证券代码:000656　　证券简称:金科股份　　公告编号:2022-065 号

# 金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|---|---|---|---|
| 胡标涌 | 独立董事 | 重要公务 | 朱宁 |

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 | | |
| 姓名 | 张强 | | |
| 办公地址 | 重庆市两江新区龙湖路 1 号 1 幢金科中心 | | |
| 传真 | 023-63023656 | | |
| 电话 | 023-63023656 | | |
| 电子信箱 | ir@jinke.com | | |

2、报告期主要业务或产品简介

公司成立于 1998 年,经 20 余年发展,公司已经具备强大的综合竞争力,是中国城市发展进程中领先的"美好生活服务商",位列中国企业 500 强第 107 位,中国民营企业 500 强第 26 位,重庆企业 500 强第 1 位,公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业(建筑工程)设计甲级资质及建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。

公司持续推动"四位一体、生态协同"的高质量发展战略落地实施,在精耕地产主业的同时,系统性打造"地产+"竞争能力,着力塑造智慧服务领先行业的科技赋能能力、大力强化科技产业投资运营能力、构建商旅康养 IP 打造能力,培育新的业务增长点,形成地产与"地产+"业务的协同发展与双向赋能。

地产主业以国家城市群发展战略为导向,紧密围绕"三圈一带"(即京津冀经济圈、长三角经济圈、珠三角经济圈和长江经济带)、"八大城市群"进行区域战略布局,事业遍布全国 23 个省、直辖市、自治区,主要分布在重庆、苏州、成都、南宁、合肥、济南、无锡、郑州等重点城市。报告期内,公司获得"2021 中国房地产百强企业稳健 TOP10"、"2021 中国房地产上市公司综合实力 20 强"、"2021 中国房地产上市公司 A 股+港"等称号。

智慧服务方面为全国领先的智慧生活服务商,以智慧服务平台为支撑,打造城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务产品体系,为中高端住宅、产业园区、商写楼宇、政企事业单位、城市高新区等多元化业态提供全方位服务。

科技产业秉承"以产促城,以城兴产,产城融合"的发展理念,围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济、医康养等产业方向,构建产业综合运营服务体系。加速全国化布局,通过建设、运营高标准、高质量的产城项目,助推区域产业结构升级。同时,通过"轻重并举"模式开展经营产服务输出,快速扩大产业园区在面积、规模、品牌影响力等方面的优势。在巴渝基础上进一步聚焦主题特色产业园区的培育,试点开展城市投资产业服务、打造 TO B 端的企业服务平台。

商业方面公司抓住商业和文旅融合的趋势,构建文、商、旅结合的新商业模式,提升体验式综合服务。随着后疫情时代来临,金科商业结合市场变化模式积极探索发展模式,一是把握社区商业发展的大趋势转型智能社区商业;二是通过产商融合参与城市更新综合业务;三是依托金科商业运营全链条优势和地产开发经验,拓展商业经营产代建业务。

康养方面积极探索符合中国市场需求的康养新模式,稳步推进包括以社区与居家养老为特色的养老业态。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

□ 适用 √ 不适用

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

| | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 | 2019 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入(元) | 112,309,671,075.80 | 87,704,409,982.96 | 28.05% | 67,773,374,520.17 |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | 3,600,569,271.89 | 7,030,016,057.00 | −48.78% | 5,675,826,256.49 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | 2,869,389,561.68 | 6,185,867,062.84 | −53.61% | 5,734,927,891.03 |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | 14,204,064,820.93 | 14,507,907,188.18 | −2.09% | 2,238,735,231.98 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.61 | 1.30 | −53.08% | 1.05 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.61 | 1.30 | −53.08% | 1.05 |
| 加权平均净资产收益率 | 9.49% | 23.26% | 下降 13.77 个百分点 | 23.63% |
| | 2021 年末 | 2020 年末 | 本年末比上年末增减 | 2019 年末 |
| 总资产(元) | 371,361,860,926.24 | 381,157,978,538.14 | −2.57% | 321,605,016,665.41 |
| 归属于上市公司股东的净资产(元) | 34,769,248,811.31 | 34,780,286,353.50 | −0.03% | 26,567,082,144.28 |

