

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

2022年度业绩交流会

(股票代码:000961.SZ)

2023.4.25

- 收入**590亿元**，同比减少**25%**，归属母公司的净亏损**91.7亿元**，同比下降**171%**
- 归属母公司净亏损比之前业绩预告的下限**90亿元**突破了**1.7亿元**，主要由于利息支出资本化金额低于预期
- 有息负债**476亿元**，比2021年末减少**147亿元**，占总负债的**17.26%**，比2021年末降低**1.89个百分点**
- 货币资金**137亿元**，比2021年末减少**87亿元**
- 由于利润亏损，资产减少，现金减少，净负债率**108.18%**，比2021年末提高**15.01个百分点**；扣除预收账款之后的负债率**82.47%**，比2021年末提高**1.95个百分点**；现金短债比**0.59**，比2021年末降低**33个百分点**。虽然有关指标变差，但公司保持了经营的安全
- 经营性现金流量净额**62.5亿元**，继续保持正值



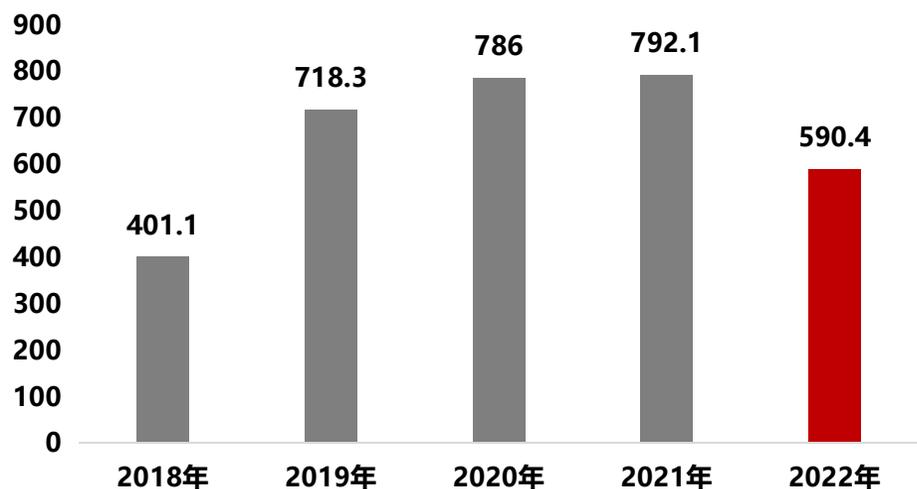
1 整体情况



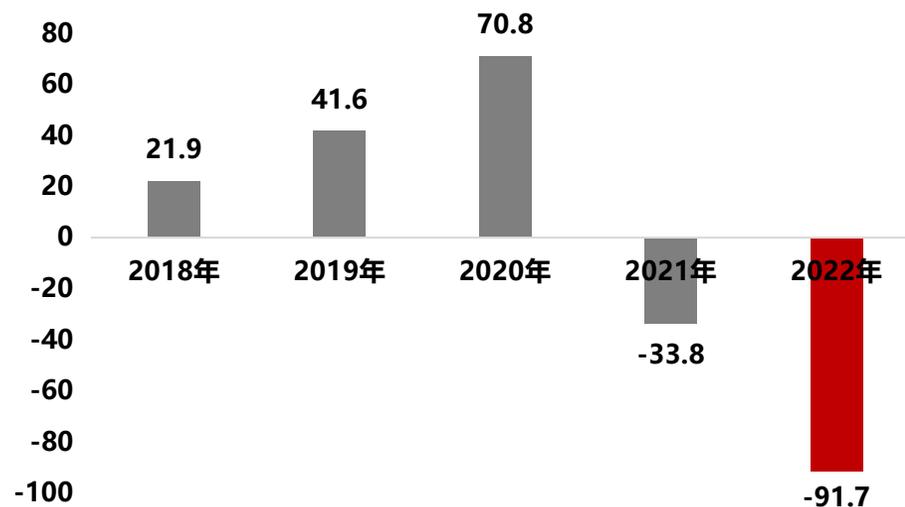
营业收入和净利润

- 营业收入**590.4亿元**，同比下降25.5%
- 归属于上市公司股东净利润**-91.7亿元**，同比下降171.2%
- 2022 年度新增计提各项资产减值准备合计**35.3亿元**，其中应收款项信用减值损失9.4亿元，合同资产减值损失4.1亿元，存货跌价准备 21.3亿元，合同取得成本减值损失 0.5 亿元，减少归属于上市公司股东的净利润**34.4亿元**

