

中南建设

ZOINA CONSTRUCTION

建家·筑城·启未来

江苏中南建设集团股份有限公司

(股票代码: 000961.SZ)

2023年半年度业绩交流会

2023.8.31



- 营业收入**228.1亿元**，同比下降**5.5%**
- 净亏损**5.1亿元**，同比减亏**63.7%**。归属于上市公司股东净亏损**8.0亿元**，同比减亏**50.6%**。包括新增计提的应收款项和合同资产减值准备合计**4.3亿元**
- 有息负债**462.2亿元**，比2022年末减少**13.3亿元**，占总负债**17.50%**，比2022年末增加**0.24个百分点**，继续在行业保持低位
- 净负债率**144.38%**，比2022年末增加**36.20个百分点**；扣除预收账款之后的负债率**85.87%**，比2022年末增加**3.40个百分点**；现金短债比**0.50**，比2022年末降低**8.96个百分点**；扣除受限资金后的现金短债比**0.26**，比2022年末降低**5.95个百分点**
- 经营性现金净额**5.7亿元**，继续保持正值



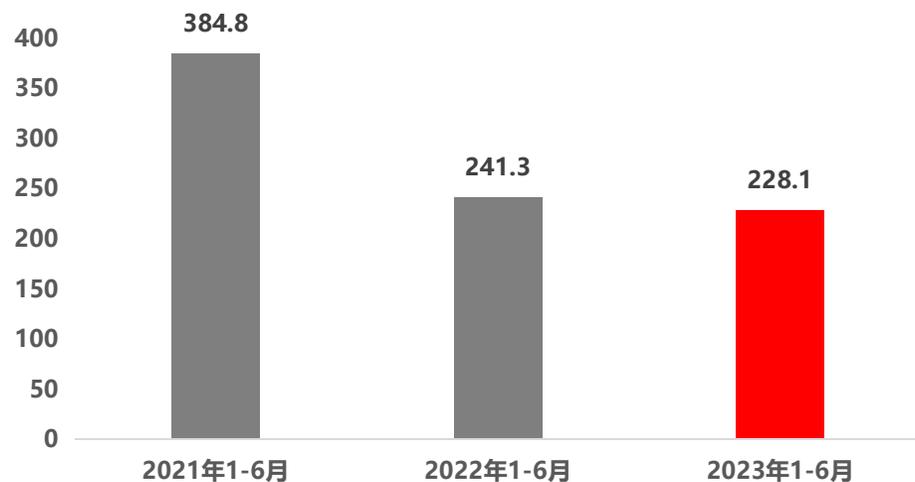
1 整体情况



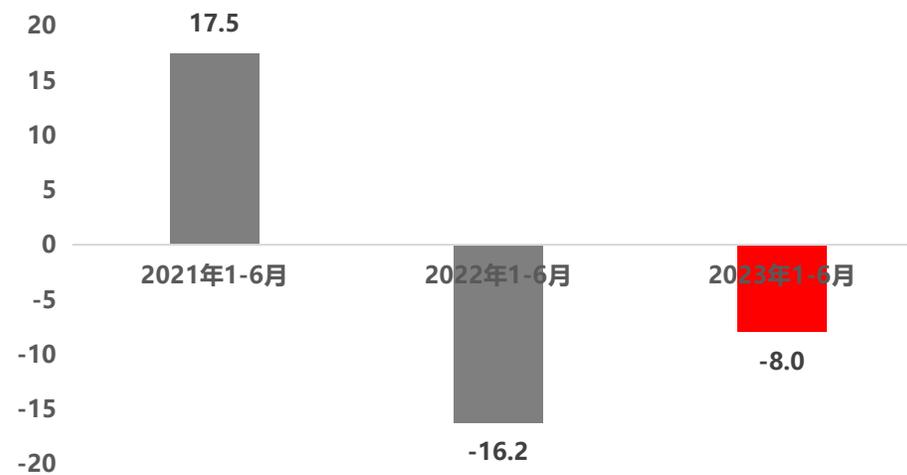
营业收入和净利润

- 营业收入**228.1亿元**，同比下降**5.5%**
- 净亏损**5.2亿元**，同比减亏**63.2%**
- 归属于上市公司股东净亏损**8.0亿元**，同比减亏**50.6%**

