

# 江苏中南建设集团股份有限公司

## 2021 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

2021 年公司房地产业务虽然也受到市场调整和疫情波动的影响，但公司坚持大众主流产品定位，聚焦核心市场，受到的冲击小于整个行业。2021 年公司合同销售金额 1,973.7 亿元，销售面积 1,468.7 万平方米，同比分别减少 11.8% 和 12.9%，低于行业 17.8% 和 15.6% 的降幅。平均销售价格 13,439 元/平方米，同比上升 1.2%。在销售金额中一、二线城市占比 42%，同比略有上升。

针对市场调整，公司逐步放慢了投资和施工。2021 年公司新增项目 45 个，规划建筑面积合计 752.0 万平方米，同比减少 50.6%。新增项目平均地价约 3,837 元/平方米，比同比下降 23.5%。2021 年公司实现新开工面积 989.3 万平方米，同比减少 27.1%，完成竣工面积 1,020.4 万平方米，同比减少 24.4%。

虽然竣工规模下降，但由于并表比例有所增加，公司 2021 年房地产业务结算收入 560.4 亿元，同比减少 4.3%，降幅明显低于竣工规模。由于第四季度市场调整进一步深入，公司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 10.69%，同比减少 8.45 个百分点。

截止 2021 年末，公司全部开发项目 503 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 2,974.4 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 1,160.5 万平方米，可竣工资源总面积 4,134.9 万平方米，其中一二线城市面积占比约 36%，三四线城市面积占比约 64%。期末公司合并报表范围内已售未结算资源 1,344.6 亿元，是 2021 年结算收入的 2.40 倍。

##### 建筑业务

受疫情和房地产行业调整影响，2021 年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额 212.6 亿元，同比减少 30.7%。其中 3 亿元以上项目 26 个，占比 54%。2021 年公司施工的 3 个项目获得省级优质结构奖，彰显了公司的质量管理水平。

由于房地产行业的风险扩展，公司的收入确认也受到影响，2021 年公司建筑业务实现营业收入 251.4 亿元，同比增长 13.3%。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。2021 年公司建筑业务综合毛利率 6.43%，同比下降 2.22 个百分点。

面对市场的冲击，公司坚持不依赖有息负债的发展模式，积极应对挑战，努力实现稳健地发展。2021 年末公司有息负债（含期末应付利息）622.8 亿元，比 2020 年末减少 176.3 亿元，有息负债与年度经营规模比值继续在行业保持最低水平。公司保持了良好的经营性现金流状况，全年经营性现金流入 1,446.7 亿元，是一年内到期的各类有息负债（含期末应付利息）的 6.0 倍。年内经营活动产生的现金流量净额 167.7 亿元，连续保持正值。2021 年末公司货币资金 224.1 亿元，比 2020 年末减少 104.5 亿元，减少金额小于有息负债。

2021 年末公司总负债率 88.37%，比 2020 年末增加 1.83 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）93.16%，比 2020 年末降低 4.11 个百分点。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 1,482.7 亿元，占公司全部负债的 45.60%。剔除有关负债之后公司的负债率为 45.60%，继续在行业保持低位。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 80.52%。公司实际负债规模小，偿债能力强，经营风险低。

受房地产和建筑业务调整影响，公司 2021 年营业收入 792.1 亿元，同比增长 0.8%。由于公司第四季度加大了现房库存的去化，当期销售当期确认收入的资源带来了房地产业务的亏损，以及因为建筑业务毛利水平的下降，公司 2021 年综合毛利率 10.03%，下降 7.26 个百分点。面对市场调整，公司销售费用率同比增加 0.71 个百分点，至 2.91%；管理费用率同比增加 0.80 个百分点，至 4.39%；财务费用率同比增加 0.84 个百分点，至 1.54%。此外由于竣工减少，2021 年非并表项目结算下降带来的投资收益减少 55.3%。同时市场调整的继续深入，以及行业良性循环恢复需要时间，公司大幅增加了对各项应收款项和存货计提的减值准备 38.6 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 33.8 亿元。有关情况仅是市场快速调整后的短期反应，随着市场恢复，公司进一步提高运营效率，已售未结算资源的更多结算，公司将尽快恢复盈利。

### 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	2021 年	2020 年	同比增减	2019 年
营业收入（元）	79,210,505,937.87	78,600,848,306.78	0.78%	71,830,786,061.08
归属于上市公司股东的净利润（元）	-3,381,953,677.00	7,077,790,442.07	-147.78%	4,163,085,623.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,036,494,220.39	5,644,555,016.26	-171.51%	3,509,522,642.96
经营活动产生的现金流量净额（元）	16,771,980,470.34	8,467,448,835.24	98.08%	8,196,330,864.36
基本每股收益（元/股）	-0.8850	1.8679	-147.38%	1.1151
稀释每股收益（元/股）	-0.8850	1.8670	-147.40%	1.1151
加权平均净资产收益率	-13.06%	28.18%	-41.24 个百分点	21.58%
项目	2021 年末	2020 年末	同比增减	2019 年末
总资产（元）	367,976,521,814.23	359,253,452,733.35	2.43%	290,570,587,826.45
归属于上市公司股东的股东权益（元）	23,414,520,575.69	28,701,111,621.86	-18.42%	21,439,260,715.50
公司总股份数	3,826,558,901	3,821,284,303	1.71%	3,756,854,798

#### (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	14,349,333,656.36	24,132,174,540.33	22,602,620,845.23	18,126,376,895.95
归属于上市公司股东的净利润	685,178,042.25	1,062,678,733.57	1,017,160,958.85	-6,146,971,411.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	666,392,930.72	989,539,272.05	1,097,676,937.79	-6,766,751,685.74
经营活动产生的现金流量净额	1,853,678,444.79	557,886,995.58	-1,019,189,567.83	15,379,604,597.80