营业收入

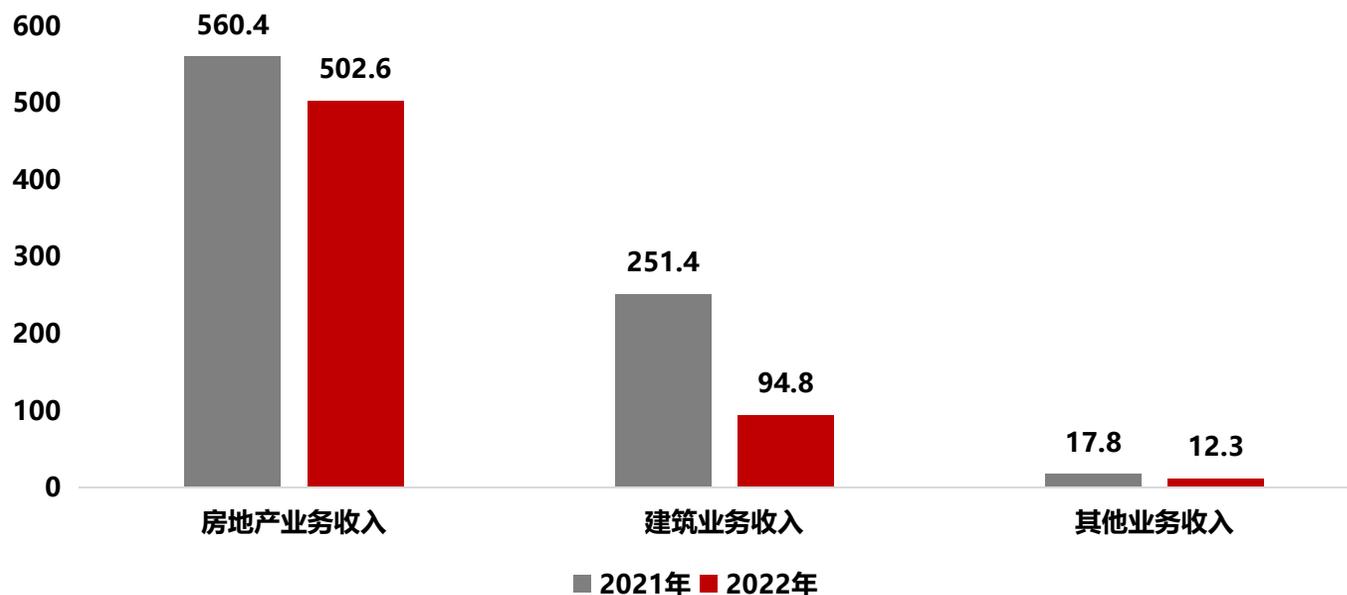


归母净利润



收入结构

- 房地产业务收入**502.6亿元**，同比下降**10.3%**，在全部收入占比**85%**
- 建筑业务收入**94.8亿元**，同比下降**62.3%**，在全部收入中占比**16%**
- 其他业务**12.3亿元**，同比下降**30.8%**，在全部收入中占比**2%**



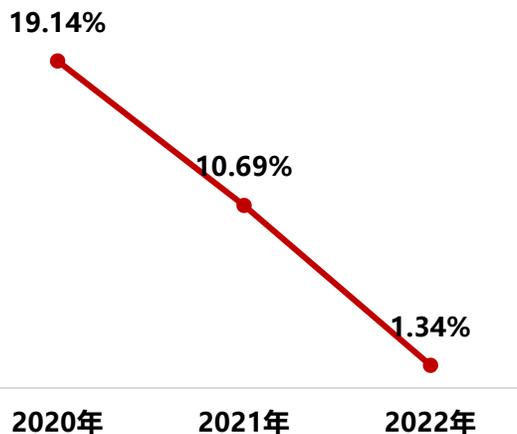
毛利率

- 综合毛利率**-0.09%**，同比下降10.12个百分点
- 房地产业务**1.34%**，同比下降9.35个百分点
- 建筑业务**-11.01%**，同比下降17.44个百分点
- 其他业务**26.13%**，同比下降7.84个百分点

