

金科地产集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

2021 年 04 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。

公司负责人周达先生、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)刘绍军先生声明：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	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	12,398,059,535.70	7,626,845,690.13	62.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	458,684,691.19	396,883,427.61	15.57%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	411,215,380.67	410,522,378.44	0.17%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,336,735,859.32	-5,935,206,419.62	60.63%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.07	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.07	0.00%
加权平均净资产收益率	1.14%	1.27%	下降 0.13 个百分点
	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）	388,336,300,001.58	381,157,978,538.14	1.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	34,433,322,626.20	34,780,286,353.50	-1.00%

注：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永续债的影响。

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）	33,402,424.42	
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）	36,985,440.08	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投 资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,958,454.69	
委托他人投资或管理资产的损益	544,112.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,873,989.90	
减：所得税影响额	21,764,142.49	
少数股东权益影响额（税后）	14,530,968.19	

合计	47,469,310.52	--
----	---------------	----

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

报告期内，公司按合资合作协议约定向联营、合营企业提供股东借款支持其投资开发而收取的资金利息收入 3,713.03 万元，向公司控股项目公司的其他合作方收取调用富余资金产生的资金利息收入 282.84 万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	95,573	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
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	500,774,286
广东弘敏企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	11.00%	587,368,740		质押	587,368,740
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279		质押	325,090,000
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	其他	4.14%	221,131,214			
香港中央结算有限公司	境外法人	3.84%	205,190,368			
天津聚金物业管理有限公司	境内非国有法人	2.94%	157,230,438			
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	其他	2.58%	137,500,000			
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	2.40%	128,020,000			
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			
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			

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
广东弘敏企业管理咨询有限公司	587,368,740	人民币普通股	587,368,740
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214
香港中央结算有限公司	205,190,368	人民币普通股	205,190,368
天津聚金物业管理有限公司	157,230,438	人民币普通股	157,230,438
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000
陶虹遐	132,936,714	人民币普通股	132,936,714
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	128,020,000	人民币普通股	128,020,000
黄斯诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610
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、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		

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、公司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

报表项目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	变动幅度	变动原因说明
营业收入	12,398,059,535.70	7,626,845,690.13	62.56%	主要系本期交房结转规模增加所致
营业成本	9,914,674,864.80	5,715,091,956.13	73.48%	主要系本期交房结转规模增加所致
税金及附加	418,749,958.54	294,209,778.56	42.33%	主要系本期交房结转规模增加所致
销售费用	569,306,369.38	351,528,787.70	61.95%	主要系本期销售及结转规模增加所致
管理费用	595,953,870.18	457,729,475.61	30.20%	主要系公司经营规模增长，管理人员费用增加所致
财务费用	257,179,381.59	184,365,482.64	39.49%	主要系利息收入减少导致
投资收益	172,895,680.91	76,312,574.21	126.56%	主要系被投资单位当期净利润增加所致
少数股东损益	223,624,444.36	108,768,572.02	105.60%	主要系并表合资合作项目本期结转增加所致

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、完成董监事会换届选举及高级管理人员聘任

2021年1月28日经公司职工代表大会民主选举，选举王洪飞先生、陈刚先生为公司第十一届董事会职工代表董事。经公司2021年1月29日召开的2021年第二次临时股东大会审议，选举周达先生、杨程钧先生、刘静女士、杨柳先生为第十一届董事会非独立董事，选举朱宁先生、王文先生、胡耘通先生为第十一届董事会独立董事；同日召开的第十一届董事会第一次会议选举周达先生为公司董事长、选举王洪飞先生为公司副董事长、聘任杨程钧先生为公司总裁。

2021年1月28日经公司职工代表大会民主选举，选举韩翀先生为公司第十一届监事会职工代表监事。经公司2021年1月29日召开的2021年第二次临时股东大会审议，选举刘忠海先生、梁忠太先生为公司监事；同日召开的第十一届监事会第一次会议选举刘忠海先生为公司监事会主席。

2021年2月8日召开的第十一届董事会第二次会议，聘任罗利成先生、王伟先生为联席总裁，聘任李华先生为执行副总裁兼财务负责人，聘任张强先生为副总裁兼董事会秘书，聘任方明富先生、黄中强先生、

宋柯先生为副总裁。

2、报告期内公司销售情况

2021年一季度，后疫情时期经济恢复持续向好，全国房地产市场整体延续了稳定的发展态势，公司坚持高质量发展理念，针对性的开展各项营销措施，通过提前预判、精细管控、一盘一策等营销策略，提升销售质效。本报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额约491亿元，同比增长约86%，销售面积约475万平方米，同比增长约75%。

