



江苏中南建设集团股份有限公司

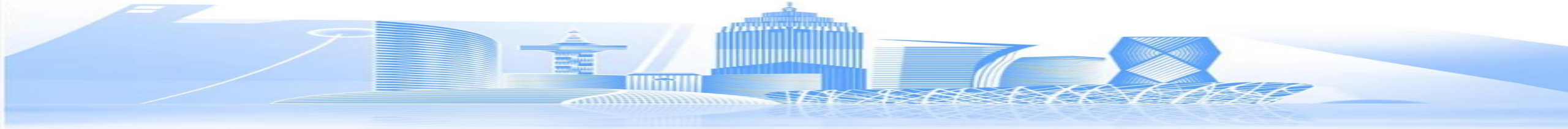
(股票代码：000961.SZ)

2022年半年度投资者交流会

2022.8.30



- 净利润亏损**16.2亿元**，比一季度增加**10.1亿元**。继续推进现房库存的去化，当期销售当期确认亏损；信用减值损失**6.0亿元**，比一季度增加**4.1亿元**；合同资产减值损失**2.3亿元**，比一季度增加**1.6亿元**
- 有息负债**512亿元**，比年初减少**109亿元**，占总负债**16.98%**，比年初降低**2.17个百分点**，继续在行业保持低位
- 净负债率**85.19%**，比年初降低**7.58个百分点**；扣除预收账款之后的负债率**79.10%**，比年初降低**1.42个百分点**；扣除受限资金后的现金短债比**0.61**，比年初增加**1个百分点**
- 经营性现金净额**48.1亿元**，持续保持正值
- 完成房屋交付**3.3万套**





1 整体情况

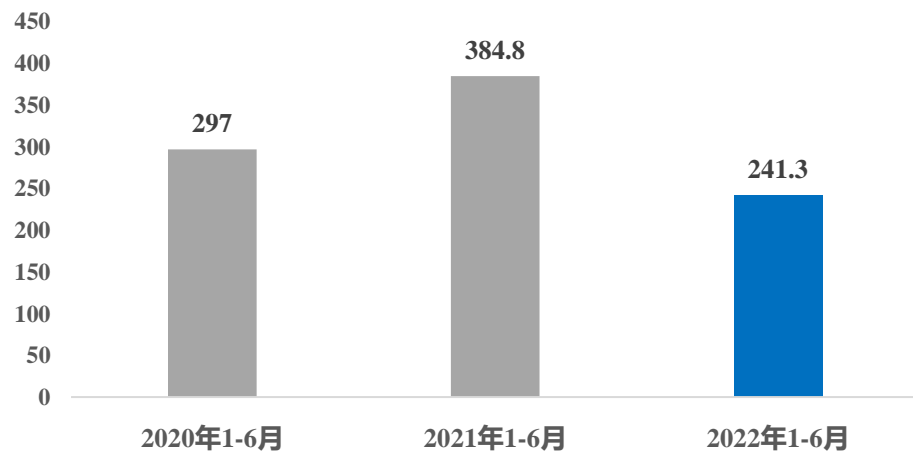


营业收入和利润

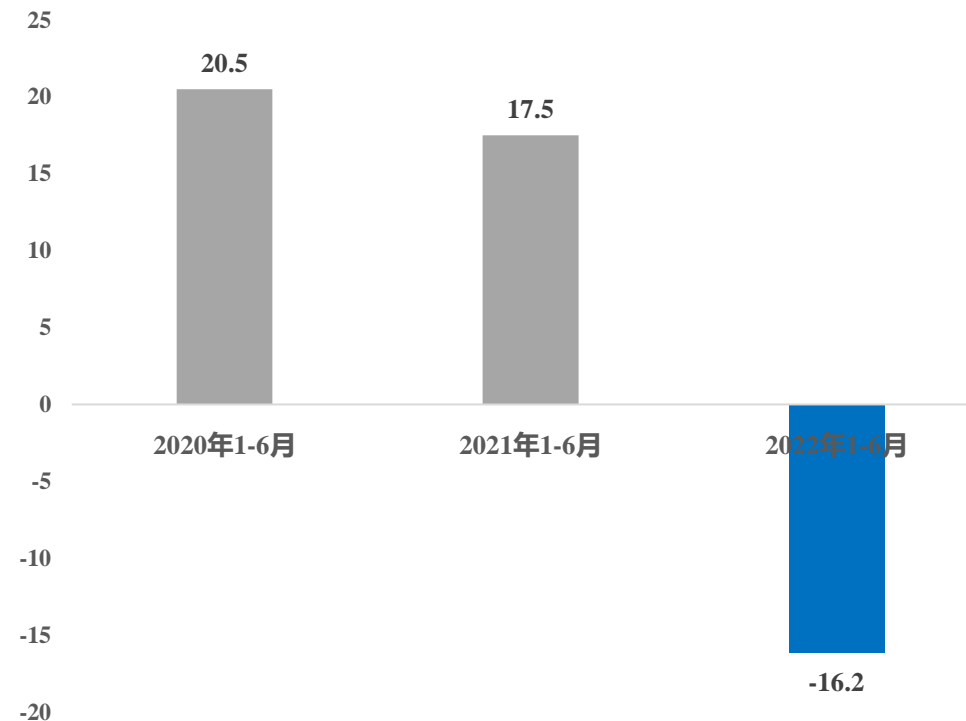
- 营业收入**241.3**亿元，同比下降**37.3%**
- 投资收益**2.0**亿元，同比下降**70.0%**
- 净利润**-14.2**亿元，同比下降**169.5%**
- 归属于上市公司股东净利润**-16.2**亿元，同比下降**192.4%**