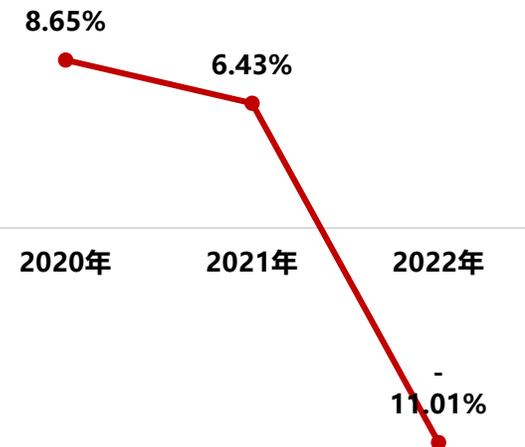
综合毛利率



房地产业务毛利率



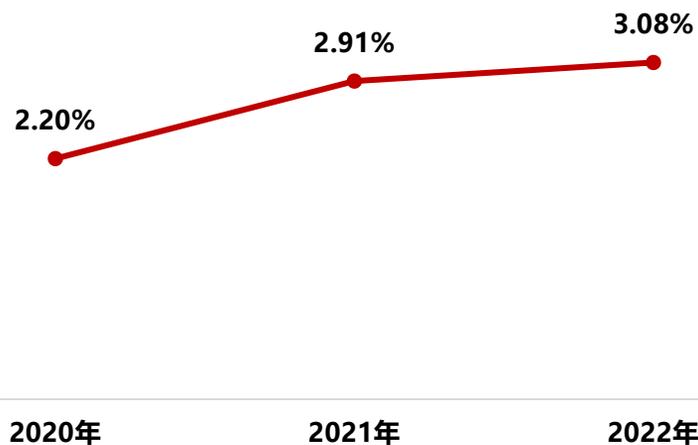
建筑业务毛利率



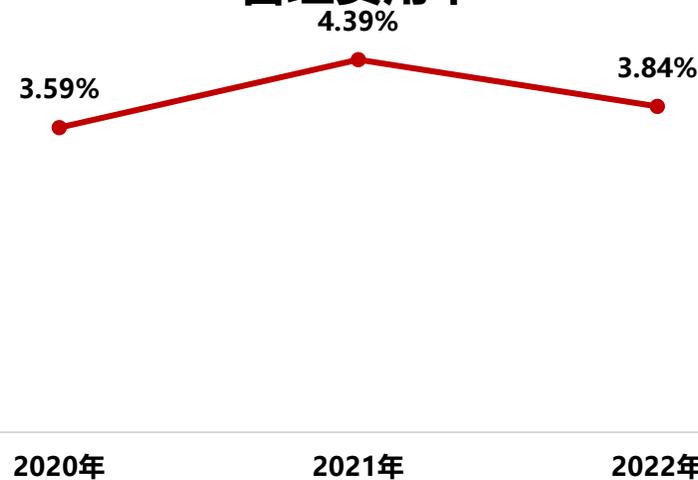
费用率

- 销售费用**18.2亿元**，同比下降21.2%，但销售费用率**3.08%**，同比上升0.17个百分点
- 管理费用**22.7亿元**，同比下降34.8%，管理费用率**3.84%**，同比下降0.55个百分点
- 利息支出**54.3亿元**，同比下降20.3%，但由于施工放慢，资本化利息占比由2021年的82.73%下降到**62.51%**。
财务费用**24.9亿元**，同比上升103.9%。财务费用率**4.22%**，同比上升2.68个百分点

