



**江苏中南建设集团股份有限公司**

(股票代码：000961.SZ)

# 2021年度业绩交流

2022.4.26



- 净利润亏损**33.8亿元**。四季度为了保证自由现金，加大现房库存的去化，当期销售当期确认亏损。计提各项减值准备**38.8亿元**
- 尽管对行业变化影响有准备，但业绩预告时对风险和不确定性评估不够充分，对市场估计偏乐观，致使对地产存货，建筑应收款项、合同资产的跌价准备和坏账准备计提不充分，影响约**28亿元**；对合并报表外的合营、联营主体收入确认的不确定性认识不充分，由此影响约**7亿元**；对部分竣工备案项目交付时间的预计偏乐观，影响约**4亿元**；对部分利息支出的资本化条件预计不够谨慎，影响约**3亿元**
- 由于存在当期结算亏损，毛利率下降**7.26个百分点**至**10.03%**
- 有息负债**623亿元**，比上年末减少**176亿元**，与经营规模比值**31.6%**，占总负债**19.2%**，在行业保持低位
- 三道红线仅净负债率达标**93.16%**，改善**4.1个百分点**，扣除预收账款之后的负债率**80.52%**，增加**0.76个百分点**，现金短债比**0.60**，降低**42.6个百分点**
- 经营性现金净额**168亿元**，连续**4年**保持正值



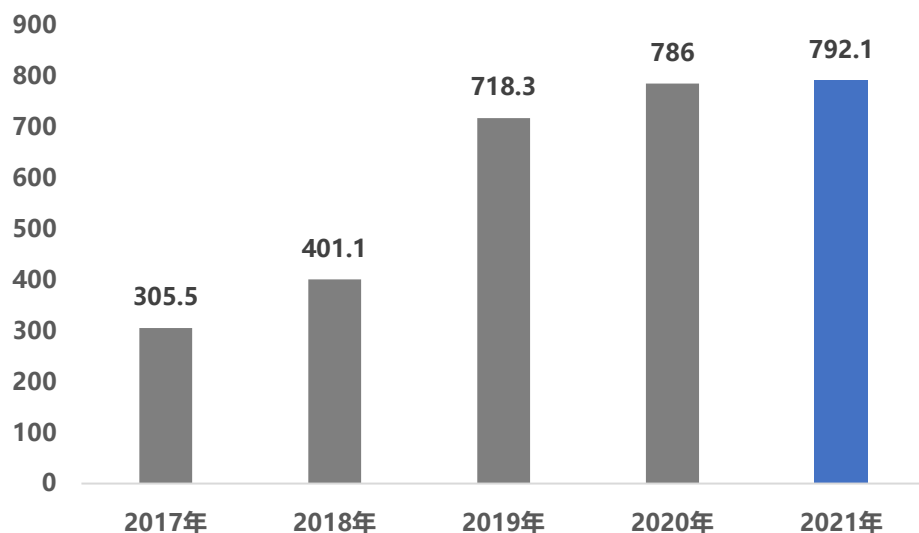
# 1 整体情况



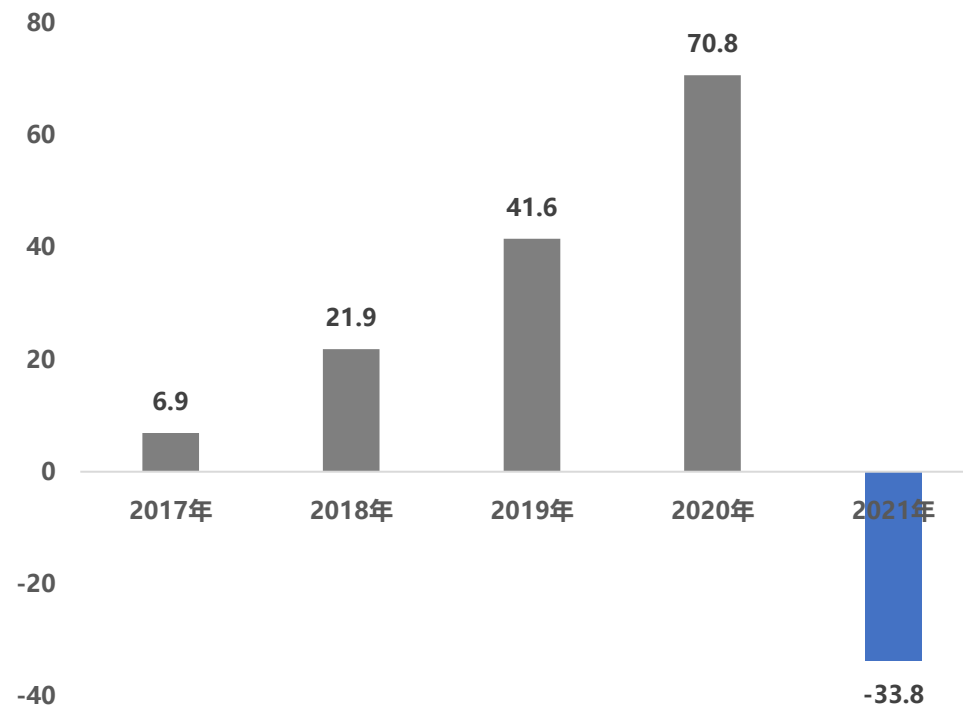
# 营业收入和净利润

- 营业收入**792.1亿元**，同比增长**0.8%**
- 归属于上市公司股东净利润**-33.8亿元**，同比下降**147.8%**
- 计提应收款项信用减值准备**8.6亿元**，存货跌价准备**23.7亿元**，合同资产减值准备**6.2亿元**，其他减值**0.4亿元**，合计**38.8亿元**
- 合营联营投资收益**14.8亿元**，同比减少**40.8%**

### 营业收入



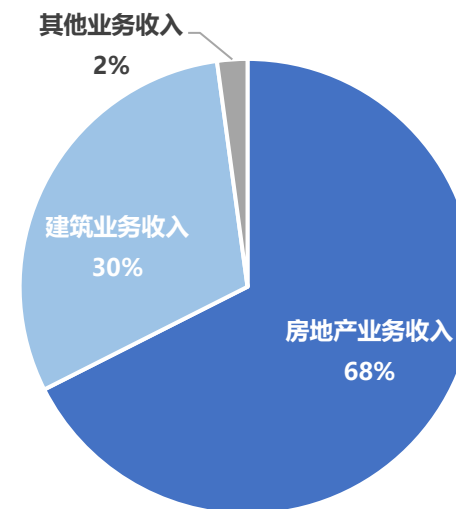
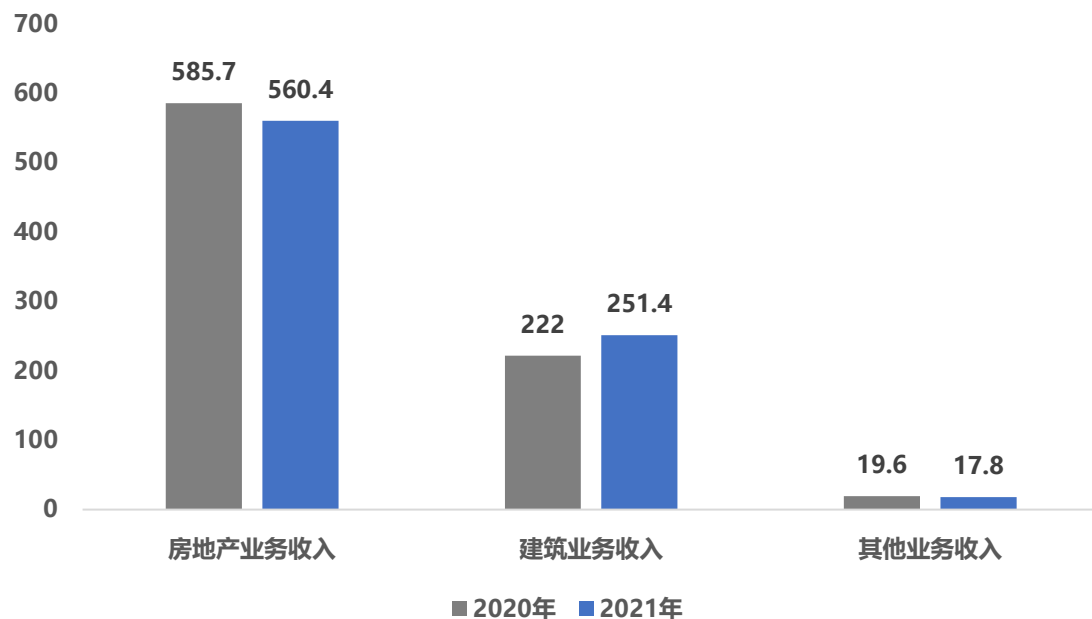
### 归母净利润





