

金科地产集团股份有限公司

2020 年度财务决算报告

一、公司总体经营情况

2020 年，公司及所投资的公司实现销售金额 2,232 亿元，同比增长 20%。公司及所投资的公司全年实现销售回款 2,011 亿元，同比增长 25%，回款率高达 90%。2020 年度实现结算营业收入 877 亿元，同比增长 29%，连续 10 年保持增长；公司净利润 97 亿元，同比增长 53%，其中归属于上市公司股东的净利润 70.3 亿元，同比增长 24%；经营活动产生的现金流量净额 145 亿，连续三年为正且持续增长。

二、收入实现情况

公司 2020 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	8,152,940.14	6,276,695.52	23.01%
生活服务	222,681.46	147,149.36	33.92%
新能源	83,517.35	49,059.19	41.26%
其他	311,302.05	266,116.85	14.51%
合计	8,770,441.00	6,739,020.92	23.16%

房地产销售及运营是本公司收入的主要来源，房地产销售收入 815 亿元，占总体营业收入的 93%。

三、公司财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总额 3812 亿元，同比增长 19%。主要变动项目包括：公司本年度新获取土地及新开工项目增加导致存货及预付账款净增加 200 亿元；公司继续加大项目合作开发，导致联营、合营企业投资及资金往来投入对应的长期股权投资及其他应收款增加 150 亿元；报告期内，公司控股子公司金科服务上市募集资金及公司持续加强销售回款的管理导致货币资金增加 75 亿元。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司负债总额为 3077 亿元，同比增长仅 14%。主要系公

司一方面加大销售及回款管理，导致增加预收款项增加 258 亿；报告期内，公司适度控制整体融资规模，调整融资结构，有息负债较上年略微下降，期末余额为 977 亿元。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司归属于上市公司股东的净资产 369 亿元，同比增长 35%，主要是公司控股子公司金科服务发行上市募集资金及结转利润增加所致。

四、公司偿债能力状况

截止 2020 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 80.72%，同比下降 3 个百分点；期末“三道红线”监测指标均达标转入“绿档”。

其中，现金短债比为 1.34，剔除预收账款后的资产负债率为 69.85%，净负债率为 75.07%（根据监管要求，在计算总资产、净资产等科目时，剔除了 2020 年 8 月后发行的计入所有者权益的永续债），公司始终坚持以财务指标为核心的经营理念，报告期内，公司财务结构持续优化，偿债能力不断增强。

五、公司盈利情况

2020 年，公司实现结算净利润 97 亿元，同比增长 53%，其中归属于上市公司股东的净利润 70.30 亿元，同比增长 24%，主要系 2020 年交房规模及整体销售毛利润增加所致。

六、成本费用支出状况

2020 年，公司管理费用和销售费用占公司合同销售金额口径下的两费费率为 2.90%，较上年同期的 3.71%下降 0.81 个百分点。其中管理费用 30.15 亿，签约管理费 1.35%，与上年基本持平；销售费用 34.62 亿，签约销售费率 1.55%，较上年费率下降 0.72 个百分点，主要系公司根据财政部规定从 2020 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》，对为取得销售合同发生的增量销售费用作为合同取得成本确认为一项资产，待销售合同确认收入时进行摊销计入当期损益。

七、现金流状况

2020 年，公司实现经营活动产生的现金流量净额为 145 亿元，相比上年呈现较大幅度增加，主要系公司强抓有质量的销售及回款，全年销售回款率高达 90%，较上年整体回款率提升 3 个百分点。

八、财务指标完成情况

项 目	2020 年度	2019 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	1.30	1.05	23.81%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	6.51	4.98	30.72%
加权平均净资产收益率	23.26%	23.63%	-1.57%

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月三十一日