



中南集团·中南建设

ZOINA GROUP · 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)

2020年度业绩见面会

2021.4.27



归母净利润



70.8亿

同比增加**70.0%**

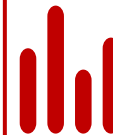
净利润率



9.00%

同比提高**3.20**个百分点

加权平均ROE



28.18%

同比提高**6.60**个百分点

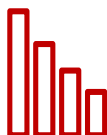
总负债率



86.54%

同比下降**4.23**个百分点

净负债率



97.27%

同比下降**71.12**个百分点

经营性现金流净额



84.7亿

连续**3**年保持正值

有息负债



799.0亿

仅占销售额的**36%**，
长期保持行业低位

年度分红



每10股派**5.56**

分红率**30.05%**

销售情况



2238.3亿

同比增加**14.2%**

■ 兩項指標達標，處於“黃檔”

指標	綠檔標準	2020年末
扣除受限資金後的現金短債比	≥ 1	1.04
淨負債率	$\leq 100\%$	97.27%
剔除預收賬款的資產負債率	$\leq 70\%$	79.76%

■ 信用評級提升



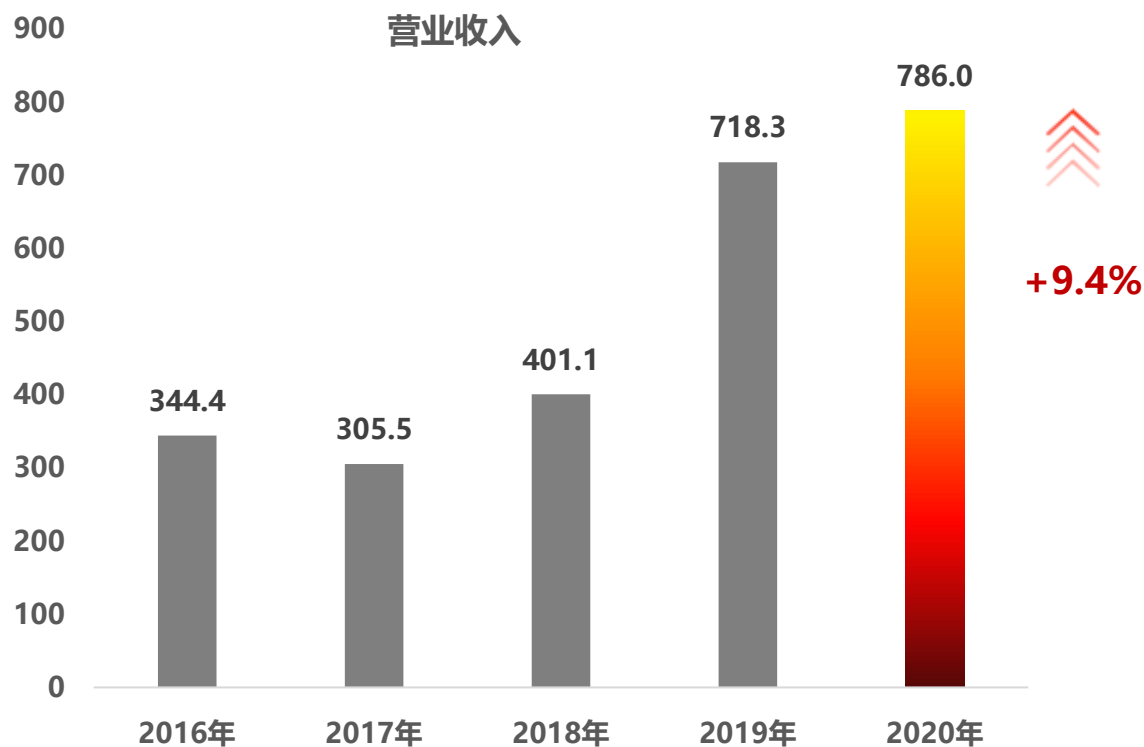


1 业绩情况

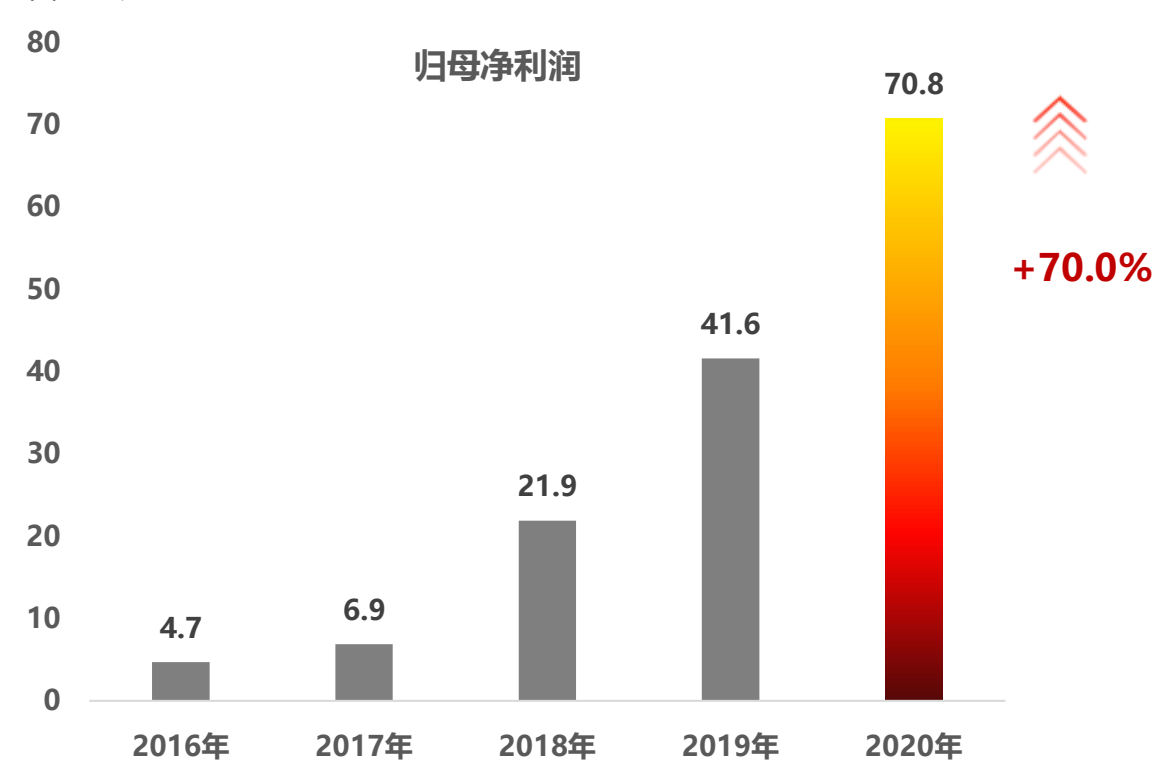
营业收入和净利润

- 营业收入**786.0**亿元，同比增长**9.4%**
- 利润总额**105.2**亿元，同比增长**70.9%**
- 投资收益**42.9**亿元，同比增长**105.1%**
- 归属于上市公司股东净利润**70.8**亿元，比上年同期增长**70.0%**