营业收入

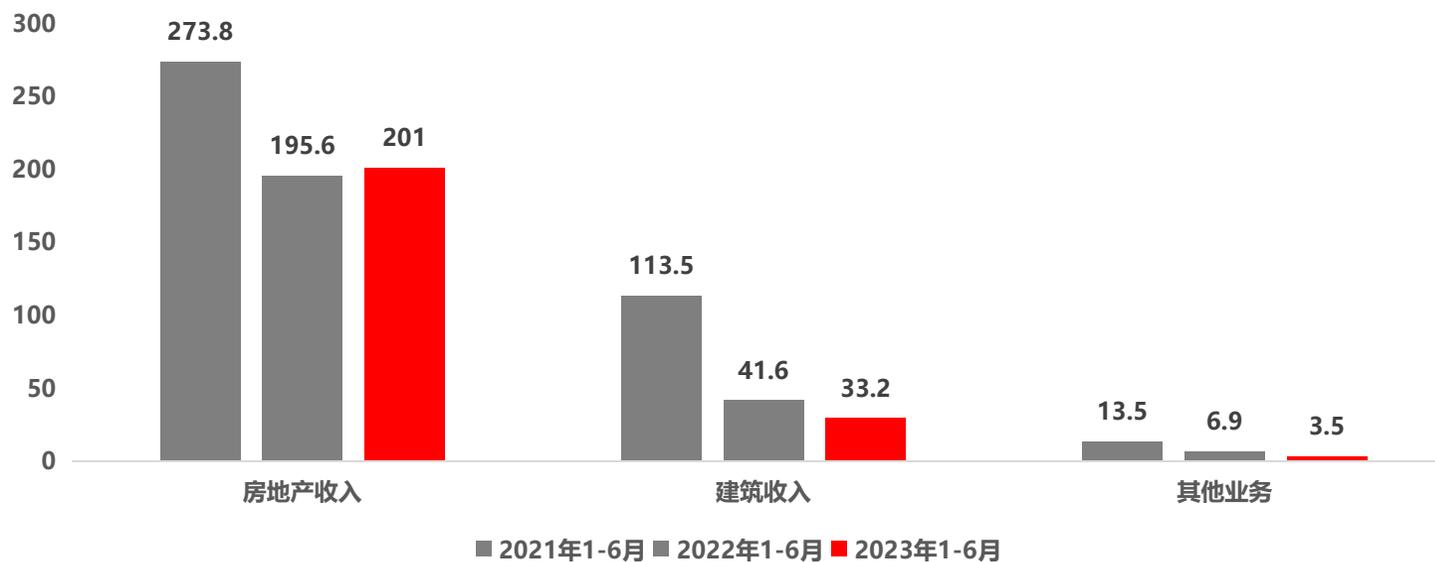


归母净利润



收入结构

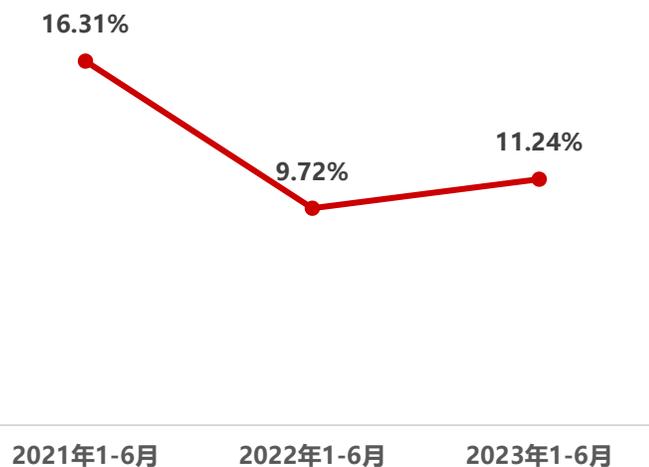
- 房地产业务收入**201.0亿元**，同比增加**2.8%**，在全部收入占比**85%**
- 建筑业务收入**33.2亿元**，同比下降**20.3%**，在全部收入中占比**14%**
- 其他业务**3.5亿元**，同比下降**49.2%**，在全部收入中占比**1%**



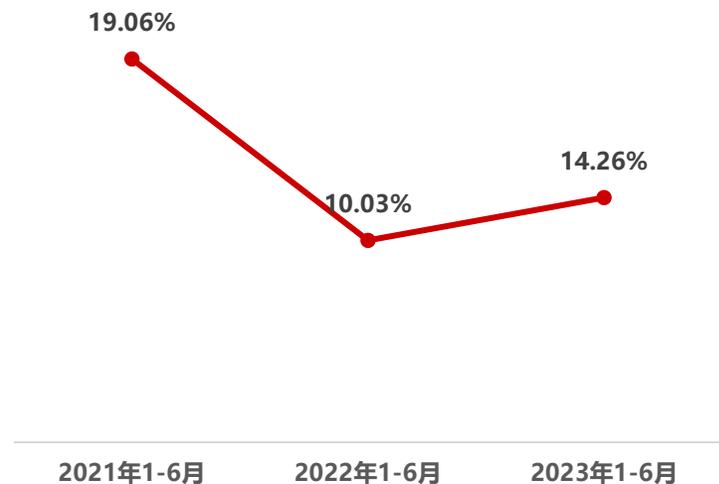
毛利率

- 综合毛利率**11.24%**，同比增加**1.52个百分点**
- 房地产业务毛利率**14.26%**，同比增加**4.23个百分点**
- 建筑业务毛利率**-12.77%**，同比下降**17.43个百分点**