单位：亿元

营业收入



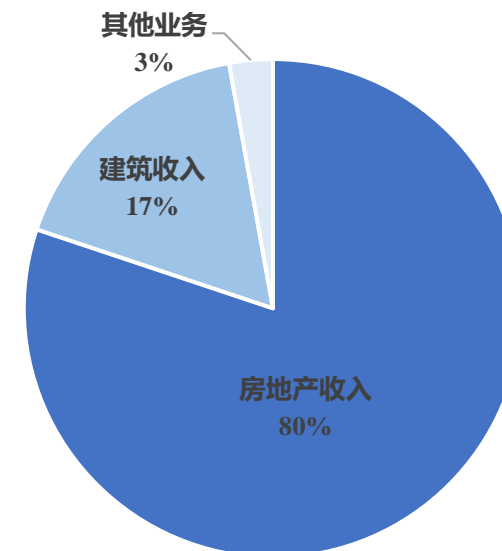
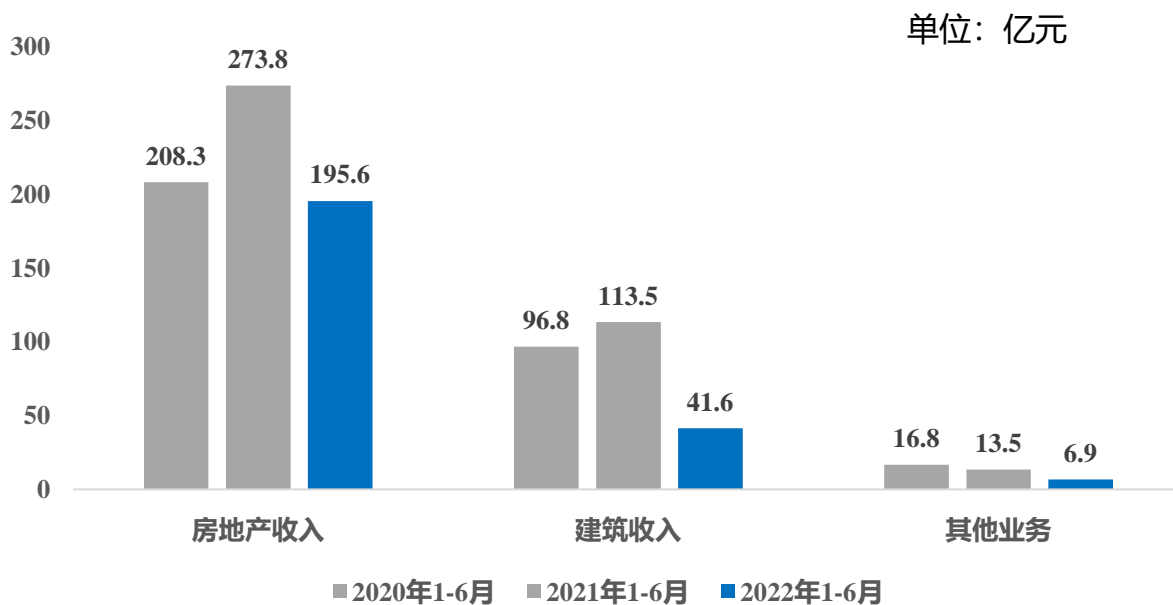
归母净利润





收入结构

- 房地产业务收入**195.6亿元**，同比下降**28.6%**，在全部收入占比**80%**
- 建筑业务收入**41.6亿元**，同比下降**63.3%**，在全部收入中占比**17%**
- 其他业务**6.9亿元**，同比下降**48.8%**，在全部收入中占比**3%**

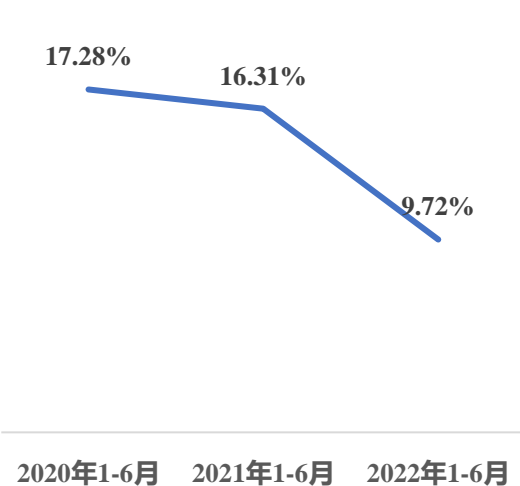




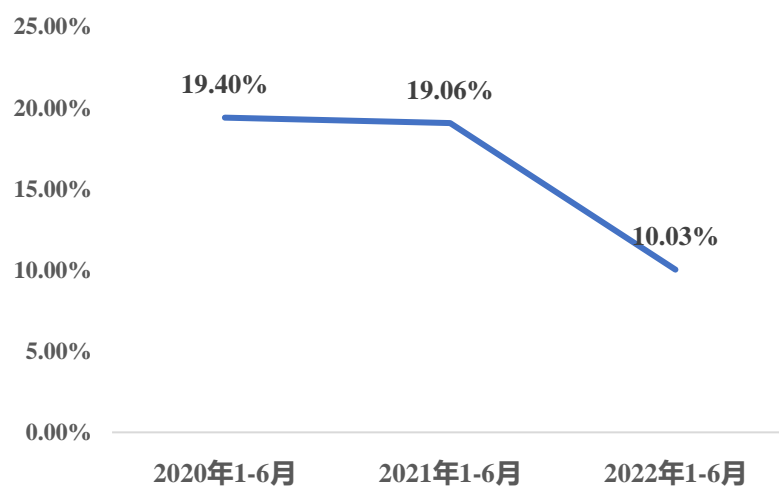
毛利率

- 综合毛利率**9.72%**，同比减少**6.59**个百分点，比一季度增加**0.55**个百分点
- 房地产业务毛利率**10.03%**，同比下降**9.03**个百分点，比一季度增加**0.48**个百分点
- 建筑业务毛利率**4.66%**，同比下降**3.62**个百分点，比一季度减少**0.72**个百分点

