江苏中南建设集团股份有限公司

证券代码:000961　证券简称:中南建设　公告编号:2021-076

2020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。

所有董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

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5.56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3,825,431,401股计算,预计共派发现金红利2,126,939,858.96元,占公司2020年度归属上市公司股东净利润的30.05%。

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

公司核心业务是房地产开发和建筑施工。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112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。2020年公司合同销售金额2,238.3亿元,销售面积1,685.3万平方米,同比分别增加14.2%和9.4%,新增项目107个,规划建筑面积合计1,522.9万平方米,平均土地成本同比有所下降,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,还拥有建筑装修装饰一级、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。2020年新增合同额306.8亿元,同比增长10.4%。

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	2020年	2019年	同比增减	2018年
营业收入(元)	78,600,848,306.78	71,830,786,061.08	9.43%	40,110,125,872.49
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,077,790,442.07	4,163,085,623.09	70.01%	2,193,097,869.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	5,644,555,016.26	3,509,522,642.96	60.84%	1,635,717,963.91
经营活动产生的现金流量净额(元)	8,467,448,835.24	8,196,330,864.36	3.31%	19,431,577,810.37
基本每股收益(元/股)	1.8679	1.1151	67.51%	0.5912
稀释每股收益(元/股)	1.8670	1.1151	67.43%	0.5912
加权平均净资产收益率	28.18%	21.58%	+6.60个百分点	13.29%
项目	2020年末	2019年末	同比增减	2018年末
总资产(元)	359,253,452,733.35	290,570,587,826.45	23.64%	235,694,087,022.33
归属于上市公司股东的股东权益(元)	28,701,111,621.86	21,439,260,715.50	33.87%	17,398,333,533.77
公司总股份数	3,821,284,303	3,756,854,798	1.71%	3,709,788,797

(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	11,585,047,184.40	18,107,931,014.65	16,163,614,276.16	32,744,255,831.57
归属于上市公司股东的净利润	621,720,985.03	1,427,849,361.16	1,634,960,169.85	3,393,259,926.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	521,193,412.10	1,226,709,317.87	1,613,970,802.63	2,282,681,483.66
经营活动产生的现金流量净额	315,592,611.58	1,718,628,987.93	-1,320,156,055.26	7,753,383,290.99

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

2020年12月末普通股股东总数	39,204	2021年3月末普通股股东总数	54,323

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	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数	持有无限售条件的股份数	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	53.83%	2,056,822,360	37,631,385	0	2,056,822,360	质押	1,135,936,210
香港中央结算有限公司	境外法人	2.38%	91,095,310	45,133,665	0	91,095,310	0	0
中国建设银行股份有限公司-交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金	其他	1.35%	51,634,218	51,634,218	0	51,634,218	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	1.17%	44,555,329	44,555,329	0	44,555,329	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	1.08%	41,364,572	18,851,773	0	41,364,572	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	0.92%	35,339,373	8,176,800	0	35,339,373	0	0
中国工商银行股份有限公司-景顺长城竞争优势混合型证券投资基金	其他	0.92%	35,319,639	35,319,639	0	35,319,639	0	0
中国建设银行股份有限公司-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	其他	0.88%	33,500,404	33,500,404	0	33,500,404	0	0
全国社保基金四零三组合	其他	0.87%	33,183,793	33,183,793	0	33,183,793	0	0
中国工商银行股份有限公司-交银施罗德优势行业灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.87%	33,169,926	33,169,926	0	33,169,926	0	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	无							

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	股份种类	
		种类	数量
中南城市建设投资有限公司	2,056,822,360	人民币普通股	2,056,822,360
香港中央结算有限公司	91,095,310	人民币普通股	91,095,310
中国建设银行股份有限公司-交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金	51,634,218	人民币普通股	51,634,218
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	44,555,329	人民币普通股	44,555,329
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	41,364,572	人民币普通股	41,364,572
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	35,339,373	人民币普通股	35,339,373
中国工商银行股份有限公司-景顺长城竞争优势混合型证券投资基金	35,319,639	人民币普通股	35,319,639
中国建设银行股份有限公司-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	33,500,404	人民币普通股	33,500,404
全国社保基金四零三组合	33,183,793	人民币普通股	33,183,793
中国工商银行股份有限公司-交银施罗德优势行业灵活配置混合型证券投资基金	33,169,926	人民币普通股	33,169,926
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	中国建设银行股份有限公司-交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金、中国建设银行股份有限公司-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金和中国工商银行股份有限公司-交银施罗德优势行业灵活配置混合型证券投资基金均为交银施罗德基金管理有限公司管理;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、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均为上海东方证券资产管理有限公司管理。除此之外,未知其他股东之间是否存在关联关系,或是否属于《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)公司债券基本情况