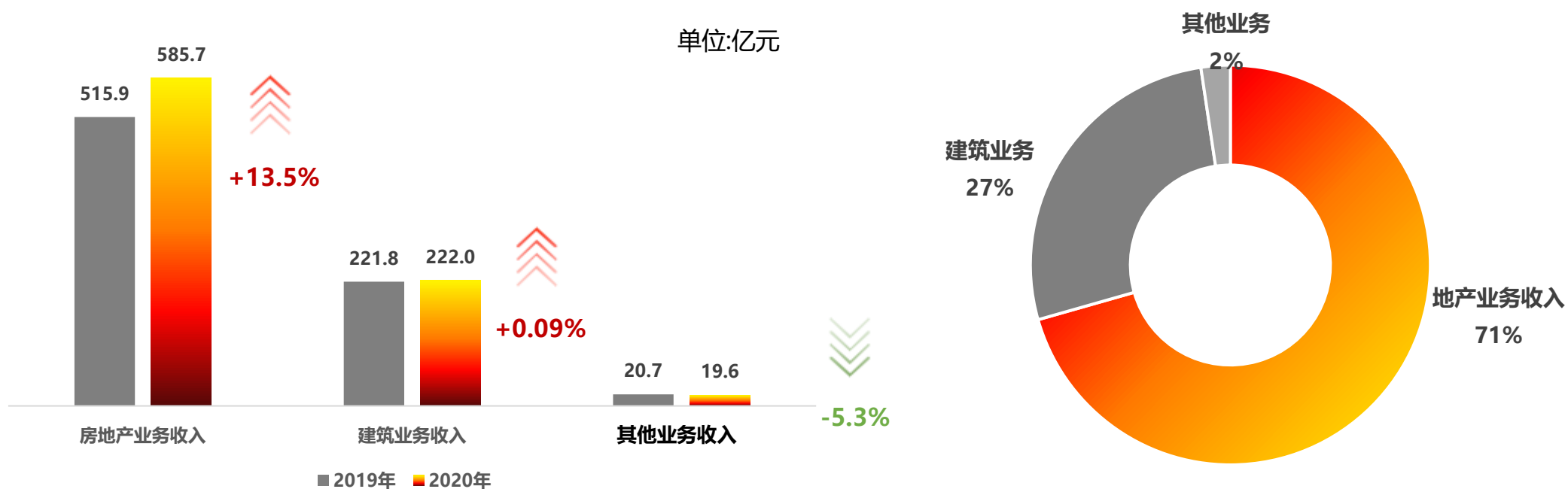
单位:亿元



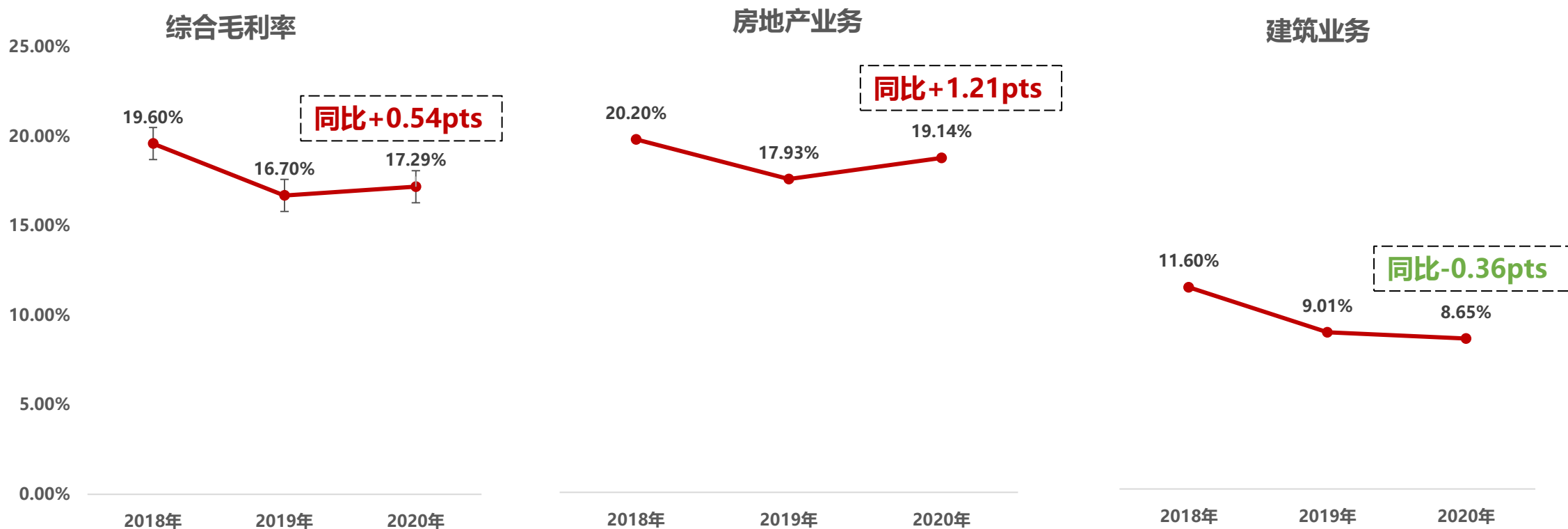
单位:亿元



- 房地产业务收入**585.7亿元**，同比增长**13.5%**，在全部收入占比**71%**
- 建筑业务收入**222.0亿元**，同比增长**0.09%**，在全部收入中占比**27%**
- 其他业务收入**19.6亿元**，同比下降**5.5%**，在全部收入中占比**2%**

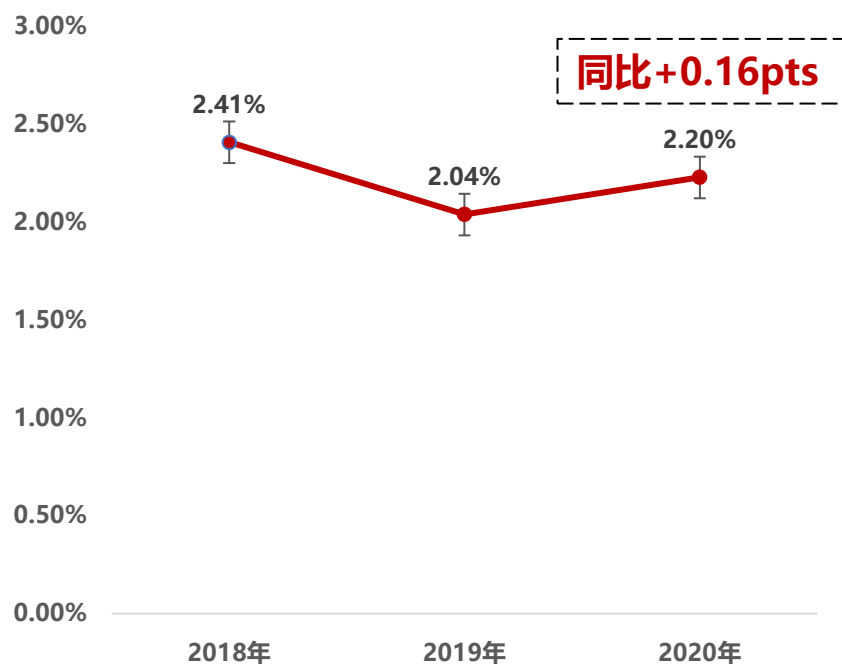


- 综合毛利率**17.29%**，同比提高**0.54个**百分点
- 房地产业务毛利率**19.14%**，同比提高**1.21个**百分点
- 建筑业务毛利率**8.65%**，同比下降**0.36个**百分点