# 收入结构

- 房地产业务收入**560.4亿元**，同比下降**4.3%**，在全部收入占比**68%**
- 建筑业务收入**251.4亿元**，同比增长**13.3%**，在全部收入中占比**30%**
- 其他业务**17.8亿元**，同比下降**8.8%**，在全部收入中占比**2%**

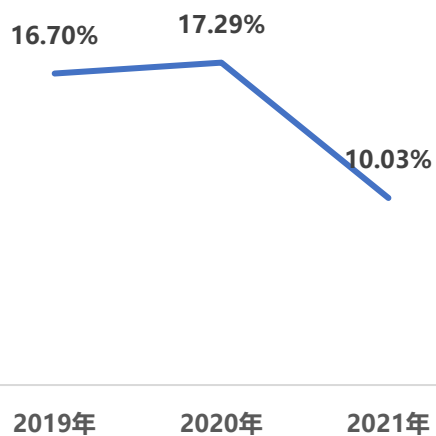




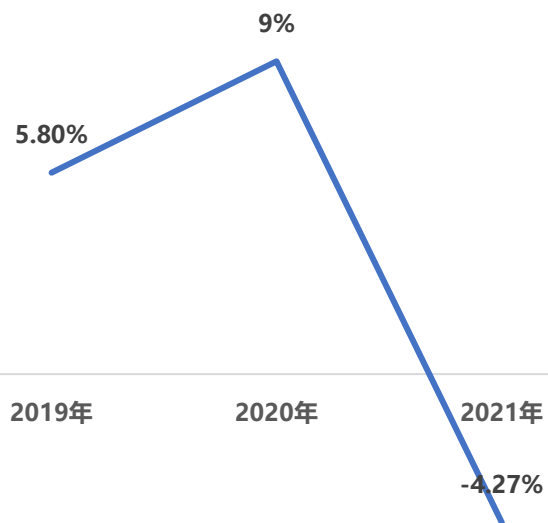
# 毛利率、利润率和净资产收益率

- 综合毛利率**10.03%**，同比减少**7.26**个百分点
- 权益净利率**-4.27%**，同比减少**13.27**个百分点

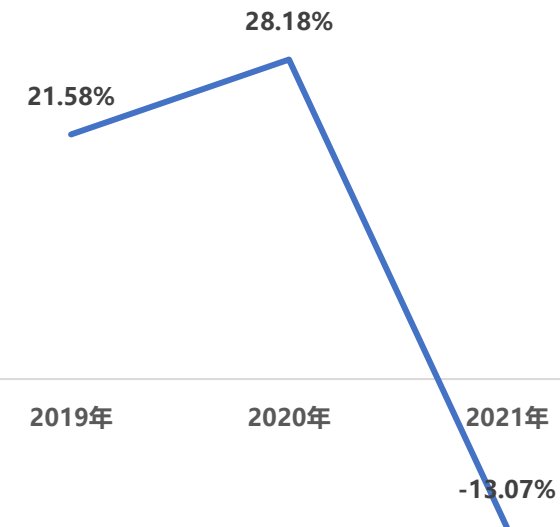
### 综合毛利率



### 权益净利率



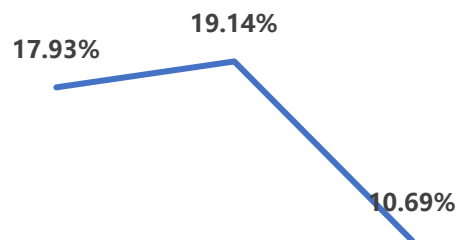
### ROE



# 分行业毛利率

■ 房地产业务毛利率**10.69%**，  
同比下降**8.45**个百分点

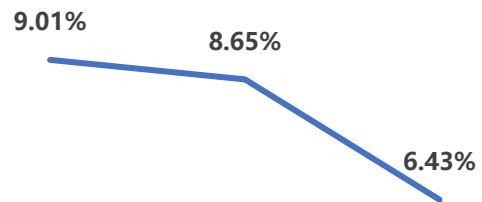
房地产业务毛利率



2019年 2020年 2021年

■ 建筑业务毛利率**6.43%**，  
同比下降**2.22**个百分点

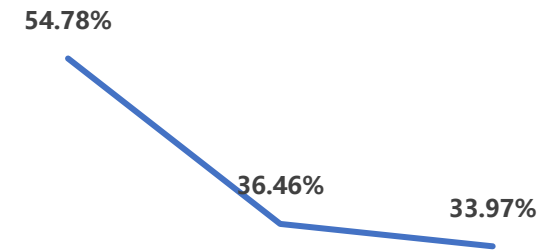
建筑业务毛利率



2019年 2020年 2021年

■ 其他业务毛利率**33.97%**，  
同比下降**2.49**个百分点

