

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2023-152

江苏中南建设集团股份有限公司

2023 年第三季度报告

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 年第三季度报告的真实、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 2023 年第三季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
- 3、公司 2023 年第三季度报告未经审计。

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

项目	2023 年 7~9 月	同比增减	2023 年 1~9 月	同比增减
营业收入(元)	9,057,897,883.54	-11.34%	31,867,513,858.96	-7.23%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-403,576,787.49	5.88%	-1,201,689,079.80	41.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-823,632,148.39	-75.94%	-1,790,791,944.02	17.30%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	267,360,450.96	-94.17%
基本每股收益(元/股)	-0.105	5.88%	-0.314	41.21%
稀释每股收益(元/股)	-0.105	5.88%	-0.314	41.21%
加权平均净资产收益率	-2.84%	-0.93 个百分点	-8.69%	0.44 个百分点
项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	增减变动	
总资产(元)	280,576,032,536.59	306,722,295,982.59	-8.52%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	12,740,981,752.38	14,425,941,059.26	-11.68%	
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 7~9 月	2023 年 1~9 月
非流动性资产处置损益	-67,483,927.79	-67,535,859.69
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)	889,511.93	26,775,756.71
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	77,131.47	77,131.47
取得控制权时,股权按公允价值重新计量产生的利得	3,587,412.59	138,330,788.66
委托他人投资或管理资产的损益	0	0
债务重组损益	0	0
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	558,135,631.38	629,580,141.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	64,033,639.80	57,133,291.47
非经常性损益总额	559,239,399.39	784,361,250.33
减:非经常性损益的所得税影响数	139,809,849.84	196,090,312.58
非经常性损益净额	419,429,549.54	588,270,937.75
减:归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	-625,811.36	-831,926.47
归属于公司普通股股东的非经常性损益	420,055,360.90	589,102,864.22

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 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	增减变动	说明
应收票据	103,599,139.08	341,825,378.12	-69.69%	票据兑付增加
应付职工薪酬	378,386,543.01	741,441,681.95	-48.97%	薪酬支付
应收账款	8,312,280,907.22	5,939,224,384.70	39.96%	回款时间增加
项目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	同比增减	说明
税金及附加	815,634,195.65	498,882,907.98	63.49%	结算增加、利润率改善
营业外收入	98,483,769.19	271,981,905.15	-63.79%	其他收入减少
营业外支出	46,005,472.63	161,082,045.78	-71.44%	其他支出减少
所得税费用	600,081,468.57	195,732,149.44	206.58%	利润率增加
信用减值损失	-294,522,586.86	-612,178,262.48	51.89%	新增减值减少
投资收益	917,425,927.60	652,959,911.26	40.50%	合联营公司结算增加
资产处置收益	602,676.84	210,352,325.41	-99.71%	资产处置减少

二、股东信息

(一)2023 年 9 月 30 日前十名股东持股情况表

普通股股东总数	113,684	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	43.31%	1,657,446,144	0	质押/冻结	1,527,044,039
香港中央结算有限公司	境外法人	1.04%	39,830,949	0	—	0
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	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	0.51%	19,662,436	0	—	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	10,810,498	—	0
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	0	—	0
陈小敏	境内自然人	0.29%	11,099,600	0	—	0
陈智颖	境外自然人	0.29%	10,972,200	0	—	0
吴海坡	境内自然人	0.28%	10,791,800	0	—	0
许福想	境内自然人	0.28%	10,770,200	0	—	0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数	股份种类				
		股份种类	数量			
中南城市建设投资有限公司	1,657,446,144	人民币普通股	1,657,446,144			
香港中央结算有限公司	39,830,949	人民币普通股	39,830,949			
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			
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	19,662,436	人民币普通股	19,662,436			
陈黄斌	11,157,100	人民币普通股	11,157,100			

陈小敏	11,099,600	人民币普通股	11,099,600
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
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
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、上海一村投资管理有限公司一一村睿华 5 号私募证券投资基金、陈小敏、陈智颖、吴海坡以及陈福泉参与融资融券业务。		