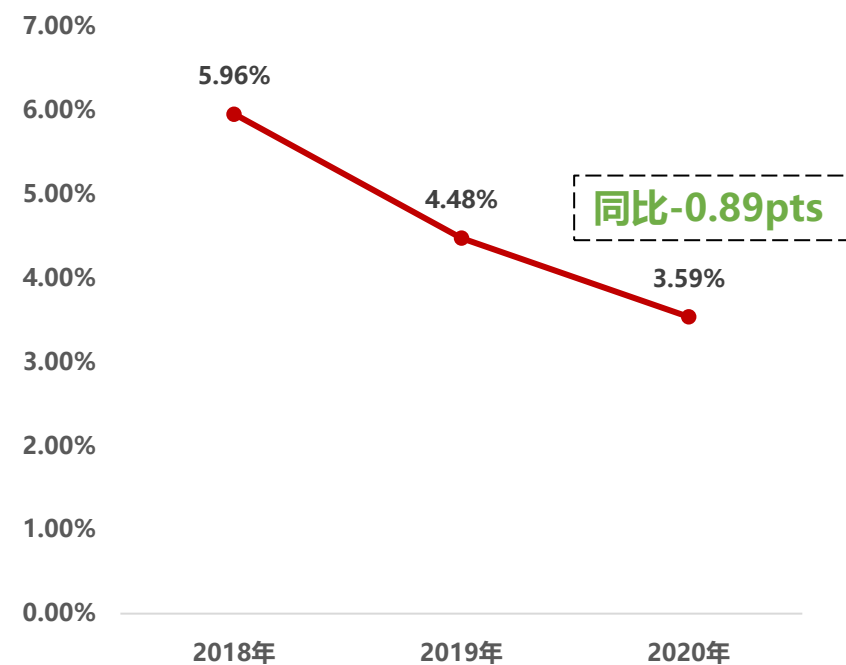


- 销售费用率**2.20%**，同比上升**0.16个**百分点
- 管理费用率**3.59%**，同比下降**0.89个**百分点

销售费用率

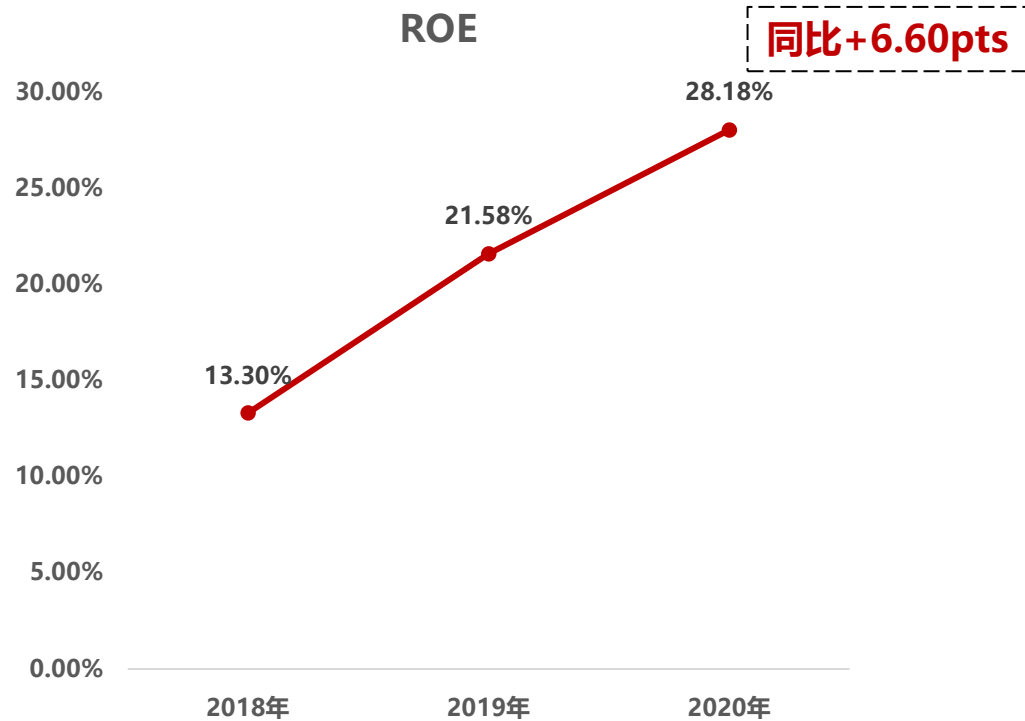
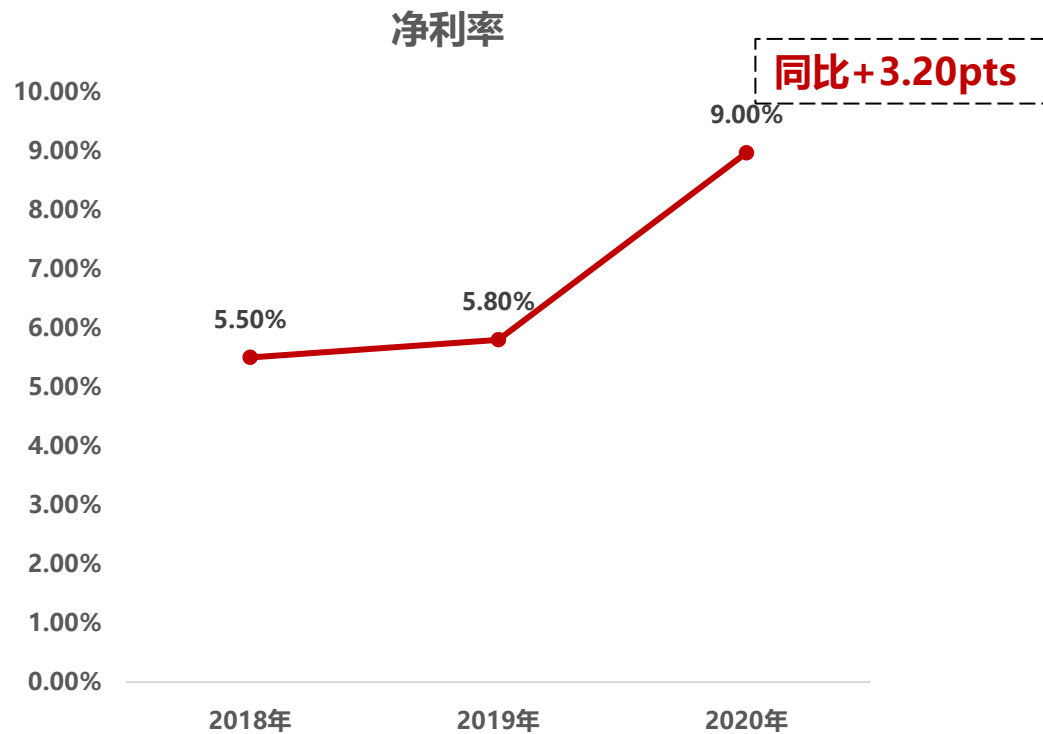


管理费用率



利润率和净资产收益率

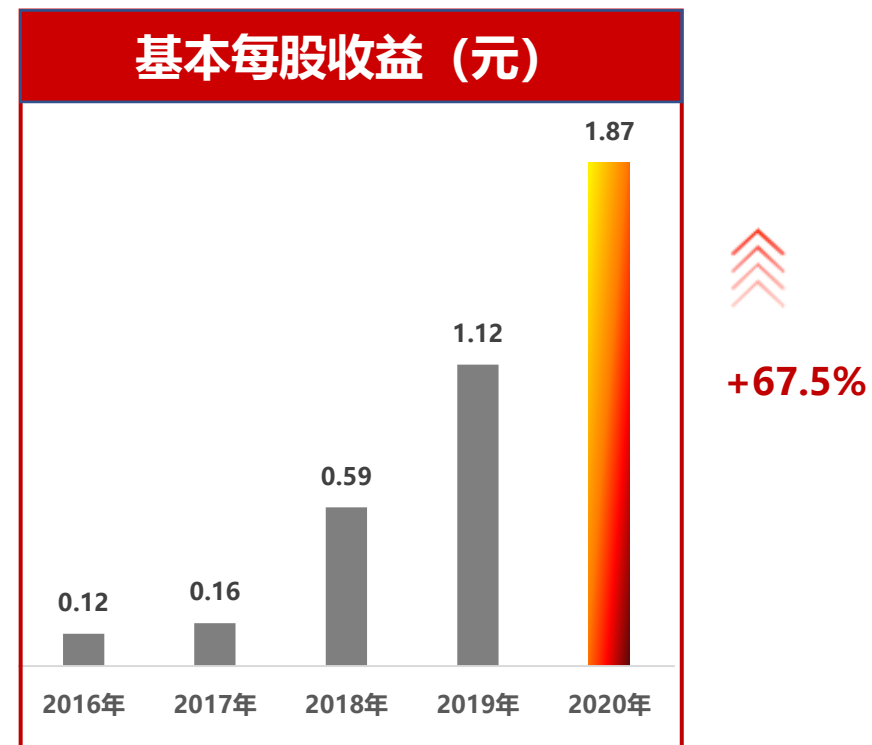
- 权益净利率**9.00%**，同比提高**3.20个**百分点
- 加权平均净资产收益率**28.18%**，同比提高**6.60个**百分点



每股收益和派息情况

- 分红派息率逐年提高
- 基本每股收益**1.87元**，同比增长**67.5%**

年份	归母净利润	分红情况	分红派息率
2018年	21.9亿	现金分红4.45亿	20.3%
2019年	41.6亿	现金分红10.54亿	25.31%
2020年	70.8亿	现金分红 21.27亿 (待股东大会审议通过)	30.05%

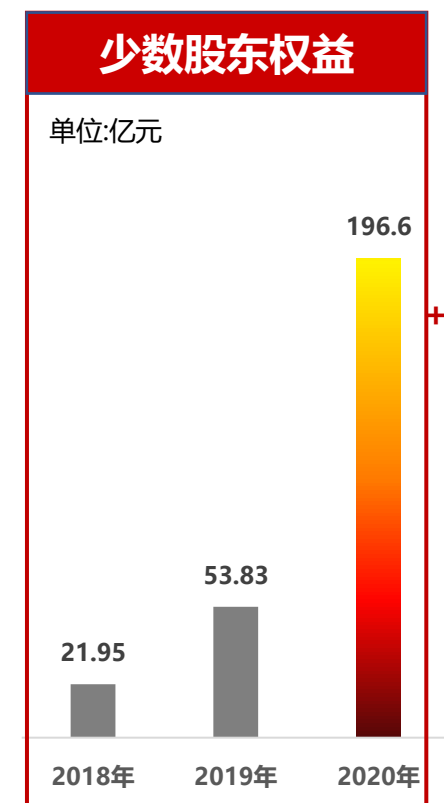
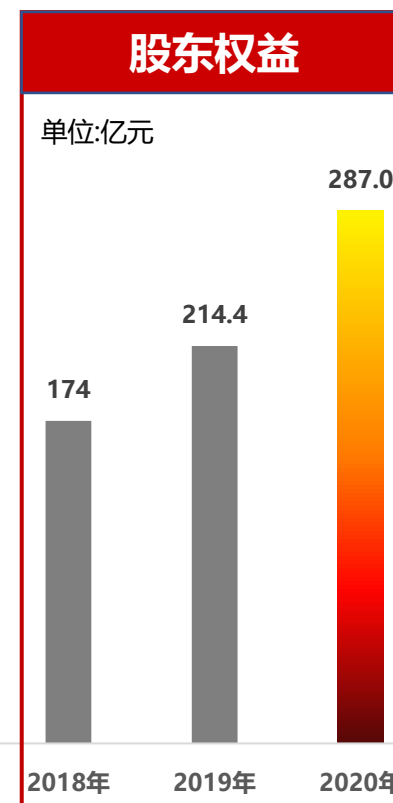
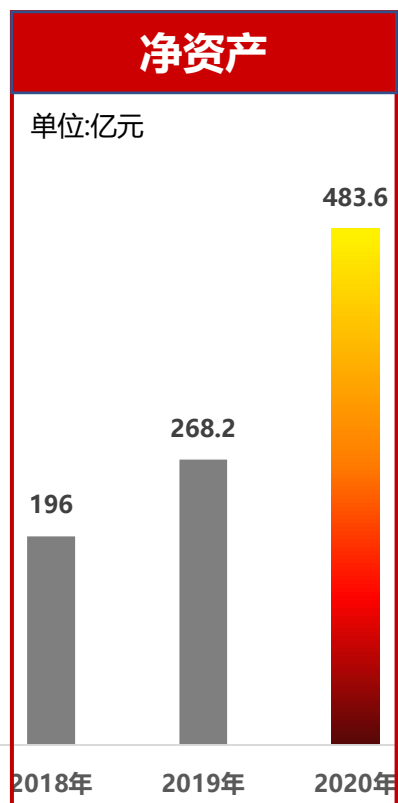
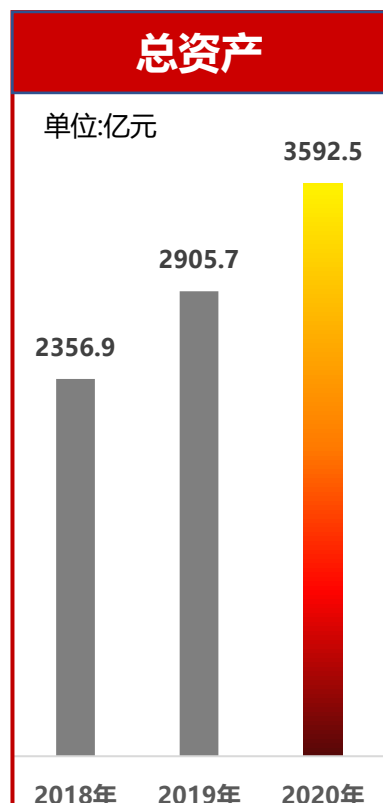


