

证券代码：000961

证券简称：ST 中南

公告编号：2024-076

## 江苏中南建设集团股份有限公司

## 2024 年第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

**重要内容提示：**

1、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2024 年第一季度报告的真实、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。

2、公司董事长陈锦石，董事、财务总监夏佐波声明：保证 2024 年第一季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3、公司 2024 年第一季度报告未经审计。

**一、主要财务数据****(一)主要会计数据和财务指标**

单位：元

项目	2024 年 1~3 月	2023 年 1~3 月	同比增减
营业收入	9,871,591,664.91	11,129,557,467.17	-11.30%
归属于母公司股东的净利润	-600,799,489.90	-665,649,652.02	9.74%
归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-621,274,222.17	-648,375,399.90	4.18%
经营活动产生的现金流量净额	23,057,532.85	358,139,479.80	-93.56%
基本每股收益	-0.157	-0.174	9.77%
稀释每股收益	-0.157	-0.174	9.77%
加权平均净资产收益率	-2.43%	-4.72%	+2.29 个百分点
项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	增减变动
总资产	221,272,471,518.16	226,906,602,055.59	-2.48%
归属于母公司股东的所有者权益	8,580,724,832.10	9,226,697,746.73	-7.00%
公司总股份数	3,826,558,901	3,826,558,901	-

**(二)非经常性损益项目和金额**

单位：元

项目	2024 年 1~3 月	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）	672,812.39	--
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,501,330.31	--
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-169,554.85	--
债务重组损益	8,052,815.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,453,597.72	--
非经常性损益总额	29,511,000.68	--
减：非经常性损益的所得税影响数	7,377,750.17	--
归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,658,518.24	--
<b>合计</b>	<b>20,474,732.27</b>	<b>--</b>

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的情况。

公司不存在将《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的情形。

## (三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	2024年3月31日	2023年12月31日	增减变动	说明
其他非流动负债	42,093,155.12	80,102,690.32	-47.45%	待转销项税减少
项目	2024年1~3月	2023年1~3月	同比增减	说明
所得税费用	108,092,816.12	202,922,371.94	-46.73%	所得减少
信用减值损失	-307,331,946.26	-66,166,489.28	-364.48%	应收款项计提减值准备增加
投资收益	271,220,523.21	53,641,512.07	405.62%	合联营公司结算增加

## 二、股东信息

## (一)2024年3月31日前十名股东持股情况表

普通股股东总数		112,830		表决权恢复的优先股股东总数		无	
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数	持有有限售条件股数	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	37.94%	1,451,670,054	0	质押/冻结	1,358,267,949	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.57%	21,944,855	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	0.41%	15,635,436	0	—	0	
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	10,810,498	—	0	
张营	境内自然人	0.33%	12,750,000	0	—	0	
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	0	—	0	
陈智颖	境外自然人	0.29%	10,972,200	0	—	0	
刘顺胜	境内自然人	0.29%	10,951,600	0	—	0	
许福想	境内自然人	0.28%	10,770,200	0	—	0	
陈福泉	境外自然人	0.24%	8,994,500	0	—	0	
前10名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股数			股份种类			
				股份种类	数量		
中南城市建设投资有限公司	1,451,670,054			人民币普通股	1,451,670,054		
香港中央结算有限公司	21,944,855			人民币普通股	21,944,855		
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	15,635,436			人民币普通股	15,635,436		
张营	12,750,000			人民币普通股	12,750,000		
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		
刘顺胜	10,951,600			人民币普通股	10,951,600		
许福想	10,770,200			人民币普通股	10,770,200		
陈福泉	8,994,500			人民币普通股	8,994,500		
姜勇军	8,868,200			人民币普通股	8,868,200		
上述股东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						
前10名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、陈智颖、陈福泉以及姜勇军参与融资融券业务						

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况：不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化：不适用

## (二)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。

## 三、经营情况说明

今年第一季度我国经济取得良好的开局，实现全国国内生产总值 29.6 万亿元，同比增长 5.3%，其中第二产业增长 6.0%，计算机、通信等电子设备制造业，铁路、船舶、航空航天等运输设备制造业增速都超过 13%，新质生产力加快推进。3 月制

制造业采购经理指数（PMI）50.8%，回到荣枯线以上。全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.1%，连续两月回升。但发展面临的环境依然复杂，世界经济增长动能不足，不稳定性增加，我国经济内部仍面临有效需求不足、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多等挑战，一季度我国民间投资同比仅增长 0.5%，3 月美元计价的出口总额同比下降 7.5%。全年实现 5%左右的增长目标，需要加大宏观政策实施力度，切实增强经济活力。

房地产行业延续调整态势，第一季度全国商品房销售金额同比下降 27.6%，克而瑞地产研究公布的 TOP100 房企操盘金额同比下降 47.5%。3 月国房景气指数进一步下跌到 92.07。年初住房和城乡建设部和金融监管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，意图更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设等“三大工程”有更多支持性政策落地，大规模设备更新和消费品以旧换新在房地产领域有所实践。但在目前环境下，市场主体还难以将有限的资源使用到最能发挥价值的地方，“三大工程”投资较多，见效较慢，行业风险的化解，新发展模式的建立还需要更多探索。

