

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2022-145

# 江苏中南建设集团股份有限公司

## 2022 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

2022 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。

所有董事均出席了审议 2022 年半年度报告的董事会会议。

公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

公司 2022 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）经营环境分析

2022 年以来，需求收缩、供给冲击、预期转弱的压力持续影响，俄乌冲突及美国主导的印太经济框架、北约战略构想、芯片联盟、台海挑衅等导致的国际环境更趋复杂，而疫情多发散发也增加了不确定性，在第一季度实现全国国内生产总值（GDP）增长 4.8%后，国家也指出发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，二季度经济下行压力增大，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济。5 月国务院常务工作会议确定 6 方面 33 条稳经济一揽子政策措施，并召开全国稳住经济大盘电视电话会议，指出必须抢抓时间窗口，努力推动经济重回正常轨道，要求各单位各项政策应出尽出，提出要超前谋划、以超常规力度和手段落实政策。

2022 年以来，人民银行下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，下调金融机构外汇存款准备金率 1 个百分点，引导 1 年期和 5 年期以上 LPR 分别下调 15 个和 35 个基点。上半年全国固定资产投资 27.1 万亿元，同比增长 6.1%。全国广义货币（M2）同比增长 11.4%，创六年来新高。在强有力的政策措施推动下，第二季度全国 GDP 同比增长 0.4%，上半年累计 GDP 增长 2.5%。同时在全球高通胀背景下保持了物价形势的稳定，居民消费价格指数（CPI）上半年涨 1.7%。工业和服务业增加值等主要指标二季度末较快反弹、由负转正，城镇调查失业率有所下降。

但 7 月中央政治局会议也指出，当前经济运行仍面临一些突出矛盾和问题，要保持战略定力，坚定做好自己的事。要全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。宏观政策要在扩大需求上积极作为，货币政策要保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持。要发挥企业和企业家能动性，营造好的政策和制度环境。

国务院总理在谈形势时提到，当前正处于经济回稳最吃劲的节点，必须以时不我待的紧迫感，巩固经济恢复发展基础。要发挥中央和地方两个积极性，深入实施稳经济一揽子政策，针对新情况合理加大宏观政策力度。要保市场主体激发活力，市场主体稳，经济和就业才能稳；要坚持实事求是、尽力而为，争取全年经济发展达到较好水平。国务院常务会议也指出，当前经济呈恢复发展态势，但仍有波动，恢复基础不牢固。要抓住当前紧要关口，及时果断施策，针对性加大财政、货币政策支持实体经济力度，保持合理政策规模，加力巩固经济恢复发展基础，又不搞大水漫灌、不透支未

来。在落实好稳经济一揽子政策同时，再实施 19 项接续政策，形成组合效应，推动经济企稳向好、保持运行在合理区间，努力争取最好结果。

### 房地产行业

2022 年房地产行业的调整仍在持续，良性循环的恢复还较艰难。作为国民经济中重要的行业，从去年中央经济工作会议提出加强预期引导，进一步明确支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求以来，政策方向就越来越明确。3 月国务院金融稳定发展委员会会议，指出要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。银保监会、人民银行发出《关于加强新市民金融服务工作的通知》，针对新市民群体计划加强产品和服务创新，完善金融服务，扩大金融供给，满足新市民安居等领域的金融需求。4 月中央政治局会议针对前期商品房预售资金监管政策方面的问题，指出支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。针对行业的风险，主管机构也要求要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放，商业银行、金融资产投资公司等要做好重点房地产企业风险处置金融服务。各地也陆续出台更多满足购房者合理住房需求的政策措施，限购、限价、限制交易、贷款首付比例、利率及公积金贷款等政策也不断调整，部分城市还出台了针对性的鼓励措施，针对出现困难的企业各地也开展了不同的扶助活动。据不完全统计，1~7 月中央和地方已出台各类稳定市场政策 580 次。交易所和银行间市场也推出针对帮助相关企业融资的支持计划或信用增进措施。