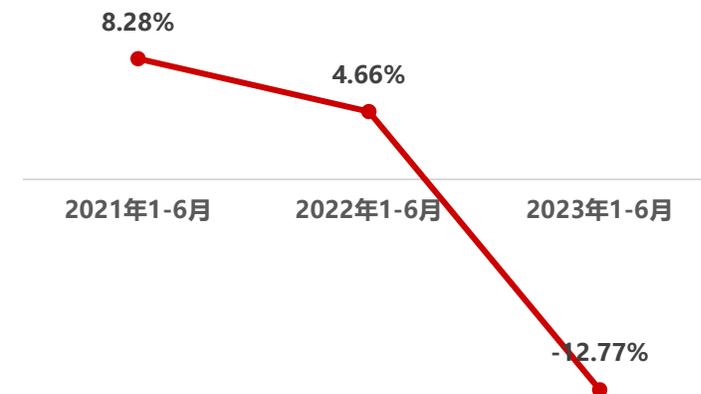
综合毛利率



房地产业务毛利率



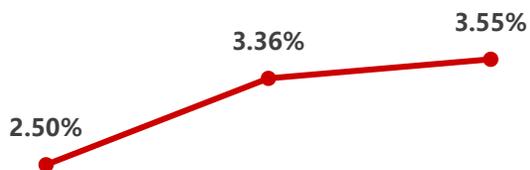
建筑业务毛利率



费用率

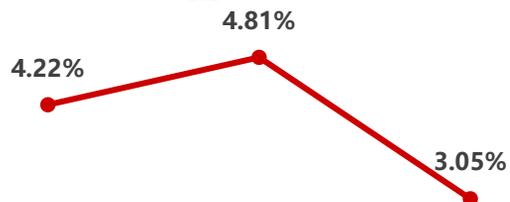
- 销售费用8.1亿元，同比减少0.4%；销售费用率3.55%，同比上升0.19个百分点
- 管理费用7.0亿元，同比减少40.1%；管理费用率3.05%，同比降低1.76个百分点
- 利息支出21.0亿元，同比减少7.1%；财务费用3.4亿元，同比减少60.3%；财务费用率1.49%，同比降低2.05个百分点

