

证券代码：000656

证券简称：金科股份

公告编号：2018-116 号

债券代码：112272

债券简称：15 金科 01

债券代码：112650

债券简称：18 金科 01

债券代码：112651

债券简称：18 金科 02

## 金科地产集团股份有限公司 2018 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		
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）	15,546,210,131.94	10,415,400,609.75	49.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	666,661,529.81	455,592,274.77	46.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	598,552,075.34	403,047,541.44	48.51%

经营活动产生的现金流量净额（元）	3,533,511,208.62	-7,552,321,889.70	146.79%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.06	83.33%
稀释每股收益（元/股）	0.12	0.07	71.43%
加权平均净资产收益率	3.39%	2.13%	增长 1.26 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）	185,670,735,518.80	157,364,022,827.33	17.99%
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,590,646,678.90	18,069,014,269.48	-2.65%

注：本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 17 亿元，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	168,431	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	0	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	0	质押	354,806,980
黄红云（注）	境内自然人	9.89%	527,958,703	0	质押	199,500,000
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	6.34%	338,475,864	0	质押	210,000,000
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827	0		
重庆国际信托股份有限公司 一创赢投资 4 号集合资金信 托计划	其他	2.73%	145,941,327	0		
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714	0		
华宝信托有限责任公司	境内非国有法人	1.49%	79,790,541	0		
中央汇金资产管理有限责任 公司	国有法人	1.38%	73,613,300	0		
蒋思海	境内自然人	0.75%	39,803,980	29,852,985		
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）	不适用					

注：上述股份含黄红云先生通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”持有公司的 12,500,000 股。

### 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	113,000	7.20%
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	40,000	6.90%
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	6.20%
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	143,800	7.30%
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）（品种二）	16 金科 07	118763	2019 年 07 月 26 日	10,000	6.40%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种一）	18 金科 01	112650	2022 年 02 月 09 日	197,000	7.20%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 02	112651	2023 年 02 月 09 日	161,000	7.50%
2018 年非公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 04	114319	2021 年 04 月 03 日	60,000	7.90%

### (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
资产负债率	84.79%	85.79%	-1.00%
项目	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	1.2	0.4	200.00%

## 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

否

半年来，公司坚定发展信心，保持战略定力，围绕“保增长、提质效”两大主题，重点突破人力、资金、投资、销售四大攻坚战，扎实推进十项行动计划，取得了较好的经营业绩。

#### 1. 房地产业务方面

报告期公司实现销售金额约597亿元，同比增长约116%，其中地产板块实现签约销售金额约581亿元，同比增长约118%，签约销售面积约697万平方米，同比增长约84%。上半年实现营业收入155.46亿元，同比增长49.26%，净利润7.93亿元，同比增长60.17%。

截止本报告期末，公司在建项目126个，上半年新开工面积约1050万平方米，同比增长约248%，竣工面积约256万平方米，同比增长约127%，期末在建面积约2540万平方米，同比增长约94%。

报告期内，继续坚持核心城市群深耕战略。截止报告期末，公司土地储备持续增长，可售面积约3600万平方米；土地投资约270亿元，新获项目56个，新增计容建筑面积约1012万平方米。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 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权益计容面积 (m <sup>2</sup> )
1	南昌和庄项目	江西南昌市	64.29%	186,227	161,235	103,658
2	成都武侯区 WH14 (251) 号地块	四川成都市	99.36%	32,546	69,322	68,878
3	沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L18-1/05 号宗地	重庆	19.73%	57,543	143,858	28,383
4	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	重庆	67.34%	42,511	119,031	80,155
5	姑苏区平江新城苏地 2017-WG-48 地块	江苏苏州市	69.77%	56,753	141,883	98,992
6	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	50.07%	51,500	123,650	61,912
7	梁平 LP-1-293、294 地块	重庆	32.35%	102,398	204,796	66,252
8	遵义新蒲新区 2017-XP-80 号地块	贵州遵义市	48.10%	68,577	150,869	72,568
9	滨海新区汉沽朗悦湾二期项目	天津	98.29%	37,669	111,461	109,555
10	太仓 WG2017-25-2 号地块	江苏苏州市	21.88%	66,137	132,275	28,942
11	大连双 D 港项目	辽宁大连市	49.00%	186,080	372,160	182,358
12	许昌 CS2017-47#地块	河南许昌市	33.34%	20,994	62,982	20,998
13	许昌 CS2017-48#地块	河南许昌市	50.00%	49,149	147,447	73,724
14	杭州牛田单元 R21-04 地块	浙江杭州市	99.87%	52,639	115,806	115,655
15	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	辽宁沈阳市	51.00%	29,688	47,501	24,226
16	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号地块	重庆	100.00%	165,116	402,521	402,521
17	成都双流区 SLG-(07/05)-2017-006 号地块	四川成都市	33.00%	49,777	99,553	32,852

