

Jinke 金科

美好你的生活

金科地产集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

公司负责人蒋思海先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)梁忠太先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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
张强	董事	公务原因	罗亮

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本年度报告经营情况讨论与分析一节中，详细描述所存在主要风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.60 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项	50
第六节 股份变动及股东情况	80
第七节 优先股相关情况	86
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	87
第九节 公司治理	94
第十节 公司债券相关情况	103
第十一节 财务报告	113
第十二节 备查文件目录	295

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
原金科集团	指	原重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，本公司控股股东
金科服务	指	金科物业服务集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2018 年年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金科地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	金科股份		
公司的外文名称（如有）	JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	JINKE PROPERTY		
公司的法定代表人	蒋思海		
注册地址	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）		
注册地址的邮政编码	401121		
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号		
办公地址的邮政编码	401121		
公司网址	www.jinke.com		
电子信箱	ir@jinke.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐国富	-
联系地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号	-
电话	023-63023656	-
传真	023-63023656	-
电子信箱	ir@jinke.com	-

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
--------	-----

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	重庆市渝北区财富大道 13 号
签字会计师姓名	弋守川、宋军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	41,233,676,424.77	34,757,623,117.98	18.63%	32,235,441,627.03
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,885,918,469.56	2,004,605,156.41	93.85%	1,395,260,332.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,018,633,585.48	1,695,432,393.20	137.03%	1,361,585,483.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56	115.66%	6,244,121,480.64
基本每股收益（元/股）	0.72	0.35	105.71%	0.28
稀释每股收益（元/股）	0.72	0.35	105.71%	0.28
加权平均净资产收益率	19.45%	10.63%	增长 8.82 个百分点	9.42%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	230,698,665,393.62	157,364,022,827.33	46.60%	109,249,164,141.71
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,480,765,416.54	18,069,014,269.48	18.88%	17,106,394,470.14

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。

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,321,734,163.16	10,224,475,968.78	11,346,369,852.91	14,341,096,439.92
归属于上市公司股东的净利润	145,270,053.20	521,391,476.61	1,524,727,611.34	1,694,529,328.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	114,047,461.51	484,504,613.83	1,505,046,304.14	1,915,035,206.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,005,870,023.19	4,539,381,231.81	-1,815,668,290.56	-388,733,466.86

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

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	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）	-161,502,167.10	313,240,580.22	2,823,667.92	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	73,489,442.79	248,335,051.56	35,637,659.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		8,652,455.47	7,119,533.55	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单			683,701.54	

位可辨认净资产公允价值产生的收益				
委托他人投资或管理资产的损益	2,228,448.15	295,492.11		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			21,424.66	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	66,430,327.11	-14,578,317.49	63,367,452.14	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-127,467,447.47	-90,750,898.64	-64,126,644.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		6,330,865.68		
减：所得税影响额	-43,357,044.31	116,060,196.78	11,677,913.53	
少数股东权益影响额（税后）	29,250,763.71	46,292,268.92	174,033.06	
合计	-132,715,115.92	309,172,763.21	33,674,848.86	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，经过20年的健康发展，公司已初步形成以民生地产开发、科技产业投资运营、社区综合服务、文化旅游康养等相关多元化产业“四位一体”协同发展的战略格局。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司具有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、建筑行业设计甲级资质、园林景观规划设计甲级资质、建筑装饰装修工程专业承包壹级资质。

公司房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，发展模式以内生增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。公司的房地产开发业务聚焦“三圈一带”、“八大城市群”等重点城市进行深耕发展，目前已经布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，已进驻全国23个省、直辖市、自治区，开发项目主要分布在重庆、北京、广州、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

社区综合服务业务为公司重要业务。公司围绕业主需求将传统的物业管理升级为“美好生活服务商”，通过智慧科技赋能，为客户提供家庭生活、智慧家居、社区金融、资产管理、社区教育、旅游出行等全方位的生活服务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等24个省、直辖市、自治区。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	同比增加 66.44%，主要系对外投资增加所致
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	同比增加 60.26%，主要系销售回款增加所致
其他应收款	同比增加 42.93%，主要系向联营、合营企业履行股东义务（按相关比例承担投资开发资金）增加所致
存货	同比增加 50.00%，主要系新获取土地项目及新开工项目增加所致

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、卓越成熟的开发管控能力

公司秉承“做好每个细节，创造美好家园”的开发理念，构建了低成本、高周转的运营管理模式。公司作为渝派房企的代表，在立足重庆、走向全国的过程中，公司练就了卓越的设计能力、扎实的成本控制能力、强大的开发管控能力及出色的营销能力。公司已进驻重庆、四川、北京、上海、天津、江苏、浙江、广东、山东等 23 个省、直辖市、自治区，开发项目主要分布在重庆、北京、广州、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、济南等主要一二线城市。截止 2018 年末，公司累计开发面积超 6,800 万平方米。卓越成熟的开发能力为公司可持续健康发展奠定了坚实基础。

2、高效稳定的管理团队

公司坚持“团队职业化、管理专业化、经营规范化、竞争市场化”四大经营理念，秉承“人才是金科第一资源”的人才观，做到“精心选才、全心用才、专心育才、真心留才”，将人力资源提升到战略高度。历经 20 年的发展积淀，公司已拥有一支成熟稳定的核心管理团队，董事会成员及高级管理人员皆拥有较强的专业能力和丰富的管理经验。经过多年发展，公司已培养一批忠诚奉献、勤奋务实、敏锐执着、拼搏竞取且年富力强的中层管理团队，公司各层级管理团队以公司战略目标为导向，发扬“快人一步、做好细节”的优良作风，不断为股东创造价值，为公司发展壮大而持续不懈努力。

3、精准的战略规划能力

作为一家战略驱动型上市企业，公司拥有明确清晰的战略目标，并根据外部环境变化进行动态调整。2017 年上半年，公司制定了《发展战略规划纲要（2017-2020）》，明确了 2017 至 2020 年各年度战略目标，制定了详细的战略实施路径。2018 年公司进一步提出“四位一体、协同发展”的战略发展方向。在投资布局方面，公司坚持聚焦深耕，围绕“三圈一带、八大城市群、核心 25 城”展开。在持续巩固成渝地区市场优势地位的同时，逐渐加大其他区域投资，实现全国均衡布局。

4、优秀的产品创新能力

公司秉承“以人为本”的产品设计理念，持续进行产品创新升级。产品创新是公司生存和发展的基础，不断提升产品创新能力，拥有“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1 夹层住宅”、“别墅级洋房”等多个实用新型专利和外观设计专利。从第一代产品为业主提供一座好房子、一个居住空间；到第二代产品努力为业主提供好的建筑、好的户型、好的景观绿化和好的生活配套；目前第三代产品拥有“五大产品主张”，基于用户需求，用产品充分演绎成长更好、健康更好、便利更好、居家更好、邻里更好，全面升级“三系一核”产品战略，以“东方人居”为核，构建全新“琼华”、“博翠”、“集美”三大系列产品线品牌，

用以重塑时代风潮下的东方人居典范。

5、较高的品牌美誉度

公司秉承“美好你的生活”的企业使命，以产品和服务为纽带，以金科服务为载体，持续为客户提供优质的服务，在全国树立了较高的品牌美誉度。公司 2018 年名列中国民营企业 500 强 77 名，品牌价值 197 亿元，先后荣膺“中国房地产诚信企业”、“中国企业 500 强”、“中国地产品牌价值 10 强”、“中国最具影响力地产企业”、“中国房地产上市公司 A 股 10 强”、“2018 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10”、“2018 中国特色物业服务领先企业——智慧科技物业”等荣誉，业主满意度连续多年超过 90%，市场占有率连续三年中西部第一，管理五年以上项目满意度达 95%，位居全国前列。公司较高的品牌美誉度，有效增强客户粘性，进而推动公司持续健康发展。

6、多元创新的融资能力

作为资金密集型企业，公司不断提高自身的融资能力并积极创新使用各种金融工具，已具备较强的经验和能力。公司自上市以来，充分使用各种资本市场融资工具，在行业内率先发行物业收入和购房尾款资产证券化产品，创新使用物业资产支持票据，累计实现非公开发行股票 2 次，公开发行公司债券 2 期，非公开发行公司债券 6 期，中期票据 2 期，短期融资券 1 期，超短期融资券 1 期等融资。公司的资信情况良好，与多家大型金融机构建立了诚信、互利的长期战略合作关系，获主流评级机构 AAA 的主体信用评级。多元化创新融资模式、融资能力和通畅的融资渠道为公司发展提供良好保证。

7、科学有效的激励机制

公司秉承“风险共担、利益共享、荣辱与共”的原则，实施丰富有效的激励机制。为了有效地将股东利益、公司利益和员工利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展和战略目标的实现，在充分保障股东利益的前提下，按照收益与贡献对等原则，公司逐渐建立、健全了短中长期结合的激励机制，更好地吸引和留住优秀人才。通过限制性股票激励计划，充分调动了公司中高层管理人员及核心业务（技术）人员的积极性；通过“双赢计划”（即以员工跟投为核心的“同舟共赢计划”以及以超额利润奖励为核心的“同创共赢计划”），充分激活了各层级员工的主动性和创造性，形成了以高激励为引擎的激励机制，为打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队和实现甚至超越战略目标做好机制保障。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

（一）2018 年房地产市场分析

1、行业发展形势回顾

2018 年，国内外形势复杂严峻，经济出现新的下行压力，经济运行保持在合理区间。虽然新老矛盾交织，周期性、结构性问题叠加，经济运行稳中有变、变中有忧，但是国内经济发展在高基数上总体平稳、稳中有进，国内生产总值增长 6.6%，总量突破 90 万亿元。在房住不炒的定位，继续实行差别化调控的背景下，房地产投资增速保持高位，成交量平价稳，一线及热点二线热度得到抑制，三四线城市逐渐回归理性。

商品房销售增速放缓。根据国家统计局统计，2018 年全国商品房销售面积 17 亿平方米，同比增长 1.3%；商品房销售金额为 15 万亿元，同比上涨 12.2%。商品房销售面积和销售金额再创新高。在持续政策高压及内外部环境多重叠加下，2018 年的销售面积和销售金额同比增速分别较 2017 年回落 6.4 和 1.5 个百分点。

房地产投资高位运行。2018 年，房地产开发企业土地购置面积 2.91 亿平方米，比上年增长 14.2%。全国房地产开发投资额为 12.03 万亿元，同比增长 9.5%。全国房屋新开工面积为 20.93 亿平方米，同比增长 17.2%。

房地产去库存效果明显。2018 年末，商品房待售面积为 5.24 亿平方米，较 2017 年末减少 6510 万平方米，同比下降 11%，连续三年保持下降。

行业集中度进一步提升。根据中国指数研究院报告显示，2018 年，销售规模突破 1000 亿的企业数量超过 30 家。行业 Top10、Top20 房企市场份额占比分别为 29.2%、39.5%，较 2017 年分别增长了 5.2 个、7.1 个百分点。

2、公司主要项目所处区域房地产市场分析

2018 年，公司持续加大区域深耕力度，进一步提高区域市场占有率。报告期，房地产签约销售金额主要来自于重庆、武汉、合肥、郑州、南宁、无锡等重点城市。上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

城市	年度	商品房建设用地成交面积(万 m ²)	商品房施工面积(万 m ²)	商品房新开工面积(万 m ²)	商品房竣工面积(万 m ²)	商品房销售面积(万 m ²)	商品房销售金额(亿元)	公司签约销售面积(万 m ²)	公司签约金额(亿元)	公司市场份额(%)
重庆	2018 年	4,978	27,227	7,386	4,083	6,536	5,273	628	464	8.79%
	2017 年	5,082	25,961	5,680	5,056	6,711	4,558	450	304	6.71%
	同比增长	-2%	5%	30%	-19%	-3%	16%	40%	52%	31%
武汉	2018 年	2,127	11,760	3,107	459	3,647	4,781	23	44	0.92%

	2017 年	2,048	11,913	3,020	776	3,533	4,149	0	0	0.00%
	同比增长	4%	-1%	3%	-41%	3%	15%	-	-	-
合肥	2018 年	1,506	8,233	1,790	1,420	1,390	1,688	28	43	2.55%
	2017 年	1,326	8,284	2,042	1,179	1,283	1,380	16	23	1.22%
	同比增长	14%	-1%	-12%	20%	8%	22%	78%	91%	109%
郑州	2018 年	3,443	18,643	4,363	1,946	3,712	3,134	57	50	1.60%
	2017 年	2,863	16,395	5,450	1,537	3,098	2,674	12	18	0.66%
	同比增长	20%	14%	-20%	27%	20%	17%	372%	184%	142%
南宁	2018 年	911	8,130	1,710	792	1,745	1,358	52	36	2.68%
	2017 年	853	7,172	1,486	578	1,544	1,201	10	10	0.80%
	同比增长	7%	13%	15%	37%	13%	13%	431%	276%	233%
无锡	2018 年	1,330	5,982	1,503	759	1,368	1,576	32	34	2.17%
	2017 年	1,248	5,727	1,106	1,130	1,182	1,247	22	13	1.05%
	同比增长	7%	4%	36%	-33%	16%	26%	47%	162%	107%

注：以上数据来源于中国指数研究院、公司。

（二）报告期经营情况总结

1、报告期总体经营情况总结

一是经营业绩再创新高。2018 年，公司实现营业收入 412.34 亿元，同比增长 19%，连续 8 年保持增长。公司实现净利润 40.21 亿元，同比增长 76%，其中扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 40.19 亿元，同比增长 137%。每股收益 0.72 元，同比增长 106%。净资产收益率 19.45%，同比增长 8.82 个百分点。公司盈利能力进一步提升，其中：毛利率较上年同期提升 8 个百分点，净利率较上年同期提升 3 个百分点。

二是销售规模突破千亿。2018 年，公司及所投资的公司实现销售金额 1188 亿元，同比增长 81%，首次突破千亿规模。房地产销售面积 1342 万平方米，同比增长 59%。深耕战略效果明显，重庆市场占有率高达 8.79%，同比增长 31%；合肥、郑州、南宁、无锡等重点城市的市场占有率同比增长超 100%。

三是投资结构持续优化。公司坚持“三圈一带、八大城市群、核心 25 城”的战略布局，持续优化投资结构，新进上海、广州、宁波等城市，核心 25 城布局基本完成。报告期，公司完成土地投资 700 亿元，新增项目 110 个，计容建筑面积 2054 万平方米。新增土地储备中一二线城市货值占比超过 75%。截至报告期末，公司可售面积超 4100 万平方米，保证未来持续发展。

四是财务状况健康稳健。公司深入贯彻以财务指标为核心的经营管理理念，持续提高财务管理水平。公司及所投资的公司全年实现销售回款 1051 亿元，同比增长 84%，回款率高达 88%。公司资产总额 2306.99 亿元，同比增长 47%；资产负债率保持下降趋势，较上年降低 2.16 个百分点；扣除预收账款后资产负债率

降至 50.57%，较上年降低 7.99 个百分点。期末公司货币资金余额近 300 亿元，有效覆盖短期负债。公司主体信用等级 AAA，评级展望维持稳定。

五是团队建设卓有成效。公司高度重视团队建设，扎实开展引才、育才工作，有效保障公司高质量发展，全年引进区域领导 9 人、城市总 14 人，招募博士 41 人，选定 443 名后备人才和 25 名领军人才重点培养，推动 31 名中高管外赴清华大学、复旦大学、长江商学院等知名院校深造。改革以价值创造为基础的绩效制度，优化压力传导机制，聚焦新员工入职培训，完善干部融入体系，深化领导力素质模型，改革述职述能机制，不断夯实公司团队建设。

六是积极履行社会责任。公司坚持“社会价值大于企业价值”的核心价值观，积极履行社会责任，全年纳税约 80 亿元；积极响应国家精准扶贫号召，累计投入精准扶贫资金超 1.4 亿元，助力脱贫攻坚工作。历年来，公司累计援助困难家庭超过 7 万户，公益投入及捐赠超过 15 亿元，拉动社会就业超过 20 万人，惠及人口近百万人次。报告期内，公司坚持合理回报股东，完成现金分红 13.35 亿元，股息率保持较高水平。

2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

（1）公司土地储备情况

报告期内新增土地 110 宗，计容建筑面积 2054 万平方米，合同投资金额 700 亿元，权益合同金额 447 亿元。项目土地储备具体情况如下：

序号	地块名称	地区	权益比例	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	合同投资额度 (万元)	权益合同投资额度 (万元)
1	南昌和庄项目	江西南昌市	64.80%	186,227	161,235	35,116	22,755
2	成都武侯区 WH14(251)号地块	四川成都市	99.36%	32,546	69,322	94,441	93,838
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	79,180	15,625
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	36,800	24,782
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	285,495	199,198
6	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	50.08%	51,500	123,650	91,000	45,569
7	梁平 LP-1-293、294 地块	重庆	32.34%	102,398	204,796	25,110	8,121
8	遵义新蒲新区 2017-XP-80 号地块	贵州遵义市	48.10%	68,577	150,869	31,360	15,084
9	滨海新区汉沽朗悦湾二期项目	天津	98.29%	37,669	111,461	29,500	28,996
10	太仓 WG2017-25-2 号地块	江苏苏州市	21.88%	66,137	132,275	109,020	23,858
11	大连双 D 港项目	辽宁大连市	45.58%	186,080	372,160	23,368	10,652
12	许昌 CS2017-47#地块	河南许昌市	31.39%	20,994	62,982	18,732	5,880
13	许昌 CS2017-48#地块	河南许昌市	48.92%	49,149	147,447	49,663	24,293

14	杭州牛田单元 R21-04 地块	浙江杭州市	99.81%	52,639	115,806	334,281	333,643
15	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	辽宁沈阳市	49.06%	29,688	47,501	23,275	11,420
16	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号地块	重庆	51.76%	165,116	402,521	32,506	16,824
17	成都双流区 SLG-(07/05)-2017-006 号地 块	四川成都市	32.74%	49,777	99,553	75,660	24,774
18	永川兴龙湖中学大地块 A2-6-4/01 地块	重庆	48.66%	84,311	185,484	32,970	16,043
19	合肥长丰 CF201708 号地块	安徽合肥市	24.85%	109,852	219,704	136,210	33,854
20	洛阳白马项目	河南洛阳市	22.14%	117,523	426,608	151,957	33,639
21	贵阳龙里项目	贵州贵阳市	51.10%	87,090	174,180	8,491	4,339
22	唐山丰润大陆 02 地块	河北唐山市	97.31%	67,631	189,366	25,381	24,699
23	忠县御江城项目	重庆	50.30%	276,405	793,283	50,705	25,504
24	遵义新蒲新区 2018-XP-29 号 地块	贵州遵义市	98.00%	57,543	126,595	31,074	30,453
25	攀枝花市花城新区 2018-R14# 号地块	四川攀枝花市	99.24%	34,702	52,053	7,000	6,947
26	攀枝花市花城新区 2018-R16# 号地块	四川攀枝花市	99.24%	175,580	303,534	43,000	42,675
27	璧山 BS17-1J-248 号地块	重庆	79.46%	110,894	221,788	70,000	55,625
28	璧山 BS17-1J-249 号地块	重庆	79.46%	50,749	101,499	30,500	24,237
29	赣州市赣县区彩虹城西侧地块	江西赣州市	98.87%	42,749	102,597	47,600	47,064
30	上海闵行吴中路项目	上海	50.10%	12,073	29,580	21,000	10,521
31	柳州远道爱丁堡项目	广西柳州市	71.40%	48,370	120,925	41,200	29,419
32	遵义 2018-XP-36 号地块	贵州遵义市	49.94%	70,745	155,639	45,336	22,643
33	佛山高明明城镇项目	广东佛山市	98.36%	44,392	110,980	30,665	30,162
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	18.61%	38,731	69,716	28,488	5,303
35	合肥市肥东县 FD18-8 地块	安徽合肥市	54.42%	91,408	201,098	132,730	72,230
36	两路保税港区 18040 宗地	重庆	50.57%	200,568	387,676	158,948	80,380
37	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	76.05%	65,421	130,843	23,660	17,994
38	南岸茶园 F 分区 18044 号宗地	重庆	49.81%	163,979	344,357	206,614	102,914
39	泸州高新区项目	四川泸州市	98.09%	45,636	114,091	27,382	26,858
40	内江经开区项目	四川内江市	99.12%	121,094	302,734	75,346	74,686
41	宜昌发展大道项目	湖北宜昌市	96.33%	26,589	63,814	13,684	13,182
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	33.37%	65,476	130,953	123,397	41,175
43	成都市双流区 SLG-(07/05)-2018-002 号地	四川成都市	100.00%	18,461	31,384	24,968	24,968

	块						
44	天津宝坻京津新城项目	天津	32.56%	62,970	94,455	28,880	9,402
45	大足宝顶项目	重庆	100.00%	50,995	150,593	14,151	14,151
46	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	辽宁沈阳市	99.54%	99,424	248,560	106,881	106,387
47	佛山市三水区芦苞镇项目	广东佛山市	99.40%	100,012	250,030	76,559	76,102
48	贵阳市白云区南湖西路北侧 G(18)050 号地块	贵州贵阳市	49.65%	81,127	202,817	133,938	66,493
49	株洲市高铁站富兴项目	湖南株洲市	98.08%	50,506	126,266	43,919	43,074
50	淄博远景项目	山东淄博市	77.52%	42,187	89,436	108,775	84,321
51	淄博四砂厂项目	山东淄博市	78.59%	371,147	445,376		
52	遵义 2018-XP-35 号地块	贵州遵义市	48.63%	139,603	279,206	76,022	36,967
53	天津滨海新区塘沽胡家园项目	天津	48.94%	90,780	196,854	90,640	44,359
54	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广东广州市	99.64%	56,921	113,842	148,248	147,714
55	昆明五华区金川路项目	云南昆明市	23.76%	33,067	127,307	36,428	8,655
56	嘉善魏塘项目	浙江嘉兴市	49.56%	48,995	97,989	73,493	36,426
57	苏州常熟 2018B-002 号	江苏苏州市	48.56%	60,373	132,821	80,330	39,010
58	苏州常熟 2018B-003 号	江苏苏州市	50.17%	64,192	141,222	85,410	42,853
59	佛山高明区荷城街道 GM-F-07-05-02-08 地块	广东佛山市	50.27%	81,870	204,674	75,059	37,729
60	重庆开州 KZ-11-39 号地块	重庆	93.48%	23,366	58,415	21,760	20,342
61	璧山 BS18-1J-306 号地块	重庆	48.96%	83,205	166,411	42,800	20,954
62	华南岳网挂(2018)07 号地块	湖南岳阳市	77.47%	53,663	144,889	24,106	18,676
63	武汉洪山区青菱湖 P(2017)163 号地块项目	湖北武汉市	50.46%	170,580	423,038	118,550	59,819
64	岳阳市岳阳县麻塘网挂(2018)15 号地块	湖南岳阳市	48.14%	68,612	205,835	27,700	13,334
65	遂宁经开区 G-01-02 号地块	四川遂宁市	95.90%	33,334	83,334	24,000	23,015
66	綦江御景江湾项目	重庆	100.00%	121,447	388,631	36,043	36,043
67	无锡惠山 2018-31 号地块	江苏无锡市	97.87%	28,114	61,850	37,760	36,954
68	梁平双桂新区 LP-1-348 号地块	重庆	49.42%	111,335	250,504	42,500	21,005
69	晋中市 GK2018-17 号地块(产业)	山西晋中市	90.00%	378,469	567,704	119,680	107,712
70	晋中市 GK2018-17 号地块(住宅)	山西晋中市	90.00%	231,137	577,843		
71	奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-117 地块	重庆	48.30%	82,601	206,503	34,000	16,422
72	国酒新城 B24-1 号地块	贵州仁怀市	66.46%	37,724	113,173	24,000	15,950
73	广汉城北新区 2018-05#号地	四川广汉市	100.00%	62,532	187,595	40,802	40,802