3、报告期内公司经营情况

本报告期内，公司实现营业收入 123.98 亿元，同比增长 62.56%；实现净利润 6.82 亿元，同比增长 34.94%，其中归属于上市公司股东的净利润 4.59 亿元，同比增长 15.57%。截至报告期末，公司资产总额约 3,883 亿元，“三道红线”监测指标持续满足“绿档”标准。

4、报告期内公司新增土地储备情况

报告期内，新增确权土地投资18宗，计容建筑面积395万平方米，同比增长31%；土地购置合同金额182亿元，同比增长67%；楼面单价4,609元/平方米，同比增长28%。新增确权项目土地储备具体情况如下：

序号	地块名称	所在城市	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地购置合同金额 (万元)
1	孝感市孝南区 P (2020) 02 号地块	湖北孝感市	招拍挂	商住	31.00%	54,306	157,487	41,137
2	常州市经开区 JCY20200604 号地块	江苏常州市	收并购	住宅	45.00%	17,957	21,548	9,135
3	常州市武进区 JWJ20201102 号地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	55.00%	44,817	80,670	52,200
4	临沂市河东区 2020-327 号地块	山东临沂市	招拍挂	住宅	100.00%	39,100	62,560	27,700
5	重庆市铜梁区淮远新区组团 I 分区 G07-04/02 地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	156,802	250,883	71,502
6	重庆市铜梁区淮远新区组团 I 分区 G08-05/02、G08-12/02、G08-13/02 地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	139,725	181,642	50,511
7	淮安市清江浦区 2010G208P27 号地块	江苏淮安市	收并购	商住	51.00%	149,108	372,771	104,431
8	南宁市青秀区 450103450003GB00116、450103450003GB00118 号地块	广西南宁市	收并购	住宅	80.00%	58,618	117,235	34,731

序号	地块名称	所在城市	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地购置合同金额 (万元)
9	贵阳市经济技术开发区 G (21) 008、G (21) 009、G (21) 010 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	住宅	100.00%	242,602	606,505	145,209
10	淮南市山南新区南经十四路东侧土地	安徽淮南市	收并购	住宅	51.00%	131,498	131,498	31,401
11	大连市金普新区 2204118 号地块	辽宁大连市	招拍挂	住宅	49.00%	64,963	113,685	32,459
12	大连市金普新区先进装备制造产业园区 E0301-1 宗地	辽宁大连市	招拍挂	工业用地	49.00%	11,241	16,861	421
13	太原市清徐县 QX (2020) 17、QX (2020) 18、QX (2020) 19、QX (2020) 30、QX (2020) 31 号地块	山西太原市	招拍挂	住宅、商业、教育用地	51.00%	142,760	389,920	26,528
14	南宁市综保区 450108001205GB00128、450108001205GB00127 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅、零售商业	100.00%	122,912	368,736	189,899
15	郑州市金水科教园区郑政出 [2018]127 号 (网) 地块	河南郑州市	收并购	住宅	50.10%	45,735	114,338	39,740
16	苏州市姑苏区苏地 2020-WG-43 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	29.97%	66,207	172,138	343,571
17	昆明市盘龙区 KCPL2012-31-A1 号地块	云南昆明市	招拍挂	住宅	34.00%	163,984	409,961	347,556
18	金华市金开自然资源供 [2020]27 号地块	浙江金华市	招拍挂	住宅	17.50%	137,641	386,073	274,456
合 计						1,789,976	3,954,511	1,822,587

备注：权益比例为截止报告期末的数据，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，相应权益比例可能会发生变化。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	09668.HK	渤海银行	36,554.67	公允价值计量	34,447.99	0	-12,742.21	0	0	0	23,812.46	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	003030.SZ	祖名股份	0.76	公允价值计量	0.76	0	0	0	1.90	1.14	0	交易性金融资产	自有资金
合计			36,555.43	--	34,448.75	0	-12,742.21	0	1.90	1.14	23,812.46	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期				不适用									
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）				不适用									

2、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。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

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

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	7,700	4,500	0
券商理财产品[注]	自有资金	74,402.70	0	0
合计		82,102.70	4,500	0

注：系办理的券商现金管理业务。

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

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。

十一、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月13日	重庆	电话沟通	机构	广发证券、富国基金、博时基金、交银施罗德基金、建信基金、银华基金、工银瑞信、大成基金、华泰柏瑞、兴全基金、南方基金、永赢基金、景顺长城基金、海富通基金、九泰基金、民生加银基金、惠理基金、中金资管、明亚基金、东方阿尔法基金、盘京投资、原点资产、仁桥资产、凯石基金、乐瑞资产、阳光资产、人保资产、国寿养老、平安资产、泰康资产、新华资产、招银理财等 50 余名投资者	公司在遵守信息披露制度的前提下，以电话会议的方式介绍公司第十届董事会第六十次会议决议公告相关情况。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2021 年 1 月 14 日投资者关系活动记录表》