

江苏中南建设集团股份有限公司

2023 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，投资者应当到中国证券监督管理委员会（简称“证监会”）指定媒体仔细阅读年度报告全文。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年度财务报告进行了审计，并出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告。公司董事会、监事会对相关事项有专项说明，请投资者注意阅读。

所有董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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、报告期主要业务经营情况

房地产业务

受市场持续调整影响，2023 年公司合同销售金额 398.8 亿元，销售面积 333.2 万平方米，同比分别减少 38.6%和 38.7%，平均销售价格 11,969 元/平方米，同比微升 0.2%。在销售金额中一、二线城市占比 45.3%。

2023 年公司新开工面积 147.4 万平方米，同比下降 22.2%，完成年度计划的 183%；竣工面积 994.4 万平方米，同比增加 34.3%，完成年度计划的 91.4%。由于竣工规模增加，2023 年公司房地产业务结算收入 639.3 亿元，同比增加 27.2%。公司的盈利能力也有所改善，全年结算毛利率 11.22%，同比增加 9.88 个百分点。

截止 2023 年末，公司 461 个项目中，在建项目规划建筑面积合计约 1,370 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 489 万平方米，可竣工资源总面积 1,859 万平方米，其中一二线城市面积占比约 33%，三四线城市面积占比约 67%。

建筑业务

2023 年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额 35.5 亿元，同比增加 2.1%。受市场非良性循环的持续影响，公司 2023 年建筑业务营业收入 46.1 亿元，同比下降 51.3%。综合毛利率-18.51%，同比下降 7.51 个百分点。

面对市场挑战，公司积极应对，保持了稳定的发展。2023 年公司营业收入 684.9 亿元，同比增加 16.0%；综合毛利率 9.77%，同比提高 9.86 个百分点。公司进一步优化管理，控制费用，全年公司销售费率 2.39%，同比降低 0.69 个百分点；管理费用率 2.87%，同比降低 0.96 个百分点，财务费用率 2.68%，同比降低 1.54 个百分点。经过努力，2023 年公司净亏损 48.6 亿元，同比减亏 47.8 亿元。其中归属上市公司股东的净亏损 52.9 亿元，同比减亏 38.9 亿元。

在市场持续下降的情况下，2023 年公司货币资金减少 62.4 亿元，期末为 75.0 亿元。不过全年公司月均经营性现金流入 19.4 亿元，经营活动产生的现金流量净额 1.3 亿元，持续保持正值。

期末公司总负债率 91.14%，比 2022 年末增加 1.33 个百分点；净负债率（有息负债减去货币资金与净资产的比值）177.82%，比 2022 年末增加 69.65 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的合同负债及相关待转销项税合计 736.6 亿元，占公司全部负债的 35.62%。剔除有关负债之后，公司的负债率为 58.68%。公司总负债和总资产同时扣除预收账款（含合同负债、预收账款和待转销项税）的负债率为 86.88%，比 2022 年末增加 4.41 个百分点。期末公司有息负债 432.6 亿元，比 2022 年末减少 42.9 亿元。其中一年以内的各项有息负债合计 227.3 亿元，比 2022 年末减少 4.8 亿元。有息负债占总资产的比重 19.06%，继续在行业保持最低水平。2023 年 11 月以来，公司发行存续的公司债券都已完成展期 5 年，公司 2024 年债务偿还压力将小于 2023 年。