	块						
74	广汉城北新区 2018-15#号地块	四川广汉市	100.00%	47,868	143,605	31,234	31,234
75	开州 KZ-2-33 项目地块	重庆	70.00%	78,436	196,090	59,000	41,300
76	柳州西鹅路东侧 P (2018) 27 号地块	广西柳州市	100.00%	23,002	57,505	20,100	20,100
77	许昌鄢陵 YC-17-34#/35#/36#/37#地块	河南许昌市	51.00%	152,575	305,150	11,935	6,087
78	荣昌黄金坡 B18-01/01 号、 B19-01/01 号地块	重庆	55.00%	263,819	606,784	93,537	51,445
79	烟台市芝罘区烟 J[2018]1002 号地块	山东烟台市	51.00%	60,054	78,070	45,900	23,409
80	长寿阳鹤组团 B 分区 3-1/01 号地块	重庆	100.00%	98,938	148,407	32,650	32,650
81	常州市天宁区 JZX20181401 号地块	江苏常州市	33.00%	108,486	238,669	170,000	56,100
82	两江新区水土组团 E 分区 E18-1/01 号地块	重庆	87.50%	35,119	43,899	1,412	1,235
83	大足区棠香街道办事处五星社区 8 组 3 号地块	重庆	51.00%	39,515	113,013	12,467	6,358
84	重庆市铜梁区龙城天街 B11 地块 (D20-1/02)	重庆	51.00%	105,041	241,594	34,348	17,518
85	铜梁 B6 项目地块	重庆	51.00%	84,485	194,316	26,621	13,577
86	南昌市九龙湖 JLH1204-A02 地块	江西南昌市	100.00%	63,495	126,990	96,576	96,576
87	佛山市顺德区龙江镇中心区地块	广东佛山市	32.74%	37,009	111,027	68,000	22,264
88	南宁市兴宁区合坡路 GC2018-086 号地块	广西南宁市	33.00%	23,161	69,483	21,540	7,108
89	合川项目地块	重庆	100.00%	126,852	393,241	61,521	61,521
90	成都市郫都区 349/350/354 号地块	四川成都市	30.00%	40,897	81,795	64,618	19,385
91	杭州拱墅区祥符东单元 GS0802-R21-13 地块	浙江杭州市	51.00%	73,874	184,685	339,128	172,955
92	重庆大渡口组团 H 分 6-2-2/04 区地块	重庆	34.00%	130,592	339,970	148,663	50,545
93	遂宁河东 D1-2-02 地块	四川遂宁市	98.56%	47,143	84,857	33,729	33,242
94	龙里东方二期项目地块	贵州贵阳市	55.00%	260,655	263,262	25,479	14,013
95	资阳 2018-A-2 项目地块	四川资阳市	100.00%	92,944	232,360	56,900	56,900
96	南宁市 GC2018-058 号地块	广西南宁市	25.00%	68,401	273,604	81,056	20,264
97	南岸区玉马路漫香堤 3-2 组团	重庆	100.00%	6,232	28,667	13,702	13,702
98	鹿角组团 K 分区项目地块	重庆	100.00%	86,000	60,200	27,752	27,752
99	岳阳市岳阳县麻塘网挂 (2018)14 号地块	湖南岳阳市	49.90%	44,983	134,949	20,300	10,130
100	石家庄市正定新区 019 号地块	河北石家庄市	100.00%	34,313	68,626	43,800	43,800

101	句容 2018-J1-1-06 地块	江苏镇江市	34.00%	72,608	130,694	52,677	17,910
102	广州南沙区明珠湾 NJY-10 地块	广东广州市	100.00%	32,353	77,647	94,280	94,280
103	垫江 DJ2018-1-012/013 地块	重庆	34.00%	120,586	241,172	29,824	10,140
104	昆明市经开区 JK-HTP-A2-05-06 地块	云南昆明市	49.00%	71,765	179,414	42,549	20,849
105	南阳市宛城区 G2018-71 地块	河南南阳市	100.00%	43,445	147,713	39,150	39,150
106	遂宁河东 D1-1-06 地块	四川遂宁市	100.00%	56,987	102,577	35,047	35,047
107	璧山 BS18-1J-307 号地块	重庆	30.00%	136,246	272,492	56,500	16,950
108	合肥高新区新 XZQTD247 项目	安徽合肥市	100.00%	119,115	238,230	135,789	135,789
109	宁波市北仑区 ZB03-04-08D 地块	浙江宁波市	100.00%	36,340	79,948	105,212	105,212
110	常德市武陵区太阳大道 760 号地块	湖南常德市	49.90%	121,298	218,336	40,200	20,060
合计				9,448,196	20,543,045	7,008,441	4,474,055

备注：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，相应权益比例可能会发生变化。本报告的权益比例概念下同。

(2) 主要房地产项目开发情况

报告期，公司及所投资的公司年末在建项目 188 个，新开工面积约 2700 万平方米，在建面积约 3740 万平方米，竣工面积约 810 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	项目	业态	位置	项目进度	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	截至报告期末累计完工面积 (m²)	截至报告期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
1	济南·金科城	住宅	山东济南市	在建	51.00%	269,988	1,133,341	1,450,825	563,559	284,329	867,237	596,853
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	在建	99.81%	518,818	1,335,029	1,693,262	1,108,040	358,365	863,735	674,432
3	巫山·金科城	住宅	重庆市	在建	98.69%	292,066	956,194	1,012,603	201,778	338,387	527,135	123,433
4	长寿·金科世界城	住宅	重庆市	在建	100.00%	341,831	899,542	1,093,584	393,536	385,211	437,069	289,866
5	金科·博翠天宸	住宅	安徽合肥市	在建	99.81%	97,201	226,858	268,632	0	268,632	437,151	341,473
6	金科·半岛壹号	住宅	安徽合肥市	在建	99.21%	633,250	636,788	748,626	472,962	192,979	333,162	281,401
7	西安·金科世界城	住宅	陕西西安市	在建	51.00%	160,592	618,542	771,327	120,437	327,790	281,673	158,842
8	云阳·金科世界城	住宅	重庆市	在建	60.00%	329,915	725,779	883,715	617,073	266,642	369,586	271,904
9	璧山·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100.00%	259,248	673,801	793,736	695,168	98,568	319,876	303,333
10	江津·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100.00%	323,921	654,561	854,240	654,636	198,276	252,819	247,404
11	重庆·金科城	住宅	重庆市	在建	100.00%	396,067	739,959	966,154	656,156	309,998	420,902	392,502
12	如皋·金科世界城	住宅	江苏如皋市	在建	100.00%	166,410	390,250	475,107	364,974	110,133	204,162	181,467
13	金科·九曲河	住宅	重庆市	在建	99.68%	156,205	161,445	287,548	113,885	173,663	277,869	222,485
14	金科·美院	住宅	重庆市	在建	49.09%	177,239	436,558	577,094	59,688	517,406	275,799	142,345
15	金科·长沙科技新城	住宅	湖南长沙市	在建	64.53%	333,998	673,293	728,662	370,656	272,676	332,264	148,334
16	金科·两江健康科技城	住宅	重庆市	在建	87.50%	412,852	530,131	659,289	258,846	169,788	405,054	141,782
17	金科·海昱东方	住宅	安徽合肥市	在建	99.58%	97,201	142,159	201,307	0	201,307	195,666	174,291

18	金科·天元道	住宅	重庆市	在建	98.81%	276,230	772,079	1,023,119	586,143	434,771	627,912	560,165
19	金科·澜山公馆	住宅	山东济南市	在建	94.40%	83,333	248,346	341,120	0	192,822	231,871	121,289
20	金科·博翠山	住宅	重庆市	在建	49.54%	188,667	255,928	382,562	108,067	274,495	290,205	121,279
21	南通·金科城	住宅	江苏南通市	在建	100.00%	164,410	320,001	447,169	188,863	258,306	188,644	146,469
22	金科·桃花源	住宅	山东泰安市	在建	99.37%	217,333	183,217	232,065	41,498	190,567	221,307	161,991
23	内江·金科中央公园城	住宅	四川内江市	在建	80.00%	135,952	409,644	476,190	387,654	88,536	164,503	153,974
24	金科·温江天宸	住宅	四川成都市	在建	100.00%	93,844	241,936	327,914	206,307	121,462	143,748	125,262
25	金科·阳光美镇	住宅	山东青岛市	在建	70.00%	176,882	289,944	350,523	78,446	272,077	184,119	129,595
26	金科·美湖湾	住宅	四川遂宁市	在建	98.56%	183,109	200,258	264,127	202,135	44,367	118,688	90,796
27	金科·内江时代中心	住宅	四川内江市	在建	71.00%	57,973	322,912	387,229	191,735	195,494	160,000.00	90,538
28	金科·庐州樾	住宅	安徽合肥市	在建	99.04%	21,473	45,080	59,209	0	54,330	77,288	72,279
29	金科·忠县集美江山	住宅	重庆市	在建	50.30%	276,405	794,169	922,502	12,886	465,150	521,169	120,858
30	金科·荣昌礼悦东方	住宅	重庆市	在建	55.00%	263,819	602,566	822,090	0	450,696	394,551	49,031
31	金科·集美嘉悦	住宅	重庆市	在建	59.82%	247,418	613,178	818,489	0	547,165	534,030	342,667
32	武汉·金科城	住宅	湖北武汉市	在建	99.75%	140,671	661,534	828,470	0	615,690	876,640	160,921
33	金科·淄博集美天辰	住宅	山东淄博市	在建	78.59%	371,147	447,616	533,314	0	151,803	348,200	16,785
34	金科·博翠湾	住宅	四川泸州市	在建	99.62%	139,402	365,324	523,165	0	425,749	288,610	239,577
35	金科·朗廷雅筑	住宅	重庆市	在建	50.57%	200,568	387,676	515,550	0	137,667	400,000	176,604
36	金科·合川集美江山	住宅	重庆市	在建	100.00%	126,852	388,685	508,243	17,528	109,432	245,643	70,488
37	金科·博翠园	住宅	重庆市	在建	34.75%	179,848	383,073	507,159	0	410,419	405,582	25,914
38	金科·集美阳光	住宅	重庆市	在建	54.65%	125,073	377,054	502,092	0	502,092	382,595	24,769
39	金科·观天下	住宅	广西南宁市	在建	99.58%	88,412	363,578	486,612	0	486,612	344,810	206,580
40	金科·长沙集美天辰	住宅	湖南长沙市	在建	59.62%	131,800	393,724	481,019	0	76,005	380,903	159,552
41	金科·南川世界城	住宅	重庆市	在建	98.75%	122,235	368,026	478,732	0	436,772	223,438	24,769

42	金科·智慧科技城	住宅	山西晋中市	在建	90.00%	378,469	421,190	477,940	0	301,919	192,046	63,011
43	金科·博翠天宸	住宅	四川成都市	在建	99.38%	98,508	296,014	408,992	0	408,992	263,638	161,856
44	金科·江津集美郡	住宅	重庆市	在建	97.44%	150,000	298,658	399,850	0	399,850	147,275	67,739
45	金科·天壹府	住宅	重庆市	在建	79.46%	161,643	306,769	399,189	0	186,717	177,204	90,026
46	金科·内江集美天宸	住宅	四川内江市	在建	99.12%	121,094	302,734	396,187	0	200,127	191,838	80,252
47	金科·蠡湖一号	住宅	江苏无锡市	在建	99.78%	261,333	235,200	372,658	0	316,143	394,406	208,072
48	金科·御临河	住宅	重庆市	在建	99.41%	188,506	218,779	331,235	75,872	178,306	231,555	130,089
49	金科·集美天城	住宅	辽宁沈阳市	在建	99.54%	99,424	248,560	323,379	0	175,086	259,289	122,899
50	金科·雅安天宸	住宅	四川雅安市	在建	98.88%	89,149	241,733	321,604	110,925	210,679	150,000	95,531
51	金科·江湖海	住宅	云南昆明市	在建	79.12%	88,842	197,074	261,507	0	261,507	145,857	127,109
52	金科·礼悦东方	住宅	重庆市	在建	48.66%	84,311	178,382	229,484	0	229,484	113,247	53,843
53	金科·九华粼云	住宅	贵州贵阳市	在建	49.65%	81,127	217,610	228,319	0	30,026	247,143	150,704
54	金科·集美院	住宅	江苏常熟市	在建	99.05%	55,841	119,627	149,151	0	149,151	105,492	79,082
55	金科·博翠长江	住宅	重庆市	在建	54.12%	29,053	101,686	141,757	0	141,757	103,229	73,724

备注：上表中涉及项目建筑面积、投资金额的相关数据可能根据项目具体开发情况进行动态调整。

(3) 主要房地产项目销售情况

报告期，公司及所投资的公司实现签约销售 1188 亿元，同比增长 81%。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	业态	地区	权益比例	2018 年初可供出售面积 (m²)	2018 年销售面积 (m²)	2018 年签约金额 (万元)	2018 年结算面积 (m²)	竣工时间
1	金科·天元道	住宅	重庆市	98.81%	394,408	272,153	325,266	382,040	2020 年 12 月
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	99.81%	484,637	293,603	252,249	414,685	2020 年 5 月
3	金科·集美嘉悦	住宅	重庆市	59.82%	278,826	208,665	224,258	-	2021 年 4 月
4	金科·九曲河	住宅	重庆市	99.68%	117,209	69,090	97,523	-	2020 年 5 月
5	金科·御临河	住宅	重庆市	99.41%	127,144	103,489	119,285	-	2021 年 6 月
6	重庆·金科城	住宅	重庆市	100.00%	300,666	193,954	157,728	173,292	2021 年 10 月
7	金科·集美阳光	住宅	重庆市	54.65%	214,283	158,585	143,781	-	2021 年 2 月
8	金科·云玺台	住宅	重庆市	97.65%	255,865	197,224	138,215	119,973	2019 年 9 月
9	金科·南川世界城	住宅	重庆市	98.75%	281,967	219,004	129,654	166,639	2021 年 2 月
10	金科·天湖印	住宅	重庆市	98.24%	293,933	186,288	119,567	50,770	2019 年 11 月
11	金科·集美郡	住宅	重庆市	97.44%	194,563	162,032	114,975	-	2021 年 3 月
12	金科·涪陵天宸	住宅	重庆市	100.00%	179,832	137,766	94,073	114,120	2021 年 3 月
13	金科·长寿世界城	住宅	重庆市	100.00%	254,568	185,280	93,167	70,050	2021 年 8 月
14	金科·荣昌世界城	住宅	重庆市	100.00%	233,921	190,658	91,212	235,697	2019 年 10 月
15	金科·观天下	住宅	重庆市	100.00%	330,105	176,692	90,443	230,591	2021 年 3 月
16	金科·集美天宸	住宅	重庆市	96.80%	203,450	152,062	89,845	-	2021 年 1 月
17	金科·云阳世界城	住宅	重庆市	100.00%	189,720	146,385	87,729	62,921	2020 年 10 月
18	金科·观岭家园	住宅	北京市	50.08%	194,664	74,954	114,724	-	2021 年 3 月
19	金科·博翠湾	住宅	天津市	99.78%	230,562	53,237	86,339	-	2022 年 4 月

20	金科·半岛壹号	住宅	安徽合肥市	99.21%	169,571	95,640	131,810	66,429	2020 年 7 月
21	金科·博翠天宸	住宅	安徽合肥市	99.81%	93,703	51,439	106,394	–	2021 年 12 月
22	金科·蠡湖一号	住宅	江苏无锡市	99.78%	132,676	90,913	212,439	–	2021 年 11 月
23	金科·世界城	住宅	江苏如皋市	100.00%	157,348	134,586	92,425	98,450	2019 年 11 月
24	金科·集美院	住宅	江苏苏州市	99.05%	97,317	83,675	91,606	–	2019 年 8 月
25	武汉·金科城	住宅	湖北武汉市	99.75%	508,538	234,213	438,890	–	2021 年 7 月
26	金科·时代中心	住宅	湖南长沙市	100.00%	162,759	135,304	86,696	86,755	2020 年 4 月
27	金科·观天下	住宅	广西南宁市	99.58%	188,390	153,062	120,136	–	2021 年 1 月
28	金科·柳州天宸	住宅	广西柳州市	59.19%	164,060	125,379	152,057	–	2020 年 3 月
29	金科·江湖海	住宅	云南昆明市	79.12%	130,119	91,660	150,072	–	2019 年 7 月
30	金科·世界城	住宅	陕西西安市	51.00%	327,109	176,711	148,012	142,309	2021 年 6 月
31	金科·金科御府	住宅	河南郑州市	50.11%	169,932	129,102	103,747	–	2020 年 12 月
32	金科·澜山公馆	住宅	山东济南市	94.40%	261,836	132,606	134,330	–	2020 年 12 月
33	金科·阳光美镇	住宅	山东青岛市	70.00%	140,213	96,996	98,100	–	2019 年 12 月
34	金科·集美嘉悦	住宅	山东淄博市	49.57%	118,930	112,150	130,222	–	2020 年 5 月
35	金科·博翠天宸	住宅	四川成都市	99.38%	150,815	94,743	107,344	–	2020 年 5 月
36	金科·博翠湾	住宅	四川泸州市	99.62%	227,121	153,334	142,229	–	2021 年 1 月
37	金科·雅安天宸	住宅	四川雅安市	98.88%	178,211	163,601	124,765	–	2019 年 9 月
38	金科·公园王府	住宅	四川内江市	100.00%	394,391	291,794	168,904	37,955	2020 年 12 月
39	金科·集美天宸	住宅	贵州遵义市	100.00%	161,247	156,953	105,114	–	2020 年 4 月
40	金科·智慧科技城	住宅	山西晋中市	90.00%	430,626	211,501	103,648	–	2024 年 5 月

(4) 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 (m²)	出租率
1	美邻汇	商业	重庆渝北区	100%	47,318.75	95%
2	涪陵世界走廊B	商业	重庆涪陵区	100%	94,089.73	89%

(5) 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	55,981,479,608.62	4.28%-9.20%	1-14年
2	非银行金融机构贷款	11,291,025,053.90	7.50%-12.50%	1-2年
3	债券类(含摊销)	14,766,823,997.32	4.7%-8.06%	1-6年
合计		82,039,328,659.84		

(6) 报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末,公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 1,900,868.11 万元,本报告期,公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

3、社区综合服务业务

报告期内,面对行业发展的新变化、新趋势,金科服务围绕以客户满意为核心,保持有质量的增长。金科服务营业收入增长率 41%,净利润同比增长 49%。新增项目 227 个,新进驻城市 23 个;累计合同管理面积 2.43 亿平方米,进驻城市 149 个。

4、新能源业务

截至报告期末,烟墩电场弃风限电率降至 18%,较上年下降 12 个百分点,上网发电 4.75 亿度。截至目前,景峡 20 万千瓦风场经调试已成功并网。新能源板块实现营业收入 1.88 亿元,同比增长 19%,实现净利润 4191 万元,同比增长约 62%。

5、房地产项目跟投实施情况

本公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投,将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩,实现收益共享,风险共担,鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截止报告期末,公司共有 159 个项目实施了房地产项目跟投,涉及总跟投资金 9.7 亿元。截止报告期末,金科·东方水榭、金科·天元道等项目实现分红,分红金额 0.66 亿元,其中金科·东方水榭已清算退出跟投。公司监事未参与员工跟投。

公司第十届董事会第二十八次会议及 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司员工跟

投房地产项目公司管理办法》的议案》，本办法修订后，公司董事、高级管理人员不再跟投新增房地产项目。

(1) 公司部分主要跟投项目

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入金额 (万元)	权益占比
1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	915.50	0.924%
2	天津·观澜	天津市	107,847.00	1,148.00	1.064%
3	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063.00	863.00	0.791%
4	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	814.00	0.581%
5	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	1,625.96	6.518%
6	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	1,309.60	2.699%
7	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	1,275.00	3.946%
8	金科·天元道	重庆市	104,505.00	1,240.50	1.187%
9	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	1,163.75	2.659%
10	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	1,120.00	3.930%
11	金科·两江健康科技城	重庆市	42,086.04	1,053.50	2.503%
12	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	1,026.00	2.562%
13	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	1,020.00	2.242%
14	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	901.78	4.067%
15	金科·云玺台	重庆市	36,086.00	847.00	2.347%
16	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	841.00	1.542%
17	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	836.45	1.576%
18	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	801.00	0.430%
19	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	776.50	2.071%
20	金科·长沙科技新城	湖南长沙市	17,967.62	983.00	5.471%
21	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	887.00	2.135%
22	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	819.80	0.632%
23	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	1,636.85	3.417%
24	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	1,148.15	4.102%
25	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	955.00	3.543%
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	933.00	1.923%
27	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	877.50	2.688%
28	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	810.00	0.875%

29	金科·天宸	广西柳州市	95,157.00	774.50	0.814%
30	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	771.50	1.433%

(2) 公司董事、高管跟投项目情况

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管 投入金额 (万元)	权益占比
1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	69.00	0.070%
2	金科·岭秀	北京市	386,066.06	60.00	0.016%
3	金科·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	69.00	0.044%
4	金科·博翠府	浙江杭州市	174,576.26	60.00	0.034%
5	金科·钱塘博翠	浙江杭州市	350,274.00	69.00	0.020%
6	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,318.83	60.00	0.048%
7	金科·博翠粼湖	四川成都市	52,378.00	32.13	0.061%
8	金科·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	63.00	0.070%
9	金科·博翠府	四川成都市	102,985.00	72.00	0.070%
10	成都·旭辉金科棠府	四川成都市	94,306.00	23.76	0.025%
11	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	60.00	0.072%
12	南京·湖岸佳苑	江苏南京市	231,591.00	10.80	0.005%
13	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	69.00	0.166%
14	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	69.00	0.053%
15	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,830.93	69.00	0.024%
16	金科·博翠湾	天津市	266,816.26	60.00	0.023%
17	金科·集美天城	天津市	32,396.00	69.00	0.213%
18	天津·观澜	天津市	107,847.00	69.00	0.064%
19	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	69.00	0.172%
20	天津·金海湾	天津市	127,111.00	22.77	0.018%
21	武汉·镜湖里	湖北武汉市	136,895.36	35.19	0.026%
22	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	16.91	0.040%
23	金科·集美阳光	贵州贵阳市	21,758.00	60.00	0.276%
24	金科·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	34.50	0.218%
25	金科·九华粼云	贵州贵阳市	157,146.00	72.00	0.046%
26	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	69.00	0.049%
27	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,389.82	17.25	0.012%

28	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.37	69.00	0.132%
29	金科·集美阳光	江西南昌市	104,714.16	60.00	0.057%
30	金科·御府	河南郑州市	62,871.06	60.00	0.095%
31	金科·博翠书院	河南郑州市	46,897.00	60.00	0.128%
32	金科·集美天辰	湖南长沙市	149,680.70	60.00	0.040%
33	金科·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	69.00	0.060%
34	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	69.00	0.256%
35	金科·集美万象	辽宁沈阳市	47,121.03	19.80	0.042%
36	金科·东方博翠/博翠山	山东济南市	327,565.00	60.00	0.018%
37	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	60.00	0.160%
38	石家庄·优步大道	河北石家庄市	67,189.39	19.80	0.030%
39	石家庄·铭著	河北石家庄市	64,970.74	21.00	0.032%
40	石家庄·优步小区	河北石家庄市	32,795.63	15.00	0.046%
41	金科·博翠天悦	重庆市	27,484.00	60.00	0.218%
42	金科·博翠园	重庆市	211,690.65	60.00	0.028%
43	金科·博翠长江	重庆市	66,684.91	60.00	0.090%
44	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	69.00	0.158%
45	重庆·悦麓山	重庆市	89,914.00	60.00	0.067%
46	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	72.00	0.223%
47	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	60.00	0.150%
48	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	72.00	0.289%
49	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	72.00	0.148%
50	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	69.00	0.152%
51	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	72.00	0.132%
52	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	72.00	0.136%
53	金科·集美天宸	重庆市	23,946.00	72.00	0.301%
54	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	60.00	0.233%
55	金科·天壹府	重庆市	113,804.00	69.00	0.061%
56	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	43.80	0.198%
57	金科·南川世界城三期	重庆市	41,584.00	60.00	0.144%
58	金科·涪陵集美江山	重庆市	104,243.00	69.00	0.066%
59	金科·礼悦东方	重庆市	39,528.00	34.85	0.088%
60	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	60.00	0.211%
61	金科·江津金融城	重庆市	32,374.00	60.00	0.185%