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

2023 年第三季度，我国经济有所恢复，制造业采购经理指数（PMI）重回 50%以上，市场销售活跃度增加，但投资改善仍不明显，民间投资仍在收缩，出口持续下降。经济增长的内生动力仍然不足，社会预期还没有明显改善，风险隐患仍然较多。7 月 24 日中央政治局会议指出，当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。面对复杂的环境，国家强调要保持定力，扎实推动经济高质量发展。

第三季度房地产市场的压力进一步增加，单月全国商品房销售同比跌幅都接近或超过 20%。企业经营更加困难，全国销售规模最大的房地产开发企业债务危机显性化。7 月 24 日中央政治局指出要切实防范化解重点领域风险，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后，国家进行了一系列调整。8 月 25 日住房和城乡建设部、人民银行和国家金融监管总局发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，财政部、国家税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》。8 月 31 日，人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》、《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。各地迅速跟进，落实“认房不用认贷”政策，放松或取消限购措施。但政策的落脚点仍更多在刺激需求，非良性循环中企业的自主空间进一步收缩，在缺乏市场主体能动性的情况下，政策的效果并不明显。化解风险，发展新的模式仍然需要更多探索。

面对市场挑战，公司积极应对，保持了经营安全。在市场持续下降的情况下，公司 2023 年前三季度实现月均经营性现金流入 27.3 亿元，经营活动产生的现金流量净额 2.7 亿元，持续保持正值。不过期末公司货币资金 91.1 亿元，比 2023 年 6 月末减少 18.0 亿元，其中受限资金的比例由 2023 年 6 月末的 48.18%增加到 50.23%。公司有息负债 456.4 亿元，比 2023 年 6 月末减少 5.8 亿元。其中一年以内的各项有息负债合计 225.0 亿元，比 2023 年 6 月末增加 8.0 亿元。新的挑战进一步增加。

期末公司总负债率 91.30%，比 2023 年 6 月末降低 0.22 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）149.60%，比 2023 年 6 月末上升 5.22 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视为负债的合同负债及相关待转销项税合计 1,085.6 亿元，占公司全部负债的 42.38%。剔除有关负债之后，公司的负债率为 52.60%，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 85.80%，比 2023 年 6 月末降低 0.07 个百分点。

经过努力 2023 年前三季度公司营业收入 318.7 亿元，同比下降 7.23%；综合毛利率 9.43%，同比提高 3.25 个百分点；虽然在艰难的环境里，公司销售费率 3.30%，同比增加 0.82 个百分点。但公司进一步严格控制支出，实现管理费用率 3.43%，同比降低 1.56 个百分点，财务费用率 1.97%，同比减低 0.73 个百分点。前三季度公司净亏损 8.8 亿元，其中归属上市公司股东的净亏损 12.0 亿元，同比改善 41.2%。

2023 年第三季度公司营业收入 90.6 亿元，同比下降 11.4%；综合毛利率 4.87%，同比提高 7.04 个百分点；归属上市公司股东的净亏损 4.0 亿元，同比改善 5.9%。

分业务情况如下：

房地产业务

2023 年第三季度，公司合同销售金额 82.1 亿元，销售面积 70.3 万平方米，同比分别减少 44.2%和 47.5%。1-9 月公司合同销售金额 328.9 亿元，销售面积 277.4 万平方米，同比分别减少 31.1%和 30.9%。平均销售价格 11,859 元/平方米，同比基本不变。在销售金额中，一、二线城市占比 46%，同比略有下降。

截止 2023 年 9 月末，公司全部开发项目 470 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 1,632 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 646 万平方米，可竣工资源总面积 2,278 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%。

2023 年第三季度，公司房地产业务结算收入 87.8 亿元，同比增加 4.0%；结算毛利率 9.40%，同比提高 11.59 个百分点。1-9 月公司结算收入 288.8 亿元，同比增加 3.1%。结算毛利率 12.78%，同比提升 6.43 个百分点。截至期末，公司合并报表范围内已售未结算的合同负债 995.6 亿元，是前三季度结算收入的 3.5 倍。