注: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均考虑了永续债的影响。

(2)分季度主要会计数据

单位:元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 12,398,059,535.70 | 31,575,409,787.71 | 19,709,893,976.23 | 48,626,307,776.16 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 458,684,691.19 | 3,246,726,520.21 | 822,217,995.14 | −927,059,934.65 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 411,215,380.67 | 2,439,217,033.39 | 615,089,374.60 | −596,132,226.98 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | −2,336,735,859.32 | 4,851,055,621.94 | 4,916,294,064.22 | 6,773,450,994.09 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位:股

| 报告期末普通股股东总数 | 110,053 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 108,980 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 报告期末持股数量 | 报告期内增减变动情况 | 持有有限售条件的股份数量 | 持有无限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 股份状态 | 数量 |
| 广东弘敏企业管理咨询有限公司 | 境内非国有法人 | 11.05% | 590,134,714 | 2,765,974 | | 590,134,714 | 质押 | 589,448,740 |
| 黄红云 | 境内自然人 | 10.98% | 586,487,279 | | | 586,487,279 | 质押 | 454,522,300 |
| 重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司 | 境内非国有法人 | 7.24% | 386,836,065 | −371,670,000 | | 386,836,065 | 质押 | 130,190,000 |
| 重庆虹淘文化传媒有限公司 | 境内非国有法人 | 6.96% | 371,670,000 | 371,670,000 | | 371,670,000 | | |
| 金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划 | 其他 | 4.14% | 221,131,214 | | | 221,131,214 | | |
| 阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品 | 其他 | 2.58% | 137,500,000 | | | 137,500,000 | | |
| 陶虹遐 | 境内自然人 | 2.49% | 132,936,714 | | | 132,936,714 | | |
| 阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品 | 其他 | 2.40% | 128,020,000 | | | 128,020,000 | | |
| 黄斯诗 | 境内自然人 | 2.31% | 123,585,610 | | | 123,585,610 | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 1.96% | 104,468,217 | −127,183,971 | | 104,468,217 | | |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有) | 不适用 | | | | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 截至本报告期末,上述股东中,黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100%股权,黄红云为公司实际控制人,陶虹遐、虹淘公司、黄斯诗为黄红云之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。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。<br>2022 年 1 月,因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系,且黄斯诗于 2022 年 2 月减持完所持有公司的全部股票,导致黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股,占公司总股本的 18.2280%,从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定,至此,红星家具、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人。黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股,占公司总股本的 29.3655%。 | | | | | | | |
| 上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明 | 不适用 | | | | | | | |
| 前 10 名股东中在回购专户的特别说明(如有) | 不适用 | | | | | | | |

前 10 名无限售条件股东持股情况

| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件股份数量 | 股份种类 | |
|---|---|---|---|
| | | 股份种类 | 数量 |
| 广东弘敏企业管理咨询有限公司 | 590,134,714 | 人民币普通股 | 590,134,714 |
| 黄红云 | 586,487,279 | 人民币普通股 | 586,487,279 |
| 重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司 | 386,836,065 | 人民币普通股 | 386,836,065 |
| 重庆虹淘文化传媒有限公司 | 371,670,000 | 人民币普通股 | 371,670,000 |
| 金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划 | 221,131,214 | 人民币普通股 | 221,131,214 |
| 阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品 | 137,500,000 | 人民币普通股 | 137,500,000 |
| 陶虹遐 | 132,936,714 | 人民币普通股 | 132,936,714 |
| 阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品 | 128,020,000 | 人民币普通股 | 128,020,000 |
| 黄斯诗 | 123,585,610 | 人民币普通股 | 123,585,610 |
| 香港中央结算有限公司 | 104,468,217 | 人民币普通股 | 104,468,217 |
| 前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明 | 截至本报告期末,上述股东中,黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100%股权,黄红云为公司实际控制人,陶虹遐、虹淘公司、黄斯诗为黄红云之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。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。<br>"三圈一带"、八大城市群"进行投资布局,坚持省域深耕策略,截至本报告期末,公司累计土地储备约区域分布情况如下: | | |