■ 总资产**3592.5**亿元，
比年初增加**23.6%**

■ 净资产**483.6**亿元，
比年初增加**80.3%**

■ 股东权益**287.0**亿元，
比年初增加**33.9%**

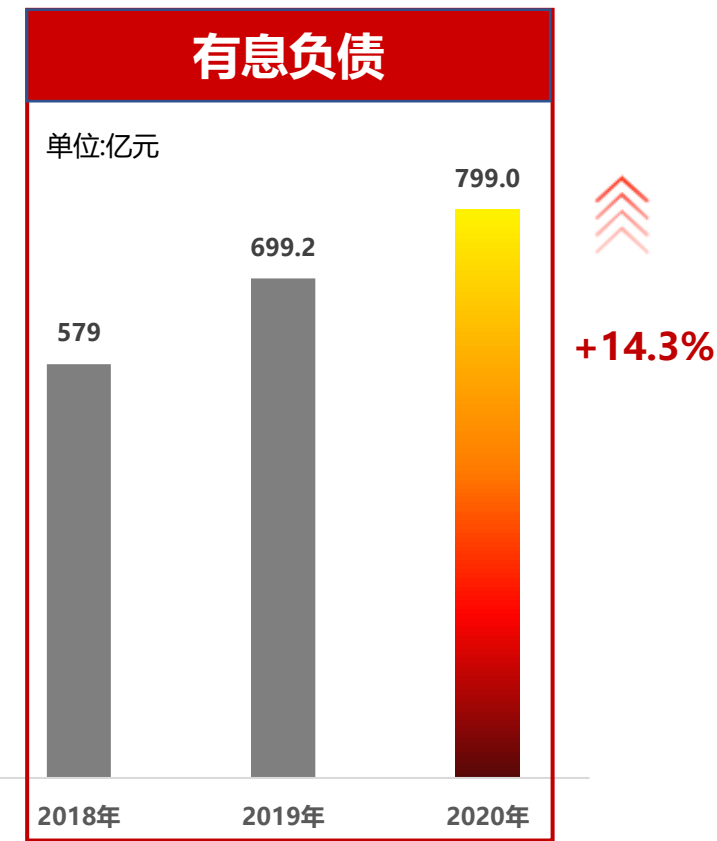
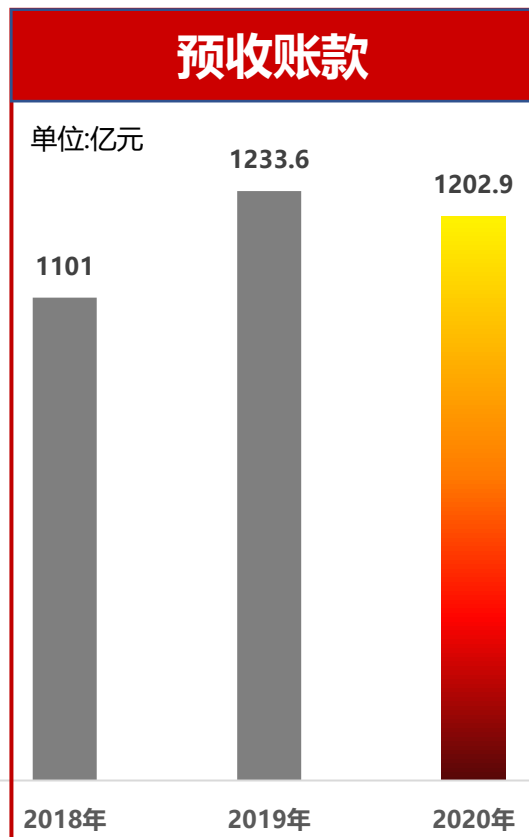
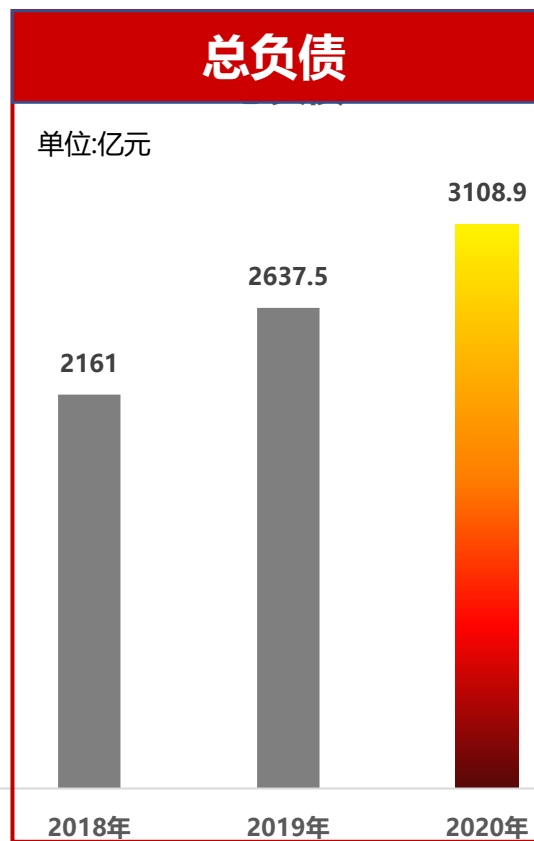
■ 少数股东权益**196.6**亿元，
比年初增加**265.2%**



