



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)

2021年半年度业绩交流会

2021.8.27



- 营业收入**384.8亿元**，同比增长**29.6%**
- 结算结构原因，归属母公司净利润**17.5亿元**，同比减少**14.7%**
- 有息负债**767.6亿元**，比上年末减少**31.5亿元**，与经营规模比值持续在行业保持最低位置
- 扣除预收账款后的负债率**77.42%**，比上年末下降**1.27个百分点**
- 经营性现金净额**24.1亿元**，同比增加**18.5%**，持续保持正值
- 地产业务销售金额**1,089.9亿元**，同比增长**33.9%**
- 新增项目总规划建筑面积**700万平方米**，同比增加**1.7%**



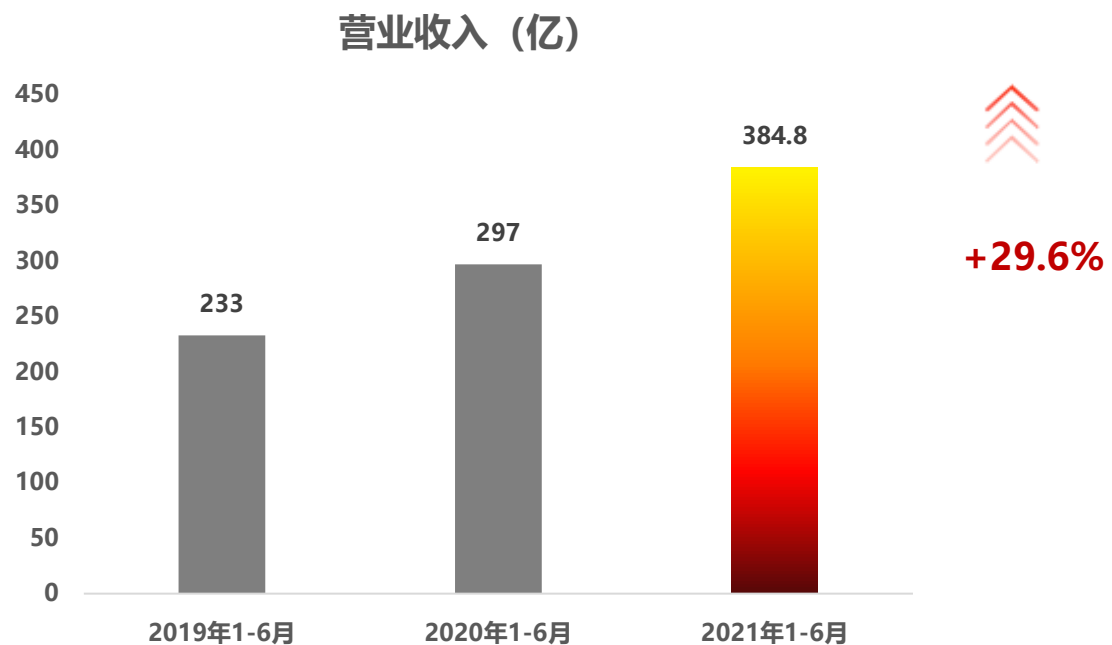
整体情况

The image features a dark, atmospheric photograph of a modern building at night. The building has a prominent, long, horizontal structure with a glass facade that reflects the surrounding environment. The foreground shows a paved area with a central path leading towards the building. The overall scene is dimly lit, with some interior lights visible through the building's windows. The title '整体情况' is overlaid in the center, with '整体' in yellow and '情况' in white.

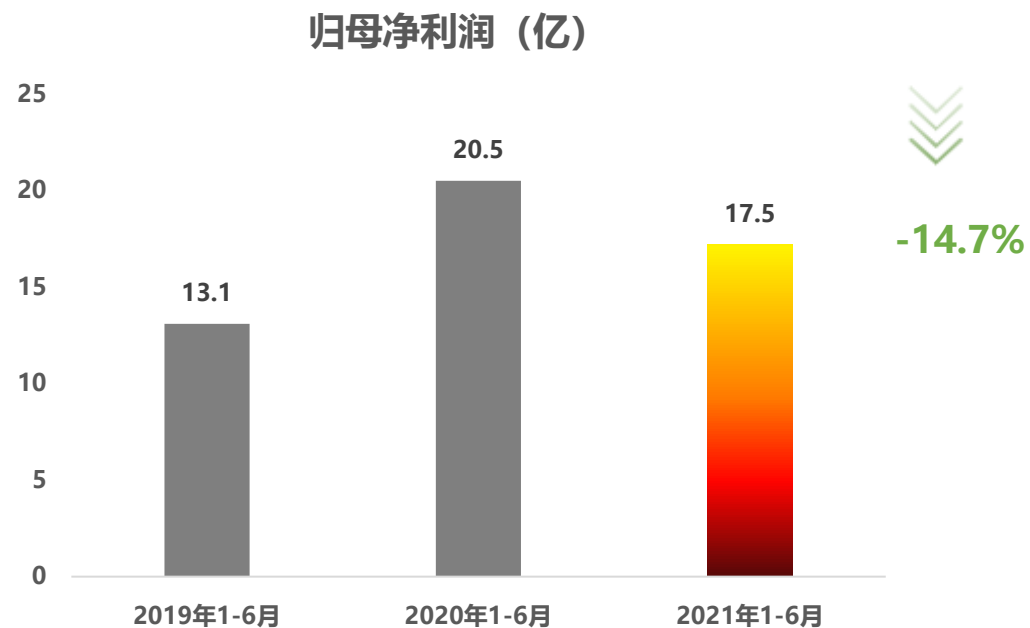
营业收入和净利润

- 营业收入**384.8亿元**，同比增长**29.6%**
- 非并表项目结算减少，投资收益**6.8亿元**，同比减少**61.6%**
- 归属于上市公司股东净利润**17.5亿元**，同比减少**14.7%**