| 所属地区 | 总土地面积(万平方) | 土地面积占比 | 总计容建筑面积(万平方米) | 计容建筑面积占比 | 剩余可开发计容建筑面积(万平方米)[注] | 剩余可开发计容建筑面积占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆地区 | 1,997.37 | 33% | 4,759.21 | 34% | 498.46 | 23% |
| 华东地区 | 1,545.61 | 25% | 3,098.73 | 22% | 260.13 | 12% |
| 西南地区(不含重庆) | 859.46 | 14% | 2,137.50 | 15% | 503.06 | 24% |
| 华中地区 | 782.59 | 13% | 1,910.50 | 14% | 428.72 | 20% |
| 华北地区 | 371.66 | 6% | 692.83 | 5% | 157.52 | 7% |
| 华南地区 | 301.63 | 5% | 912.56 | 6% | 137.86 | 6% |
| 其他地区 | 237.56 | 4% | 543.78 | 4% | 152.33 | 7% |
| 总计 | 6,095.89 | 100% | 14,055.12 | 100% | 2,138.09 | 100% |

注:剩余可开发计容建筑面积指公司尚未开发的项目计容建筑面积。

(3)公司自有物业情况

截至本报告期末,公司总可售资源面积约 6,591 万平方米,具体情况如下:

| 所属地区 | 可售资源面积(万平方米) | 可售资源面积占比 |
|---|---|---|
| 重庆地区 | 1,622.81 | 24.62% |
| 西南地区(不含重庆) | 1,285.48 | 19.50% |
| 华东地区 | 1,228.51 | 18.64% |
| 华中地区 | 1,188.65 | 18.04% |
| 华南地区 | 519.13 | 7.88% |
| 华北地区 | 408.02 | 6.19% |
| 其他地区 | 338.03 | 5.13% |
| 总计 | 6,590.62 | 100.00% |

(4)公司主要房地产项目开发情况

截至报告期末,公司及所投资的公司期末在建项目约 400 个,全年新开工面积约 1,485 万平方米,期末在建面积约 6,096 万平方米,竣工面积约 2,111 万平方米。

(5)公司主要房地产项目销售情况

报告期内,公司及所投资的公司实现销售金额 1,840 亿元,房地产销售面积 1,966 万平方米。

(6)公司主要出租项目情况表

| 序号 | 项目 | 业态 | 地区 | 权益比例 | 建筑面积(㎡) | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 昆明商业综合体项目－购物中心 | 商铺 | 昆明市 | 100.00% | 155,547.11 | 98.24% |
| 2 | 重庆金科乐方 | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 47,318.75 | 97.26% |
| 3 | 慈溪商业综合体项目－购物中心 | 商铺 | 宁波市 | 100.00% | 111,006.54 | 95.50% |
| 4 | 重庆金科悦 FUN | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 27,392.58 | 93.00% |
| 5 | 涪陵金科美邻广场 | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 94,089.73 | 85.18% |

(7)公司融资情况表

| 序号 | 项目 | 期末余额(亿元) | 融资成本区间 | 期限结构 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 银行贷款 | 419.39 | 3.3%−9.98% | 0.58−10 年 |
| 2 | 非银行金融机构贷款 | 197.13 | 4.18%−15% | 0.25−5.6 年 |
| 3 | 债券类(含摊销) | 189.58 | 5.00%−7.2% | 0.75−18 年 |
| 合计 | | 806.10 | | |

(三)公司未来发展战略

公司将坚持"四位一体、生态协同"的高质量发展战略。即精耕地产主业,做强智慧服务,做优科技产业,做实商旅康养,在此基础上进一步打造产业链生态圈,形成协同发展的战略格局。在发展方式上继续强调规模速度向质量效益转变,从依靠要素投入向依靠创新驱动转变。特别是要平衡好"三大关系":一是稳健与进取的关系,要稳中有进、稳中求进;二是规模与效益的关系,在稳定规模的过程中,以效益为前提、质量为基础;三是销售型业务与经营型业务的关系,既要做优做强销售型业务,又要逐步提升经营性收入占比,打造永续经营能力。