■ 总负债**3108.9**亿元，
比年初增加**17.9%**

■ 预收账款**1202.9**亿元，
比年初减少**2.5%**

■ 有息负债**799.0**亿元，
比年初增加**14.3%**

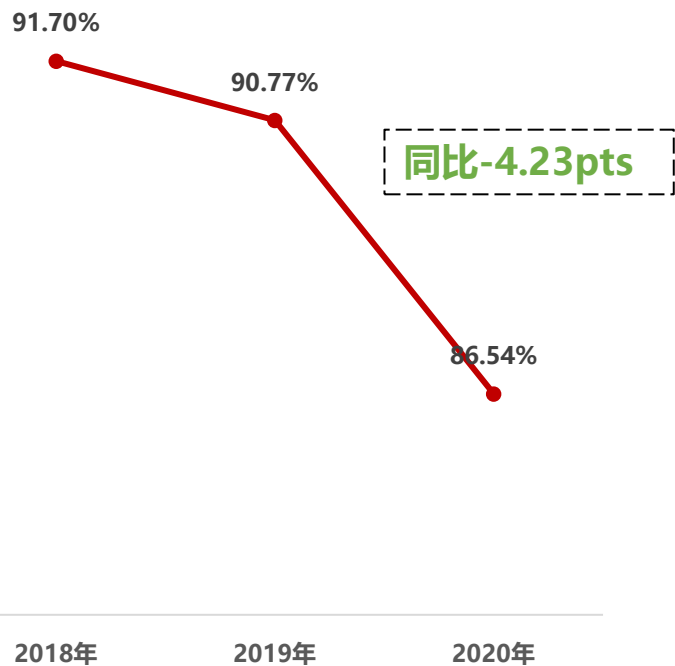


■ 资产负债率**86.54%**，比上年末下降**4.23**个百分点

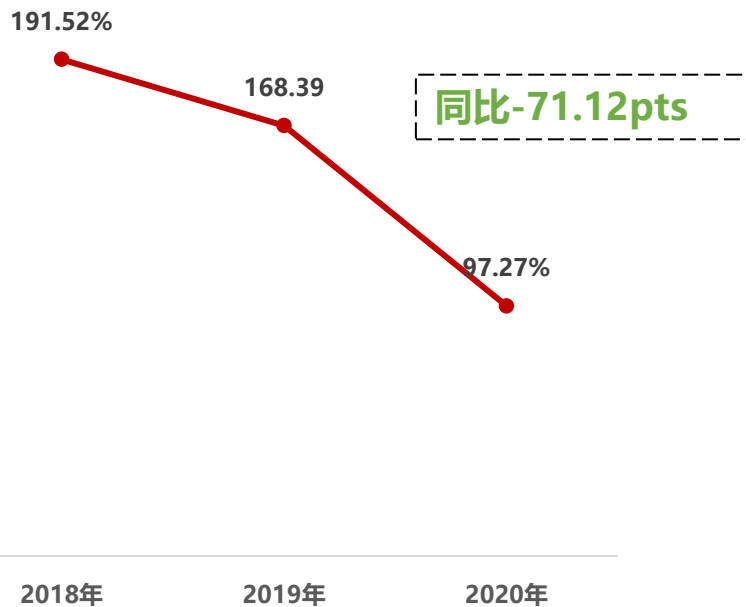
■ 净负债率**97.27%**，比上年末下降**71.12**个百分点

■ 剔除合同负债后的资产负债率为**79.76%**，比上年末下降**4.20**个百分点

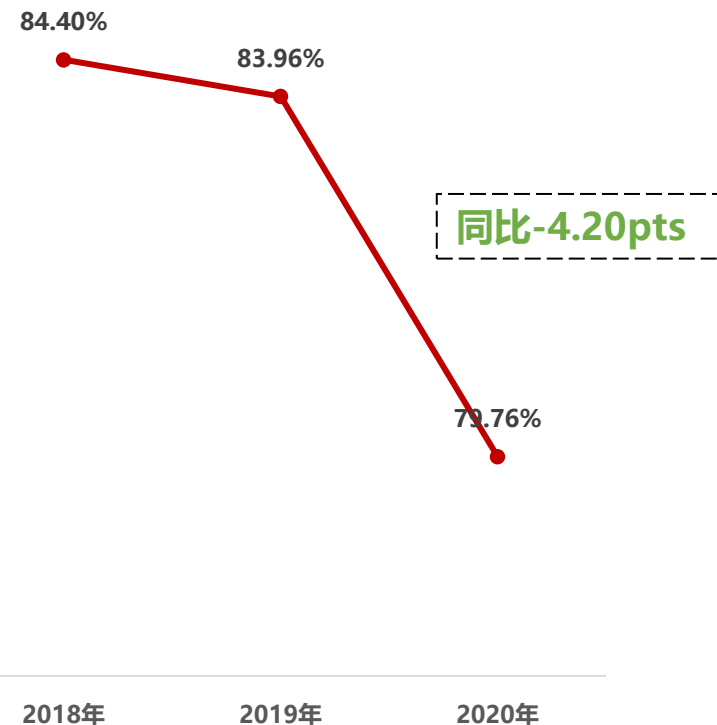
资产负债率



净负债率



剔除合同负债后的负债率

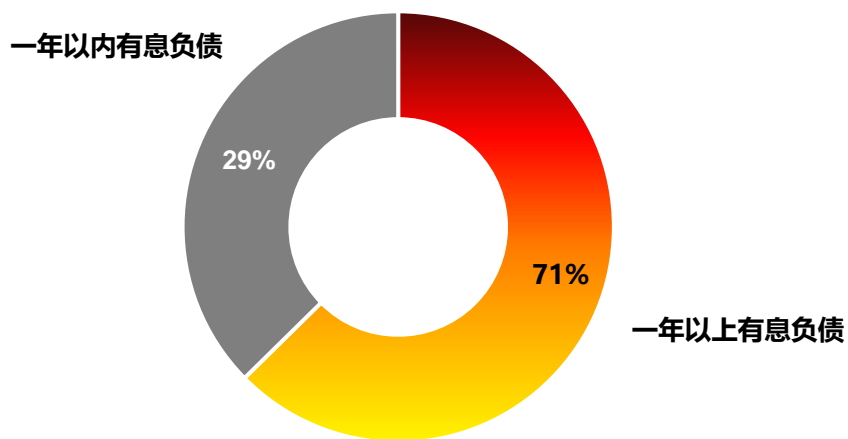


注：净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产*100%

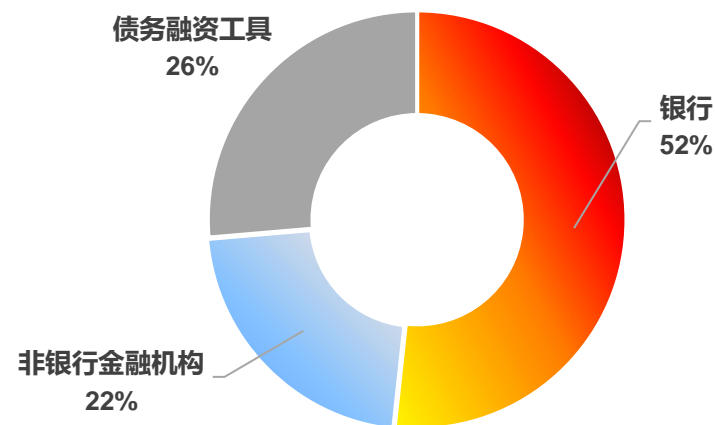
剔除合同负债后的资产负债率= (负债总额-合同负债) / (资产总额-合同负债) *100%

- 2020年末，公司一年内到期的所有有息负债**233.7亿元**，在有息负债中占比**29.25%**，较2019年末下降**5.06**个百分点，长短期结构更加均衡
- 有息负债中银行贷款占比约**52%**，非银行金融机构贷款占比约**22%**，债券占比约**26%**
- 公司现金余额**328.6**亿元，相比2019年末增加**29.3%**，现金短债比**1.41**，比2019年末进一步提高。扣除受限资金之后的现金短债比**1.04**，符合国家重点房地产企业资金监测和融资管理规则基本要求