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7月27日	2021年7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7日	2021年11月7日	100,000.00	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	100.00	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	28,900.00	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	118,000.00	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	100,000.00	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)品种一	20中南01	149050.SZ	2020年3月6日	2024年3月6日	80,000.00	6.80%	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)品种二	20中南02	149051.SZ	2020年3月6日	2025年3月6日	90,000.00	7.40%	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、19中南03、20中南01和20中南02; 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2020年1月22日完成2020年度付息工作; 16中南02:于2020年7月27日完成2020年度付息工作; 16中筑01:于2020年11月7日完成2020年度付息工作; 17中南01:于2020年12月14日完成2020年度付息及部分回售兑付工作; 17中南02:于2020年12月28日完成2020年度付息工作; 19中南02:于2020年6月29日完成2020年度付息工作; 19中南03:于2020年11月22日完成2020年度付息工作; 20中南01:尚未到付息时间; 20中南02:尚未到付息时间。						
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)。	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调整幅度的公告后,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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;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。 公司于2019年11月30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日对将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。 6.19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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 7.19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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 8.20中南01 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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 9.20中南02 本期债券的期限为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。公司将于本期债券存续的第3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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 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日对将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。 6.19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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 7.19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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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。 9.20中南02 本期债券的期限为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。公司将于本期债券存续的第3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,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报不进行申报的,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:2021年3月17日公司发行2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)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10亿元,票面利率7.3%。债券于2021年3月22日在深交所上市,简称21中南01,代码149391.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、17中南01、17中南02

2020年6月19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”、“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2020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”、“17中南01”和“17中南02”债券信用等级维持AA+。2020年6月23日刊登于巨潮资讯网。

2.16中筑01

2020年6月24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”债券信用等级提升至AA+。2020年6月27日刊登于债券信息网。

3.19中南03、20中南01、20中南02

2020年6月10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已发行的“19中南03”、“20中南01”、“20中南02”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公司债券跟踪信用评级报告》。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”、“20中南01”、“20中南02”债券信用等级为AA+。2020年6月17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

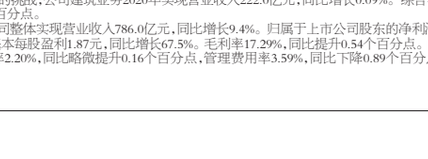
项目	2020年	2019年	增减变动	说明
息税折旧摊销前利润	1,182,110.22	747,910.21	58.06%	利润大幅增加
流动比率	1.18	1.17	0.85%	现金、存货及其他流动资产增加
资产负债率	86.54%	90.77%	-4.23个百分点	净资产增幅快于负债增幅
速动比率	45.60%	40.13%	4.57个百分点	现金增加、其他流动资产增加,合同负债减少
EBITDA全部债务比	14.75%	10.56%	4.19个百分点	利润增幅快于负债增幅
利息保障倍数	1.62	1.04	55.77%	利润大幅增加
现金利息保障倍数	2.80	2.60	7.69%	现金增加
EBITDA利息保障倍数	1.71	1.13	51.33%	利润大幅增加
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

2020年初面对突如其来的新冠肺炎疫情和复杂严峻的国内外形势,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”,积极的财政政策更加积极有为,稳健的货币政策更加灵活适度,维护经济发展和社会稳定大局。全年实现国内生产总值101.6万亿元,同比增长2.3%,在全球主要经济体中率先恢复增长。年末广义货币供应量(M2)余额218.7万亿元,同比增长10.1%,社会融资规模存量284.8万亿元,同比增长13.3%,宏观杠杆率阶段性有所提升。居民消费价格指数(CPI)同比上涨2.5%,保持平稳。



中国实体经济部门杠杆率变化(数据来源:国家金融与发展实验室)

