

证券代码：000656

债券代码：112272

债券代码：112650

债券代码：112651

证券简称：金科股份

债券简称：15 金科 01

债券简称：18 金科 01

债券简称：18 金科 02

公告编号：2018-140 号

## 金科地产集团股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

2018 年 10 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人蒋思海先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)梁忠太先生声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	207,864,175,232.00	157,364,022,827.33	32.09%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,729,980,959.54	18,069,014,269.48	9.19%	
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上 年同期增减
营业收入（元）	11,346,369,852.91	48.15%	26,892,579,984.85	48.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,524,727,611.34	209.90%	2,191,389,141.15	131.26%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,505,046,304.14	539.42%	2,103,598,379.48	216.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	1,717,842,918.06	112.02%
基本每股收益（元/股）	0.29	222.22%	0.40	166.67%
稀释每股收益（元/股）	0.28	250.00%	0.40	166.67%
加权平均净资产收益率	7.96%	增长 5.32 个百分点	11.35%	增长 6.58 个百分点

**注：**本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 17 亿元，上表中基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率、归属于上市公司股东的净资产指标考虑了无固定期限委托贷款的影响。

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-3,315,975.54	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	68,203,465.38	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,487,762.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,940,515.35	
减：所得税影响额	28,608,899.85	
少数股东权益影响额（税后）	-2,964,924.91	
合计	87,790,761.67	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	156,892		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津聚金物业管理有限公司	境内非国有法人	16.99%	907,029,478		质押	615,560,001
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	14.20%	758,506,065		质押	597,366,980
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279		质押	329,800,000
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	7.13%	380,732,521		质押	210,000,000
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827			
重庆国际信托股份有限公司—创赢投资 4 号集合资金信托计划	其他	2.73%	145,941,327			
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			
黄伟	境内自然人	1.67%	89,153,300		质押	32,400,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.38%	73,613,300			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
天津聚金物业管理有限公司	907,029,478	人民币普通股	907,029,478			
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	758,506,065	人民币普通股	758,506,065			
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279			
天津润鼎物业管理有限公司	380,732,521	人民币普通股	380,732,521			
天津润泽物业管理有限公司	161,295,827	人民币普通股	161,295,827			

重庆国际信托股份有限公司一创赢投资 4 号集合资金信托计划	145,941,327	人民币普通股	145,941,327
陶虹遐	132,936,714	人民币普通股	132,936,714
黄斯诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610
黄伟	89,153,300	人民币普通股	89,153,300
中央汇金资产管理有限责任公司	73,613,300	人民币普通股	73,613,300
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司 100% 股权,黄红云先生为公司实际控制人,陶虹遐女士为黄红云先生之一致行动人,黄斯诗女士为黄红云先生之女。天津聚金物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司及天津润泽物业管理有限公司为融创中国控股有限公司控制的子公司。除此之外,公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	截止本报告期末,自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股,通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股,合计持有本公司股份 123,585,610 股;自然人股东黄伟通过普通证券账户持有本公司股份 32,456,400 股,通过信用证券账户持有本公司股份 56,696,900 股,合计持有本公司股份 89,153,300 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

财务报表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	29,322,125,301.56	18,626,989,702.81	57.42%	主要系本期销售回款增加所致
其他应收款	11,908,638,120.37	9,111,482,193.19	30.70%	主要系应收联营企业、合营企业往来款项增加所致
存货	140,833,773,521.32	107,221,373,191.52	31.35%	主要系本期获取土地增加所致
预收账款	69,782,308,113.66	42,852,513,670.02	62.84%	主要系本期销售回款增加所致
其他应付款	11,985,031,377.49	9,178,624,216.19	30.58%	主要系控股子公司应付少数股东的往来款项增加所致
一年内到期的非流动负债	21,476,794,390.53	11,473,309,483.10	87.19%	主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致
少数股东权益	12,171,844,977.22	2,597,288,630.36	368.64%	主要系控股子公司少数股东投入增加所致
财务报表项目	本年累计数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	26,892,579,984.85	18,073,989,704.88	48.79%	主要系本期交房规模增加所致
营业成本	19,914,015,815.25	14,695,889,224.15	35.51%	主要系本期交房规模增加所致
税金及附加	685,703,552.39	491,087,084.78	39.63%	主要系本期结转营业收入增加所致
销售费用	1,448,200,662.48	934,617,914.54	54.95%	主要系本期签约销售规模增加所致
管理费用	1,175,853,144.90	676,913,969.74	73.71%	主要系本期在建项目规模增加所致
财务费用	440,075,297.69	322,164,127.87	36.60%	主要系本期利息费用化金额增加所致
所得税费用	787,178,694.14	135,943,914.87	479.05%	主要系本期利润总额大幅上升所致
净利润	2,408,191,875.51	1,083,664,963.72	122.23%	主要系本期交房规模增加及毛利率上升所致
经营活动产生的现金流量净额	1,717,842,918.06	-14,293,513,579.53	112.02%	主要系本期销售回款大幅增加所致

### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、年初至本报告期末，公司及其所投资的公司实现销售金额约868亿元（含非地产板块），同比增长约97%；公司实现营业收入约269亿元，同比增长约49%；净利润约24亿元，同比增长约122%；归属于母公司所有者净利润约22亿元，同比增长约131%。

#### 2、公司新增土地储备情况

年初至本报告期末，公司新增土地项目92个，新增计容建筑面积约1,771万平方米，具体情况见下表：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权益计容建筑 面积 (m <sup>2</sup> )
1	南昌和庄项目	江西南昌市	64.29%	186,227	161,235	103,658
2	成都武侯区 WH14(251)号地块	四川成都市	99.36%	32,546	69,322	68,878
3	沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L18-1/05 号宗地	重庆	19.73%	57,543	143,858	28,383
4	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	重庆	67.34%	42,511	119,031	80,155
5	姑苏区平江新城苏地 2017-WG-48 地块	江苏苏州市	69.77%	56,753	141,883	98,992
6	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	50.07%	51,500	123,650	61,912
7	梁平 LP-1-293、294 地块	重庆	32.35%	102,398	204,796	66,252
8	遵义新蒲新区 2017-XP-80 号地块	贵州遵义市	48.10%	68,577	150,869	72,568
9	滨海新区汉沽朗悦湾二期项目	天津	98.29%	37,669	111,461	109,555
10	太仓 WG2017-25-2 号地块	江苏苏州市	21.88%	66,137	132,275	28,942
11	大连双 D 港项目	辽宁大连市	45.58%	186,080	372,160	169,631
12	许昌 CS2017-47#地块	河南许昌市	33.34%	20,994	62,982	20,998
13	许昌 CS2017-48#地块	河南许昌市	50.00%	49,149	147,447	73,724
14	杭州牛田单元 R21-04 地块	浙江杭州市	99.87%	52,639	115,806	115,655
15	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	辽宁沈阳市	51.00%	29,688	47,501	24,226
16	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号地块	重庆	64.00%	165,116	402,521	257,613
17	成都双流区 SLG-(07/05)-2017-006 号地块	四川成都市	33.00%	49,777	99,553	32,852
18	永川兴龙湖中学大地块 A2-6-4/01 地块	重庆	50.50%	84,311	185,484	93,669
19	合肥长丰 CF201708 号地块	安徽合肥市	24.85%	109,852	219,704	54,596
20	洛阳白马项目	河南洛阳市	22.21%	117,523	426,608	94,750
21	贵阳龙里项目	贵州贵阳市	55.00%	87,090	174,180	95,799
22	唐山丰润大陆 02 地块	河北唐山市	97.89%	67,631	189,366	185,370
23	忠县御江城项目	重庆	51.00%	276,405	793,283	404,574
24	遵义新蒲新区 2018-XP-29 号地块	贵州遵义市	98.37%	57,543	126,595	124,532
25	攀枝花市花城新区 2018-R14#号地块	四川攀枝花市	100.00%	34,702	52,053	52,053
26	攀枝花市花城新区 2018-R16#号地块	四川攀枝花市	100.00%	175,580	303,534	303,534
27	璧山 BS17-1J-248 号地块	重庆	80.00%	110,894	221,788	177,430
28	璧山 BS17-1J-249 号地块	重庆	80.00%	50,749	101,499	81,199
29	赣州市赣县区彩虹城西側地块	江西赣州市	98.87%	42,749	102,597	101,438
30	上海闵行吴中路项目	上海	50.10%	12,075	29,584	14,822
31	柳州远道爱丁堡项目	广西柳州市	72.90%	48,370	120,925	88,154