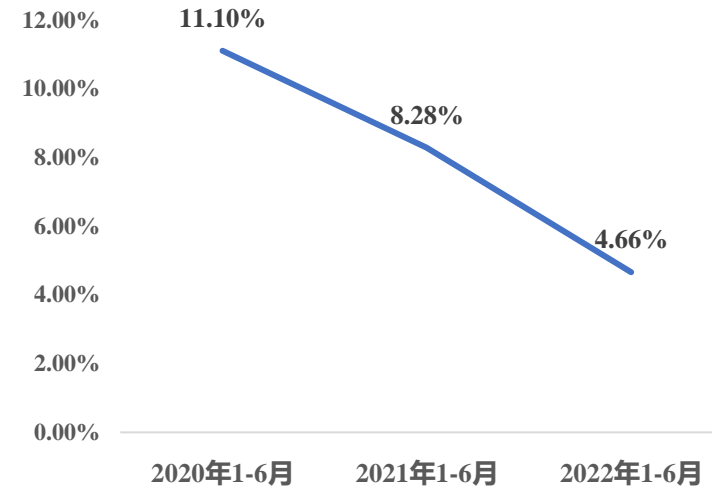
综合毛利率



房地产业务毛利率

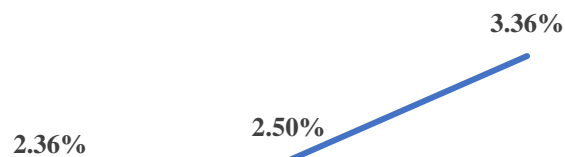


建筑业务毛利率



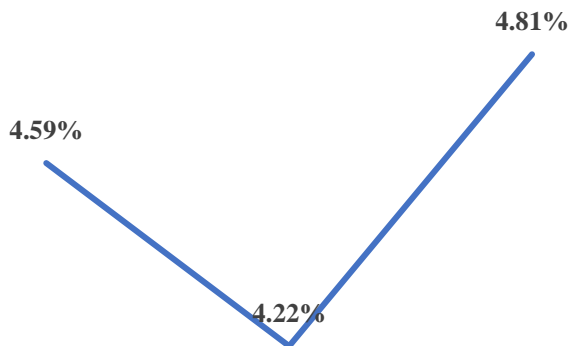
- 销售费用**8.1亿元**，同比减少**2.5亿元**；销售费用率**3.36%**，同比上升**0.86个百分点**
- 管理费用**11.6亿元**，同比减少**4.6亿元**；管理费用率**4.81%**，同比上升**0.59个百分点**
- 财务费用**8.5亿元**，同比增加**2.8亿元**；利息支出**22.6亿元**，同比减少**10.0亿元**；财务费用率**3.54%**，同比上升**2.05个百分点**

销售费率



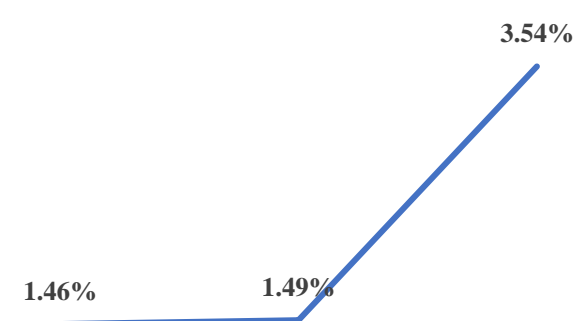
2020年1-6月 2021年1-6月 2022年1-6月

管理费率



2020年1-6月 2021年1-6月 2022年1-6月

财务费用率



2020年1-6月 2021年1-6月 2022年1-6月



资产情况

■ 总资产**3,423.2**亿元，比年初减少**7.0%**

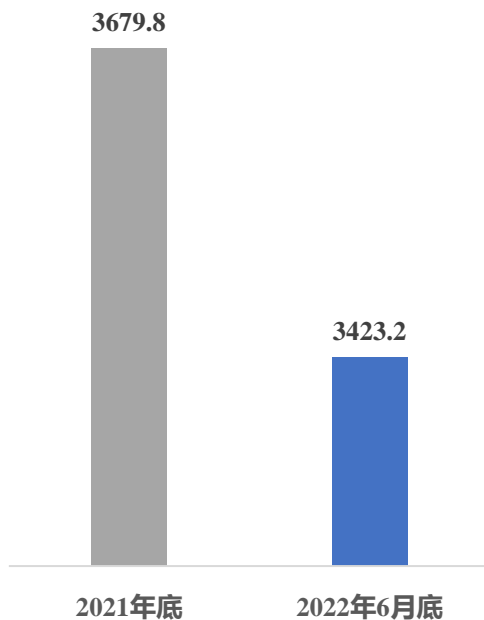
■ 净资产**409.0**亿元，比年初减少**4.4%**

■ 股东权益**218.2**亿元，比年初减少**6.8%**

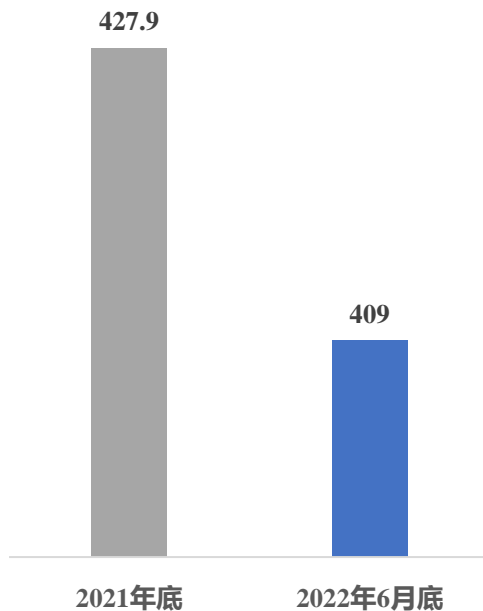
■ 少数股东权益**190.8**亿元，比年初减少**1.5%**

单位：亿元

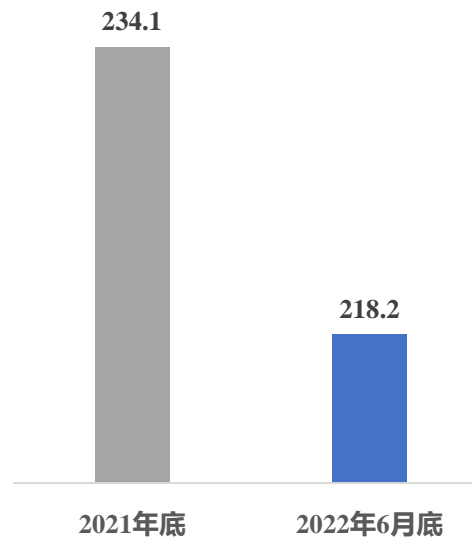
总资产



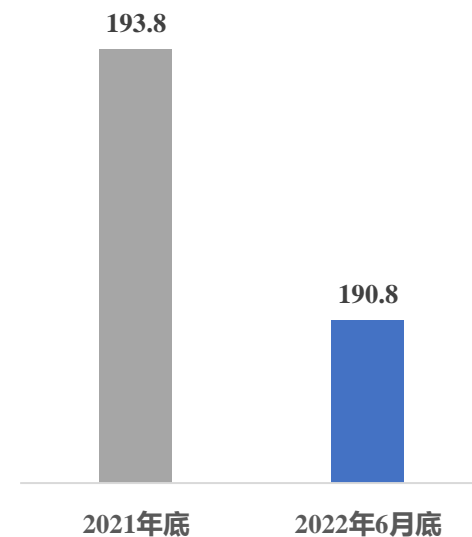
净资产



归母股东权益



少数股东权益



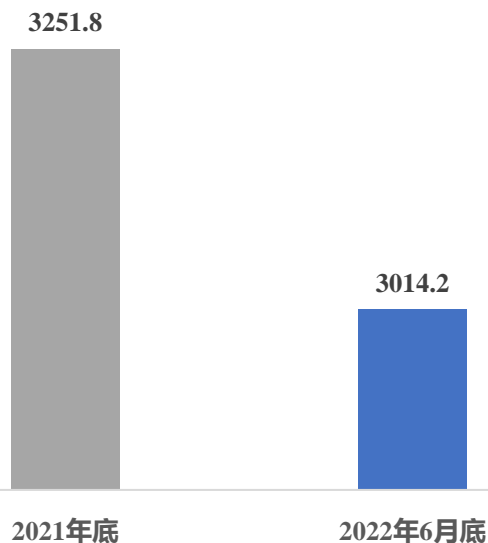
■ 公司总负债**3,014.2**亿元，比年初减少**7.3%**

■ 预收账款（含合同负债、待转待转销项税）**1,466.3**亿元，比年初减少**1.1%**，在负债中占比**47.24%**，比年初增加**1.63**个百分点