单位:亿元

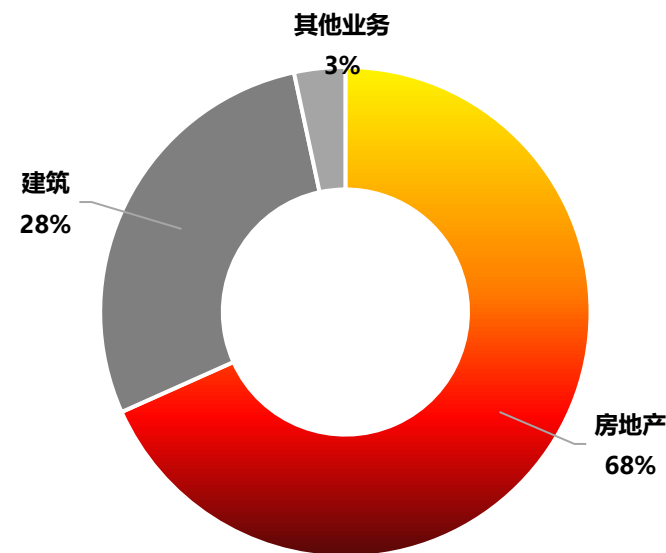
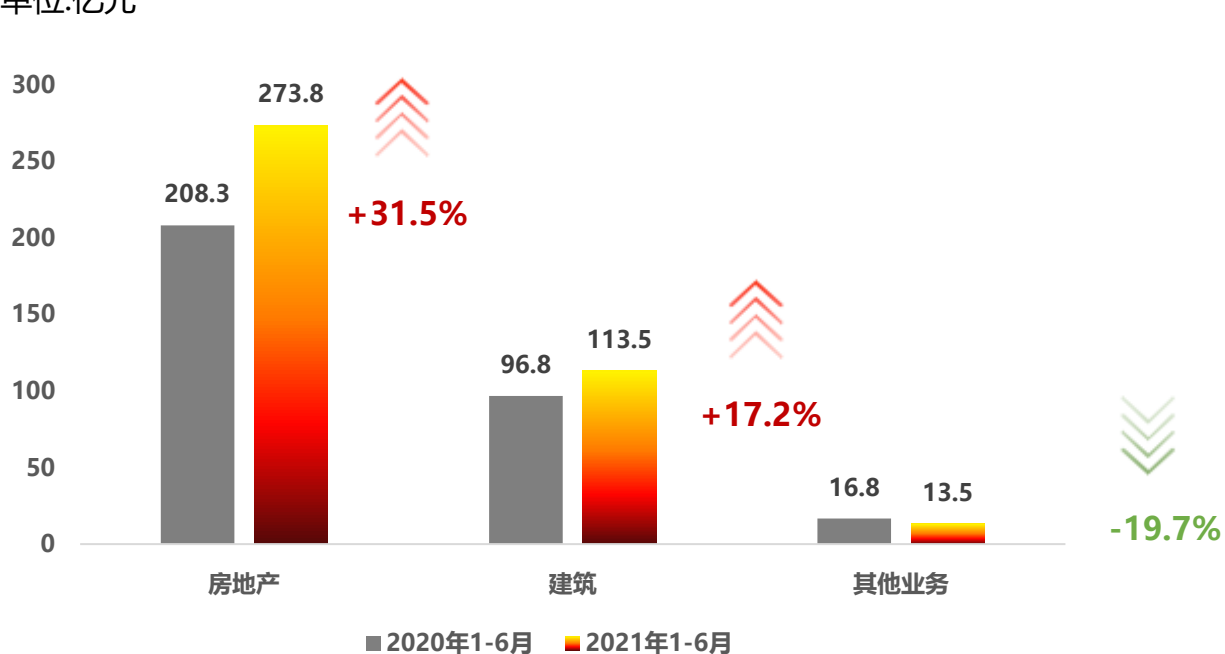


单位:亿元

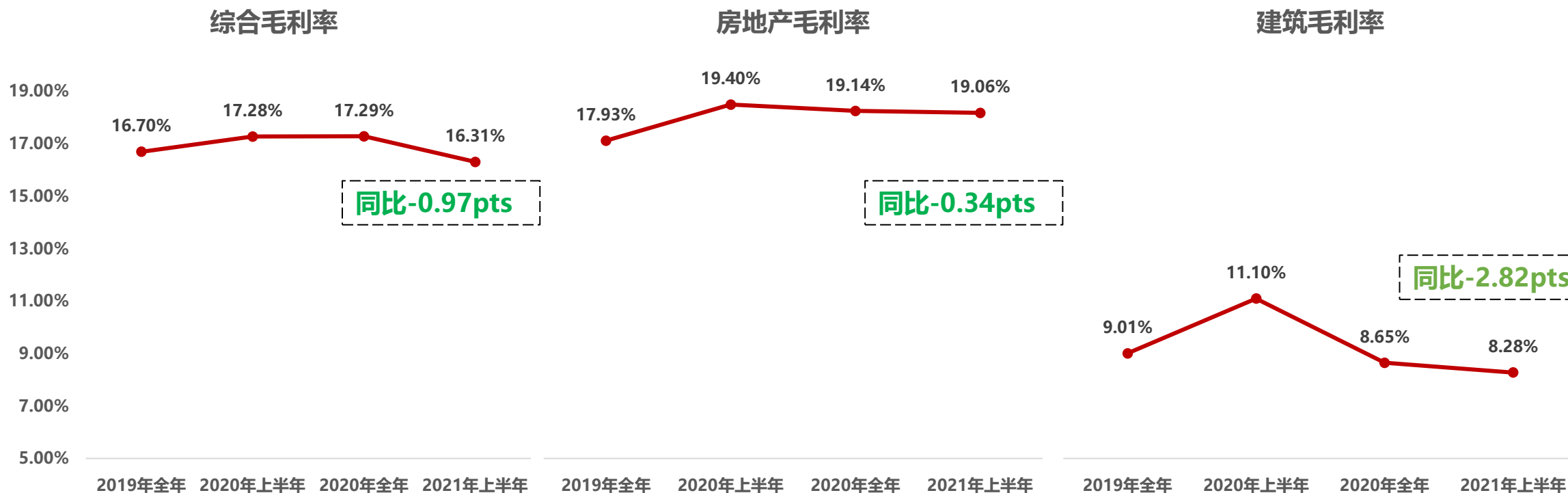


- 房地产业务收入**273.8亿元**，同比增长**31.5%**，在全部收入占比**68.3%**
- 建筑业务收入**113.5亿元**，同比增长**17.2%**，在全部收入中占比**28.3%**
- 其他业务收入**13.5亿元**，同比减少**19.7%**，在全部收入中占比**3.4%**

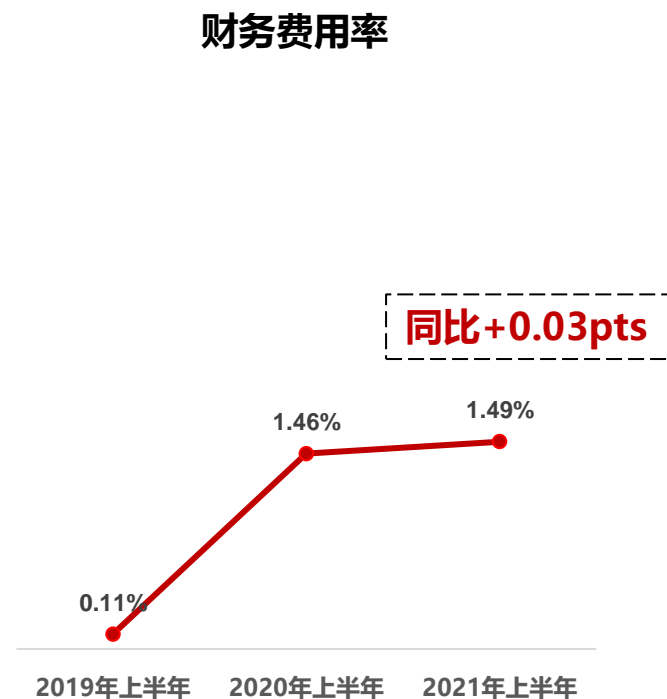
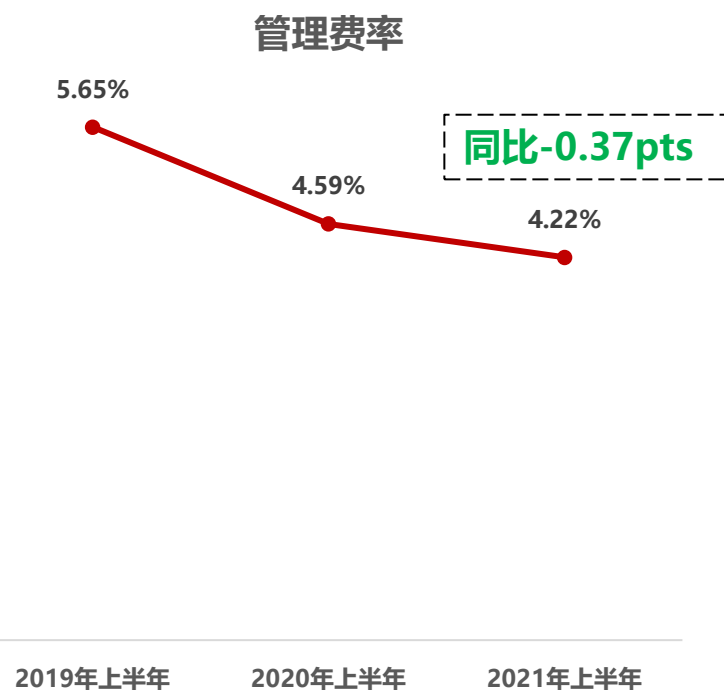
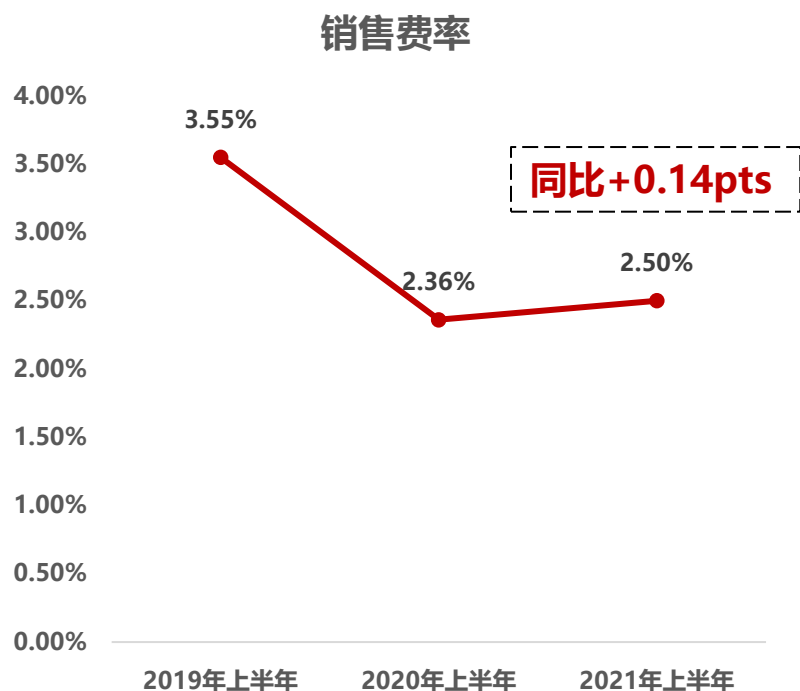
单位:亿元



