

江苏中南建设集团股份有限公司

(股票代码: 000961.SZ)

# 2023年度投资者交流会

2024.4.23



- 收入**685亿元**，同比增加**16%**，归属母公司的净亏损**52.9亿元**，同比改善**42%**
- 综合毛利率**9.77%**，同比增加**9.86个百分点**
- 有息负债**433亿元**，比2022年末减少**43亿元**，占总资产的比重**19.07%**，继续在行业保持最低水平
- 货币资金**75亿元**，比2022年末减少**62亿元**。经营性现金流量净额**1.3亿元**，继续保持正值



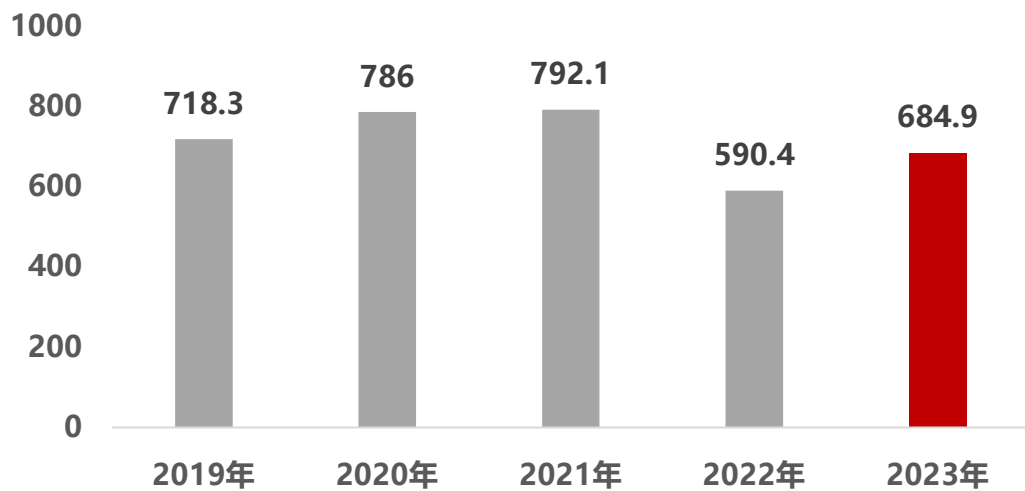
# 1 整体情况



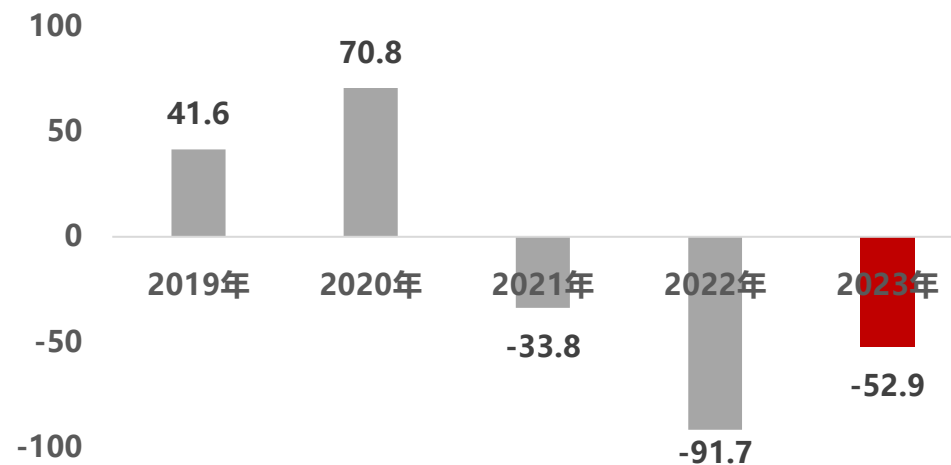
# 营业收入和净利润

- 营业收入**684.9亿元**，同比增加**16.0%**
- 净利润**-48.6亿元**，同比改善**49.6%**
- 归属于上市公司股东净利润**-52.9亿元**，同比改善**42.4%**
- 2023 年度净新增计提各项资产减值准备合计**30.2亿元**，其中应收款项信用减值损失8.6亿元，存货跌价准备16.2亿元，合同资产减值损失4.3亿元，合同取得成本减值损失1.1亿元，减少归属于上市公司股东的净利润**26.8亿元**