其他业务毛利率



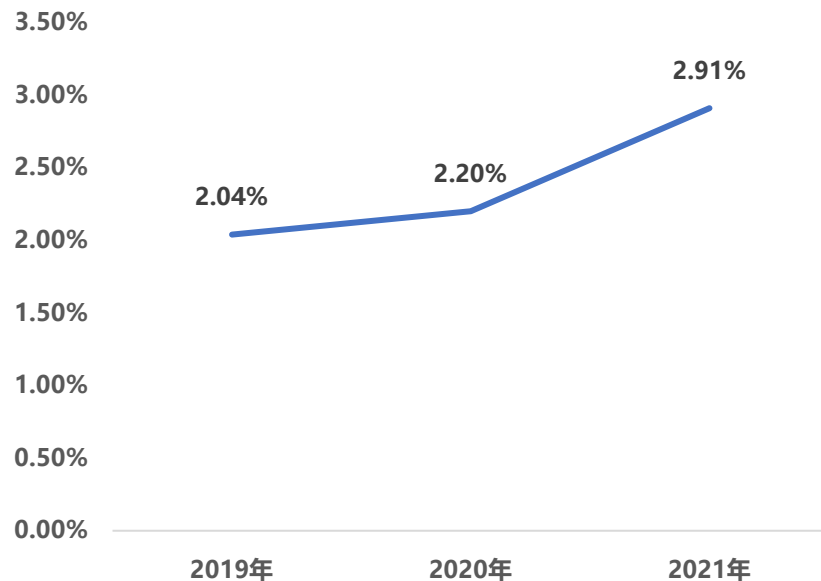
2019年 2020年 2021年



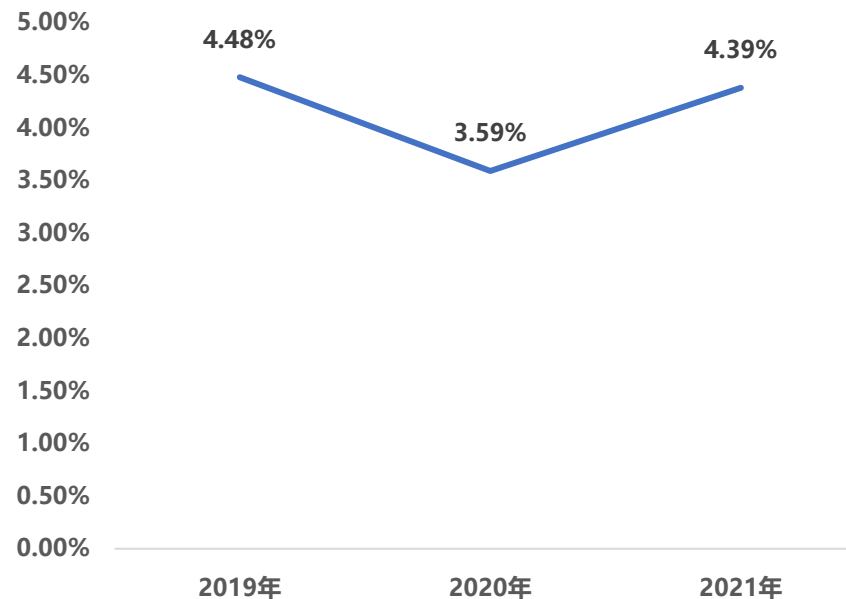
# 费用率

- 销售费用率**2.91%**，同比上升**0.71**个百分点
- 管理费用率**4.39%**，同比上升**0.80**个百分点
- 财务费用率**1.54%**，同比上升**0.84**个百分点

### 销售费用率



### 管理费用率







# 资产情况

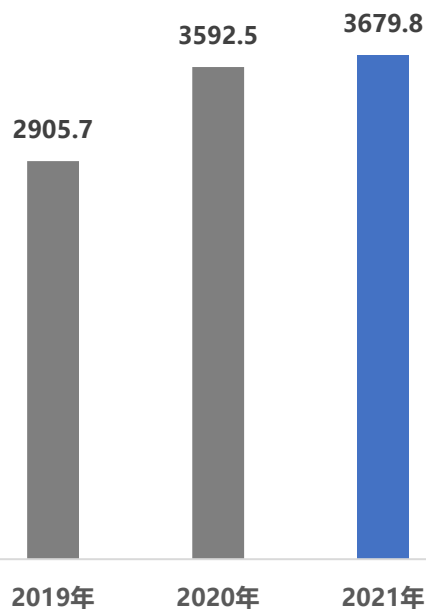
■ 总资产**3,679.8亿元**，  
比年初增加**2.4%**

■ 净资产**427.9亿元**，  
比年初减少**11.5%**

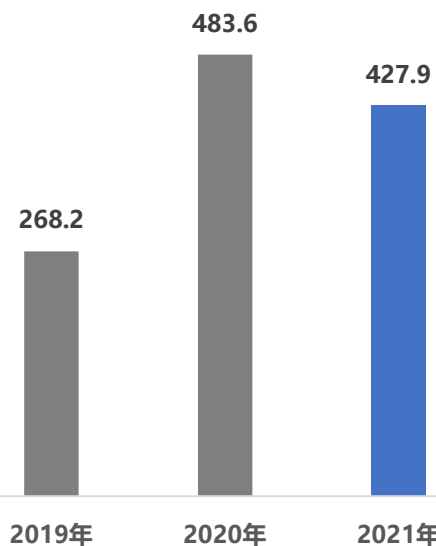
■ 归母股东权益**234.1亿元**，  
比年初减少**18.4%**

■ 少数股东权益**193.8亿**  
元，比年初减少**1.4%**

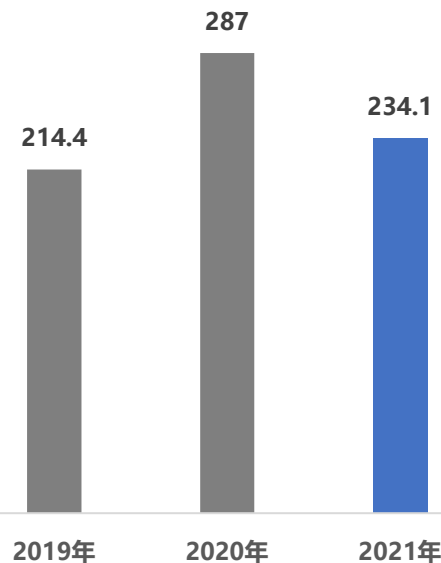
总资产



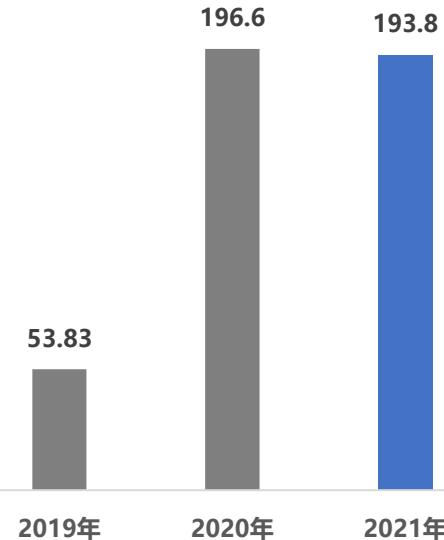
净资产



归母股东权益



少数股东权益

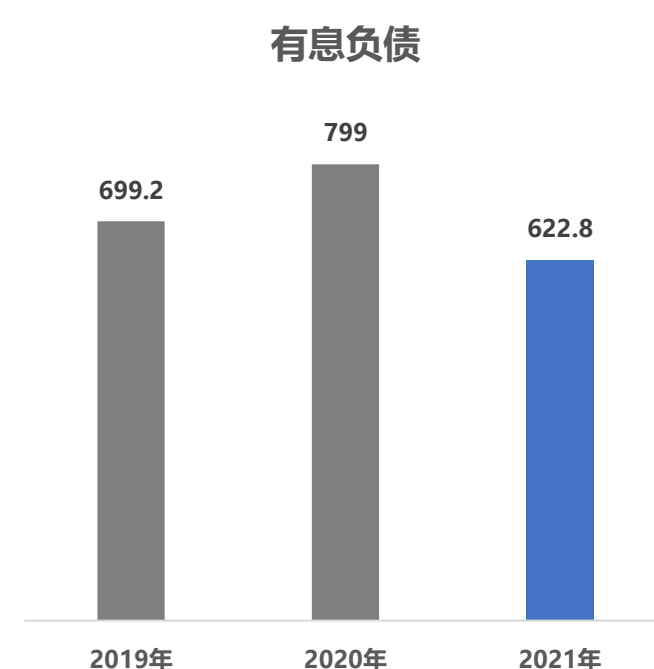
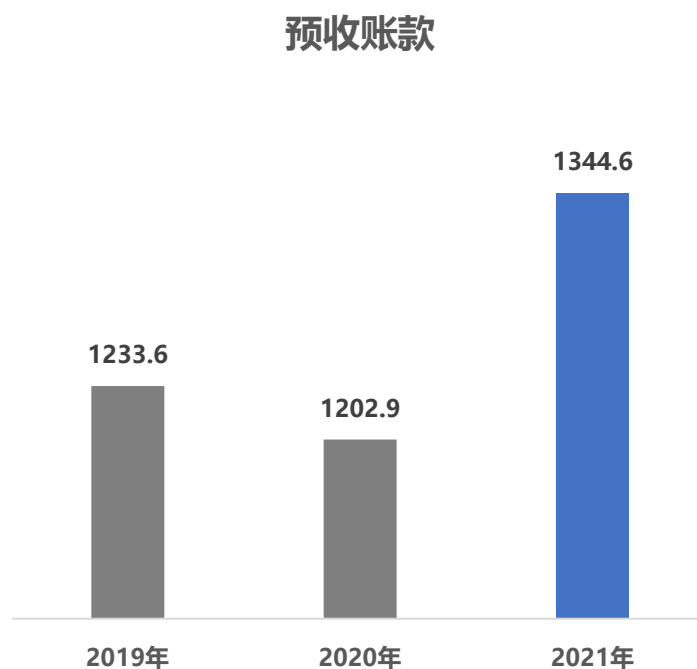
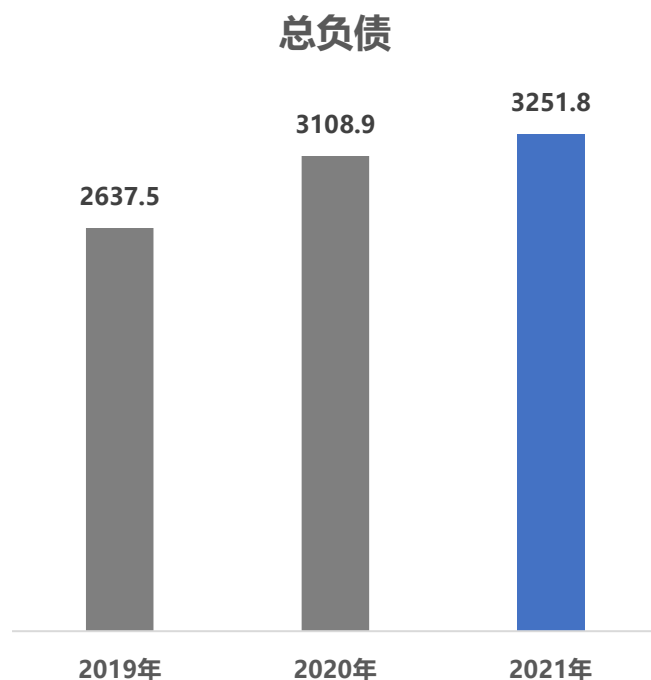


