

金科地产集团股份有限公司

2021 年度财务决算报告

一、公司总体经营情况

2021 年度，公司受行业政策调控、市场环境和融资环境的影响，坚持去库存、调结构、降分销、抓回款，全年公司及所投资的公司实现销售金额约 1,840 亿元，同比下降 17.56%；公司及所投资的公司全年实现销售回款 1,853 亿元，回款率高达 101%。

2021 年度实现结算营业收入 1,123.10 亿元，同比增长 28.05%，连续 11 年保持增长；公司净利润 66.88 亿元，同比下滑 31.08%，其中归属于上市公司股东的净利润 36.01 亿元，同比下滑 48.78%，业绩阶段性承压；经营活动产生的现金流量净额 142 亿，连续四年为正。

二、收入实现情况

公司 2021 年 1-12 月各业务利润实现情况如下：

（单位：万元）

| 业务类型 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 |
|----------|---------------|--------------|--------|
| 房地产销售及运营 | 10,350,943.03 | 8,623,866.31 | 16.69% |
| 生活服务 | 381,717.83 | 255,024.06 | 33.19% |
| 工程建设 | 177,100.16 | 153,456.40 | 13.35% |
| 材料销售 | 147,724.83 | 140,812.46 | 4.68% |
| 其他 | 173,481.26 | 123,834.03 | 28.62% |
| 合计 | 11,230,967.11 | 9,296,993.27 | 17.22% |

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 1,035 亿元，占总体营业收入的 92%，同时公司在物业服务、工程建设和材料销售等方面整体收入规模均有较大幅度的增长。

三、公司财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,714 亿元，较去年同期减少 98 亿，同比下降 2.57%；公司负债总额为 2936 亿元，较去年同期减少 140 亿，同比下降 4.56%。主要原因：为实现更好的发展质量，保持合理的杠杆水平，公司在保障现金流安全的前提下，大幅压降有息负债，导致货币资金余额下降至 289 亿，有息负债余额下降至 806 亿，同比压降规模约 170 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司归属于上市公司股东的净资产 389 亿元，同比增长 5.4%。

四、公司偿债能力状况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 79.07%，同比降低 1.65 个百分点；净负债率为 69.51%，同比降低 5.56 个百分点；扣除合同负债后的资产负债率为 69.17%，同比降低 0.68 个百分点。

五、公司盈利情况

2021 年，公司实现结算净利润 66.88 亿元，同比下滑 31.08%，其中归属于上市公司股东的净利润 36.01 亿元，同比下滑 48.78%。主要受以下几方面影响：

一是受拿地成本上升影响，报告期结算毛利率由上年的 23.16% 下滑至 17.22%，同比下降 5.94 个百分点，导致毛利润下降 9.74 亿元；二是受房地产调控及现金流影响，公司按谨慎原则，在审慎评估项目所在市场变化后，对存在减值迹象的存货等资产计提减值准备，计提金额 21.62 亿元，同比增长 427%；三是受联营、合营企业所开发房地产项目收益减少影响，投资收益较上年减少 5.09 亿元，同比下降 39.06%。

六、成本费用支出状况

2021 年，公司管理费用和销售费用占公司及所投资的公司合同销售金额口径下的两费费率为 4.20%，较上年同期的 2.90% 上涨 1.3 个百分点。其中管理费用 31.60 亿，签约管理费率为 1.72%，较上年同期增幅不大；销售费用 45.60 亿，签约销售费率 2.48%，较上年费率上涨 0.93 个百分点，主要系受 2021 年行业政策调控、市场环境和融资环境的影响，公司为了催销售，抓回款，去库存，整体对销售费用的投入加大。

七、现金流状况

2021年，公司实现经营活动产生的现金流量净额为142亿元，确保现金流安全，主要措施为在整体销售下滑的情况下坚持强抓回款，全年销售回款率高达101%；同时控制拿地节奏、严控经营开支。

八、财务指标完成情况

| 项 目 | 2021 年度 | 2020 年度 | 本年比上年增减 |
|----------------------|---------|---------|---------|
| 基本每股收益（元/股） | 0.61 | 1.30 | -53.08% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股） | 6.51 | 6.51 | - |
| 加权平均净资产收益率 | 9.49% | 23.26% | -13.77% |

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二二年四月二十八日