

# 金科地产集团股份有限公司

## 关于 2018 年度财务决算报告

2018 年公司深入贯彻以财务指标为核心的经营管理理念，持续提高财务管理水平。现将 2018 年财务决算报告汇报如下：

### （一）公司总体经营情况

2018 年报告期内，公司实现合同销售金额 1,188 亿元，同比增长 81%，实现销售回款 1051 亿，同比增长 84%；房地产签约面积 1,342 万平方米，同比增长 59%。2018 年度实现结算营业收入 412.34 亿元，同比增长 19%；公司净利润 40.21 亿元，同比增长 76%，其中归属于上市公司股东的净利润 38.86 亿元，同比增长 94%；扣除非经常性损益归属于上市公司股东的净利润 40.19 亿元，同比增长 137%。2018 年底公司资产负债率 83.63%，较 2017 年末的 85.79%下降了 2.16 个百分点。

### （二）收入实现情况

公司 2018 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	3,800,621.70	2,715,199.80	28.56	15.70	3.98	8.05
物业管理	173,400.62	140,873.56	18.76	41.27	50.67	-5.07
新能源	18,754.43	9,437.99	49.68	19.48	18.04	0.61
其他	130,590.89	79,745.55	38.93	149.69	259.58	-18.66
合计	4,123,367.64	2,945,256.91	28.57	18.63	7.69	7.25

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 380 亿元，较去年同期增幅为 15.70%，毛利率较去年同期上涨 8.05 个百分点，主要系公司 2018 年度结转的销售面积较上期增加，同时结转的主要项目毛利率较高。

### （三）公司财务状况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 2,306.99 亿元，比年初 1,573.64 亿元增加 733.35 亿元，增幅为 47%。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增加 536 亿元；同时加大销售与回款力度，导致货币资金增加 112 亿

元。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司负债总额为 1,929.32 亿元，较年初增长 43%，其中因销售及回款增加导致预收账款增加 334.23 亿，同时为支持公司大发展战略的执行，适度增加融资，导致负债规模增加 139.56 亿元。

公司归属于母公司的所有者权益 231.81 亿元，较年初 197.69 亿元增加 34.12 亿元，增幅为 17%，主要是公司本期实现归属于母公司所有者的净利润 38.86 亿元。

#### （四）公司偿债能力状况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 83.63%，较上年 85.79%下降了 2.16 个百分点。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 762.76 亿元实际不需要偿还。2018 年 12 月 31 日扣除预收账款后的资产负债率为 50.57%，较 2017 年同期同口径指标下降 7.99 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 2018 年结算毛利率为 28.57%，比去年同期的 21.32%上升了 7.25 个百分点，主要系公司盈利能力增强，本期结转的项目毛利率普遍较高。2018 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 40.19 亿元，同比增加 137%，主要系公司经营性盈利能力增加所致。

#### （六）成本费用支出状况

公司在 2018 年度签约口径的销售和管理费用率是 4.13%，较上年同期 5.27%下降 1.14 个百分点。其中销售费用 25.62 亿，签约销售费率 2.16%，较上年费率下降 0.71 个百分点；管理费用 23.40 亿，签约管理费率 1.97%，较上年费率下降 0.43 个百分点，主要系本期公司签约规模增加摊薄费率所致。

#### （七）现金流状况

2018 年度实现经营活动产生的现金流量净额为 13.29 亿元，相比 2017 年度大幅增加且为正，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 851 亿元，较 2017 年同期增长 55%；土地款及工程支出 671 亿元，较 2017 年同期增长 23%；期末货币资金余额为 299 亿元，较去年同期增长 60.26%。

#### （八）财务指标完成情况

项目	2018 年度	2017 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	0.72	0.35	105.71%
归属于公司股东的每股净资产（元/股）	4.02	3.38	18.93%
加权平均净资产收益率	19.45	10.63	增长 8.82 个百分点

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年三月二十二日