# 负债情况

- 公司总负债**3,251.8亿元**，比年初增加**4.6%**

- 预收账款**1,344.6亿元**，比年初增加**11.9%**，在负债中占比**41.35%**，同比增加**2.66个百分点**

- 有息负债**622.8亿元**，比年初减少**22.1%**，在负债中占比**19.15%**，同比降低**6.55个百分点**

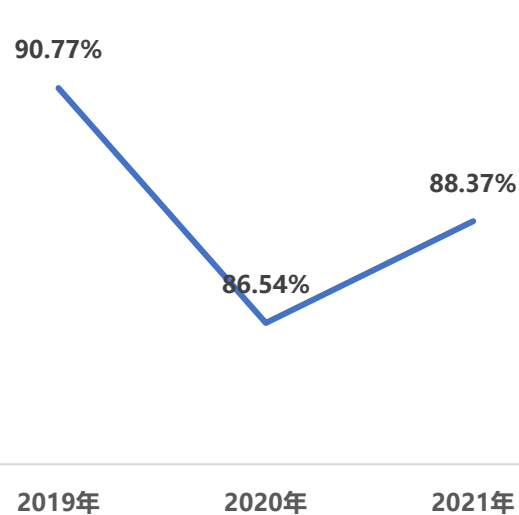


■ 资产负债率**88.37%**，比2020年底上升**1.83个**百分点

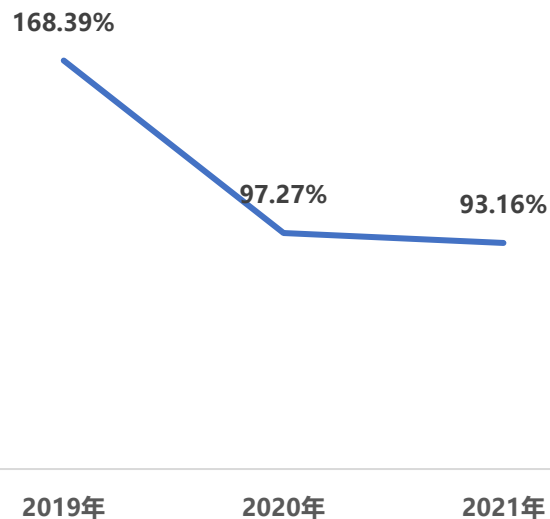
■ 净负债率**93.16%**，比2020年底下降**4.10个**百分点

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**80.52%**，比2020年底上升**0.76个**百分点

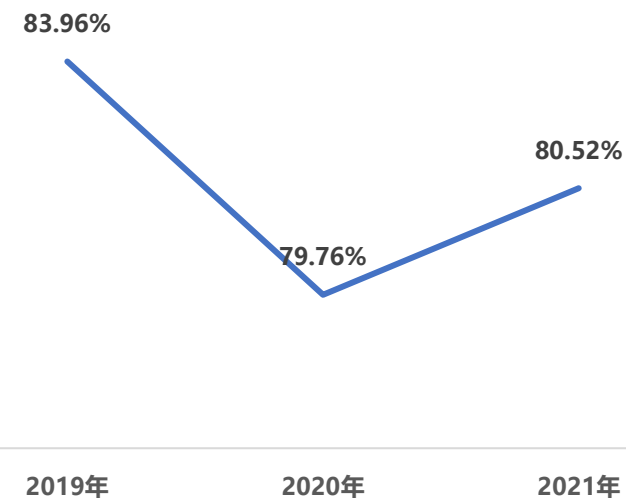
### 资产负债率



### 净负债率



### 剔除预收账款后的负债率

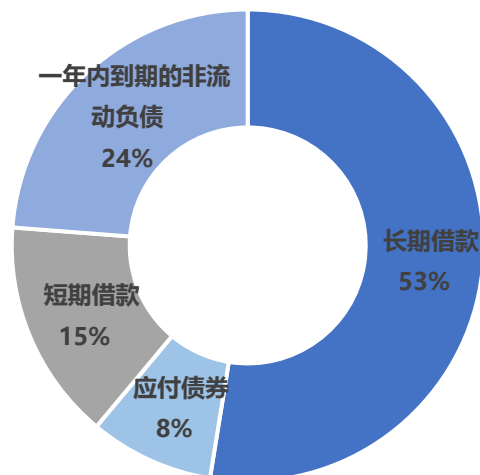


注：净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产\*100%

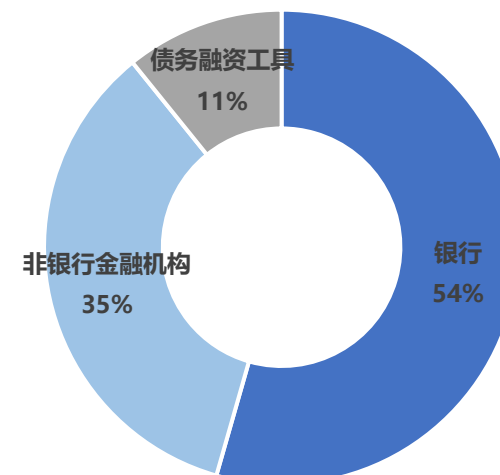
剔除预收账款后的资产负债率= (负债总额-合同负债-预收账款-待转销项税) / (资产总额-合同负债-预收账款-待转销项税) \*100%

- 有息负债中银行贷款**335.7亿元**，比年初下降**77.4亿元**，占比约**54%**；债券**70.2亿元**，比年初下降**140.6亿元**，占比约**11%**；非银行金融机构借款**216.9亿元**，比年初增加**41.7亿元**，占比约**35%**
- 一年内的所有有息负债**242.4亿元**，比年初增加**8.7亿元**，在有息负债中占比**38.92%**，比年初提高**9.67个百分点**；其中，银行贷款**110.7亿元**，非银行金融机构借款**114.5亿元**，公开市场债券仅**17.2亿元**
- 货币资金余额**224.1亿元**，比2020年末减少**31.8%**，现金短债比**0.92**。受限资金**78.7亿元**，在货币资金中占比**35.13%**，同比提高**9.46个百分点**。扣除受限资金之后的现金短债比**0.60**