面对新的发展形势,公司全面分析、深入论证之后,确定阶段性核心经营策略为:"一稳二降三提升"。

"一稳"是指稳健发展,在规模增速上强调量入为出、稳中求进。稳健发展并非不要规模,而是根据阶段性宏观环境以及自身资源的实际情况,确定合适的规模增速,同时在稳定规模的基础上,要大力提升经营质效,进而提升公司盈利能力。

"二降"是指降负债、降库存。降负债就是要保持三道红线和观察性指标要持续达标,实现发展方式进一步从融资驱动向经营驱动转变;降库存就是要大力消化辅重物业,并持续将现房存货规模控制在合理区间,切实提高存货周转率至行业标杆均值以上。

"三提升"是指提升盈利能力、提升核心竞争力、提升资产运营能力。提升盈利能力,就是把效益优先作为公司经营发展的第一原则,在稳健发展的前提下切实提升盈利水平。提升核心竞争能力,就是要持续的把产品力、服务力、投资力作为公司核心竞争力进行不断的提升打磨,这是公司坚持以客户为中心,并在未来能够持续获取优质项目、获得客户青睐、赢得竞争优势的根本。提升资产运营能力,就是要持续的大力培育和提升商业、科技产业园区的资产运营能力,提高持续经营性营收占比,逐步优化公司资产、收入结构。

2、公司经营计划

2022 年是金科稳健发展的关键一年,公司将坚持以"正直、合作、创新、拼搏"的思想文化为引领,贯彻高质量发展战略和"一稳二降三提升"发展策略,构建企业生存发展的核心能力,围绕全年经营思路,全力以赴做好各项重点工作。

在保障现金流安全方面,一是坚持"集团资金一盘棋"强制管控,提高集团资金的整体使用效率;二是坚持资金计划"三收三支"原则,严格按照"以收定支、先收后支、收大于支"的规范,强化资金计划管控;三是强化回款,将"做有回款的销售"作为底线,同时抓好融资上账,确保各类资金颗粒归仓;四是积极盘活项目现金流,适时处置低效沉淀资产,不断优化资产结构。

在生产经营方面,2022 年,结合市场环境及公司高质量发展战略要求,科学谋划各项生产经营计划,探索新的发展模式,在稳健发展的基础上,量入为出、稳中求进。投资发展方面要进一步通过多元化方式拓展土地储备资源,坚持聚焦高能级城市布局的策略,持续做好城市深耕;营销方面要坚持聚焦有回款的销售,科学铺排供货节奏,提升销售质量;生产经营方面要坚持"预算牵引、动态调整、弹性应对"的目标管控机制,确保经营目标更加贴合外部环境及竞争态势,追求产出最优;竣工交付方面要坚定执行"保交付、保民生、保稳定"的经营原则,回报金科业主信任,保障业主权益。

四、重要事项

报告期内发生的重要事项,详见公司 2021 年年度报告"第六节 重要事项"。

证券简称:金科股份　　证券代码:000656　　公告编号:2022-061 号

# 金科地产集团股份有限公司关于第十一届董事会第二十二次会议决议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

金科地产集团股份有限公司(以下简称"公司")第十一届董事会第二十二次会议于 2022 年 4 月 28 日在公司会议室以现场与视频会议相结合的方式召开。本次会议通知于 2022 年 4 月 18 日分别以专人送达、电子邮件等方式送达。本次会议由公司董事长周达先生召集并主持,应到董事 9 人,实到董事 9 人,其中独立董事胡标涌先生因重要公务无法出席会议,特委托独立董事朱宁先生出席会议并表决。公司监事、高管列席了会议。本次会议的召集、召开和表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,会议形成的决议合法有效。本次会议通过如下决议:

一、审议通过《公司 2021 年度总裁工作报告》

表决情况:9 票同意,0 票反对,0 票弃权;表决结果:通过。

二、审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》

本议案详细内容参见同日刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的公司《2021 年年度报告全文》第三节"管理层讨论与分析"部分。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9 票同意,0 票反对,0 票弃权;表决结果:通过。

三、审议通过《公司 2021 年度财务决算报告》

本议案详细内容参见同日刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《公司 2021 年度财务决算报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9 票同意,0 票反对,0 票弃权;表决结果:通过。