- 综合毛利率**16.31%**，同比下降**0.97个百分点**
- 房地产业务毛利率**19.06%**，同比下降**0.34个百分点**
- 建筑业务毛利率**8.28%**，同比下降**2.82个百分点**



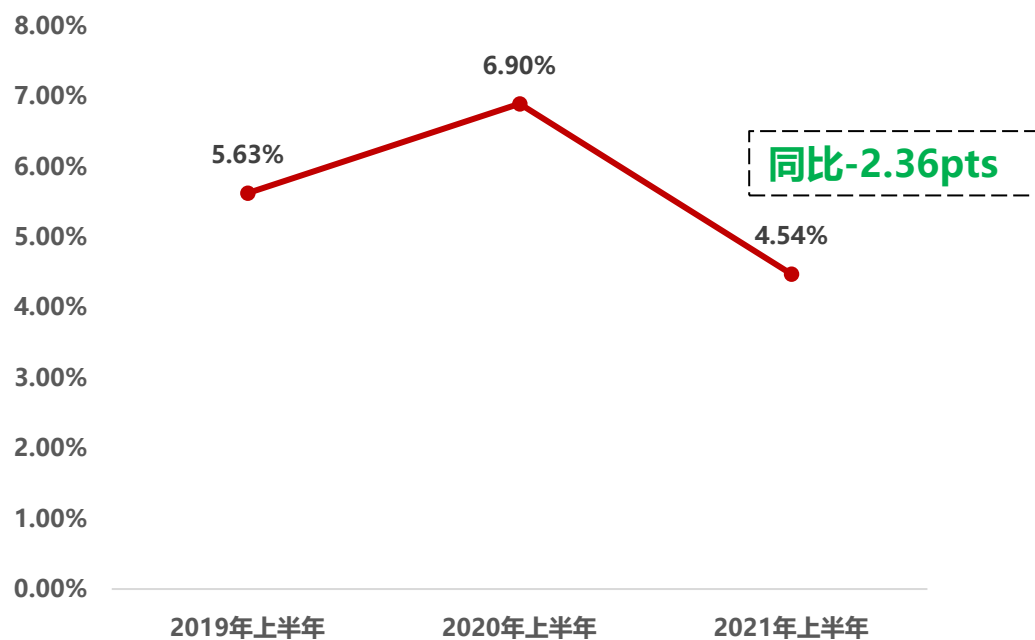
- 销售费用率**2.50%**，同比上升**0.14个百分点**
- 管理费用率**4.59%**，同比下降**0.37个百分点**
- 财务费用率**1.49%**，同比上升**0.03个百分点**