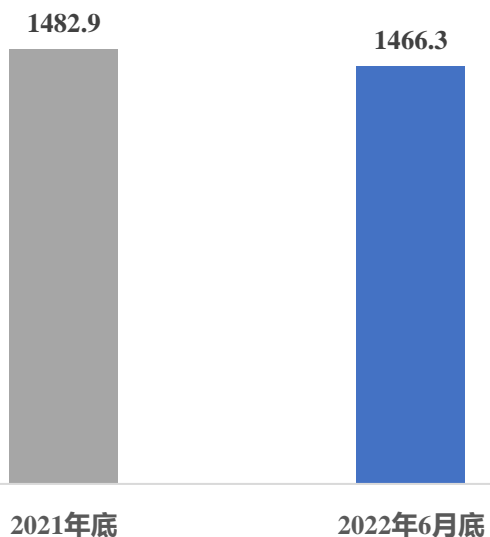
■ 有息负债**511.7**亿元，比年初减少**17.6%**，在负债中占比**16.98%**，比年初降低**2.17**个百分点

单位：亿元

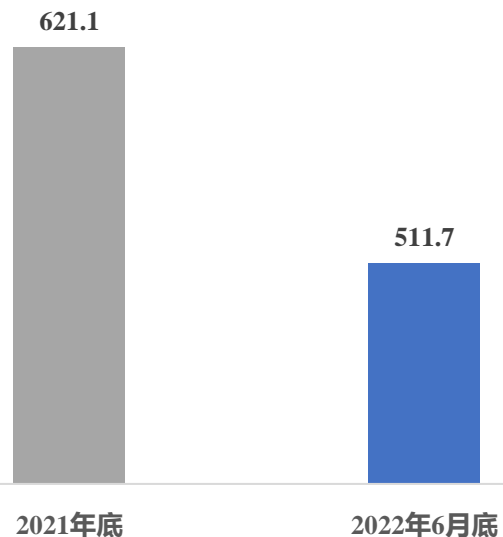
总负债



预收账款



有息负债



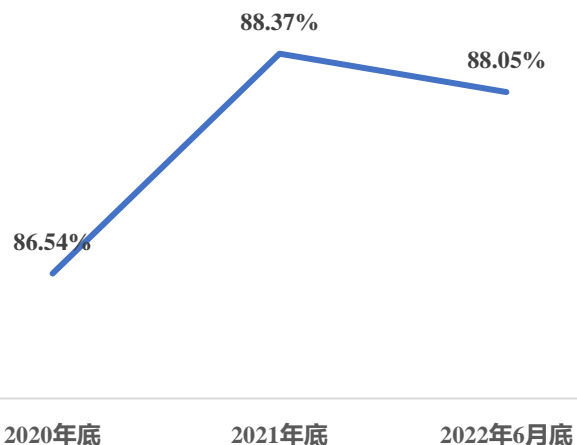
资产负债率

■ 资产负债率**88.05%**，比年初下降
0.32个百分点

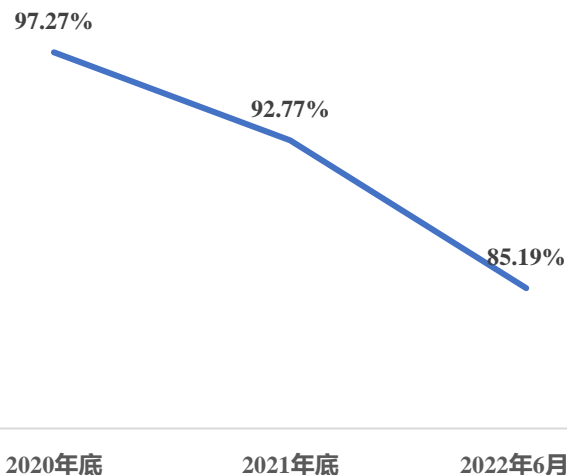
■ 净负债率**85.19%**，比年初下降
7.58个百分点

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**79.10%**，
比年初降低1.42个百分点

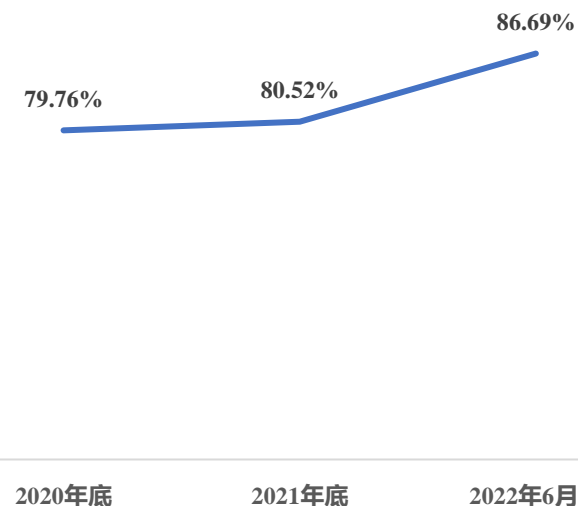
资产负债率



净负债率



剔除预收账款后的资产负债率

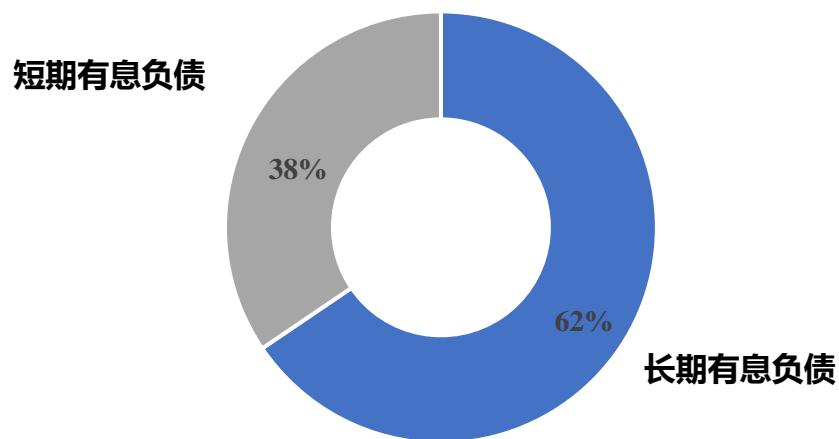


注：净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产*100%

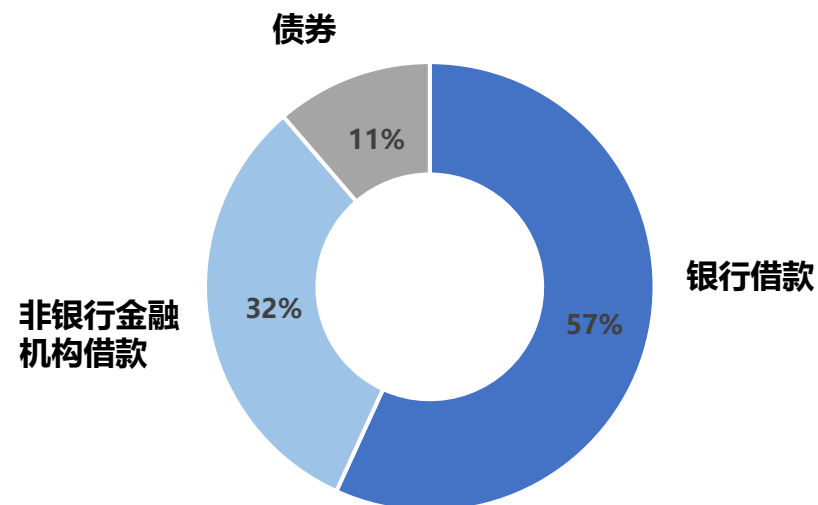
剔除预收账款后的资产负债率= (负债总额-合同负债-预收账款-待转销项税) / (资产总额-合同负债-预收账款-待转销项税) *100%

- 有息负债中银行贷款**290.8亿元**，比年初下降**44.9亿元**，占比**57%**；债券**57.8亿元**，比年初下降**12.4亿元**，占比**11%**；非银行金融机构借款**163.1亿元**，比年初下降**53.8亿元**，占比**32%**
- 一年以内的有息负债**194.9亿元**，比年初下降**45.8亿元**，在有息负债中占比**38.09%**，比年初下降**0.66个百分点**
- 货币资金余额**163.2亿元**，比年初减少**27.2%**；受限资金**43.5亿元**，在货币资金中占比**26.65%**，比年初下降**8.51个百分点**；扣除受限资金之后的现金短债比**0.61**，比年初增加**1个百分点**