长短期负债结构

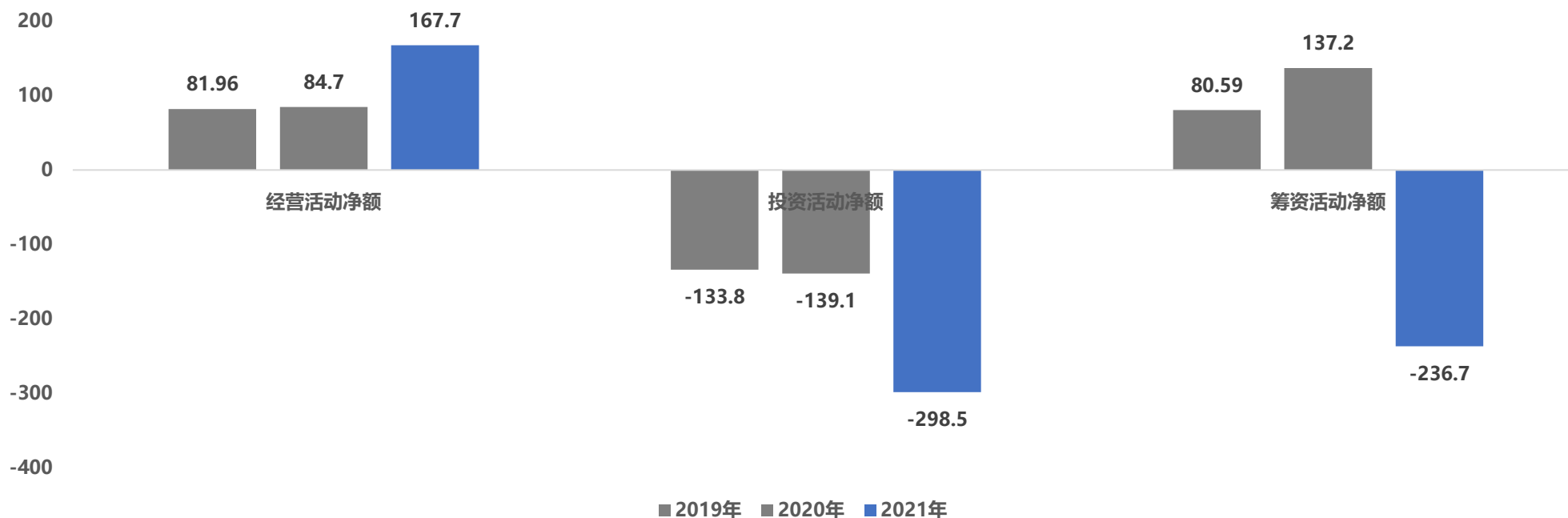


负债类型结构



# 现金流变化

- 经营性现金流入**1,446.7亿元**，同比增加**11.9%**，是一年内到期的各类有息负债的**6.0倍**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**994.5亿元**，同比增加**11.5%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**452.2亿元**，同比增加**12.1%**
- 经营活动产生的现金流量净额**167.7亿元**，连续4年为正

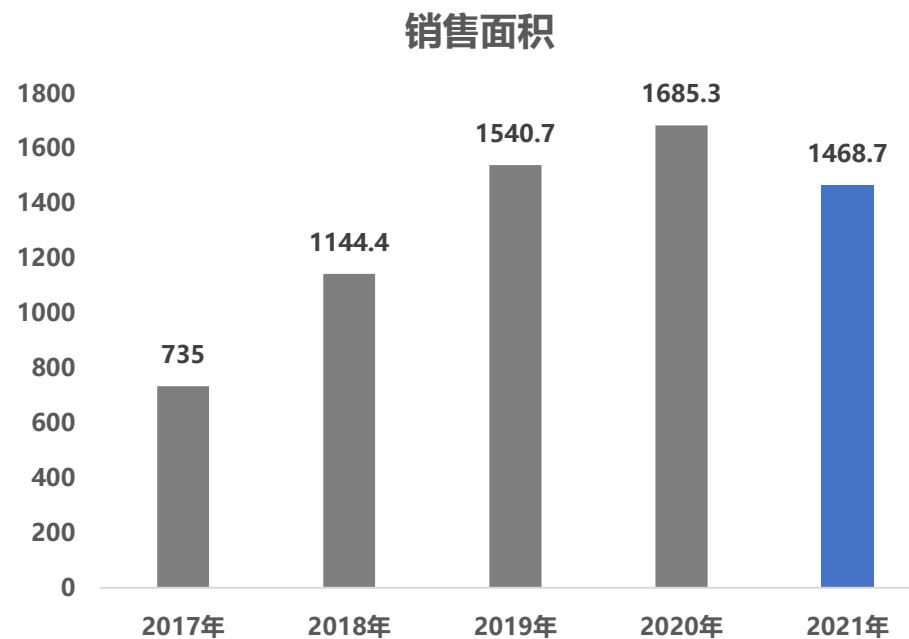
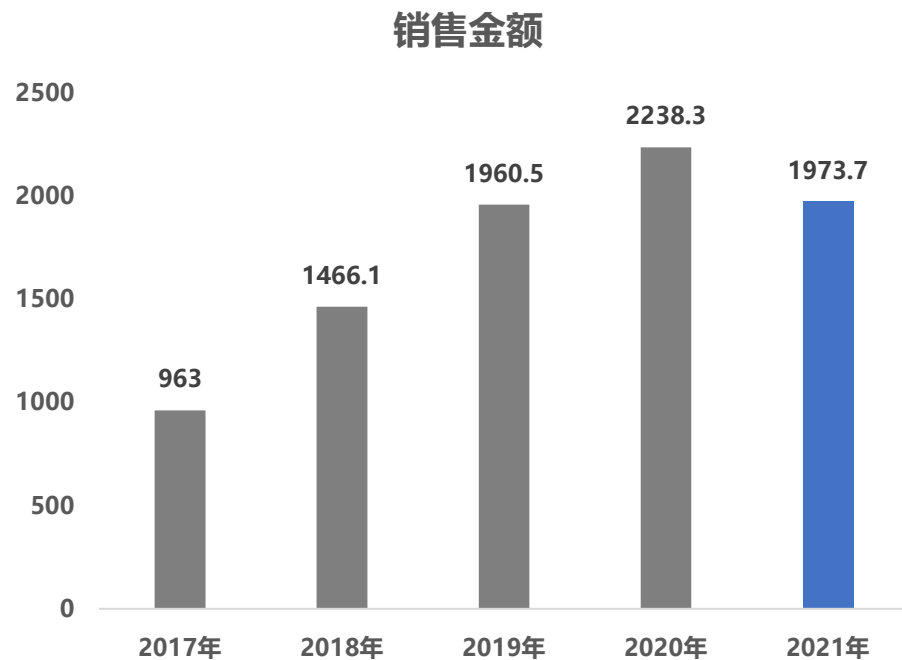




## 2 分业务情况

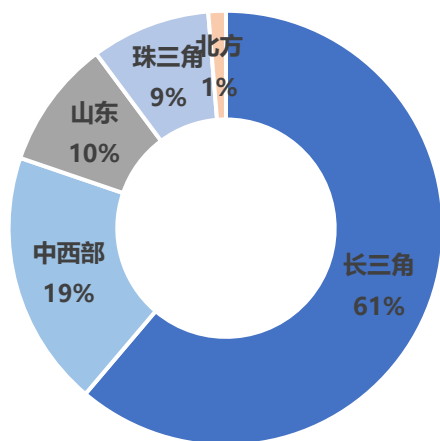
- 合同销售金额**1,973.7亿元**，同比**减少11.8%**
- 平均销售价格**13,439元/平方米**，同比**上升1.2%**

