

金科地产集团股份有限公司

2019 年度财务决算报告

一、公司总体经营情况

2019 年报告期内，公司及所投资的公司实现合同销售金额 1,860 亿元，同比增长 57%，完成年度目标的 124%。公司及所投资的公司全年实现销售回款 1,610 亿元，同比增长 53%，回款率高达 87%；房地产销售面积 1,905 万平方米，同比增长 42%。2019 年度实现结算营业收入 678 亿元，同比增长 64%，连续 9 年保持增长；公司净利润 63.57 亿元，同比增长 58%，其中归属于上市公司股东的净利润 56.76 亿元，同比增长 46%；扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润 57.35 亿元，同比增长 43%。

二、收入实现情况

公司 2019 年 1-12 月各业务利润实现情况如下：

（单位：万元）

业务类别	营业收入	营业成本	毛 利 率 (%)	营业收入比 上年增加 (%)	营业成本比 上年增加 (%)	毛利率比上年 增减(百分点)
房地产销售	6,310,961.03	4,473,439.65	29.12	66.05	64.76	0.56
生活服务	230,984.94	171,322.00	25.83	33.21	21.61	7.07
新能源	41,450.20	19,892.63	52.01	121.02	110.77	2.33
其他	193,941.28	158,351.69	18.35	48.51	98.57	-20.58
合计	6,777,337.45	4,823,005.97	28.84	64.36	63.76	0.27

主营业务中，房地产销售一直都是本公司利润的主要来源。房地产销售收入 631.10 亿元，较去年同期增幅为 66.05%，毛利率较去年同期上涨 0.56 个百分点。

三、公司财务状况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,216 亿元，同比增长 39%。主要变动项目包括：公司本年度新获取土地及新开工项目增加导致存货及预付账款增加 592 亿元；

公司继续加大项目合作开发，导致联营、合营企业投资及资金往来对应的长期股权投资及其他应收款增加 157 亿元；同时公司加大销售与回款管理，导致货币资金增加 61 亿元。

截止 2019 年 12 月 31 日，公司负债总额为 2,695 亿元，同比增长 40%。其中因销售及回款增加导致预收款项增加 384 亿，同时为支持公司发展战略的执行，适度增加融资，导致负债规模增加 167 亿元。

公司归属于上市公司股东的净资产 265.67 亿元，同比增长 24%，主要是公司本期实现归属于母公司所有者的净利润 56.76 亿元。

四、公司偿债能力状况

截止 2019 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 83.78%，与上年同期基本持平。根据《企业会计准则》的要求，预收房款在未交房之前不能确认收入，故报表上要作为负债列示，但预收房款 1,146.94 亿元实际不需要偿还。2019 年 12 月 31 日扣除预收款项后的资产负债率为 48.12%，较 2018 年同期同口径指标下降 2.44 个百分点，公司偿债能力增强。

五、公司盈利情况

在盈利状况方面，公司 2019 年结算毛利率为 28.84%，比去年同期的 28.57%上升了 0.27 个百分点，毛利率继续保持较高水平，为公司整体业绩奠定了坚实的基础。2019 年扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润为 57.35 亿元，同比增长 43%。

六、成本费用支出状况

公司 2019 年度销售和管理费用占公司合同销售金额口径下的两费费率为 3.71%，较上年同期 4.13%下降 0.42 个百分点。其中销售费用 42.15 亿，签约销售费率 2.27%，较上年费率上升 0.11 个百分点；管理费用 26.89 亿，签约管理费率为 1.45%，较上年费率下降 0.52 个百分点，主要系本期公司合同销售规模增加摊薄管理费用率所致。

七、现金流状况

2019 年度实现经营活动产生的现金流量净额为 22 亿元，相比 2018 年度持续增加，

主要系公司强抓有质量的销售及回款，其中合并报表口径实现销售回款 1,128 亿元，较 2018 年同期增长 33%；土地款及工程支出 890 亿元，较 2018 年同期增长 33%；期末现金及现金等价物余额为 349 亿元，较去年同期增长 18%。

八、财务指标完成情况

项 目	2019 年度	2018 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	1.05	0.72	45.83%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.98	4.02	23.88%
加权平均净资产收益率	23.63%	19.45%	增长 4.18 个百分点

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年三月二十三日