期限结构

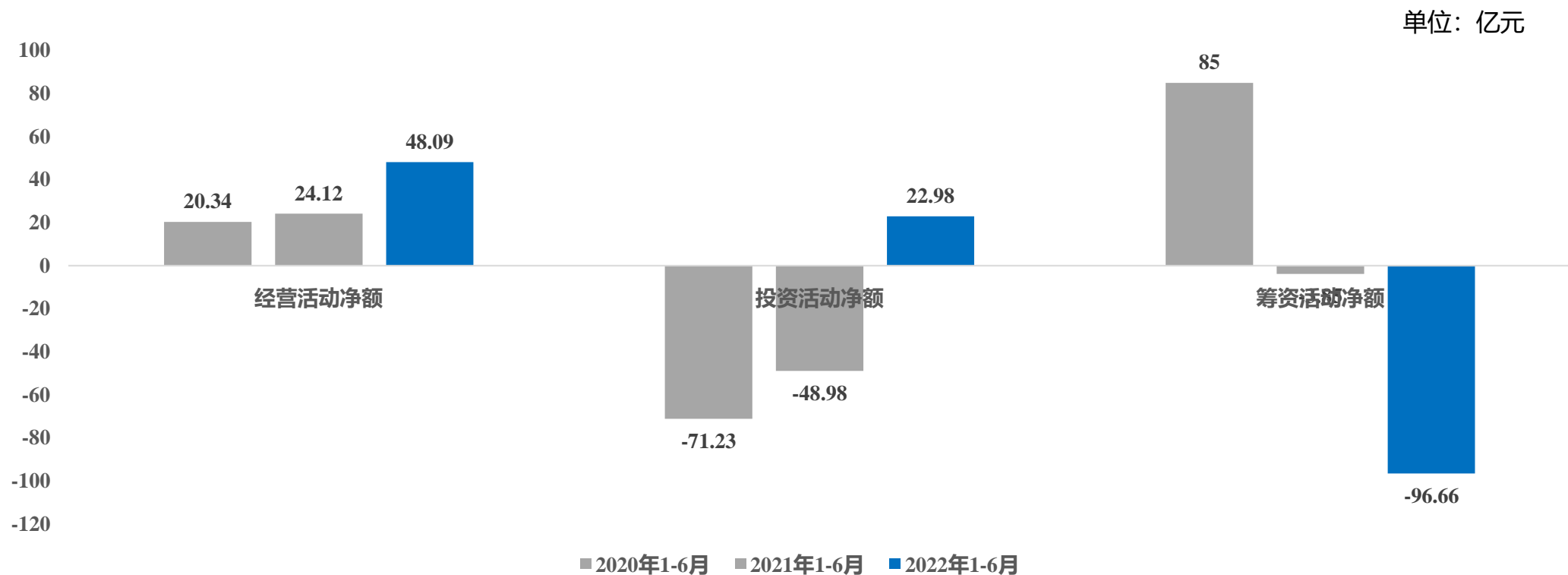


类型结构



现金流变化

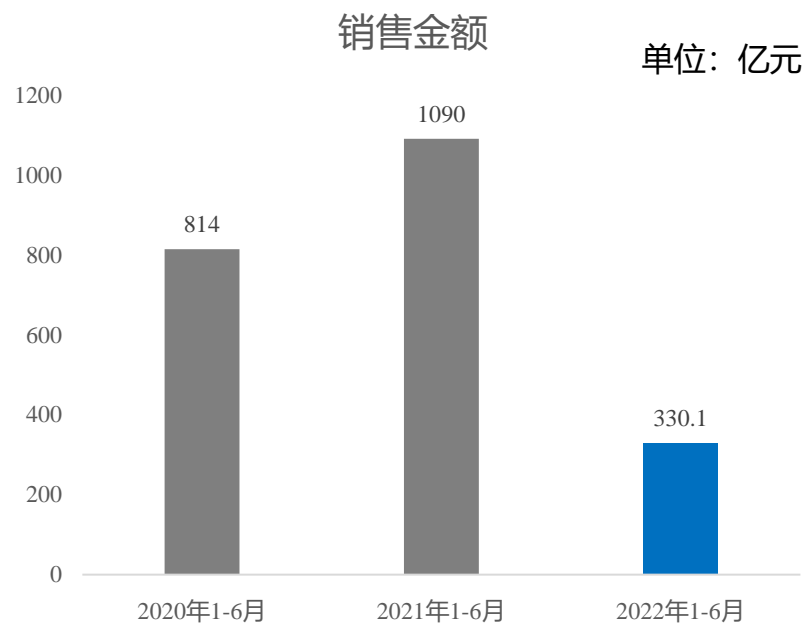
- 经营性现金流入**467.7亿元**，同比减少**37.3%**，是一年内到期的各类有息负债的**2.4倍**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**232.6亿元**，同比减少**55.8%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**215.8亿元**，同比减少**0.3%**
- 经营活动产生的现金流量净额**48.1亿元**，同比增加**99.4%**



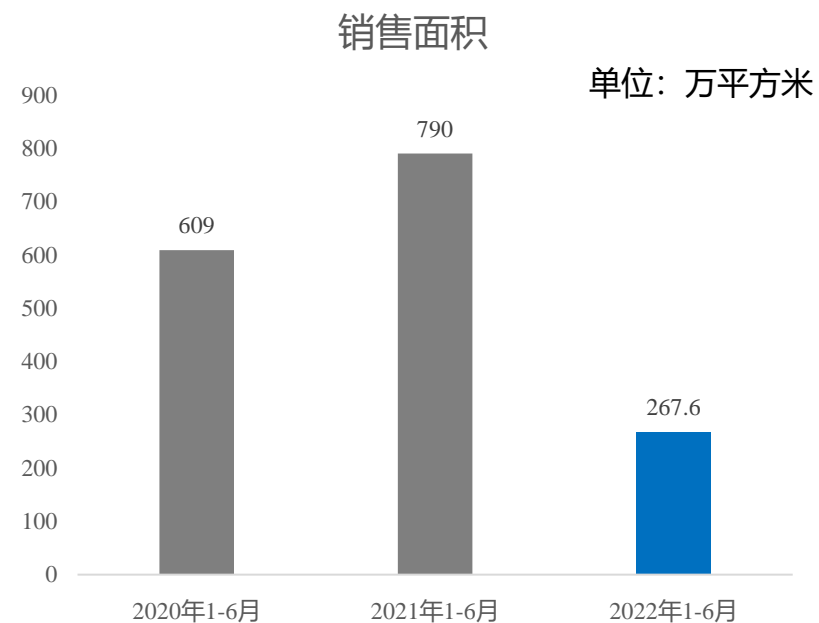


2 分业务情况

■ 合同销售金额**330.1亿元**，同比减少**69.7%**