销售费率



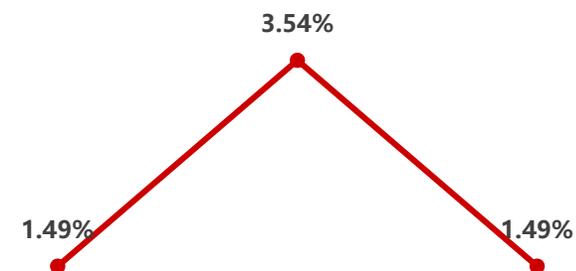
2021年1-6月 2022年1-6月 2023年1-6月

管理费率



2021年1-6月 2022年1-6月 2023年1-6月

财务费率



2021年1-6月 2022年1-6月 2023年1-6月



资产情况

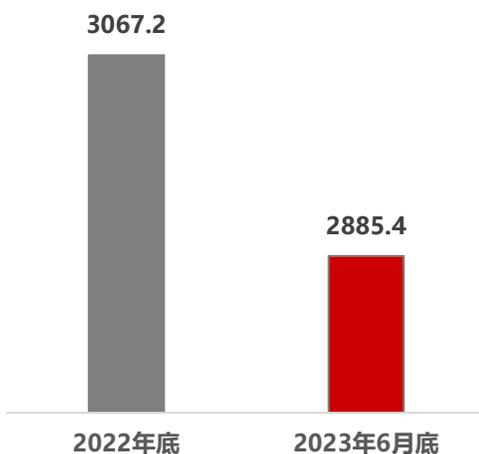
■ 总资产**2,885.4亿元**,
比年初减少**5.9%**

■ 净资产**244.6亿元**,
比年初减少**21.7%**

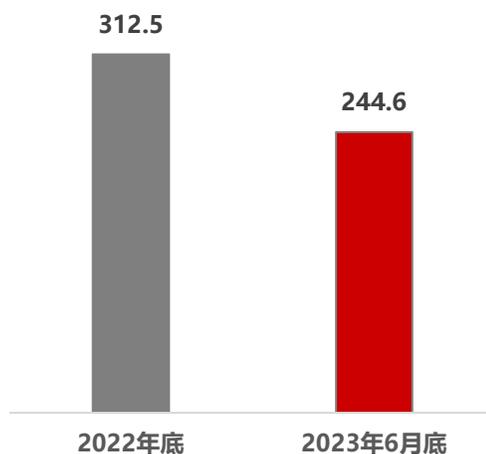
■ 归母股东权益**132.3亿元**,
比年初减少**8.3%**

■ 少数股东权益**112.3亿元**,
比年初减少**33.2%**

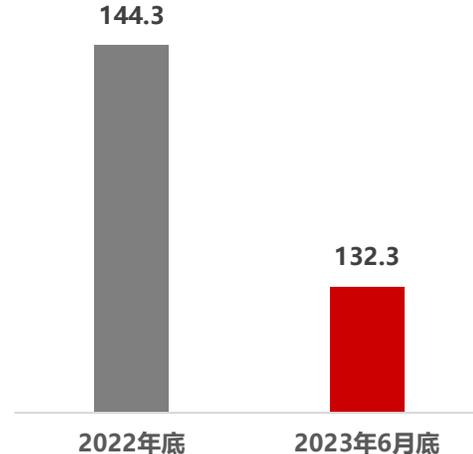
总资产



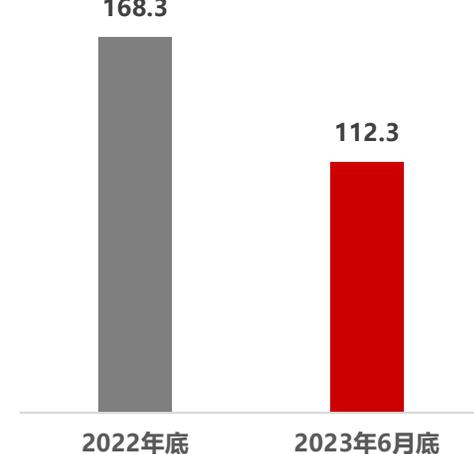
净资产



归母股东权益



少数股东权益

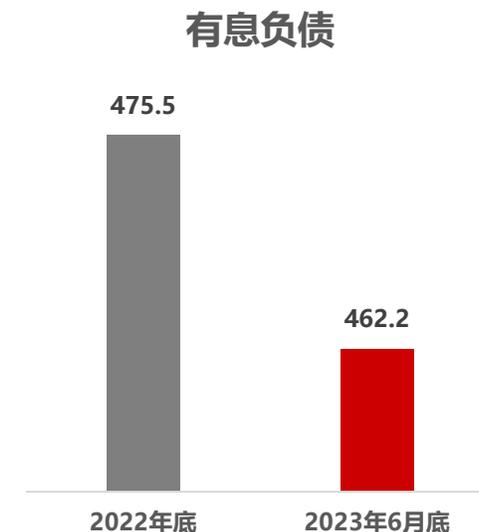
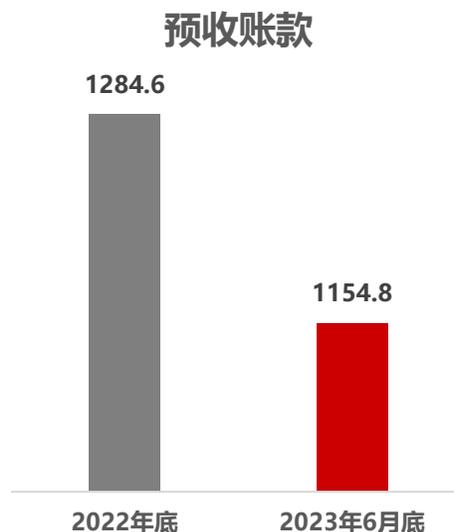
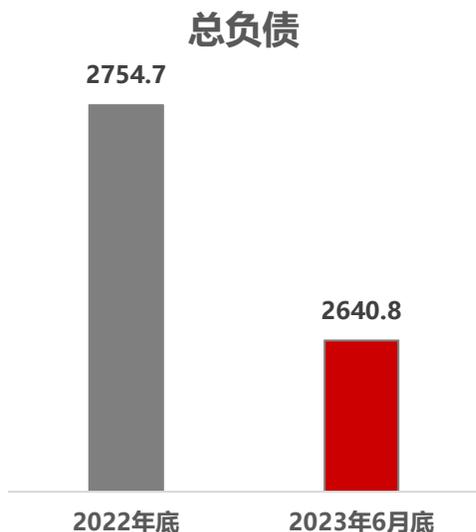


负债情况

- 公司总负债**2,640.8亿元**，比年初减少**4.1%**

- 预收账款**1,154.8亿元**，比年初减少**10.1%**，在负债中占比**43.73%**，比年初减少**2.90个百分点**

- 有息负债**462.2亿元**，比年初减少**2.8%**，在负债中占比**17.50%**，比年初增加**0.24个百分点**



注：预收账款=合同负债-预收账款-待转销项税

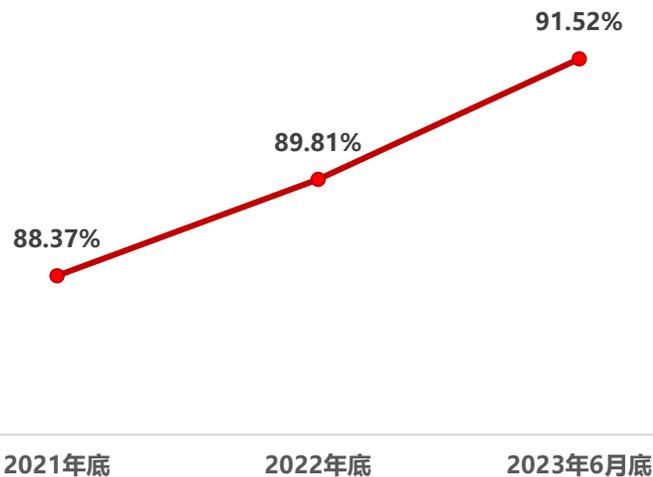
资产负债率

■ 资产负债率**91.52%**，比年初上升**1.71个百分点**

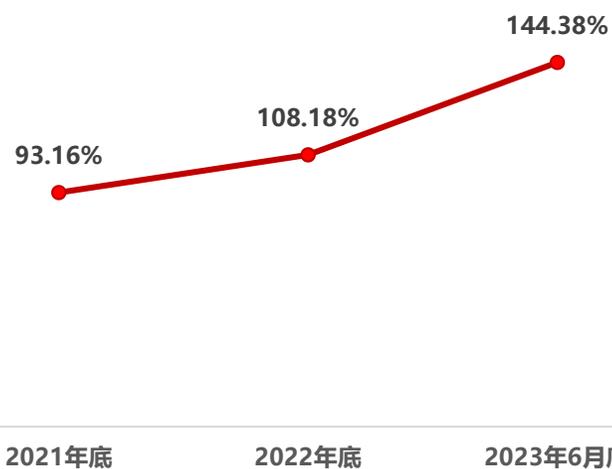
■ 净负债率**144.38%**，比年初上升**36.20个百分点**

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**85.87%**，比年初上升**3.40个百分点**