18	永川兴龙湖中学大地块 A2-6-4/01 地块	重庆	50.50%	84,311	185,484	93,669
19	合肥长丰 CF201708 号地块	安徽合肥市	24.85%	109,852	219,704	54,596
20	洛阳白马项目	河南洛阳市	22.21%	117,523	426,608	94,750
21	贵阳龙里项目	贵州贵阳市	55.00%	87,090	174,180	95,799
22	唐山丰润大陆 02 地块	河北唐山市	97.89%	67,631	189,366	185,370
23	忠县御江城项目	重庆	51.00%	276,405	793,283	404,574
24	遵义新蒲新区 2018-XP-29 号 地块	贵州遵义市	100.00%	57,543	126,595	126,595
25	攀枝花市花城新区 2018-R14# 号地块	四川攀枝花市	100.00%	34,702	52,053	52,053
26	攀枝花市花城新区 2018-R16# 号地块	四川攀枝花市	100.00%	175,580	303,534	303,534
27	璧山 BS17-1J-248 号地块	重庆	80.00%	110,894	221,788	177,430
28	璧山 BS17-1J-249 号地块	重庆	80.00%	50,749	101,499	81,199
29	赣州市赣县区彩虹城西侧地块	江西赣州市	99.22%	42,749	102,597	101,797
30	上海闵行吴中路项目	上海	50.10%	12,075	29,584	14,822
31	柳州远道爱丁堡项目	广西柳州市	72.90%	48,370	120,925	88,154
32	遵义 2018-XP-36 号地块	贵州遵义市	51.00%	70,745	155,639	79,376
33	佛山高明明城镇项目	广东佛山市	100.00%	44,392	110,980	110,980
34	江苏句容赤岗路西侧、中兴路 南侧局部地块 B	江苏镇江市	19.00%	38,731	69,716	13,246
35	合肥市肥东县 FD18-8 地块	安徽合肥市	100.00%	91,408	201,098	201,098
36	两路保税港区 18040 宗地	重庆	51.00%	200,568	387,676	197,715
37	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	80.00%	65,421	130,843	104,674
38	南岸区茶园 F 分区 18044 号宗 地	重庆	50.00%	163,979	344,357	172,179
39	泸州高新区项目	四川泸州市	100.00%	45,636	114,091	114,091
40	内江经开区项目	四川内江市	100.00%	121,094	302,734	302,734
41	宜昌发展大道项目	湖北宜昌市	100.00%	26,589	63,814	63,814
42	苏州市吴江区同里运东开发区 WJ-J-2018-019 号地块	江苏苏州市	100.00%	65,476	130,953	130,953
43	成都市双流区 SLG-(07/05)-2018-002 号地 块	四川成都市	100.00%	18,461	31,384	31,384
44	天津宝坻京津新城项目	天津	34.00%	62,970	94,455	32,115
45	大足宝顶项目	重庆	100.00%	50,995	150,593	150,593
46	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	辽宁沈阳市	100.00%	99,424	248,560	248,560

47	佛山市三水区芦苞镇项目	广东佛山市	100.00%	100,012	250,030	250,030
48	贵阳市白云区南湖西路北侧 G(18)050 号地块	贵州贵阳市	100.00%	81,127	202,817	202,817
49	株洲市高铁站富兴项目	湖南株洲市	100.00%	50,506	126,266	126,266
50	淄博远景项目	山东淄博市	80.00%	42,187	89,436	71,549
51	淄博四砂厂项目	山东淄博市	80.00%	371,147	445,376	356,301
52	遵义 2018-XP-35 号地块	贵州遵义市	49.00%	139,603	279,206	136,811
53	天津滨海新区塘沽胡家园项目	天津	50.00%	90,780	196,854	98,427
54	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广东广州市	100.00%	56,921	113,842	113,842
55	昆明五华区金川路项目	云南昆明市	24.50%	33,067	127,307	31,190
56	嘉善魏塘项目	浙江嘉兴市	49.13%	48,995	97,989	48,142
合计				<b>4,711,012</b>	<b>10,119,566</b>	<b>6,834,858</b>