62	重庆·万云府	重庆市	91,158.00	13.80	0.015%
63	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	72.00	0.039%
64	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	19.80	0.009%
65	重庆·樾千山	重庆市	225,631.98	12.00	0.005%
66	金科·凌云峰	重庆市	170,568.00	60.00	0.035%
67	重庆·未来城市	重庆市	84,354.00	29.40	0.035%
68	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.45	12.00	0.013%
69	重庆·梁平天誉	重庆市	28,431.00	23.46	0.083%
70	金科·東悦府	重庆市	226,209.00	36.00	0.016%
71	常熟·源江筑	重庆市	92,120.00	69.00	0.075%
72	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	69.00	0.144%
73	金科·集美山水	广东佛山市	97,474.00	69.00	0.071%
74	金科·美湾花园	广东佛山市	78,601.49	69.00	0.088%
75	金科·天辰湾公馆	广东佛山市	33,843.00	69.00	0.204%
76	金科·博翠天下府	广东佛山市	167,235.00	60.00	0.036%
77	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	69.00	0.186%
78	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	69.00	0.177%
79	金科·集美天宸	贵州遵义市	37,066.00	60.00	0.162%
80	美的·金科万麓府（35#）	贵州遵义市	85,475.00	35.28	0.041%
81	美的·金科万麓府（36#）	贵州遵义市	59,647.00	72.00	0.121%
82	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	69.00	0.075%
83	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	69.00	0.247%
84	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.31	63.00	0.118%
85	金科·集美天宸	四川南充市	31,549.14	63.00	0.200%
86	金科·集美天宸	四川泸州市	34,585.16	69.00	0.200%
87	金科·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	63.00	0.049%
88	常州·光明府	江苏常州市	101,777.82	20.00	0.020%
89	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	15.32	0.009%
90	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	69.00	0.128%
91	金科·集美郡	山东淄博市	26,859.00	69.00	0.257%
92	淄博·集美天宸	山东淄博市	36,680.00	69.00	0.188%
93	金科·美的郡	湖南岳阳市	34,718.00	69.00	0.199%
94	金科·集美东方	湖南岳阳市	28,202.22	69.00	0.245%
95	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	69.00	0.211%

96	金科·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	69.00	0.155%
97	金科·博翠江天	广西柳州市	13,000.00	66.24	0.510%
98	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	69.00	0.142%
99	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	72.00	0.267%
100	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	69.00	0.124%
101	金科·博翠名邸	江苏张家港市	19,758.91	60.00	0.304%
102	金科·集美公馆	江西赣州市	52,821.94	69.00	0.131%
103	金科·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	72.00	0.090%
104	嘉善·永丰花苑	浙江嘉善市	83,950.00	60.00	0.072%
105	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉善市	78,120.00	30.00	0.038%
106	嘉善·兴学花苑	浙江嘉善市	108,030.00	29.40	0.027%
107	常熟·悦隽豪庭	江苏常熟市	86,628.00	33.81	0.039%
108	金科·集美阳光	湖北宜昌市	15,203.72	69.00	0.454%
109	太仓·云澜天镜花园	江苏太仓市	125,154.27	15.18	0.012%
110	句容·赤岗B地块项目	江苏南京市	31,509.00	13.11	0.042%
111	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	34.50	0.154%
112	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.49	30.00	0.065%
合计				6,114.86	

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	41,233,676,424.77	100%	34,757,623,117.98	100%	18.63%
分行业					
房地产销售	38,006,216,975.70	92.17%	32,850,171,197.19	94.51%	15.70%
物业管理	1,734,006,177.03	4.21%	1,227,471,137.05	3.53%	41.27%

新能源	187,544,272.41	0.45%	156,970,257.31	0.45%	19.48%
其他	1,305,908,999.63	3.17%	523,010,526.43	1.51%	149.69%
分产品					
房地产销售	38,006,216,975.70	92.17%	32,850,171,197.19	94.51%	15.70%
物业管理	1,734,006,177.03	4.21%	1,227,471,137.05	3.53%	41.27%
新能源	187,544,272.41	0.45%	156,970,257.31	0.45%	19.48%
其他	1,305,908,999.63	3.17%	523,010,526.43	1.51%	149.69%
分地区					
重庆	25,798,530,139.13	62.57%	15,903,316,201.05	45.75%	62.22%
江苏	3,760,709,409.96	9.12%	5,250,459,182.10	15.11%	-28.37%
四川	3,813,505,052.03	9.25%	3,501,893,260.91	10.08%	8.90%
湖南	2,333,504,660.48	5.66%	1,881,428,811.58	5.41%	24.03%
其他区域	5,527,427,163.17	13.41%	8,220,525,662.34	23.65%	-32.76%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年 同期增减
分行业						
房地产销售	38,006,216,975.70	27,151,998,013.25	28.56%	15.70%	3.98%	增长 8.05 个百分点
物业管理	1,734,006,177.03	1,408,735,642.65	18.76%	41.27%	50.70%	下降 5.07 个百分点
新能源	187,544,272.41	94,379,901.41	49.68%	19.48%	18.04%	增长 0.62 个百分点
分产品						
房地产销售	38,006,216,975.70	27,151,998,013.25	28.56%	15.70%	3.98%	增长 8.05 个百分点
物业管理	1,734,006,177.03	1,408,735,642.65	18.76%	41.27%	50.70%	下降 5.07 个百分点
新能源	187,544,272.41	94,379,901.41	49.68%	19.48%	18.04%	增长 0.62 个百分点
分地区						
重庆	25,798,530,139.13	17,542,336,498.43	32.00%	62.22%	41.74%	增长 9.82 个百分点
江苏	3,760,709,409.96	2,922,377,368.13	22.29%	-28.37%	-22.22%	下降 6.15 个百分点
四川	3,813,505,052.03	2,653,376,794.65	30.42%	8.90%	-11.00%	增长 15.55 个百分点
湖南	2,333,504,660.48	2,010,798,433.89	13.83%	24.03%	39.33%	下降 9.46 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	1,342	843	59.19%
	签约收入	亿元	1,188	658	80.55%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司本报告期房地产销售大幅提升。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	27,151,998,013.25	92.19%	26,111,662,701.70	95.48%	3.98%
物业管理	物业管理	1,408,735,642.65	4.78%	935,009,979.67	3.42%	50.67%
新能源	新能源	94,379,901.41	0.32%	79,953,446.69	0.29%	18.04%
其他	其他	797,455,578.88	2.71%	221,775,718.36	0.81%	259.58%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	27,151,998,013.25	92.19%	26,111,662,701.70	95.48%	3.98%
物业管理	物业管理	1,408,735,642.65	4.78%	935,009,979.67	3.42%	50.67%
新能源	新能源	94,379,901.41	0.32%	79,953,446.69	0.29%	18.04%
其他	其他	797,455,578.88	2.71%	221,775,718.36	0.81%	259.58%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

详见公司财务报告及合并报表附注六

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	308,940,462.93
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.75%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	187,544,272.41	0.45%
2	客户二	42,167,619.09	0.10%
3	客户三	28,571,428.57	0.07%
4	客户四	25,533,333.33	0.06%
5	客户五	25,123,809.52	0.06%
合计	--	308,940,462.93	0.75%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	7,059,350,048.89
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	18.78%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,239,561,493.58	5.96%
2	供应商二	1,546,054,893.77	4.11%
3	供应商三	1,240,442,066.26	3.30%
4	供应商四	1,154,801,685.37	3.07%
5	供应商五	878,489,909.91	2.34%
合计	--	7,059,350,048.89	18.78%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	2,561,812,461.50	1,807,864,821.64	41.70%	主要系本期销售规模增加所致
管理费用	2,339,524,752.65	1,512,184,414.79	54.71%	主要系公司经营规模增长，人工费用增加所致
财务费用	49,657,559.91	471,921,432.85	-89.48%	主要系资金利息收入增加所致
研发费用	3,404,813.43	-	-	主要系本期设计院研发相关费用增加所致

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

为了落实“美好生活服务商”的战略主张，基于客户需求，升级公司产品，投入费用对“绿色智能节能建筑”进行研发设计。

公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	26	0	-
研发人员数量占比	0.11%	0.00%	-
研发投入金额（元）	3,404,813.43	0.00	-
研发投入占营业收入比例	0.01%	0.00%	-
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	-
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	-

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	120,909,707,931.50	70,642,957,519.13	71.16%
经营活动现金流出小计	119,580,598,480.30	79,128,503,899.69	51.12%
经营活动产生的现金流量净额	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56	115.66%
投资活动现金流入小计	1,812,167,958.72	885,393,876.71	104.67%

投资活动现金流出小计	9,813,321,444.72	10,787,739,439.30	-9.03%
投资活动产生的现金流量净额	-8,001,153,486.00	-9,902,345,562.59	19.20%
筹资活动现金流入小计	67,018,326,464.64	45,072,829,217.39	48.69%
筹资活动现金流出小计	49,043,582,365.89	25,763,038,675.93	90.36%
筹资活动产生的现金流量净额	17,974,744,098.75	19,309,790,541.46	-6.91%
现金及现金等价物净增加额	11,302,700,063.95	921,898,598.31	1,126.02%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入小计增加：主要系本期销售回款大幅增加所致；

经营活动现金流出小计增加：主要系新获取土地及新开工项目增加所致；

经营活动产生的现金流量净额增加：主要系本期销售回款大幅增加所致；

投资活动现金流入小计增加：主要系处置子公司收到现金增加所致；

筹资活动现金流入小计增加：主要是借款及少数股东权益引进增加所致；

筹资活动现金流出小计增加：主要是偿还借款增加所致；

现金及现金等价物净增加额增加：主要系本期销售回款大幅增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	29,851,757,198.89	12.94%	18,626,989,702.81	11.84%	1.10%	主要系销售回款增加
应收账款	1,583,607,499.08	0.69%	1,494,683,682.24	0.95%	-0.26%	
存货	160,834,886,549.31	69.72%	107,221,373,191.52	68.14%	1.58%	主要系本期新获取土地及新开工项目增加所致
投资性房地产	3,614,715,700.00	1.57%	2,891,071,700.00	1.84%	-0.27%	
长期股权投资	7,367,746,288.64	3.19%	4,426,619,299.70	2.81%	0.38%	
固定资产	2,373,506,595.12	1.03%	2,441,729,022.52	1.55%	-0.52%	

在建工程	1,452,752,705.63	0.63%	1,161,032,124.70	0.74%	-0.11%	
短期借款	3,196,200,000.00	1.39%	6,419,860,000.00	4.08%	-2.69%	
长期借款	47,370,128,686.23	20.53%	37,244,494,349.00	23.67%	-3.14%	
其他应收款	13,022,849,739.80	5.64%	9,111,482,193.19	5.79%	-0.15%	主要系向联营、合营企业履行股东义务（按相关比例承担投资开发资金）增加所致
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	7.08%	11,628,851,315.44	7.39%	-0.31%	主要系应付工程款增加所致
预收款项	76,275,695,315.33	33.06%	42,852,513,670.02	27.23%	5.83%	主要系签约销售金额增加所致
其他应付款	13,412,156,705.86	5.81%	9,178,624,216.19	5.83%	-0.02%	主要系控股子公司收到少数股东投入的项目运营资金增加所致
一年内到期的非流动负债	24,443,315,247.71	10.60%	11,473,309,483.10	7.29%	3.31%	主要系期末一年内到期的长期借款和应付债券增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	2,891,071,700.00	66,430,327.11	1,410,705,704.70		1,978,136,702.70	1,320,923,029.81	3,614,715,700.00
上述合计	2,891,071,700.00	66,430,327.11	1,410,705,704.70		1,978,136,702.70	1,320,923,029.81	3,614,715,700.00
金融负债	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	期末账面价值	期初面价值	受限原因
货币资金	368,172,384.42	446,104,952.29	保证金存款
应收账款[注]	283,998,515.88	226,573,525.69	质押借款
存货	54,652,681,568.84	26,537,442,789.55	抵押借款
长期股权投资	1,145,339,597.83		股权质押
固定资产	1,185,113,501.91	1,516,126,554.76	抵押借款、融资租赁
投资性房地产	18,827,079.48	516,599,776.41	抵押借款
在建工程	364,466,900.00		抵押融资租赁

合 计	58,018,599,548.36	29,242,847,598.70	
-----	-------------------	-------------------	--

[注]：根据新疆华冉东方新能源有限公司“新疆哈密东南部风区20万千瓦风电项目烟墩第六风电场”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目10万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；根据子公司金科服务《招商创融-金科物业资产支持专项计划1号质押合同》的约定，以收取的物业服务费和车位管理费全部向质权人提供质押担保；根据公司与招商证券资产管理有限公司（以下简称招商资管）签订的《招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划资产买卖协议》，由招商资管设立专项计划并将募集资金用于购买自专项计划设立日起公司及合并范围内包括但不限于26个项目公司对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及附属担保权益（以下简称基础资产），并设立监管账户归集基础资产产生的回收款，因该基础资产范围及金额不断发生变化，故期末难以准确对应所有权受到限制的应收账款金额；根据苏州金科房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司苏州分行签订的多笔《固定资产贷款合同》的约定，苏州金科大酒店管理有限公司以其经营取得的全部应收账款和苏州金科房地产开发有限公司以其酒店和影院取得的全部应收账款提供担保质押。根据子公司金科服务《金科地产集团股份有限公司2018年第一期资产支持票据物业费收入质押合同》的约定，以收取的物业服务费全部向质权人提供质押担保。

五、投资状况

1、总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,557,142,119.88	6,986,287,899.76	-6.14%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014 年	非公开发行股票	217,233.28	18,870.83	203,738.88	0	0	0.00%	13,494.4	存于募集资金专户账上	0
2016 年	非公开发行股票	444,208.8	89,917.02	404,409.68	0	0	0.00%	39,799.12	存于募集资金专户账上	0
合计	--	661,442.08	108,787.85	608,148.56	0	0	0.00%	53,293.52	--	0

募集资金总体使用情况说明

(一) 实际募集资金金额和资金到账时间

1. 经中国证监会证监许可〔2014〕987 号文核准，本公司由主承销商安信证券股份有限公司（以下简称安信证券公司）采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 22,000 万股，发行价为每股人民币 10.00 元，共计募集资金 220,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,620.00 万元后的募集资金为 217,380.00 万元，已由主承销商安信证券公司于 2014 年 12 月 5 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 146.72 万元后，公司本次募集资金净额为 217,233.28 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2014〕8-57 号）。

2. 经中国证监会证监许可〔2016〕1319 号文核准，本公司由联席主承销商长城证券股份有限公司（以下简称长城证券公司）和华泰联合证券有限责任公司采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 102,040.8163 万股，发行价为每股人民币 4.41 元，共计募集资金 450,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 5,600.00 万元后的募集资金为 444,400.00 万元，已由主承销商长城证券公司于 2016 年 9 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、资料印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 191.20 万元后，公司本次募集资金净额为 444,208.80 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2016〕8-90 号）。

(二) 募集资金使用和结余情况

本公司以前年度已使用募集资金 499,360.71 万元，以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 3,174.18 万元，用于暂时补充流动资金 199,000.00 万元，收回以前年度用于暂时补充流动资金的募集资金 199,000.00 万元，利息结

余转出 2.66 万元；2018 年度实际使用募集资金 108,787.85 万元，2018 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 1,554.52 万元，2018 年度结存的利息结余转出 0.31 万元；累计已使用的募集资金为 608,148.56 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 4,728.70 万元，累计利息结余转出金额为 2.97 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 58,019.25 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1.重庆 金科开州财富中心项目	否	118,490.88	118,490.88	4,406.33	106,136.59	89.57%	2018 年 11 月 30 日（注 2）	-9,127.03	（注 3）	否
2.重庆 金科江津世界城项目	否	98,742.4	98,742.4	14,464.5	97,602.29	98.85%	2019 年 05 月 31 日（注 2）	-2,139.92	（注 4）	否
3.重庆 南川金科世界城一期项目	否	40,000	40,000		40,555.84	101.39%（注 1）	2019 年 05 月 31 日（注 2）	17,598.92	（注 5）	否
4.遵义 金科中央公园城一期项目	否	110,000	110,000	37,395.52	106,956.29	97.23%	2019 年 03 月 31 日（注 2）	17,655.19	（注 5）	否
5.重庆 万州金科观澜项目	否	150,000	150,000	52,521.5	112,640.07	75.09%	2019 年 04 月 30 日（注 2）	16,793.75	（注 5）	否
6.景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目	否	54,208.8	54,208.8		54,257.48	100.09%（注 1）	2019 年 03 月 31 日	-7.87	（注 6）	否
7.偿还金融机构借款	否	90,000	90,000		90,000	100.00%				否
承诺投资项目小计	--	661,442.08	661,442.08	108,787.85	608,148.56	--	--	40,773.04	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	661,442.08	661,442.08	108,787.85	608,148.56	--	--	40,773.04	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况	无									

况和原因(分具体项目)											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用										
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用										
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 1. 2014 年 12 月 22 日, 本公司第九届董事会第十三次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》, 同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金 86,939.74 万元; 2. 2016 年 11 月 15 日, 本公司第九届董事会第三十八次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》, 同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金 219,012.11 万元。										
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 经 2016 年 11 月 15 日公司第九届董事会第三十八次会议审议通过, 同意公司使用不超过人民币 199,000 万元 (含本数) 闲置募集资金暂时补充流动资金, 使用期限不超过 12 个月, 用于暂时补充流动资金的金额为 199,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日, 公司已陆续收回 2016 年用于暂时补充流动资金的募集资金 199,000 万元。										
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用										
尚未使用的募集资金用途及去向	本公司共有 7 个募集资金专户, 其中中信银行股份有限公司重庆两江支行的募集资金专户 (账号: 8111201012900156438) 于 2017 年 3 月销户, 账户余额 4,538,518.57 元转入金科金裕在渤海银行北京东二环支行的募集资金专户 (账号: 2003242051000185), 华冉东方在中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行的募集资金专户 (账号: 3100023419200243082) 于 2017 年 12 月销户, 账户余额 26,631.21 元转入华冉东方在建设银行哈密市爱国北路支行的基本户 (账号: 65001670300052503735), 金科金裕在渤海银行北京东二环支行的募集资金专户 (账号: 2003242051000185) 于 2018 年 5 月销户, 账户余额 3,116.57 元转入金科金裕在中国农业银行股份有限公司南川支行的一般户 (账号: 31640101040012405)。截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司有 4 个募集资金专户, 募集资金存放情况如下: 单位: 人民币元 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">开户银行</th><th style="width: 25%;">银行账</th><th style="width: 25%;">募集资金余额</th><th style="width: 25%;">备 注</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行</td><td>31440801040003823</td><td>130,502,849.22</td><td>用 重庆开县•金科财富中心项目</td></tr> </tbody> </table>			开户银行	银行账	募集资金余额	备 注	中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行	31440801040003823	130,502,849.22	用 重庆开县•金科财富中心项目
开户银行	银行账	募集资金余额	备 注								
中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行	31440801040003823	130,502,849.22	用 重庆开县•金科财富中心项目								

	中信银行重庆分行营业部	7421010182600453565	15,832,575.59	用于重庆江津•金科世界城项目
	中信银行股份有限公司重庆两江支行	8111201012100156889	40,286,900.47	用于遵义•金科中央公园城一期项目
	中信银行股份有限公司重庆万州支行	8111201012300156915	393,570,203.32	用于重庆万州•金科观澜项目
	合 计		580,192,528.60	
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	注 1: 截止 2018 年 12 月 31 日, 重庆南川•金科世界城一期项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 102.30 万元, 收到募集资金专户中信银行股份有限公司重庆两江支行 8111201012900156438 销户转入利息收入共计 453.85 万元, 销户转出 0.31 万元, 期末账户无余额; 景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 51.34 万元, 2017 年销户转出 2.66 万元, 期末账户无余额。 注 2: 由于重庆开县•金科财富中心项目、重庆江津•金科世界城项目、重庆南川•金科世界城一期项目、遵义•金科中央公园城一期项目、重庆万州•金科观澜项目为分期开发交房, 此处达到预定可使用状态日期为距资产负债表日最近一栋楼竣工时间。 注 3: 截止 2018 年 12 月 31 日, 重庆开县•金科财富中心项目已累计实现收益 74,304.03 万元, 项目预测经济效益为 49,578.83 万元。 注 4: 截止 2018 年 12 月 31 日, 重庆江津•金科世界城项目已累计实现收益 13,892.45 万元, 因该项目为分期开发交房, 本期只销售了部分房屋, 因此待募投项目全部实现销售后再将实现的效益与预计的效益进行比较以判断是否达到预计效益。 注 5: 重庆南川•金科世界城一期项目、遵义•金科中央公园城一期项目、重庆•万州金科观澜项目为分期开发交房, 本期只销售了部分房屋, 因此待募投项目全部实现销售后再将实现的效益与预计的效益进行比较以判断是否达到预计效益。 注 6: 景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目本期工程建设已基本完成, 项目尚在调试阶段, 暂未达到预定可使用状态, 故本年未产生效益。			

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆金科房地产开发有限公司	子公司	房地产业	5,000,000,000.00	26,052,864,274.37	13,530,585,845.10	923,989,941.63	841,110,338.56	805,777,842.97
重庆金科竹宸置业有限公司	子公司	房地产业	30,000,000.00	4,874,968,604.79	503,467,144.04	1,925,141,668.87	663,919,879.09	555,836,656.72
重庆金科坤基房地产开发有限公司	子公司	房地产业	100,000,000.00	979,307,719.50	330,949,665.49	1,448,760,250.15	646,415,820.99	485,143,563.72
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	子公司	房地产业	22,010,195.00	3,581,927,303.32	1,064,413,456.23	1,975,550,144.58	516,343,053.89	435,313,069.99
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	子公司	房地产业	340,000,000.00	12,092,426,353.13	2,245,093,777.27	1,435,846,812.19	623,986,348.52	536,361,688.22
重庆金科科健置业有限公司	子公司	房地产业	100,000,000.00	1,887,497,886.87	458,387,282.56	1,329,790,608.80	561,904,556.05	406,457,000.95

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆南锦联房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金帛藏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
仁怀市首创房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
重庆品晨企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆卓科企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆亿臻房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆骏功房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆骏星房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆江骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市雅云房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆祥同企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市厚康房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆文乾房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

成都金丰瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
泸州金泓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金瑞祥房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金万丰企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
北京金科德远置业有限公司	新设子公司	无重大影响
北京金科润泽置业有限公司	新设子公司	无重大影响
北京金科天宸荟商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
唐山金耀房地产开发有限公司	增资扩股及股权受让	无重大影响
唐山金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津海纳万塘房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
天津金津企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
唐山合美装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金科津睿企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津骏宇企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金成企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金辰企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津骏奇商务咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金耀企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
太原科卓企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
唐山金轩企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金实企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津碧顺房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金桂力城房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金景企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
大连金科骏程房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响

淄博百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
青岛金科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
烟台百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
淄博嘉慧置业有限公司	增资扩股及股权受让	无重大影响
岳阳市天盛房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏科润房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南通金俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
常熟金俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州金卓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金唐房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金渝投资发展有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金科投资有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波财若海商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波立韬商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波财源茂企业咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
许昌金康房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
许昌市泰伟商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
南阳金上百世房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州博翠天宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
西安骏耀美邻商业运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
句容市锐翰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科地产集团湖北有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金皇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉方顺金科房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
宜昌金纬房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉军泰置业有限公司	股权受让	无重大影响
云南金骏成房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