房地产行业2020年第一季度面对新冠肺炎疫情的冲击,全国商品房销售面积和金额同比分别下降26.3%和24.7%。第二季度随着疫情得到有力控制和国家宏观政策的有效应对,商品房销售恢复增长,销售面积和金额同比分别增长3.2%和6.6%,销售均价环比第一季度增长5.9%。不过一些地方出现房价涨幅较快、土地竞拍溢价率快速提升的情况。在整体流动性充裕的情况下,也有个别资金违规流入房地产市场的迹象。7月中央房地产工作座谈会指出要重视房地产市场出现的新情况新问题,时刻绷紧房地产调控之弦,及时采取有针对性的政策措施,实施好房地产金融审慎管理制度,加强市场监测,抓紧建立住宅用地市场监测指标体系,持续整治市场乱象,依法有效查处违法违规行为。8月住房城乡建设部和人民银行等相关单位召开重点房地产企业座谈会,进一步落实房地产长效机制,研究实施房地产金融审慎管理制度,增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度,形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2020年第三季度,全国商品房销售面积同比分别增长9.9%和19.5%,销售均价同比增长8.8%,环比第二季度增长4.2%。全国土地成交金额同比增长20.7%,成交均价同比增长27.1%,显示国家对房地产行业调控的及时性和针对性。中央经济工作会议进一步提出,要解决好大城市住房突出问题。年底人民银行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。在中央和地方共同的引导下,全年全国商品房销售面积同比增长2.6%,销售金额同比增长8.7%,销售均价同比增长5.9%。

建筑行业在疫情得到控制后积极复工复产,2020年全国建筑行业总产值26.4万亿元,同比增长6.2%,实现增加值7.3万亿元,同比增长3.5%。

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,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严厉,指出要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。

应该看到面对世界百年未有之大变局,国家正推进加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局,一段时间以内宏观政策的方向不变。房地产作为基础行业和信用之锚的角色稳固,国家促进行业平稳健康发展的愿望不变。国家十四五规划也提出要促进住房销售健康发展。因此未来虽然房地产行业仍将被特别对待,房地产企业融资将受到更多约束,但只要实实在在坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位,居民和企业还会受益于国家宏观调节。在国家进一步强化“房子是用来住的、不是用来炒的”定位情况下,未来市场价格将更为平稳,保有土地的成本将进一步提高,财务杠杆将更难加大,更少依赖有息负债,更多通过提高运营准确度和周转效率实现发展的公司,更符合政策的导向,将有机会获得更多竞争优势。

而国家在坚持扩大内需,充分挖掘国内市场潜力的战略推动下,建筑行业自然将迎来更多机遇。

(二)公司经营情况回顾

1.房地产业务

2020年第一季度受疫情影响,公司房地产业务合同销售面积和金额同比分别下降34.6%和30.1%,但二季度开始就恢复增长,2020年全年公司合同销售面积1,685.3万平方米,同比增长9.4%,合同销售金额2,238.3亿元,同比增长14.2%。销售金额中一、二线城市占比41%,同比略有下降。平均销售价格13,281元/平方米,同比上升4.4%。

面对疫情影响,公司2020年实现新开工面积约1,357.0万平方米,同比略微减少3.5%,完成竣工面积约1,349万平方米,同比增长42.6%。由于竣工项目并表比例有所下降,公司2020年房地产业务结算收入585.7亿元,同比增长13.5%。结算毛利率19.14%,同比增加1.21个百分点。期末公司合并报表范围内已售未结算资源1202.9亿元,是2020年结算收入的2.05倍。

2020年公司新增项目107个,规划建筑面积合计约1,523万平方米,其中通过公开方式获取占比88%。新增项目平均地价约5,002元/平方米,比2019年平均水平有所下降。截止2020年末,公司在建项目规划建筑面积合计约3,042万平方米,未开工项目规划建筑面积合计约1,430万平方米。在合计4,472万平方米可竣工资源中,一二线城市占比约36.4%。

2.建筑业务

面对疫情冲击,公司审时度势,寻找机遇,全年实现新承接(中标)项目合同金额306.8亿元,同比增长10.4%。其中合同金额3亿元以上项目33个,占比62%。

克服疫情的挑战,公司建筑业务2020年实现营业收入222.0亿元,同比增长0.09%。综合毛利率8.65%,同比下降0.36个百分点。

2020年公司整体实现营业收入786.0亿元,同比增长9.4%。归属于上市公司股东的净利润70.8亿元,同比增长70.0%。基本每股盈利1.87元,同比增长67.5%。毛利率17.29%,同比提升0.54个百分点。由于疫情市场冲击,销售费用率2.20%,同比略微提升0.16个百分点,管理费用率3.59%,同比下降0.89个百分点。同时由于非并表项目投资收益明显增加,2020年公司权益净利润率9.00%,同比提升3.20个百分点。由于净利润大幅增加,公司2020年度加权平均净资产收益率28.18%,同比增加6.60个百分点。

