

# 金科地产集团股份有限公司

## 2022 年度财务决算报告

### 一、公司总体经营情况

2022 年，国内经济受到需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力的影响，经济增速放缓，居民收入、就业面临空前压力，市场防御性预期主导。居民购房意愿显著减弱，民营房企频现债务违约、项目经营流动性持续承压，房地产市场全年均呈颓势。受此影响，公司房产项目交付量和交付项目的毛利率均大幅下降，2022 年度公司实现结算营业收入 549 亿，同比减少 51%，结算毛利率 6.5%，同比下降 10.7 个百分点；同时为应对房地产行业政策持续调控及居民购房意愿显著减弱等影响导致的市场需求下滑，公司采取降价促销及专项去库存等措施促进销售回款，公司管理层结合公司实际情况及市场情况，基于谨慎性原则对存在减值迹象的资产计提减值准备，2022 年公司计提包括存货减值准备在内的各项资产减值准备共计 175 亿元，其中主要计提坏账准备合计 24 亿元、计提存货跌价准备合计 137 亿元。公司净利润-237 亿元，同比下滑 454%，其中归属于上市公司股东的净利润-214 亿元，同比下滑 694%。

### 二、收入实现情况

公司 2022 年各业务利润实现情况如下：

业务类型	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率
房地产销售及运营	4,900,107.94	4,625,276.15	5.61%
生活服务	374,676.86	299,488.70	20.07%
工程建设	82,980.83	83,446.79	-0.56%
材料销售	40,646.37	38,932.19	4.22%
其他	87,776.23	82,753.59	5.72%
合计	5,486,188.22	5,129,897.42	6.49%

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 490 亿元，占总体营业收入的 89%。

### 三、公司财务状况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额 2,995 亿元，较去年同期减少 718 亿，同比下

降 19%；公司负债总额为 2,607 亿元，较去年同期减少 330 亿，同比下降 11%；公司归属于上市公司股东的净资产 125 亿元，较去年同期减少 265 亿元，同比减少 68%。

除正常的项目交付结转导致的存货和合同负债减少外，公司融资受阻，归还部分到期债务导致货币资金余额自年初 289 亿下降至年末 120 亿元，对应有息负债余额自年初 806 亿下降至年末 689 亿；出于谨慎性原则对存在减值迹象的资产计提减值准备 175 亿元，进一步导致资产总额下降。

#### 四、公司利润情况

2022 年，公司结算净利润-237 亿元，同比下滑 454%，其中归属于上市公司股东的净利润-214 亿元，同比下滑 694%。主要受以下几方面影响：

一是受行业政策持续调控及现金流安排等多重负面因素影响，公司结算毛利润为 36 亿元，较上年同期减少 158 亿元，同时结算毛利率由上年的 17%下降至 6.5%；二是受房地产行业政策持续调控居民购房意愿显著减弱等影响导致的市场需求下滑，公司采取降价促销及专项去库存等措施促进销售回款，结合公司情况和市场行情，公司按谨慎原则对存在减值迹象的各项资产计提减值准备 175 亿元，同比增长 685%。

#### 五、成本费用支出状况

2022 年，公司销售费用 31.14 亿元，管理费用 26.49 亿元，较上年同期分别减少 14.46 亿元和 5.11 亿元，公司将持续推进提质增效，合理、严格的控制费用开支。受公司整体资金紧张和项目获取的影响，公司部分融资成本不满足资本化条件，故本期财务费用 19.8 亿元，较上年同期出现较大幅度的增长。

#### 六、现金流状况

2022 年，公司实现经营活动产生的现金流量净额为 53 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，全年销售回款率超 100%；但同时公司受行业政策和债务风险的影响，全年融资规模增速持续下降，短期资金流动性压力持续增加。

#### 七、财务指标完成情况

项 目	2022 年度	2021 年度	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	-4.08	0.61	-768.85%

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.33	6.51	-64.21%
加权平均净资产收益率	-91.73%	9.49%	-101.22%

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二三年四月二十七日