- 合同销售面积**1,468.7万平方米**，同比**减少12.9%**

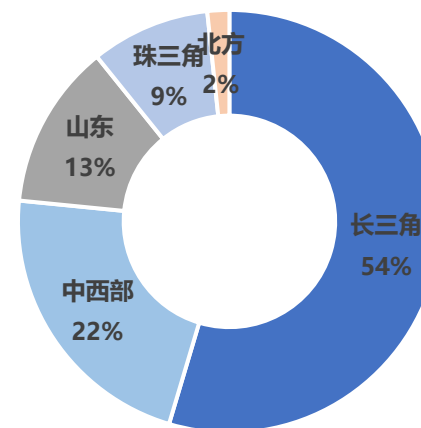


■ 销售金额长三角（江苏、上海、浙江、安徽）占比**61%**，销售面积长三角占比**54%**

销售金额



销售面积



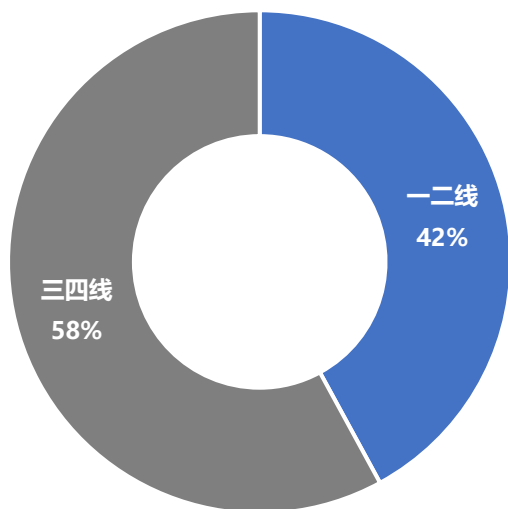
\*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



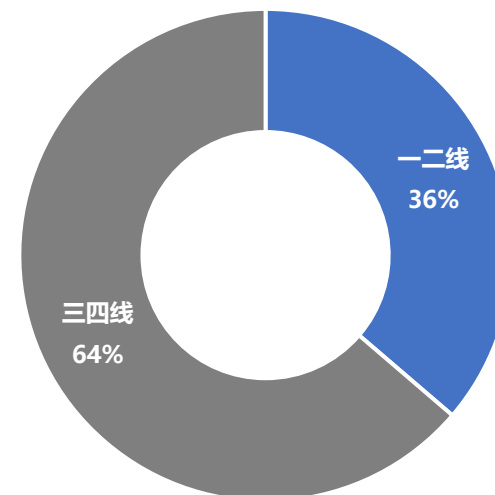
# 房地产业务销售城市等级分布

- 销售金额中，一、二线城市占比**42%**，三、四线城市占比**58%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**36%**，三、四线城市占比**64%**

销售金额



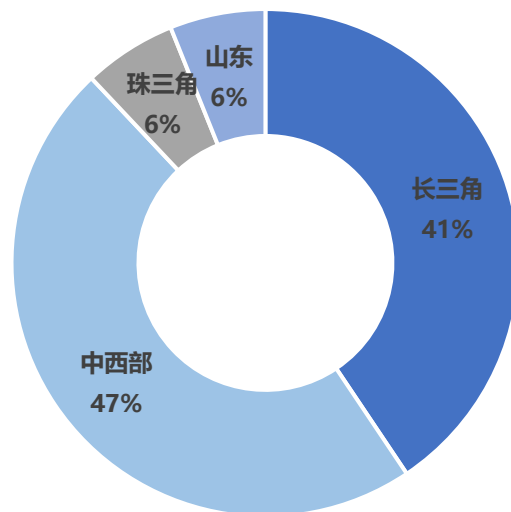
销售面积



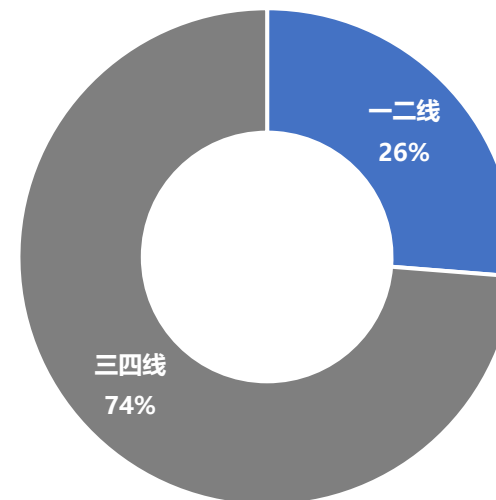
# 房地产业务新增项目情况

- 新增**45**个项目，合计规划建筑面积**752万**平方米，同比减少**50.6%**；楼面地价**3,837元/平方米**，同比下降**23.5%**
- 按面积计算一二线城市占比**26%**，长三角占比**41%**