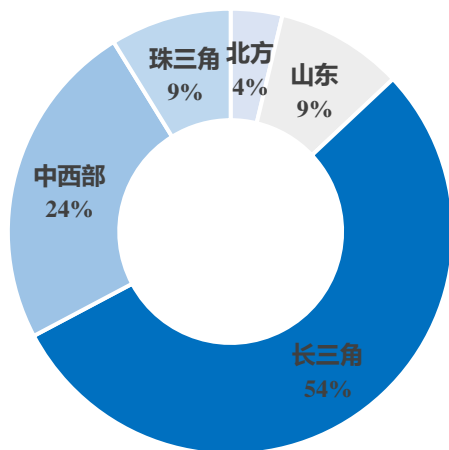


■ 合同销售面积**267.6万平方米**，同比减少**66.1%**

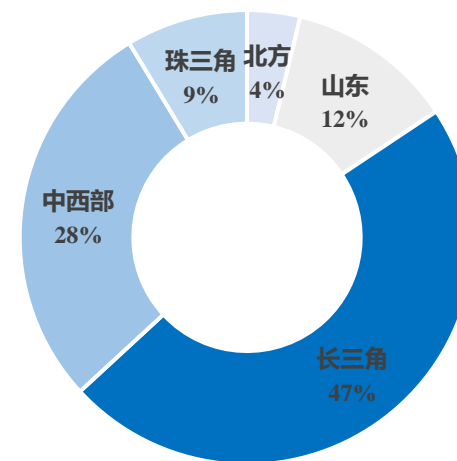


■ 销售金额长三角（江苏、上海、浙江、安徽）占比**54%**，销售面积长三角占比**47%**

销售金额



销售面积

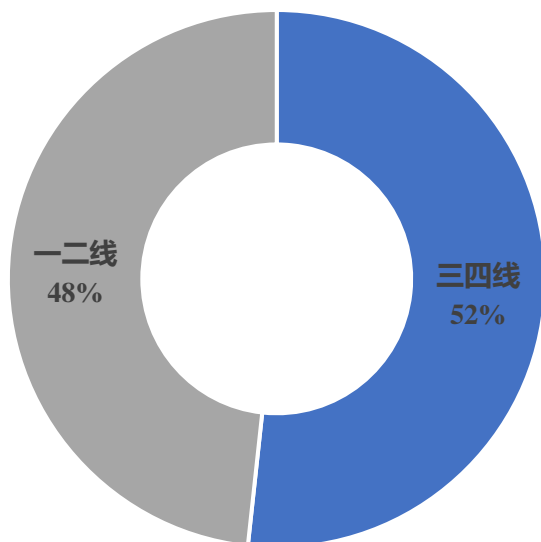


*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

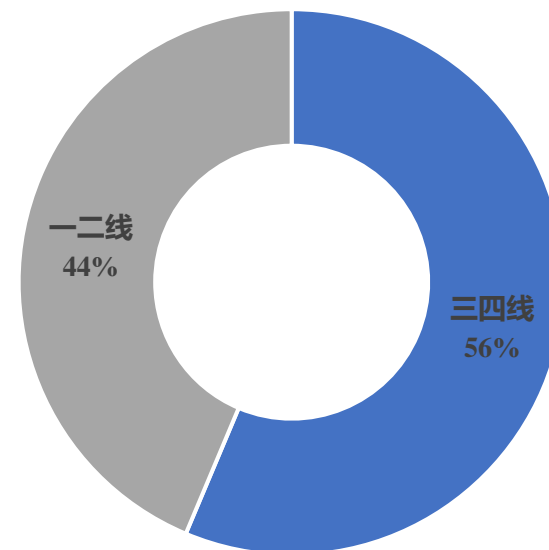
房地产业务销售城市等级分布

- 销售金额中，一、二线城市占比**48%**；三、四线城市占比**52%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**44%**；三、四线城市占比**56%**

