

江苏中南建设集团股份有限公司

2023 年半年度报告摘要

一、重要提示

2023 年半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

所有董事均亲自或授权出席审议 2023 年半年度报告的董事会会议，唐晓东董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权施锦华董事出席并行使表决权

公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

公司 2023 年半年度不派发现金红利，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		
电话	021-61929799		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

2、管理层讨论与分析

（一）经营环境

2023 年上半年我国经济有所恢复，但内生动力不足，需求收缩、供给冲击、预期转弱的压力仍在，经济转型升级和高质量发展仍有不少困难和挑战。一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多。虽然第二季度 GDP 增长有所加快，但考虑基数影响环境并不乐观。上半年全国规模以上工业企业实现利润同比下降 16.8%；4 月以来制造业采购经理指数（PMI）持续低于 50%；上半年全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.8%，但民间投资下降 0.2%；上半年全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.7%，6 月份环比下降 0.2%；上半年以美元计价的进出口商品贸易总值下降 4.7%，其中出口下降 3.2%。5 月以来出口持续下降且幅度加大；年轻人口失业率持续提升。针对有关形势，7 月中共中央政治局召开会议指出，要加大宏观政策调控力度，着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

房地产行业

2022 年中央经济工作会议明确支持方向后，2023 年第一季度市场露出短暂回暖迹象，但随即担心供给不足会引发新的过热，担心资金重新违规流入楼市的声音出现，各项支持政策的落地受到影响。4 月之后房地产市场的销售又开始逐渐下降，企业的经营压力进一步增加。上半年全国商品房销售面积同比下降 5.5%，销售金额同比增长 1.1%，但 5 月之后销售金额也陷入负增长，而且幅度进一步增加。上半年房地产开发投资同比下降 7.9%，而且 4 月后保持两位数以上的下降。上半年房屋新开工面积同比下降 24.3%，6 月单月同比下降超过 30%。

面对市场压力，全国销售规模最大的房地产开发企业宣布未能按时支付两支美元债券利息，并将对境内发行的 9 支公司债券进行重组。非良性循环有进一步扩大的风险。

7 月中共中央政治局召开会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，切实防范化解重点领域风险。

建筑行业

受行业非良性循环、企业信用风险增加等影响，建筑行业也面临发展压力，2023年上半年全国建筑企业新签合同额15.4万亿元，同比增长3.1%；建筑业总产值13.2万亿元，同比增长5.9%；建筑业新开工面积17.7亿平方米，同比下降10.3%；企业累计人员数4016万，同比下降0.04%。

（二）公司经营情况

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。截至2023年6月末，公司有息负债（含期末应付利息）462.2亿元，比2022年末减少13.3亿元，有息负债与总资产比值继续在行业保持最低水平。其中短期借款和一年以内的有息负债合计217.1亿元，比2022年末减少15亿元。

公司继续保持了稳健的经营性现金流状况，2023年上半年公司经营性现金流入174.2亿元，经营活动产生的现金流量净额5.7亿元，连续保持正值。2023年6月末公司货币资金109.1亿元。

2023年6月末公司总负债率91.52%，比2022年末增加1.71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）144.38%，比2022年末增加36.20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1154.8亿元，占公司全部负债的43.73%。剔除有关负债之后，公司的负债率为51.50%，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85.87%，比2022年末增加3.40个百分点。

受市场持续调整影响，公司2023年上半年营业收入228.1亿元，同比下降5.5%。综合毛利率11.24%，同比增加1.52个百分点。面对市场挑战，公司进一步严格控制支出，上半年公司销售费用8.1亿元，同比下降0.4%，管理费用7.0亿元，同比下降40.1%，利息支出7.3亿元，同比下降67.7%。在持续的努力下公司归属上市公司股东的净亏损8.0亿元，同比减亏50.6%。

公司房地产开发业务和建筑施工业务上半年主要情况如下：

房地产业务

受市场持续调整影响，2023年上半年公司房地产业务合同销售金额246.8亿元，销售面积207.1万平方米，同比分别减少25.2%和22.6%。平均销售价格11,915元/平方米。在销售金额中一、二线城市占比46%。

