

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2023-080

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 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 2023 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、副总经理、财务总监辛琦声明：保证 2023 年第一季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3、公司 2023 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

项目	2023 年 1~3 月	2022 年 1~3 月	同比增减
营业收入（元）	11,129,557,467.17	7,749,266,430.32	43.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-665,649,652.02	-607,971,483.53	-9.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-648,375,399.90	-783,501,512.88	17.25%
经营活动产生的现金流量净额（元）	358,139,479.80	3,661,845,367.72	-90.22%
基本每股收益（元/股）	-0.1740	-0.1589	-9.50%
稀释每股收益（元/股）	-0.1740	-0.1589	-9.50%
加权平均净资产收益率	-4.72%	-2.63%	-2.09 个百分点
项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	增减变动
总资产（元）	297,922,072,205.44	306,722,295,982.59	-2.87%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	13,810,779,031.86	14,425,941,059.26	-4.26%
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	2023 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）	130,746.37	--
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）	2,923,395.04	--
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	-13,475,328.13	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,061,170.16	--
非经常性损益总额	-24,482,356.88	--
减：非经常性损益的所得税影响数	-6,120,589.22	--
归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-1,087,515.54	--
合计	-17,274,252.12	--

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	2023年3月31日	2022年12月31日	增减变动	说明
应收票据	629,577,371.14	341,825,378.12	84.18%	收到票据增加
长期待摊费用	181,203,656.38	321,447,427.99	-43.63%	逐步摊销后期摊销相应减少
应付职工薪酬	59,436,533.08	741,441,681.95	-91.98%	支付薪酬
递延收益	348,987,100.65	204,281,294.75	70.84%	政府补助增加
项目	2023年1~3月	2022年1~3月	同比增减	说明
营业收入	11,129,557,467.17	7,749,266,430.32	43.62%	房地产业务结算规模增加
营业成本	10,253,435,568.89	7,038,345,295.34	45.68%	房地产业务结算规模增加
税金及附加	317,507,783.21	187,418,481.24	69.41%	盈利改善
销售费用	230,300,197.79	352,161,262.91	-34.60%	销售规模下降
管理费用	381,818,949.13	643,864,836.98	-40.70%	业务规模下降，管理精细度提升
财务费用	245,353,394.13	155,440,200.51	57.84%	资本化利息支出减少
信用减值损失	-66,166,489.28	-185,441,638.28	-64.32%	前期减值充分计提
资产减值损失	-122,866,596.58	-66,534,831.11	84.67%	合同资产随期限增加减值增加
投资收益	53,641,512.07	221,050,699.06	-75.73%	合联营公司结算减少
资产处置收益	89,936.37	210,059,212.98	-99.96%	资产处置事项减少
经营活动产生的现金流量净额	358,139,479.80	3,661,845,367.72	-90.22%	经营性流入减少
投资活动产生的现金流量净额	-418,344,535.96	423,083,754.18	-198.88%	资产处置减少
筹资活动产生的现金流量净额	-961,806,483.24	-6,393,292,670.32	84.96%	融资还款减少

二、股东信息

(一)2023年3月31日前十名股东持股情况表

普通股股东总数		93,913		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	48.89%	1,870,944,495	0	质押/冻结	1,622,039,142	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.65%	62,962,900	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	0	—	—	0
江伟朋	境内自然人	0.56%	21,541,012	0	—	—	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	10,810,498	—	—	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	0.34%	12,887,429	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	0.33%	12,574,836	0	—	—	0
兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.33%	12,481,500	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
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	股份种类	数量			
中南城市建设投资有限公司	1,870,944,495	人民币普通股	1,870,944,495				
香港中央结算有限公司	62,962,900	人民币普通股	62,962,900				
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	12,887,429	人民币普通股	12,887,429				

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	12,574,836	人民币普通股	12,574,836
兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	12,481,500	人民币普通股	12,481,500
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
吴海坡	10,791,800	人民币普通股	10,791,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、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与兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金均为南方基金管理股份有限公司管理；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，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、江伟朋、陈智颖以及吴海坡参与融资融券业务。		