备注：上述新获项目，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，权益比例可能会发生变化。

## 2、社区生活服务方面

报告期内，社区生活服务业务实现营业收入6.54亿元，同比增长约44%。新增合同管理面积1,057万方，累计进驻城市已达123个，管理项目超过600个，管理面积达2.16亿平米。荣膺2018“中国物业服务百强企业综合实力TOP10”、“中国物业服务百强企业服务规模TOP10”等殊荣。

## 3、新能源方面

报告期内，公司稳步推进新能源业务，经营质效取得提升。上半年，新能源项目上网电量约2.2亿度，同比增长约26%，限电损失比率约25%，同比下降10个百分点；上半年实现营业收入约0.90亿元，同比增长约23%，净利润约2,470万元，同比增长约411%。公司积极推进20万千瓦景峡项目并网发电工作。

## 4、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	45,351,337,506.95	4.75%-8.5%	1-14年
2	非银行金融机构贷款	12,790,100,000.00	4.7%-12%	1-3年
3	债券类	17,534,657,763.00	5.3%-7.9%	1-5年
合计		75,676,095,269.95		

## 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 81 家，分别是成都金凯盛瑞房地产开发有限公司、武汉金科中乐游乐建设发展有限公司、沈阳金科骏凯房地产开发有限公司、天津金京世纪商务咨询有限公司、成都金丰瑞房地产开发有限公司、苏州金俊房地产开发有限公司、广州金晖商务咨询服务有限公司、武汉金皇房地产开发有限公司、武汉方顺金科房地产有限公司、宁波金科投资有限公司、贵州龙里天宸房地产开发有限公司、天津骏宇企业管理有限公司、天津金成企业管理有限公司、洛阳金科房地产开发有限公司、遵义宸梁房地产开发有限公司、重庆南锦联房地产开发有限公司、沈阳金辰企业管理有限公司、深圳金鑫商业咨询服务有限公司、天津骏奇商务咨询服务有限公司、南通金俊房地产开发有限公司、江苏科润房地产开发有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司、唐山金耀房地产开发有限公司、唐山金科房地产开发有限公司、宁波财若海商务咨询有限公司、宁波立韬商务咨询有限公司、宁波财源茂企业咨询有限公司、云南金宏雅房地产开发有限公司、云南金骏成房地产开发有限公司、云南金百俊房地产开发有限公司、许昌金康房地产有限公司、福州科建房地产发展有限责任公司、重庆金科骏宏房地产开发有限公司、沈阳金耀企业管理有限公司、江苏百俊房地产开发有限公司、南宁金华翔辉商务咨询有限公司、肇庆金砚房地产开发有限公司、河北金科天翼房地产开发有限公司、遵义鑫樽房地产开发有限公司、遵义星聚房地产开发有限公司、北京金科德远置业有限公司、天津津瑞企业管理有限公司、重庆金帛藏房地产开发有限公司、攀枝花金信瑞房地产开发有限公司、重庆金科骏宏房地产开发有限公司、赣州金晨房地产开发有限公司、太原科卓企业管理有限公司、石家庄科卓企业管理咨询有限公司、唐山金轩企业管理咨询有限公司、金科（上海）建筑设计有限公司、遵义骏御商务咨询有限公司、宜昌金纬房地产开发有限公司、盐城金科咏恒物业服务有限公司、佛山金南房地产开发有限公司、天津金实企业管理有限公司、合肥金骏梁合房地产开发有限公司、山西金科产业发展有限公司、遵义宇昇房地产开发有限公司、沈阳金景企业管理有限公司、遵义鑫昇房地产开发有限公司、句容市锐翰房地产开发有限公司、湖北金科奥邦物业管理有限责任公司、泸州金泓房地产开发有限公司、句容市金嘉润房地产开发有限公司、南宁金美城房地产开发有限责任公司、贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司、苏州金宸房地产开发有限公司、天津海纳万塘房地产开发有限公司、云南金顺美房地产开发有限公司、成都金瑞祥房地产开发有限公司、重庆宇瀚房地产开发有限责任公司、南昌华翔环境工程有限公司、重庆怀顺企业管理有限公司、天津世纪兴房地产开发有限公司、内江祥澳置业有限公司、上海紫京置业有限公司、天津碧顺房地产开发有限公司、柳州市远道香颂房地产开发有限公司、重庆御立置业有限公司、株洲财富兴园置业发展有限公司、大连弘坤实业有限公司。

报告期末不再纳入合并财务报表范围的子公司共 5 家，分别是郑州新银科置业有限公司、重庆品锦悦房地产开发有限公司、天津金科房地产开发有限公司、重庆天豪虹淘实业有限公司、天津津瑞企业管理有限公司。