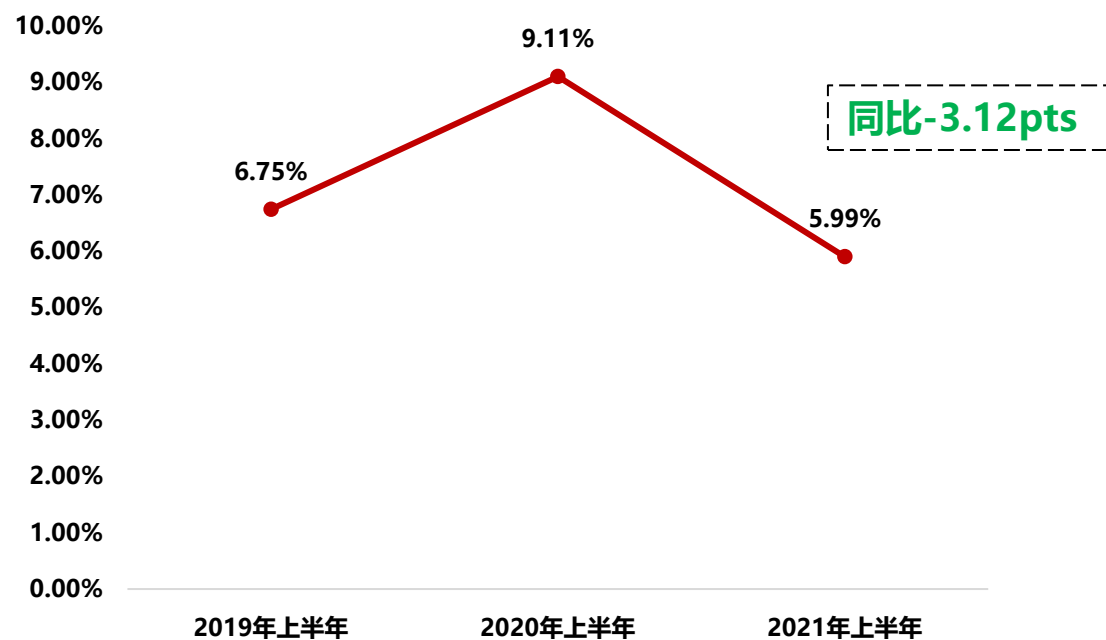
净利润率和净资产收益率

- 权益净利率**4.54%**，同比下降**2.36个百分点**
- 加权平均净资产收益率**5.99%**，同比下降**3.12个百分点**

净利润率



加权平均净资产收益率

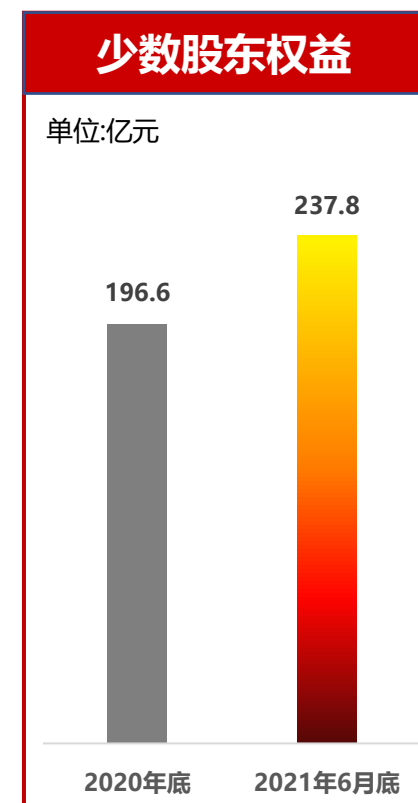
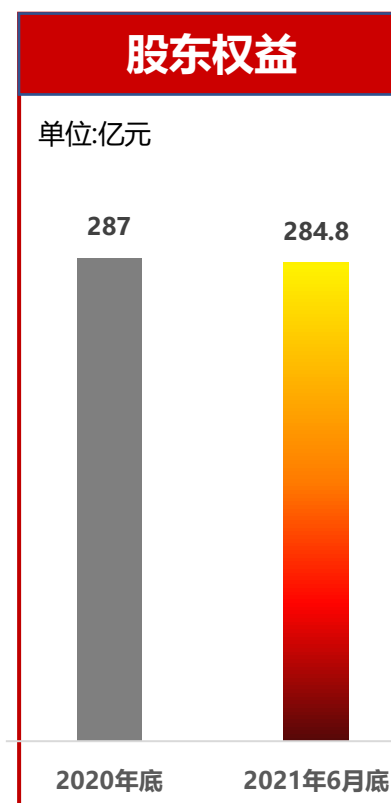
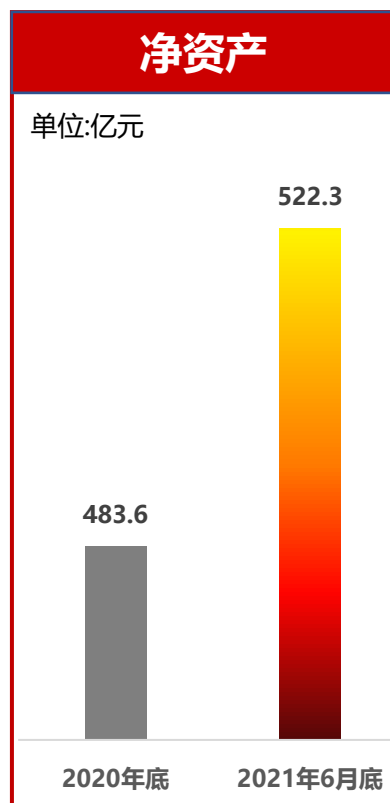
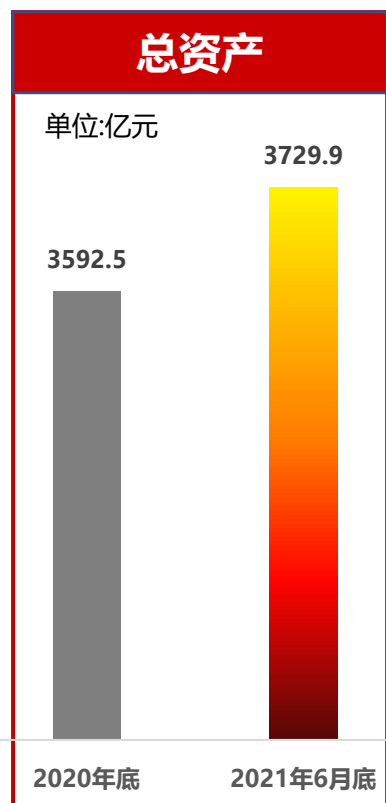


■ 总资产**3729.9**亿元，
比年初增加**3.8%**

■ 净资产**522.3**亿元，
比年初增加**8.0%**

■ 股东权益**284.8**亿元，比年初减
少**0.8%**，占净资产比重**54.50%**

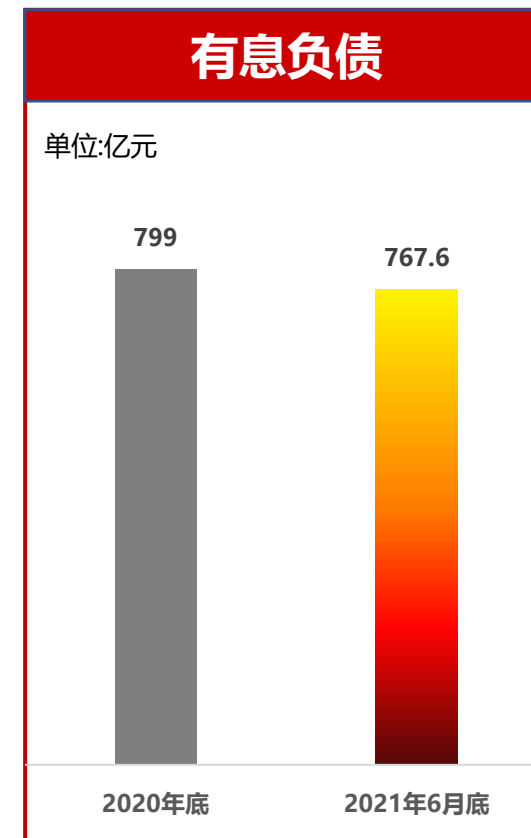
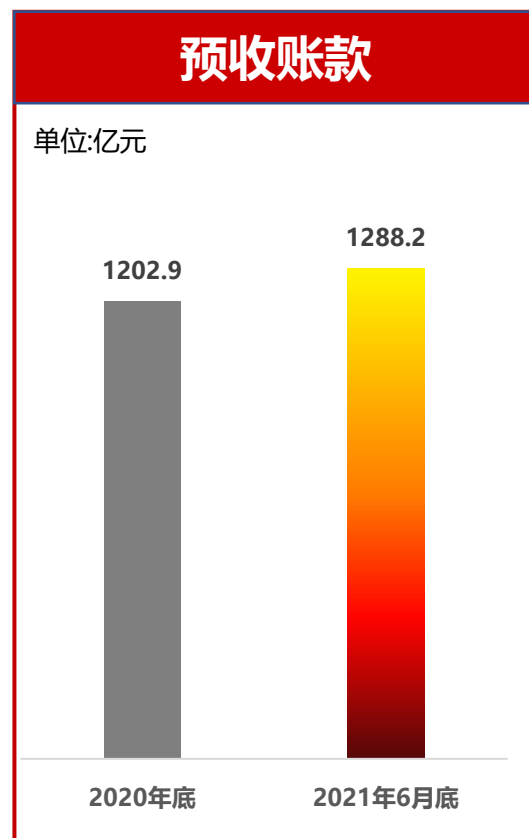
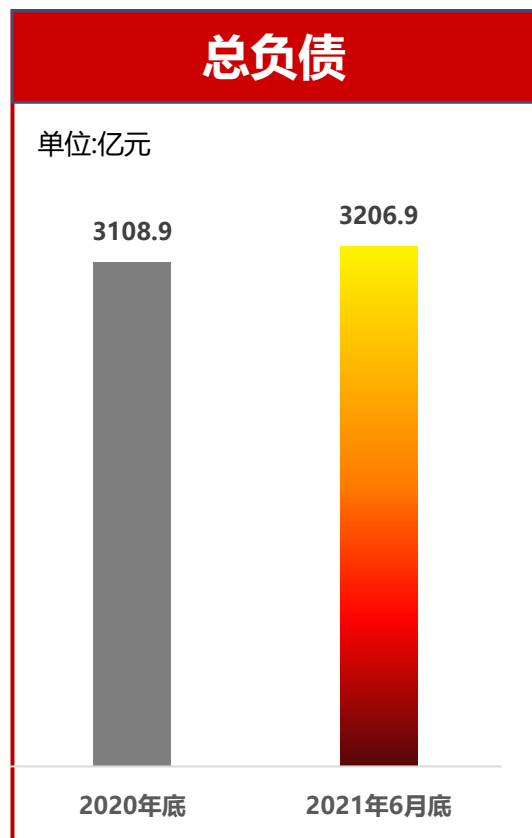
■ 少数股东权益**237.8**亿元，比年初
增加**21.0%**，占净资产比重**45.50%**



