

江苏中南建设集团股份有限公司

2022 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。

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

2022 年公司房地产业务受到市场调整和行业非良性循环的深刻影响，全公司合同销售金额 649.2 亿元，销售面积 543.2 万平方米，同比分别减少 67.1% 和 63.0%，平均销售价格 11,951 元/平方米，同比下降 11.1%。在销售金额中一、二线城市占比 47%，同比略有上升。

2022 年公司实现新开工面积 189.4 万平方米，同比减少超过 80%，完成竣工面积 740.5 万平方米，同比减少 27.4%。

虽然竣工规模下降，但由于并表比例有所增加，公司 2022 年房地产业务结算收入 502.6 亿元，同比减少 10.33%，降幅明显低于竣工规模。公司全年加大了现房库存的去化，降低预售监管政策严厉执行的影响，增加更多自由现金，这些当期销售当期确认收入的资源降低了公司的盈利。全年公司房地产业务结算毛利率 1.34%，同比减少 9.35 个百分点。

截止 2022 年末，公司全部开发项目 473 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 2,268 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 836 万平方米，可竣工资源总面积 3,104 万平方米，其中一二线城市面积占比约 35%，三四线城市面积占比约 65%。期末公司合并报表范围内已售未结算资源 1128.5 亿元，是 2022 年结算收入的 2.3 倍。

建筑业务

受非良性循环影响，2022 年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额仅 34.8 亿元，同比减少超过 80%。公司的收入确认也受到疫情影响，2022 年公司建筑业务营业收入 94.8 亿元，同比下降 62.3%。公司针对部分业主的风险拨备也有所增加，这影响了公司的利润水平。2022 年公司建筑业务综合毛利率-11.01%，同比下降 17.44 个百分点。

面对市场的冲击，公司积极应对挑战，努力实现稳健发展。2022 年末公司有息负债 475.5 亿元，比 2021 年末减少 147.2 亿元，不依赖有息负债发展模式的价值进一步体现。同时公司保持了良好的现金流状况，全年经营性现金流入 595.8 亿元，是一年内到期的各类有息负债的 2.6 倍。年内经营活动产生的现金流量净额 62.5 亿元，持续保持正值。2022 年末公司货币资金 137.5 亿元，比 2021 年末减少 86.6 亿元，减少幅度明显小于有息负债。

受两个核心业务都大幅调整影响，公司 2022 年营业收入 590.4 亿元，同比下降 25.5%。公司 2022 年综合毛利率-0.09%，同比下降 10.12 个百分点。面对市场调整，公司进一步严格控制支出，2022 年销售费用 18.2 亿元，同比下降 21.2%，管理费用 22.7 亿元，同比下降 34.8%，利息支出 54.3 亿元，同比下降 20.3%。但由于公司收入也大幅下降，公司销售费用率 3.08%，同比还增加 0.17 个百分点；施工进度放慢，不能资本化的利息支出增加，公司财务费用率 4.22%，同比增加 2.68 个百分点。同时非良性循环持续，公司 2022 年增加了对存货计提的跌价准备和各项应收款项等计提的减值准备合计 35.3 亿元，由此导致公司归属于上市公司股东的净利润产生亏损 91.7 亿元。

在应对市场挑战中，现金减少、亏损增加、资产减少，公司各项负债率水平有所提高。2022 年末公司总负债率 89.81%，比 2021 年末增加 1.44 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）108.18%，比 2021 年末增加 15.01 个百分点。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 82.47%，比 2021 年末

增加 1.95 个百分点。不过公司总体负债中实际为销售产品收到的现金，只是在有关产品没有竣工确认收入前名义视为负债，基本没有偿付风险的合同负债及相关待转销项税合计 1284.5 亿元，占公司全部负债的 46.63%。剔除有关负债之后公司的负债率为 47.93%，继续在行业保持低位。在非良性循环的环境里，虽然负债率指标没能改善，但公司保证了持续的经营安全。

