

证券代码：000656

证券简称：金科股份

公告编号：2017-120 号

债券代码：112272

债券简称：15 金科 01

金科地产集团股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘忠海	徐国富	
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号地勘大厦 7 楼		重庆市两江新区春兰三路 1 号地勘大厦 7 楼
电话	023-63023656		023-63023656
电子信箱	ir@jinke.com		ir@jinke.com

2、主要财务数据和财务指标

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）	10,415,400,609.75	13,139,088,360.17	-20.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	357,962,274.78	582,545,539.91	-38.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	305,417,541.45	557,317,324.67	-45.20%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,552,321,889.70	-900,041,819.55	-739.11%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.14	-57.14%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.13	-46.15%
加权平均净资产收益率	2.13%	4.98%	下降 2.85 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）	133,730,435,567.56	109,249,164,141.71	22.41%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,335,339,676.82	17,106,394,470.14	-4.51%

注：本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 27 亿元，上表中归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、归属于上市公司股东的净资产、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率等指标均考虑了无固定期限委托贷款的影响。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	210,619		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	16.97%	907,029,478	907,029,478	质押	907,029,478
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	375,500,000
黄红云(注)	境内自然人	9.32%	497,999,389		质押	306,232,395
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	5.01%	267,516,680		质押	118,333,380
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	161,295,249
重庆国际信托股份有限公司—创赢投资 4 号集合资金信托计划	其他	2.73%	145,941,327			
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			
华宝信托有限责任公司	国有法人	1.91%	102,040,816	102,040,816		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.38%	73,613,300			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	0.78%	41,845,559			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

注：黄红云先生通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”增持的 12,500,000 股，未包含在上述所持股份中。

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
2015 年公司债券（第一期）	15 金科 01	112272	2020 年 08 月 28 日	200,000	6.40%
2015 年非公开公司债券（第一期）	15 金债 01	118427	2018 年 12 月 16 日	125,000	7.00%
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种一）	16 金科 01	118561	2019 年 03 月 16 日	125,000	6.80%
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种二）	16 金科 02	118562	2019 年 03 月 16 日	17,000	6.00%
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种二）	16 金科 04	118661	2019 年 05 月 03 日	440,000	6.70%
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种三）	16 金科 05	118662	2021 年 05 月 03 日	48,000	7.20%
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种一）	16 金科 06	118762	2019 年 07 月 26 日	20,000	6.30%
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种二）	16 金科 07	118763	2019 年 07 月 26 日	360,000	6.40%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	197.54%	207.37%	-9.83%
资产负债率	83.94%	79.38%	4.56%
速动比率	54.83%	57.95%	-3.12%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.4	0.77	-48.05%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

2017年上半年，全球经济回暖趋势强劲，中国经济稳中向好的态势更趋明显。在稳定的宏观经济环境下，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”调控基调，上半年政策环境持续趋紧，因城施策调控不断深化，调控效果已经显现，城市轮动趋势明显，多数热点城市受供应不足影响，成交量同比降幅较大，价格增幅放缓，土地市场热度不减，住宅用地供需同步上升，楼面地价持续上涨。

据国家统计局统计，2017年1-6月份，全国房地产开发投资50,610亿元，同比名义增长8.5%，其中住宅投资34,318亿元，增长10.2%；全国商品房销售面积74,662万平方米，同比增长16.1%，其中住宅销售面积增长13.5%；商品房销售额59,152亿元，同比增长21.5%，其中住宅销售额增长17.9%。

报告期内，公司新一届董事会根据国家宏观经济形势和房地产行业发展趋势，并结合公司“地产+社区综合服务”的总体发展战略和经营实际，制订了《金科地产集团股份有限公司发展战略规划纲要（2017-2020）》（以下简称“《发展战略规划纲要》”）。《发展战略规划纲要》提出，公司计划在2020年力争实现签约销售金额约1,500亿元，并力争向2020年冲击2000亿元目标奋斗。该《发展战略规划纲要》的出台，清晰了公司发展目标，明确了公司奋斗方向。

半年来，公司坚定发展信心，保持战略定力，围绕“改革创新、合作共赢”总体思路，踩准市场节奏，取得了较好的经营业绩。

1、房地产业务方面。截止本报告期末，公司在建项目75个，开工面积约302万平方米，竣工面积约113万平方米，期末在建面积约1,309万平方米。

营销方面，聚焦“去库存、扩规模、促变革、塑价值”的营销策略，报告期公司实现销售金额约277亿元，同比增长约107%，其中地产板块实现签约销售金额约267亿元，同比增长约113%，签约销售面积约379万平方米，同比增长约84%。