■ 总负债**3206.9**亿元，比年初增加**3.2%**

■ 合同负债**1288.2**亿元，比年初增加**7.1%**，占总负债比重**40.16%**

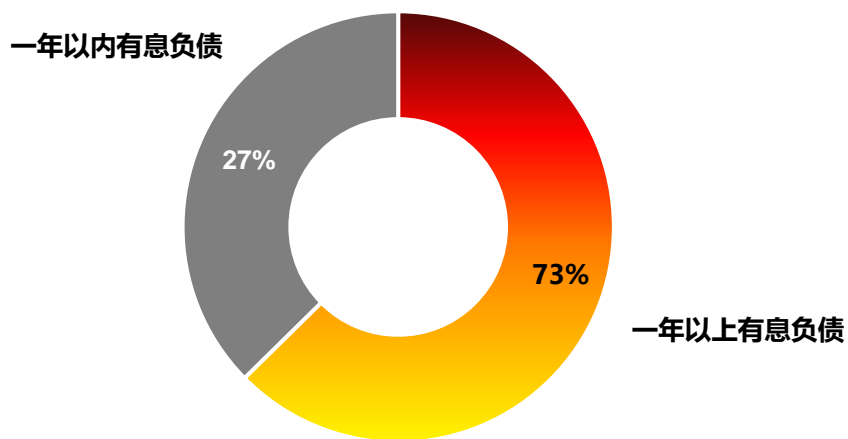
■ 有息负债**767.6**亿元，比年初下降**3.9%**，占总负债的比重**23.89%**



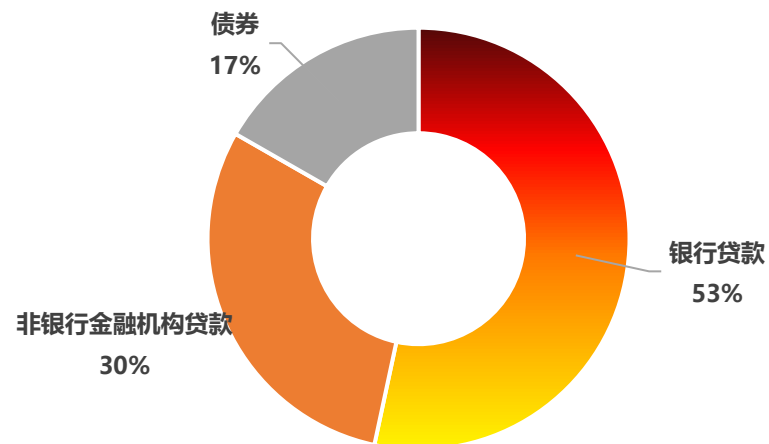
有息负债和现金

- 有息负债中银行贷款占比约**53%**，非银行金融机构贷款占比约**30%**，债券占比约**17%**
- 有息负债中一年内到期的各类负债**209.0**亿元，同比下降**10.6%**，在有息负债中占比**27.23%**，较2020年末下降**2.02**个百分点，长短期结构更加均衡
- 现金余额**269.7**亿元，同比下降**17.9%**，是一年内到期的各类有息负债**1.29**倍。受限资金**54.2**亿元，占现金的比值**20.11%**。扣除受限资金之后的现金短债比**1.03**，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



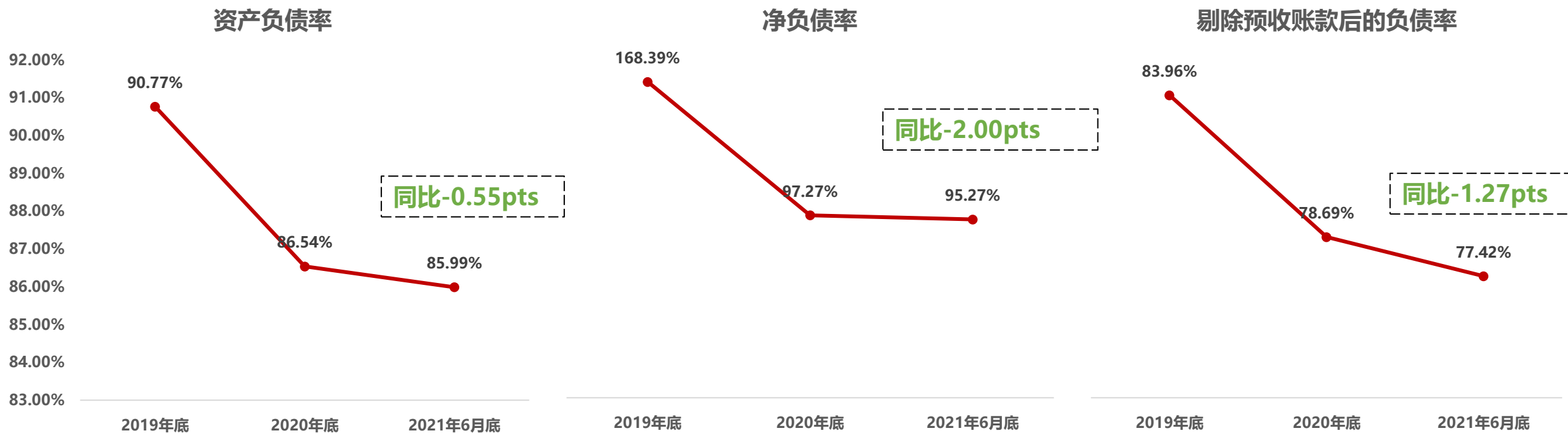
融资方式结构



■ 资产负债率**85.99%**，比上年末下降**0.55**个百分点

■ 净负债率**95.27%**，比上年末下降**2.00**个百分点

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**77.42%**，比上年末下降**1.27**个百分点