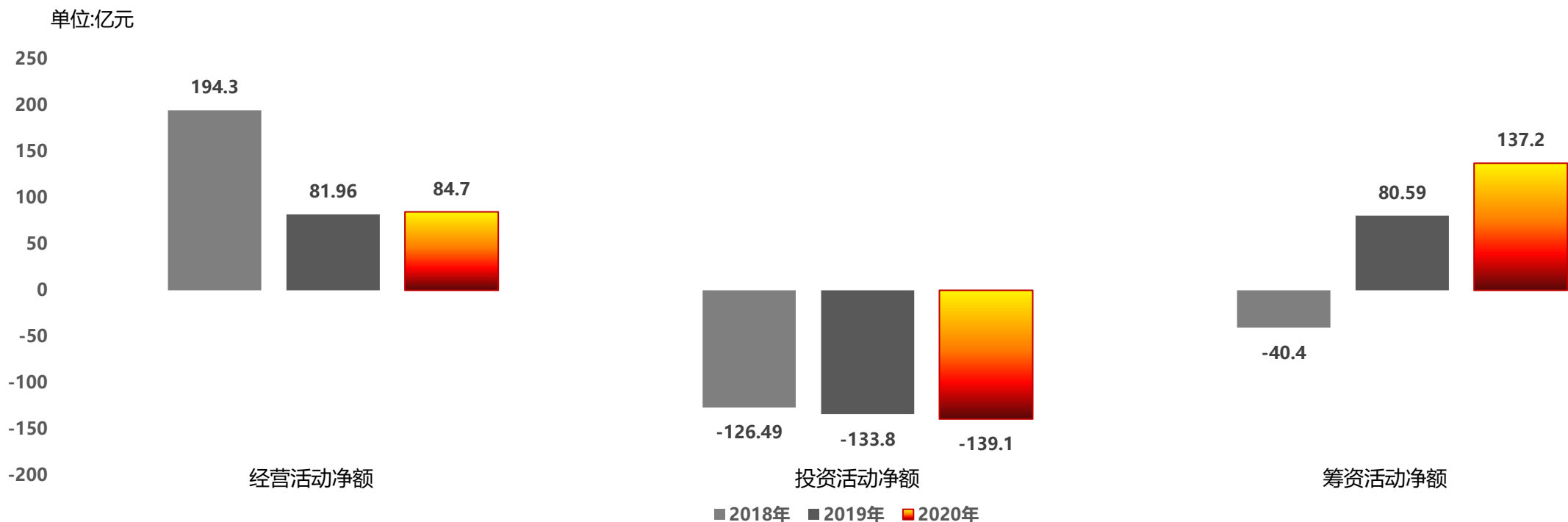
债务期限结构



融资方式结构



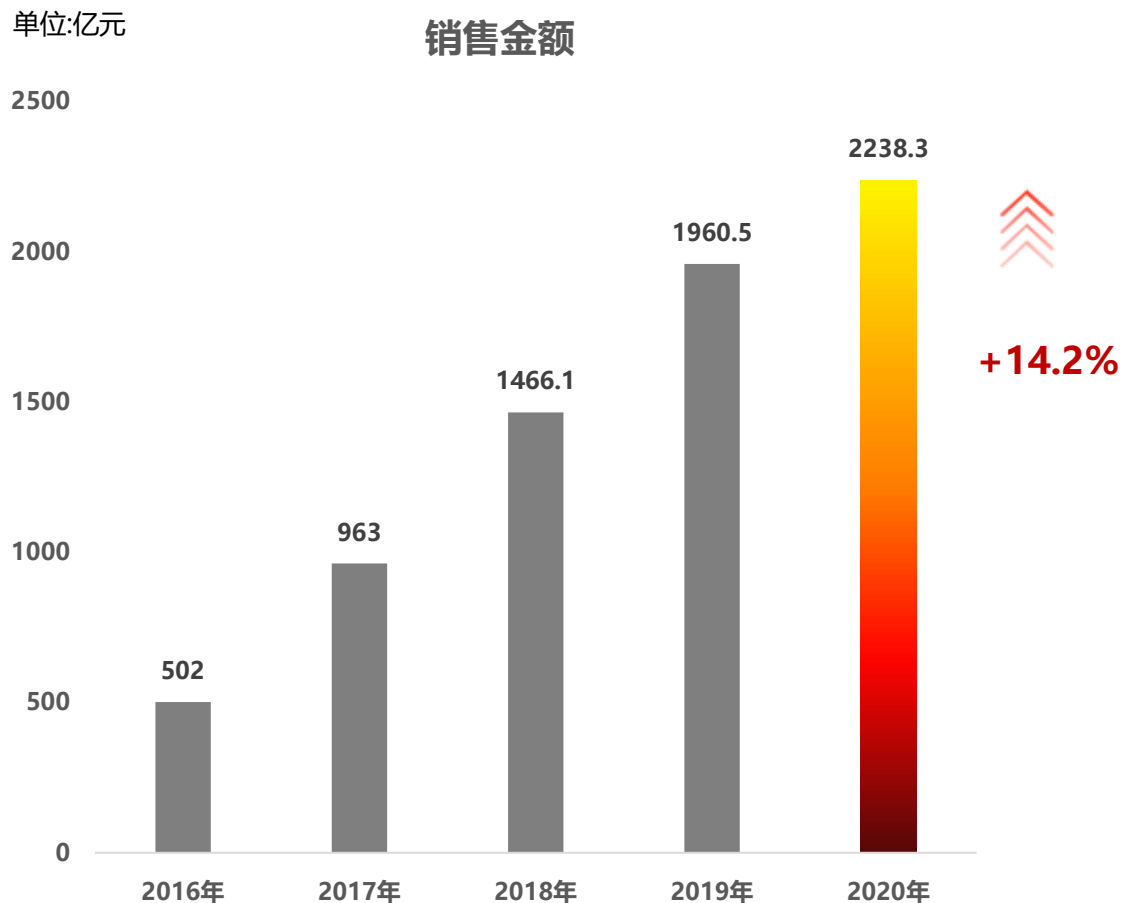
- 经营性现金流入**1293.1亿元**，是一年内到期的各类有息负债（含期末应付利息）的**5.5倍**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**889.8亿元**，同比增加**13.1%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**403.3亿元**，同比增加**24.8%**
- 经营活动产生的现金流量净额**84.7亿元**，连续**3年**保持正值



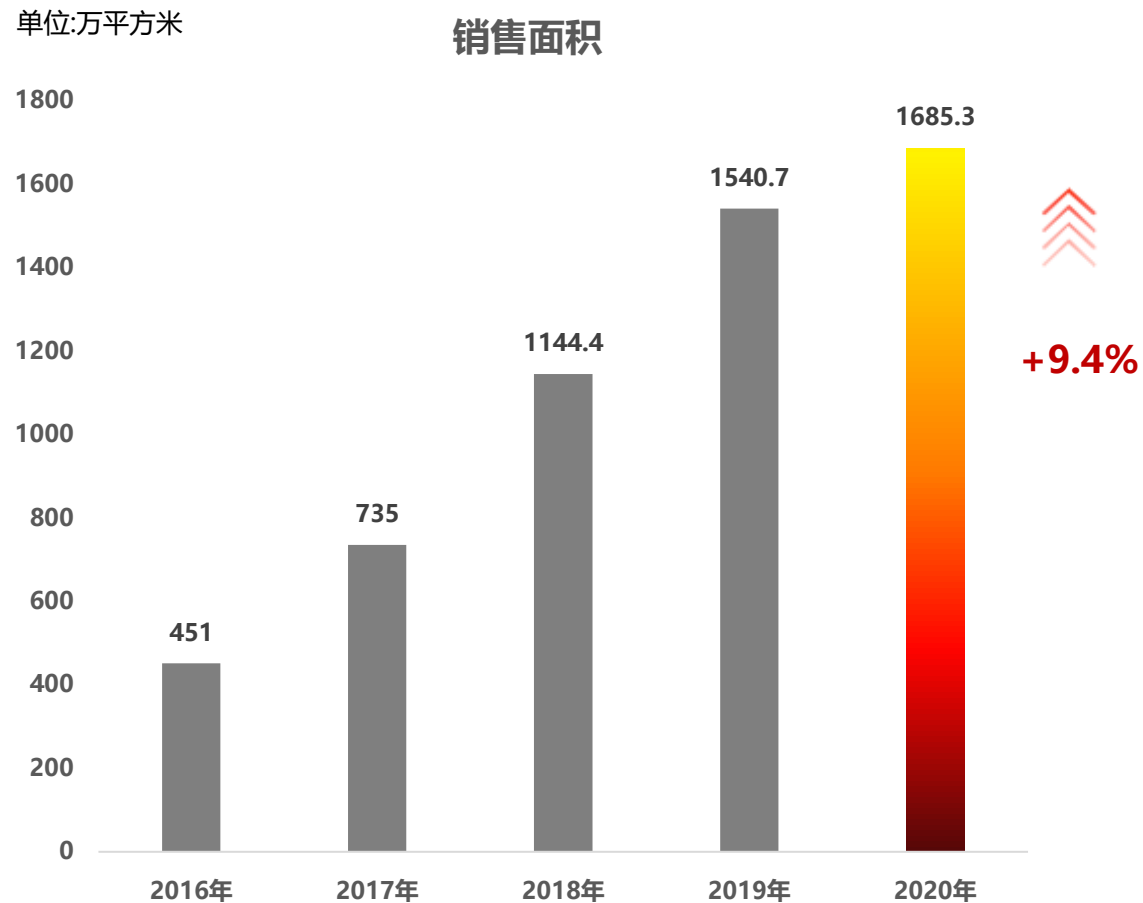
A modern, circular interior space with a large skylight and curved walls. The room is illuminated by warm, recessed lighting along the walls and floor. A red banner with white text is overlaid on the lower portion of the image. The text reads "2 分行业经营情况".

2 分行业经营情况

■ 合同销售金额**2238.3亿元**，同比增长**14.2%**



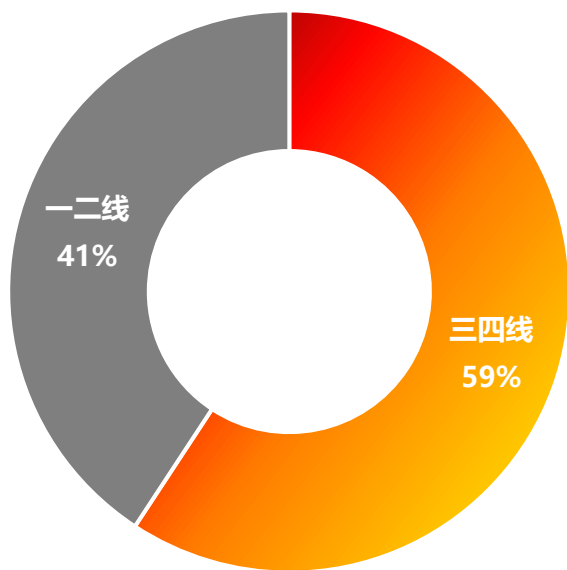
■ 合同销售面积**1685.3万平方米**，同比增长**9.4%**



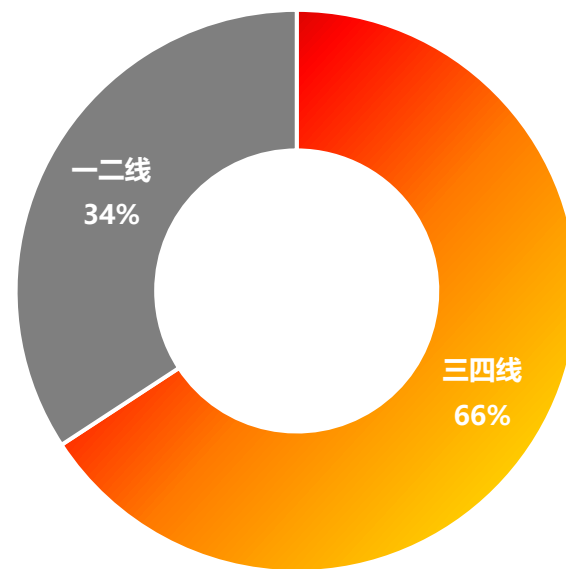
房地产业务——销售城市等级分布

- 销售金额中，一、二线城市占比**41%**，三、四线城市占比**59%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**34%**，三、四线城市占比**66%**