销售费用率



管理费用率



资产情况

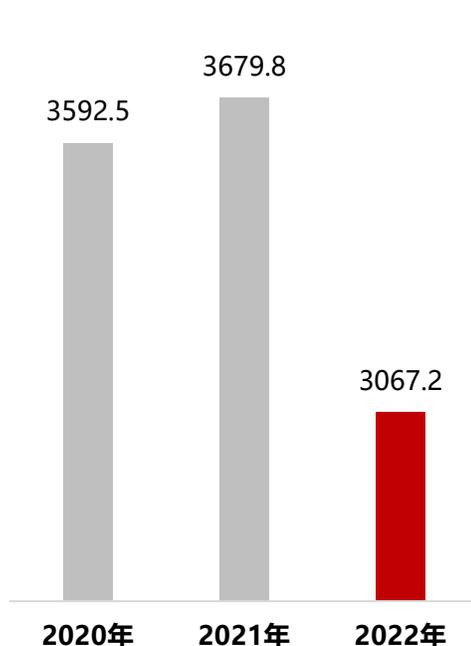
■ 总资产**3,067.2亿元**，
比年初减少16.7%

■ 净资产**312.5亿元**，
比年初减少27.0%

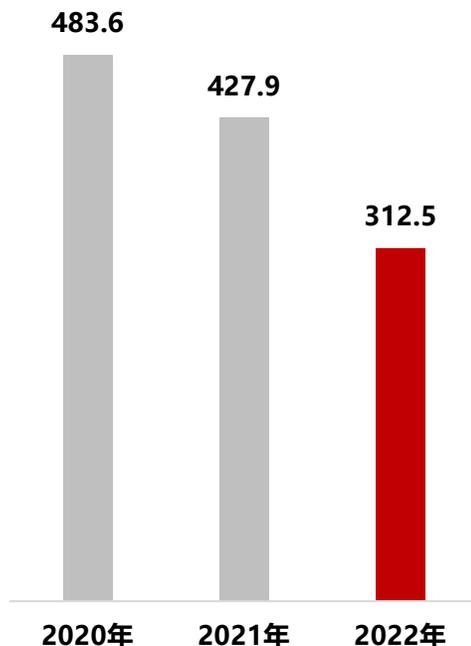
■ 归母股东权益**144.3亿元**，
比年初减少38.4%

■ 少数股东权益**168.3亿**
元，比年初减少13.2%