四、审议通过《关于公司 2021 年度高级管理人员薪酬的议案》

本议案关联董事杨程钧先生回避表决。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

表决情况:8 票同意,0 票反对,0 票弃权,1 票回避;表决结果:通过。

五、审议通过《公司 2021 年度内部控制自我评价报告》

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引规定和其他内部控制监管要求,结合本公司内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上,公司编制了《金科地产集团股份有限公司 2021 年度内部控制自我评价报告》。

本议案详细内容参见同日刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《公司 2021 年度内部控制自我评价报告》。

公司主动顺应变化,在新一届董事会和经营管理层的领导下,全力推动高质量发展,及时确定"一稳二降三提升"的经营策略,主动优化财务结构,全力抢抓销售回款,充分重视现金安全,积极盘活优质资产,果断聚焦核心经营质效,稳步推进公司可持续健康发展。

(1)经营业绩方面

结算规模稳步增长,业绩阶段性承压:报告期内,公司实现营业收入 1,123.10 亿元,同比增长 28.05%;结算面积 1,200.96 万平方米,同比增长 18.34%;结算业绩阶段性承压,实现净利润 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%。公司业绩下滑的主要原因为:

一是主要受金地成本上升影响,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,对存在预期减值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%。

(2)现金流安全方面

有息负债规模大幅压降:报告期内,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,大幅压降有息负债规模,由上年末的 976.64 亿元下降至 806.10 亿元,同比压降规模约 170 亿元,较 2020 年 6 月末最高峰值压降规模近 300 亿元。

有息负债结构持续优化:报告期内,公司始终致力于打造优质的平台,加强资金保障、优化负债结构:公司银行融资余额为 419.39 亿元,占比 52.03%;非银行金融机构融资余额为 197.13 亿元,占比降至 24.45%;公开市场融资余额为 189.58 亿元,占比提升至 23.52%。

确保现金流安全:报告期内,公司为确保现金流安全,开展体系化的现金流管理工作,一是抢抓销售回款,提高经营性现金回款质量,实现销售回款 1,853 亿元,回款率[1]达到 101%,创历史新高;二是通过动态调整生产经营节奏等方式实现全年经营性现金流量净额 142 亿元,连续四年为正;三是处置风力发电资产收到股权处置款 12.5 亿元,通过金科服务引进战略投资者贡献现金超 40 亿元。

[1]回款率计算公式为:当期收到的销售回款÷当期销售金额

公开市场融资渠道通畅:报告期内,公司实现境内外各类公开市场债务融资(含公司债、超短融、美元债、ABS、CMBS 等)10 次,融资规模约 118 亿元,位居国内 A 股民营房企前列,为公司的可持续健康发展和现金流安全提供强力支撑;全年累计完成公开市场债务兑付 8 次,兑付金额超 106 亿元,保持了良好的信用,得到投资者认可。

(3)财务结构方面

资产负债指标平稳过渡:截至报告期末,公司资产负债结构持续优化,其中资产负债率降为 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,存货周转率为 39.99%,同比增长 9.99 个百分点。

信用评级水平维持稳定:报告期内,公司主体信用等级维持稳定,境内评级方面中诚信、联合评级均给予 AAA 级;境外评级方面标普国际评级由 B+跳级提高至 BB−,展望稳定,助力公司美元债成功发行。

(4)生产经营方面

多元投资助力持续发展:报告期内,公司积极应对政府集中供地政策变化,坚持多元化拿地模式,获取优质土地资源,累计新增土地储备 47 宗,土地购置合同金额为 376 亿元,计容建筑面积 976 万平方米,投资销售比控制在 40%以内,在保证现金流安全的前提下有效补充了优质土地资源;其中通过"地产+商业"、"地产+产业"、收并购等方式获取的土地计容建筑面积为 549 万平方米,占比 56%;新增土地储备按计容建筑面积计算二三线(含新一线)城市占比约 87%。