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%

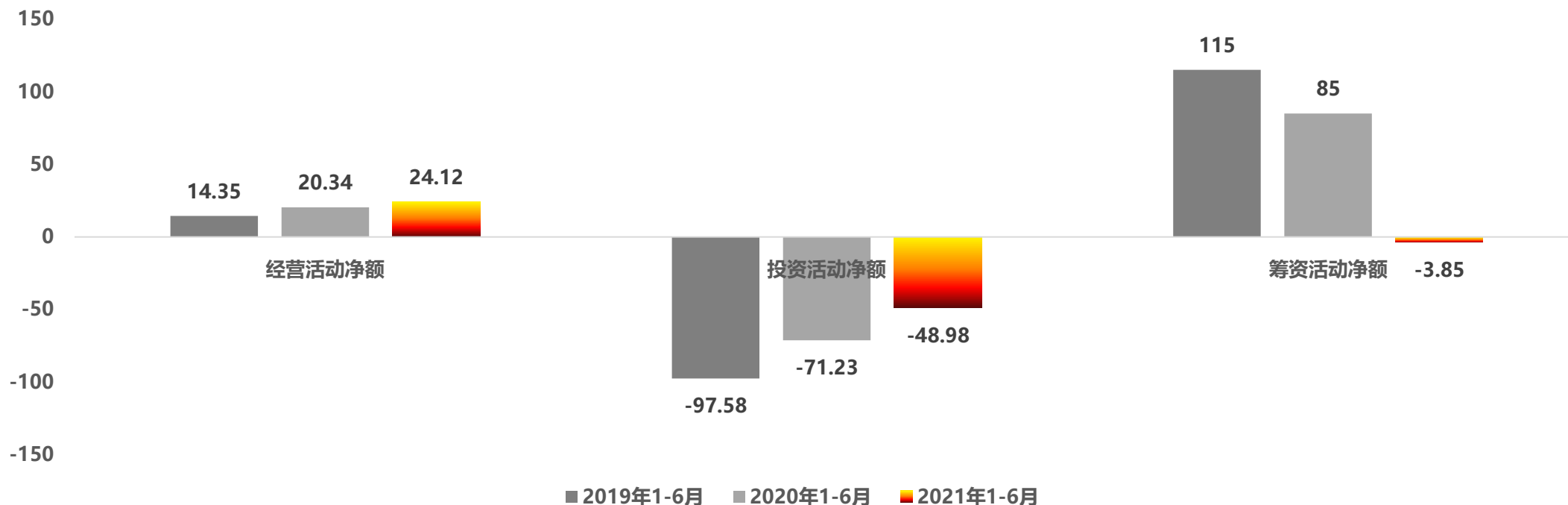
■ 两项指标达标，处于“黄档”

指标	绿档标准	2021年6月末
扣除受限资金后的现金短债比	≥ 1	1.03
净负债率	$\leq 100\%$	95.27%
剔除预收账款的资产负债率	$\leq 70\%$	77.42%



- 经营性现金流入**746.4亿元**，同比增长**12.1%**，是一年内到期的各类有息负债的**3.6倍**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**526.6亿元**，同比增加**30.6%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**216.3亿元**，同比减少**16.7%**
- 经营活动产生的现金流量净额**24.1亿元**，同比增加**18.5%**，持续保持正值

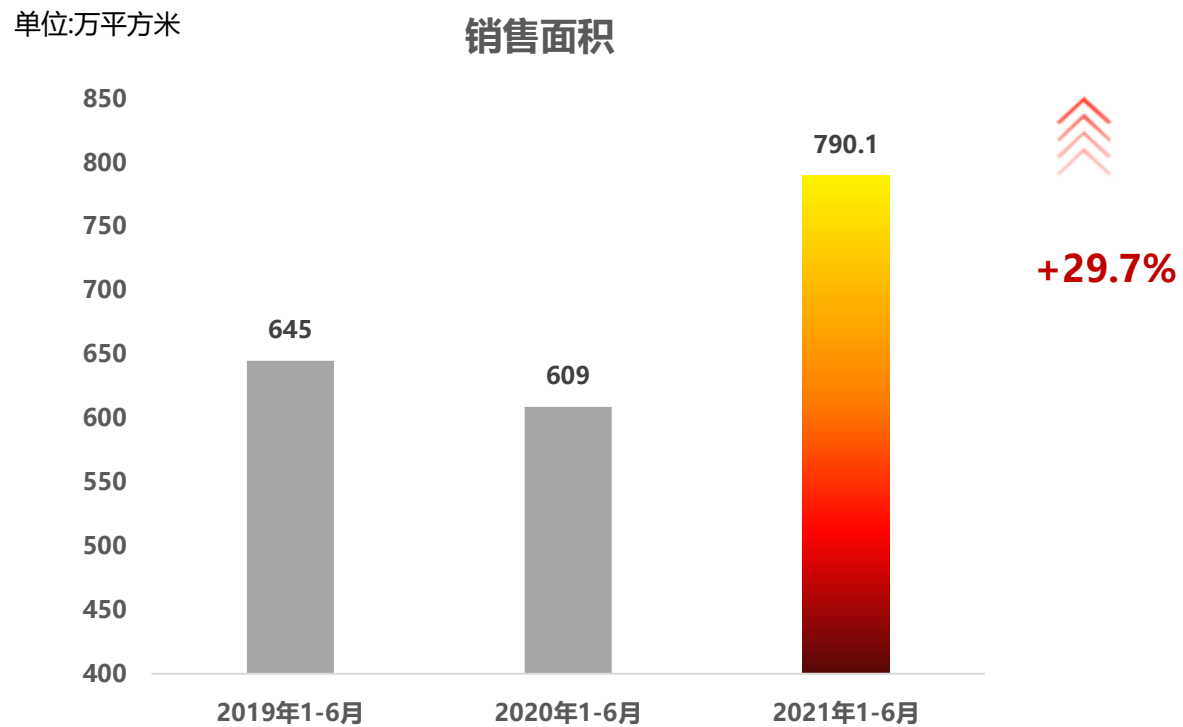
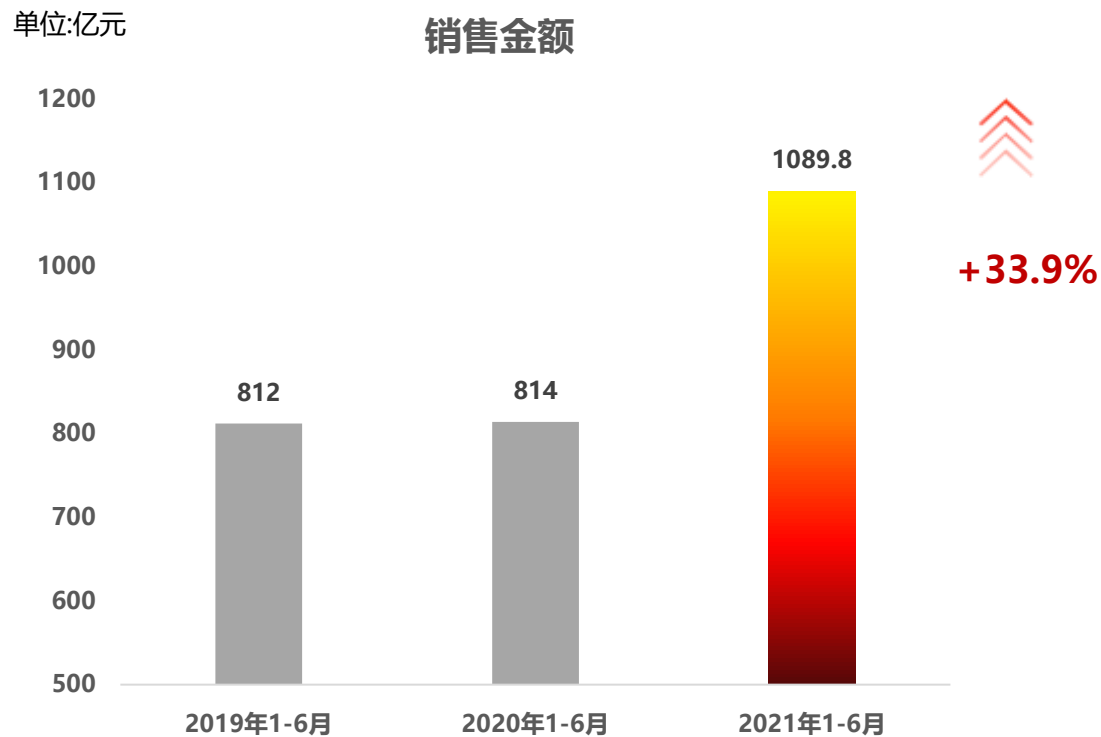
单位:亿元