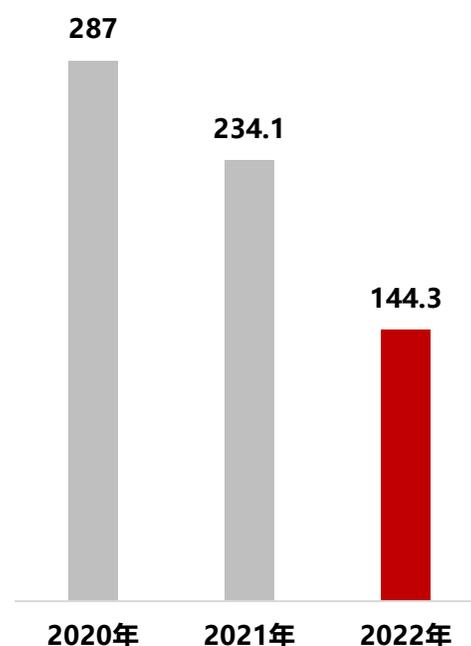
总资产



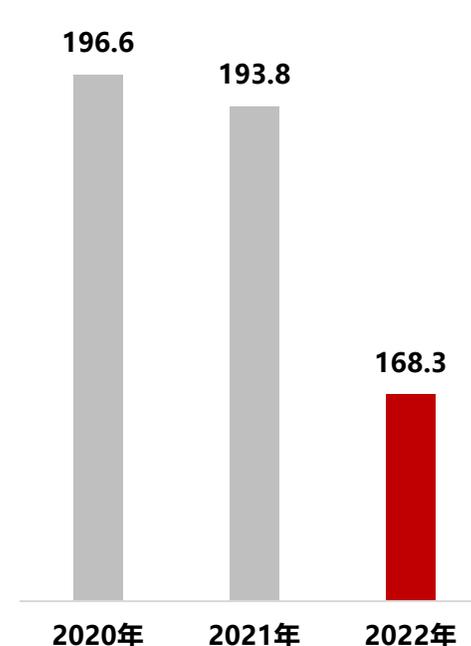
净资产



归母股东权益



少数股东权益

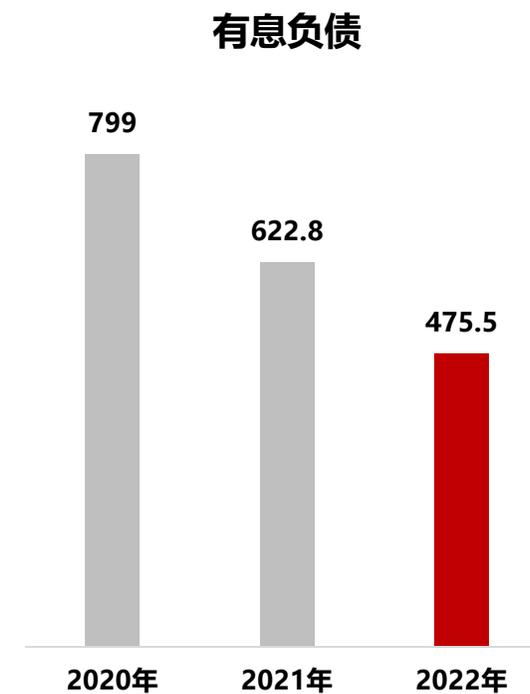
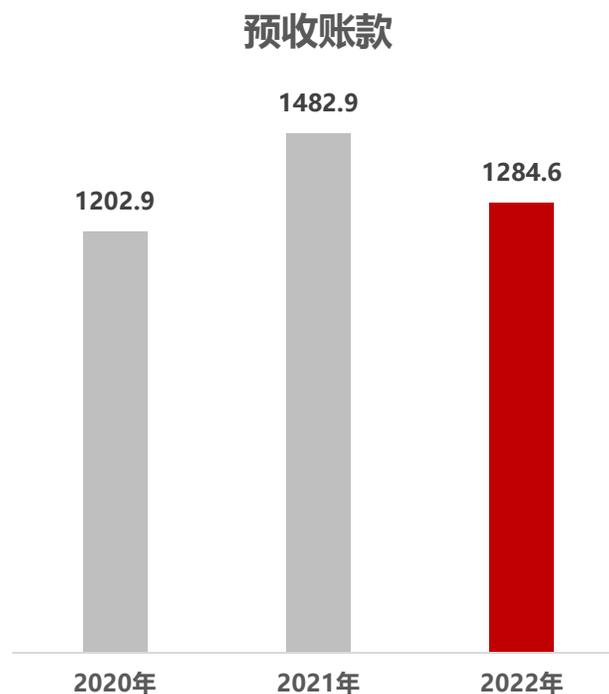
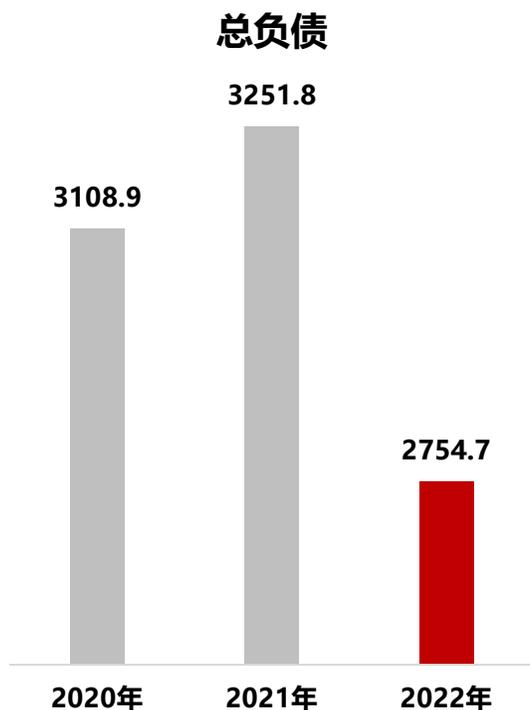