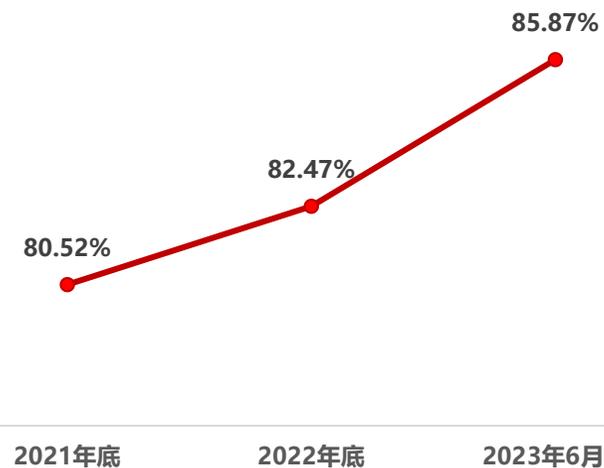
资产负债率



净负债率



剔除预收账款后的资产负债率



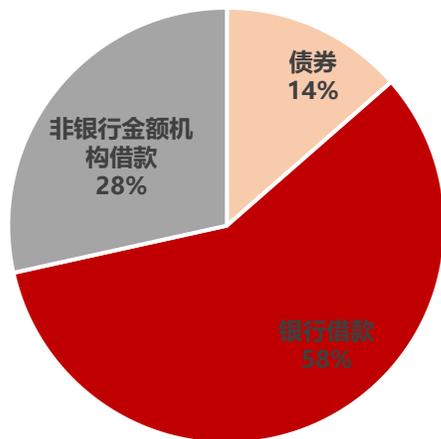
注：净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产*100%

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%

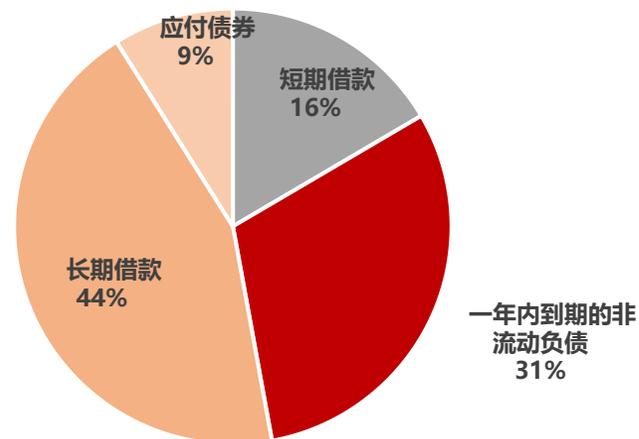
有息负债结构和现金

- 有息负债中银行贷款占比**58%**；非银行金融机构借款占比**28%**；债券等债务工具占比**14%**
- 一年以内的有息负债**217.1亿元**，比年初下降**6.5%**，在有息负债中占比**46.96%**，比年初下降**1.84个百分点**
- 货币资金**109.1亿元**，比年初减少**20.6%**，现金短债比**0.50**，比年初降低**8.96个百分点**。受限资金**52.6亿元**，在货币资金中占比**48.18%**，比年初上升**2.67个百分点**。扣除受限资金之后的现金短债比**0.26**，比年初降低**5.95个百分点**

长短期负债结构

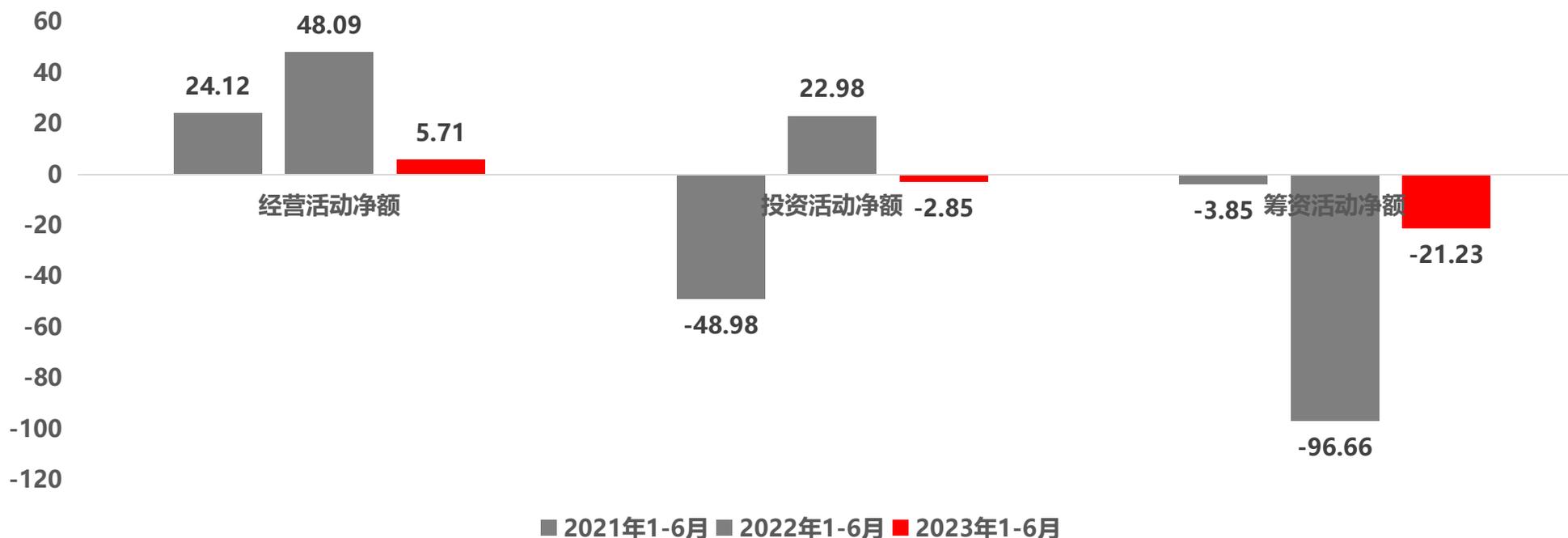


负债类型结构



现金流变化

- 经营性现金流入**174.2亿元**，同比减少**62.8%**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**119.5亿元**，同比减少**48.6%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**51.7亿元**，同比减少**76.1%**
- 经营活动产生的现金流量净额**5.7亿元**，持续保持正值