建筑行业的调整也还在继续，2024 年第一季度建筑业企业新签合同额 6.7 万亿元，同比下降 2.9%。

在市场调整中，公司 2024 年第一季度总体业务保持平稳。由于竣工交付减少，公司营业收入 98.7 亿元，同比减少 11.3%。综合毛利率 8.65%，同比提升 0.87 个百分点，延续提升态势。其中房地产业务结算收入 95.7 亿元，同比下降 6.6%；结算毛利率 9.94%，同比提高 0.94 个百分点；建筑业务营业收入 2.4 亿元，同比下降 70.7%。实现净利润-4.8 亿元，同比改善 24.6%，归属母公司股东的净利润-6.0 亿元，同比改善 9.7%。

虽然市场更具挑战，公司 2024 年第一季度月均经营性现金流入 17.2 亿元，比 2023 年平均水平降低 11.3%，但公司通过更精细化的管理控制，仍然保持了经营活动产生的现金流量净额正值。

公司继续坚持不依赖有息负债的模式，第一季度末公司有息负债 428.4 亿元，比 2023 年末减少 4.2 亿元，占总资产的比重 19.36%，保持行业低位。

公司房地产业务 2024 年第一季度合同销售金额 47.3 亿元，销售面积 40.4 万平方米，同比分别下降 60.7%和 59.6%，平均销售价格 11,950 元/平方米，基本与 2023 年全年持平。销售金额中，一二线城市占比 44%，长三角占比 55%。公司继续保持灵活的施工节奏，第一季度新开工面积 3 万平方米，竣工面积 142 万平方米。截止第一季度末，公司在建项目规划建筑面积合计 1,234 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 486 万平方米，可竣工资源总面积约 1,720 万平方米。

公司建筑业务 2024 年第一季度新承接项目合同总金额 11.3 亿元，同比增加 29.9%，好于市场水平。

## 四、财务报表

## (一) 合并财务报表

## 1、2024 年 3 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,172,426,621.62	7,504,890,274.41
交易性金融资产	4,262,129.52	94,485,105.96
应收票据	141,118,757.46	152,755,904.30
应收账款	5,886,605,439.81	5,840,368,921.38
应收款项融资	0.00	610,567.66
预付款项	3,096,537,152.77	3,056,236,575.42
其他应收款	38,400,530,375.43	38,081,810,278.69
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	5,500,000.00	5,500,000.00
存货	92,540,389,682.48	97,774,013,520.70
合同资产	12,403,421,246.62	12,237,528,643.86
一年内到期的非流动资产	821,064,209.63	821,064,209.63
其他流动资产	11,752,889,185.55	11,453,671,610.10
<b>流动资产合计</b>	<b>171,219,244,800.89</b>	<b>177,017,435,612.11</b>
<b>非流动资产：</b>		
长期应收款	1,864,953,132.63	1,864,953,132.63
长期股权投资	14,021,693,253.49	13,912,924,168.43
投资性房地产	8,464,640,273.16	8,475,742,500.00
固定资产	3,219,757,886.52	3,241,689,149.02
在建工程	94,850,407.22	96,597,980.04
使用权资产	417,365,186.68	419,047,568.28
无形资产	611,956,176.15	616,285,522.03
其他非流动金融资产	864,060,390.00	791,261,390.00
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	234,319,692.45	232,409,175.35
递延所得税资产	3,637,462,440.89	3,681,483,759.24
其他非流动资产	16,617,979,224.50	16,552,583,444.88
<b>非流动资产合计</b>	<b>50,053,226,717.27</b>	<b>49,889,166,443.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>221,272,471,518.16</b>	<b>226,906,602,055.59</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	11,877,908,577.73	12,199,517,032.16
应付票据	4,298,798,689.37	4,423,808,906.37
应付账款	32,211,495,424.84	31,916,413,792.23
预收款项	26,691,449.23	5,837,110.48
合同负债	61,065,978,917.24	65,917,847,973.42
应付职工薪酬	496,973,890.44	481,468,688.71
应交税费	10,119,667,452.36	9,957,822,095.73
其他应付款	41,148,648,259.52	40,468,527,407.13
其中：应付利息	2,332,144,166.59	2,172,340,309.06
应付股利	27,019,550.65	27,019,550.65
一年内到期的非流动负债	10,622,164,644.73	10,651,756,463.20
其他流动负债	6,878,044,466.06	7,736,560,302.63
<b>流动负债合计</b>	<b>178,746,371,771.52</b>	<b>183,759,559,772.06</b>