营业收入

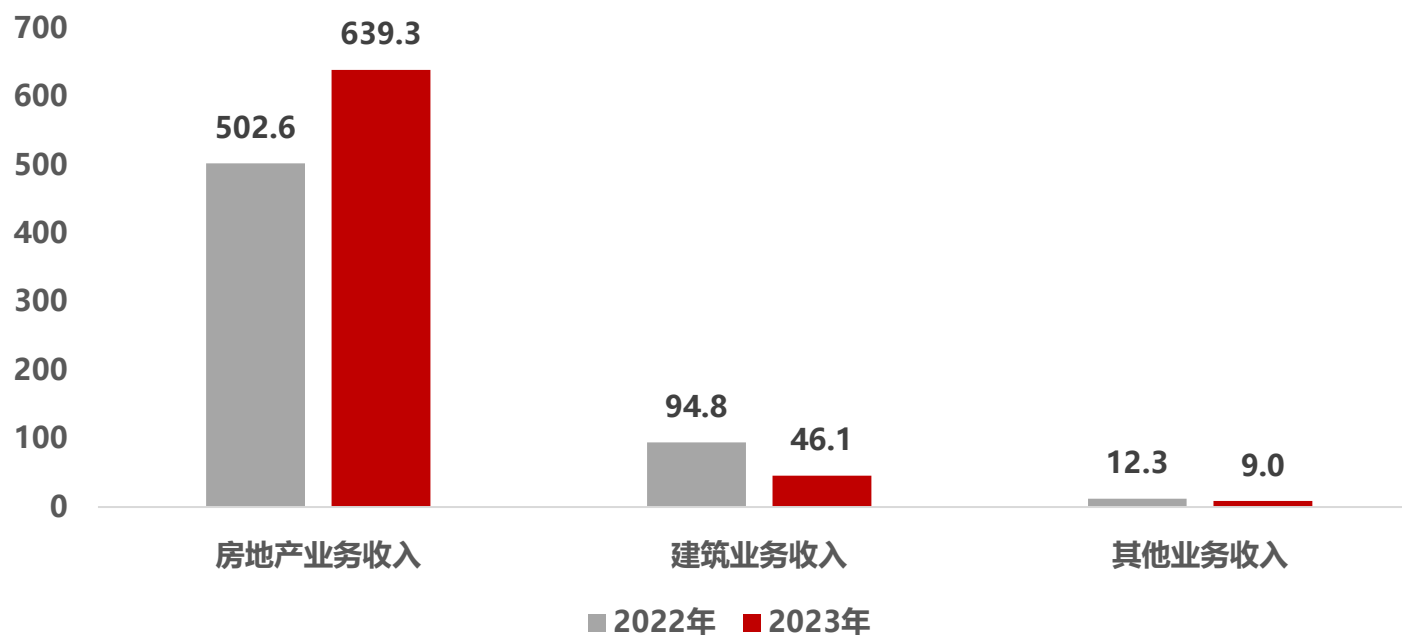


归母净利润



# 收入结构

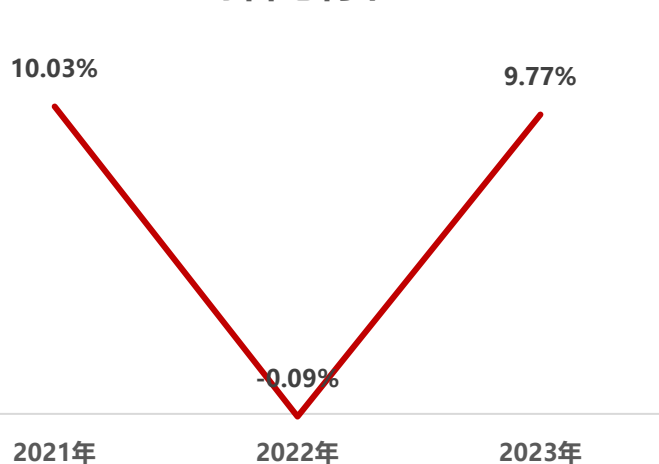
- 房地产业务收入**639.3亿元**，同比增加**27.2%**，在全部收入占比**93%**
- 建筑业务收入**46.1亿元**，同比下降**51.3%**，在全部收入中占比**6%**
- 其他业务**9.0亿元**，同比下降**27.3%**，在全部收入中占比**1%**



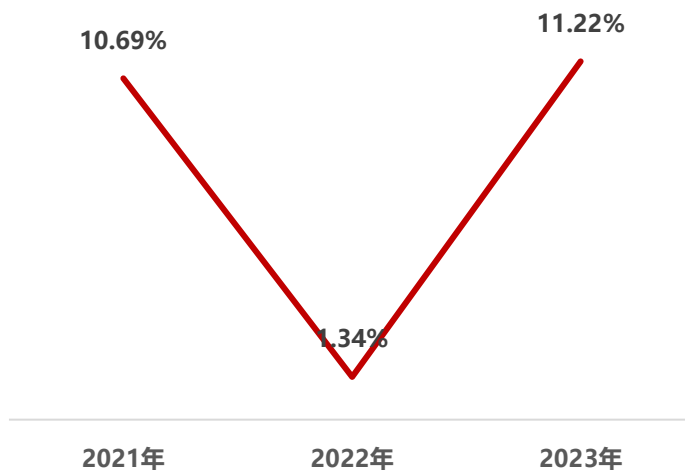
# 毛利率

- 综合毛利率**9.77%**，同比增加**9.86**个百分点
- 房地产业务**11.22%**，同比增加**9.88**个百分点
- 建筑业务**-18.51%**，同比下降**7.51**个百分点
- 其他业务**25.95%**，同比下降**0.18**个百分点

### 综合毛利率



### 房地产业务毛利率



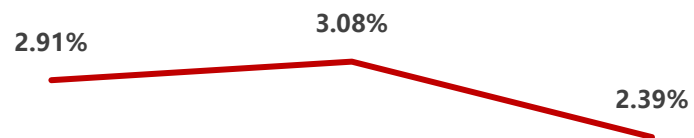
### 建筑业务毛利率



# 费用率

- 销售费用率**2.39%**，同比降低**0.69**个百分点
- 管理费用率**2.87%**，同比下降**0.96**个百分点
- 财务费用率**2.68%**，同比降低**1.54**个百分点