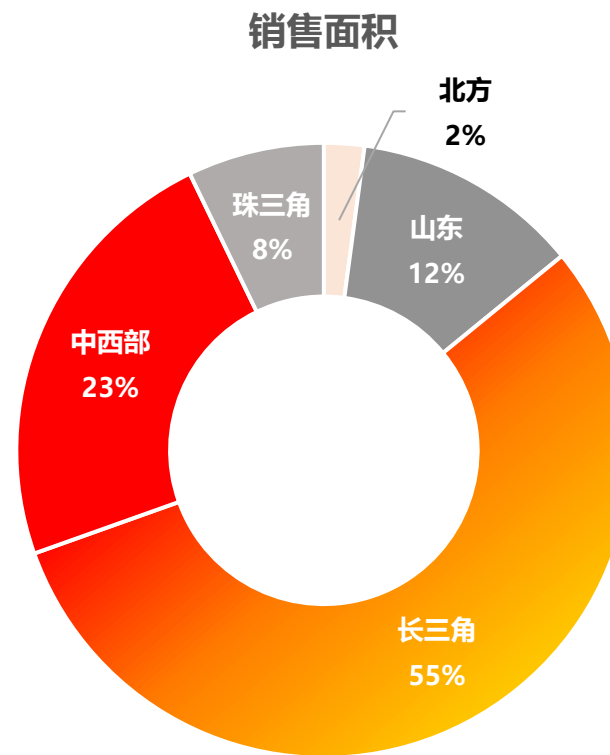
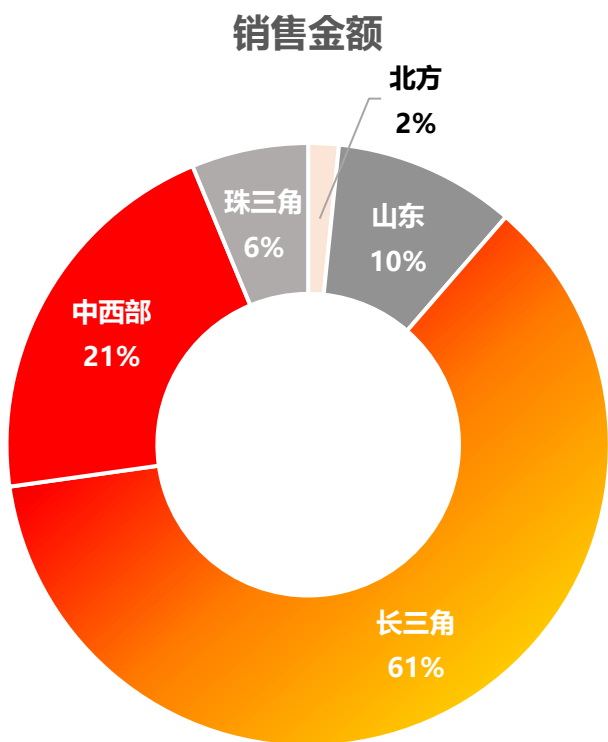
销售金额



销售面积



■ 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**55%**

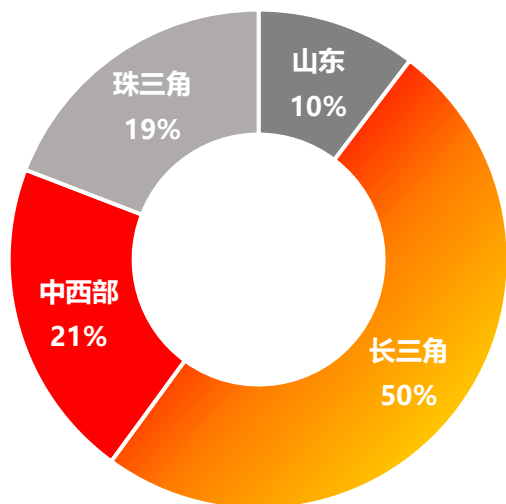


*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

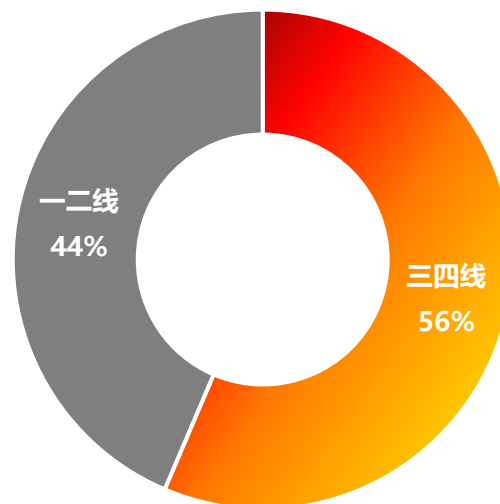


- 新增房地产开发项目**107**个，同比多增加**29**个；新增总规划建筑面积**1,523万**平方米，同比**增长54%**；楼面地价**5,002**元/平方米，同比下降**248**元/平方米。
- 按面积计算一二线城市占比**44%**，长三角占比**50%**

按区域划分



按城市能级划分

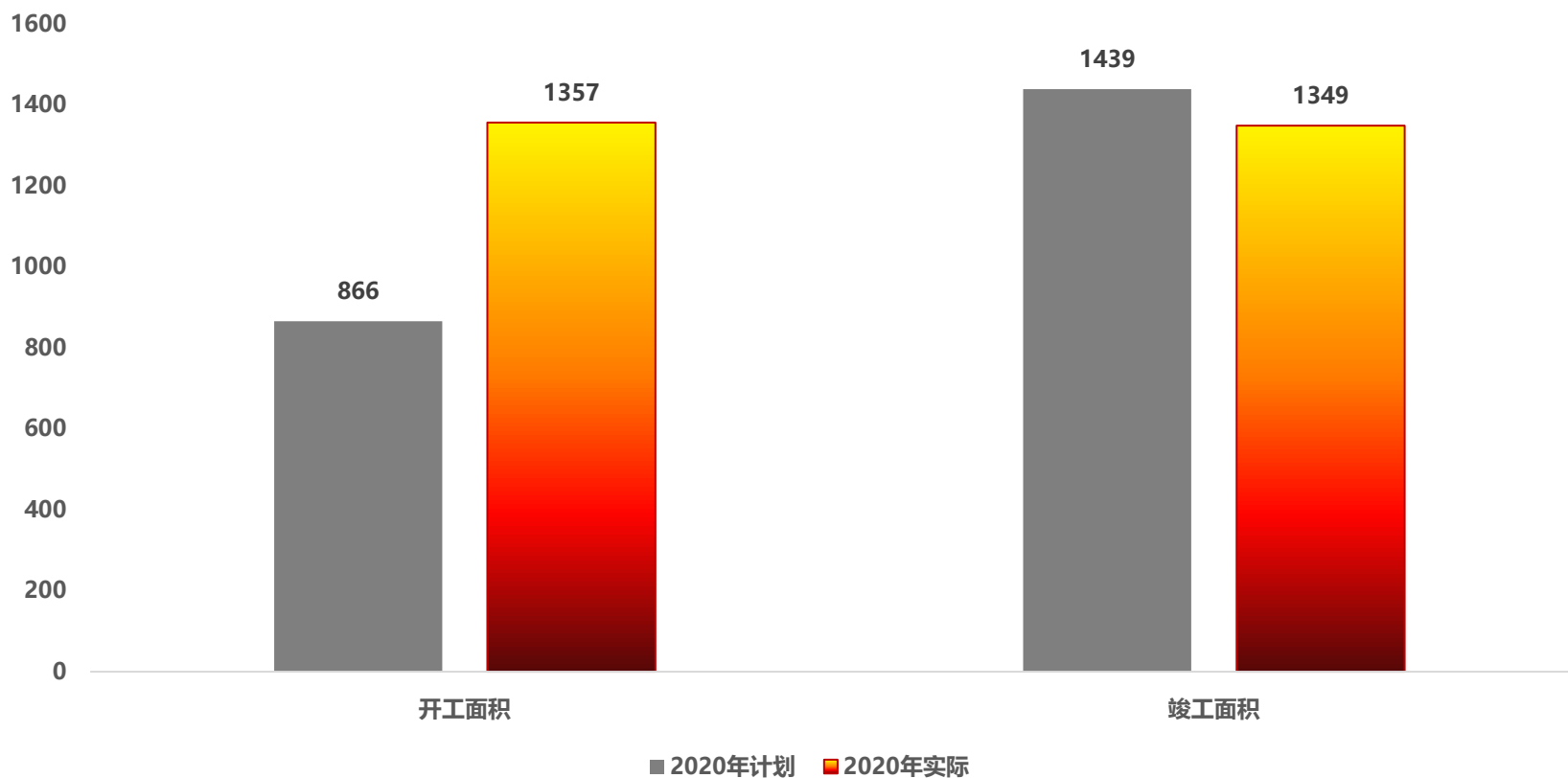


*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

房地产业务——开竣工情况

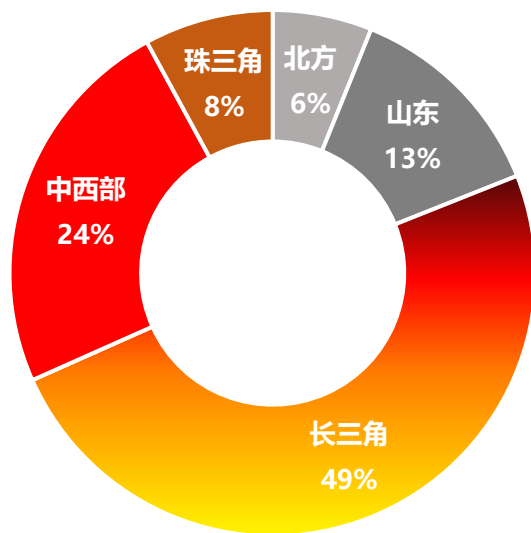
- 新开工面积**1357万**平方米，同比减少**3.5%**，比2019年度报告公布的开工计划提高**56.7%**
- 竣工面积**1349万**平方米，同比增长**42.6%**，比2019年度报告公布的竣工计划减少**6.2%**