2 分业务情况

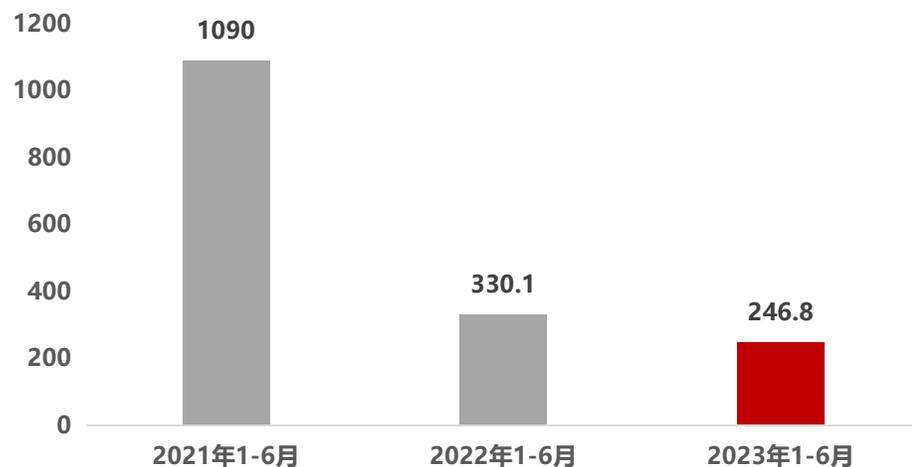


房地产业务销售情况

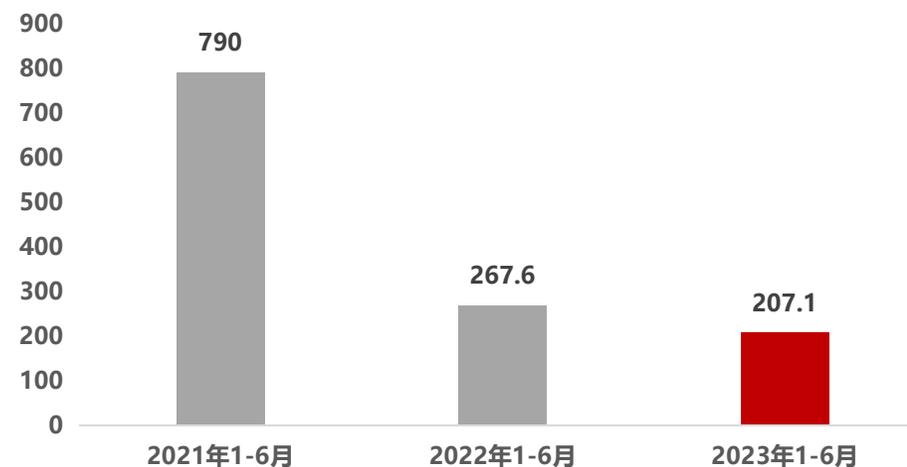
■ 合同销售金额**246.8亿元**，同比减少**25.2%**

■ 合同销售面积**207.1万平方米**，同比减少**22.6%**

销售金额

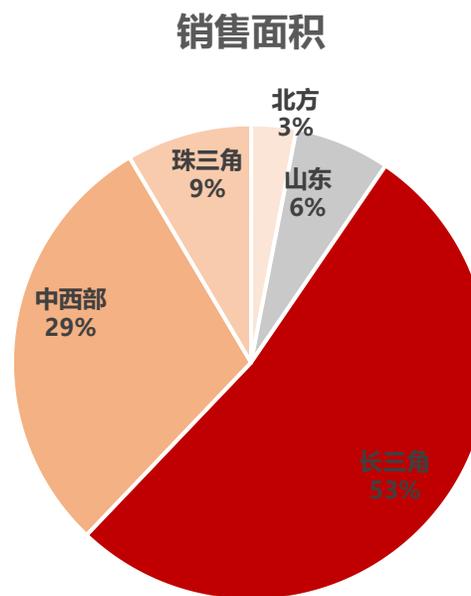
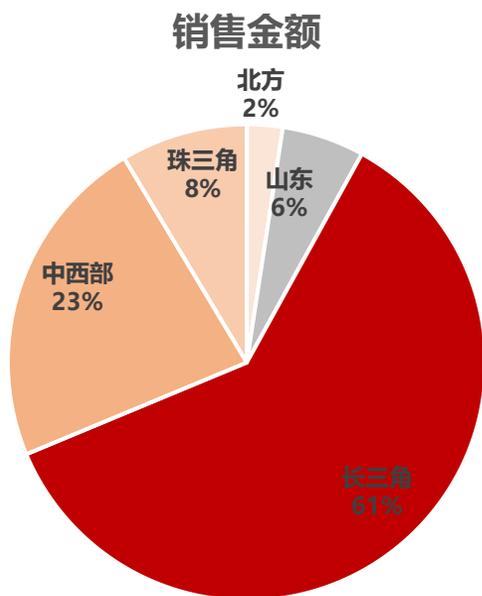


