

金科地产集团股份有限公司

2024 年度财务决算报告

一、公司总体经营情况

2024 年，全球经济呈现“低增长、高波动”走势，主要经济体加息周期已接近尾声，但降息节奏依旧缓慢；国内经济稳中求进，全国商品房销售面积同比下降 12.9%。

公司受多重因素叠加影响，导致经营出现较大困难。在各方支持下，公司正在有条不紊的推动重整。2024 年度公司实现结算营业收入 275.55 亿，同比下降 56%，结算毛利率 12.04%。公司持续开展缩衣节食，控制费用有效支出，销售、管理两费合计 16 亿，较去年同期下降约 40%。但与此同时受项目所处市场及公司重整等因素的影响，导致公司整体销售量价下滑，公司根据《企业会计准则——存货》计提项目存货跌价准备；受公司流动性风险持续影响，本期财务费用大幅增加并计提相应违约金等损失，最终导致公司 2024 年亏损扩大。2024 年度公司净利润-348 亿元，其中归属于上市公司股东的净利润-320 亿元。

二、收入实现情况

公司 2024 年各业务利润实现情况如下：

业务类型	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率
房地产销售及运营	2,708,839.95	2,377,493.85	12.23%
房地产建设	11,318.65	12,322.60	-8.87%
酒店经营	16,492.45	14,534.92	11.87%
材料销售	1,862.77	1,917.50	-2.94%
其他	16,968.92	17,319.33	-0.02%
合计	2,755,482.75	2,423,588.21	12.04%

房地产销售及运营仍然是本公司收入的主要来源，房地产销售收入 271 亿元，占总体营业收入的 98%。

三、公司财务状况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 1772 亿元，较去年同期减少 470 亿，同比下降 21%；公司负债总额为 1945 亿元，较去年同期减少 91 亿，同比下降 4%；资产总额下降，主

要系项目结转和存货跌价准备的计提所致；负债总额降幅低于资产总额，主要原因系公司因债务逾期无法按期归还，导致融资利息、各类逾期违约金等大幅增加。公司归属于上市公司股东的净资产-287 亿元，较去年同期减少 322 亿元。

四、公司利润情况

2024 年，公司结算净利润-348 亿元，亏损同比增加 313%，其中归属于上市公司股东的净利润-320 亿元，亏损同比增加 266%。主要原因系：

1、受各类因素影响经营质效大幅下滑：公司整体项目销售下滑，本期达到交付条件的项目较上年同期大幅减少，结转收入下降至 276 亿，结转毛利润较去年同期减少 48 亿；受各类因素的影响，本报告期公司经营性物业的出租率、租金水平及客流量均出现一定程度的下降，导致以公允价值计量的经营性物业价值亦较去年减少约 12 亿元。

2、受项目所处市场影响存货跌价准备增加：本期受市场因素、公司债务逾期导致项目板结及剩余可售项目多集中在三、四线城市的影响，公司按照会计准则计提并表子公司存货跌价准备 130 亿。公司对外投资的联合营企业计提相应的存货跌价准备，导致公司按股权比例承担亏损。

3、受利息支出费用化及债务逾期影响财务费用大幅增加：报告期内公司受存量项目达到竣工交付、部分项目停工、无新增拿地项目及债务逾期未归还的影响，导致大部分利息支出在会计处理时只能费用化；同时受公司债务逾期、诉讼判决生效未按期偿还等原因，根据融资协议或法院判决生效文件等本期继续计提各项逾期利息、罚息、违约金及延迟履行金，本期财务费用合计 79 亿元。

4、因诉讼执行等司法程序导致资产被动折价处置形成损失：以前年度公司将持有金科服务 1.63 亿法人股质押融资，本期资产负债表日后，因债权人多轮折价拍卖该股票，公司按照最终拍卖抵债价格计提资产减值损失约 13 亿元；部分子公司因无力清偿到期债务，被债权人申请进入破产清算或破产重整产生较大损失。

五、经营费用支出状况

2024 年，公司销售费用 4.9 亿元，管理费用 11.60 亿元，较上年同期分别减少 7.47 亿元、3.37 亿元，公司将持续推进增收节支、提质增效，合理控制费用开支。

六、现金流状况

受公司债务逾期等综合因素影响，公司 2024 年经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额均为负数。公司一方面引进战略投资者，积极推进司法重整，化解公司整体风险；另一方面公司稳中求进探索房地产转型升级机会，积极培育新的业务增长点，制定“新金科”发展战略。

七、财务指标完成情况

项 目	2024 年度	2023 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	-6.04	-1.70	下降 255.29 个百分点
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	-5.37	0.66	下降 974.24 个百分点
加权平均净资产收益率	不适用	-91.73%	不适用

[注]本年度，公司加权平均净资产为负数，归属于母公司股东的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为负数，相应加权平均净资产收益率及本年比上年增减指标均为不适用。

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十七日