

证券代码：000656
债券代码：112272
债券代码：112650
债券代码：112651
债券代码：112866
债券代码：112924
债券代码：149037
债券代码：149038

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
债券简称：19 金科 01
债券简称：19 金科 03
债券简称：20 金科 01
债券简称：20 金科 02

公告编号：2020-056 号

金科地产集团股份有限公司 2020 年第一季度报告正文

2020 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 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 7,626,845,690.13 | 6,411,264,172.47 | 18.96% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 396,883,427.61 | 252,588,925.68 | 57.13% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 410,522,378.44 | 261,408,702.90 | 57.04% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | -5,935,206,419.62 | -8,367,153,476.32 | 29.07% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.07 | 0.04 | 75.00% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.07 | 0.04 | 75.00% |
| 加权平均净资产收益率 | 1.27% | 1.05% | 增长 0.22 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） | 327,242,521,867.82 | 321,605,016,665.41 | 1.75% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 28,624,148,405.39 | 26,567,082,144.28 | 7.74% |

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） | -4,747.57 | |
| 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） | 21,503,162.87 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 1,007,669.08 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -39,584,420.73 | |
| 减：所得税影响额 | -3,958,563.77 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 519,178.25 | |
| 合计 | -13,638,950.83 | -- |

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 | 100,851 | 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 | 851,633,348 |
| 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 | 574,342,223 |
| 黄红云 | 境内自然人 | 10.98% | 586,487,279 | | 质押 | 418,304,500 |
| 天津润鼎物业管理有限公司 | 境内非国有法人 | 9.34% | 498,914,414 | | 质押 | 364,363,400 |
| 天津润泽物业管理有限公司 | 境内非国有法人 | 3.02% | 161,295,827 | | 质押 | 37,670,000 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 2.66% | 142,032,897 | | | |
| 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 | | | |
| 前海人寿保险股份有限公司-自有资金 | 其他 | 2.12% | 113,326,333 | | | |
| 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 | 498,914,414 | 人民币普通股 | 498,914,414 | | | |
| 天津润泽物业管理有限公司 | 161,295,827 | 人民币普通股 | 161,295,827 | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 142,032,897 | 人民币普通股 | 142,032,897 | | | |
| 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 | | | |
| 前海人寿保险股份有限公司-自有资金 | 113,326,333 | 人民币普通股 | 113,326,333 | | | |

| | | | |
|--------------------------|--|--------|------------|
| 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、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。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。 | | |

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 |
|-------|----------------|-----------------|---------|-------------------|
| 管理费用 | 457,729,475.61 | 320,958,039.44 | 42.61% | 主要系经营规模扩大所致 |
| 投资收益 | 76,312,574.21 | -137,477,062.87 | 155.51% | 主要系被投资单位当期净利润增加所致 |
| 营业外支出 | 55,280,124.11 | 38,496,415.88 | 43.60% | 主要系对外公益性捐赠增加所致 |
| 所得税费用 | 140,245,300.54 | 102,752,298.66 | 36.49% | 主要系应税利润增加所致 |

单位：元

| 报表项目 | 本期末 | 上年末 | 变动幅度 | 变动原因说明 |
|-------|--------------------|-------------------|---------|------------------------------|
| 其他应收款 | 29,309,271,557.34 | 22,498,003,050.16 | 30.27% | 主要系支付土地保证金及向联营合营企业履行股东义务增加所致 |
| 应付账款 | 16,374,787,822.96 | 23,548,500,607.12 | -30.46% | 主要系按合同约定支付工程款所致 |
| 合同负债 | 115,493,624,992.17 | - | 不适用 | 系执行新收入准则影响 |

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、新冠疫情影响及应对措施

2020年一季度，突发新冠疫情对国内外经济及境内房地产行业短期内带来较大冲击，房地产行业销售、开工、投资等各项指标数据均出现不同程度影响，根据中指院数据显示，一季度TOP100房地产企业销售规模同比下降近20%。

面对疫情影响，公司一方面坚持高质量发展信念不动摇，提前谋划、沉着应对、统筹安排，在严控疫情、确保员工生命安全的前提下，积极推动复工、复产等各项工作有序开展；另一方面积极履行企业社会责任，累计向疫情严重区域捐款1,150万元，并选派13名优秀物业管理人员组成志愿者团队驰援武汉火神山医院，为医护人员提供后勤保障服务，全力支持打赢抗击新冠疫情阻击战。

2、报告期内公司销售情况

虽受疫情影响，公司积极应对，顺应环境变化，推出系列营销措施，整合线上主流平台，推动线上销售工，充分挖掘销售资源，全力抢抓市场机会，实现疫情期间的销售突破。本报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额约264亿元；销售面积约271万平方米。

3、报告期内公司经营情况

本报告期内，公司实现营业收入约76.27亿元，同比增长19%；实现净利润5.06亿元，同比增长125%，其中归属于上市公司股东的净利润3.97亿元，同比增长57%。截止一季度末，公司总资产规模达到3,272亿元；货币资金余额约360亿元，充足的现金储备为公司在新冠疫情影响下保持高质量发展提供了有力支撑。