建筑业务

2023 年 1-9 月公司新承接（中标）项目合同总金额 24.3 亿元，同比减少 28.7%。其中第三季度新承接（中标）项目合同总金额 3.2 亿元，同比减少 63.2%。

2023 年 1-9 月公司建筑业务营业收入 41.9 亿元，同比减少 35.9%。综合毛利率-15.59%，同比下降 19.22 个百分点。其中第三季度营业收入 8.7 亿元，同比减少 63.5%；综合毛利率-26.36%，同比下降 28.19 个百分点。

四、财务报表

1、2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2023 年 9 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	9,113,523,387.83	13,746,410,155.17
交易性金融资产	2,210,335.00	1,752,502.20
应收票据	103,599,139.08	341,825,378.12
应收账款	8,312,280,907.22	5,939,224,384.70
应收款项融资	5,600,000.00	14,888,494.68
预付款项	4,972,875,747.75	3,591,837,295.50
其他应收款	42,253,890,099.82	40,246,352,456.23
其中：应收利息		
应收股利	323,450,108.68	321,466,864.68
存货	134,118,759,152.61	150,807,990,918.52
合同资产	15,292,551,726.37	17,345,118,017.27
其他流动资产	12,288,735,402.35	13,730,038,770.23
流动资产合计	226,464,025,898.03	245,765,438,372.62
非流动资产：		
长期股权投资	15,801,541,787.70	21,729,907,755.42
其他非流动金融资产	453,320,000.00	454,880,000.00
投资性房地产	8,605,964,992.36	8,953,327,837.84
固定资产	3,111,895,159.23	3,270,130,068.39
在建工程	96,033,137.21	96,033,137.21
使用权资产	559,458,530.68	570,616,094.98
无形资产	630,666,866.89	652,986,226.90
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	284,823,445.04	321,447,427.99
递延所得税资产	4,515,697,482.46	4,226,305,098.52
其他非流动资产	20,048,416,583.41	20,677,035,309.14
非流动资产合计	54,112,006,638.56	60,956,857,609.97
资产总计	280,576,032,536.59	306,722,295,982.59
流动负债：		
短期借款	7,554,547,871.86	8,556,447,824.30
应付票据	5,237,505,123.26	6,962,856,794.78
应付账款	31,677,136,165.47	31,730,400,047.78
预收款项	16,432,804.05	16,423,827.57
合同负债	99,556,981,745.32	116,419,930,564.47
应付职工薪酬	378,386,543.01	741,441,681.95
应交税费	9,718,781,414.30	8,257,673,807.26
其他应付款	52,606,595,835.00	49,422,225,540.69
其中：应付利息	743,324,846.69	755,711,055.34
应付股利	21,845,212.76	16,715,892.76
一年内到期的非流动负债	14,943,839,629.01	14,650,714,482.89
其他流动负债	8,988,935,804.44	12,025,928,644.69
流动负债合计	230,679,142,935.72	248,784,043,216.38
非流动负债：		
长期借款	19,888,480,340.49	20,205,650,666.82
应付债券	3,256,862,211.34	4,141,761,249.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	529,900,089.99	518,531,343.88
长期应付款	262,034,133.33	259,800,000.00
长期应付职工薪酬		

预计负债	315,766,962.58	327,942,158.95
递延收益	201,468,073.40	204,281,294.75
递延所得税负债	991,564,576.27	991,564,576.27
其他非流动负债	32,995,301.00	35,756,200.00
非流动负债合计	25,479,071,688.40	26,685,287,490.28
负债合计	256,158,214,624.12	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	2,905,308,251.49	3,154,871,200.55
减：库存股		
其他综合收益	1,191,800,617.09	1,196,872,426.59
专项储备	752,504,672.46	762,638,983.83
盈余公积	986,000,877.68	986,000,877.68
未分配利润	3,078,808,432.66	4,498,998,669.61
归属于母公司所有者权益合计	12,740,981,752.38	14,425,941,059.26
少数股东权益	11,676,836,160.09	16,827,024,216.67
所有者权益合计	24,417,817,912.47	31,252,965,275.93
负债和所有者权益总计	280,576,032,536.59	306,722,295,982.59