针对市场变化，公司继续有针对性调整了不同项目的施工进度。2023年上半年公司新开工面积69.8万平方米，同比减少39.1%，竣工面积423.2万平方米，同比增加22.3%。截止2023年6月末，公司全部开发项目469个，其中在建项目规划建筑面积合计约1,908.0万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约674.2万平方米，可竣工资源总面积2,582.3万平方米，其中一二线城市面积占比约36%，三四线城市面积占比约64%。

由于竣工规模增加，公司2023年上半年房地产业务结算收入201.0亿元，同比增加2.8%。结算毛利率14.26%，同比增加4.23个百分点。截至公司合并报表范围内已售未结算的合同负债1,054.3亿元，是上半年结算收入的5.2倍。

建筑业务

由于非良性循环持续，公司建筑业务2023年上半年新承接（中标）项目合同总金额21.1亿元，同比减少16.9%。2023年上半年公司建筑业务营业收入33.2亿元，同比减少20.3%。综合毛利率-12.77%，同比下降17.43个百分点。

3、主要财务数据和财务指标

项目	2023年1~6月	2022年1~6月	同比增减
营业收入（元）	22,809,615,975.42	24,134,565,396.18	-5.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-798,112,292.31	-1,615,160,146.07	50.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-967,159,795.63	-1,697,344,391.08	43.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	571,396,874.11	4,808,971,027.00	-88.12%
基本每股收益（元/股）	-0.2086	-0.4221	50.58%
稀释每股收益（元/股）	-0.2086	-0.4221	50.58%
加权平均净资产收益率	-5.77%	-7.14%	1.37个百分点
项目	2023年6月30日	2022年12月31日	增减变动
总资产（元）	288,537,088,329.90	306,722,295,982.59	-5.93%
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,225,163,369.32	14,425,941,059.26	-8.32%
公司总股份数	3,826,558,901	3,826,558,901	-

4、2023年6月30日公司股东数量及持股情况

普通股股东总数							91,991 户		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例	持有普通股数	期内增减变动数	持有有限售条件普通股数	持有无限售条件普通股数	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	45.00%	1,722,069,073	190,194,683	0	172,206,9073	质押/冻结	1,524,994,597	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.52%	58,328,388	-12,454,435	0	58,328,388			
上海一村投资管理有限公司—一村睿华 5 号私募证券投资基金	其他	0.97%	37,000,000	7,000,000	0	37,000,000			
廖国沛	境内自然人	0.85%	32,484,000	32,484,000	0	32,484,000			
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	0.49%	18,626,736	18,626,736	0	18,626,736			
王宗利	境内自然人	0.44%	16,796,933	16,796,933	0	16,796,933			
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	0	10,810,498	3,603,499			
中信证券股份有限公司	境内国有法人	0.37%	14,184,752	14,184,752	0	14,184,752			
陈小敏	境内自然人	0.33%	12,492,600	12,492,600	0	12,492,600			
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	11,157,100	0	11,157,100			
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况									
股东名称	持有无限售条件普通股数	股份种类							
		股份种类	数量						
中南城市建设投资有限公司	1,722,069,073	人民币普通股	1,722,069,073						
香港中央结算有限公司	58,328,388	人民币普通股	58,328,388						
上海一村投资管理有限公司—一村睿华 5 号私募证券投资基金	37,000,000	人民币普通股	37,000,000						
廖国沛	32,484,000	人民币普通股	32,484,000						
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	18,626,736	人民币普通股	18,626,736						
王宗利	16,796,933	人民币普通股	16,796,933						
中信证券股份有限公司	14,184,752	人民币普通股	14,184,752						
陈小敏	12,492,600	人民币普通股	12,492,600						
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						
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股东情况说明	中南城市建设投资有限公司、上海一村投资管理有限公司—一村睿华 5 号私募证券投资基金、陈小敏以及陈智颖参与融资融券业务。								

5、控股股东或实际控制人变更情况

公司控股股东、实际控制人未发生变更。

6、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司无优先股股东持股情况。

7、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	利率
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	2023年 11月22日	56,225.90	7.60%
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	2025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	2025年 3月17日	94,900.00	7.30%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
资产负债率	91.52%	89.81%
项目	2023年1~6月	2022年1~6月
EBITDA利息保障倍数	0.55	-0.20

三、重要事项

无