4、报告期内公司新增土地储备情况

本报告期内，公司新增土地26宗，计容建筑面积302万平方米，合同投资金额109亿元，权益合同金额95亿元。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) | 土地合同投资金额 (万元) | 权益合同投资金额 (万元) |
|----|--|-------|--------|------|---------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| 1 | 上饶市中心区 DEA2019030 号地块 | 江西上饶市 | 招拍挂 | 商住 | 50.00% | 26,821 | 59,006 | 24,500 | 12,250 |
| 2 | 襄阳市襄州区 410119008 (201953) 号地块 | 湖北襄阳市 | 收并购 | 住宅 | 51.00% | 23,793 | 76,130 | 22,839 | 11,648 |
| 3 | 大连市旅顺口区水师营街道小南村 2019-030 地块 | 辽宁大连市 | 收并购 | 住宅 | 34.30% | 59,420 | 71,304 | 14,634 | 5,019 |
| 4 | 温州市乐清市中心区 ZX-9c-1 地块 | 浙江温州市 | 招拍挂 | 住宅 | 40.00% | 45,758 | 91,516 | 72,600 | 29,040 |
| 5 | 襄阳市高新区 20198501; 20198502; 20198503 地块 | 湖北襄阳市 | 招拍挂 | 商住 | 100.00% | 53,467 | 113,207 | 29,903 | 29,903 |
| 6 | 襄阳市高新区 20198701 地块 | 湖北襄阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 55,111 | 148,800 | 48,363 | 48,363 |
| 7 | 重庆市涪陵红星国际广场 ¹ | 重庆市 | 收并购 | 商住 | 100.00% | 163,143 | 430,698 | 68,027 | 68,027 |
| 8 | 徐州市鼓楼区 31902008001323 (2019-109) 号地块 | 江苏徐州市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 14,207 | 36,938 | 15,800 | 15,800 |
| 9 | 贵阳市 XW (18) 028 号地块 | 贵州贵阳市 | 收并购 | 商住 | 51.00% | 45,334 | 113,335 | 15,292 | 7,799 |
| 10 | 南通市海安市 2020001001 号地块 | 江苏南通市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 77,755 | 155,510 | 74,723 | 74,723 |
| 11 | 郑州市新密市 2019-73 (网) 号地块 | 河南郑州市 | 收并购 | 住宅 | 51.00% | 54,287 | 97,717 | 7,323 | 3,735 |
| 12 | 郑州市新密市 2019-74 (网) 号地块 | 河南郑州市 | 收并购 | 住宅 | 51.00% | 16,178 | 29,121 | 2,244 | 1,144 |
| 13 | 南阳市宛城区 G2019-87 号地块 | 河南南阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 38,770 | 96,925 | 35,000 | 35,000 |
| 14 | 烟台市烟 J[2020]3005 号地块 | 山东烟台市 | 收并购 | 商住 | 51.00% | 27,511 | 56,550 | 8,825 | 4,501 |
| 15 | 成都市龙泉驿区 LQ14 (252/211) : 2019-14 号地块 | 四川成都市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 98,084 | 176,552 | 120,055 | 120,055 |

¹ 该项目系公司收购的重庆星坤房地产开发有限公司开发项目。公司于 2019 年 7 月 8 日披露了《关于收购房地产项目公司股权暨关联交易的公告》(编号: 2019-076 号), 2020 年 1 月 22 日完成了股权交割的工商变更手续 (详见公司 2019 年年度报告)。

| 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) | 土地合同投资金额 (万元) | 权益合同投资金额 (万元) |
|------------|---|-------|--------|------|---------|------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| 16 | 重庆市永川区 YC2020-XC-C9-7-1/02、C9-8-1/02 号地块 | 重庆市 | 招拍挂 | 住宅 | 51.00% | 53,081 | 95,546 | 21,020 | 10,720 |
| 17 | 重庆市两江新区 LJXQ-1-122 号地块 | 重庆市 | 招拍挂 | 住宅 | 49.90% | 57,761 | 80,865 | 40,700 | 20,309 |
| 18 | 德阳市旌阳区 510601003004GB00030 号地块 | 四川德阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 67,648 | 202,938 | 67,276 | 67,276 |
| 19 | 阜阳市 YS2020-11 号地块 | 安徽阜阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 44,147 | 88,294 | 12,648 | 12,648 |
| 20 | 阜阳市 YS2020-12 号地块 | 安徽阜阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 41,552 | 83,103 | 11,842 | 11,842 |
| 21 | 赣州市瑞金市 DB02020007 号地块 | 江西赣州市 | 招拍挂 | 住宅 | 60.00% | 61,589 | 153,972 | 36,150 | 21,690 |
| 22 | 苏州市相城区苏地 2020-WG-4 号地块 | 江苏苏州市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 52,279 | 130,698 | 145,205 | 145,205 |
| 23 | 广安市 WS (2020) 4 号地块 | 四川广安市 | 招拍挂 | 商住 | 100.00% | 65,345 | 98,018 | 27,470 | 27,470 |
| 24 | 重庆市北碚区蔡家组团 L 标准分区 L33-6-2/07、L33-7/05、L47-1/06、L48-2-1/07 号地块 | 重庆市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 136,192 | 204,288 | 137,500 | 137,500 |
| 25 | 贵港市 PN2020-004 号地块 | 广西贵港市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 17,609 | 54,588 | 5,000 | 5,000 |
| 26 | 沈阳市于洪区 YH2019-23 号地块 | 辽宁沈阳市 | 招拍挂 | 住宅 | 100.00% | 47,523 | 76,037 | 23,039 | 23,039 |
| 合 计 | | | | | | 1,444,365 | 3,021,656 | 1,087,978 | 949,706 |

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、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、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。

七、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 |
|--------------------|------|--------|---|
| 2020年01月03日-01月06日 | 实地调研 | 机构 | 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2020年1月7日投资者关系活动记录表》 |

八、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。

九、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。