销售规模同比有所下滑:报告期内,公司坚持去库存、调结构、降分销、抓回款,系统提升销售力。公司及所投资的公司[2]实现销售金额约 1,840 亿元,同比下降 17.56%,连续 3 年位列行业前二十位;房地产销售面积约 1,966 万平方米,同比下降 12.23%,连续 4 年位列行业前十位;报告期内,公司在华东、重庆、西南(不含重庆)、华中、华南地区[3]销售金额占比分别达到 40.73%、19.84%、12.66%、11.69%、8.08%,区域布局日趋合理。

[2]"公司及所投资的公司"为依据地产行业惯例使用的全口径概念,统计范围包括公司自身、全资子公司、公司并表范围内的合资公司及非并表的参股合资公司;

[3]本报告中华东地区包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省、江西省、山东省、福建省;西南(不含重庆)地区包括四川省、贵州省、云南省;华中地区包括河南省、湖北省、湖南省;华南地区包括广东省、广西壮族自治区;华北地区包括北京市、天津市、河北省、山西省;其他地区包括陕西省、辽宁省等。

抢抓生产经营保障交付:截至报告期末,公司及所投资的公司期末在建项目约 400 个,全年新开工面积约 1,485 万平方米,期末在建面积约 6,096 万平方米,竣工面积约 2,111 万平方米,全年交付住宅面积约 2,175 万平方米,房屋套数约 14.16 万套;业主满意度 88.44%,处于行业领先地位。

(5)业务发展方面

智慧服务能力行业领先:金科服务作为全国领先、西南第一的综合物业服务商,2021 年全年实现营业收入 59.68 亿元,同比增长约 77%;归母净利润 10.57 亿元,同比增长 71%。合约管理面积达到 3.6 亿平方米;在管面积达到 2.4 亿平方米,独立第三方占比约为 58%。报告期内,金科服务正式提出空间物业服务(S)、社区增值服务(L)、本地生活服务(C)、数智科技服务(T)四大业务,通过各业务的深度协同赋能,实现可持续、高质量发展。

商业运营能力稳步提升:金科商业已形成了金科中心、金科爱琴海和金 WALK 未来生活中心三大成熟产品线;截至报告期末,金科商业在管项目 80 个,在管面积 307 万平米,其中自持体量 98 万平方米;凭借对商业趋势尤其是社区商业的深度理解和积极探索,金科商业跃居商业地产前 20 强,荣获 2021 年度商业地产创新能力表现前五、2021 年度社区商业运营商表现前五。报告期内,金科商业营业收入同比增长 30%,EBITDA 同比增长 32%。

产业运营能力全国领先:截至报告期末,金科产业已布局 22 个城市,累计开发和管理园区 28 个,面积超过 1300 万方,入园的战略合作伙伴超过 3000 家,入园企业年产值超过 2000 亿元,建成并运营长沙科技新城、重庆两江健康科技城、山西智慧科技城、成都青羊总部基地等标杆产业园区。报告期内,先后完成潍坊智慧科技城开园运营、江津智慧科技城、济宁生命健康科技城等招商工作,金科产业先后获评 2021 中国产业园区运营 20 强企业、2021 中国产业园区运营商优秀品牌、2021 年度产业地产运营能力榜样。

轻资产运营能力系统提升:公司坚持"四位一体、生态协同"高质量发展战略指引,系统性提升了"轻资产运营能力"。报告期内,金科服务直拓独立第三方管理面积超 5,000 万方,第三方累计合约管理面积近 2.3 亿方,占比达到 63%,第三方累计在管面积近 1.4 亿方,占比达到 58%;商业运营开启"轻重并举"模式,加速轻资产项目扩张。借助成熟的定位、设计、招商、营运以及商销一体化等全链条能力,实现轻资产业务的突破;产业运营轻资产业务初见成效,为重庆天海星工业社区、山西中小企业园、仪征光合造物社、潍坊国际智能制造科技城等项目输出专业定位咨询、代理招商及运营服务;代建业务发展模式日趋成型,全年实现代建项目销售金额超 20 亿元,新增代建储备建筑面积 140 万平方米,代建储备建筑面积近 600 万平方米,代建储备货值近 500 亿元。