分行业 情况

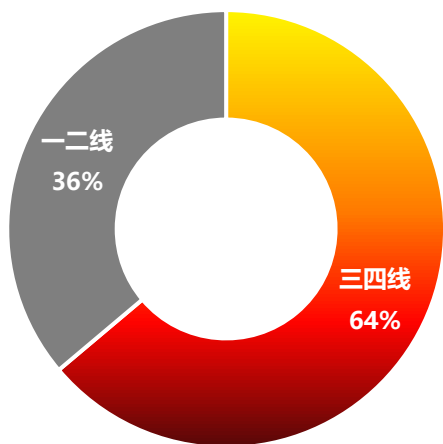
房地产业务——销售规模

- 合同销售金额**1,089.8亿元**，同比增长**33.9%**
- 合同销售面积**790.1万平方米**，同比增长**29.7%**
- 销售均价**13,793元/平方米**，同比增长**3.2%**

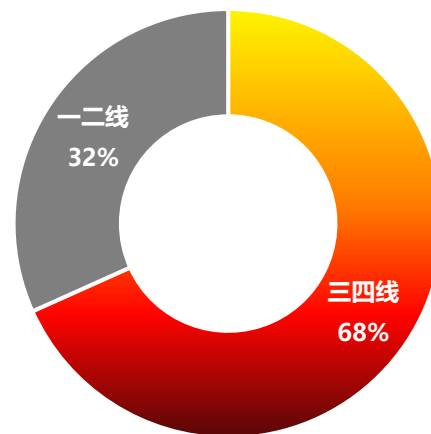


- 销售金额中，一、二线城市占比**36%**，三、四线城市占比**64%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**32%**，三、四线城市占比**68%**

销售金额

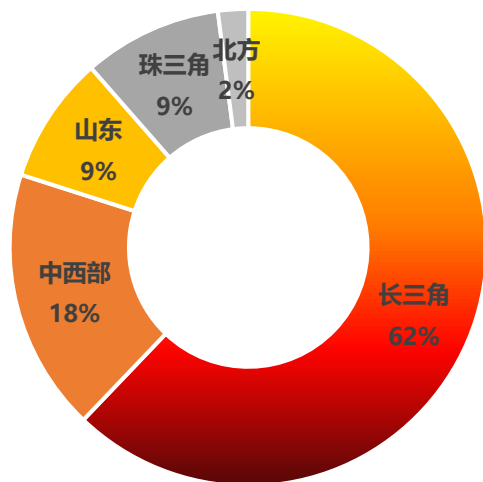


销售面积

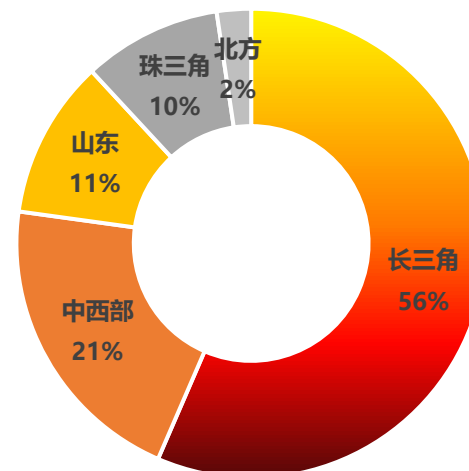


■ 销售金额长三角（江苏、上海、浙江、安徽）占比**62%**，销售面积长三角占比**56%**

销售金额



销售面积

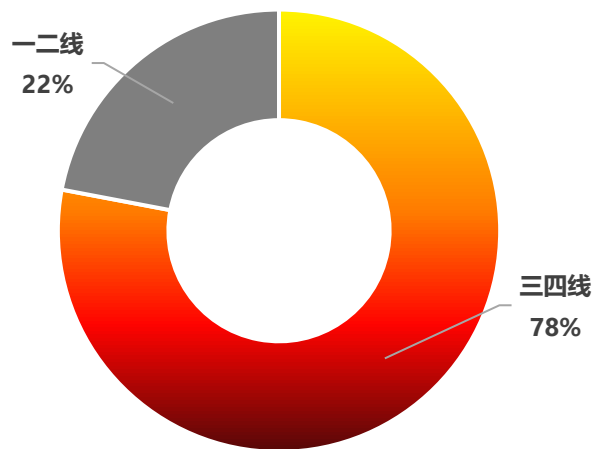


*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

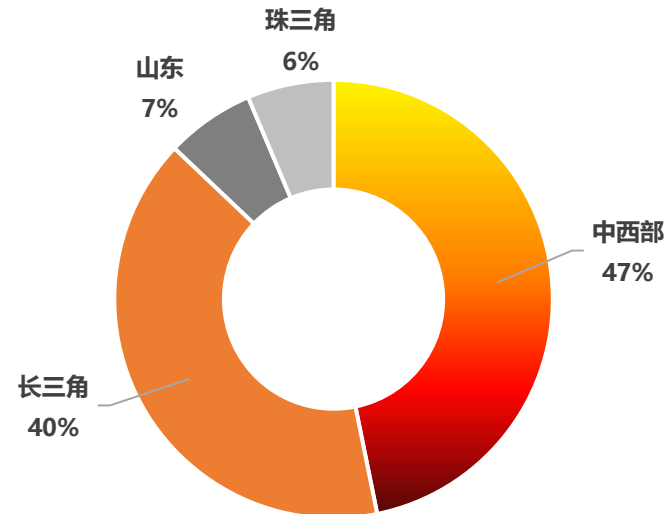


- 新增房地产开发项目**41**个，新增总规划建筑面积**699.9**万平方米，同比增加**1.7%**；新增项目平均地价**4,136**元/平方米，同比下降**7.1%**。
- 受“两集中”土地出让政策影响，按面积计算三四线城市占比**78%**，长三角占比**40%**