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	2022 年	2021 年	同比增减	2020 年
营业收入（元）	59,036,308,075.82	79,210,505,937.87	-25.47%	78,600,848,306.78
归属于上市公司股东的净利润（元）	-9,170,618,058.58	-3,381,953,677.00	-171.16%	7,077,790,442.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-9,643,382,264.29	-4,036,494,220.39	-138.90%	5,644,555,016.26
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,253,316,303.14	16,771,980,470.34	-62.72%	8,467,448,835.24
基本每股收益（元/股）	-2.3966	-0.885	-170.80%	1.8679
稀释每股收益（元/股）	-2.3966	-0.885	-170.80%	1.8670
加权平均净资产收益率	-48.70%	-13.06%	-36 个百分点	28.18%
项目	2022 年末	2021 年末	同比增减	2020 年末
总资产（元）	306,722,295,982.59	367,976,521,814.23	-16.65%	359,253,452,733.35
归属于上市公司股东的股东权益（元）	14,425,941,059.26	23,414,520,575.69	-38.39%	28,701,111,621.86
公司总股份数	3,826,558,901.00	3,826,558,901	-	3,821,284,303

(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	7,749,266,430.32	16,385,298,965.86	10,216,131,729.65	24,685,610,949.99
归属于上市公司股东的净利润	-607,971,483.53	-1,007,188,662.54	-428,774,700.46	-7,126,683,212.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-783,501,512.88	-913,842,878.20	-468,139,533.92	-7,477,898,339.29
经营活动产生的现金流量净额	3,661,845,367.72	1,147,125,659.28	-225,611,815.02	1,669,957,091.16

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

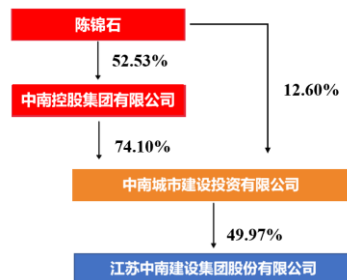
2022 年 12 月末普通股股东总数		92,556		2023 年 3 月末普通股股东总数		93,913		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数	持有无限售条件的股份数	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	49.97%	1,912,263,756	-158,797,931	0	1,912,263,756	质押/冻结	1,623,596,241
香港中央结算有限公司	境外法人	1.85%	70,782,823	-22,031,036	0	70,782,823	0	0
上海一村投资管理有限公司—一村基石 15 号私募证券投资基金	其他	0.78%	30,000,000	30,000,000	0	30,000,000	0	0
江伟朋	境内自然人	0.56%	21,541,012	5,102,600	0	21,541,012	0	0
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.45%	17,172,129	6,359,900	0	17,172,129	0	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	0	10,810,498	3,603,499	0	0
中国工商银行股份有限公司—诺安先锋混合型证券投资基金	其他	0.36%	13,944,510	13,944,510	0	13,944,510	0	0
国寿安保基金—中国人寿保险股份有限公司—万能险—国寿股份委托国寿安保红利增长股票组合单一资产管理计划	其他	0.28%	10,848,900	-1,650,400	0	10,848,900	0	0

光大证券股份有限公司	国有法人	0.28%	10,723,274	10,723,274	0	10,723,274	0	0
渤海银行股份有限公司—诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.27%	10,490,700	10,490,700	0	10,490,700	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	1,912,263,756	人民币普通股	1,912,263,756					
香港中央结算有限公司	70,782,823	人民币普通股	70,782,823					
上海一村投资管理有限公司—一村基石15号私募证券投资基金	30,000,000	人民币普通股	30,000,000					
江伟朋	21,541,012	人民币普通股	21,541,012					
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	17,172,129	人民币普通股	17,172,129					
中国工商银行股份有限公司—诺安先锋混合型证券投资基金	13,944,510	人民币普通股	13,944,510					
国寿安保基金—中国人寿保险股份有限公司—万能险—国寿股份委托国寿安保红利增长股票组合单一资产管理计划	10,848,900	人民币普通股	10,848,900					
光大证券股份有限公司	10,723,274	人民币普通股	10,723,274					
渤海银行股份有限公司—诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金	10,490,700	人民币普通股	10,490,700					
陈智颖	10,472,200	人民币普通股	10,472,200					
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	中国工商银行股份有限公司—诺安先锋混合型证券投资基金与渤海银行股份有限公司—诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金均为诺安基金管理有限公司管理；陈显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、上海一村投资管理有限公司—一村基石15号私募证券投资基金、江伟朋以及陈智颖参与融资融券业务。							

注：中南城市建设投资有限公司持股数包含参与转融通业务出借的股份。

(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



注：中南城市建设投资有限公司持股数包含参与转融通业务出借的股份。

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	2023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	20中南02	149051.SZ	2020年3月6日	2020年3月6日	2025年3月6日	90,000.00	7.40%		