销售面积



房地产业务销售区域结构

- 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**53%**



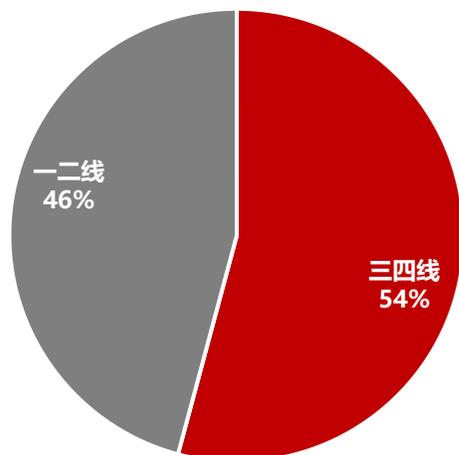
*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



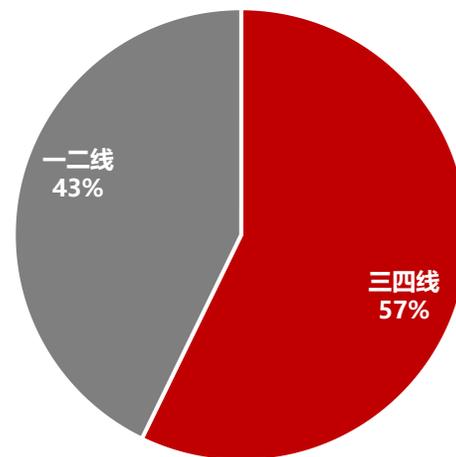
房地产业务销售城市等级分布

- 销售金额中，一、二线城市占比**46%**，三、四线城市占比**54%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**43%**，三、四线城市占比**57%**

销售金额

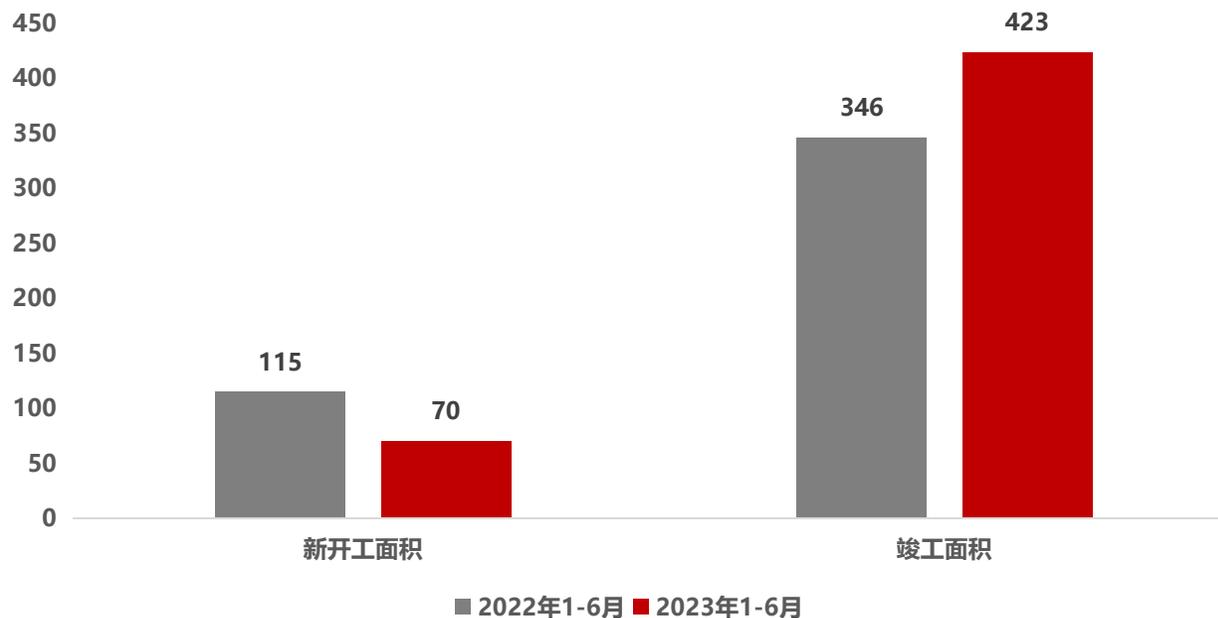


销售面积



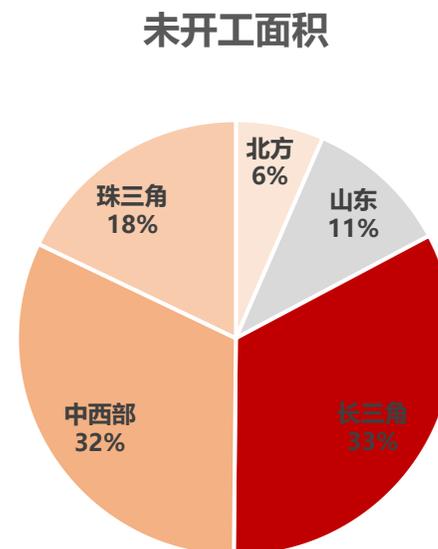
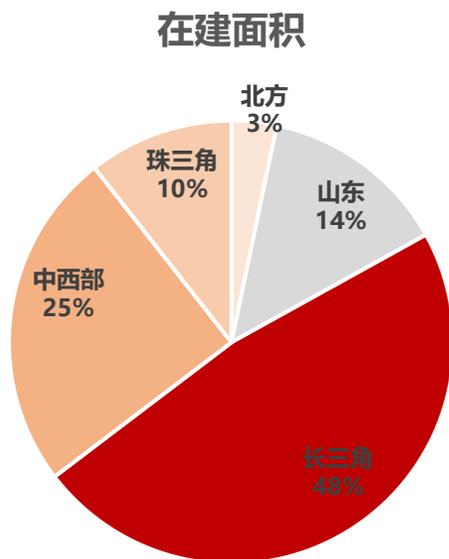
房地产业务开竣工情况

