

证券简称:金科股份 证券代码:000656 公告编号:2023-047号
金科地产集团股份有限公司
2023年第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
重要内容提示:
1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。
2.公司负责人周达、主管会计工作负责人宋柯及会计机构负责人梁忠太保证季度报告中财务报告信息的真实、准确、完整。
3.第一季度报告是否经审计
□是 ☐否
4.主要财务数据
(一)主要会计数据和财务指标
公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据
□是 ☐否

Table with 3 columns: 本报告期, 上年同期, 本报告期比上年同期增减(%)
Rows include: 营业收入(元), 归属于上市公司股东的净利润(元), 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元), 经营活动产生的现金流量净额(元), 基本每股收益(元/股), 稀释每股收益(元/股), 加权平均净资产收益率, 年初至报告期末, 上年同期末, 本报告期末比上年同期增减(%)

注:上表中上年同期基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率指标均考虑了永续债的影响。
(二)非经常性损益项目和金额
单位:元
项目 本报告期金额 说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分) 63,802,850.36

Table with 5 columns: 报告期末, 年初至报告期末, 上年同期末, 变动幅度, 变动原因说明
Rows include: 税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 投资收益, 公允价值变动收益, 营业外收入, 营业外支出, 所得税费用

二、股东信息
(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东总数及前十名股东持股情况表
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)
Rows include: 前10名普通股股东情况

Table with 5 columns: 报告期末, 年初至报告期末, 上年同期末, 变动幅度, 变动原因说明
Rows include: 税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 投资收益, 公允价值变动收益, 营业外收入, 营业外支出, 所得税费用

注:截至本报告披露日,广弘弘盛资产管理(深圳)有限公司已不再持有公司股份。
(二)其他重要事项
1.报告期内公司政策及公司销售情况
2023年一季度,中央对房地产表态延续整体积极,多次重申房地产支柱产业地位,以支持刚需和改善需求释放为切入点,进一步平衡房地产市场,加大财税刺激,促进房地产市场企稳回升以及有效化解房地产市场风险。各种利好地产行业的政策频现,降低首付比例,发放购房补贴,降低贷款利率,取消限售,为房企提供集中支持等措施陆续出台。各项政策频现,刚需购房者优先低首付利率和周期,积压购房需求集中释放。但从央行公布的居民中长期贷款水平来看,当前居民购房情绪仍不乐观。本报告期内,公司持续挖掘现金流潜力,释放可售资源,公司及所投资的公司‘实现销售金额11.1662亿元’。

Table with 5 columns: 报告期末, 年初至报告期末, 上年同期末, 变动幅度, 变动原因说明
Rows include: 税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 投资收益, 公允价值变动收益, 营业外收入, 营业外支出, 所得税费用

Table with 5 columns: 报告期末, 年初至报告期末, 上年同期末, 变动幅度, 变动原因说明
Rows include: 税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 投资收益, 公允价值变动收益, 营业外收入, 营业外支出, 所得税费用

Table with 5 columns: 报告期末, 年初至报告期末, 上年同期末, 变动幅度, 变动原因说明
Rows include: 税金及附加, 销售费用, 管理费用, 研发费用, 财务费用, 投资收益, 公允价值变动收益, 营业外收入, 营业外支出, 所得税费用

1.合并资产负债表
编制单位:金科地产集团股份有限公司
2023年03月31日
单位:元

Table with 3 columns: 项目, 期末余额, 年初余额
Rows include: 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债总计, 所有者权益, 负债和所有者权益总计

(二)审计报告
第一季度报告是否经过审计
□是 ☐否
公司第一季度报告未经审计。
特此公告
金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二三年四月二十八日

证券简称:金科股份 证券代码:000656 公告编号:2023-048号
金科地产集团股份有限公司关于
2023年度计提资产减值准备的公告
本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备的情况
为准确、规范反映金科地产集团股份有限公司(以下简称“公司”)财务状况,公司每年均按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法,本着谨慎性原则,公司于2022年12月31日对相关资产进行了减值准备测试和评估,并进行了减值测试,对可能发生的减值损失的资产计提减值准备。本次计提减值准备资产减值准备共计1,749,657.52万元,其中:计提坏账准备合计242,221.42万元,计提存货跌价准备合计1,369,947.96万元,计提合同取得成本减值损失合计85,603.21万元,计提固定资产减值损失合计23,203.50万元,计提商誉减值损失合计28,182.99万元,计提合同资产减值损失合计-131.56万元。上述情况已在公司2022年度财务报告中予以体现。