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。

(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

面对复杂严峻的国际环境和 2021 年以来持续存在的需求收缩、供给冲击、预期转弱压力，国家坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，2023 年第一季度取得良好的开局。第一季度全国国内生产总值同比增长 4.5%，社会消费品零售总额同比增长 5.8%，全国固定资产投资同比增长 5.1%，出口同比增长 8.4%，国民经济发展积极因素增多。但需求不足制约还很明显，经济回升基础尚不牢固。党的二十大提出要加快构建新发展格局，夯实经济发展的根基，增强发展的安全性稳定性。而习近平主席指出目前构建新发展格局工作还存在一些突出问题，供给和需求严重失衡错位、循环不畅，是经济金融领域重大风险的根源之一。要着力破除制约加快构建新发展格局的主要矛盾和问题，尽快形成完整内需体系，着力扩大有收入支撑的消费需求、有合理回报的投资需求、有本金和债务约束的金融需求；要继续深化供给侧结构性改革，以自主可控、高质量的供给适应满足现有需求，创造引领新的需求。

房地产行业在 2022 年中央经济工作会议明确国民经济重要地位和作用，提出有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，推动行业向新发展模式平稳过渡，确保市场平稳发展的要求后，政策支持方向进一步明确，各地也有更多因城施策的措施落地。2023 年第一季度市场露出回暖迹象，全国商品房销售金额一季度同比增加 4.1%，商品房平均销售价格同比增加 6.8%。

国家加速推进行业向新发展模式过渡，3 月发改委和证监会分别发出通知，推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发展，支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs，优先百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目。4 月国家宣布全面实现不动产统一登记，为行业新发展模式的开拓进一步奠定了基础。

建筑行业 2023 年第一季度也现好转，企业新签合同额 6.9 万亿元，同比增长 9.2%。行业完成总产值 5.5 万亿元，同比增长 6.0%。

公司房地产业务 2023 年第一季度签约销售金额 120.4 亿元，销售面积 100.0 万平方米，同比分别下降 26.2%和 22.8%，降幅大幅收窄。平均销售价格 12,025 元/平方米，比 2022 年全年增加 0.6%。在签约销售中，一二线城市销售金额占比 42%，长三角占比 58%。

公司继续灵活推进施工节奏，第一季度实现新开工面积约 29 万平方米，同比减少 32.6%，完成竣工面积约 163 万平方米，同比增加 14.8%。截止第一季度末，公司房地产业务在建和未开工项目 472 个，在建项目规划建筑面积合计 2,121 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 786 万平方米，可竣工资源总面积约 2,906 万平方米。

由于并表范围内竣工交付项目增加，第一季度公司房地产业务结算收入 102.5 亿元，同比增长 62.1%。当期销售当期结算的现房减少，结算毛利率 9.00%，同比下降 0.55 个百分点，但相比 2022 年全年上升 7.66 个百分点。期末公司合并报表范围内已售未结算资源 1,159.3 亿元，是第一季度结算收入的 11.3 倍，是 2022 年结算收入的 2.3 倍。

公司建筑业务也在恢复中，2023 年第一季度新承接（中标）项目合同总金额 8.7 亿元，同比下降 9.4%。但由于施工还未触及相应节点，实现营业收入 8.2 亿元，同比下降 34.4%。综合毛利率-6.05%，同比下降 11.43 个百分点。

公司整体营业收入 111.3 亿元，同比增加 43.6%。由于地产和建筑业务盈利还未改善，导致综合毛利率 7.87%，同比下降 1.30 个百分点，但相比 2022 年全年上升 7.96 个百分点。由于业务规模降低，公司销售和管理费用得到更好控制，第一季度公司销售费用率 2.07%，同比下降 2.48 个百分点，管理费用率 3.43%，同比下降 4.88 个百分点。不过由于施工放慢，公司利息支出中不能资本化的比例提升，导致公司第一度财务费用率 2.20%，同比提高 0.20 个百分点。公司第一季度归属于上市公司股东的净利润为-6.7 亿元。随着市场恢复持续，公司更好平衡现金和利润，竣工规模进一步增加，公司将尽快恢复盈利。