单位:万平方米

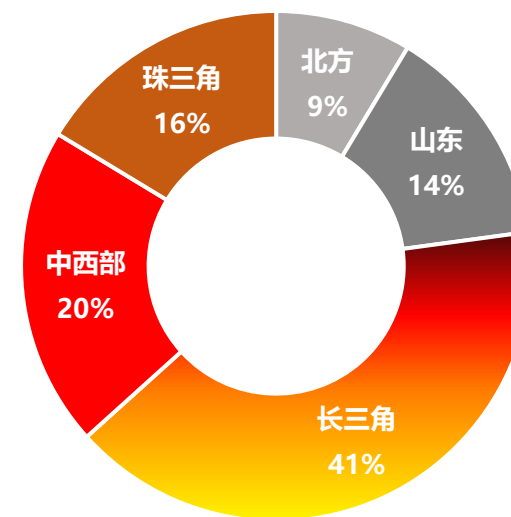


- 截止2020年末，在建项目规划建筑面积**3,042万**平方米，未开工项目规划建筑面积**1,430万**平方米，全部项目资源规划建筑面积合计**4,472万**平方米
- 其中长三角**2,080万**平方米，在全部项目资源中占比**47%**

在建面积



未开工面积



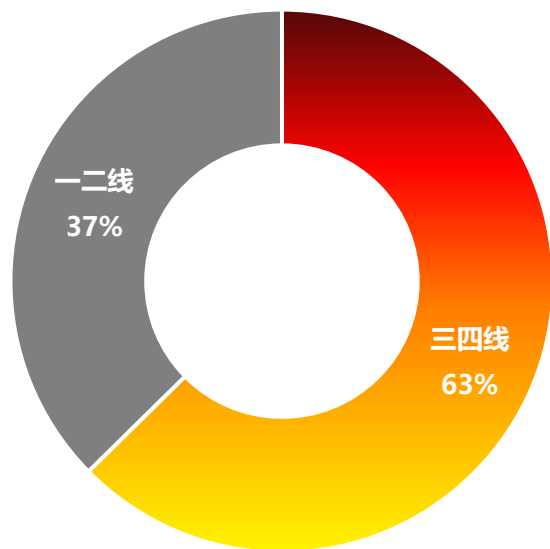
*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



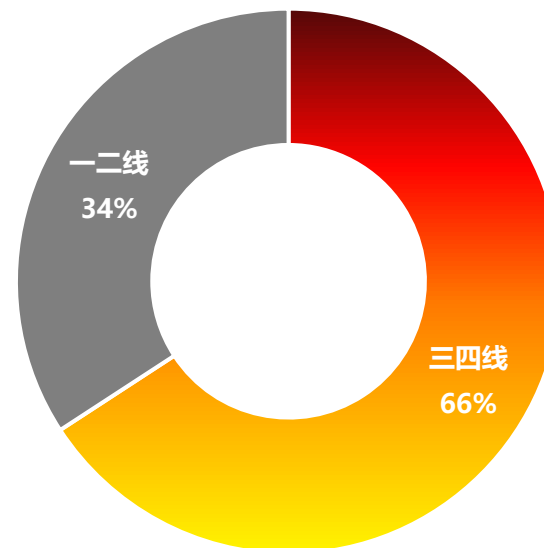
房地产业务——项目资源城市等级分布

- 在建项目中一、二线城市面积**1,137万**平方米，占比**37%**
- 未开工项目中一、二线城市面积**489万**平方米，占比**34%**
- 全部项目资源中一、二线城市面积**1626万**平方米，占比**36%**

在建面积



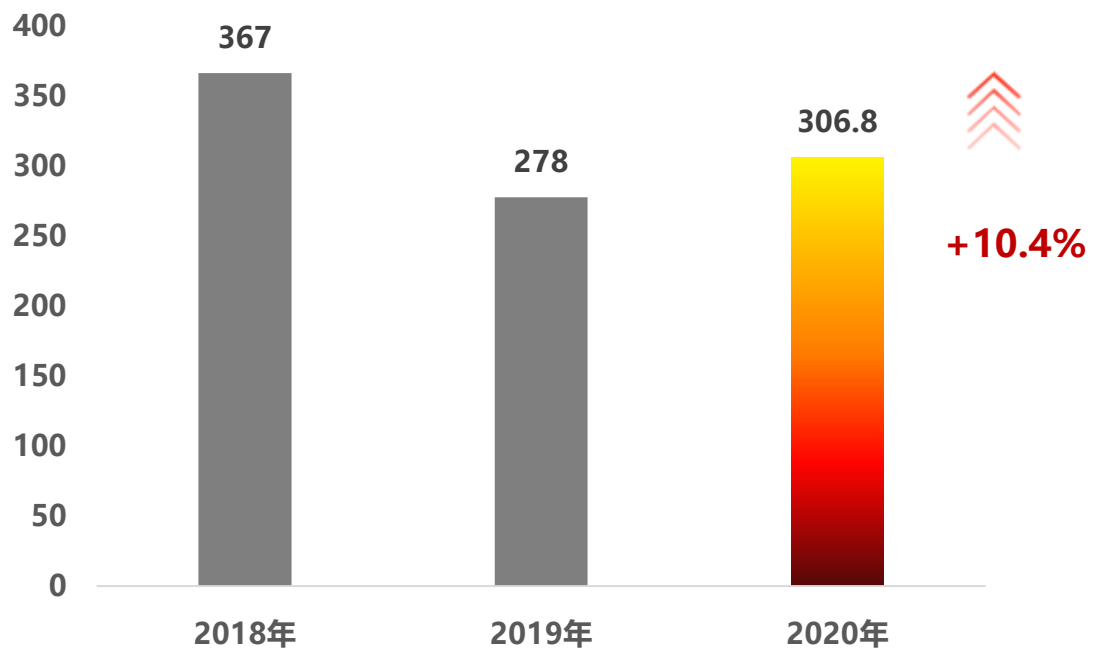
未开工面积



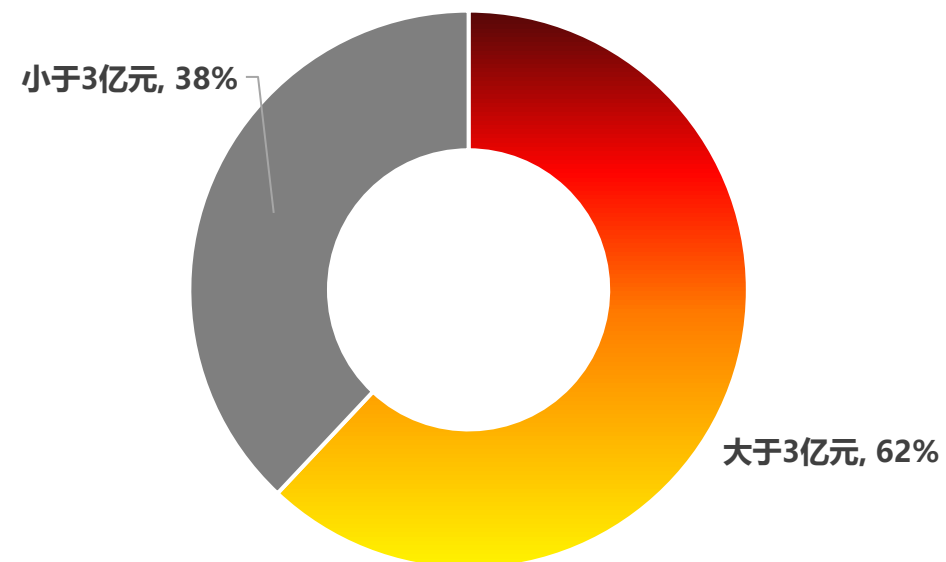
- 新增合同额**306.8亿元**，同比增加**10.4%**。其中**3亿元**以上项目共有**33个**，在新增合同额中占比**62%**

单位:亿元

合同金额



按金额的新增合同分布





3 社会责任

健康住宅

1、空气·舒适的呼吸

- 平均空气龄200秒内，保证室内空气清洁如新
- 0-2米/秒室内风速让人“如沐春风”

2、四季普照·舒适的阳光

- 平均3小时/天以上的采光标准尽情沐浴阳光
- 良好的室内采光系数让阳光唤醒生活

3、水处理·舒适的洁净

- 4大水质处理系统比肩纯净水工厂的严格标准
- 精心甄选优质管材杜绝二次污染
- 1次/季度水质标准检测3年“水体检档案”存储

4、声音·舒适的天籁

通过小区道路参数设计、车速设计、车流量设置等进行声环境模拟，通过景观设计、路辐设计、车速限制等措施，充分控制噪音，营造雅静的社区环境。在中南社区，你能听到的最大的“噪音”，或许是鸟鸣。





美好信念，责任担当—四大公益活动





4 未来展望

- 中国崛起，国际环境复杂多变
- 创新驱动，提高发展质量和效益
- 去杠杆，防风险，加强宏观审慎管理
- 平稳健康发展
 - 以人为核心的新型城镇化
 - 促进住房消费健康发展



THANKS