云南金百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金顺美房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义宸梁房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义鑫樽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义星聚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义宇昇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义鑫昇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
福建科建房地产发展有限责任公司	新设子公司	无重大影响
福州科建投资有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金铭投资有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金华翔辉商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金美城房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
南宁金万昌企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
柳州金集柳房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金泓耀房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金鼎新企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
柳州金卓柳房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金泽天永投资有限公司	新设子公司	无重大影响
肇庆金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
肇庆金砚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山金南房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山金御房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	新设子公司	无重大影响
赣州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
抚州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南昌金淳房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
济南玉律商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金京世纪商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金晖商务咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响

重庆众笙迈企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河北金科天翼房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
山西金科产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金科沪申产业投资发展有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金科美邻汇商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
太原金科展辰房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
石家庄金科天泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科金教育信息咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
金科（上海）建筑设计有限公司	新设子公司	无重大影响
天津津瑞企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州泰都置业有限公司	增资扩股	无重大影响
重庆金兆岭实业发展有限公司	增资扩股及股权受让	无重大影响
重庆金兆锦实业发展有限公司	增资扩股及股权受让	无重大影响
重庆中峰房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆住邦房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆市元方房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆优程地产有限公司	股权受让	无重大影响
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆怀顺企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
重庆恒春置业有限公司	股权受让	无重大影响
内江祥澳置业有限公司	股权受让	无重大影响
大连弘坤实业有限公司	股权受让	无重大影响
天津世纪兴房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
淄博远景房地产开发有限责任公司	股权受让	无重大影响
株洲财富兴园置业发展有限公司	股权受让	无重大影响
岳阳江南广德置业有限公司	增资扩股	无重大影响
上海紫京置业有限公司	增资扩股	无重大影响
宜昌众道房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
南昌华翔环境工程有限公司	股权受让	无重大影响
江西中农房投资置业有限公司	股权受让	无重大影响
重庆御立置业有限公司	股权受让	无重大影响

重庆金科建筑设计研究院有限公司	股权受让	无重大影响
重庆市御临建筑工程有限公司	增资扩股	无重大影响
鄱陵县颐庭置业有限公司	股权受让	无重大影响
重庆品锦悦房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
重庆金嘉海房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
天津金科房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
天津津瑞企业管理有限公司	股权转让	无重大影响
重庆天豪虹淘实业有限公司(原重庆天豪门窗有限公司)	股权转让	无重大影响
重庆汇典三色教育信息咨询服务股份有限公司	股权转让	无重大影响
湖北广兴谊商业经营管理有限公司	股权转让	无重大影响
郑州远威企业管理咨询有限公司	根据补充约定不再对其实施控制	无重大影响
郑州新银科置业有限公司	根据补充约定不再对其实施控制	无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

1、房地产行业

2019 年，中国仍将处在重要的战略机遇期和新旧动能转换期。目前中国城镇化率仅 59.58%，离发达国家平均水平还有相当长的距离，城镇化仍是房地产发展根本动力，未来房地产行业预计仍将保持高位运行，市场基本面没有发生改变，在持续的调控下行业波动属市场行为，公司仍持续看好房地产行业未来发展。

2019 年 3 月 5 日《政府工作报告》强调实施积极的财政政策和稳健的货币政策，继续坚持以供给侧结构性改革为主线，在“巩固、增强、提升、畅通”八个字上下功夫，推动经济高质量发展。在房地产领域强调“改革完善房地产市场调控机制”和“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展”。

在此背景下，预计 2019 年房地产市场将保持总体平稳发展，企业强者恒强的格局将持续。

2、社区综合服务

中国物业服务行业仍处于高速发展阶段。根据中国指数研究院披露数据，截止 2017 年末全国物业管

理面积约为 195 亿平米，2009-2017 年行业复合增长率 6.6%。预计到 2020 年全国物业管理规模将超过 230 亿平方米。按照百强企业 2017 年平均物业费计算，至 2020 年全国物管行业基础服务收入规模可达 1 万亿元，行业规模将持续稳步增长，同时行业集中度将继续提升。凭借资源禀赋、品牌口碑、资金实力和管理效率方面的优势，龙头公司不断扩张管理规模，丰富经营业态，优化盈利能力，成为行业趋势下显著的受益者。

（二）公司发展战略

公司将坚持“美好生活服务商”的总体战略为指引，加快完成由传统开发商向新型服务商的转型。全面贯彻落实“地产+服务”双轮驱动，推动“四位一体”协同发展。

在地产业务方面，紧密围绕核心业务，扩大优势竞争。秉持“美好生活服务商”的战略定位，明确公司以民生地产开发为主的产业布局，把地产主业做精做透，坚持聚焦城市群深耕战略布局，力争在所进入区域的市场具有较高的市场占有率和领先的运营管理水平。充分发挥民生地产开发的引领作用，持续推进科技产业投资运营发展，稳步开展文化旅游康养业务，促进相关多元化产业的协调发展。

在社区综合服务方面，推动服务集团跨业态发展。围绕“四位一体”协同发展，提升综合实力、行业影响力和客户口碑。做好售后服务建设，将服务贯穿项目全生命周期，实现服务集团跨业态发展，巩固现有传统服务优势，开拓科技赋能、园区增值、产业和商业等增量业务的新空间，推动社区综合服务业务向卓越的社区服务商和创新型企业综合服务商的定位转型。

在多元化板块方面，实现与地产主业的产业链闭合。围绕地产主业，进一步构建和完善设计、建设、园林、商贸等相关产业链业务体系，充分发挥战略协同优势，助推公司主业发展。

（三）公司经营计划

2019 年，公司将全面贯彻落实“四位一体”的协同发展战略布局，持续打好人才、资金、投资、销售四大攻坚战，提升核心竞争能力，确保实现高质量发展，圆满完成各项经营目标。

房地产业务方面，公司及所投资的公司全年冲击销售规模 1500 亿元，计划新开工面积约 3000 万平方米，年末在建面积约 5500 万平方米，新增可售货值 3200 亿元。

社区综合服务方面，全年计划新增合同管理面积 5000 万平方米。

1、人才方面，升级人才结构，提升组织效能。以“敏锐执着、拼搏竞取、信任共赢”为文化新内核，以“团队职业化、管理专业化、经营规范化、竞争市场化”为理念，重塑人才发展体系，驱动结构升级，提升组织效能。

2、资金方面，确保现金流安全，优化财务结构。经营端，加强回款跟踪，确保回款目标完成；融资端，优化负债结构、创新融资渠道、提升信用评级、适当降低融资成本；管理端，加强支付管理，提升供

应链支付比例，保证流动性充裕。

3、投资方面，加强投拓能力，保障持续发展。通过对投资体系化改革，精准研判城市周期，深化核心城市布局，全面贯彻省域深耕策略。充分协调资源保障重点招拍挂及收并购项目推进，务必确保全年投资任务完成，为公司持续发展提供保障。

4、销售方面，确保规模增长，做实营销价值。要实现复杂形势下的规模增长，营销系统要进一步做足产品卖点、提升产品价值、做强销售能力、做精保障体系等方面工作，确保全年销售目标完成。

5、服务方面，增强科技赋能，提升综合实力。一是做好售后服务建设，通过“智慧+”，赋能地产销售和产品溢价。二是加快科技服务建设，由传统物业服务商向新型生活服务商转型升级。三是实现服务跨业态发展，全年新增合同管理面积 5000 万平方米。四是强化服务专业职能建设，提升响应速度和服务水平。五是确保科技赋能的全面落地，加快大数据平台建设。

6、多元化板块方面，提升创新能力，实现协同发展。多元化板块进一步提升业务规模和盈利能力；其中建设集团坚持内部业务和外部业务两轮驱动，保障持续快速发展；酒店管理公司坚持轻资产输出模式，大力拓展外接项目；新能源要立足现有风场经营，探索轻资产综合运营模式。

（四）公司面临的风险分析

1、公司面临的风险

（1）政策变化风险

房地产作为国家支柱产业之一，是国家政策调控的重点关注领域。国家层面 2018 年年底召开的中央经济工作会议明确“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，同时各地方政府时常出台“限购、限贷、限售、限价”相关调控政策。如果公司不能适应政府调控政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

（2）宏观经济、行业周期性波动的风险

综合分析国内外形势，2019 年国内发展面临的环境更复杂更严峻，可以预料和难以预料的风险挑战较多。房地产行业与宏观经济之间存在较大关联性，受宏观经济周期的影响较大。因此，公司能否针对宏观经济与行业发展周期相应调整公司的经营策略和投资行为，将对公司业绩产生较大影响。

（3）市场竞争风险

近年来，公司面临的市场环境由区域市场变化为全国市场，同时房地产市场行业集中度不断提高的趋势明显，各种资源正逐步向竞争力更强、影响力更大的领先企业聚集，公司能否保持在品牌、资金、产品、规模上的领先优势，将决定公司能否被市场认可，进而对公司业务和经营业绩产生影响。

（4）土地价格波动风险

房地产企业主要通过获取土地资源进行项目开发，一方面优质土地资源的招拍挂面临激烈竞争，可能导致投资成本上升；另一方面近年来多地政府出台土地竞配建、竞自持、现房销售的限制，也增加了土地获取成本和去化周期。根据中国社会科学院《房地产蓝皮书》，2017 年土地平均成交价格与商品房平均销售价格的比值达到 0.68，虽然成熟的经营管理和运营水平能提升公司抗风险能力，但如果未来土地价格持续上涨将会增加公司获取项目成本，加大经营风险。

（5）项目开发风险

房地产项目开发流程包括土地获取、项目设计、建设规划、施工建设、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节。尽管公司具备丰富的房地产开发经验和较强的项目开发能力，但是近年国家陆续出台了更为严格的审批要求，可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

（6）经营管理风险

近年来公司业务不断拓展，经营规模不断扩大，对公司的管理能力、决策效率和风险防范等提出了更高的要求。如果公司在管理体系、制度建设、人力资源保障和风险控制等方面不能适应上述要求，公司将面临一定的管理风险。

（7）资产负债率较高的风险

作为资金密集型的行业，房地产企业资产负债率普遍偏高。伴随公司业务的持续发展，若公司负债规模难以快速降低，偿债压力可能较大，融资空间可能受到限制，从而影响公司经营发展。

（8）融资风险

在公司发展过程中，需投入大量的资金用于土地获取、项目开发以保持和提升公司竞争力。公司开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化，可能导致公司融资受限或融资成本上升，从而对生产经营产生不利影响。

（9）开发成本上升的风险

公司为了增强自身在行业中的竞争优势，未来几年可能将保持较大的成本支出规模。若项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。

（10）其他不确定因素

房地产企业开发周期长，监管环节多，受宏观环境影响较大，故公司在实际经营过程中还可能发生其他不确定因素，敬请投资者注意投资风险。

2、 公司应对措施

公司将密切关注政策动向，加强对宏观经济政策的解读，加大市场研究分析力度，积极适应经济形势的发展。充分保持战略定力，实施可持续健康发展的战略构想，坚定不移推进“四位一体”总体发展战略布局，为公司下一步发展注入新的动能，全力开创公司高质量发展新局面。

同时，公司将依据政策导向和市场状况，理性投资，精准定位，优化产品结构，丰富产品线，进一步增强在房地产业务上的核心竞争力。公司将多种措施并举，力争完成全年各项经营目标。一是将通过全面预算管控，严控各项成本；二是加大销售回款和多元化融资力度，强化资金的合理配置，合理控制资产负债率水平；三是全面提高项目经营能力和管理水平，积极引进高素质人才，降低业务经营风险；四是切实加强加强对重大投资项目的风险管控；五是做大做强社区综合服务、建设业务等多元化板块，形成协同效应。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 01 月 10 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 1 月 10 日投资者关系活动记录表》
2018 年 02 月 01 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 2 月 1 日投资者关系活动记录表》
2018 年 05 月 08 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 5 月 8 日至 9 日投资者关系活动记录表》
2018 年 07 月 18 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 7 月 18 日投资者关系活动记录表》
2018 年 11 月 15 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 11 月 15 日至 16 日投资者关系活动记录表》
2018 年 12 月 18 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2018 年 12 月 18 日至 19 日投资者关系活动记录表》
接待次数			6
接待机构数量			32
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2018年5月8日，公司召开的2017年年度股东大会审议通过《公司2017年度利润分配方案》。公司2017年度利润分配方案为：按2017年末总股本5,339,715,816基数，每10股派送2.5元（含税）现金红利。本次权益分派股权登记日为2018年7月3日，除权除息日为2018年7月4日。本次权益分派已于2018年7月4日实施完毕，相关事项详见公司公告：2018-090号。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	本报告期公司未调整或变更现金分红政策

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

1、2018年度利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年度，公司母公司实现净利润为3,569,487,161.69元，提取10%法定盈余公积356,948,716.17元后，加上年初留存的未分配利润，扣除2018年派发的现金红利，公司母公司2018年末未分配利润为4,714,347,424.32元。

根据《公司章程》等相关规定，对公司2018年度利润分配提出如下预案：按2018年末总股本5,339,715,816为基数，每10股派送3.60元（含税）现金红利，共派送现金红利1,922,297,693.76元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。

2、2017年度利润分配方案及执行情况

2018年5月8日，公司召开的2017年年度股东大会审议通过《公司2017年度利润分配方案》：以公司2017年末总股本5,339,715,816基数，向全体股东每10股派送2.5元人民币（含税）现金红利。共派送现金红利1,334,928,954元。本年度公司不进行资本公积转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。本次权益分派股权登记日为2018年7月3日，除权除息日为2018年7月4日，本次权益分派已于2018年7月4日实施完毕。

3、2016年度利润分配方案及执行情况

2017年4月19日，公司2016年度股东大会审议通过了《公司2016年度利润分配方案》：以公司2016年年末总股本5,343,368,316股为基数，向全体股东每10股派2元人民币现金（含税），共派送现金红利1,068,673,663.20元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。本次权益分派股权登记日为2017年5月25日，除权除息日为2017年5月26日。本次权益分派已于2017年5月26日实施完毕。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分 红的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方式)	现金分红总额 (含其他方式) 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率
2018 年	1,922,297,693.76	3,782,501,802.21	50.82%	0.00	0.00%	1,922,297,693.76	50.82%
2017 年	1,334,928,954.00	2,004,605,156.41	73.09%	0.00	0.00%	1,334,928,954.00	73.09%
2016 年	1,068,673,663.20	1,395,260,332.23	86.72%	0.00	0.00%	1,068,673,663.20	86.72%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	3.60
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	5,339,715,816
现金分红金额 (元) (含税)	1,922,297,693.76
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	1,922,297,693.76
可分配利润 (元)	4,714,347,424.32
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司于 2019 年 3 月 22 日召开的第十届董事会第三十次会议审议通过, 以公司 2018 年末总股本 5,339,715,816 为基数, 向全体股东每 10 股派送 3.6 元 (含税) 现金红利, 共计拟分配现金红利 1,922,297,693.76 元; 本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日,金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》:只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响,我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突,我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务,或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格,在适当时机全部注入上市公司。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交	2009 年 10 月 31 日,出具了《收购人避免同业竞争、	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期,该承

	虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	易、资产占用方面的承诺	保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。			诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
--	--------------------------------------	-------------	---	--	--	----------------------

			在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人在发展战略、经营理念等重要方面逐渐产生重大分歧，已无法保持一致行动关系，2014 年 10 月 13 日及 12 月 10 日，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人协商一致后分别签署《一致行动关系解除协议》。一致行动关系解除后，金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人将继续遵守该承诺事项中关于保证上市公司独立性、减少和规范关联交易的承诺。实际控制人之一致行动人因与控股股东及实际控制人解除一致行动关系，则相应解除关于回避同业竞争的承诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日，黄红云、陶虹遐及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

			大影响的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《关于承担税务风险的承诺函》：如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外（以 2009 年 4 月 30 日经审计的财务报表为准）的任何税务补缴事项，我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后 10 日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日，出具了《承诺函》：若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从 2009 年 4 月 30 日起，因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款，则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》：如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产（以 2009 年 4 月 30 日经审计的金科集团合并	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形

			会计报表为准)减少的, 则由我们向上市公司以现金方式予以补足。			
	金科投资	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年7月10日,出具《承诺函》:截至2009年7月10日,重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司的资金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后,不与重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。	2009年07月10日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年7月13日,出具《承诺函》:如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项,重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用。	2009年07月13日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年7月13日,出具《关于保证“五独立”的承诺函》:作为上市公司控股股东和实际控制人期间,与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2009年07月13日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	其他承诺	2009年12月10日,出具《关于完善公司治理的承诺函》:本次交易完成后,除黄红云以外,承诺人中的其他人员均不会在ST东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守ST东源《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定,并依照《公司法》等法律、法规的规	2009年12月10日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形

			定行使股东权利、履行股东义务，促使 ST 东源不断完善公司治理架构。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	收到金科投资、黄红云、陶虹遐《关于修改相关承诺的通知》，称为了加强承诺履行的可操作性，对原《关于降低关联交易比例的承诺函》中承诺内容予以修订完善。修改后的承诺内容如下：我们将严格遵守金科股份《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，我们及我们控制的企业，将尽量避免或减少与金科股份发生日常关联交易。如我们及我们控制的企业与金科股份发生日常关联交易，将严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允、维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。	2014 年 12 月 23 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，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

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

1) 本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	9,330,000.00	应收票据及应收账款	1,504,013,682.24
应收账款	1,494,683,682.24		
应收利息	-	其他应收款	9,111,482,193.19
应收股利	-		
其他应收款	9,111,482,193.19		
固定资产	2,441,729,022.52	固定资产	2,441,729,022.52
固定资产清理	-		
在建工程	1,161,032,124.70	在建工程	1,161,032,124.70
工程物资	-		
应付票据	166,785,289.59	应付票据及应付账款	11,628,851,315.44
应付账款	11,462,066,025.85		
应付利息	629,298,509.31	其他应付款	9,178,624,216.19
应付股利	64,183,332.67		
其他应付款	8,485,142,374.21		
长期应付款	484,038,972.06	长期应付款	484,038,972.06
专项应付款	-		
管理费用	1,512,184,414.79	管理费用	1,512,184,414.79
		研发费用	
收到其他与经营活动有关的现金[注]	248,863,436.21	收到其他与经营活动有关的现金	248,863,436.21
收到其他与投资活动有关的现金[注]	-	收到其他与投资活动有关的现金	-

[注]：上年度已将实际收到的与资产相关的政府补助在现金流量表中的列报为“收到其他与经营活动有关的现金”。

2) 财政部于2017年度颁布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第10号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第11号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自2018年1月1日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

七、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。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

详见公司财务报告及合并财务报表。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	320
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	弋守川、宋军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、重大处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

2018年10月15日，公司第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司董事会认为，根据《限制性股票激励计划》及相关规定，鉴于激励对象7人因个人原因已离职，对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计477.5万股进行回购注销。

2018年11月16日，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期可解锁的议案》、《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期可解锁的议案》、《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》；本次限制性股票解锁日即上市流通日为2018年12月10日；本次限制性股票激励计划首次授予部分第三期及预留部分第二期解锁限制性股票数量合计为4,298.5万股，占公司总股本的0.805%（其中，首次授予部分本次解锁数量为4,078.5万股，预留部分本次解锁数量为220万股）；本次申请解锁的激励对象人数为128名：包括首次授予的124名和预留授予的10名，其中6名同时为限制性股票激励计划首次授予和预留部分授予的激励对象；根据《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象12人已获授的限制性股票83.75万股全部予以回购注销。

上述有关限制性股票回购、解锁相关事项公告详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆天豪虹淘实业	实际控制人之一致	购买商品、接	购买门窗及安	市场价	市场	13,177.23	0.58%	15,000	否	现金	无	2018年06月11	巨潮资

有限公司	行动人控制的企业	受劳务	装		价							日	讯网
合计				--	--	13,177.23	--	15,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司上述日常关联交易严格按照股东大会审议通过《关于公司 2018 年度日常关联交易预计的议案》所确定的原则进行，没有超过股东大会审议通过的日常关联交易预计总金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
重庆新宜汇实业有限公司	实际控制人之一致行动人控制的企业	股权转让	转让子公司股权	经具有证券期货资格的评估机构确定的评估价	4,458.19	5,951.38	5,951.38	现金	897.55	2018 年 01 月 09 日	巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对公司经营成果，财务状况无重大影响。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
-----	------	------	----------	------------	------------	----	----------	----------

重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	控股股东	借款	0	60,000	45,000	8.60%	1,146.67	15,000
南宁融创世承置业有限公司	关联人控制的企业	往来款	62,524	13,720	0	0.00%	0	76,244
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、公司原职工代表董事周达先生及其配偶李媛女士和公司联席总裁方明富先生之配偶陈中容女士因个人需求，购买公司商品房。上述事项已分别经公司第十届董事会第十二次会议及第十三次会议审议通过。

2、为了支持公司发展，结合当前资金市场以及土地市场的情况，储备更充足流动资金，更好的在当前及今后一定时期获取优质房地产开发项目，提高公司市场竞争力，公司控股股东金科控股与公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）签订《信用借款合同》，由金科控股向重庆金科提供总额不超过人民币 8 亿元的信用借款。报告期内，金科控股向重庆金科累计提供借款 6 亿元。截止本报告期末，重庆金科已偿还 4.5 亿元借款及相关利息 1,146.67 万元。上述事项已经公司第十届董事会第十四次会议审议通过。

3、结合当前金融环境和融资政策，为支持本公司及控股子公司经营发展，公司控股股东金科控股及实际控制人黄红云先生同意在 2018 年度根据本公司及控股子公司的经营需要以及金融机构的要求，为公司及控股子公司融资提供担保，提高公司融资征信，降低公司融资成本。据此，公司拟在 2018 年度以实际接受担保金额按年费率不超过 1.2%计算向控股股东及实际控制人支付担保费，并且 2018 年度向其支付担保费总额不超过 6,000 万元人民币。上述事项已经公司第十届董事会第十六次会议审议通过。截止本报告期末，未发生金科控股及黄红云先生为公司及控股子公司融资提供担保。

4、公司全资子公司金科新能源有限公司（以下简称“金科新能源”）之控股子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司将其部分风力发电机器设备以售后回租的方式与关联方重庆银海融资租赁有限公司（以下简称“银海租赁”）开展融资租赁业务，融资金额 30,000 万元。金科新能源为上述融资提供全额连带责任保证担保且承担融资租赁合同项下租赁标的物的回购责任。同时公司为银海租赁该笔配套融资即向资金提供方中国进出口银行申请的 25,500 万元专项贷款提供担保。上述事项已经公司第十届董事会第二十三次会议审议通过。截止本报告期末，公司已签订相关协议并收到该笔贷款。

5、公司控股子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称“成都金科”）与重庆天磊投资有限公司（以下简称“天磊投资”）签订《股权转让协议》，受让天磊投资持有成都中晖投资有限公司（以下简称“中晖投资”）80%的股权（详见公司公告 2017-134 号）。按照《股权转让协议书》的约定，成都金科向中晖投资支付合作诚意金 2,000 万元及向天磊投资支付股权转让款 96 万元。中晖投资基于协议条款难以达成，且认为继续履行协议存在较大的困难，向公司提出解除上述股权转让协议。本报告期内，各方已相关解除协议，中晖投资已将合作诚意金 2,000 万元退还给成都金科，且天磊投资也将股权转让款 96 万元退还给成都金科，并向其按照协议约定支付了违约金 2,000 万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联人向公司购买商品房的关联交易公告	2018 年 01 月 10 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