按区域划分



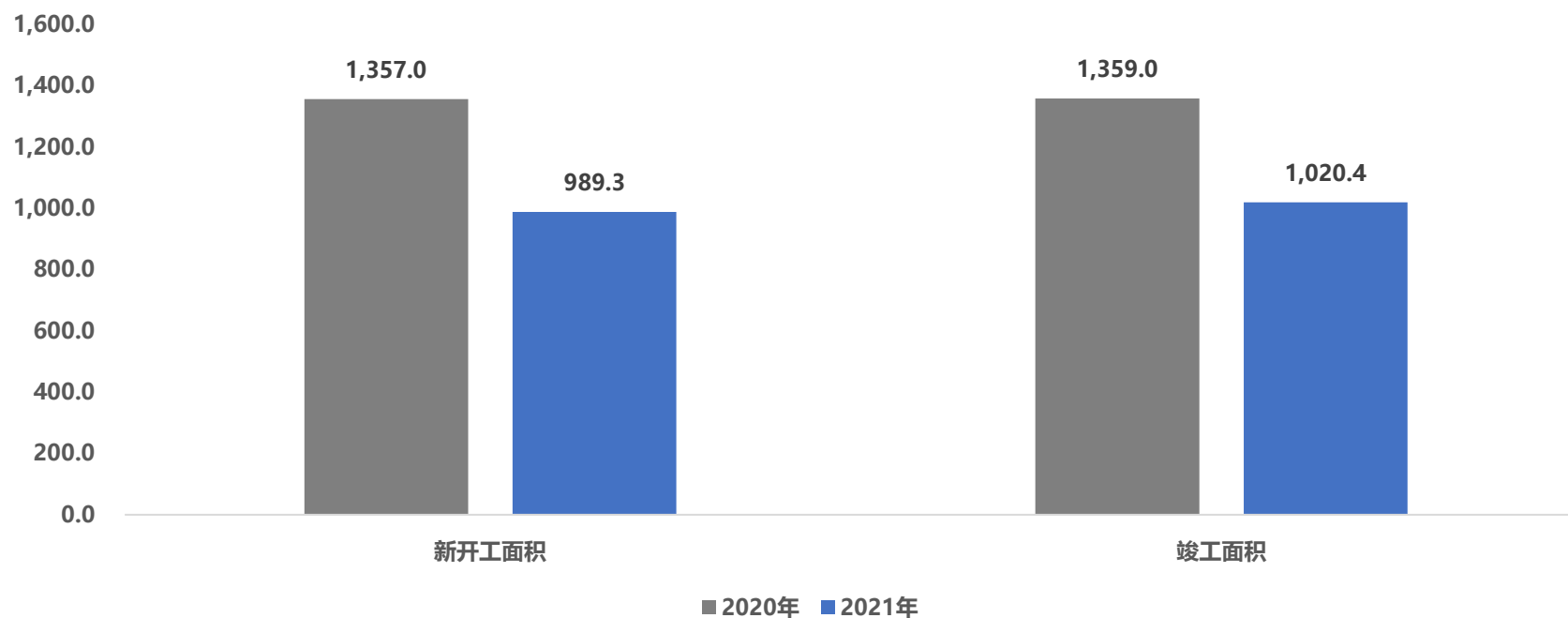
按城市能级划分



\*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

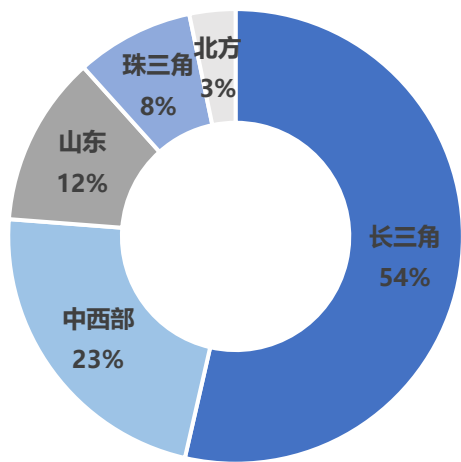
# 房地产业务开竣工情况

- 新开工面积**989**万平方米，同比减少**27.1%**
- 竣工面积**1,020**万平方米，同比减少**24.2%**
- 预计2022年竣工面积**1,353**万平方米，比2021年增加**32.6%**

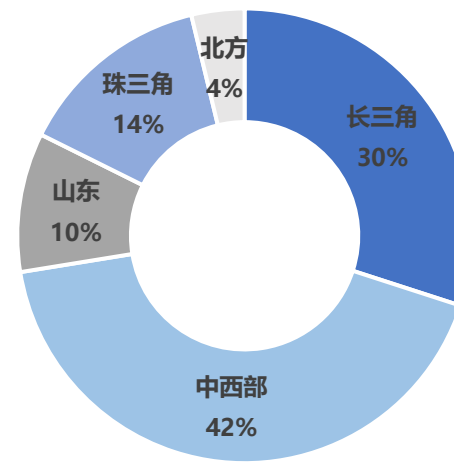


- 截止2021年末，在建项目规划建筑面积**2,974万**平方米，未开工项目规划建筑面积**1,161万**平方米，全部项目资源规划建筑面积合计**4,135万**平方米
- 其中长三角地区项目面积约**1,942万**平方米，在全部项目资源中占比**50%**。其中在建项目面积约**1,594万**平方米，在全部在建项目中占比**54%**；未开工项目面积约**348万**平方米，在全部未开项目中占比**30%**

在建面积



未开工面积



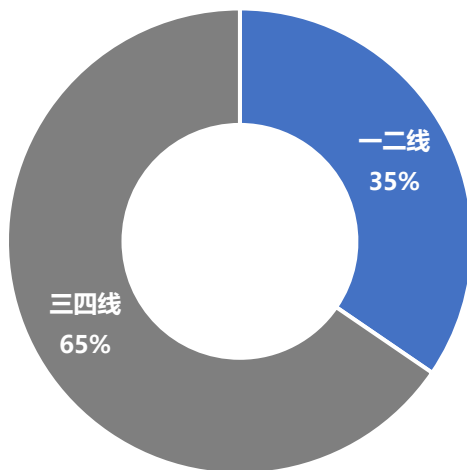
\*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



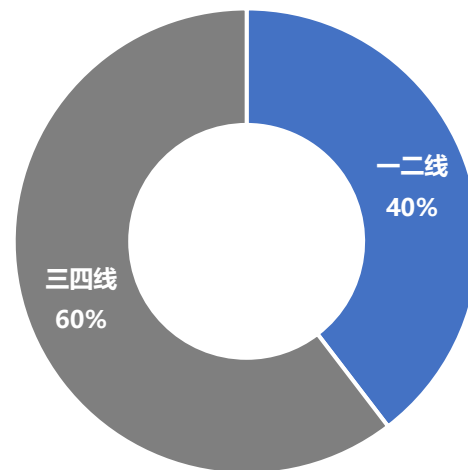
# 房地产业务资源城市等级分布

- 一、二线城市在建项目面积约**1,027万**平方米，占比**35%**；未开工项目面积约**460万**平方米，占比**40%**
- 三、四线城市在建项目面积约**1,947万**平方米，占比**65%**；未开工项目面积约**701万**平方米，占比**60%**
- 一、二线城市项目资源面积占全部项目总规划建筑面积的**36%**

在建面积



未开工面积





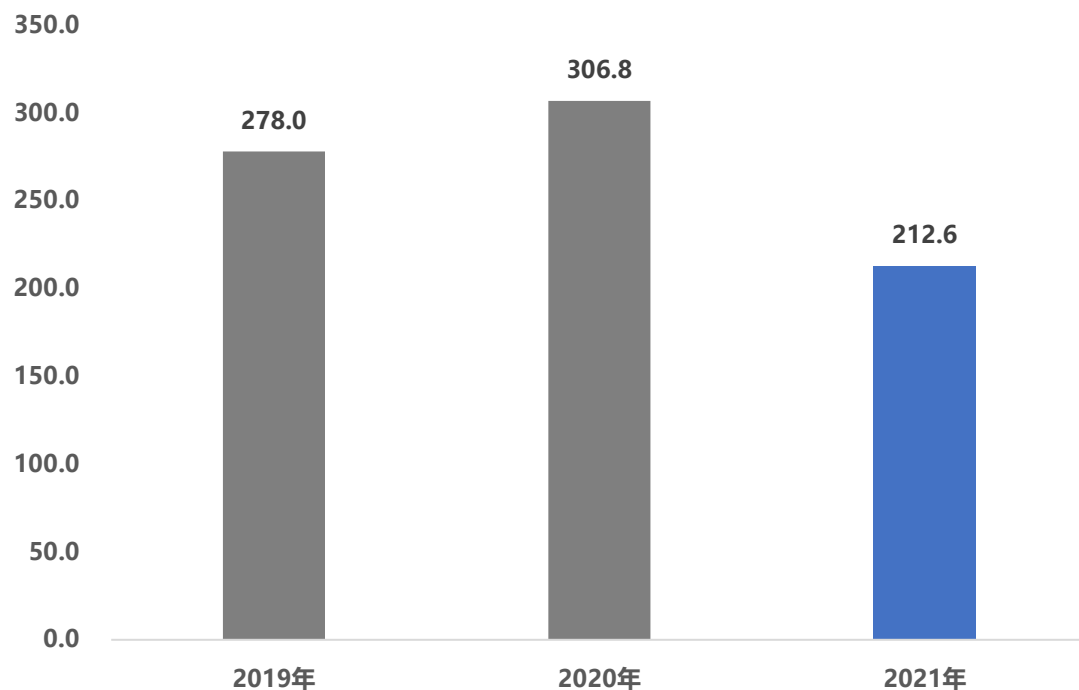
# 建筑业务情况



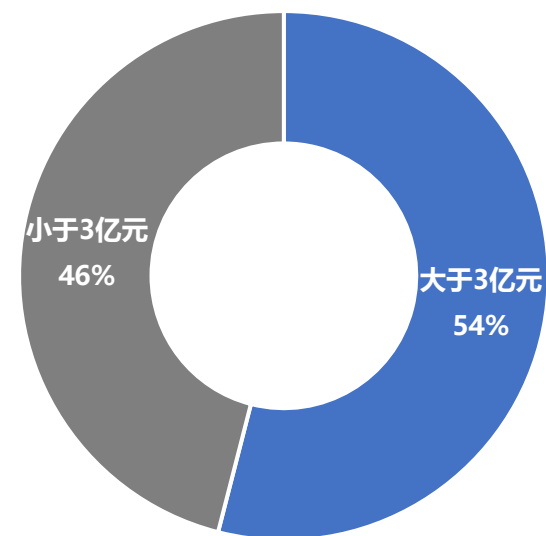
中南集团·中南建设  
ZOINA GROUP · ZOINA CONSTRUCTION  
建家·筑城·启未来