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、2023 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	31,867,513,858.96	34,350,697,125.83
其中：营业收入	31,867,513,858.96	34,350,697,125.83
二、营业总成本	32,451,250,311.68	36,219,879,706.36
其中：营业成本	28,862,664,317.12	32,227,251,689.90
税金及附加	815,634,195.65	498,882,907.98
销售费用	1,051,837,265.01	853,626,889.63
管理费用	1,094,575,142.74	1,713,311,016.15
研发费用	208,524.41	2,464,742.20
财务费用	626,330,866.75	924,342,460.50
其中：利息费用	475,487,897.72	595,310,589.35
利息收入	41,678,839.18	100,716,815.47
加：其他收益	-125,051,144.57	74,699,893.36
投资收益（损失以“-”号填列）	917,425,927.60	652,959,911.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,121,419.12	-1,970,423.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-294,522,586.86	-612,178,262.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-243,900,070.37	-321,116,974.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	602,676.84	210,352,325.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-330,303,069.20	-1,866,436,111.34
加：营业外收入	98,483,769.19	271,981,905.15
减：营业外支出	46,005,472.63	161,082,045.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-277,824,772.64	-1,755,536,251.97
减：所得税费用	600,081,468.57	195,732,149.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-877,906,241.21	-1,951,268,401.41
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-877,906,241.21	-1,951,268,401.41
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-1,201,689,079.80	-2,043,934,846.53
2.少数股东损益	323,782,838.59	92,666,445.12
六、其他综合收益的税后净额	-7,245,442.14	458,431.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-5,071,809.50	349,330.73
（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	-5,071,809.50	349,330.73
1.外币财务报表折算差额	-5,071,809.50	349,330.73
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,173,632.64	109,100.79
七、综合收益总额	-885,151,683.35	-1,950,809,969.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,206,760,889.30	-2,043,585,515.80
归属于少数股东的综合收益总额	321,609,205.95	92,775,545.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.3140	-0.5341
（二）稀释每股收益	-0.3140	-0.5341

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、2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 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	16,352,433,810.23	32,198,062,685.01
收到的税费返还	427,922,722.18	2,271,408,027.43
收到其他与经营活动有关的现金	7,765,757,958.53	29,166,074,553.82
经营活动现金流入小计	24,546,114,490.94	63,635,545,266.26
购买商品、接受劳务支付的现金	12,359,691,087.36	16,703,433,789.74
支付给职工以及为职工支付的现金	2,088,924,183.81	3,619,414,294.38
支付的各项税费	1,332,420,340.81	2,661,410,675.26
支付其他与经营活动有关的现金	8,497,718,428.00	36,067,927,294.90
经营活动现金流出小计	24,278,754,039.98	59,052,186,054.28
经营活动产生的现金流量净额	267,360,450.96	4,583,359,211.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	891,868,642.21	1,777,061,301.53
取得投资收益收到的现金	16,804,391.06	174,847,296.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104,492.10	515,562,038.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0
收到其他与投资活动有关的现金	0	1,022,790,056.91
投资活动现金流入小计	908,777,525.37	3,490,260,693.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	562,981,945.96	219,295,266.20
投资支付的现金	10,300,440.00	60,852,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0
支付其他与投资活动有关的现金	576,334,000.36	111,117,954.14
投资活动现金流出小计	1,149,616,386.32	391,265,970.34
投资活动产生的现金流量净额	-240,838,860.95	3,098,994,723.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	2,097,862,626.29	1,461,590,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0	4,255,104,858.28
筹资活动现金流入小计	2,097,862,626.29	5,716,694,858.28
偿还债务支付的现金	4,112,182,740.11	14,492,661,890.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	966,760,604.26	2,952,296,215.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流出小计	5,078,943,344.37	17,444,958,106.37
筹资活动产生的现金流量净额	-2,981,080,718.08	-11,728,263,248.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-539,544.82	36,371,828.67
五、现金及现金等价物净增加额	-2,955,098,672.89	-4,009,537,484.11
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	4,535,706,600.35	10,525,178,101.12

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

公司 2023 年第三季度财务报表未经审计。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年十月三十一日