### 销售费用率

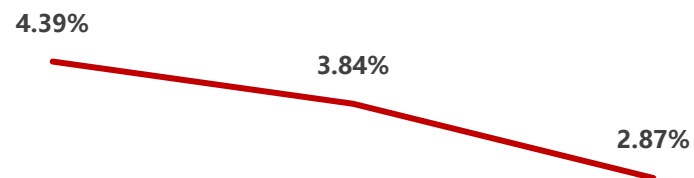


2021年

2022年

2023年

### 管理费用率



2021年

2022年

2023年



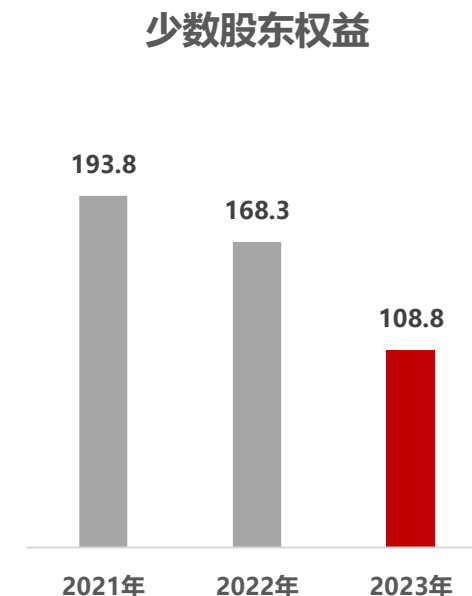
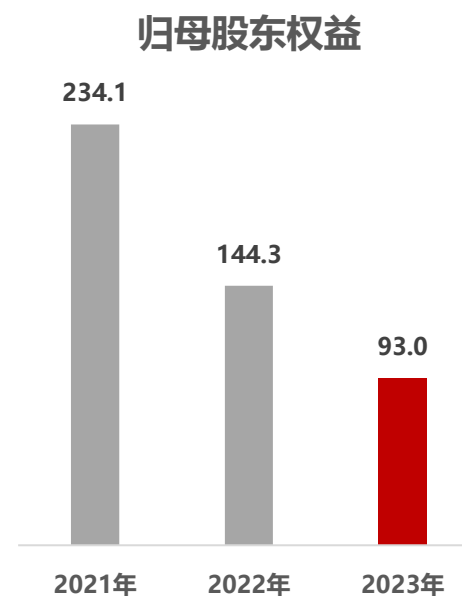
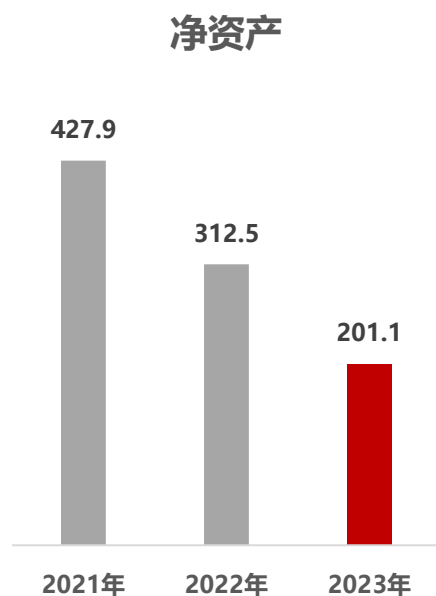
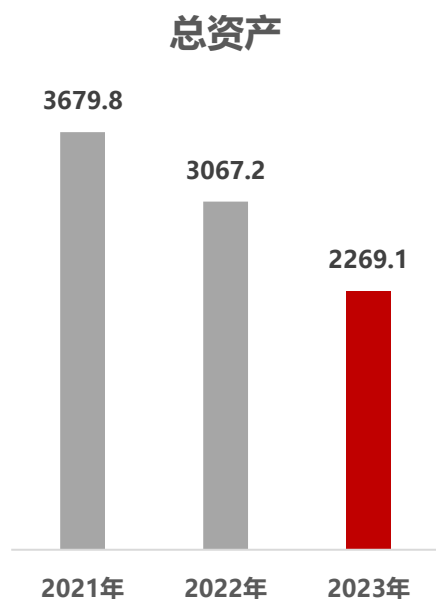
# 资产情况