- 新开工面积**70**万平方米，同比减少**39%**，完成全年计划的**86%**
- 竣工面积**423**万平方米，同比增加**22%**，完成全年计划的**39%**



房地产业务项目资源情况

- 截止2023年6月末，在建项目规划建筑面积**1,908万**平方米，未开工项目规划建筑面积**674万**平方米，全部项目资源规划建筑面积合计**2,582万**平方米，比年初减少**16.8%**
- 其中长三角地区项目面积约**1,132万**平方米，在全部项目资源中占比**44%**。其中在建项目面积约**910万**平方米，在全部在建项目中占比**48%**；未开工项目面积约**222万**平方米，在全部未开项目中占比**33%**



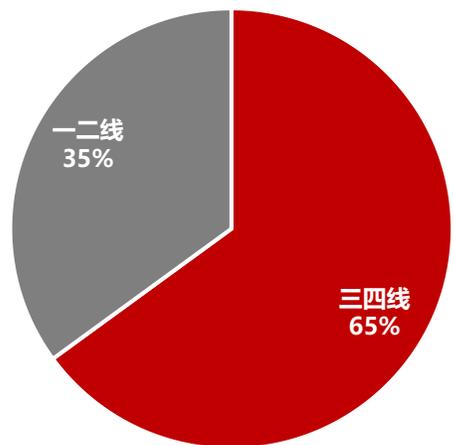
*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



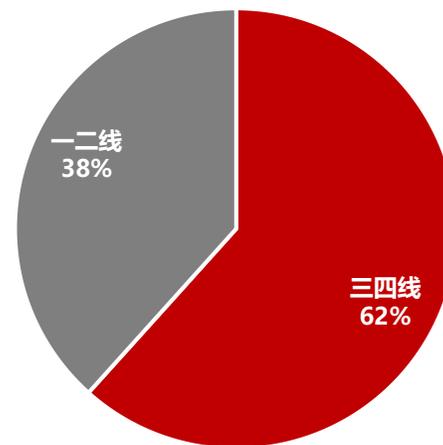
房地产业务资源城市等级分布

- 一、二线城市在建项目面积约**669万**平方米，占比**35%**；未开工项目面积约**259万**平方米，占比**38%**
- 三、四线城市在建项目面积约**1,239万**平方米，占比**65%**；未开工项目面积约**416万**平方米，占比**62%**
- 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%**

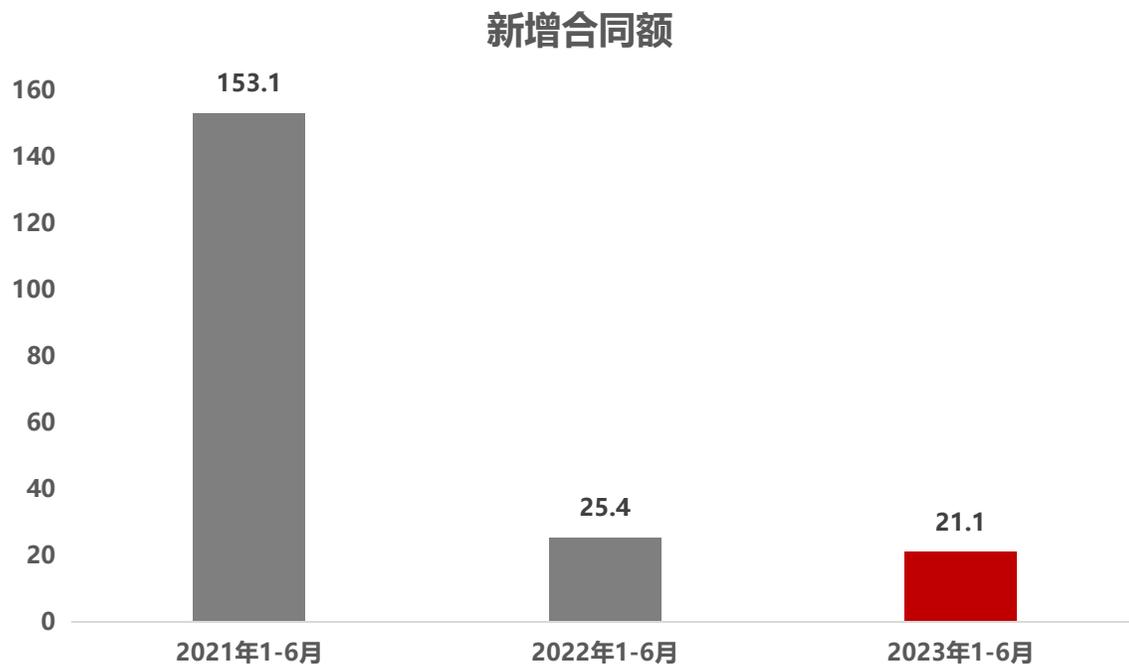
在建面积



未开工面积



- 新增合同额**21.1亿元**，同比减少**16.9%**



3 未来展望



4 Q&A