32	遵义 2018-XP-36 号地块	贵州遵义市	51.00%	70,745	155,639	79,376
33	佛山高明明城镇项目	广东佛山市	50.93%	44,392	110,980	56,522
34	江苏句容赤岗路西侧、中兴路南侧局部地块 B	江苏镇江市	19.00%	38,731	69,716	13,246
35	合肥市肥东县 FD18-8 地块	安徽合肥市	55.00%	91,408	201,098	110,604
36	两路保税港区 18040 宗地	重庆	51.00%	200,568	387,676	197,715
37	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	80.00%	65,421	130,843	104,674
38	南岸区茶园 F 分区 18044 号宗地	重庆	50.00%	163,979	344,357	172,179
39	泸州高新区项目	四川泸州市	98.09%	45,636	114,091	111,912
40	内江经开区项目	四川内江市	100.00%	121,094	302,734	302,734
41	宜昌发展大道项目	湖北宜昌市	100.00%	26,589	63,814	63,814
42	苏州市吴江区同里运东开发区 WJ-J-2018-019 号地块	江苏苏州市	34.00%	65,476	130,953	44,524
43	成都市双流区 SLG-(07/05)-2018-002 号地块	四川成都市	100.00%	18,461	31,384	31,384
44	天津宝坻京津新城项目	天津	34.00%	62,970	94,455	32,115
45	大足宝顶项目	重庆	100.00%	50,995	150,593	150,593
46	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	辽宁沈阳市	100.00%	99,424	248,560	248,560
47	佛山市三水区芦苞镇项目	广东佛山市	96.75%	100,012	250,030	241,904
48	贵阳市白云区南湖西路北侧 G(18)050 号地块	贵州贵阳市	50.10%	81,127	202,817	101,611
49	株洲市高铁站富兴项目	湖南株洲市	98.43%	50,506	126,266	124,284
50	淄博远景项目	山东淄博市	80.00%	42,187	89,436	71,549
51	淄博四砂厂项目	山东淄博市	80.00%	371,147	445,376	356,301
52	遵义 2018-XP-35 号地块	贵州遵义市	49.00%	139,603	279,206	136,811
53	天津滨海新区塘沽胡家园项目	天津	50.00%	90,780	196,854	98,427
54	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广东广州市	97.86%	56,921	113,842	111,406
55	昆明五华区金川路项目	云南昆明市	24.50%	33,067	127,307	31,190
56	嘉善魏塘项目	浙江嘉兴市	49.13%	48,995	97,989	48,142
57	苏州常熟 2018B-002 号	江苏苏州市	49.00%	60,373	132,821	65,082
58	苏州常熟 2018B-003 号	江苏苏州市	51.00%	64,192	141,222	72,023
59	佛山高明区荷城街道 GM-F-07-05-02-08 地块	广东佛山市	50.93%	81,870	204,674	104,241
60	重庆开州 KZ-11-39 号地块	重庆	100.00%	23,366	58,415	58,415
61	璧山 BS18-1J-306 号地块	重庆	50.50%	83,205	166,411	84,037
62	华南岳网挂(2018)07 号地块	湖南岳阳市	80.00%	53,663	144,889	115,911
63	武汉洪山区青菱湖 P(2017)163 号地块项目	湖北武汉市	51.00%	170,580	423,038	215,750
64	岳阳市岳阳县麻塘网挂(2018)15 号地块	湖南岳阳市	100.00%	68,612	205,835	205,835