■ 总资产**2,269.1亿元**，  
比年初减少**26.0%**

■ 净资产**201.1亿元**，  
比年初减少**35.7%**

■ 归母股东权益**92.3亿元**，  
比年初减少**36.0%**

■ 少数股东权益**108.8亿**  
元，比年初减少**35.3%**



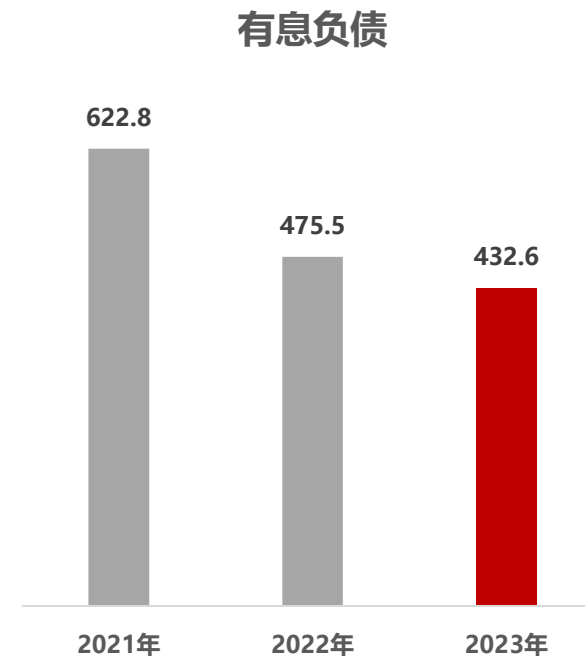
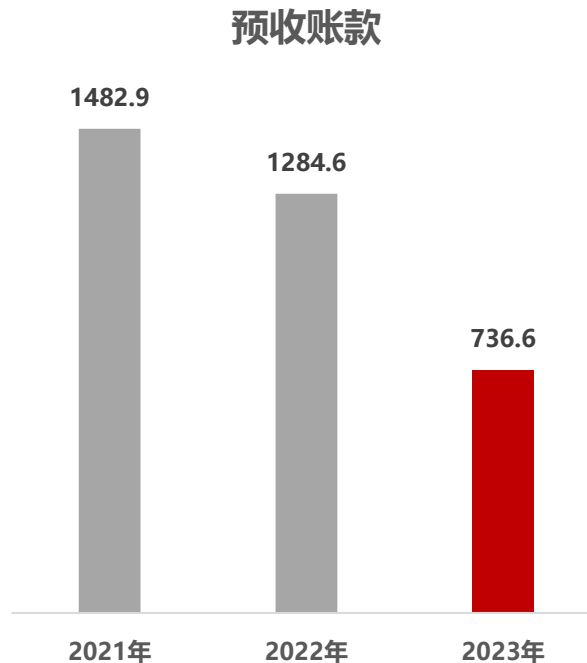
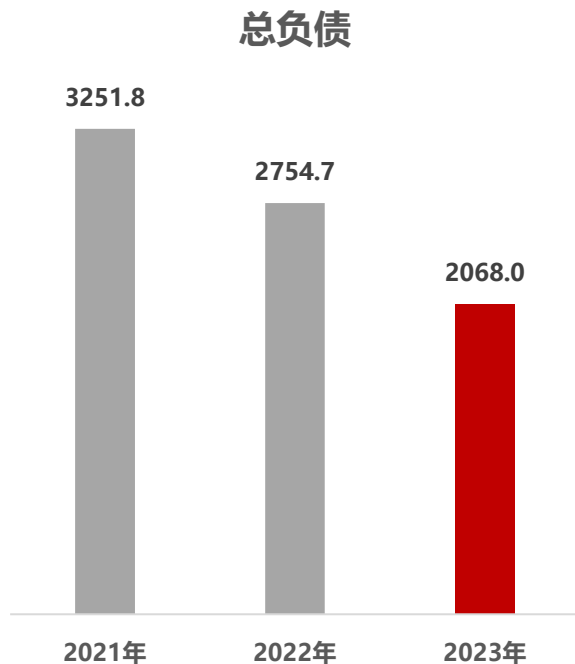


# 负债情况

■ 公司总负债**2,068.0亿元**，  
比年初减少**24.9%**

■ 预收账款**736.6亿元**，比年初减少  
**42.7%**，在负债中占比**35.62%**，  
同比减少**11.01个百分点**

■ 有息负债**432.6亿元**，比年初减少  
**9.0%**，在负债中占比**20.92%**，  
同比增加**3.66个百分点**



注：预收账款=合同负债-预收账款-待转销项税

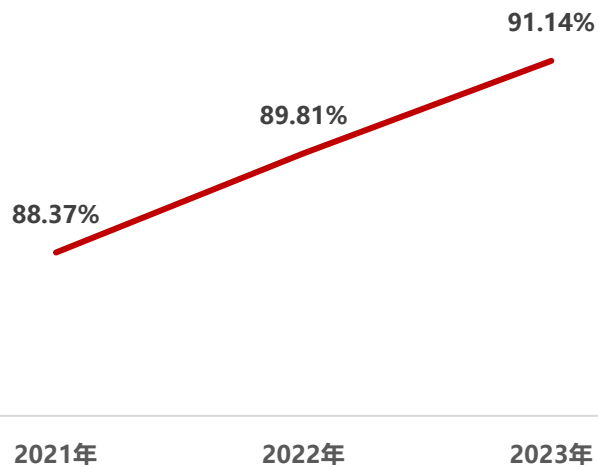
# 资产负债率

■ 资产负债率**91.14%**，比2022年底上升**1.33个百分点**

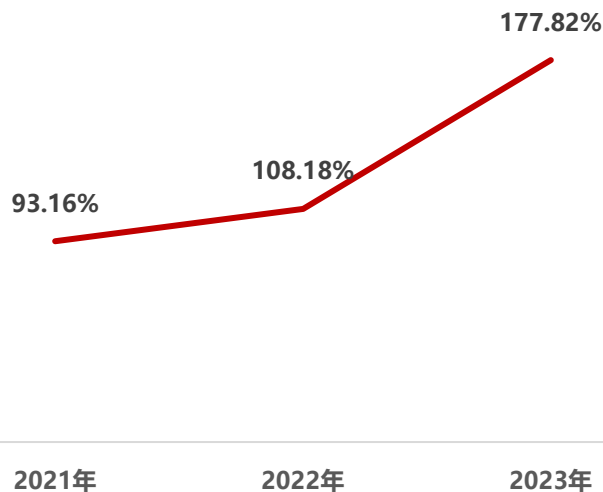
■ 净负债率**177.82%**，比2022年底上升**69.65个百分点**