但预期的变动有其自然规律，市场恢复不只是需求的影响，企业作为市场主体如果主动调整的空间有限，即使个别风险得到控制，对其他市场主体预期恢复的帮助也就有限。

因此即使政策增加，上半年全国商品房销售面积和金额仍然同比分别下降 22.2% 和 28.9%，房屋新开工面积和竣工面积同比分别下降 34.4%、21.4%，土地购置面积同比下降 48.3%，房地产开发投资同比下降 5.4%，企业到位资金同比减少 25.3%，行业开发贷款余额同比减少 1.4%。

7 月部分有困难项目购房者主张通过停贷维护权利的风波等因素影响，行业开工、投资、企业到位资金等单月同比跌幅进一步增加。针对有关情况，中央政治局会议也进一步要求，稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

相信随着政策灵活度的进一步增加，企业新发展模式探索的进一步深入，行业将逐步企稳。

### 建筑行业

受房地产行业深度调整、房企信用风险增加、各地疫情反复等因素影响，2022 年建筑行业的增长也有所放慢，上半年全国建筑企业新签合同额 15.0 万亿元，同比增长 3.9%；建筑业总产值 12.9 万亿元，同比增长 7.6%；竣工产值 4.7 万亿元，同比增长 4.9%，均低于去年同期水平。

不过按照中央全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展的要求，4 月中央财经委员会开会研究全面加强基础设施建设，计划加强交通、能源、水利等网络型基础设施建设，加强城市基础设施建设，打造高品质生活空间，推进城市群交通一体化；有序推进地下综合管廊建设，加强城市防洪排涝、污水和垃圾收集处理体系建设，加强防灾减灾基础设施建设，加强公共卫生应急设施建设，加强智能道路、智能电源、智能公交等智慧基础设施建设。7 月中央政治局会议进一步要求，要用好政策性银行新增基础设施建设投资基金。8 月国务院常务会议指出，要核准开工一批条件成熟的基础设施等项目。下半年建筑行业预计将迎来更多发展机遇。

### （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，努力实现稳健发展。截至 2022 年 6 月末，公司有息负债（含期末应付利息）511.7 亿元，比 2021 年末减少 109.4 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。其中短期借款和一年以内的有息负债合计 194.9 亿元，比 2021 年末减少 45.8 亿元。

公司保持了良好的经营性现金流状况，2022 年上半年公司经营性现金流入 467.7 亿元，经营活动产生的现金流量净额 48.1 亿元，连续保持正值。2022 年 6 月末公司货币资金 163.2 亿元。

2022 年 6 月末公司总负债率 88.05%，比 2021 年末下降 0.32 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）85.19%，比 2021 年末下降 7.58 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 1,465.9 亿元，占公司全部负债的 48.64%。剔除有关负债之后，公司的负债率为 45.22%，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 79.10%，比 2021 年末降低 1.42 个百分点。公司实际负债少，杠杆率低，经营安全度高。

受市场调整影响，公司 2022 年上半年营业收入 241.3 亿元，同比下降 37.3%。综合毛利率 9.72%，同比下降 6.59 个百分点。由于收入下降，在市场调整中销售推广等难度增加，公司销售费用虽减少 2.5 亿元，但费用率同比增加 0.86 个百分点，至 3.36%；管理费用虽减少 4.6 亿元，但管理费用率同比增加 0.59 个百分点，至 4.81%。财务费用率同比增加 2.05 个百分点，至 3.54%。面对挑战，公司上半年净亏损 14.1 亿元，其中归属上市公司股东的净亏损 16.2 亿元。

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

受市场深入调整和疫情波动的影响，2022 年上半年公司房地产业务合同销售金额 330.1 亿元，销售面积 267.6 万平方米，同比分别减少 69.7% 和 66.1%。平均销售价格 12,333 元/平方米。在销售金额中一、二线城市占比 48%，同比略有上升。