(6)公司治理方面

报告期内,公司董事会坚持"战略引领、科学决策、创新治理和专业赋能",秉承"年轻化、知识化、专业化"原则,顺利完成第十一届董事会、监事会的换届选举工作。

报告期内,公司在兼顾发展的同时,坚持持续回报股东信任,实现 2020 年度现金分红 23.99 亿元,分红比例约为上年归母净利润的 35%,以股权登记日收盘价计算股息率达到 7.85%,分红金额、分红比例及股息率连续多年保持行业内较高水平;基于对长期发展的信心和股票价值的判断,公司适时推动实施股份回购计划,截至报告期末,累计回购股份约 4,270 万股,回购金额达到 1.9 亿元。

报告期内,公司先后举办董事会换届沟通会、定期报告业绩说明会、美元债发行路演、投资者调研等形式多样的投资者沟通活动,并参加重庆辖区上市公司 2021 年投资者网上集体接待日活动,充分利用新媒体、新渠道、新方法传递企业价值,持续优化投资者结构,新纳入沪深 300ESG 基准指数。公司坚持开放互信、守法合规的资本市场沟通,获得资本市场广泛认可。

(7)社会责任方面

公司积极响应国家号召,主动履行社会责任,以消费帮扶和纾困解难帮扶为工作重点,继续深化与重庆市慈善总会等慈善机构合作,累计投入超千万元。主动参与抗洪救灾,助力河南灾后重建;关心关爱困境儿童,组织党员干部家庭赴重庆儿童庄园联谊共建;持续推进贫困大学生资助,累计帮扶大学生 2000 余名。

报告期内,通过持续的公益投入和社会贡献,公司先后获评"全国脱贫攻坚先进集体"、"第十一届中华慈善奖捐赠企业"、"全国农村留守儿童关爱保护和困境儿童保障工作先进集体"、"中国企业慈善公益 500 强"、"重庆市消费扶贫示范单位"等系列荣誉称号。

报告期内,公司坚持打造金科形象,加强品牌宣传,策划东方人居建筑展,助力公司产品品牌提档升级。围绕中国共产党成立 100 周年,策划并举办"闪闪红星放光彩"金科全国第二届儿童合唱节、六一爱心助养、党史学习和知识竞赛、第七届中国廉政书画展重庆巡展等"七了一献礼"系列活动,传承家国情怀,献礼建党百年。

(二)报告期内公司房地产项目经营与发展情况

(1)公司新增土地储备情况

报告期内,公司新增土地 47 宗,计容建筑面积 976 万平方米,土地购置合同金额 376 亿元。

(2)公司累计土地储备情况

公司围绕"三圈一带、八大城市群"进行投资布局,坚持省域深耕策略,截至本报告期末,公司累计土地储备的区域分布情况如下:

| 所属地区 | 总土地面积(万平方) | 土地面积占比 | 总计容建筑面积(万平方米) | 计容建筑面积占比 | 剩余可开发计容建筑面积(万平方米)[注] | 剩余可开发计容建筑面积占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆地区 | 1,997.37 | 33% | 4,759.21 | 34% | 498.46 | 23% |
| 华东地区 | 1,545.61 | 25% | 3,098.73 | 22% | 260.13 | 12% |
| 西南地区(不含重庆) | 859.46 | 14% | 2,137.50 | 15% | 503.06 | 24% |
| 华中地区 | 782.59 | 13% | 1,910.50 | 14% | 428.72 | 20% |
| 华北地区 | 371.66 | 6% | 692.83 | 5% | 157.52 | 7% |
| 华南地区 | 301.63 | 5% | 912.56 | 6% | 137.86 | 6% |
| 其他地区 | 237.56 | 4% | 543.78 | 4% | 152.33 | 7% |
| 总计 | 6,095.89 | 100% | 14,055.12 | 100% | 2,138.09 | 100% |