■ 剔除预收账款后的资产负债率为**86.88%**，比2022年底上升**4.41个百分点**

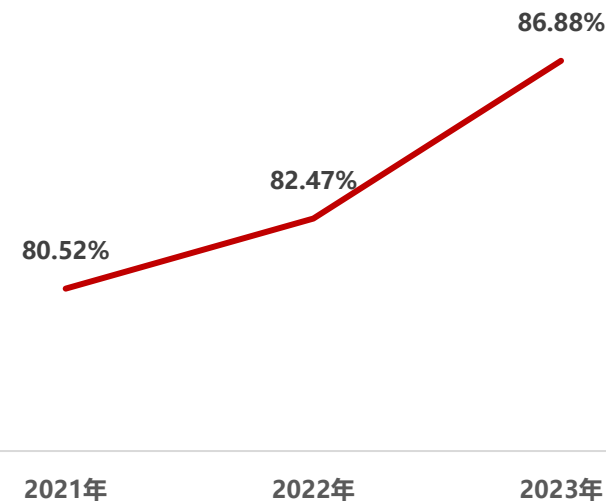
### 资产负债率



### 净负债率



### 剔除预收账款后的负债率



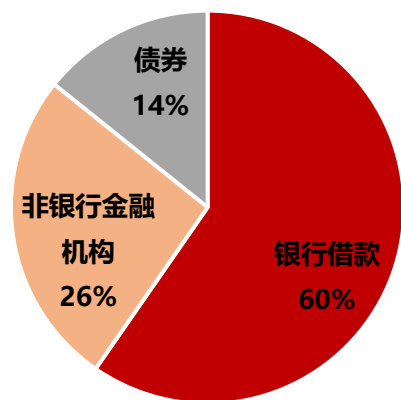
注：净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产\*100%

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%

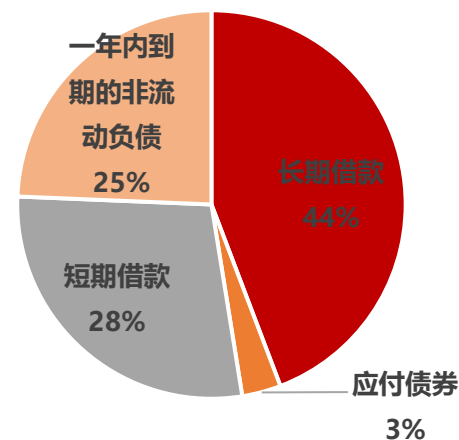
# 有息负债结构和现金

- 有息负债中银行贷款**258.0亿元**，占比60%；非银行金融机构借款**113.0亿元**，占比26%；债券等债务工具**61.6亿元**，占比14%
- 一年内的所有有息负债**227.3亿元**，比年初下降**2.1%**，在有息负债中占比52.5%，比年初上升**3.74个百分点**
- 货币资金**75.0亿元**，比2022年末减少**45.4%**，现金短债比0.33。受限资金**33.6亿元**，在货币资金中占比**44.74%**。扣除受限资金之后的现金短债比0.18。

### 长短期负债结构

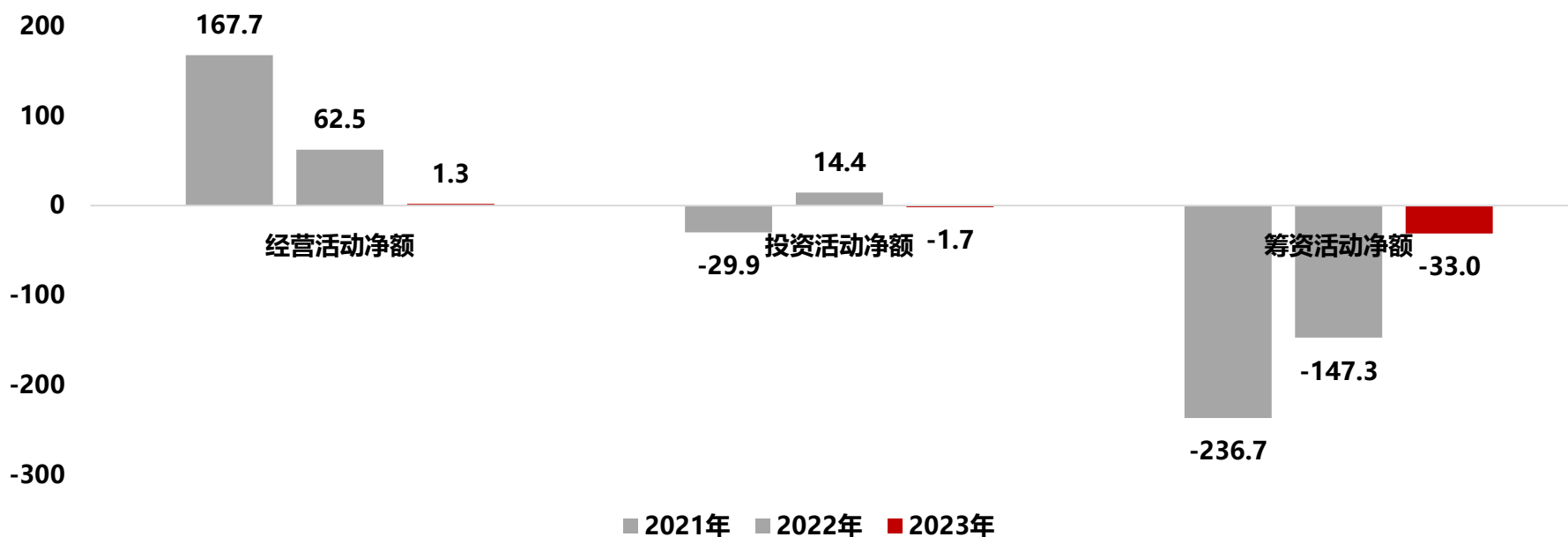


### 负债类型结构



# 现金流变化

- 经营性现金流入**233.3亿元**，同比减少**60.8%**
- 其中销售商品、提供劳务收到的现金流入**154.6亿元**，同比减少**66.8%**
- 其他与经营活动有关的现金流入**73.7亿元**，同比减少**43.2%**
- 经营活动产生的现金流量净额**1.3亿元**，连续6年为正