	2018 年 03 月 10 日	
关于转让全资子公司股权暨关联交易的公告	2018 年 01 月 10 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于转让全资子公司股权暨关联交易的进展公告	2018 年 02 月 01 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于控股股东支持公司发展向公司提供财务资助暨关联交易的公告	2018 年 03 月 29 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于控股股东及实际控制人支持公司发展为公司融资提供担保暨关联交易的公告	2018 年 04 月 17 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于 2018 年度日常关联交易预计的公告	2018 年 06 月 12 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于控股子公司与关联方开展售后回租融资租赁业务并为其配套融资提供担保暨关联交易的公告	2018 年 10 月 17 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒ 适用 ☐ 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入77,894,089.92元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南宁融创世承置业有限公司	2016 年 12 月 02 日	130,000	2016 年 12 月 02 日	77,600	连带责任保证	3 年	否	是
重庆盛牧房地产开发有限公司	2017 年 07 月 07 日	26,000	2017 年 07 月 18 日	26,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	2017 年 07 月 07 日	22,500	2018 年 02 月 28 日	22,500	连带责任保证	3 年	否	否
重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	55,000	2018 年 01 月 12 日	54,645	连带责任保证	2 年	否	否
重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	25,000	2018 年 04 月 25 日	25,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	30,000	2018 年 06 月 12 日	25,500	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	22,050	2018 年 03 月 01 日	15,435	抵押;质押	1 年	否	否
重庆金碧辉房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	32,300	2017 年 12 月 01 日	32,300	抵押;质押	2 年	否	否
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	2017 年 10 月 31 日	42,900	2017 年 12 月 01 日	42,867	抵押;质押	2 年	否	否
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	52,920	2018 年 08 月 20 日	10,094	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	5,000	2018 年 08 月 13 日	4,260	连带责任保证	3 年	否	否
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	50,000	2018 年 09 月 20 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	2017 年 10 月 31 日	14,223	2017 年 11 月 01 日	11,349.36	连带责任保证	1 年	否	否
石家庄金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	45,500	2018 年 06 月 22 日	37,700	连带责任保证	2 年	否	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000	2018 年 02 月 07 日	29,925	连带责任保证	3 年	否	否
常州金科房地产开发有限公司	2017 年 12 月 11 日	10,450	2018 年 01 月 01 日	5,060	连带责任保证	2 年	否	否

河北国控蓝城房地产开发有限公司	2018 年 03 月 26 日	20,000	2018 年 07 月 30 日	20,000	连带责任保证	2.5 年	否	否
嘉善天宸房地产开发有限公司	2018 年 03 月 26 日	30,600	2018 年 05 月 23 日	25,143	连带责任保证	3 年	否	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000	2018 年 06 月 07 日	28,500	连带责任保证	3 年	否	否
苏州天宸房地产开发有限公司	2017 年 09 月 29 日	18,000	2017 年 10 月 31 日	17,400	连带责任保证	3 年	否	否
太仓卓润房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	24,200	2018 年 09 月 07 日	13,310	连带责任保证	3 年	否	否
郑州新银科置业有限公司	2016 年 04 月 18 日	118,000	2016 年 12 月 27 日	62,000	连带责任保证	3 年	否	否
郑州新银科置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	102,000	2018 年 03 月 29 日	52,000	连带责任保证	2 年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2017 年 01 月 09 日	200,000	2017 年 05 月 19 日	146,250	连带责任保证	5 年	否	否
常州百俊房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000	2018 年 07 月 20 日	14,998.5	连带责任保证	3 年	否	否
河南中建锦伦置业有限公司	2018 年 06 月 11 日	60,000	2018 年 07 月 23 日	60,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆西联锦房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	7,000	2018 年 10 月 11 日	5,520	连带责任保证	2.5 年	否	否
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	2018 年 08 月 31 日	30,000	2018 年 10 月 22 日	24,000	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金宸房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	41,650	2018 年 10 月 22 日	18,086.88	连带责任保证	3 年	否	否
成都领跑房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	21,000	2018 年 10 月 10 日	12,250	连带责任保证	3 年	否	否
广西淼泰房地产投资有限公司	2018 年 08 月 31 日	28,000	2018 年 11 月 26 日	18,300	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	51,000	2018 年 11 月 23 日	15,300	连带责任保证	3 年	否	否
嘉善盛泰置业有限公司	2018 年 08 月 31 日	12,500	2018 年 12 月 24 日	2,505	连带责任保证	2.5 年	否	否
石家庄金辉房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	12,950	2018 年 12 月 03 日	3,500	连带责任保证	3 年	否	否
河南中建锦伦置业有限公司	2018 年 06 月 11 日	169.41	2018 年 12 月 18 日	169.41	连带责任保证	0.5 年	否	否

重庆银海融资租赁有限公司	2018 年 11 月 01 日	25,500	2018 年 11 月 01 日	25,500	连带责任保证	8 年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		681,039.41		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		604,201.79		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,456,412.41		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1,019,968.15		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	2015 年 04 月 20 日	130,000	2016 年 01 月 14 日	30,000	连带责任保证	2 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2015 年 04 月 20 日	50,000	2016 年 01 月 22 日	44,650	连带责任保证	12 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2015 年 04 月 20 日	40,000	2016 年 01 月 21 日	40,000	连带责任保证	5 年	否	否
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	2015 年 04 月 20 日	100,000	2016 年 02 月 29 日	50,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2015 年 04 月 20 日	12,500	2016 年 03 月 01 日	8,750	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	2015 年 04 月 20 日	110,000	2016 年 03 月 18 日	33,000	连带责任保证	5 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2015 年 04 月 20 日	35,000	2016 年 03 月 28 日	35,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科房地产开发有限公司	2016 年 04 月 18 日	50,000	2016 年 05 月 26 日	22,000	连带责任保证	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2016 年 04 月 18 日	50,000	2016 年 07 月 07 日	44,982	连带责任保证	14 年	否	否
遂宁金科东峻房地产开发有限公司	2016 年 04 月 18 日	35,000	2016 年 07 月 25 日	18,500	连带责任保证	3 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2016 年 04 月 18 日	60,000	2016 年 08 月 23 日	48,000	连带责任保证	10 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2016 年 04 月 18 日	98,000	2016 年 09 月 23 日	37,200	连带责任保证	3 年	否	否
无锡金科房地产开发有限公司	2016 年 04 月 18 日	82,000	2016 年 10 月 27 日	36,900	连带责任保证	3 年	否	否
青岛誉华金科房地产开发有限公司	2016 年 04 月 18 日	108,000	2016 年 11 月 22 日	20,000	连带责任保证	3 年	否	否

重庆金科郡威房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	85,000	2017 年 01 月 16 日	64,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	26,400	2017 年 01 月 22 日	13,900	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	133,000	2017 年 01 月 25 日	126,350	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科宏瑞房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	50,000	2017 年 01 月 16 日	23,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科宏瑞房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	27,000	2017 年 08 月 31 日	17,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科竹宸置业有限公司	2017 年 01 月 09 日	65,000	2017 年 02 月 28 日	60,000	连带责任保证	3 年	否	否
山东百俊房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	54,000	2017 年 06 月 02 日	21,100	连带责任保证	2 年	否	否
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	70,000	2017 年 04 月 21 日	500	连带责任保证	2.25 年	否	否
山东百俊房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	50,799	2017 年 04 月 06 日	50,799	连带责任保证	2 年	否	否
湖南靓兴房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	35,000	2017 年 05 月 04 日	14,000	连带责任保证	3 年	否	否
句容亿丰房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	38,000	2017 年 05 月 09 日	26,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	200,000	2017 年 06 月 08 日	65,000	连带责任保证	3 年	否	否
南宁金卓立房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	96,000	2017 年 07 月 31 日	96,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	110,000	2017 年 06 月 29 日	72,700	连带责任保证	2 年	否	否
柳州金明柳房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	60,000	2017 年 06 月 30 日	60,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科竹宸置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	130,000	2017 年 06 月 20 日	90,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2017 年 06 月 30 日	30,000	2017 年 07 月 31 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
云南金万众房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	34,500	2017 年 08 月 02 日	34,500	连带责任保证	2 年	否	否
北京金科纳帕置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	80,000	2017 年 08 月 28 日	73,453.53	连带责任保证	2 年	否	否

重庆中讯物业发展有限公司	2017 年 06 月 30 日	44,000	2017 年 08 月 31 日	44,000	连带责任保证	2 年	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	30,000	2017 年 09 月 14 日	15,000	连带责任保证	2 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	32,000	2017 年 09 月 05 日	19,600	连带责任保证	34 个月	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2017 年 06 月 30 日	11,000	2017 年 09 月 29 日	11,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆展弘园林有限公司	2017 年 06 月 30 日	14,000	2017 年 09 月 29 日	14,000	连带责任保证	3 年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	150,000	2017 年 09 月 25 日	127,000	连带责任保证	3 年	否	否
苏州常骏房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	36,800	2017 年 09 月 08 日	36,800	连带责任保证	5 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	138,000	2017 年 09 月 25 日	138,000	连带责任保证	2 年	否	否
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	60,000	2017 年 08 月 09 日	59,993	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金科骏成房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	20,000	2017 年 08 月 09 日	19,991	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金科天宸房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	120,000	2017 年 12 月 08 日	94,895	连带责任保证	3 年	否	否
柳州金明柳房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	75,000	2017 年 08 月 11 日	14,390	连带责任保证	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2017 年 06 月 30 日	20,000	2017 年 09 月 28 日	20,000	连带责任保证	14 年	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	48,000	2017 年 10 月 30 日	12,600	连带责任保证	3 年	否	否
青岛都顺置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	55,000	2017 年 10 月 26 日	31,130	连带责任保证	4 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	60,000	2017 年 11 月 06 日	21,000	连带责任保证	3 年	否	否
云南金万众房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	65,500	2017 年 10 月 10 日	55,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	250,000	2017 年 11 月 01 日	129,000	连带责任保证	4 年	否	否
重庆金科科健置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	100,000	2017 年 12 月 01 日	39,996	连带责任保证	4 年	否	否

山东领航置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	50,000	2017 年 12 月 29 日	41,078	连带责任保证	3 年	否	否
天津滨耀置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	40,000	2017 年 12 月 18 日	33,600	连带责任保证	3 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	85,000	2017 年 12 月 27 日	78,000	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科金碧置业有限公司	2017 年 11 月 23 日	170,000	2018 年 03 月 23 日	170,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科金裕房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000	2018 年 03 月 29 日	36,650	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000	2018 年 02 月 01 日	29,950	连带责任保证	3 年	否	否
嘉善百俊房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	22,950	2018 年 02 月 02 日	10,200	连带责任保证	3 年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000	2018 年 02 月 13 日	99,980	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2018 年 01 月 25 日	50,000	2018 年 01 月 26 日	49,050	连带责任保证	3 年	否	否
张家港百俊房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	33,000	2018 年 03 月 30 日	32,800	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	23,556	2018 年 03 月 22 日	23,556	连带责任保证	3 年	否	否
南宁金卓立房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	57,000	2018 年 03 月 27 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
南宁金卓立房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000	2018 年 07 月 25 日	35,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市天悦房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	11,730	2018 年 03 月 13 日	10,200	连带责任保证	3 年	否	否
如皋金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 04 月 04 日	15,900	连带责任保证	1 年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000	2018 年 04 月 20 日	38,000	连带责任保证	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000	2018 年 04 月 24 日	45,000	连带责任保证	3 年	否	否
遵义金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000	2018 年 04 月 25 日	17,146	连带责任保证	3 年	否	否
江西中农房投资置业有限公司	2018 年 04 月 13 日	20,300	2018 年 04 月 25 日	20,300	连带责任保证	3 年	否	否

重庆金科巫宸房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	55,000	2018 年 04 月 26 日	28,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	42,000	2018 年 04 月 20 日	35,700	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆金科兆基房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	77,000	2018 年 04 月 03 日	39,830	连带责任保证	2 年	否	否
济南海睿房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	38,000	2018 年 04 月 19 日	38,000	连带责任保证	1 年	否	否
南昌金合房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	125,000	2018 年 05 月 05 日	95,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆御立置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	90,000	2018 年 05 月 25 日	90,000	连带责任保证	1 年	否	否
南充金科弘鼎房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000	2018 年 04 月 11 日	26,800	连带责任保证	3 年	否	否
河南金上百世置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000	2018 年 03 月 28 日	56,000	连带责任保证	3 年	否	否
天津金科骏旭房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	18,000	2018 年 05 月 16 日	18,000	连带责任保证	3 年	否	否
淄博百俊房地产开发有限公司	2018 年 06 月 27 日	55,000	2018 年 06 月 21 日	52,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科正韬房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000	2018 年 06 月 01 日	5,920	连带责任保证	1 年	否	否
杭州金宸房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000	2018 年 06 月 27 日	100,000	连带责任保证	1 年	否	否
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	40,000	2018 年 06 月 27 日	39,990	连带责任保证	1 年	否	否
山东蓝海领航产业园建设有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 06 月 28 日	18,000	连带责任保证	3 年	否	否
天津滨奥置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000	2018 年 06 月 26 日	40,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 06 月 12 日	5,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000	2018 年 06 月 26 日	16,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2018 年 06 月 11 日	50,000	2018 年 06 月 29 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
贵阳高新世纪房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 07 月 30 日	17,000	连带责任保证	3 年	否	否

天津金科津耀置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	180,000	2018 年 07 月 03 日	175,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆骏泽房地产开发有限公司	2018 年 03 月 26 日	49,000	2018 年 06 月 20 日	42,500	连带责任保证	3 年	否	否
重庆南锦联房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000	2018 年 06 月 21 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2018 年 06 月 27 日	75,000	2018 年 07 月 20 日	19,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	49,000	2018 年 05 月 13 日	33,730	连带责任保证	1 年	否	否
重庆市金科上尊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	25,800	2018 年 05 月 13 日	25,800	连带责任保证	1 年	否	否
内江金科弘峻房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000	2018 年 06 月 13 日	51,610	连带责任保证	1 年	否	否
南通金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	15,000	2018 年 07 月 11 日	15,000	连带责任保证	1 年	否	否
成都金丰瑞房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	74,500	2018 年 08 月 15 日	74,250	连带责任保证	2 年	否	否
苏州金俊房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	138,600	2018 年 08 月 27 日	138,600	连带责任保证	3 年	否	否
天津世纪兴房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	45,000	2018 年 08 月 30 日	27,000	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	14,000	2018 年 09 月 12 日	14,000	连带责任保证	3 年	否	否
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	30,000	2018 年 09 月 17 日	22,500	连带责任保证	3 年	否	否
重庆南锦联房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	15,000	2018 年 09 月 21 日	15,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	80,000	2018 年 09 月 20 日	50,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市雅云房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	40,000	2018 年 09 月 21 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
遵义星聚房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	20,000	2018 年 09 月 21 日	20,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金兆岭实业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	9,591.64	2018 年 11 月 16 日	9,591.64	连带责任保证	2 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	120,000	2018 年 09 月 30 日	70,000	连带责任保证	3 年	否	否

重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	37,000	2018 年 10 月 10 日	37,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金兆锦实业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	21,470.87	2018 年 11 月 16 日	21,470.87	连带责任保证	2 年	否	否
佛山金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	50,000	2018 年 09 月 21 日	50,000	连带责任保证	2 年	否	否
唐山金耀房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	40,000	2018 年 10 月 12 日	30,527	连带责任保证	2 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000	2018 年 10 月 15 日	75,000	连带责任保证	2 年	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	10,200	2018 年 10 月 17 日	6,834	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金俊房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	51,000	2018 年 10 月 22 日	20,102.67	连带责任保证	3 年	否	否
赣州金晨房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	30,000	2018 年 10 月 17 日	27,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2018 年 06 月 11 日	35,000	2018 年 10 月 25 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	17,000	2018 年 09 月 30 日	8,750	连带责任保证	2 年	否	否
广州金科房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	60,000	2018 年 11 月 01 日	14,555.04	连带责任保证	1 年	否	否
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	700	2018 年 11 月 22 日	700	连带责任保证	1 年	否	否
成都金瑞祥房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	25,000	2018 年 11 月 15 日	15,000	连带责任保证	2.5 年	否	否
天津金桂力城房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	13,600	2018 年 11 月 08 日	3,740	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	10,000	2018 年 11 月 16 日	10,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	5,000	2018 年 11 月 29 日	5,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2018 年 01 月 25 日	38,000	2018 年 10 月 24 日	38,000	连带责任保证	2 年	否	否
北京金科德远置业有限公司	2018 年 03 月 26 日	38,250	2018 年 11 月 26 日	36,210	连带责任保证	3 年	否	否
株洲财富兴园置业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	31,500	2018 年 11 月 22 日	31,500	连带责任保证	2.5 年	否	否

陕西金润达房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000	2018 年 11 月 23 日	12,600	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	75,000	2018 年 11 月 07 日	67,500	连带责任保证	3 年	否	否
许昌金康房地产有限公司	2018 年 11 月 01 日	30,000	2018 年 11 月 16 日	25,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科兆基房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	33,500	2018 年 10 月 23 日	33,500	连带责任保证	3 年	否	否
湖南金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	90,000	2018 年 11 月 13 日	34,900	连带责任保证	3 年	否	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	34,068	2018 年 10 月 15 日	32,368	连带责任保证	2 年	否	否
青岛都顺置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	24,000	2018 年 09 月 30 日	14,570	连带责任保证	1 年	否	否
长沙金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	35,000	2018 年 12 月 06 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
郴州金科凯天房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	35,000	2018 年 12 月 06 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2018 年 11 月 01 日	28,000	2018 年 12 月 11 日	28,000	连带责任保证	2 年	否	否
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	2018 年 11 月 01 日	33,000	2018 年 12 月 11 日	33,000	连带责任保证	2 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	35,000	2018 年 12 月 11 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
泸州金泓房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	19,000	2018 年 12 月 11 日	19,000	连带责任保证	2 年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	60,000	2018 年 12 月 07 日	27,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	26,000	2018 年 12 月 06 日	1,000	连带责任保证	2 年	否	否
浏阳金科置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	18,000	2018 年 12 月 06 日	18,000	连带责任保证	2 年	否	否
宜昌众道房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	35,000	2018 年 12 月 06 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	58,500	2018 年 12 月 07 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
天津滨奥置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	28,000	2018 年 12 月 25 日	28,000	连带责任保证	1 年	否	否

重庆骏功房地产开发 有限公司	2018 年 11 月 01 日	70,000	2018 年 12 月 26 日	15,000	连带责任保证	3 年	否	否
金科地产集团武汉有 限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 10 月 11 日	7,670.52	连带责任保证	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公 司	2018 年 01 月 25 日	20,000	2018 年 06 月 05 日	9,631	连带责任保证	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公 司	2018 年 01 月 25 日	15,000	2018 年 05 月 25 日	14,600	连带责任保证	3 年	否	否
金科股份授权的下属 子公司	2018 年 01 月 25 日	50,000	2018 年 12 月 07 日	2,129.84	连带责任保证	1.5 年	否	否
公司对下属控股子公 司供应链融资（商票） 提供的担保	2018 年 01 月 25 日、 2018 年 3 月 26 日、2018 年 4 月 13 日、 2018 年 6 月 11 日、2018 年 6 月 27 日、 2018 年 7 月 23 日、2018 年 8 月 31 日、 2018 年 10 月 9 日、2018 年 11 月 1 日	198,923.69	2018 年 2 月 5 日-2018 年 12 月 29 日	198,923.69	连带责任保证	0.5 年或 1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合 计（B1）		4,488,740.2		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		3,542,336.27		
报告期末已审批的对子公司担保额 度合计（B3）		8,498,239.2		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		6,005,693.8		
子公司对子公司的担保情况（包括子公司对公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相 关公告披露 日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
金科股份	2015 年 04 月 20 日	36,000	2015 年 12 月 12 日	28,000	质押	7 年	否	否
金科股份	2017 年 01 月 09 日	60,000	2017 年 04 月 19 日	57,000	抵押	5 年	否	否
金科股份	2017 年 01 月 09 日	20,000	2017 年 04 月 19 日	16,000	抵押	5 年	否	否
金科集团苏州房地产 开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	41,000	2017 年 01 月 18 日	38,200	抵押	14 年	否	否

重庆市金科汇宜房地 产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000	2018 年 01 月 04 日	30,000	抵押	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风 力发电有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000	2018 年 11 月 06 日	30,000	连带责任保证	8 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产 开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	6,200	2018 年 07 月 24 日	6,200	抵押	1 年	否	否
遂宁金科房地产开发 有限公司	2018 年 01 月 25 日	2,300	2018 年 07 月 24 日	2,300	抵押	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计（C1）		98,500		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（C2）		68,500		
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（C3）		255,500		报告期末对子公司实际担保 余额合计（C4）		207,700		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）		5,268,279.61		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）		4,215,038.06		
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）		10,210,151.61		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）		7,233,361.95		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				312.04%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务 担保余额（E）				7,233,361.95				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				7,233,361.95				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 责任的情况说明（如有）				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(2) 违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

(一) 履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，坚持诚信经营和依法纳税，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业及和谐社会做出力所能及的贡献，受到了社会各界的一致好评。

1、规范运作股东大会，加强投资者关系管理

(1) 规范运作股东大会。报告期内，公司严格按照相关规则召集、召开股东大会，律师出席并见证，通过提供现场投票与网络投票相结合的方式，最大限度保护中小投资者利益。

(2) 投资者关系管理。公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，由专人负责在互动易和公开邮箱等平台回复投资者咨询，关注投资者的合理诉求，切实加强同广大投资者之间的沟通交流。

2、努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

随着金科美好生活服务商的战略转型与狼性奋斗文化的落地，为有效支撑公司稳健发展，秉承“人才是金科第一资源”的理念，公司人才培养以专业序列学习地图为抓手，后备人才发展计划为工具，建立人才孵化池，畅通人才发展渠道。

(1) 公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，并为公司员工缴纳“五险一金”，建立健全了完善的员工福利薪酬体系。

(2) 公司开展各类品牌培训、培养项目，“高管讲坛”、“区域/城市总特训营”、“项目总特训营”、“金牌秘书特训班”、“金科大讲堂”等。通过激活个体，强健组织，强化高层领导力、中层理解力、基层执行力，提升全员通用管理技能，塑造职业化素养，贴近业务，提升管理质效，并荣获“中国房地产最佳雇主企业”“中国人才发展优秀企业”“中国人才发展最佳实践案例”和“中国房地产2018年最佳学习型组织”等多个行业机构颁发的人才发展奖项。

(3) 公司建立了较为全面的员工绩效考核评价办法，员工的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。

3、热心公益事业，履行社会责任

公司坚持履行社会责任，大力开展精准扶贫工作，继续实施金科红太阳工程，开展援助贫困大学新生、关爱留守儿童、温暖孤寡老人、情暖千万家等公益扶贫系列活动。本年度，投入精准扶贫资金近亿元，累计投入精准扶贫资金超1.4亿元。历年来，公司累计援助困难家庭超过7万户，在扶贫济困、抗震救灾、植树造林、捐资助学等方面累计公益投入及捐赠超过15亿元，拉动社会就业超过20万人，惠及人口近百万人次。

4、依法合规经营，严格照章纳税

公司在发展过程中，一直提倡并严格实行依法合规经营、依法纳税、诚信纳税，积极支持国家财政税收和地方经济建设。2018年公司缴纳税费约80亿元，属国家级守合同重信用企业。

5、丰富社区文化，和谐邻里关系

公司积极探索邻里关系新模式，丰富社区文化，构建邻里互信关系，让住户与住户建立邻里之情，从而构建和谐社区。本年度，公司继续开展万人旅游季、万人运动会、金科家宴、邻里亲情节、福邻社、爱邻服务日、大社区志愿者日等品牌及社区活动。金科服务荣膺2018中国物业服务十强企业（连续三年蝉联）、服务百强企业规模TOP10、服务质量TOP10、企业成长性TOP10、智慧科技物业、中国蓝筹物业企业十强（连续三年蝉联）等殊荣。

（二）履行精准扶贫社会责任情况

1、精准扶贫规划

公司将积极响应国家精准扶贫号召，继续坚持“社会价值大于企业价值”的核心价值观，积极探索、创新模式，持续投入资金，帮扶贫困地区的基础设施、教育事业、医疗救助、特色产业等项目，助力当地脱贫攻坚工作。