注:剩余可开发计容建筑面积指公司尚未开发的项目计容建筑面积。

(3)公司自有物业情况

截至本报告期末,公司总可售资源面积约 6,591 万平方米,具体情况如下:

| 所属地区 | 可售资源面积(万平方米) | 可售资源面积占比 |
|---|---|---|
| 重庆地区 | 1,622.81 | 24.62% |
| 西南地区(不含重庆) | 1,285.48 | 19.50% |
| 华东地区 | 1,228.51 | 18.64% |
| 华中地区 | 1,188.65 | 18.04% |
| 华南地区 | 519.13 | 7.88% |
| 华北地区 | 408.02 | 6.19% |
| 其他地区 | 338.03 | 5.13% |
| 总计 | 6,590.62 | 100.00% |

(4)公司主要房地产项目开发情况

截至报告期末,公司及所投资的公司期末在建项目约 400 个,全年新开工面积约 1,485 万平方米,期末在建面积约 6,096 万平方米,竣工面积约 2,111 万平方米。

(5)公司主要房地产项目销售情况

报告期内,公司及所投资的公司实现销售金额 1,840 亿元,房地产销售面积 1,966 万平方米。

(6)公司主要出租项目情况表

| 序号 | 项目 | 业态 | 地区 | 权益比例 | 建筑面积(㎡) | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 昆明商业综合体项目－购物中心 | 商铺 | 昆明市 | 100.00% | 155,547.11 | 98.24% |
| 2 | 重庆金科乐方 | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 47,318.75 | 97.26% |
| 3 | 慈溪商业综合体项目－购物中心 | 商铺 | 宁波市 | 100.00% | 111,006.54 | 95.50% |
| 4 | 重庆金科悦 FUN | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 27,392.58 | 93.00% |
| 5 | 涪陵金科美邻广场 | 商业 | 重庆市 | 100.00% | 94,089.73 | 85.18% |

(7)公司融资情况表

| 序号 | 项目 | 期末余额(亿元) | 融资成本区间 | 期限结构 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 银行贷款 | 419.39 | 3.3%−9.98% | 0.58−10 年 |
| 2 | 非银行金融机构贷款 | 197.13 | 4.18%−15% | 0.25−5.6 年 |
| 3 | 债券类(含摊销) | 189.58 | 5.00%−7.2% | 0.75−18 年 |
| 合计 | | 806.10 | | |

(三)公司未来发展战略

公司将坚持"四位一体、生态协同"的高质量发展战略。即精耕地产主业,做强智慧服务,做优科技产业,做实商旅康养,在此基础上进一步打造产业链生态圈,形成协同发展的战略格局。在发展方式上继续强调规模速度向质量效益转变,从依靠要素投入向依靠创新驱动转变。特别是要平衡好"三大关系":一是稳健与进取的关系,要稳中有进、稳中求进;二是规模与效益的关系,在稳定规模的过程中,以效益为前提、质量为基础;三是销售型业务与经营型业务的关系,既要做优做强销售型业务,又要逐步提升经营性收入占比,打造永续经营能力。

面对新的发展形势,公司全面分析、深入论证之后,确定阶段性核心经营策略为:"一稳二降三提升"。

"一稳"是指稳健发展,在规模增速上强调量入为出、稳中求进。稳健发展并非不要规模,而是根据阶段性宏观环境以及自身资源的实际情况,确定合适的规模增速,同时在稳定规模的基础上,要大力提升经营质效,进而提升公司盈利能力。

"二降"是指降负债、降库存。降负债就是要保持三道红线和观察性指标要持续达标,实现发展方式进一步从融资驱动向经营驱动转变;降库存就是要大力消化辅重物业,并持续将现房存货规模控制在合理区间,切实提高存货周转率至行业标杆均值以上。

"三提升"是指提升盈利能力、提升核心竞争力、提升资产运营能力。提升盈利能力,就是把效益优先作为公司经营发展的第一原则,在稳健发展的前提下切实提升盈利水平。提升核心竞争能力,就是要持续的把产品力、服务力、投资力作为公司核心竞争力进行不断的提升打磨,这是公司坚持以客户为中心,并在未来能够持续获取优质项目、获得客户青睐、赢得竞争优势的根本。提升资产运营能力,就是要持续的大力培育和提升商业、科技产业园区的资产运营能力,提高持续经营性营收占比,逐步优化公司资产、收入结构。

2、公司经营计划

2022 年是金科稳健发展的关键一年,公司将坚持以"正直、合作