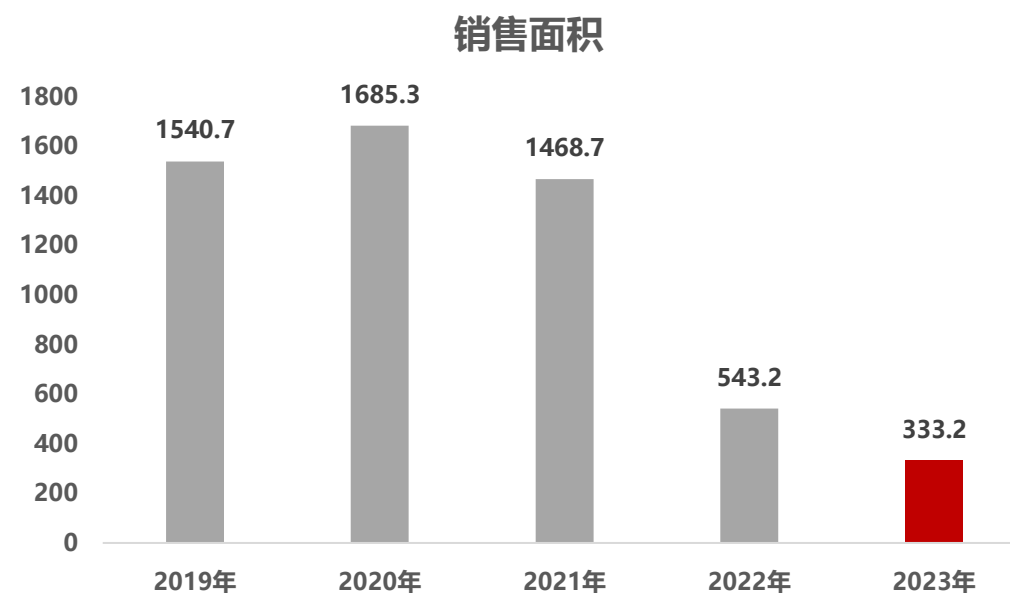
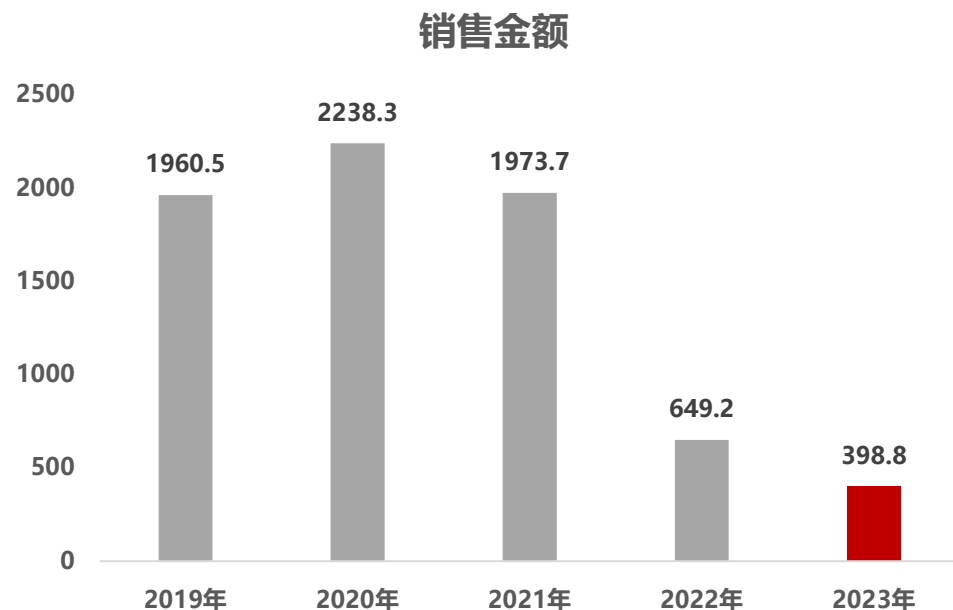
## 2 分业务情况



# 房地产业务销售情况

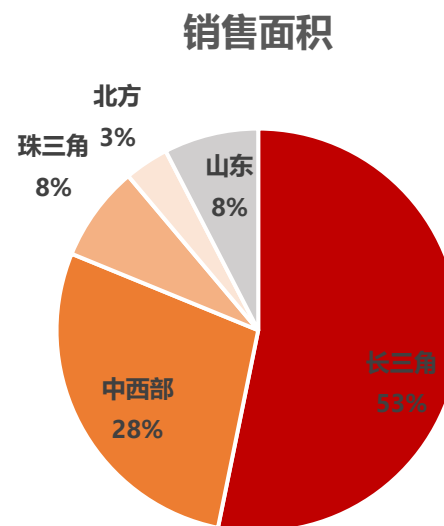
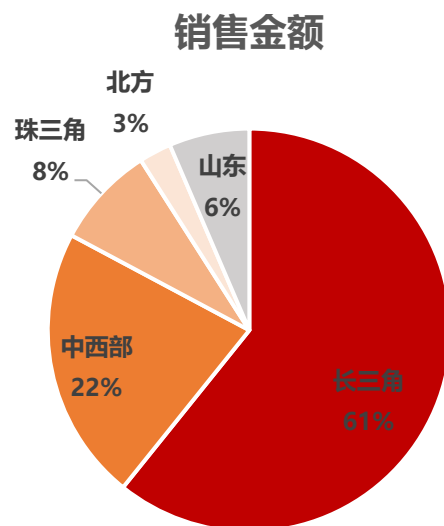
- 合同销售金额**398.8亿元**，同比减少**38.6%**
- 平均销售价格**11,969元/平方米**，同比增加**0.2%**