2、年度精准扶贫概要

本报告期内，公司通过投入扶贫资金主要开展以下精准扶贫项目：

（1）向重庆市巫溪县天元乡、红池坝镇投入扶贫资金4,000万元，用以支持天元乡、红池坝镇以“农旅融合、旅为龙头、农为基础、交通先行”的脱贫思路，着力基础设施建设、推进农副产品、中药材等产业、就业扶贫、保障住房安全、改善人居环境、防止因病返贫，助力当地脱贫与发展工作。

（2）向重庆市奉节县平安乡投入扶贫资金3,000万元，用以支持平安乡打造与提升人居环境。

（3）向重庆市石柱县投入扶贫资金1,552万元，其中400万元用以支持石柱县中益乡产业发展，包括有机农业农产品，干鲜果，源味石柱农产品等储藏、运输设备等冷链物流建设；其中650万用以石柱县中益乡乡村振兴方面，主要是农村环境综合整治；其中500万元用以石柱县黄水镇金花村实施产业扶贫。

（4）向重庆市忠县石子乡投入扶贫资金702万元，其中170万元用以支持石子乡产业发展配套基础设施、小学校学生宿舍改造、卫生院医疗扶贫硬件完善，其中100万元助力产业发展资金，其中432万元推动乡村旅游扶贫建设。

（5）向重庆市涪陵区投入扶贫资金220万元，用于基础设施改善、教育建设、医疗救助、特色产业扶持等，助力当地脱贫攻坚工作。

（6）向重庆市石柱县、忠县、黔江区、大足区、涪陵区、云阳县捐赠大学生助学款178万元。

3、后续精准扶贫计划

公司将严格按照法律法规及规范性文件和《公司章程》的规定，根据股东大会、董事会的授权，积极参与社会公益事业，履行社会责任，投身精准扶贫的伟大工程，为打赢脱贫攻坚战贡献力量。

（三）环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、签署一致行动人协议

为了进一步巩固和稳定现有控制结构，保障、促进金科股份稳定经营和持续健康发展，公司实际控制人黄红云先生与黄斯诗女士于2018年10月28日签署了《一致行动协议》。《一致行动协议》签署后，黄红云先生及其一致行动人将合计持有本公司1,601,515,668股，占金科股份总股本的29.9925%。

（具体内容详见公司于2018年10月29日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

2、发行公司债券事宜

（1）经公司2017年第四次临时股东大会审议通过，公司拟非公开发行规模不超过人民币80亿元（含80亿元）公司债券，债券期限不超过7年（含7年），公司已取得深交所关于核准上述债券的无异议函，发行面值总额不超过60亿元。

报告期内，公司完成该债券的第一期和第二期发行工作，发行规模分别为6亿元和15亿元，期限均为3年期。剩余未发行额度因无异议函时效已过而作废。

（2）经公司2017年第七次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行规模不超过人民币67亿元（含67亿元）公司债券，债券期限不超过7年（含7年）。公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过55亿元。

报告期内，公司完成该债券的第一期发行工作，发行规模35.8亿元，分两个品种，品种一为4年期，品种二为5年期，发行规模分别为19.70亿元和16.10亿元。剩余未发行额度因核准批复时效已过而作废。

（3）经公司2018年第三次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模不超过人民币80亿元（含80亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债及永续期公司债等，债券期限不超过7年（含7年）。公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过44亿元的公司债券。目前，该债券发行工作尚在持续推动中。

公司于2019年3月完成该债券的第一期发行工作，发行规模20亿元，期限4年。

3、发行美元债券事宜

经公司2018年第一次临时股东大会审议通过，公司拟在境外发行总额不超过10亿美元的高等级债券。目前，该事项正持续推动中。

（具体内容详见公司于2018年1月10日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

4、发行资产支持票据事宜

2017年10月30日，公司召开第十届董事会第十次会议，审议通过了关于发行资产支持票据产品的议案。本次发行总规模不超过16亿元。报告期内，公司取得中国银行间市场交易商协会出具的接受注册的通知，并在银行间债券市场成功发行上述产品。

（具体内容详见公司于2018年6月7日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

5、发行债务融资工具事宜

经公司2017年第一次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币160亿元的债务融资工具。2017年5月3日，公司取得中国银行间市场交易商协会出具包括中期票据、短期融资券、超短期融资券等四个产品90亿元注册通知书。报告期内，公司完成发行超短期融资券8亿元、短期融资券10亿元。

公司于2019年1月完成发行超短期融资券7亿元，短期融资券12亿元及中期票据10亿元。

二十、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	123,598,394	2.31%				-26,029,502	-26,029,502	97,568,892	1.83%
3、其他内资持股	123,598,394	2.31%				-26,029,502	-26,029,502	97,568,892	1.83%
境内自然人持股	123,598,394	2.31%				-26,029,502	-26,029,502	97,568,892	1.83%
二、无限售条件股份	5,216,117,422	97.69%				26,029,502	26,029,502	5,242,146,924	98.17%
1、人民币普通股	5,216,117,422	97.69%				26,029,502	26,029,502	5,242,146,924	98.17%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%				0	0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、本报告期内，公司聘任高级管理人员，其持有公司股份的75%作为有条件限售股锁定；

2、本报告期内，限制性股票首次授予第三期及预留部分第二期解除限售。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
蒋思海	27,235,485	6,750,000	9,848,100	30,333,585	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内高管股份管理锁定规定及股权激励规定执行
刘忠海	3,937,500	1,750,000	1,750,000	3,937,500	高管锁定、股权激励限售股	
方明富	4,703,025	2,000,000	2,000,000	4,703,025	高管锁定、股权激励限售股	
李华	6,750,000	2,250,000	1,125,000	5,625,000	高管锁定、股权激励限售股	
陈刚	1,350,000	600,000	600,000	1,350,000	高管锁定、股权激励限售股	
罗亮	1,781,250	750,000	750,000	1,781,250	高管锁定、股权激励限售股	
周达	1,396,875	537,500	537,500	1,396,875	高管锁定、股权激励限售股	
艾兆青	112,350	0	84,375	196,725	高管锁定	
王洪飞	7,500,000	2,512,500	0	4,987,500	高管锁定、股权激励限售股	
罗利成	10,041,909	2,500,000	10,523	7,552,432	高管锁定、股权激励限售股	
何立为	3,000,000	750,000	0	2,250,000	高管锁定、股权激励限售股	
喻林强	7,000,000	1,750,000	262,500	5,512,500	高管锁定、股权激励限售股	
员工限制性股票激励计划	48,790,000	20,847,500	0	27,942,500	除董监高外员工股权激励限售股	按股权激励管理规定执行
合计	123,598,394	42,997,500	16,967,998	97,568,892	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
2018 年公开公司债券 (第一期)(品种一)	2018 年 02 月 09 日	7.20%	1,970,000,000	2018 年 03 月 14 日	1,970,000,000	2022 年 02 月 09 日
2018 年公开公司债券 (第一期)(品种二)	2018 年 02 月 09 日	7.50%	1,610,000,000	2018 年 03 月 14 日	1,610,000,000	2023 年 02 月 09 日
2018 年非公开公司债券 (第一期)	2018 年 04 月 03 日	7.90%	600,000,000	2018 年 05 月 31 日	600,000,000	2021 年 04 月 03 日
2018 年非公开公司债券 (第二期)	2018 年 09 月 05 日	8.06%	1,500,000,000	2018 年 11 月 01 日	1,500,000,000	2021 年 09 月 05 日

报告期内证券发行(不含优先股)情况的说明

无

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	143,227	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	140,995	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有）	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（如有）	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			907,029,478	质押	745,560,001
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			758,506,065	质押	597,366,980
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279	71,028,576		586,487,279	质押	329,800,000

天津润鼎物业管理有 限公司	境内非国有法人	9.25%	493,818,411	172,801,647		493,818,411	质押	376,628,400
天津润泽物业管理有 限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827			161,295,827	质押	121,010,000
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			145,941,327		
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			132,936,714		
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610	105,678,432		123,585,610		
香港中央结算有限公 司	境外法人	1.87%	99,885,915	97,682,991		99,885,915		
黄伟	境内自然人	1.70%	90,654,300			90,654,300	质押	32,400,000
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		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、黄斯诗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。						
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	
天津聚金物业管理有限公司			907,029,478		人民币普通股		907,029,478	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司			758,506,065		人民币普通股		758,506,065	
黄红云			586,487,279		人民币普通股		586,487,279	
天津润鼎物业管理有限公司			493,818,411		人民币普通股		493,818,411	
天津润泽物业管理有限公司			161,295,827		人民币普通股		161,295,827	
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			145,941,327		人民币普通股		145,941,327	
陶虹遐			132,936,714		人民币普通股		132,936,714	
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			99,885,915		人民币普通股		99,885,915	
黄伟			90,654,300		人民币普通股		90,654,300	
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			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、黄斯诗 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。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	截止本报告期末，自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股，合计持有本公司股份 123,585,610 股；自然人股东黄伟通过普通证券账户持有本公司股份 33,957,400 股，通过信用证券账户持有本公司股份 56,696,900 股，合计持有本公司股份 90,654,300 股。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	黄红云	2007 年 12 月 12 日	915001026689462773	一般经营项目：从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融服务）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不存在			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

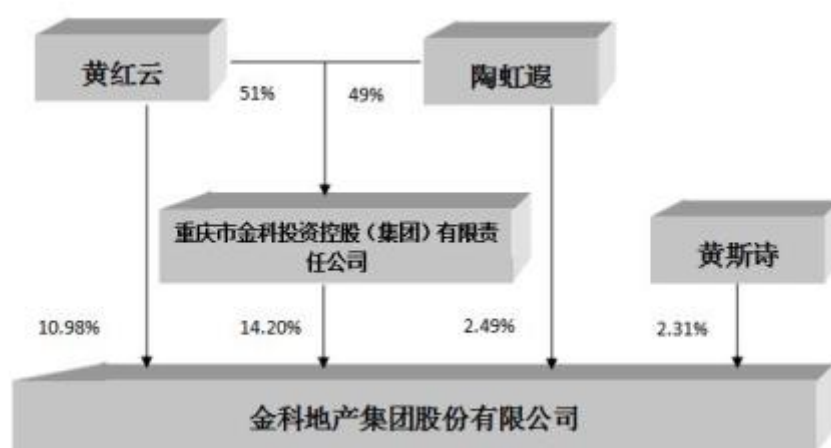
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☒ 适用 ☐ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
天津聚金物业管理有限公司	马志霞	2007 年 10 月 31 日	600 万	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理
天津润鼎物业管理有限公司	许景鹏	2016 年 09 月 18 日	500 万	物业管理
天津润泽物业管理有限公司	许景鹏	2016 年 09 月 18 日	500 万	物业管理

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)
蒋思海	董事长	现任	男	52	2016 年 08 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	36,313,980	4,130,800			40,444,780
喻林强	董事、总裁	现任	男	44	2019 年 02 月 18 日	2020 年 05 月 23 日	7,000,000	350,000			7,350,000
刘静	董事	现任	女	39	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
张强	董事	现任	男	44	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
罗亮	职工代表董事	现任	男	41	2019 年 02 月 25 日	2020 年 05 月 23 日	2,375,000		590,000		1,785,000
陈刚	职工代表董事	现任	男	50	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日	1,800,000		450,000		1,350,000
黎明	独立董事	现任	男	55	2015 年 05 月 11 日	2020 年 05 月 23 日					
程源伟	独立董事	现任	男	54	2015 年 05 月 11 日	2020 年 05 月 23 日					
姚宁	独立董事	现任	男	45	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
刘忠海	监事会主席	现任	男	43	2019 年 03 月 13 日	2020 年 05 月 23 日	5,250,000		1,300,000		3,950,000
艾兆青	监事	现任	男	45	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日	262,300				262,300
韩翀	职工代表监事	现任	男	46	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
方明富	联席总裁	现任	男	45	2018 年 03 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	6,270,700		1,000,000		5,270,700
王洪飞	联席总裁	现任	男	53	2018 年 03 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	7,500,000		2,510,000		4,990,000
李华	执行副总	现任	男	55	2011 年 09 月	2020 年 05 月	7,500,000		1,800,000		5,700,000

	裁、财务 负责人				月 19 日	23 日					
徐国富	董事会秘 书	现任	男	35	2019 年 02 月 25 日	2020 年 05 月 23 日	1,000,000		500,000		500,000
蒋兴灿	监事会主 席	离任	男	66	2012 年 01 月 20 日	2019 年 03 月 13 日					
周达	职工代表 董事	离任	男	37	2017 年 05 月 24 日	2019 年 02 月 22 日	1,862,500		460,000		1,402,500
合计	--	--	--	--	--	--	77,134,480	4,480,800	8,610,000	0	73,005,280

注：1、上表中喻林强先生分别于 2019 年 2 月 01 日被公司聘任为总裁及 2019 年 2 月 18 日经公司股东大会选举为董事；

2、上表中刘忠海先生于 2019 年 3 月 13 日经股东大会选举为公司监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席；

3、上表中罗亮先生于 2019 年 2 月 25 日经职工代表大会选举为职工代表董事；

4、上表中徐国富先生于 2019 年 2 月 25 日经公司董事会聘任为董事会秘书。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
蒋思海	总裁	离任	2019 年 02 月 01 日	鉴于公司规模的不扩大，日常经营管理事务持续增多，公司董事长兼总裁蒋思海先生为了更集中精力履行董事长职责，推动公司战略目标落地，辞去总裁职务。目前任公司董事长。
罗亮	董事	离任	2019 年 02 月 01 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去董事职务。目前任公司职工代表董事、重庆区域公司副总经理。
刘忠海	副总裁兼董事会秘书	离任	2019 年 02 月 21 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去副总裁兼董事会秘书职务。目前任公司监事会主席。
周达	职工代表董事	离任	2019 年 02 月 22 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去职工代表董事职务。目前任重庆区域公司总经理。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事主要工作经历及任职、兼职情况

蒋思海先生：1966年3月出生，中共党员，工商管理硕士。现任本公司董事长，五届重庆市政协委员、重庆市上市公司协会会长、中国房地产协会副会长、重庆市房地产商会常务副会长、重庆市房地产协会副会长、重庆市慈善总会副会长。1998年9月至2011年8月，历任金科集团董事、副总经理、总经理等职。2011年3月至今，任本公司董事；2011年9月至2016年8月，任本公司董事会副主席；2011年9月至2013年1月兼任本公司重庆公司董事长兼总经理；2013年2月至2019年1月，任本公司总裁；2016年8月起，任本公司董事长。

喻林强先生：1975年3月出生，硕士研究生。现任本公司董事、总裁。曾任重庆市涪陵区江龙建筑安装工程有限公司项目经理、总经理；2002年3月至2010年12月历任重庆金科地产有限公司副总经理、总经

理；2010年12月至2011年12月任本公司重庆公司总经理；2012年1月至2013年2月任本公司执行总裁；2013年3月至2019年1月任本公司重庆区域公司董事长兼总经理，其中2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2019年2月起任本公司董事、总裁。

刘静女士：1980年7月出生，大专学历。现任本公司董事、重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2009年7月至2013年10月，任重庆鼎润传媒有限公司媒介部客服总监；2015年1月至今，任重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2017年5月起，任本公司董事。

张强先生：1974年11月出生，本科学历。现任本公司董事、融创中国控股有限公司副总裁兼上海区域集团副总裁及上海区域集团苏州公司总经理。2003年1月至2012年12月，任融创中国控股有限公司营销中心总经理；2013年1月起至今，任融创中国控股有限公司副总裁；2014年1月起至2017年12月，任融创中国控股有限公司上海区域苏州公司总经理。2018年1月起至今，任融创中国控股有限公司上海区域集团副总裁兼上海区域集团苏州公司总经理。2016年12月起，任本公司董事。

罗亮先生：1977年5月出生，注册会计师。现任公司职工代表董事、重庆区域公司副总经理。历任公司财务部经理、总监、财务资金中心副总经理等职务；2016年2月至2018年6月，任中西部区域公司副总经理；2018年6月至今，任公司重庆区域公司副总经理。2016年12月至2017年5月，任本公司第九届董事会职工代表董事；2017年5月至2019年2月，任本公司董事；2019年2月起，任公司第十届董事会职工代表董事。

陈刚先生：1969年11月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、法律事务部总经理。曾服务于涪陵法律事务中心，1998年12月至2007年2月，任重庆圣石牛律师事务所专职律师；2007年2月至今，任公司法律事务部总经理；2017年5月起，任本公司职工代表董事。

黎明先生：1964年2月出生，中共党员，研究生学历，中国注册会计师（非执业会员）。现担任本公司独立董事，重庆理工大学会计学院会计学教授、硕士生导师。兼任上市公司中国汽研（证券代码：601965）、福安药业（证券代码：300194）、涪陵电力（证券代码：600452）、重庆港九（证券代码：600279）独立董事，小康股份（证券代码：601127）监事。历任重庆理工大学会计学院副院长、书记、院长，教育部高职高专工商管理类教学指导委员会委员、财务会计分委员会副主任委员，重庆市税务学会理事，上市公司渝三峡、中国嘉陵、世纪游轮、贵州百灵、小康股份独立董事。2015年5月起，任本公司独立董事。

程源伟先生：1965年3月出生，中共党员，研究生学历，高级律师。现任公司独立董事、重庆源伟律师事务所主任，兼任重庆水务（证券代码：601158）、涪陵榨菜（证券代码：002507）、太极集团（证券代码：600129）独立董事，并担任多家上市公司常年法律顾问。曾就职于湖北省人民检察院、重庆市纪委监察局。2015年5月起，任本公司独立董事。

姚宁先生：1974年2月出生，MPAcc。现任公司独立董事、北京易后台财税科技有限公司CEO，兼任我爱我家（证券代码：000560）、科锐国际（证券代码：300662）、长江润发（证券代码：002435）、海澜之家（证券代码：600398）独立董事。2001年任中电飞华通信股份有限公司财务部经理；2005年任LG化学（中国）投资有限公司财务总监；2008年任利安达会计师事务所合伙人；2013年任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2017年5月起，任本公司独立董事。

（二）监事主要工作经历及任职、兼职情况

刘忠海先生：1975年6月出生，工商管理研究生，现任本公司监事会主席。曾任新华社重庆分社记者、中国证券报社记者，深圳证券信息公司西南办事处主任。2008年5月至2019年2月，任本公司董事会秘书；2015年5月至2017年5月，任本公司董事；2017年5月至2019年2月，任本公司副总裁；2019年3月起，任公司监事会主席。

艾兆青先生：1974年1月出生，工商管理硕士，现任本公司监事、金科酒店管理公司总经理。曾先后在重庆万友康年大酒店、重庆JW万豪酒店、重庆五洲大酒店等工作；2006年6月至2011年12月任重庆金科大酒店总经理助理；2011年12月至2013年4月任涪陵金科大酒店常务副总经理；2013年1月至2015年7月任涪陵金科大酒店总经理；2015年7月至2017年4月任苏州金科大酒店总经理；2017年4月至2018年8月，任金科酒店管理公司华东分公司总经理兼苏州金科大酒店总经理；2018年9月起，任金科酒店管理公司总经理。

2017年5月起，任本公司监事。

韩翀先生：1972年9月出生，本科学历，现任公司职工代表监事、审计风控部总经理。曾任重庆汽车运输总公司会计、重庆中鼎会计师事务所项目经理、重庆普华会计师事务所审计部经理。2014年4月至2017年6月，任公司审计风控部副总监；2017年7月至2018年8月，任监察审计中心审计风控部高级副总监；2018年9月起，任审计风控部总经理。2014年5月至2017年5月，任本公司监事；2017年5月起，任本公司职工代表监事。

（三）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

喻林强先生：见前述“董事简介”。

李华先生：1963年8月出生，硕士研究生，高级经济师。现任本公司执行副总裁兼财务负责人。曾任中国建设银行涪陵分行财务科科长、审计科科长、丰都支行行长、涪陵分行行长助理兼营业部总经理，招商银行重庆分行渝中支行行长、重庆分行风险控制部总经理、公司银行部总经理，中信银行重庆分行公司第五部总经理、风险管理部总经理。2011年1月至今，任本公司财务负责人；2011年1月至2018年3月，任本公司副总裁；2018年3月起，任本公司执行副总裁。

方明富先生：1973年1月出生，现任本公司联席总裁。历任公司营销部主管、副经理、经理；2007年3月至2016年12月，历任无锡金科房地产开发有限公司营销总监、副总经理、公司营销部总监、营销定位中心总经理，2015年3月至2016年12月，任公司总裁特别助理；2017年1月至2018年3月，任公司副总裁；2018年3月起，任本公司联席总裁。

王洪飞先生：1965年9月出生，本科学历，现任本公司联席总裁、山东区域公司董事长、湖北区域公司董事长。曾任江苏南通市发改委科员、通州市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理，1994年8月至1999年5月历任交通银行南通分行支行行长，分行信贷处处长，1999年8月至2014年3月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，2014年3月至2015年3月任本公司江苏公司董事长兼总经理。2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2015年4月至2018年3月，任华东区域公司董事长兼总经理。2018年3月起，任本公司联席总裁。2018年9月至今，兼任本公司山东区域公司；2018年9月至2019年2月，兼任本公司华中区域公司董事长。2019年2月起，兼任本公司湖北区域公司董事长。

徐国富先生：1984年1月出生，中共党员，本科学历、高级会计师。现任公司董事会秘书、证券事务部总经理。2015年7月至今，先后任公司证券事务部经理、总监及总经理。2016年8月至2019年2月，任公司证券事务代表。2019年2月起，任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

☐ 适用 ☒ 不适用

在其他单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘忠海	重庆银海融资租赁有限公司	董事	2015年07月08日	-	否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018年08月24日	-	否
徐国富	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事	2018年08月24日	-	否
陈刚	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	监事	2018年08月24日	-	否
刘静	重庆市虹陶投资股份有限公司	董事	2015年01月15日	-	是
张强	融创中国	副总裁	2013年01月01日	-	是

		上海区域集团副 总裁	2018 年 01 月 01 日		
		上海区域苏州公 司总经理	2014 年 01 月 01 日		
黎明	重庆理工大学	会计学教授，硕士 生导师	2002 年 12 月 01 日	-	是
程源伟	重庆源伟律师事务所	主任	-	-	是
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	CEO	2016 年 06 月 01 日	-	是
在其他单位任 职情况的说明	1、银海租赁为公司参股公司，公司持有其 5.51%的股权； 2、重庆市金科杰夫教育科技有限公司为公司参股公司，公司持有其 44.44%的股权； 3、本公司股东天津聚金物业管理有限公司为融创中国下属全资子公司。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，对在公司任职的董事、监事和高级管理人员，依据公司有关薪酬管理制度发放薪酬，并且均是以其担任的非董事或监事职务受薪。且经股东大会的审议通过，公司按照一定的标准向董事（含独立董事）及监事发放津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税后 报酬总额	是否在公司关联 方获取报酬
蒋思海	董事长	男	52	现任	1,770.60	否
罗亮	原董事	男	41	离任	222.25	否
刘静	董事	女	39	现任	7.28	是
张强	董事	男	44	现任	7.28	是
周达	原职工代表董事	男	37	离任	411.85	否
陈刚	职工代表董事	男	50	现任	169.63	否
黎明	独立董事	男	55	现任	24.08	否
程源伟	独立董事	男	54	现任	24.08	否
姚宁	独立董事	男	45	现任	24.08	是
蒋兴灿	原监事会主席	男	66	离任	449.15	否
艾兆青	监事	男	45	现任	77.54	否
韩翀	职工代表监事	男	46	现任	143.40	否
方明富	联席总裁	男	45	现任	1,014.89	否

