TED社区。目前已进入内地113个城市，覆盖全国400毫米等降水线以东多数人口密集省份，聚焦长三角区域、珠三角区域、山东、福建以及中西部核心城市。2021年第一季度，公司合同销售金额484.2亿元，销售面积351.5万平方米，同比分别增加124.3%和114.8%，新增项目12个，规划建筑面积合计222.2万平方米。继续保持全国房地产开发企业20强。

公司建筑业务拥有国家首批授予的民营企业特一级资质，还拥有建筑装饰一级、机电设备安装一级等资质，是AAA诚信施工企业，累计获得国家专利180余项，先后荣获鲁班奖、詹天佑奖、钢结构金奖、安装之星等国家级大奖100余项，扬子杯、长城杯、白玉兰杯、泰山杯等省级优质工程奖200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。2021年第一季度公司建筑业务新增合同额91.3亿元，同比增长23.7%。

### 一、主要会计数据和财务指标

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	同比增减
营业收入（元）	14,349,333,656.36	11,585,047,184.40	23.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	685,178,042.25	621,720,985.03	10.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	666,392,930.72	521,193,412.10	27.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,853,678,444.79	315,592,611.58	487.36%
基本每股收益（元/股）	0.1792	0.1654	8.34%
稀释每股收益（元/股）	0.1792	0.1654	8.34%
加权平均净资产收益率	2.36%	2.86%	下降0.50个百分点
项目	2021年3月31日	2020年12月31日	同比增减
总资产（元）	360,237,670,132.17	359,253,452,733.35	0.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	29,485,292,033.49	28,701,111,621.86	2.73%
公司总股份数	3,825,431,401	3,821,284,303	0.11%

注：本报告披露前一交易日公司总股份数 3,825,431,401 与报告期末公司股份数没有变化。

### 非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	2021年1-3月
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）	53,076.21
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）	9,686,170.48
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	63,030,753.58
委托他人投资或管理资产的损益	7,522,578.55
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-41,065,791.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,125,117.87
减：所得税影响额	6,275,417.44
少数股东权益影响额（税后）	41,140.77
合计	18,785,111.53

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

普通股股东总数						54,323
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数	持有有限售条件的股份数	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	53.80%	2,057,922,760	0	质押	1,234,094,382
香港中央结算有限公司	境外法人	2.69%	102,944,053	0	—	0
上海浦东发展银行股份有限公司—广发高端制造股票型发起式证券投资基金	其他	1.90%	72,706,468	0	—	0
全国社保基金四零三组合	其他	1.25%	47,971,824	0	—	0
招商银行股份有限公司—东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金	其他	1.20%	46,054,316	0	—	0
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	1.12%	42,881,972	0	—	0
中国工商银行股份有限公司—东方红沪港深灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.91%	34,993,607	0	—	0
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	0.89%	33,888,073	0	—	0
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	其他	0.88%	33,590,800	0	—	0
中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.73%	28,095,896	0	—	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	股份种类				
		股份种类	数量			
中南城市建设投资有限公司	2,057,922,760	人民币普通股	2,057,922,760			
香港中央结算有限公司	102,944,053	人民币普通股	102,944,053			
上海浦东发展银行股份有限公司—广发高端制造股票型发起式证券投资基金	72,706,468	人民币普通股	72,706,468			
全国社保基金四零三组合	47,971,824	人民币普通股	47,971,824			
招商银行股份有限公司—东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金	46,054,316	人民币普通股	46,054,316			
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	42,881,972	人民币普通股	42,881,972			
中国工商银行股份有限公司—东方红沪港深灵活配置混合型证券投资基金	34,993,607	人民币普通股	34,993,607			
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	33,888,073	人民币普通股	33,888,073			
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	33,590,800	人民币普通股	33,590,800			
中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	28,095,896	人民币普通股	28,095,896			
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商银行股份有限公司—东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金、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、中国工商银行股份有限公司—东方红沪港深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和中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺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。					
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					