二								
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	2025 年 3 月 17 日	100,000.00	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

期后事项：

1、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 2022 年 2 月 13 日至 2022 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 2022 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、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 2022 年 2 月 24 日至 2022 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。

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、公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一（债券简称：20 中南 01，债券代码：149050.SZ）

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。

公司于 2022 年 2 月 8 日发布了“关于“20 中南 01”公司债券票面利率调整和债券持有人有关回售事项的第一次提示性公告”，决定不调整本期债券的票面利率，7,980,810 张“20 中南 01”在回售登记期（2022 年 2 月 14 日至 2022 年 3 月 1 日）有效回售，公司于 2022 年 3 月 7 日完成回售兑付，“20 中南 01”剩余托管数量为 19,190 张。

2、2022 年 2 月 25 日，东方金诚国际信用评估有限公司在上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn>）发布《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项信用的公告》（东方金诚公告[2022]0056 号），下调中南建设主体信用等级至 AA，评级展望调整为负面，同时下调“17 中南 01”、“21 中南 01”、“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”信用等级至 AA。有关主体信用评级下调事项触发违约情形之“(6)发行人主体信用评级下调至 AA 或以下级别”，公司于 2022 年 4 月 11 日发布了《关于公司债券持有人会议召开情况的公告》，公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：17 中南 01，债券代码：112619.SZ）、公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）品种二（债券简称：19 中南 02，债券代码：114506.SZ）、“19 中南 03”、“20 中南 01”、“20 中南 02”、“21 中南 01”2022 年 4 月 7 日分别召开了债券持有人会议。

根据有关债券持有人会议决议，“19 中南 03”、“20 中南 02”、“21 中南 01”债券持有人会议审议通过了关于豁免发行人违约责任的议案。“17 中南 01”债券持有人会议未通过增加债券持有人会议非现场召开形式的议案和关于豁免“江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”违约责任的议案。“19 中南 02”、“20 中南 01”债券持有人会议未通过关于豁免发行人违约责任的议案。

根据有关债券募集说明书等有关规定，公司已于 2022 年 5 月 11 日提前兑付“17 中南 01”本金 100 万元及相应利息、“19 中南 02”203.2 万元及相应利息和“20 中南 01”本金 191.9 万元及相应利息。

3、19 中南 03

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末、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。公司须于本期债券存续的第 2 和 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在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。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后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 或 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公司。本期债券第 2 和 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交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。

公司于 2022 年 10 月 26 日发布了“关于“19 中南 03”公司债券票面利率调整和债券持有人有关回售事项的第一次提示性公告”，决定不调整本期债券的票面利率，36,500 张“20 中南 01”在回售登记期（2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 3 日）有效回售，公司于 2022 年 11 月 22 日完成回售兑付，“19 中南 03”剩余托管数量为 5,586,090 张。

4、2022年11月7日，公司发布了《关于重大事项的公告》，公司全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.2021年4月发行的2.5亿美元2024年4月到期票面利率11.5%的优先票据(证券简称:HMZN N2404, 证券代码:40638.HK, 现有余额2.4亿美元), 在上市地香港联交所公告称由于市场调整、行业非良性循环等原因, 将暂不支付有关票据利息。HMZNN2404 暂不支付利息触发了公司在深圳证券交易所发行存续的公司债券的投资者保护条款, 公司于2022年12月8日发布了有关公司债券持有人会议决议公告, “19中南03”、“20中南02”及“21中南01”2022年12月7日分别召开了债券持有人会议。

根据有关债券持有人会议决议, “19中南03”、“20中南02”、“21中南01”债券持有人会议审议通过了关于豁免发行人境外子公司美元票据违约责任的议案。

(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	0.99	1.06	-6.60%
资产负债率	89.81%	88.37%	1.44个百分点
速动比率	38.17%	38.94%	-0.77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	-964,338.23	-403,649.42	-138.90%
EBITDA 全部债务比	-13.98%	-1.07%	12.91个百分点
利息保障倍数	-1.33	-0.23	478.26%
现金利息保障倍数	2.45	3.55	-30.98%
EBITDA 利息保障倍数	-1.23	-0.10	1,130.00%
贷款偿还率	80%	100%	-
利息偿付率	88%	100%	-

三、重要事项

报告期内发生的重要事项, 详见公司2022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

2023年4月25日