王洪飞	联席总裁	男	53	现任	845.34	否
李华	执行副总裁、财务负责人	男	55	现任	889.89	否
刘忠海	原副总裁、董事会秘书	男	43	离任	538.47	否
合计	--	--	--	--	6,619.81	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有尚未解锁的限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
蒋思海	董事长					14,000,000	6,750,000			7,250,000
喻林强	董事、总裁					3,500,000	1,750,000			1,750,000
罗亮	职工代表董事					1,750,000	750,000			875,000
陈刚	职工代表董事					1,200,000	600,000			600,000
方明富	联席副总裁					4,250,000	2,000,000			2,250,000
王洪飞	联席副总裁					5,000,000	2,500,000			2,500,000
李华	执行副总裁、财务负责人					4,500,000	2,250,000			2,250,000
徐国富	董事会秘书					750,000	250,000			500,000
合计	--	0	0	--	--	34,950,000	16,850,000	0	0	17,975,000

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	813
主要子公司在职员工的数量（人）	23,128
在职员工的数量合计（人）	23,941
当期领取薪酬员工总人数（人）	23,941
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	2,097
技术人员	4,299
财务人员	704

行政人员	6,013
操作人员	10,828
合计	23,941
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,123
大学本科	7,471
大学专科	4,290
大专以下（主要系金科服务的基层操作人员）	11,057
合计	23,941

2、薪酬政策

根据《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，回报基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，总体上保持业内富有竞争力的薪酬并坚持价值贡献与利益回报成正比的基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

3、培训计划

帮助员工培养终生就业能力，通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。全年管理人员培训学时不低于50小时，操作工培训学时不低于30小时。各公司组织专业技能培训，集团组织管理培训，培训覆盖率达99%。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深交所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理，建立健全内部控制，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。公司股东大会、董事会、监事会均能持续严格按照相关规章制度规范运行，各位董事、监事、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性要求不存在重大差异。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开13次股东大会会议。公司均严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，律师现场见证并出具法律意见书。公司重大关联交易，都先经公司关联交易委员会审议后提交公司董事会和股东大会审议；表决时，关联董事或关联股东均予以回避，独立董事发表相关独立意见，并按规定予以及时、充分、准确披露，保证关联交易符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》《证券法》《公司章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，没有超越股东大会干预公司的决策和生产经营活动。公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循商业原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共组织召开16次会议。董事会下设提名、战略、审计、薪酬、关联交易五个专门委员会。公司五个专门委员会除战略发展委员会主任委员由本公司董事长担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或则不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保、财务资助、关联交易等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

4、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共组织召开6次会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照《公司章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过投资者交流会、电话、网络、面谈等多种形式与广大股东和相关机构进行交流，实现公司与投资者之间及时便捷的双向沟通与联系，维护股东尤其是中小股东的利益，努力形成良性的互动关系。

6、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

截止本报告期末，金科控股为本公司控股股东，其与公司实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份1,601,515,668股，占公司总股本的29.9925%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

（一）公司业务独立。公司具有独立完整的业务发展及自主经营能力，独立于控股股东，控股股东不存在直接或间接干预公司经营活动的情况。

（二）公司资产独立。公司资产独立完整、产权明晰，且全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营，与控股股东资产完全分开。公司不存在资金、资产被控股股东占用的情形。

（三）公司人员独立。公司独立聘用员工，劳动、人事及工资管理完全与控股股东独立，公司高级管理人员均未在公司控股股东、实际控制人单位担任职务，均在本公司领取报酬。公司所有的董事、监事均通过合法程序选举产生，总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人等高级管理人员均由董事会聘任，公司拥有独立的人事任免权。

（四）公司机构独立。公司拥有独立完整的组织机构体系和规范的法人治理机构，公司董事会、监事会及各职能部门、各子公司组成了有机的整体，并独立运作，与控股股东机构完全分开，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门不存在从属关系，也未出现控股股东、实际控制人直接干预公司机构设置及日常经营活动的情况。

（五）公司财务独立。公司拥有独立的财务部门和财务人员，按相关规定建立了独立的财务核算体系和财务会计制度，独立开立银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理，并对控股子公司建立了严格的财务管理制度。公司与控股股东的财务完全分开，不存在控股股东干预公司财务的情况。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年年度股东大会	年度股东大会	44.75%	2018 年 05 月 08 日	2018 年 05 月 09 日	《关于 2017 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2018-066 号）
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	44.54%	2018 年 01 月 25 日	2018 年 01 月 26 日	《关于 2018 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-013 号）
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	44.97%	2018 年 03 月 26 日	2018 年 03 月 27 日	《关于 2018 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-034 号）
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	44.75%	2018 年 04 月 13 日	2018 年 04 月 14 日	《关于 2018 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-048 号）
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	44.57%	2018 年 04 月 25 日	2018 年 04 月 26 日	《关于 2018 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-063 号）
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	44.92%	2018 年 06 月 11 日	2018 年 06 月 12 日	《关于 2018 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-086 号）
2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	44.79%	2018 年 06 月 27 日	2018 年 06 月 28 日	《关于 2018 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-091 号）
2018 年第七次临时股东大会	临时股东大会	27.81%	2018 年 07 月 23 日	2018 年 07 月 24 日	《关于 2018 年第七次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-103 号）
2018 年第八次临时股东大会	临时股东大会	47.87%	2018 年 08 月 31 日	2018 年 09 月 01 日	《关于 2018 年第八次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-118 号）
2018 年第九次临时股东大会	临时股东大会	46.16%	2018 年 10 月 09 日	2018 年 10 月 10 日	《关于 2018 年第九次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-130 号）
2018 年第十次临时股东大会	临时股东大会	46.34%	2018 年 11 月 01 日	2018 年 11 月 02 日	《关于 2018 年第十次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-146 号）
2018 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	58.02%	2018 年 12 月 04 日	2018 年 12 月 05 日	《关于 2018 年第十一次临时股东大会决议公告》（公

					告编号：2018-160 号)
2018 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	64.79%	2018 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 29 日	《关于 2018 年第十二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-171 号)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
黎明	16	3	13	0	0	否	2
程源伟	16	3	13	0	0	否	1
姚宁	16	1	13	2	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☒ 是 ☐ 否

独立董事姓名	独立董事提出异议的事项	异议的内容
姚宁	《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》	公司拟将不符合解锁条件的限制性股票激励计划的 12 名激励对象已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。
姚宁	《关于因回购注销部分限制性股票导致公司注册资本减少暨修改<公司章程>的议案》	公司拟回购注销 570.75 万股限制性股票，导致注册资本 5,339,715,816 元减少至 5,334,008,316 元，并相应修改《公司章程》。
姚宁	《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》	按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，公司与项目公司其他股东即合作方作为房地产项目公司股东，根据公平交易原则，双方按照同等条件调用项目公司的富余资金。公司董事会拟提请股东大会批准项目公司其他股东即合

		作方按股权比例调用控股子公司富余资金金额合计不超过 16.14 亿元。
独立董事对公司有关事项提出异议的说明	1、《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》 公司独立董事姚宁先生对该议案投反对票，其向公司提交声明：“由于大股东刚刚公告签订一致行动协议，且大股东和二股东的股权比例较为接近，目前时间段内选择回购注销股票较为敏感，此时注销股票会使大股东持股比例超过 30%，规避要约收购义务，从而剥夺广大中小股东选择是否出售股份的权利，影响广大中小股东的切身利益。故本人不同意该议案。建议董事会慎重考虑，酌情提请议案，或在提请回购注销议案时附带大股东要约收购申请，可保护中小股东的利益。” 2、《关于因回购注销部分限制性股票导致公司注册资本减少暨修改<公司章程>的议案》 公司独立董事姚宁先生对该议案投弃权票，授权委托书中未载明相关弃权理由或说明。在该次董事会会议结束后，独立董事姚宁先生发来《关于修改公司章程议案的说明》，提出：“（1）在目前时间段内选择回购注销股票较为敏感，因大股东刚签署一致行动协议，且和二股东的股权比例较为接近，此时注销股票会使大股东持股比例超过 30%，规避要约收购义务，从而剥夺广大中小股东选择是否出售股份的权利，影响广大中小股东的切身利益。（2）根据《公司法》等法律法规，修改公司章程是股东大会的法定权利；同时，基于本说明第（1）条意见，建议此项触发“大股东持股比例超过 30%”的修改公司章程议案应在董事会审议通过后提交公司股东大会审议；故本人在《关于因回购注销部分限制性股票导致公司注册资本减少暨修改<公司章程>的议案》投弃权票。建议董事会慎重考虑，酌情提请议案，切实保护中小股东的利益”。 3、《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》 公司独立董事姚宁先生对该议案投弃权票，其向公司提交说明：“公司董事会在 2018 年 7 月 18 日已经收到深圳证券交易所公司部问询函[2018]第 227 号问询函，同时本人也注意到公开媒体也有对此项问询及公司此项处理进行了非正面的报道和评论。本人注意到本次议案内容与前次深交所问询的议案内容基本一致，且涉及的资金规模大大高于前次议案规模。基于以上公司在前次议案已经被深交所问询且要求补充披露，以及存在较明显的负面舆情情况下，再次提交类似议案且扩大资助规模，同时并没有增加有效的风险控制手段，此项议案将有可能造成监管机构对上市公司的新的问询甚至合规审查，也将有可能进一步引发不利于上市公司稳定的舆情，有损上市公司中小股东利益。故本人就该议案投弃权票。建议董事会慎重考虑，酌情提请议案。”	

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事在工作中恪尽职守、建言献策，积极参加公司的董事会和股东大会，履行《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《独立董事年度工作制度》等相关规则所赋予的权利、职责及义务，严格遵守国家法律法规等相关规定，为公司的重大决策提出了专业化和建设性意见。在报告期内，独立董

事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对公司聘任高级管理人员、对外担保、财务资助、回购注销部分限制性股票、关联交易等事项方面发表了独立意见。独立董事从公司整体运营、经营发展和资金运作等方面认真讨论、分析、提出宝贵意见，很好的行使了独立董事的权利。通过独立董事有效地开展工作，保证了公司董事会决策的合理性和科学性，切实维护了公司和全体股东合法权益，使公司法人治理结构不断规范和完善。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

本报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真尽责履职，在审核公司财务信息、聘请外部审计机构、监督公司内部审计制度实施、沟通内外部审计机构等方面做了大量工作。

（1）审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况

本报告期，公司继续完善公司内控制度，修订了部分内控制度，董事会审计委员会认为公司的内控制度符合有关法律法规的要求，公司内部控制制度能够得到有效执行。

（2）监督指导公司的内部控制规范建设工作

对公司内部控制规范建设和运行情况进行检查和监督，审核公司的内控规范建设工作方案，检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

（3）公司定期财务报告的审核工作

报告期内，董事会审计委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司2017年年度财务报告、2018年第一季度财务报告、2018年半年度财务报告、2018年第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。

2、薪酬委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会薪酬委员会实施细则》的规定，对高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，认为公司对高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的高级管理人员的薪酬与实际发放的一致，未有违反公司薪酬管理制度的情形发生。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，对公司拟聘任高级管理人员的任职条件进行审查，认为候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况；候选人提名相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。

4、关联交易委员会的履职情况

报告期内，董事会关联交易委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定，对公司重要关联交易事项进行了审核，认为公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《深交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，遵守市场公允定价原则，对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益，对上市公司独立性不构成影响。

5、战略发展委员会的履职情况

报告期内，董事会战略发展委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，时刻关注公司的经营发展及战略转型，并积极参与公司长期发展战略规划制订和决策，对公司的重大投资项目等提供相关建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立完善的考评以及薪酬激励机制，对高级管理人员的考核是根据公司年度各项重点工作、关键业绩指标和分管工作目标完成情况进行综合考核，高级管理人员薪酬按照岗位职级确定，由固定工资、奖金、社保福利三部分组成，其中固定工资根据职位评估、职位序列和市场定位确定，奖金根据业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况确定，社保福利按照国家相关规定及公司相关制度执行。

报告期内，按照股东大会审议通过的限制性股票激励计划及《限制性股票激励考核管理办法》的规定，经董事会薪酬委员会对激励对象原总裁蒋思海先生，执行副总裁兼财务负责人李华先生，联席总裁方明富先生、王洪飞先生，原副总裁兼董事会秘书刘忠海先生进行考核，上述激励对象考核结果均为良好以上。经公司第十届董事会第二十五次会议审议通过《关于公司限制性股票激励计划首次授予部分第三次解锁期可解锁的议案》及《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期可解锁的议案》，对上述高级管理人员的激励对象应解锁部分予以全部解锁。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 03 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2018 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	94.57%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	98.65%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷包括： 1. 董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为； 2. 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告； 3. 公司审计委员会（或类似机构）和	重大缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生重大影响，无法达到重要营运目标或关键业绩指标。 2. 决策不充分导致重大失误； 3. 违反国家法律法规并受到重大处罚；

	内部审计机构对内部控制监督无效； 4. 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报。 重要缺陷包括： 1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2. 未建立反舞弊程序和控制措施； 3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； 4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷	4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。 重要缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生中度影响，对达到营运目标或关键业绩指标产生部分负面影响。 2. 决策程序不充分导致出现重要失误； 3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失； 4. 关键岗位业务人员流失严重。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷
定量标准	重大缺陷错报区间： 1. 错报$\geq$利润总额的 5%； 2. 错报$\geq$资产总额的 3%； 3. 错报$\geq$经营收入总额的 5%； 4. 错报$\geq$所有者权益总额的 1%。 重要缺陷错报区间： 1. 利润总额的 2%$\leq$错报$<$利润总额的 5%； 2. 资产总额的 1.5%$\leq$错报$<$资产总额的 3%； 3. 经营收入总额的 2%$\leq$错报$<$经营收入总额的 5%； 4. 所有者权益总额的 0.5%$\leq$错报$<$所有者权益总额的 1%。 一般缺陷错报区间： 1. 错报$<$利润总额的 2%； 2. 错报$<$资产总额的 1.5%； 3. 错报$<$经营收入总额的 2%； 4. 错报$<$所有者权益总额的 0.5%。	重大缺陷金额： 直接财产损失金额$>$资产总额的 3‰ 重要缺陷金额： 资产总额的 1‰$<$直接财产损失金额$\leq$资产总额的 3‰ 一般缺陷金额：直接财产损失金额$<$合并会计报表资产总额的 1‰
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 （万元）	利率	还本付息方式
2015 年公司债券（第一期）	15 金科 01	112272	2015 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 28 日	28,177.39	6.40%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种一）	16 金科 01	118561	2016 年 3 月 16 日	2019 年 3 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	2016 年 3 月 16 日	2019 年 3 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	2016 年 5 月 3 日	2019 年 5 月 3 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	2016 年 5 月 3 日	2021 年 5 月 3 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	2016 年 7 月 26 日	2019 年 7 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	2018 年 2 月 9 日	2022 年 2 月 9 日	197,000	7.20%	
2018 年公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 02	112651	2018 年 2 月 9 日	2023 年 2 月 9 日	161,000	7.50%	
2018 年非公开公司债券（第一期）	18 金科 04	114319	2018 年 4 月 3 日	2021 年 4 月 3 日	60,000	7.90%	
2018 年非公开发行人公司债券(第二期)	18 金科 06	114344	2018 年 9 月 5 日	2021 年 9 月 5 日	150,000.00	8.06%	
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所					
投资者适当性安排		15 金科 01：根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）>的通知》第二条的衔接安排，如发行后本期债券在存续期内出现调整投资者适当性管理的情形，则本期债券将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与，公众投资者不得再买入本期债券，原持有债券的公众投资者仅可选择持有到期或者卖出债券，如出现上述情形将影响本期债券的流动性。 15 金债 01、16 金科 01、16 金科 02、16 金科 04、16 金科 05、16 金科 07：根据《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》，参与本期债券转让的投资者应符合《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》规定的投资者适当性管理相关条件。 18 金科 01、18 金科 02：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者					

	适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。 18 金科 04：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。 18 金科 06：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 金科 01：于 2018 年 8 月 28 日完成 2018 年的付息工作及回售 171,822.61 万元的兑付工作。 15 金债 01：于 2018 年 12 月 18 日完成 2018 年的付息及兑付工作，已摘牌。 16 金科 01：于 2018 年 03 月 16 日完成 2018 年的付息及回售 85,000.00 万元的兑付工作。 16 金科 02：于 2018 年 03 月 16 日完成 2018 年的付息工作。 16 金科 04：于 2018 年 05 月 03 日完成 2018 年的付息及回售 296,200.00 万元的兑付工作。 16 金科 05：于 2018 年 05 月 03 日完成 2018 年的付息工作。 16 金科 06：于 2018 年 07 月 26 日完成 2018 年的付息及兑付工作，已摘牌。 16 金科 07：于 2018 年 07 月 26 日完成 2018 年的付息及回售 350,000.00 万元兑付工作。 18 金科 01：报告期内尚未开始付息兑付工作。 18 金科 02：报告期内尚未开始付息兑付工作。 18 金科 04：报告期内尚未开始付息兑付工作。 18 金科 06：报告期内尚未开始付息兑付工作。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	15 金科 01：本期债券的期限为 5 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。投资者有权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。2018 年 8 月 28 日，发行人未行使调整票面利率选择权，本期债券后 2 年票面利率仍为 6.40%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 171,822.61 万元，回售后本期债券存续余额为 28,177.39 万元。 16 金科 01：本期债券的期限为 3 年，发行人有权决定在本期债券存续期间的第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率。发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，定向发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告或通知。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权选择在第 2 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。2018 年 3 月 16 日，发行人行使调整票面利率选择权，上调本期债券票面利率至 6.90%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 85,000 万元，回售后本期债券存续余额为 40,000 万元。 16 金科 02：本期债券的期限为 3 年，发行人有权决定在本期债券存续期间的第 1 年末调整本期债券第 2 年的票面利率、第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率。发行人将分别于第 1 个计息年度付息日前及第 2 个计息年度付息日前的第 15

个交易日，定向发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告或通知。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权选择在第 1 个付息日及第 2 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 1 个计息年度付息日和第 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。2017 年 3 月 16 日，发行人未行使调整票面利率选择权，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 113,000 万元，回售后本期债券存续余额为 17,000 万元。2018 年 3 月 16 日，发行人行使调整票面利率选择权，上调票面利率至 6.20%，债券持有人未行使回售选择权。

16 金科 04: 发行人有权决定在“16 金科 04”存续期的第 2 年末上调“16 金科 04”后 1 年的票面利率，发行人将于“16 金科 04”的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调“16 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告；发行人发出关于是否上调“16 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的相应债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有相应债券并接受上述调整。2018 年 5 月 3 日，发行人行使调整票面利率选择权，上调本期债券票面利率至 7.30%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 296,200 万元，回售后本期债券存续余额为 143,800 万元。

16 金科 05: 发行人有权决定在“16 金科 05”存续期的第 3 年末上调“16 金科 05”后 2 年的票面利率，发行人将于“16 金科 05”的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调“16 金科 05”票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则相应债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调“16 金科 05”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的相应债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有相应债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。

16 金科 06: 发行人有权决定在“16 金科 06”存续期的第 1 年末上调“16 金科 06”第 2 年的票面利率，发行人将于“16 金科 06”的第 1 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调“16 金科 06”票面利率以及调整幅度的公告，有权决定在“16 金科 06”存续期的第 2 年末再次上调“16 金科 06”第 3 年的票面利率，发行人将于“16 金科 06”的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调“16 金科 06”票面利率以及调整幅度的公告；发行人发出关于是否上调“16 金科 06”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的相应债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有相应债券并接受上述调整。2017 年 7 月 26 日，发行人行使上调票面利率选择权，上调本期债券票面利率至 6.30%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 80,000 万元，回售后本期债券存续余额为 20,000 万元。2018 年 7 月 26 日，发行人未行使上调票面利率选择权，本期债券持有人全部行使回售选择权，回售后 16 金科 06 完成摘牌。

16 金科 07: 发行人有权决定在“16 金科 07”存续期的第 2 年末上调“16 金科 07”后 1 年的票面利率，发行人将于“16 金科 07”的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调“16 金科 07”票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未

	行使利率上调权，则相应债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调“16 金科 07”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的相应债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有相应债券并接受上述调整。2018 年 7 月 26 日，发行人未行使上调票面利率选择权，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 350,000 万元，回售后本期债券存续余额为 10,000 万元。 18 金科 01：发行人有权决定是否在“18 金科 01”存续期的第 2 年末调整“18 金科 01”的票面利率，发行人将于“18 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 18 金科 02：发行人有权决定是否在“18 金科 02”存续期的第 3 年末调整“18 金科 02”的票面利率。发行人将于“18 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 18 金科 04：发行人有权决定是否在“18 金科 04”存续期的第 2 年末调整“18 金科 04”的票面利率。发行人将于“18 金科 04”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 18 金科 06：发行人有权决定是否在“18 金科 06”存续期的第 2 年末调整“18 金科 06”的票面利率。发行人将于“18 金科 06”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 06”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 06”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 06”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。
--	--

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：									
名称	安信证券股份 有限公司	办公 地址	深圳市福田区金田路 4018 号 安联大厦 35 楼	联系 人	陈彬	联系人 电话	0755-82825472	债券 简称	15 金科 01
名称	华泰联合证券 有限责任公司	办公 地址	北京市西城区丰盛胡同 22 号 丰铭国际大厦 A 座 6 层	联系 人	王梓濛	联系人 电话	010-56839300	债券 简称	16 金科 01、16 金科 02
名称	中山证券有限 责任公司	办公 地址	深圳市南山区科技中一路西 华强高新发展大楼 7 层、8 层	联系 人	孙剑生	联系人 电话	13818121038	债券 简称	16 金科 04、16 金科 05、 16 金科 07、18 金科 01、 18 金科 02、18 金科 04、 18 金科 06
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：									
名称		大公国际资信评估有限公司		办公地址		北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
名称		联合信用评级有限公司		办公地址		天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508			
名称		中诚信证券评估有限公司		办公地址		上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室			
报告期内公司聘请的债券受托 管理人、资信评级机构发生变 更的，变更的原因、履行的程 序、对投资者利益的影响等（如 适用）		无							

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程 序	报告期内，公司已发行公司债券均按照《募集说明书》约定的用途使用资金，用于补充流动资金和偿还各类贷款。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运作正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的 用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

2018年6月15日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期、第三期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字[2018]跟踪341号），确定公司主体长期信用等级上调为AAA，评级展望维持稳定，“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用等级上调为AAA。前次评级结论为公司长期信用等级为AA+，“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”信用等级

为AA+。

2018年6月14日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]147号），确定公司主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”的信用等级维持AA+。

2018年6月14日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金科01”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]148号），确定公司主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级维持AA+。

2018年6月15日，联合信用评级有限公司对公司及公司债券“18金科01”、“18金科02”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]802号），确定公司主体长期信用等级为AA+，评级展望维持稳定，“18金科01”、“18金科02”的信用等级为AA+。

2018年7月10日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“18金科06”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（信评委函字[2018]G346号），确定公司的主体等级为AAA，评级展望维持稳定，“18金科06”的信用等级为AAA。

报告期内，中诚信证券评估有限公司调升公司主体及“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”信用等级对投资者适当性无重大影响。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，与募集说明书一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

1、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资等事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“15金科01”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及不要求公司提供额外担保的议案》《关于调整“15 金科 01”债券持有人会议召开形式及投票表决方式的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》，但因出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人所持有表决权的债券未达到本期未偿还的债券总额的50%（含50%）以上，按照《债券持有人会议规则》相关规定，本次会议未形成有效决议。

2、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“16金科01”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及不要求公司提

供额外担保的议案》，该议案经“16金科01”债券持有人表决通过。

3、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“16金科02”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及不要求公司提供额外担保的议案》，该议案经“16金科02”债券持有人表决通过。

4、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“16金科04”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》，其中议案《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》获“16金科04”债券持有人表决通过，《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》因赞成的债券数未超过本期未偿还债券本金总额的50%，未形成有效决议。

5、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“16金科05”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》，其中议案《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》获“16金科05”债券持有人表决通过，《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》因赞成的债券数未超过本期未偿还债券本金总额的50%，未形成有效决议。

6、因员工股权激励计划回购注销部分限制性股票及减资事项，公司于2018年12月21日在公司会议室召开“16金科07”2018年第一次债券持有人会议，审议了《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》，其中议案《关于不要求发行人提前清偿债务及不要求发行人提供额外担保的议案》获“16金科07”债券持有人表决通过，《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案》和《关于修订<金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则>部分条款的议案二》因赞成的债券数未超过本期未