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 470.5 亿元，比 2022 年末进一步减少 5.0 亿元，占总负债的比重 17.37%，比 2022 年末增加 0.11 个百分点，但仍是行业最低水平。2023 年一季度末公司总体负债中实际为销售产品收到的现金，基本没有偿付风险的合同负债及相关待转销项税合计 1276.0 亿元，在全部负债中占比 47.10%。剔除相关负债之后公司的负债率为 48.11%，继续在行业保持低位。

虽然销售放慢，公司一季度经营性现金流入有所减少，但公司实现了更好的支出控制，继续保持了良好的经营性现金流状况，一季度经营活动产生的现金流量净额 3.6 亿元，持续保持正值。

四、财务报表

(一) 合并财务报表

1、2023 年 3 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,605,050,518.34	13,746,410,155.17
交易性金融资产	1,840,127.31	1,752,502.20
应收票据	629,577,371.14	341,825,378.12
应收账款	6,793,938,568.09	5,939,224,384.70
应收款项融资	14,888,494.68	14,888,494.68
预付款项	3,472,790,599.30	3,591,837,295.50
其他应收款	31,709,837,779.80	40,246,352,456.23
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	320,550,606.07	321,466,864.68
存货	149,859,929,283.41	150,807,990,918.52
合同资产	18,078,327,126.74	17,345,118,017.27
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	18,222,300,298.05	13,730,038,770.23
流动资产合计	241,388,480,166.86	245,765,438,372.62
非流动资产：		
长期股权投资	17,528,673,134.79	21,729,907,755.42
其他非流动金融资产	488,907,992.52	454,880,000.00
投资性房地产	8,953,327,837.84	8,953,327,837.84
固定资产	3,233,270,488.46	3,270,130,068.39
在建工程	96,698,251.77	96,033,137.21
使用权资产	698,413,633.96	570,616,094.98
无形资产	646,428,060.46	652,986,226.90
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	181,203,656.38	321,447,427.99
递延所得税资产	3,979,601,523.82	4,226,305,098.52
其他非流动资产	20,722,878,805.00	20,677,035,309.14
非流动资产合计	56,533,592,038.58	60,956,857,609.97
资产总计	297,922,072,205.44	306,722,295,982.59
流动负债：		
短期借款	7,833,059,095.48	8,556,447,824.30
应付票据	6,772,532,974.99	6,962,856,794.78
应付账款	34,756,732,032.52	31,730,400,047.78
预收款项	46,778,710.80	16,423,827.57
合同负债	115,934,706,074.88	116,419,930,564.47
应付职工薪酬	59,436,533.08	741,441,681.95
应交税费	8,366,082,916.13	8,257,673,807.26
其他应付款	43,970,716,243.89	49,422,225,540.69
其中：应付利息	0.00	755,711,055.34
应付股利	15,248,434.90	16,715,892.76
一年内到期的非流动负债	14,505,675,953.20	14,650,714,482.89

其他流动负债	11,619,951,081.43	12,025,928,644.69
流动负债合计	243,865,671,616.40	248,784,043,216.38
非流动负债：		
长期借款	20,637,314,045.69	20,205,650,666.82
应付债券	4,073,374,600.66	4,141,761,249.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	500,102,131.39	518,531,343.88
长期应付款	261,915,994.47	259,800,000.00
预计负债	327,942,158.95	327,942,158.95
递延收益	348,987,100.65	204,281,294.75
递延所得税负债	888,426,481.52	991,564,576.27
其他非流动负债	29,277,300.00	35,756,200.00
非流动负债合计	27,067,339,813.33	26,685,287,490.28
负债合计	270,933,011,429.73	275,469,330,706.66
所有者权益：		
股本	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00
资本公积	3,184,825,757.89	3,154,871,200.55
减：库存股		
其他综合收益	1,196,872,426.59	1,196,872,426.59
专项储备	783,172,051.11	762,638,983.83
盈余公积	986,000,877.68	986,000,877.68
未分配利润	3,833,349,017.59	4,498,998,669.61
归属于母公司所有者权益合计	13,810,779,031.86	14,425,941,059.26
少数股东权益	13,178,281,743.85	16,827,024,216.67
所有者权益合计	26,989,060,775.71	31,252,965,275.93
负债和所有者权益总计	297,922,072,205.44	306,722,295,982.59