### 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

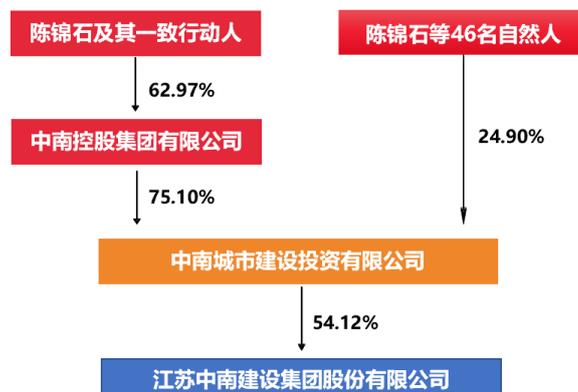
单位：股

2021 年 12 月末普通股股东总数		80,628		2022 年 3 月末普通股股东总数		98,329		
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	54.12%	2,071,061,687	14,239,327	0	2,071,061,687	质押	1,396,314,172
香港中央结算有限公司	境外法人	2.43%	92,813,859	1,718,549	0	92,813,859	0	0
瑞银资产管理（新加坡）有限公司—瑞银卢森堡投资 SICAV	境外法人	0.69%	26,423,867	5,935,300	0	26,423,867	0	0
交通银行—汇丰晋信动态策略混合型证券投资基金	其他	0.58%	22,189,481	22,189,481	0	22,189,481	0	0
中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	其他	0.55%	20,905,578	20,905,578	0	20,905,578	0	0

中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	其他	0.53%	20,141,600	20,141,600	0	20,141,600	0	0
交通银行股份有限公司—汇丰晋信核心成长混合型证券投资基金	其他	0.52%	19,832,558	19,832,558	0	19,832,558	0	0
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.47%	18,165,492	16,692,792	0	18,165,492	0	0
江伟朋	境内自然人	0.43%	16,438,412	16,438,412	0	16,438,412	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	0.39%	14,999,472	-26,365,100	0	14,999,472	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	2,071,061,687	人民币普通股	2,071,061,687					
香港中央结算有限公司	92,813,859	人民币普通股	92,813,859					
瑞银资产管理（新加坡）有限公司—瑞银卢森堡投资 SICAV	26,423,867	人民币普通股	26,423,867					
交通银行—汇丰晋信动态策略混合型证券投资基金	22,189,481	人民币普通股	22,189,481					
中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	20,905,578	人民币普通股	20,905,578					
中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	20,141,600	人民币普通股	20,141,600					
交通银行股份有限公司—汇丰晋信核心成长混合型证券投资基金	19,832,558	人民币普通股	19,832,558					
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	18,165,492	人民币普通股	18,165,492					
江伟朋	16,438,412	人民币普通股	16,438,412					
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	14,999,472	人民币普通股	14,999,472					
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	交通银行—汇丰晋信动态策略混合型证券投资基金与交通银行股份有限公司—汇丰晋信核心成长混合型证券投资基金均为汇丰晋信基金管理有限公司管理；中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金与中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金均为国海富兰克林基金管理有限公司管理。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、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

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 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	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	深圳证券交易所
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	2019 年 6 月 27 日	2023 年 6 月 27 日	203.20	7.80%		
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	43,774.10	7.60%		
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	2020 年 3 月 6 日	2024 年 3 月 6 日	80,000.00	6.80%		
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	2020 年 3 月 6 日	2025 年 3 月 6 日	90,000.00	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	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						

期后事项：

1、公司 2022 年 2 月 8 日起先后三次发布关于“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提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期（2022 年 2 月 14 日至 2022 年 3 月 1 日）内将 8,000,000 张债券进行回售，有效回售数量 7,980,810 张，并于 2022 年 3 月 7 日完成全部回售事项。“20 中南 01”剩余托管数量为 19,190 张，债券余额 191.9 万元。

2、“17 中南 01”“19 中南 02”“19 中南 03”“20 中南 01”“20 中南 02”“21 中南 01”于 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，公司将提前兑付“17 中南 01”、“19 中南 02”、“20 中南 01”，具体兑付安排详见后续公告。

## （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、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。公司须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 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 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。

公司自 2021 年 6 月 1 日起先后三次发布关于“19 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提示性公告，决定于本债券存续期的第 2 年末下调本期债券后 2 年的票面利率至 6.50%。部分债券持有人选择在回售登记期（2021 年 6 月 7 日至 2021 年 6 月 9 日）内将 11,779,680 张债券进行回售，并于 2021 年 6 月 27 日完成全部回售事项。“19 中南 02”剩余托管数量为 20,320 张。

### 2、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。公司须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 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 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。

公司自 10 月 26 日起先后三次发布关于“19 中南 03”公司债券票面利率调整和债券持有人回售有关事项的提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 11 月 3 日）内将 10,000,000 张债券进行回售，撤销回售数量为 5,622,590 张，有效回售数量 4,377,410 张，并于 2021 年 11 月 22 日完成全部回售事项。“19 中南 03”剩余托管数量为 5,622,590 张。

### （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	1.06	1.18	-10.17%
资产负债率	88.37%	86.54%	1.83%
速动比率	38.94%	45.60%	-14.61%
	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	-403,649.42	564,455.50	-171.51%
EBITDA 全部债务比	-1.07%	14.75%	-15.82%
利息保障倍数	-0.23	1.62	-114.20%
现金利息保障倍数	3.55	2.80	26.79%
EBITDA 利息保障倍数	-0.10	1.71	-105.85%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

### 三、重要事项

报告期内发生的重要事项，详见公司 2021 年度报告“第六节 重要事项”。