- 合同销售面积**333.2万平方米**，同比减少**38.7%**



# 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%**



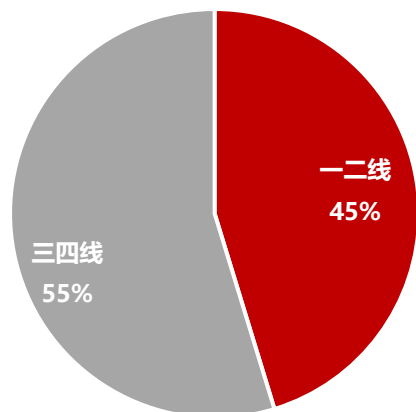
\*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西



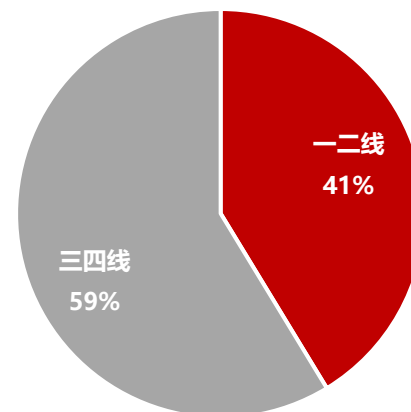
# 房地产业务销售城市等级分布

- 销售金额中，一、二线城市占比**45%**，三、四线城市占比**55%**
- 销售面积中，一、二线城市占比**41%**，三、四线城市占比**59%**

销售金额



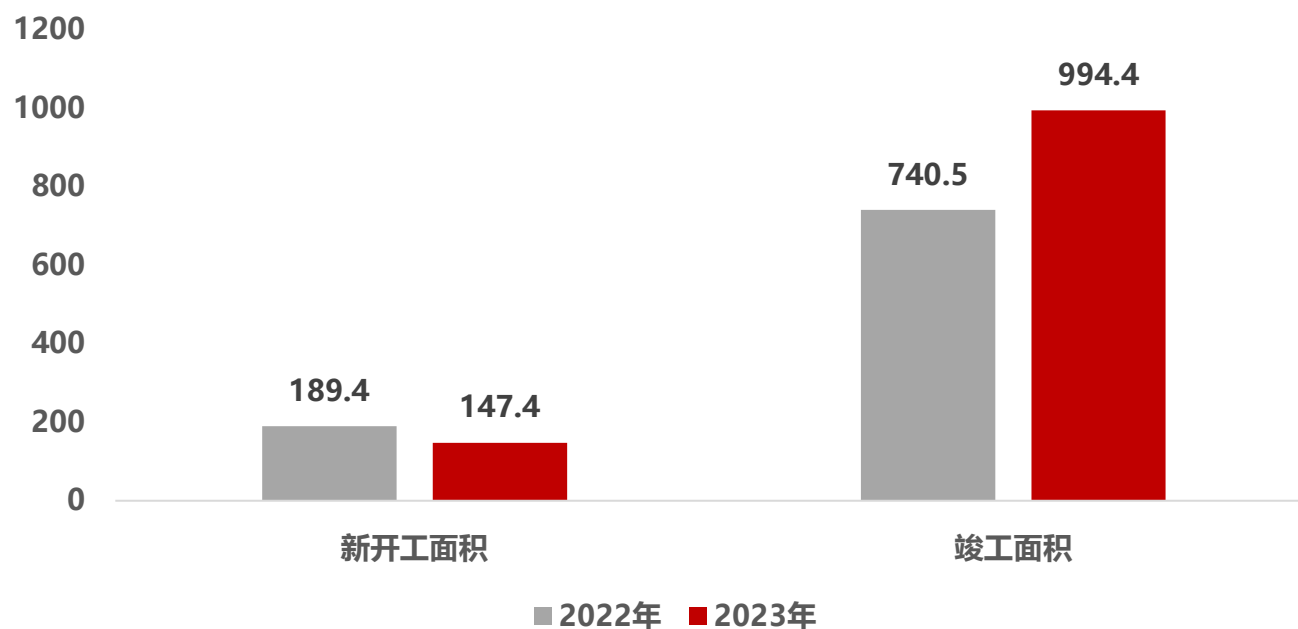
销售面积





# 房地产业务开竣工情况

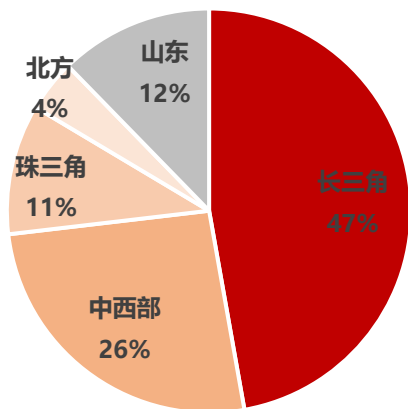
- 新开工面积**147万**平方米，同比减少**20%**，完成年度计划的**183%**
- 竣工面积**994万**平方米，同比减少**34%**，完成年度计划的**91%**
- 预计2024年竣工面积**650万**平方米，比2023年减少**35%**