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

2、2023 年 1~3 月合并利润表

单位：元

项目	2023 年 1~3 月	2022 年 1~3 月
一、营业总收入	11,129,557,467.17	7,749,266,430.32
其中：营业收入	11,129,557,467.17	7,749,266,430.32
二、营业总成本	11,428,507,346.53	8,378,295,080.39
其中：营业成本	10,253,435,568.89	7,038,345,295.34
税金及附加	317,507,783.21	187,418,481.24
销售费用	230,300,197.79	352,161,262.91
管理费用	381,818,949.13	643,864,836.98
研发费用	91,453.38	1,065,003.41
财务费用	245,353,394.13	155,440,200.51
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	7,089,342.40	15,388,970.59
投资收益（损失以“-”号填列）	53,641,512.07	221,050,699.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,470,882.23	-3,650,859.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-66,166,489.28	-185,441,638.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-122,866,596.58	-66,534,831.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	89,936.37	210,059,212.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-424,691,292.15	-438,157,096.78
加：营业外收入	17,237,375.85	21,370,572.30
减：营业外支出	28,850,276.17	31,872,203.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-436,304,192.47	-448,658,727.79
减：所得税费用	202,922,371.94	197,079,171.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-639,226,564.41	-645,737,899.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-639,226,564.41	-645,737,899.66
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-665,649,652.02	-607,971,483.53
2.少数股东损益	26,423,087.61	-37,766,416.13
六、其他综合收益的税后净额	387,757.11	5,350,320.43
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	3,745,224.30
6.外币财务报表折算差额	349,330.73	3,745,224.30
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	38,426.38	1,605,096.13
七、综合收益总额	-638,838,807.30	-640,387,579.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	-665,300,321.29	-604,226,259.23
归属于少数股东的综合收益总额	26,461,513.99	-36,161,320.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1740	-0.1589
（二）稀释每股收益	-0.1740	-0.1589

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

3、2023 年 1~3 月合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年 1~3 月	2022 年 1~3 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,149,740,931.39	14,261,747,181.74
收到其他与经营活动有关的现金	1,447,663,851.85	2,312,398,370.32
收到的税费返还	144,896,699.78	0.00
经营活动现金流入小计	8,742,301,483.02	16,574,145,552.06
购买商品、接受劳务支付的现金	5,154,839,664.40	7,651,941,970.54
支付给职工以及为职工支付的现金	1,253,871,193.60	1,845,637,366.18
支付的各项税费	393,428,753.27	1,129,470,413.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,582,022,391.95	2,285,250,433.87
经营活动现金流出小计	8,384,162,003.22	12,912,300,184.34
经营活动产生的现金流量净额	358,139,479.80	3,661,845,367.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	218,778,178.00	23,789,756.60
取得投资收益收到的现金	0.00	66,188.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,317.10	515,360,070.56
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	218,843,495.10	539,216,016.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	392,890,116.66	101,132,261.86
投资支付的现金	1,460,000.00	15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	242,837,914.40	0.00
投资活动现金流出小计	637,188,031.06	116,132,261.86
投资活动产生的现金流量净额	-418,344,535.96	423,083,754.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	1,061,403,573.33	641,332,396.84
收到其他与筹资活动有关的现金	2,510,000.00	1,054,465,621.99
筹资活动现金流入小计	1,063,913,573.33	1,695,798,018.83
偿还债务支付的现金	1,654,478,601.11	6,668,060,063.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	371,241,455.46	1,186,704,058.74
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	234,326,566.80
筹资活动现金流出小计	2,025,720,056.57	8,089,090,689.15
筹资活动产生的现金流量净额	-961,806,483.24	-6,393,292,670.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-243,449.51	-249,858.66
五、现金及现金等价物净增加额	-1,022,254,988.91	-2,308,613,407.08
加：期初现金及现金等价物余额	7,490,805,273.24	14,534,715,585.23
六、期末现金及现金等价物余额	6,468,550,284.33	12,226,102,178.15

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

(二) 审计报告

公司 2023 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
二〇二三年四月二十九日