

金科地产集团股份有限公司

2023 年度财务决算报告

一、公司总体经营情况

2023 年，国内经济受到需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力的影响，经济增速放缓，居民收入、就业面临空前压力，居民购房意愿显著减弱，民营房企频现债务违约、项目经营流动性持续承压，房地产市场全年均呈颓势。面对复杂严峻的内外部环境，公司始终坚决贯彻落实“一稳、二降、三提升”的经营发展策略，坚持开展“三保一促”重点工作，全面保障公司经营稳定，积极履行企业社会责任，把保交楼作为第一要务，加快推动司法重整、引进战投化解存量债务风险，多措并举改善公司持续经营能力。2023 年度公司实现结算营业收入 632 亿，同比增长 15%，结算毛利率 12.8%，同比提升 6.3 个百分点，公司持续开展缩衣节食，控制费用有效支出，销售、管理两费仅 27 亿，较去年同期下降 53%。但与此同时受公司资金流动性压力和项目结转交付停止资本化等影响，公司整体财务费用支出、计提各类逾期违约金、罚息较去年同期大幅增加。2023 年度公司净利润-84 亿元，其中归属于上市公司股东的净利润-87 亿元，较去年同期大幅减亏。

二、收入实现情况

公司 2023 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	6,178,747.98	5,396,419.17	12.66%
房地产建设	57,640.67	60,552.89	-5.05%
酒店经营	19,484.53	4,680.60	75.98%
材料销售	14,868.77	16,937.45	-13.91%
其他	53,081.91	34,471.95	35.06%
合计	6,323,823.86	5,513,062.06	12.82%

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 618 亿元，占总体营业收入的 98%。

三、公司财务状况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 2242 亿元，较去年同期减少 753 亿，同比下

降 25%；公司负债总额为 2036 亿元，较去年同期减少 571 亿，同比下降 22%；资产、负债大幅下降，主要系受项目交付结转导致资产端的存货和负债端的合同负债减少；公司归属于上市公司股东的净资产 35 亿元，较去年同期减少 89 亿元，同比减少 72%，主要系公司结转净利润为负所致。

四、公司利润情况

2023 年，公司结算净利润-84 亿元，亏损同比收窄 64%，其中归属于上市公司股东的净利润-87 亿元，亏损同比收窄 59%。主要受以下几方面影响：

1、受市场持续下行，项目销售价格下滑及业态结转的影响，计提各项资产减值准备 54 亿；

2、受公司资金流动性压力和项目竣工交付利息停止资本化的影响，计提各项逾期借款费用、滞纳金等 20 亿；

五、经营费用支出状况

2023 年，公司销售费用 12.36 亿元，管理费用 14.96 亿元，较上年同期分别减少 18.78 亿元和 11.53 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

受行业销售下滑影响，公司 2023 年经营活动产生的现金流量净额为-35.38 亿元，为确保公司持续经营，主要坚持强抓回款，全年销售回款率超 100%；但同时受行业政策和债务风险的影响，公司全年融资规模锐减，短期资金流动性压力持续增加。

七、财务指标完成情况

项 目	2023 年度	2022 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	-1.70	-4.08	58.33%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	0.66	2.33	-71.67%
加权平均净资产收益率	-107.89%	-91.73%	下降 16.16 个百分点

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二四年四月二十七日