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	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	68,488,019,867.08	59,036,308,075.82	59,036,308,075.82	16.01%	79,210,505,937.87	79,210,505,937.87
归属于母公司股东的净利润(元)	-5,292,700,162.01	-9,170,618,058.58	-9,183,273,202.95	-42.37%	-3,381,953,677.00	-3,381,953,677.00
归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-4,626,979,274.94	-9,643,382,264.29	-9,643,382,264.29	-52.02%	-4,036,494,220.39	-4,036,494,220.39
经营活动产生的现金流量净额(元)	127,132,640.50	6,253,316,303.14	6,253,316,303.14	-97.97%	16,771,980,470.34	16,771,980,470.34
基本每股收益(元/股)	-1.3831	-2.3966	-2.3966	增加 101.35 个百分点	-0.885	-0.885
稀释每股收益(元/股)	-1.3831	-2.3966	-2.3966	增加 101.35 个百分点	-0.885	-0.885
加权平均净资产收益率	-18.47%	-48.70%	-48.70%	增加 30.23 个百分点	-13.06%	-13.06%
所得税费用(元)	1,471,494,364.70	358,319,415.13	370,928,390.84	296.71%	530,666,120.84	530,666,120.84
净利润(元)	-4,863,523,757.71	-9,629,890,538.15	-9,642,499,513.86	-49.56%	-3,305,649,238.37	-3,305,649,238.37
持续经营净利润(元)	-4,863,523,757.71	-9,629,890,538.15	-9,642,499,513.86	-49.56%	-3,305,649,238.37	-3,305,649,238.37
少数股东损益(元)	429,176,404.30	-459,272,479.57	-459,226,310.91	-193.46%	76,304,438.63	76,304,438.63
综合收益总额(元)	-4,866,872,792.08	-9,617,174,360.29	-9,629,783,336.00	-49.46%	-3,325,897,960.38	-3,325,897,960.38
归属于母公司股东的综合收益总额(元)	-5,296,046,221.49	-9,159,294,194.97	-9,171,949,339.34	-42.26%	-3,395,766,032.34	-3,395,766,032.34
归属于少数股东的综合收益总额(元)	429,173,429.41	-457,880,165.32	-457,833,996.66	-193.74%	69,868,071.96	69,868,071.96
项目	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	226,906,602,055.59	306,722,295,982.59	306,722,431,799.83	-26.02%	367,976,521,814.23	367,989,266,607.18
归属于上市公司股东的净资产(元)	9,226,697,746.73	14,425,941,059.26	14,426,074,702.61	-36.04%	23,414,520,575.69	23,427,309,363.41
递延所得税资产(元)	3,681,483,759.24	4,226,305,098.52	4,226,440,915.76	-12.89%	3,506,137,408.57	3,518,882,201.52
非流动资产合计(元)	49,889,166,443.48	60,956,857,609.97	60,956,993,427.21	-18.16%	67,309,876,729.21	67,322,621,522.16
未分配利润(元)	-1,344,501,143.02	4,498,998,669.61	4,499,132,312.96	-129.88%	13,874,486,304.41	13,887,348,426.33
少数股东权益(元)	10,881,607,131.12	16,827,024,216.67	16,827,026,390.56	-35.33%	19,379,813,945.53	19,379,769,950.76
股东权益合计(元)	20,108,304,877.85	31,252,965,275.93	31,253,101,093.17	-35.66%	42,794,334,521.22	42,807,079,314.17
负债和股东权益总计(元)	226,906,602,055.59	306,722,295,982.59	306,722,431,799.83	-26.02%	367,976,521,814.23	367,989,266,607.18

(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	11,129,557,467.17	11,680,058,508.25	9,057,897,883.54	36,620,506,008.12
归属于上市公司股东的净利润	-665,649,652.02	-132,462,640.29	-403,576,787.49	-4,091,011,082.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-648,375,399.90	-318,784,395.73	-823,632,148.39	-2,836,187,330.92
经营活动产生的现金流量净额	358,139,479.80	213,257,394.31	-304,036,423.15	-140,227,810.46

4、股本及股东情况

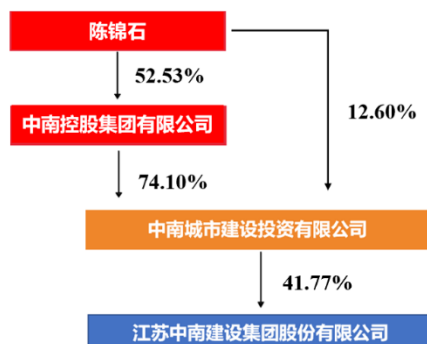
(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