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	19,067,968,506.03	19,133,797,515.20
应付债券	1,398,175,085.24	1,398,175,085.24
租赁负债	546,948,855.84	544,398,307.91
长期应付款	259,200,000.00	259,600,000.00
预计负债	856,196,496.27	840,744,515.34
递延收益	210,684,173.59	211,887,539.07
递延所得税负债	563,828,260.28	570,031,752.60
其他非流动负债	42,093,155.12	80,102,690.32
<b>非流动负债合计</b>	<b>22,945,094,532.37</b>	<b>23,038,737,405.68</b>
<b>负债合计</b>	<b>201,691,466,303.89</b>	<b>206,798,297,177.74</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00
资本公积	3,261,834,207.52	3,265,374,818.33
减：库存股		
其他综合收益	1,193,526,367.11	1,193,526,367.11
专项储备	751,071,254.23	748,804,631.66
盈余公积	1,536,934,171.65	1,536,934,171.65
未分配利润	-1,989,200,069.41	-1,344,501,143.02
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>8,580,724,832.10</b>	<b>9,226,697,746.73</b>
少数股东权益	11,000,280,382.17	10,881,607,131.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>19,581,005,214.27</b>	<b>20,108,304,877.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>221,272,471,518.16</b>	<b>226,906,602,055.59</b>

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：夏佐波

会计机构负责人：夏佐波

## 2、2024 年 1~3 月合并利润表

单位：元

项目	2024 年 1~3 月	2023 年 1~3 月
<b>一、营业总收入</b>	<b>9,871,591,664.91</b>	<b>11,129,557,467.17</b>
其中：营业收入	9,871,591,664.91	11,129,557,467.17
<b>二、营业总成本</b>	<b>10,136,436,280.50</b>	<b>11,428,507,346.53</b>
其中：营业成本	9,017,516,357.54	10,253,435,568.89
税金及附加	262,647,831.01	317,507,783.21
销售费用	266,639,255.81	230,300,197.79
管理费用	428,244,596.23	381,818,949.13
研发费用	0	91,453.38
财务费用	161,388,239.91	245,353,394.13
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	10,548,085.74	7,089,342.40
投资收益（损失以“-”号填列）	271,220,523.21	53,641,512.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-203,892.85	2,470,882.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-307,331,946.26	-66,166,489.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-92,937,209.29	-122,866,596.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	672,812.39	89,936.37
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-382,876,242.65</b>	<b>-424,691,292.15</b>
加：营业外收入	26,442,711.80	17,237,375.85
减：营业外支出	17,204,409.05	28,850,276.17
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-373,637,939.90</b>	<b>-436,304,192.47</b>
减：所得税费用	108,092,816.12	202,922,371.94
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-481,730,756.02</b>	<b>-639,226,564.41</b>
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-481,730,756.02	-639,226,564.41
（二）按所有权归属分类		
<b>1.归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>-600,799,489.90</b>	<b>-665,649,652.02</b>
2.少数股东损益	119,068,733.88	26,423,087.61
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>0</b>	<b>387,757.11</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		387,757.11
6.外币财务报表折算差额		349,330.73
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-481,730,756.02</b>	<b>-638,838,807.30</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-600,799,489.90	-665,300,321.29
归属于少数股东的综合收益总额	119,068,733.88	26,461,513.99
<b>八、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	-0.1570	-0.1740
（二）稀释每股收益	-0.1570	-0.1740

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：夏佐波

会计机构负责人：夏佐波

## 3、2024 年 1~3 月合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年 1~3 月	2023 年 1~3 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,300,820,968.96	7,149,740,931.39
收到其他与经营活动有关的现金	1,835,765,554.35	1,447,663,851.85
收到的税费返还	32,082,253.49	144,896,699.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,168,668,776.80</b>	<b>8,742,301,483.02</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,744,339,484.14	5,154,839,664.40
支付给职工以及为职工支付的现金	749,120,079.25	1,253,871,193.60
支付的各项税费	224,795,149.79	393,428,753.27
支付其他与经营活动有关的现金	1,427,356,530.77	1,582,022,391.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,145,611,243.95</b>	<b>8,384,162,003.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>23,057,532.85</b>	<b>358,139,479.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	107,777,172.16	218,778,178.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,020,836.00	65,317.10
收到其他与投资活动有关的现金	1,395,064.76	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>110,193,072.92</b>	<b>218,843,495.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	392,890,116.66
投资支付的现金	68,717,637.98	1,460,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,534,462.42	242,837,914.40
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>70,252,100.40</b>	<b>637,188,031.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>39,940,972.52</b>	<b>-418,344,535.96</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	174,126,448.30	1,061,403,573.33
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	2,510,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>174,126,448.30</b>	<b>1,063,913,573.33</b>
偿还债务支付的现金	667,939,827.37	1,654,478,601.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,614,539.24	371,241,455.46
支付其他与筹资活动有关的现金	265,000.00	0.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>774,819,366.61</b>	<b>2,025,720,056.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-600,692,918.31</b>	<b>-961,806,483.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>690.86</b>	<b>-243,449.51</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-537,693,722.08</b>	<b>-1,022,254,988.91</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,147,355,003.63	7,490,805,273.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,609,661,281.55</b>	<b>6,468,550,284.33</b>

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：夏佐波

会计机构负责人：夏佐波

(二) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况：不适用

(三) 审计报告

公司 2024 年第一季度报告未经审计。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇二四年四月三十日