公司坚持不依赖有息负债的发展模式,2020年末公司有息负债(含期末应付利息)799.0亿元,绝对金额仍在行业类似规模的公司里保持低位。有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债233.7亿元,占全部有息负债的29.25%,较2019年末下降5.06个百分点,长短期结构更加均衡。报告期末,公司现金余额328.6亿元,相比2019年末增加29.3%,现金短债比1.41,比2019年末进一步提高。扣除受限资金之后的现金短债比1.04,符合国家重点房地产企业资金监测和融资管理规则基本要求。

2020年末公司总负债率86.54%,比2019年末下降4.23个百分点。净负债率(有息负债减去现金与净资产的比值)97.27%,比2019年末下降71.12个百分点。公司总体负债中销售产品收到的现金,在有关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2020年末为1202.9亿元,占公司全部负债的38.69%。剔除有关负债之后的公司负债率为53.05%,继续在行业保持低位。公司总负债和总资产同时扣除合同负债之后的负债率为79.76%,比2019年末下降4.20个百分点。公司实际负债规模小,偿债能力强,经营风险低。

公司保持了良好的经营性现金流状况,全年公司经营性现金流入1293.1亿元,是一年内到期的各类有息负债(含期末应付利息)的5.5倍。年内经营活动产生的现金流量净额84.7亿元,连续3年保持正值。

2.未来发展的展望

(一)行业格局和趋势

世界面临百年未有之大变局,国家处于民族复兴的重要战略机遇期,但也面临更多挑战。中央把工作重点放在提高发展质量和改益上,坚持创新驱动发展,将扩大内需同深化供给侧结构性改革有机结合起来,建立以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

房地产作为基础行业和信用之锚,国家推进平稳健康发展的愿望不变。虽然要控制杠杆风险,将资源更多引导到高质量创新活动中来,房地产行业仍将被特别对待,房地产企业融资将受到更多约束。但十四五规划也指出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略,促进住房销售健康发展。因此只要实实在在坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位,居民和企业还会受益于国家调控。在国家宏观审慎管理进一步深入的情况下,未来市场价格将更为平稳。同时随着新型城镇化的深入推进,珠三角、长三角区域等重点都市圈、城市集聚带将吸引更多新的产业和城市人口,新的城市化区域居住空间需求还会继续增长,有准备的企业将抓住更多机遇。但这也意味着行业内公司间的竞争将更加激烈,市场的容错空间减小,过去一些单纯依靠土地储备和融资能力的优势将降低,产品能力、运营能力、财务稳健程度的重要性进一步提高,健康的企业将获得更大的发展空间,行业集中度提升将更加明显。

而国家积极扩大内需,充分挖掘国内市场潜力,推进传统基础设施和新型基础设施建设,也为建筑行业带来更多机遇。

(二)2021年经营策略

由于国家宏观审慎管理加强,政策约束增加,行业容错空间降低,公司要为未来持续发展留出一定的战略缓冲区。2021年公司房地产业务将在继续以客户为中心,坚持大众主流住宅产品定位,健康住宅的核心理念,深入推进标准化,提升产品质量,提高运营周转效率基础上,适度控制规模增速,扩大多元化投资探索,提高土地储备弹性。公司将努力实现房地产业务合同销售合理增长,确保预售资源竣工和收入确入,增加资产实力,优化资产负债表,提升信用评级,降低融资成本,尽快实现“三道红线”全部绿档。

公司建筑业务将继续提升能力优化经营质量,加快转型升级,智慧建造、绿色施工,抓住新的市场机遇。

公司将坚持简单透明的文化,打造不断创造历史、令人向往的美好组织,推动事业可持续发展。

(三)项目开发计划

2021年公司将继续深耕长三角区域、珠三角区域和中西部核心城市,现有项目计划开工建筑面积约930万平方米,竣工面积约1,251万平方米。

2.报告期内主营业务是否存在重大变化:否

3.分行业和利润率情况

行业	营业收入(元)	同比增减	营业成本(元)	同比增减	毛利率	同比增减
房地产开发	58,570,222,596.54	13.54%	47,357,346,128.52	11.86%	19.14%	+1.21个百分点
建筑施工	22,197,061,434.54	0.09%	20,277,886,545.82	0.48%	8.65%	-0.36个百分点
酒店及其他