负债情况

■ 公司总负债**2754.7亿元**，
比年初减少**15.3%**

■ 预收账款**1,284.6亿元**，比年初减少**13.4%**，在负债中占比**46.63%**，
同比增加**1.03个百分点**

■ 有息负债**475.5亿元**，比年初减少**23.6%**，在负债中占比**17.26%**，
同比降低**1.89个百分点**



注：预收账款=合同负债-预收账款-待转销项税

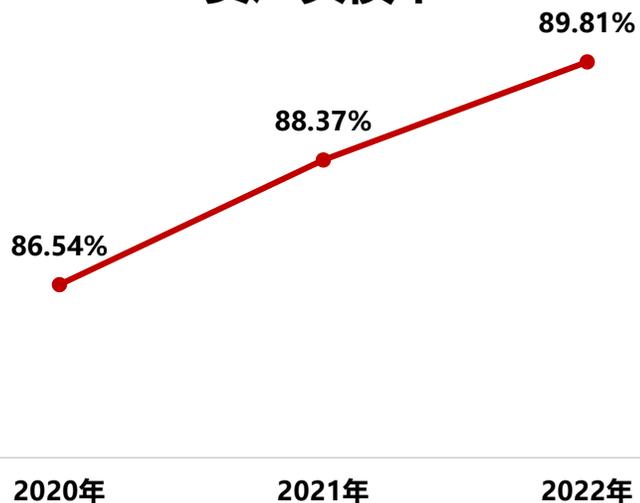
资产负债率

■ 资产负债率**89.81%**，比2021年底
上升1.44个百分点

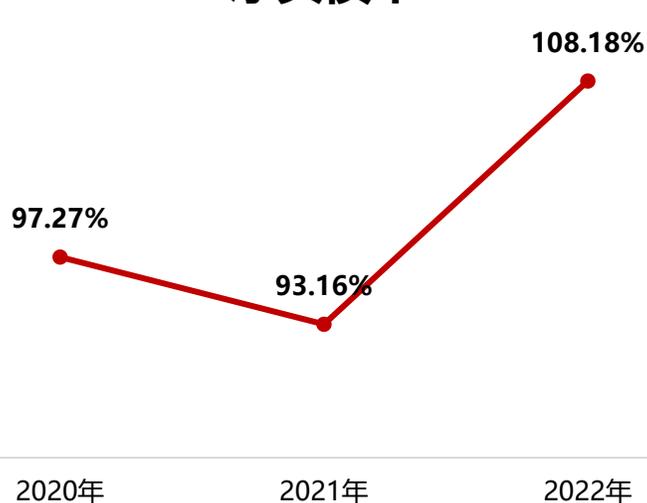
■ 净负债率**108.18%**，比2021年
底上升15.01个百分点

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**82.47%**，
比2021年底上升1.95个百分点

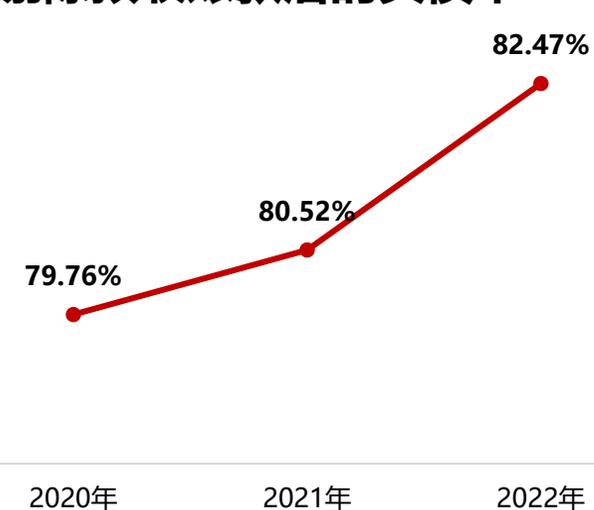
资产负债率



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%