2023年12月末普通股股东总数		110,388		2024年3月末普通股股东总数		112,830		
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	41.77%	1,598,267,642	-313,996,114		1,598,267,642	质押/冻结	1,504,865,537
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	29,201,211	-41,581,612		29,201,211	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	17,790,436	17,790,436		17,790,436	0	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	0	10,810,498	3,603,499	0	0
陈小敏	境内自然人	0.31%	11,858,100	11,858,100		11,858,100	0	0
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	11,157,100		11,157,100	0	0
陈智颖	境外自然人	0.29%	10,972,200	500,000		10,972,200	0	0
许福想	境内自然人	0.28%	10,770,200	10,770,200		10,770,200	0	0
诸葛承凤	境内自然人	0.26%	10,000,000	10,000,000		10,000,000	0	0
陈福泉	境外自然人	0.24%	8,994,500	8,994,500		8,994,500	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							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	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	1,598,267,642	人民币普通股	1,598,267,642					
香港中央结算有限公司	29,201,211	人民币普通股	29,201,211					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	17,790,436	人民币普通股	17,790,436					
陈小敏	11,858,100	人民币普通股	11,858,100					
陈黄斌	11,157,100	人民币普通股	11,157,100					
陈智颖	10,972,200	人民币普通股	10,972,200					
许福想	10,770,200	人民币普通股	10,770,200					
诸葛承凤	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
陈福泉	8,994,500	人民币普通股	8,994,500					
姜勇军	8,768,200	人民币普通股	8,768,200					
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	陈昱含为中南城市建设投资有限公司实际控制人的女儿。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、陈小敏、陈智颖、陈福泉以及姜勇军参与融资融券业务。							

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

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) 公司债券基本情况

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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	2019 年 11 月 22 日	2028 年 11 月 22 日	56,225.90	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	深交所
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	20 中南 02	149051.SZ	2020 年 3 月 6 日	2020 年 3 月 6 日	2029 年 3 月 6 日	88,000.00	7.40%		
公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21 中南 01	149391.SZ	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 17 日	2029 年 3 月 17 日	949,000.00	7.30%		
投资者适当性安排			仅限合格投资者参与交易						
适用的交易机制			集中竞价交易和综合协议交易						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			否						

逾期未偿还债券：不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

1、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。

公司 2023 年 2 月 7 日起先后三次发布关于“20 中南 02”公司债券票面利率调整和持有人回售事项的提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期 2023 年 2 月 13 日至 2023 年 2 月 15 日间的交易日内将 8,000,000 张债券进行回售，有效回售数量 200,000 张，并于 2023 年 3 月 6 日完成全部回售事项。“20 中南 01”剩余托管数量为 8,800,000 张，债券余额 88,000 万元。

2、21 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。

公司2023年2月20日起先后三次发布关于“21中南01”公司债券票面利率调整和持有人回售事项的提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期2023年2月24日至2023年2月28日间的交易日内将2,450,490张债券进行回售，有效回售数量510,000张，并于2023年3月17日完成全部回售事项。“20中南01”剩余托管数量为9,490,000张，债券余额94,900万元。

(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	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	0.96	0.99	-2.50%
资产负债率	91.14%	89.81%	1.33个百分点
速动比率	43.12%	38.17%	4.95个百分点
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-462,697.93	-965,603.74	52.08%
EBITDA全部债务比	-2.77%	-13.98%	11.20个百分点
利息保障倍数	-0.42	-1.33	68.42%
现金利息保障倍数	1.84	2.45	-24.90%
EBITDA利息保障倍数	-0.29	-1.23	76.42%
贷款偿还率	53%	80%	-
利息偿付率	32%	88%	-

三、重要事项

报告期内发生的重要事项，详见公司2023年度报告“第六节 重要事项”。

江苏中南建设集团股份有限公司
 法定代表人：陈锦石
 2024年4月23日