针对市场情况，公司有针对性调整了不同项目的施工进度。2022 年上半年公司新开工面积 114.6 万平方米，同比减少 78.8%，竣工面积 346.1 万平方米，同比减少 12.4%。截止 2022 年 6 月末，公司全部开发项目 482 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 2,659.2 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 1,045.0 万平方米，可竣工资源总面积 3,704.2 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%。

公司 2022 年上半年房地产业务结算收入 195.6 亿元，同比减少 28.6%。由于现房库存去化亏损影响，结算毛利率 10.03%，同比减少 9.03 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 1,330.8 亿元，是上半年结算收入的 6.8 倍。

#### 建筑业务

受疫情和房地产行业调整影响，公司建筑业务 2022 年上半年新承接（中标）项目合同总金额 25.4 亿元，同比减少 83.4%。其中 3 亿元以上项目 2 个，占比 46%。

建筑业务的收入确认也受到影响，2022 年上半年公司建筑业务实现营业收入 41.6 亿元，同比减少 63.3%。2022 年上半年公司建筑业务综合毛利率 4.66%，同比下降 3.62 个百分点。

### 3、主要财务数据和财务指标

项目	2022 年 1~6 月	2021 年 1~6 月	同比增减
营业收入（元）	24,134,565,396.18	38,481,508,196.69	-37.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,615,160,146.07	1,747,856,775.82	-192.41%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,697,344,391.08	1,655,932,202.77	-202.50%
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,808,971,027.00	2,411,565,440.37	99.41%
基本每股收益（元/股）	-0.4221	0.4571	-192.34%
稀释每股收益（元/股）	-0.4221	0.4571	-192.34%
加权平均净资产收益率	-7.14%	5.99%	-13.13 个百分点
项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	增减变动
总资产（元）	342,319,328,123.96	367,976,521,814.23	-6.97%
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,821,183,374.54	23,414,520,575.69	-6.80%
公司总股份数	3,826,558,901	3,826,558,901	0

### 4、2022 年 6 月 30 日公司股东数量及持股情况

普通股股东总数							97,238 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	54.12%	2,071,061,687	0	0	2,071,061,687	质押	1,627,184,172	
香港中央结算有限公司	境外法人	2.04%	78,237,812	-14,576,047	0	78,237,812			
江伟朋	境内自然人	0.84%	32,208,312	15,769,900	0	32,208,312			

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	0	0	26,423,867		
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	0.52%	20,019,036	20,019,036	0	20,019,036		
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	14,413,997	10,810,498	14,413,997		
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	0.37%	14,042,400	14,042,400	0	14,042,400		
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	0.26%	9,829,192	-8,336,300	0	9,829,192		
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	0.24%	9,160,629	9,160,629	0	9,160,629		
交通银行股份有限公司—永赢惠添利灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.23%	8,949,300	8,949,300	0	8,949,300		

## 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	2,071,061,687	人民币普通股	2,071,061,687
香港中央结算有限公司	78,237,812	人民币普通股	78,237,812
江伟朋	32,208,312	人民币普通股	32,208,312
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
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	20,019,036	人民币普通股	20,019,036
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	14,042,400	人民币普通股	14,042,400
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	9,829,192	人民币普通股	9,829,192
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	9,160,629	人民币普通股	9,160,629
交通银行股份有限公司—永赢惠添利灵活配置混合型证券投资基金	8,949,300	人民币普通股	8,949,300
陈智颖	8,772,200	人民币普通股	8,772,200
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—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金和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同属南方基金管理有限公司管理；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、江伟朋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）（疫情防控债）品种二	20 中南 02	149051.SZ	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	2025 年 3 月 17 日	100,000.00	7.30%

## (2) 截至报告期末的财务指标

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
资产负债率	88.05%	88.37%
项目	2022年1~6月	2021年1~6月
EBITDA 利息保障倍数	-0.20	0.94

## 三、重要事项

报告期内公司经营情况未发生重大变化，未发生或预计未来会发生对公司经营有重大影响的事项。