项目拓展方面，公司保持战略定力，持续优化战略布局，加大合资合作力度，聚焦深耕核心城市。截止报告期末，公司土地储备可建面积约1,997万平方米。报告期内，土地投资约204亿元，新获项目22个，新增计容建筑面积约422万平方米，并与碧桂园、金辉集团、旭辉控股、新城控股、中南建设、美的地产等公司展开合作。新增土地情况详见下表：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)
1	武汉大洲村项目	湖北武汉市	100%	140,670	637,326
2	昆明金家项目	云南昆明市	80%	88,842	177,683
3	两江产业项目	重庆	90%	140,252	152,000
4	重庆蔡家 M01 项目	重庆	100%	136,123	340,308
5	重庆蔡家 M07/08 项目	重庆	100%	111,295	278,238
6	柳州航鹰大道路项目	广西柳州市	100%	27,190	81,543
7	无锡蠡湖一号项目	江苏无锡市	100%	261,333	230,274

8	两江龙兴项目	重庆	100%	188,506	209,480
9	温江区金马项目	四川成都市	100%	74,462	134,032
10	苏州莘庄-2号地块	江苏苏州市	100%	55,841	111,682
11	苏州莘庄-3号项目	江苏苏州市	40%	36,773	66,191
12	渝北中学 A062 项目	重庆	50%	45,575	156,000
13	雅安大兴镇 2-06 号地块	四川雅安市	100%	33,670	84,174
14	雅安大兴镇 10-04、10-10 号地块	四川雅安市	100%	55,480	151,132
15	正定[2016]013 号地块	河北石家庄市	100%	56,946	113,892
16	西永项目	重庆	50%	155,204	334,686
17	巴南外河坪项目	重庆	34%	113,365	340,095
18	嘉善姚庄镇 2012-42、2013-33 号地块	浙江嘉兴市	100%	25,115	45,208
19	嘉善姚庄镇 2016-7 号地块	浙江嘉兴市	100%	14,505	29,010
20	常州新北区项目	江苏常州市	100%	50,387	110,851
21	跳蹬项目	重庆	100%	125,073	375,219
22	正定[2017]003 号地块	河北石家庄市	100%	37,025	62,942
合计				1,973,632	4,221,966

备注：上述新获项目，公司可能根据经营需要，引入合资合作单位，共同开发，权益比例可能会发生变化。

社区服务方面，新进杭州、宜昌、天津、南充、峨眉 5 个城市，进驻城市已达 85 个，在管项目超过 400 个。实现营业收入 4.53 亿元，同比增长约 54%。

此外，公司在产品定位研发、工程建设管理、信息化建设等方面再上新台阶，有效提升了项目运营效率和质量。

2、新能源方面

报告期内，公司稳步推进新能源业务，各项工作取得重要进展，上半年完成上网发电 17,561.28 万度，同比增长约 22%；实现发电收入约 7,365 万元，同比增长约 14%；实现净利润约 483 万元；景峡 20 万千瓦风电项目施工进展顺利。

3、公司融资情况表

序号	项目	期末余额（元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	23,240,627,506	4.75%-7.5%	1-14 年
2	非银行金融机构贷款	16,003,000,000	6.1%-8%	1-3 年
3	债券类	20,410,000,000	4.7%-7.2%	1-5 年

合计	59,653,627,506		
----	----------------	--	--

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共 28 家，分别是：泰安海大房地产开发有限公司、济南海睿房地产开发有限公司、青岛海昌置业有限公司、天津滨奥置业有限公司、天津滨耀置业有限公司、武汉成长置业有限公司、无锡恒远地产有限公司、陕西宏雅置业有限责任公司、云南金万众房地产开发有限公司、无锡市金科汇锦物业管理有限公司、重庆金鼎卓企业管理有限公司、重庆航轩企业管理有限公司、重庆轩立企业管理有限公司、重庆升港企业管理有限公司、重庆银卓企业管理有限公司、雅安金凯房地产开发有限公司、苏州常骏房地产开发有限公司、苏州天宸房地产开发有限公司、郑州金科百俊房地产开发有限公司、深圳金科泽大置业有限公司、忠县八斗台会议服务有限公司、成都金辰圣嘉酒店管理有限公司、金科金教育投资有限公司、重庆金科生活服务有限公司、深圳金科置业有限公司、石家庄金科天耀房地产开发有限公司、石河子市金科中盛贰拾壹股权投资有限合伙企业、石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业。

不再纳入合并财务报表范围的子公司共 5 家，分别是：新疆金科宇泰房地产开发有限公司、五家渠金科房地产开发有限公司、新疆金科坤泰房地产开发有限公司、新疆金科宇坤房地产开发有限公司、重庆遵大物业管理有限公司。