二、计提资产减值准备的具体情况说明
1.应收账款
(1)坏账准备和合同资产减值损失计提方法
公司以预期信用损失为基础确认应收账款减值,并计算预期信用损失,参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,确定预期信用损失。
(2)计提坏账准备情况
按照公司计提坏账准备的会计政策,本年度共对应收账款、其他应收款和合同资产计提坏账准备242,089.86万元。
2.存货跌价准备
(1)存货跌价准备计提方法
存货采用成本与可变现净值孰低计量,按单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于期末已完工房地产项目结转的开发产品,以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值;对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品,以估计售价减去至完工时预计发生的成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价分为已售预售合同确定的、已预售但未结转预售收入的预售合同估计售价,未预售合同参考近期市场均价,从公开市场上同类产品的市场销售价格并结合项目自身定位、品质及销售计划等因素确定。

三、计提资产减值准备对财务状况的影响
在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象,若存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
(2)计提资产减值准备对财务状况的影响
按照公司计提资产减值准备的会计政策,本年度共对固定资产计提减值准备23,203.50万元。
4. 商誉减值准备
(1)商誉减值准备计提方法
因企业合并形成的商誉至少在每年年度终了或在会计期间内出现减值迹象时进行减值测试。商誉减值测试应当结合与其相关的资产组或者资产组组合的可收回金额,且不得超过该资产组或者资产组组合的可收回金额。可收回金额应当按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
(2)计提商誉减值准备情况
按照公司计提商誉减值准备的会计政策,本年度共对商誉计提减值准备28,182.99万元。
三、本次计提资产减值准备对公司财务状况的影响
公司计提资产减值准备减少公司2023年度的利润总额1,749,657.52万元,对公司2023年度财务报表数据产生影响,计提有关资产减值准备符合《企业会计准则》等相关规定,客观、公允地反映了公司2023年度的财务状况和经营成果。

特此公告
金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二三年四月二十八日
证券简称:金科股份 证券代码:000656 公告编号:2023-045号
金科地产集团股份有限公司关于
2023年度日常关联交易预计的公告
本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、日常关联交易概述
(一)日常关联交易概述
金科地产集团股份有限公司(以下简称“公司”或“金科股份”)严格执行《关联交易管理制度》等相关制度,规范关联交易行为,保障公司、中小股东、债权人合法权益,维护公司利益。日常关联交易,严格按照关联交易管理制度,公司控股股东金科智慧服务集团股份有限公司(以下简称“金科服务”)于2023年12月变更为非并表参股公司,且金科服务为金科股份关联方,公司与其发生的各类关联交易构成关联交易。

Table with 3 columns: 项目, 本期发生额, 上期发生额
Rows include: 经营活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 现金及现金等价物净增加额

(二)非经常性损益项目和金额
单位:元
项目 本报告期金额 说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分) 63,802,850.36

注:上表中上年同期基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率指标均考虑了永续债的影响。
(二)非经常性损益项目和金额
单位:元
项目 本报告期金额 说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分) 63,802,850.36

(一)销售服务
1.服务范围
金科股份向金科物业服务或促使金科股份其他成员公司向金科服务购买若干产品,包括但不限于定制礼品、日用品及节庆食品,将其用于金科股份的促销推广、销售案场或作为金科股份的福利。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

(二)销售及安装服务协议
1.服务范围
金科服务向金科股份提供软件系统及提供相关安装及维护服务。如(1)智能系统,包括但不限于门禁及监控系统、停车场管理系统、智慧家庭系统及对讲系统;(2)社区无人值守系统;(3)多媒体展示系统。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

(三)物业管理服务协议
1.服务范围
金科服务向金科股份提供若干物业管理服务,包括但不限于(1)物业推介及售后服务,包括但不限于前期规划及设计咨询服务、样板间及销售案场的管理服务、验房、前介咨询服务、前介筹备工作、售后服务及保修服务。金科股份向独立第三方采购包括但不限于空置房、停车场、写字楼及商业物业的物业管理服务及其他相关服务。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

(四)营销服务协议
1.服务范围
金科服务向金科股份提供营销服务,包括但不限于为金科股份开发项目的住宅物业及车位等提供广告营销服务;(2)整理客户资料;(3)为潜在客户以及营销活动相关的广告推广,包括但不限于品牌形象推广、活动推广及相关的安装、维修等营销相关服务。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。

Table with 4 columns: 年度, 2023年, 2024年, 2025年
Rows include: 上限金额(万元)

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。

3.酒店营销及相关服务的定价标准
(1)属于任何协议,政府定价适用于任何特定酒店管理及相关服务,则该等酒店管理及相关服务将适用政府定价标准。政府有指导性收费标准的,在政府指导价范围内约定定价。
(2)属于非任何协议或政府指导价,酒店管理及相关服务价格基于以下方式厘定:参考市场价格,且不低于金科股份向独立第三方采购且可比较类似且可比较服务价格。