## 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

进入 2021 年国家提出保持宏观政策的连续性、稳定性和可持续性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，操作上更加精准有效，强调不急转弯，处理好恢复经济与防范风险的关系。

房地产行业由于去年基数低，2021 年第一季度全国商品房销售面积和金额同比分别增长 63.8%和 88.5%，中央和地方对房地产行业政策保持压力，持续加强房地产市场调控。自然资源部召开住宅用地供应分类调控工作会议，尝试在 22 个城市推进“集中发布出让公告，集中组织出让活动”的“两集中”土地出让政策。银保监会、住房和城乡建设部、人民银行联合发文，防止经营用途贷款违规流入房地产领域。各地针对企业、客户、金融机构、中介机构纷纷出台政策，“因城施策”越来越精细化。

公司积极响应政策导向，坚持不依赖杠杆、不依赖有息负债，通过高准确度和高运营效率，积极寻求发展机会的模式，实现了稳健的增长，各项指标进一步改善。

2021 年第一季度公司营业收入 143.5 亿元，同比增长 23.9%；归属于上市公司股东的净利润 6.9 亿元，同比增长 10.2%；基本每股收益 0.18 元，同比增长 8.3%。由于结算结构的原因，第一季度公司综合毛利率 21.41%，虽然同比下降 2.35 个百分点，但相比 2020 年水平高出 4.12 个百分点。同时由于公司销售费用率同比下降 0.50 个百分点，管理费用率同比下降 1.28 个百分点，权益净利润率同比仅下降 0.60 个百分点，明显小于毛利率下降幅度。不过由于一季度收入在全年占比小，当期费用和收入结构不匹配，一季度公司权益净利润率 4.77%。

公司不依赖有息负债的模式进一步显出成效。第一季度末公司有息负债 778.5 亿元，比 2020 年末下降 2.6%，与年度合同销售金额比值继续在房地产公司中保持最低水平。其中短期借款和一年内到期的非流动负债 195.2 亿元，比 2020 年末下降 16.5%，在全部有息负债中占比 25.07%，较 2020 年末进一步下降 4.18 个百分点，负债结构进一步优化。期末公司持有的货币资金 285.8 亿元，现金短债比扩大至 1.46，扣除受限资金后的现金短债比进一步提升至 1.11，风险保障能力进一步提高。

第一季度末公司总负债率 85.98%，比 2020 年末下降 0.56 个百分点。净负债率（有息负债减去现金与净资产的比值）为 97.54%，比 2020 年末下降 0.27 个百分点。总负债中已经收到现金，但在销售的产品没有竣工确认收入前视为负债，基本没有偿付风险的合同负债 1,238.02 亿元，剔除有关名义负债之后计算的负债率为 51.61%，相对 2020 年末下降 1.44 个百分点。公司总负债和总资产同时扣除合同负债之后的负债率为 78.63%，相对 2020 年末下降 1.13 个百分点。公司实际负债规模小，经营风险低。

一季度公司继续保持了良好的经营性现金流状况，经营活动产生的现金流量净额 18.54 亿元。

分业务看，由于去年低基数的原因，公司房地产业务 2021 年第一季度实现合同销售面积 351.5 万平方米，销售金额 484.2 亿元，同比分别增长 114.8%和 124.3%，平均销售价格 13,775 元/平方米，略高于去年同期。

第一季度公司实现新开工面积 273.3 万平方米，同比增长 136.1%，完成竣工面积 127.2 万平方米，同比增长 102.6%。房地产业务结算收入 116.5 亿元，同比增长 16.9%。结算毛利率 25.70%，同比下降 2.14 个百分点，但比 2020 年水平高 6.56 个百分点。期末公司合并报表范围内已售未结算资源 1,238.0 亿元，是一季度结算收入的 10.6 倍。

第一季度公司新增项目 12 个，规划建筑面积合计约 222 万平方米，同比增加 33.7%。新增项目平均地价约 3,340 元/平方米，比 2020 年水平有明显下降。截止一季度末，公司在建项目规划建筑面积合计约 3,185 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 1,383 万平方米。在合计 4,568 万平方米可竣工资源中，一二线城市占比约 35%。