- 新增合同额**212.6亿元**，同比**减少30.7%**。其中**3亿元以上**项目共有**26个**，在新增合同额中占比**54%**。
- **2个**项目获得国家优质工程奖，**3个**项目获得省级优质结构奖

建筑新增合同额



新增建筑合同按金额分布





## 3 社会责任

截至目前，公司已落地 **343** 个健康TED社区

## 健康的居住环境

通过更科学的技术，从硬件、环境等方面，提升在居住上的舒适度

## 丰盛的社区氛围

提供多样化的功能配套和服务平台，让客户享受爱与家庭的陪伴与和谐的邻里氛围

## 和谐的社区文化和公益活动

通过多种社群文化和公益活动的输出，创造精神生活的爱与美好

健康TED  
社区

## 健康 TED 社区亮点内容

### 住宅的硬件和性能

- 风：社区空气系统
- 光：健康照明
- 水：4大水质处理系统
- 声：宁静室内
- 居：5大人性化设计细节
- 智：智能家居及安防

健康

### 社区配套与人文关怀

- 全龄配套
- 美好街区
- 景观配套
- 服务配套
- 邻里配套

陪伴 分享

### 公益践行及社群文化

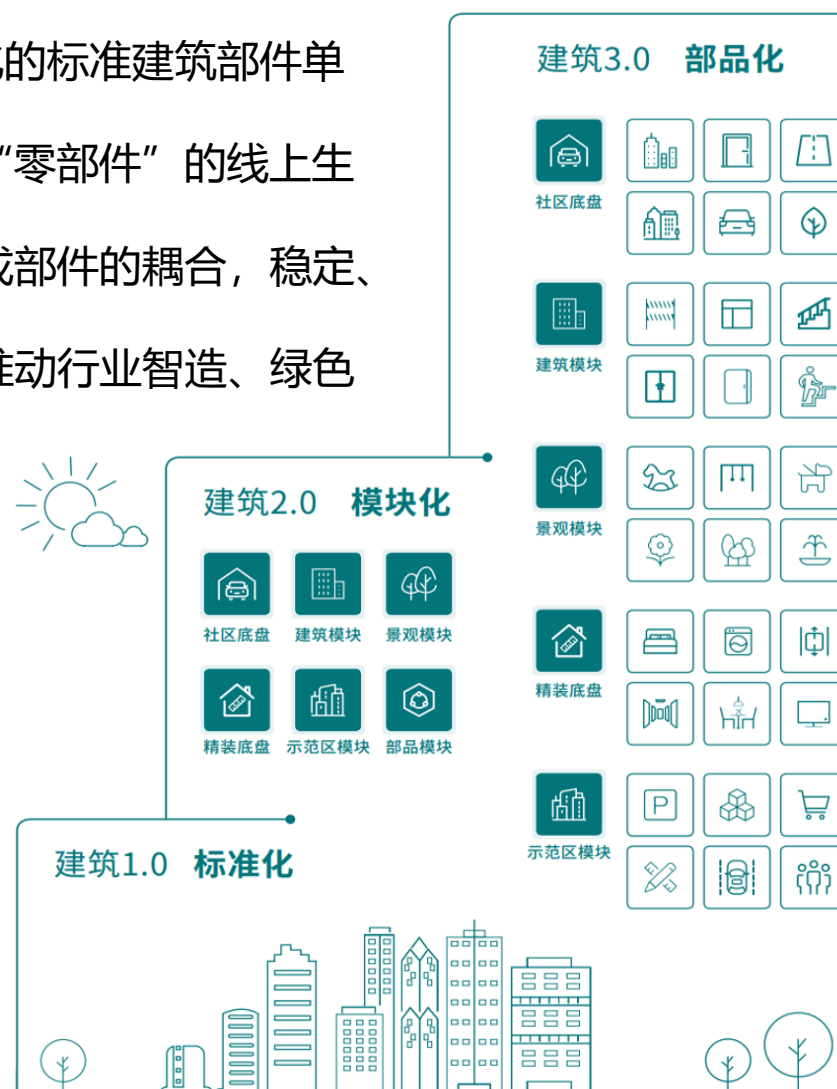
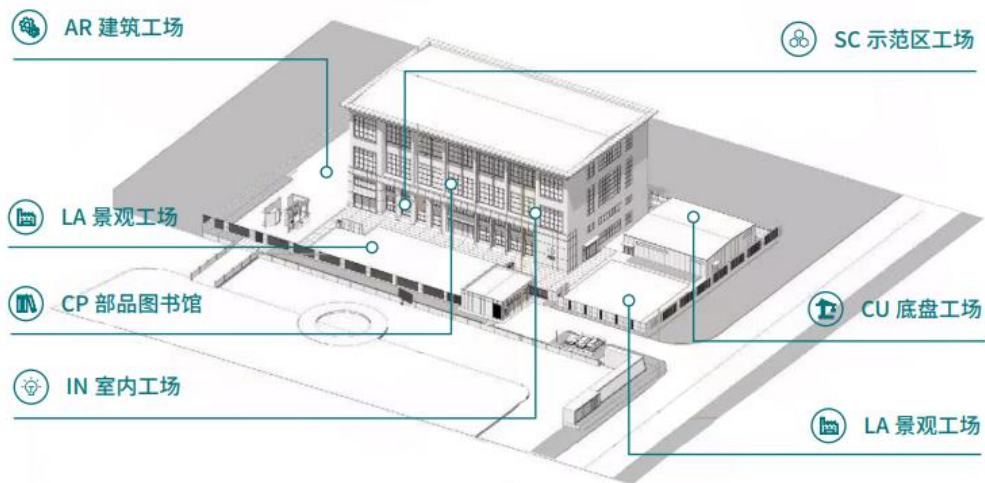
- 一厘米温暖
- 安全斑马线
- 黄金四分钟
- 橙色总动员
- 乡村振兴和文化遗产保护
- 中南美好We生活

公益大爱



# 探索建筑部品化，像造汽车一样造房子

中南建设通过对传统建筑作业构成部件的解构化分拆，打磨出精细化的标准建筑部件单元，配合部品化柔性生产线模式与智慧化平台体系，未来能够实现住宅“零部件”的线上生产与组装作业，让房子可以像制造生产线上的产品一样，通过标准化构成部件的耦合，稳定、准确、高效地“智造”不同类型的产品。突破传统建筑作业方式，期待推动行业智造、绿色和健康发展。



# “中南村模式” 赋能乡村振兴

中南村因地处海门区常乐镇中南部而得名，是江苏省新农村建设的典型案例，也是社会主义新农村建设的亮点项目。在中南建设董事长兼中南村党委书记陈锦石的带领下，中南村的案例探索了村企共建赋能乡村振兴的“中南村模式”，用实践走出了县域经济焕发发展的共同富裕路。

2021年6月28日，中共中央庆祝建党100周年“两优一先”表彰大会在北京人民大会堂隆重举行，南通市海门区常乐镇中南村党委荣获“全国先进基层党组织”称号。中南村党委书记、中南集团董事局主席陈锦石参加了大会，并代表千名村民在大会现场接受了表彰。



授予：南通市海门区常乐镇中南村党委  
全国先进基层党组织称号，  
特颁发此证书。

证书号：20210145

中共中央  
2021年06月28日



# 4 2022年计划

- **促销售，增加自由现金**
- **严格控制现金支出**
- **稳定生产**
- **精简高效**
- **政府帮扶**



# Q & A