65	遂宁经开区 G-01-02 号地块	四川遂宁市	100.00%	33,334	83,334	83,334
66	綦江御景江湾项目	重庆	100.00%	121,447	388,631	388,631
67	无锡惠山 2018-31 号地块	江苏无锡市	100.00%	28,114	61,850	61,850
68	梁平双桂新区 LP-1-348 号地块	重庆	51.00%	111,335	250,504	127,757
69	晋中市 GK2018-17 号地块(产业)	山西晋中市	90.00%	378,469	567,704	510,934
70	晋中市 GK2018-17 号地块(住宅)	山西晋中市	90.00%	231,137	577,843	520,058
71	奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-117 地块	重庆	100.00%	82,601	206,503	206,503
72	国酒新城 B24-1 号地块	贵州仁怀市	51.00%	37,724	113,173	57,718
73	广汉城北新区 2018-05#号地块	四川广汉市	100.00%	62,532	187,595	187,595
74	广汉城北新区 2018-15#号地块	四川广汉市	100.00%	47,868	143,605	143,605
75	开州 KZ-2-33 项目地块	重庆	100.00%	78,436	196,090	196,090
76	柳州西鹅路东侧 P(2018)27 号地块	广西柳州市	100.00%	23,002	57,505	57,505
77	许昌鄢陵 YC-17-34#/35#/36#/37#地块	河南许昌市	51.00%	152,575	305,150	155,626
78	荣昌黄金坡 B18-01/01 号、B19-01/01 号地块	重庆	55.00%	263,819	606,784	333,731
79	烟台市芝罘区烟 J[2018]1002 号地块	山东烟台市	100.00%	60,054	78,070	78,070
80	长寿阳鹤组团 B 分区 3-1/01 号地块	重庆	100.00%	98,938	148,407	148,407
81	常州市天宁区 JZX20181401 号地块	江苏常州市	100.00%	108,486	238,669	238,669
82	两江新区水土组团 E 分区 E18-1/01 号地块	重庆	87.50%	35,119	43,899	38,412
83	大足区棠香街道办事处五星社区 8 组 3 号地块	重庆	100.00%	39,515	113,013	113,013
84	重庆市铜梁区龙城天街 B11 地块(D20-1/02)	重庆	100.00%	105,041	241,594	241,594
85	铜梁 B6 项目地块	重庆	100.00%	84,485	194,316	194,316
86	南昌市九龙湖 JLH1204-A02 地块	江西南昌市	100.00%	63,495	126,990	126,990
87	佛山市顺德区龙江镇中心区地块	广东佛山市	100.00%	37,009	111,027	111,027
88	南宁市兴宁区合坡路 GC2018-086 号地块	广西南宁市	100.00%	23,161	69,483	69,483
89	合川项目地块	重庆	100.00%	126,852	393,241	393,241
90	成都市郫都区 501024003007GB000349/350/354 号地块	四川成都市	30.00%	40,897	81,795	24,538
91	杭州拱墅区祥符东单元 GS0802-R21-13 地块	浙江杭州市	51.00%	73,874	184,685	94,189
92	重庆大渡口组团 H 分区地块	重庆	34.00%	130,592	339,970	115,590
<b>合计</b>			—	<b>7,996,784</b>	<b>17,708,301</b>	<b>12,267,261</b>

**备注：**上述新获项目，权益比例为截止报告期末数据，公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，权益比例可能会发生变化。

### 3、其他重要事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
报告期内,公司实施完成 2017 年度权益分派方案。鉴于此,按照公司《限制性股票激励计划》的相关规定,限制性股票回购价格将作相应调整。	2018 年 7 月 6 日	巨潮资讯网

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数(万元)	300,690.77	--	400,921.03	200,460.52	增长	50.00%	--	100.00%
基本每股收益(元/股)	0.57	--	0.76	0.35	增长	63.00%	--	117.00%
业绩预告的说明	经公司经营管理层初步估计,预计年初至下一报告期期末的累计净利润同比增长 50%至 100%。上述预测未经审计,仅系经营管理层根据全年经营情况进行的合理预估,存在由于工程进度、证照办理等多种因素导致不能实现预估利润的风险,全年实际业绩以公司披露正式的定期报告为准。敬请投资者关注公司在指定信息披露媒体的定期报告或者临时公告。							

注:上表净利润指归属于母公司所有者净利润。

### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 六、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 七、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 07 月 18 日	实地调研	机构	在遵守信息披露制度的前提下，就宏观政策、行业动态、市场情况以及公司发展战略、项目进展情况等进行交流，未提供书面资料。

## 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。