销售金额

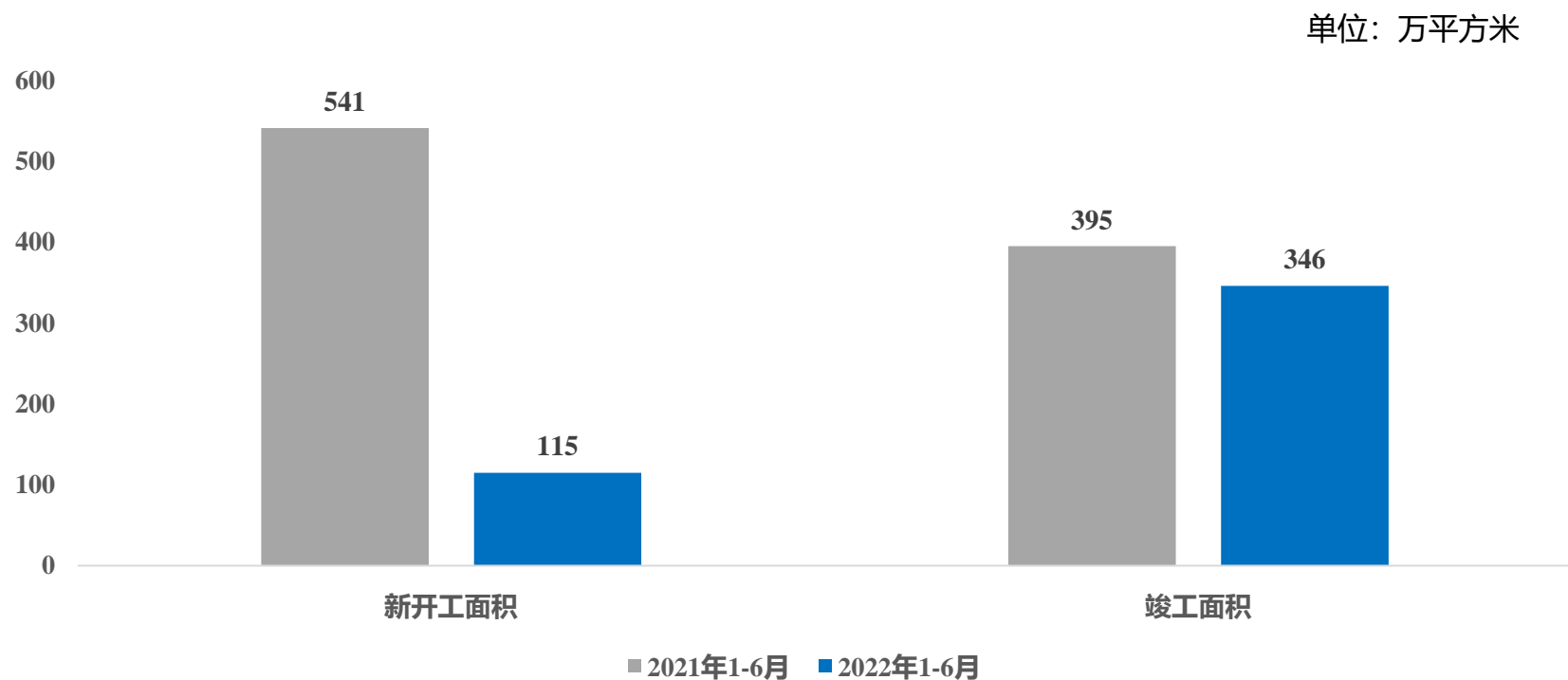


销售面积



房地产业务开竣工情况

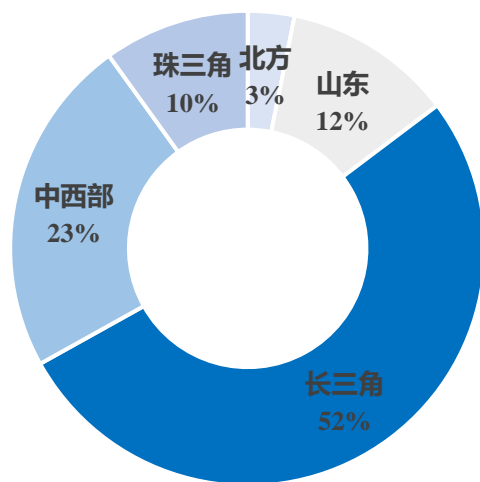
- 2022年上半年，新开工面积**115**万平方米，同比减少**78.8%**，完成全年计划的**32%**
- 2022年上半年，竣工面积**346**万平方米，同比减少**12.4%**，完成全年计划的**26%**



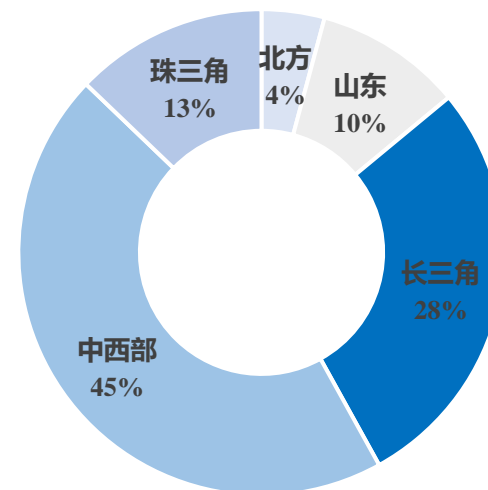
房地产业务项目资源情况

- 截止2022年6月末，在建项目规划建筑面积**2,659万平方米**，未开工项目规划建筑面积**1,045万平方米**，全部项目资源规划建筑面积合计**3,704万平方米**，比年初减少**431万平方米**
- 其中长三角地区项目面积约**1,680万平方米**，在全部项目资源中占比**45%**

在建面积



未开工面积



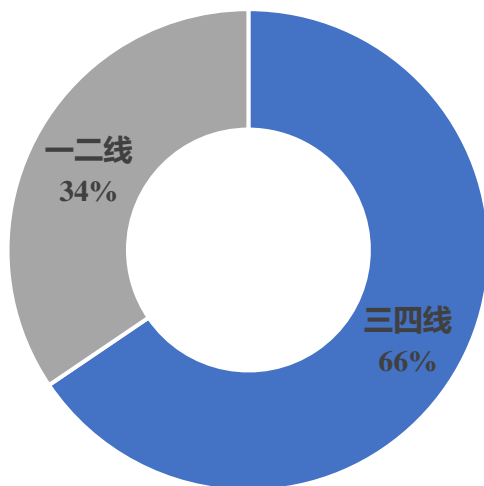
*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