按能级划分



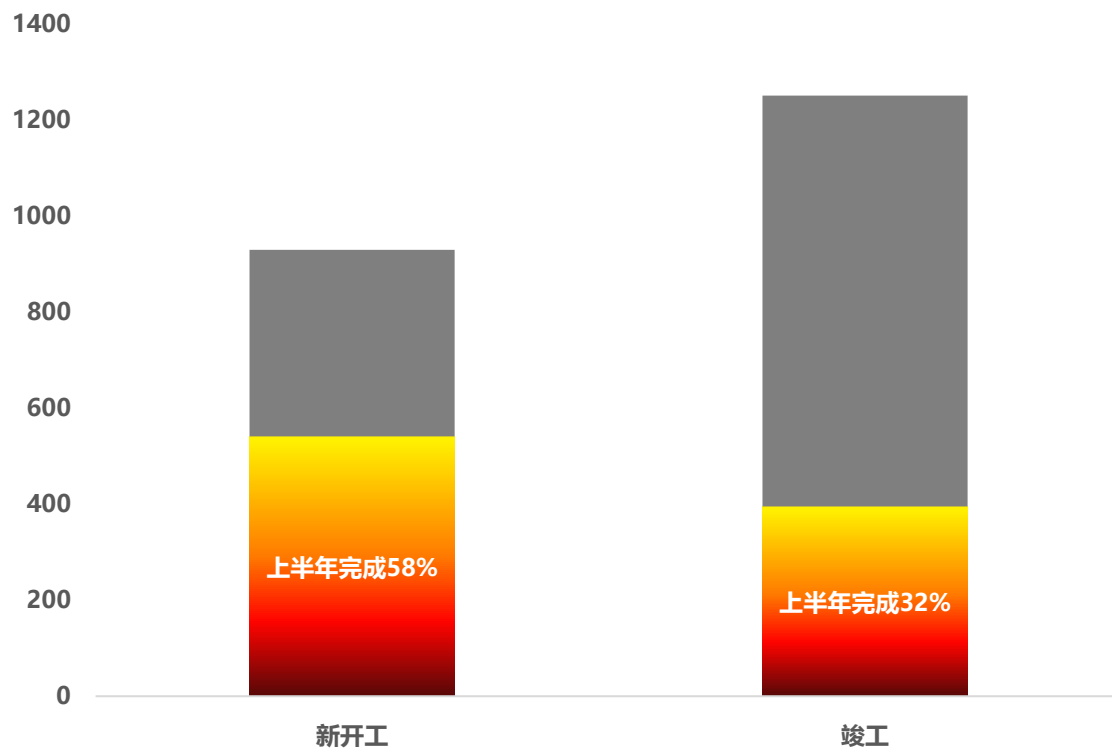
按区域划分



*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

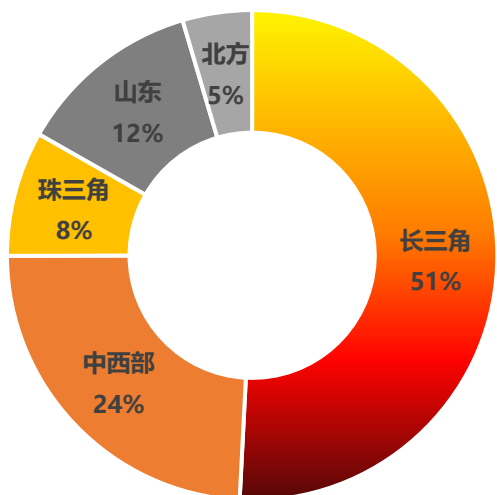
- 新开工面积**541**万平方米，同比下降**5.9%**；完成2021年度开工计划的**58%**
- 竣工面积**395**万平方米，同比下降**25.0%**；完成2021年度竣工计划的**32%**

单位:万平方米

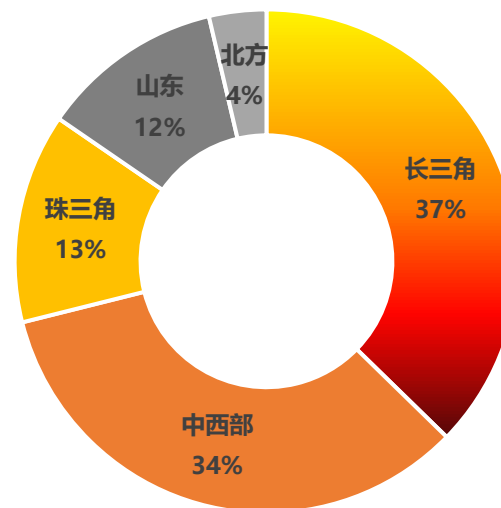


- 在建项目规划建筑面积**3,193**万平方米，未开工项目规划建筑面积**1,547**万平方米，全部项目资源规划建筑面积合计**4,740**万平方米，同比增加**7.5%**
- 其中长三角**2,200**万平方米，在全部项目资源中占比**46%**

在建面积



未开工面积



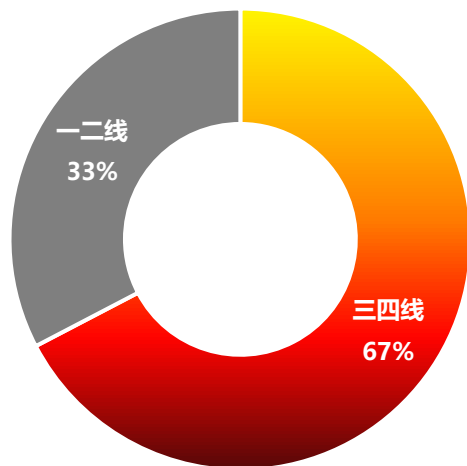
*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



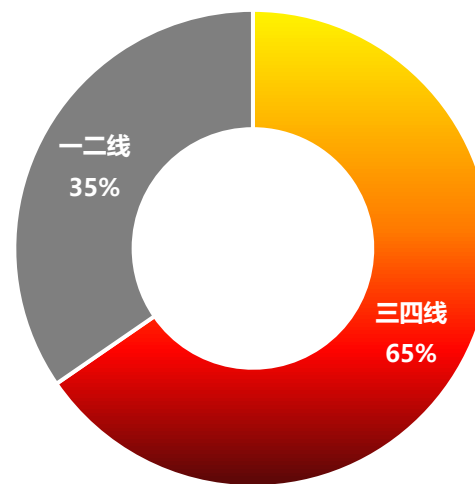
房地产业务——项目资源城市等级分布

- 在建项目中一、二线城市面积**1,043**万平方米，占比**33%**
- 未开工项目中一、二线城市面积**535**万平方米，占比**35%**
- 全部项目资源中一、二线城市面积**1,578**万平方米，占比**33%**

在建面积

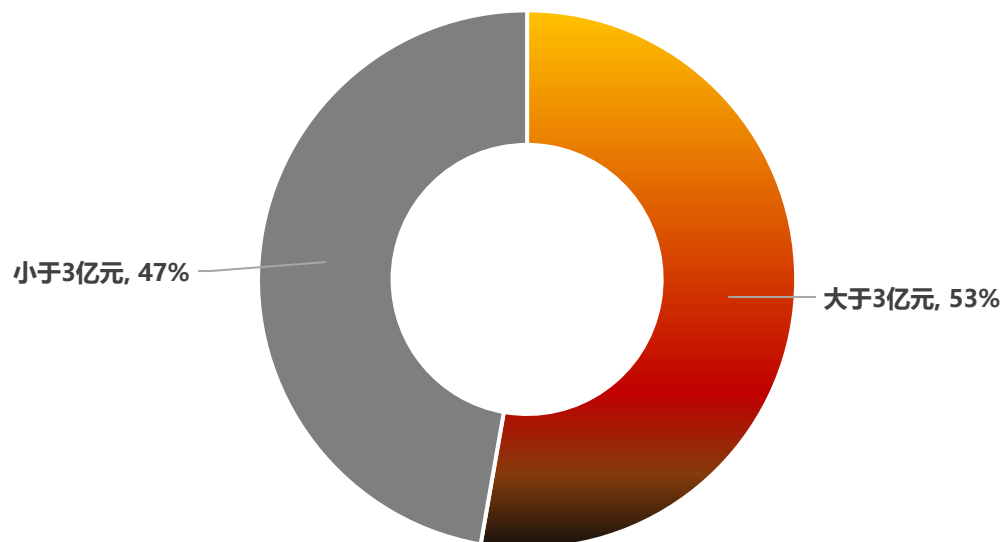


未开工面积



- 新增合同额**153.1亿元**，同比增加**3.3%**。其中**3亿元以上**项目共有**17个**，在新增合同额中占比**53%**

新增合同额





下半年 工作

- **房地产业务：坚持大众主流住宅产品定位，提高运营周转效率，提升产品质量，努力实现合同销售合理增长，确保预售资源竣工和收入确认**
- **建筑业务：加快转型升级，提升经营质量，抓住市场机遇**
- **增加资产实力，优化资产负债表，提升信用评级，尽快实现“三道红线”全部绿档**





感谢 聆听

Jiangsu Zhongnan Construction Group CO.,LTD