建筑业务 2021 年第一季度新承接（中标）项目合同金额 91.3 亿元，同比增长 23.7%。其中合同金额 3 亿元以上项目 10 个，占比 53%。实现营业收入 31.9 亿元，同比增长 16.25%。由于完工项目结构的差异，综合毛利率 5.28%，同比下降 5.57 个百分点，比 2020 年水平低 3.37 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

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	变动	变动原因
交易性金融资产	318,203,338.28	227,273,855.02	40.01%	理财产品增加
应收票据	1,551,688,300.00	2,438,152,560.60	-36.36%	回款良好
应收账款	6,389,986,973.53	7,110,262,209.93	-10.13%	回款良好
一年内到期的非流动负债	7,653,796,436.14	12,813,972,964.74	-40.27%	偿还原有借款
项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动	变动原因
营业收入	14,349,333,656.36	11,585,047,184.40	23.86%	房地产业务结算规模增加
税金及附加	484,696,602.48	369,396,697.12	31.21%	房地产业务结算规模增加
投资收益	-42,031,072.62	31,071,447.62	-235.27%	合联营公司结算减少
少数股东损益	232,268,246.58	122,031,896.92	90.33%	结算并表项目合作方比例增加
经营活动产生的现金流量净额	1,853,678,444.79	315,592,611.58	487.36%	销售增加，回款良好
筹资活动产生的现金流量净额	-2,065,570,648.68	4,404,824,292.29	-146.89%	偿还借款增加

### 三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 1、2018年股票期权激励计划

2018年8月9日公司2018年第七次临时股东大会审议通过了《2018年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立2018年股票期权激励计划（简称“2018年计划”）。2018年计划拟向激励对象授予期权23,260万份，其中首次授予21,580万份，预留1,680万份。

2018年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2018年、2019年和2020年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于240%、560%和1060%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2018年8月13日公司第七届董事会第二十七次会议及第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向2018年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，同意公司2018年计划的首次授予条件已经成就，决定以2018年8月13日为授予日，向49名激励对象授予21,580万份期权，期权初始行权价格为6.33元/股。2018年9月26日有关期权登记完成，简称中南JLC2，代码037068。

2019年8月5日公司第七届董事会第四十九次会议及第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，同意公司2018年计划补充授予期权的授予条件已经成就，决定以2019年8月5日为授予日，向53名激励对象补充授予1,680万份期权，期权初始行权价格8.54元/股。2019年9月3日2018年激励计划预留期权授予登记完成。有关期权简称中南JLC4，代码037081。

2019年7月11日公司实施2018年度分红派息方案，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意2018年计划首次授予期权的行权价格由6.33元/股调整为6.21元/股。

2019年8月16日公司第七届董事会第五十次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，2018年计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，38名激励对象合计60,522,000份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2019年9月2日至2020年8月12日间的可交易日。

2020年8月12日公司实施2019年度分红派息方案，2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的公告》，同意中南JLC2的行权价格由6.21元/股调整为5.93元/股，中南JLC4的行权价格由8.54元/股调整为8.26元/股。

2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜的议案》，2018年计划首次授予期权第二个行权期行权条件已经成就，31名激励对象合计50,721,000份期权在第二个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年8月25日至2021年8月12日间的可交易日。

2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，2018年计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，37名激励对象合计4,413,750份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年8月25日至2020年8月4日间的可交易日。

#### 2、2019年股票期权激励计划

2019年6月19日公司2019年第七次临时股东大会审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议

案，决定设立2019年股票期权激励计划（简称“2019年计划”），拟向激励对象授予的期权13,837万份，其中首次授予11,209万份，预留2,628万份。

2019年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2019年、2020年和2021年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于560%、1060%和1408%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2019年7月2日公司第七届董事会第四十七次会议及第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于向2019年股票期权激励计划首次授予股票期权的议案》，同意公司2019年计划首次授予的条件已经成就，决定以2019年7月2日为授予日，向486名激励对象授予11,209万份期权，期权初始行权价格8.49元/股。2019年7月11日公司实施2018年度分红派息方案，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意将2019年计划首次授予期权的行权价格调整为8.37元/股。2019年8月6日有关期权登记完成，简称中南JLC3，代码037079。