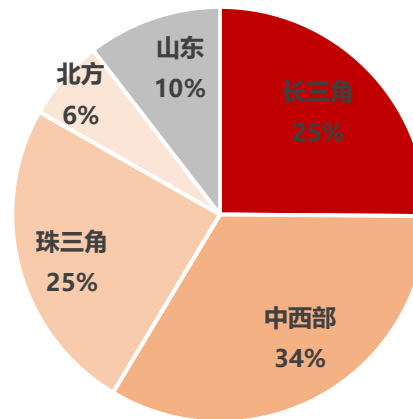
# 房地产业务项目资源情况

- 截止2023年末，在建项目规划建筑面积**1,369万**平方米，未开工项目规划建筑面积**489万**平方米，全部项目资源规划建筑面积合计**1,859万**平方米，比2022年末减少**40.1%**
- 其中长三角地区项目面积约**769万**平方米，在全部项目资源中占比**41%**。其中在建项目面积约**647万**平方米，在全部在建项目中占比**47%**；未开工项目面积约**123万**平方米，在全部未开项目中占比**25%**

在建面积



未开工面积

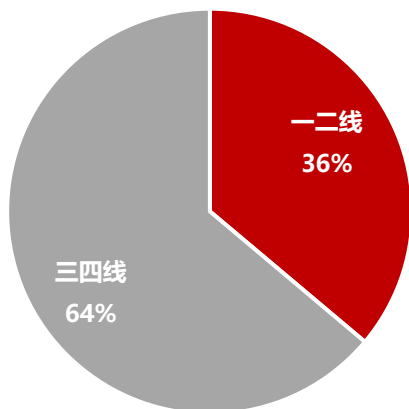


\*北方包括辽宁、天津、河北；中西部包括河南、湖北、湖南、四川、陕西、重庆、云南、贵州；珠三角含广东、海南、福建和广西

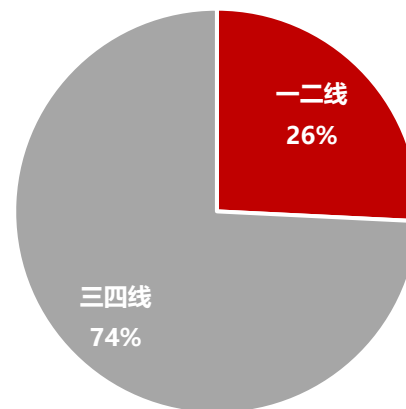
# 房地产业务资源城市等级分布

- 一、二线城市在建项目面积约**495万**平方米，占比**36%**；未开工项目面积约**126万**平方米，占比**26%**
- 三、四线城市在建项目面积约**875万**平方米，占比**64%**；未开工项目面积约**363万**平方米，占比**74%**
- 一、二线城市项目资源面积占全部项目总规划建筑面积的**33%**

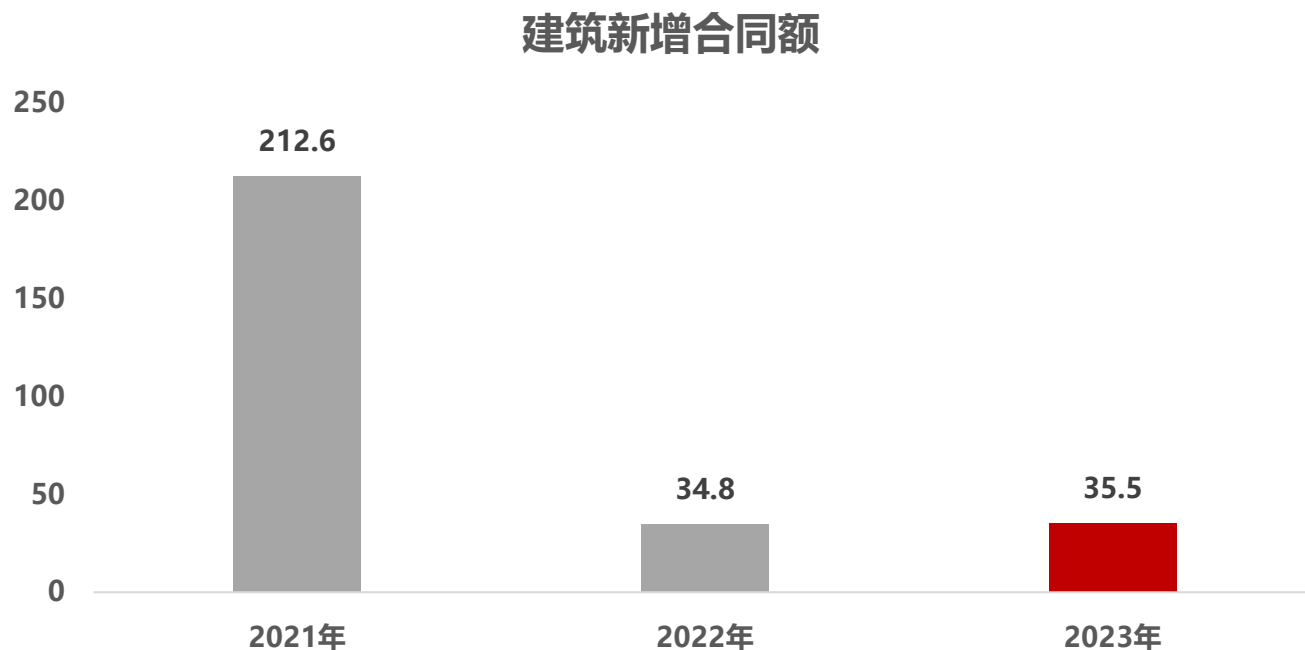
在建面积



未开工面积



- 新增合同额**35.5亿元**，同比增加**2.1%**。



# 3 Q&A