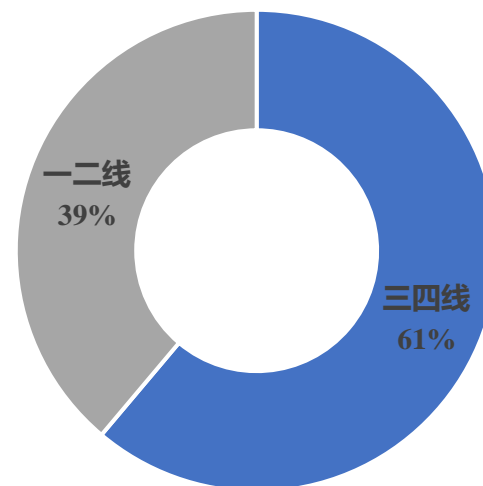
房地产业务资源城市等级分布

- 一、二线城市项目资源面积**1,323万**平方米，占全部项目的**36%**
- 三、四线城市项目资源面积**2,381万**平方米，占全部项目的**64%**

在建面积

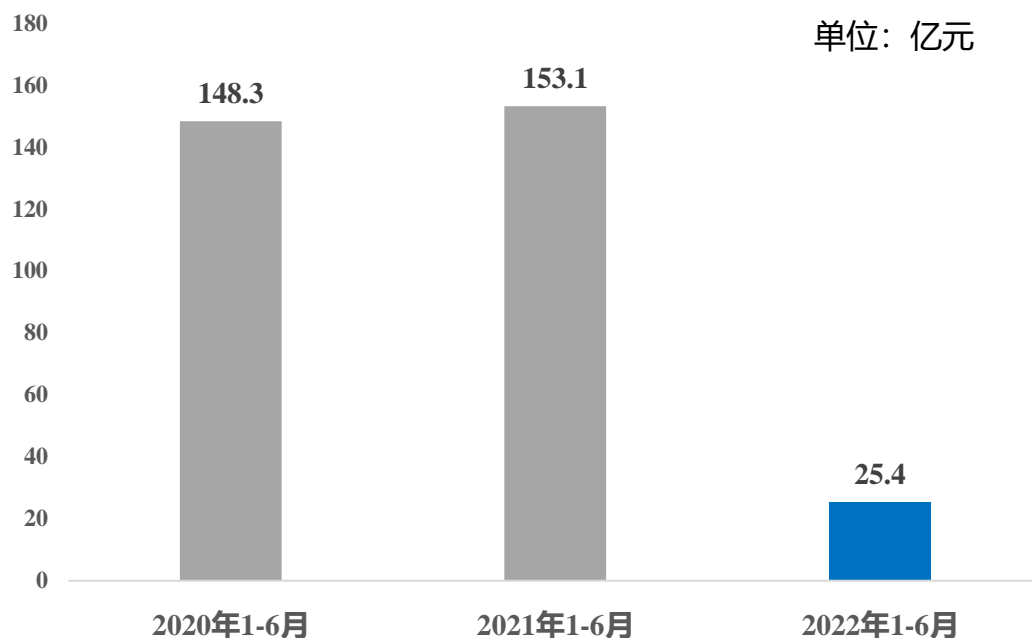


未开工面积

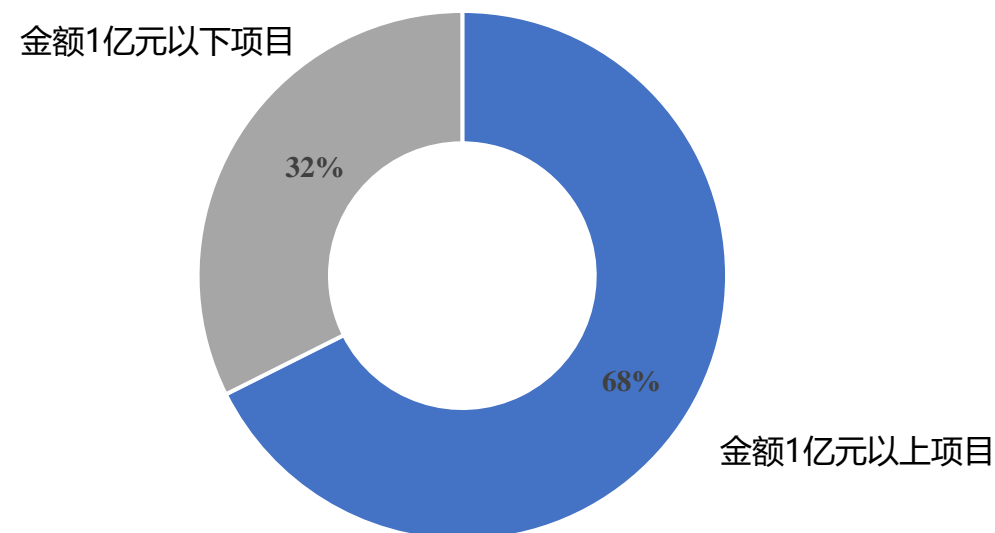


- 新增合同额**25.4亿元**，同比减少**83.4%**。其中**1亿元以上**项目共有**5个**，在新增合同额中占比**68%**
- 获得**4项**国家优质工程奖：海门市人民医院新院急诊医技住院办公楼工程、东营奥体中心项目游泳馆工程、北京市通州运河核心区市政配套工程北环环隧、苏州市轨道交通3号线

新增合同额



项目大小分布





3 中南美好We生活

累计交付总量



上半年累计交付

57个社区 **32849**套房屋

多个项目交付满意度达**100**分

交付总量全行业**TOP9**

(来自乐居财经研究院)

全周期交付保障

- 全周期交付管理

8大阶段, **59**个管控点, **110**个工程标准管理动作

- 交付前严苛检测: 持续推进“过程及交付评估”、“鹰眼行动”等管控, 完成**335**个标段次, **10**万余项指标检查

- 交付过程标准化: 《集中交付SOP手册》, 形成“场景+触点+流程”的服务标准化, 一对一陪验时长**33000**小时



中南美好We生活

- 与约**260**万户业主, 共创专属WE的美好:
上半年举办社文活动**245**场次
参与人数约**80800**人次, 发展志愿者**2763**人
贡献**23555**公益时服务

- 美好立方2.0升级版亮相: 营造过程常态化透明展示





Thanks!