2020年1月20日公司第七届董事会第五十八次会议及第七届监事会第二十次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予预留期权的议案》，同意公司2019年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以2020年1月20日为授予日，向89名激励对象补充授予2,089万份股票期权，期权初始行权价格9.83元/股。2020年3月16日有关期权完成登记，简称中南JLC5，代码037089。

2020年5月30日公司第七届董事会第六十五次会议及第七届监事会第二十三次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予剩余预留期权的议案》，同意公司2019年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以2020年6月1日为授予日，向8名激励对象补充授予539万份股票期权，期权初始行权价格7.91元/股。2020年6月17日有关期权完成登记，简称中南JLC6，代码037095。

2020年7月3日公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，2019年计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，336名激励对象合计27,598,080份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年7月10日至2021年7月1日间的可交易日。

2020年8月12日公司实施2019年度分红派息方案，2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的公告》，同意中南JLC3的行权价格由8.37元/股调整为8.09元/股，中南JLC5的行权价格由9.83元/股调整为9.55元/股，中南JLC6的行权价格由7.91元/股调整为7.63元/股。

2021年1月28日公司第八届董事会第十二次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划部分预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，2019年计划部分预留授予期权第一个行权期行权条件已经成就，70名激励对象合计6,118,002份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2021年2月10日至2022年1月19日间的可交易日。

### 3、报告期内行权情况

单位：份

期权	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
中南 JLC2	47,066,001	45,351,101	3,238,098
中南 JLC3	-	17,480,554	899,000
中南 JLC4	-	1,597,850	10,000
<b>合计</b>	<b>47,066,001</b>	<b>64,429,505</b>	<b>4,147,098</b>

报告期内，共有4,147,098份期权行权，公司总股份数因此增加4,147,098股。公司董事、高级管理人员在2021年第一季度未行权。

根据《企业会计准则第11号—股份支付》和《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定，在期权等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权期权数量的最佳估计为基础，按照期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积。在期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认股本和资本公积。

按照BS模型（Black-Scholes Model），公司期权授予日的公允价值和2021年1-3月摊销费用如下：

期权	授予日的公允价值 (万元)	2018年摊销费用 (万元)	2019年摊销费用 (万元)	2020年摊销费用 (万元)	2021年1-3月摊销费用 (万元)
中南JLC2	28,712.19	5,546.59	6,050.85	-1,092.82	0
中南JLC3	28,134.59	0	7,592.08	3,026.64	771.33
中南JLC4	2,956.80	0	645.69	574.47	98.85
中南JLC5	4,950.79	0	0	1,637.73	800.90
中南JLC6	1,124.62	0	0	236.05	123.61

#### 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、金融资产投资

##### 1、证券投资情况

单位：元

类别	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	151,280	-31,310.00	-579,770.60	0	0	-31,310.00	119,970	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	17,090,022.60	-801,360.21	-9,103,116.05	0	0	-801,360.21	16,288,662.39	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	--	--
<b>合计</b>			<b>26,091,519.04</b>	<b>--</b>	<b>17,241,302.60</b>	<b>-832,670.21</b>	<b>-9,682,886.65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-832,670.21</b>	<b>16,408,632.39</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期			无										

##### 2、衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 六、募集资金投资项目进展情况：不适用

#### 七、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计：不适用

#### 八、日常经营重大合同：不适用

#### 九、委托理财

单位：亿元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置资金	26	0	0
<b>合计</b>		<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况：不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形：不适用

#### 十、违规对外担保情况

无。

#### 十一、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。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

2021 年 4 月 27 日公司通过全网直播方式召开了 2020 年度业绩交流会，与投资者、媒体等沟通 2020 年度业绩和未来发展情况，交流使用的是 2020 年度报告等公开资料。

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文签字页

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇二一年四月三十日