偿还债券本金总额的50%，未形成有效决议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

安信证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司及中山证券有限责任公司作为公司“15金科01”和“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”及“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”、“18金科01”、“18金科02”、“18金科04”、“18金科06”的债券受托管理人，依据相关规定，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，安信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司及中山证券有限责任公司完成了公司2017年度债券受托管理事务报告及重大事项临时受托管理报告，并披露在深圳证券交易所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	805,661.05	361,983.96	122.57%
流动比率	155.02%	171.05%	-16.03%
资产负债率	83.63%	85.79%	-2.16%
速动比率	38.15%	43.85%	-5.70%
EBITDA 全部债务比	4.18%	2.68%	1.50%
利息保障倍数	1.74	0.97	79.38%
现金利息保障倍数	1.51	-1.17	-229.17%
EBITDA 利息保障倍数	1.79	1.03	73.79%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、息税折旧摊销前利润：主要系本期结转利润增加所致；
- 2、利息保障倍数：主要系本期息税前利润增加所致；
- 3、现金利息保障倍数：主要系本期公司签约销售收入增加、销售回款增加导致经营活动产生的现金流量净额增加所致；
- 4、EBITDA 利息保障倍数：主要系本期息税折旧摊销前利润增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

- 1、公司于2015年11月24日发行3年期中期票据“15金科地产MTN001”，于2018年11月24日完成2018年的付息及兑付工作。

2、公司于2016年3月22日发行3年期中期票据“16金科地产MTN001”，于2018年3月22日完成2018年的付息工作。

3、公司于2015年11月5日设立的“招商创融-金科物业资产支持专项计划1号”（以下简称“本计划”）包括5个优先级资产支持证券（1年期的“金科优1”、2年期的“金科优2”、3年期的“金科优3”、4年期的“金科优4”、5年期的“金科优5”）和1个次级资产支持证券（5年期的“金科次级”），本计划每三个月向持有人分配一次收益。报告期内，本计划均按时足额向持有人分配收益，并报告期内完成“金科优3”2.25亿元本金的兑付工作。

4、公司于2016年12月2日设立的“招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划”包括优先级资产支持证券（3年期的“金科01”）和次级资产支持证券（3年期的“金科02”），本计划每半年付息一次。报告期内，本计划均按时足额向持有人分配收益。

5、公司于2018年6月5日设立的“金科地产集团股份有限公司2018年度第一期资产支持票据”包括优先级资产支持票据（3+3年期的“18金科地产ABN001优先”）和次级资产支持票据（3+3年期的“18金科地产ABN001次”），本计划每半年付息一次。报告期内，本计划均按时足额向持有人分配收益。

6、公司于2018年6月26日发行超短期融资券“18金科地产SCP001”，于2018年12月24日完成2018年的付息及兑付工作。

7、公司于2018年8月3日发行短期融资券“18金科地产CP001”，截至本报告报出之日，尚未开始付息兑付工作。

8、公司于2019年1月8日发行短期融资券“19金科地产CP001”，截至本报告报出之日，尚未开始付息兑付工作。

9、公司于2019年1月15日发行中期票据“19金科地产MTN001”，截至本报告报出之日，尚未开始付息兑付工作。

10、公司于2019年1月22日发行超短期融资券“19金科地产SCP001”，截至本报告报出之日，尚未开始付息兑付工作。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司的资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行都保持长期合作关系，融资能力较好。截止报告期末，公司共获得银行授信额度1550亿元，其中已用授信额度为559亿元，剩余授信额度为991亿元。报告期内，公司偿还银行贷款约252亿元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

1、2018年6月15日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期、第三期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字[2018]跟踪341号），确定公司主体长期信用等级上调为AAA，评级展望维持稳定，“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用等级上调为AAA。

2、发行人第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，董事会一致同意将已不符合激励条件的原激励对象七人已获授但尚未解锁的限制性股票合计477.5万股全部进行回购注销；公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意对12名激励对象已获授但不符合解锁条件的限制性股票83.75万股全部予以回购注销。

公司第十届董事会第二十六次会议审议通过了《关于因回购注销部分限制性股票导致公司注册资本减少暨修改<公司章程>的议案》，公司因回购合计5,707,500股限制性股票而导致公司股本减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由5,339,715,816股（元）减少至5,334,008,316股（元）。

3、公司当年累计新增借款分别超过上年末净资产的20%、40%、60%。

4、公司当年累计新增对外担保超过上年末净资产的20%。

5、2018年10月28日，实际控制人黄红云先生与黄斯诗女士签署了《一致行动协议》，公司实际控制人仍为黄红云先生。

上述重大事项的发生对公司经营情况和偿债能力无重大影响，并已按照规定予以披露，详见公司于2018年3月7日、2018年6月20日、2018年7月6日、2018年8月7日、2018年10月16日、2018年10月28日、2018年11月7日、2018年11月18日、2018年11月23日在巨潮资讯网和深交所网站上刊登的相关公告。

十三、公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 03 月 22 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	弋守川、宋军

审计报告正文

审 计 报 告

天健审〔2019〕8-26号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金科股份公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金科股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十八）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2018 年度营业收入总额的 92.17%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

（2）检查金科股份公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）对本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交房条件的支持性文件（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书、销售收款台账），以评价相关房产销售收入是否符合金科股份公司的收入确认政策；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本核对销售收入台账及结转面积，同时进行毛利分析，并选取样本对销售均价进行比较分析，评价房产销售收入结转的准确性；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书），以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货的可变现净值的评估

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）及五（一）5。截至 2018 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称存货）的账面余额合计 1,609.21 亿元，存货跌价准备 0.86 亿元，存货账面价值占金科股份公司资产总额的 69.72%。存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个存货项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断和估计。由于存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

（1）评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行；

(2) 选取样本对房地产开发项目进行实地观察，并询问这些项目的开发进度及根据最新预测所更新的存货动态成本预算情况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较；

(4) 将各存货项目的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2018 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2017 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性。

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估金科股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金科股份公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就金科股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 杭州

中国注册会计师：弋守川

（项目合伙人）

中国注册会计师：宋军

二〇一九年三月二十二日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	29,851,757,198.89	18,626,989,702.81
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,589,207,499.08	1,504,013,682.24
其中：应收票据	5,600,000.00	9,330,000.00
应收账款	1,583,607,499.08	1,494,683,682.24
预付款项	3,392,174,828.32	4,107,356,870.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,022,849,739.80	9,111,482,193.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	160,834,886,549.31	107,221,373,191.52
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,650,397,837.30	3,616,379,026.22
流动资产合计	213,341,273,652.70	144,187,594,666.18
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	473,468,928.76	342,676,732.98

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,367,746,288.64	4,426,619,299.70
投资性房地产	3,614,715,700.00	2,891,071,700.00
固定资产	2,373,506,595.12	2,441,729,022.52
在建工程	1,452,752,705.63	1,161,032,124.70
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	64,168,647.07	61,818,729.54
开发支出		
商誉	487,953,966.72	491,823,491.69
长期待摊费用	64,436,283.73	26,076,754.86
递延所得税资产	1,342,642,625.25	926,746,305.16
其他非流动资产	116,000,000.00	406,834,000.00
非流动资产合计	17,357,391,740.92	13,176,428,161.15
资产总计	230,698,665,393.62	157,364,022,827.33
流动负债：		
短期借款	3,196,200,000.00	6,419,860,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	11,628,851,315.44
预收款项	76,275,695,315.33	42,852,513,670.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	705,325,201.14	684,353,282.44
应交税费	3,251,597,011.97	2,056,096,857.16
其他应付款	13,412,156,705.86	9,178,624,216.19
其中：应付利息	759,064,033.00	629,298,509.31
应付股利	31,724,941.64	64,183,332.67
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	24,443,315,247.71	11,473,309,483.10
其他流动负债		
流动负债合计	137,625,506,008.20	84,293,608,824.35
非流动负债：		
长期借款	47,370,128,686.23	37,244,494,349.00
应付债券	6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	746,194,009.62	484,038,972.06
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	317,819,517.84	111,253,029.08
递延所得税负债	467,179,400.53	425,160,309.93
其他非流动负债	4,774,000.00	141,154,300.00
非流动负债合计	55,306,556,505.50	50,704,111,103.14
负债合计	192,932,062,513.70	134,997,719,927.49
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	4,099,926,815.08	4,070,391,703.04
减：库存股	137,538,150.00	276,360,200.00
其他综合收益	1,410,705,704.70	616,815,817.89
专项储备		
盈余公积	936,688,613.37	579,739,897.20
一般风险准备		
未分配利润	9,831,266,617.39	7,738,711,235.35
归属于母公司所有者权益合计	23,180,765,416.54	19,769,014,269.48
少数股东权益	14,585,837,463.38	2,597,288,630.36

所有者权益合计	37,766,602,879.92	22,366,302,899.84
负债和所有者权益总计	230,698,665,393.62	157,364,022,827.33

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,460,973,169.38	2,444,693,198.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	25,603,936.38	32,126,931.70
其中：应收票据		
应收账款	25,603,936.38	32,126,931.70
预付款项	525,372.49	2,100,325.50
其他应收款	86,538,225,752.37	51,888,678,245.91
其中：应收利息		
应收股利	2,368,337,000.00	1,078,000,000.00
存货	100,127,854.46	191,567,842.37
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	49,631,745.05	35,379,578.26
流动资产合计	89,175,087,830.13	54,594,546,122.59
非流动资产：		
可供出售金融资产	5,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,254,541,395.43	16,195,086,422.24
投资性房地产	26,562,000.00	26,262,800.00
固定资产	13,517,355.01	7,046,755.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	5,002,468.46	3,432,307.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,942,082.46	1,225,154.72
递延所得税资产	105,757,859.11	51,748,379.16
其他非流动资产	2,330,000,000.00	1,080,000,000.00
非流动资产合计	24,753,323,160.47	17,364,801,819.01
资产总计	113,928,410,990.60	71,959,347,941.60
流动负债：		
短期借款		4,580,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	16,823,521.04	20,044,434.49
预收款项	6,993,924.78	9,051,677.78
应付职工薪酬	111,615,622.70	109,585,683.06
应交税费	128,531,629.86	150,698,653.03
其他应付款	78,970,673,646.42	28,473,323,590.01
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,358,583,913.10	5,404,255,383.11
其他流动负债		
流动负债合计	83,593,222,257.90	38,746,959,421.48
非流动负债：		
长期借款	4,870,000,000.00	3,840,000,000.00
应付债券	6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	5,234,340.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	131,360.53	786,081.28
递延所得税负债	10,301,283.49	189,581,090.75

其他非流动负债	4,774,000.00	141,154,300.00
非流动负债合计	11,290,901,875.30	16,469,531,615.10
负债合计	94,884,124,133.20	55,216,491,036.58
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	6,340,243,108.73	6,310,707,996.69
减：库存股	137,538,150.00	276,360,200.00
其他综合收益	21,261,250.12	21,261,250.12
专项储备		
盈余公积	1,066,257,408.23	709,308,692.06
未分配利润	4,714,347,424.32	2,938,223,350.15
所有者权益合计	19,044,286,857.40	16,742,856,905.02
负债和所有者权益总计	113,928,410,990.60	71,959,347,941.60

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	41,233,676,424.77	34,757,623,117.98
其中：营业收入	41,233,676,424.77	34,757,623,117.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	35,849,252,104.85	32,214,380,319.60
其中：营业成本	29,452,569,136.19	27,348,401,846.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	1,407,147,900.95	1,129,535,049.33
销售费用	2,561,812,461.50	1,807,864,821.64
管理费用	2,339,524,752.65	1,512,184,414.79
研发费用	3,404,813.43	
财务费用	49,657,559.91	471,921,432.85
其中：利息费用	543,249,297.49	558,598,754.13
利息收入	537,496,047.23	123,195,056.08
资产减值损失	35,135,480.22	-55,527,245.43
加：其他收益	73,489,442.79	248,335,051.56
投资收益（损失以“－”号填列）	-186,233,839.85	257,789,884.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-27,494,730.85	-63,255,400.59
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	66,430,327.11	-14,578,317.49
汇兑收益（损失以“－”号填列）	460,339.95	1,057,070.39
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,338,570,589.92	3,035,846,487.54
加：营业外收入	86,582,969.74	41,587,500.45
减：营业外支出	215,045,367.11	134,573,816.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,210,108,192.55	2,942,860,171.23
减：所得税费用	1,189,604,200.20	657,462,360.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	3,885,918,469.56	2,004,605,156.41
少数股东损益	134,585,522.79	280,792,653.95
六、其他综合收益的税后净额	850,468,554.25	-3,434,393.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	793,889,886.81	-3,434,393.86
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	793,889,886.81	-3,434,393.86
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	793,889,886.81	-3,434,393.86
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	56,578,667.44	
七、综合收益总额	4,870,972,546.60	2,281,963,416.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,679,808,356.37	2,001,170,762.55
归属于少数股东的综合收益总额	191,164,190.23	280,792,653.95
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.72	0.35
(二) 稀释每股收益	0.72	0.35

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,143,024,290.16	622,564,456.98
减：营业成本	407,778,165.38	126,366,416.35
税金及附加	18,120,099.92	10,836,634.27
销售费用	7,205,836.97	1,992,714.39

管理费用	492,706,432.45	472,670,552.39
研发费用		
财务费用	354,780,402.59	223,972,407.04
其中：利息费用	1,708,577,278.40	1,542,701,732.41
利息收入	1,424,505,831.91	1,311,566,488.22
资产减值损失	-3,732,619.41	219,434.62
加：其他收益		35,741.93
投资收益（损失以“－”号填列）	3,472,956,429.90	2,079,726,268.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,080,422.04	-7,333,824.48
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	299,200.00	-912,892.79
资产处置收益（损失以“－”号填列）		98,058.25
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	3,339,421,602.16	1,865,453,473.74
加：营业外收入	24,113,455.12	8,280,379.54
减：营业外支出	120,292.88	307,056.72
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,363,414,764.40	1,873,426,796.56
减：所得税费用	-206,072,397.29	8,518,436.25
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	85,102,490,661.49	54,961,221,266.03
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	4,530,104.19	
收到其他与经营活动有关的现金	35,802,687,165.82	15,681,736,253.10
经营活动现金流入小计	120,909,707,931.50	70,642,957,519.13
购买商品、接受劳务支付的现金	67,062,646,295.74	54,423,778,175.52

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,009,321,277.06	2,217,845,290.08
支付的各项税费	7,074,621,815.51	3,562,479,173.12
支付其他与经营活动有关的现金	41,434,009,091.99	18,924,401,260.97
经营活动现金流出小计	119,580,598,480.30	79,128,503,899.69
经营活动产生的现金流量净额	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	325,033,294.77	486,839,112.42
取得投资收益收到的现金	53,718,811.41	4,266,099.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,121,373.81	1,279,999.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,272,201,219.52	381,911,366.38
收到其他与投资活动有关的现金	160,093,259.21	11,097,298.90
投资活动现金流入小计	1,812,167,958.72	885,393,876.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	277,154,868.38	529,714,237.60
投资支付的现金	4,025,695,490.25	4,226,755,326.17
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,035,115,943.76	2,402,257,117.05
支付其他与投资活动有关的现金	3,475,355,142.33	3,629,012,758.48
投资活动现金流出小计	9,813,321,444.72	10,787,739,439.30
投资活动产生的现金流量净额	-8,001,153,486.00	-9,902,345,562.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,370,102,004.00	757,278,575.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,370,102,004.00	757,278,575.10
取得借款收到的现金	57,641,224,460.64	44,196,609,049.00
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	7,000,000.00	118,941,593.29
筹资活动现金流入小计	67,018,326,464.64	45,072,829,217.39
偿还债务支付的现金	41,888,287,535.88	18,542,700,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,990,656,709.70	4,974,450,001.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	326,850,137.94	184,833,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金	164,638,120.31	2,245,888,474.70
筹资活动现金流出小计	49,043,582,365.89	25,763,038,675.93
筹资活动产生的现金流量净额	17,974,744,098.75	19,309,790,541.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	11,302,700,063.95	921,898,598.31
加：期初现金及现金等价物余额	18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
六、期末现金及现金等价物余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	606,027,018.55	331,449,410.16
收到的税费返还	143,645.47	
收到其他与经营活动有关的现金	222,530,984,171.75	154,253,434,534.97
经营活动现金流入小计	223,137,154,835.77	154,584,883,945.13
购买商品、接受劳务支付的现金	79,882,147.78	13,011,838.96
支付给职工以及为职工支付的现金	545,666,898.93	298,990,935.88
支付的各项税费	125,135,269.00	54,514,478.15
支付其他与经营活动有关的现金	206,682,593,168.48	155,758,272,320.44
经营活动现金流出小计	207,433,277,484.19	156,124,789,573.43
经营活动产生的现金流量净额	15,703,877,351.58	-1,539,905,628.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	230,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,196,498,930.13	676,497,366.54
处置固定资产、无形资产和其他	8,880.00	115,476.20

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	59,513,807.37	358,560,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,000,000.00	
投资活动现金流入小计	2,488,021,617.50	1,035,172,842.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,865,826.25	5,512,732.40
投资支付的现金	5,113,150,000.00	214,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,125,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,139,140,826.25	219,512,732.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,651,119,208.75	815,660,110.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,111,394,444.44	9,700,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		65,840,000.00
筹资活动现金流入小计	12,111,394,444.44	9,765,840,000.00
偿还债务支付的现金	22,311,514,318.02	7,242,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,069,131,276.71	3,143,427,354.59
支付其他与筹资活动有关的现金	63,491,453.63	1,265,463,320.28
筹资活动现金流出小计	25,444,137,048.36	11,650,890,674.87
筹资活动产生的现金流量净额	-13,332,742,603.92	-1,885,050,674.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-279,984,461.09	-2,609,296,192.83
加：期初现金及现金等价物余额	2,444,693,198.85	5,053,989,391.68
六、期末现金及现金等价物余额	2,164,708,737.76	2,444,693,198.85

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	
		优先股	永续债										其他
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					29,535,112.04	-138,822,050.00	793,889,886.81		356,948,716.17		2,092,555,382.04	11,988,548,833.02	15,400,299,980.08

(一) 综合收益总额						793,889,886.81				3,885,918,469.56	191,164,190.23	4,870,972,546.60
(二) 所有者投入和减少资本				29,535,112.04	-116,117,050.00						12,153,847,630.87	12,299,499,792.91
1. 所有者投入的普通股					-116,117,050.00						12,153,847,630.87	12,269,964,680.87
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				4,973,968.46								4,973,968.46
4. 其他				24,561,143.58								24,561,143.58
(三) 利润分配					-22,705,000.00			356,948,716.17	-1,793,363,087.52	-356,462,988.08	-1,770,172,359.43	
1. 提取盈余公积								356,948,716.17	-356,948,716.17			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配					-22,705,000.00				-1,436,414,371.35	-356,462,988.08	-1,770,172,359.43	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												

3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		4,033,337,375.93	450,585,850.00	620,250,211.75		393,249,061.17		7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,343,368,316.00	2,900,000,000.00	4,033,337,375.93	450,585,850.00	620,250,211.75	393,249,061.17	7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46			
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-3,652,500.00	-1,200,000,000.00	37,054,327.11	-174,225,650.00	-3,434,393.86	186,490,836.03	571,935,880.06	71,463,680.04	-165,916,520.62			
（一）综合收益总额					-3,434,393.86		2,004,605,156.41	280,792,653.95	2,281,963,416.50			
（二）所有者投入和减少资本	-3,652,500.00	-1,200,000,000.00	37,054,327.11	-146,187,150.00				47,563,279.04	-972,847,743.85			
1．所有者投入的普通股	-3,652,500.00		-1,366,787.14	-146,187,150.00				47,563,279.04	188,731,141.90			
2．其他权益工具持有者投入资本		-1,200,000,000.00							-1,200,000,000.00			
3．股份支付计入所有者权益的金额			38,421,114.25						38,421,114.25			
4．其他												
（三）利润分配				-28,038,500.00		186,490,836.03	-1,432,669,276.35	-256,892,252.95	-1,475,032,193.27			
1．提取盈余公积						186,490,836.03	-186,490,836.03					
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股				-28,038,500.00			-1,246,178,440.32	-256,892,252.95	-1,475,032,193.27			

东) 的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）					29,535,112.04	-138,822,050.00			356,948,716.17	1,776,124,074.17	2,301,429,952.38
（一）综合收益总额										3,569,487,161.69	3,569,487,161.69
（二）所有者投入和减少资本					29,535,112.04	-116,117,050.00					145,652,162.04
1．所有者投入的普通股					536,756.00	-116,117,050.00					116,653,806.00
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额					4,973,968.46						4,973,968.46
4．其他					24,024,387.58						24,024,387.58
（三）利润分配						-22,705,000.00			356,948,716.17	-1,793,363,087.52	-1,413,709,371.35
1．提取盈余公积									356,948,716.17	-356,948,716.17	
2．对所有者（或股东）的分配						-22,705,000.00				-1,436,414,371.35	-1,413,709,371.35

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32	19,044,286,857.40

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,850.00	21,261,250.12		522,817,856.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,850.00	21,261,250.12		522,817,856.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-174,225,650.00			186,490,836.03	432,239,083.96	-380,170,765.76
（一）综合收益总额										1,864,908,360.31	1,864,908,360.31
（二）所有者投入和减少资本	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-146,187,150.00					-1,026,939,185.75
1．所有者投入的普通股	-3,652,500.00				-7,894,950.00	-146,187,150.00					134,639,700.00
2．其他权益工具持有者投入资本			-1,200,000,000.00								-1,200,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额					38,421,114.25						38,421,114.25
4．其他											
（三）利润分配						-28,038,500.00			186,490,836.03	-1,432,669,276.35	-1,218,139,940.32
1．提取盈余公积									186,490,836.03	-186,490,836.03	
2．对所有者（或股东）的分配						-28,038,500.00				-1,246,178,440.32	-1,218,139,940.32
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本											

(或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股 97,568,892 股；无限售条件的流通股份 5,242,146,924 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。主要产品或提供的劳务：房地产销售、风能投资开发、物业管理、酒店经营、园林工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2019 年 3 月 22 日第十届董事会第三十次会议批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司、北京金科兴源置业有限公司、金科地产集团武汉有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、金科物业服务集团有限公司等 397 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)

放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1,000 万元（含 1,000 万元）以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据：	
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
保证金组合	保证金款项
联营、合营企业往来组合	联营、合营企业往来款项

合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方的应收款项
-------------	---------------

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合	账龄分析法
保证金组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
联营、合营企业往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
合并范围内关联往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成

出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采

用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

公司对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入资本公积。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
房屋及建筑物装修	年限平均法	6		16.67
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
发电及相关设备	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	5	5	19
家电设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

（十七）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹

象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十四) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的

以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十六）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十七）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十八）收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续或者根据销售合同约定履行了相关交房义务时，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，即取得了买方付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

（2）出租物业收入

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（3）物业管理收入

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）电力销售收入

电力销售收入于电力供应至电厂所在地的省电网公司时确认。本公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定电力销售收入金额。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十九）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产

相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所

得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十一）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（三十二）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（三十四）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	9,330,000.00	应收票据及应收账款	1,504,013,682.24
应收账款	1,494,683,682.24		
应收利息		其他应收款	9,111,482,193.19
应收股利			
其他应收款	9,111,482,193.19		
固定资产	2,441,729,022.52	固定资产	2,441,729,022.52
固定资产清理			
在建工程	1,161,032,124.70	在建工程	1,161,032,124.70
工程物资			
应付票据	166,785,289.59	应付票据及应付账款	11,628,851,315.44
应付账款	11,462,066,025.85		
应付利息	629,298,509.31	其他应付款	9,178,624,216.19
应付股利	64,183,332.67		
其他应付款	8,485,142,374.21		
长期应付款	484,038,972.06	长期应付款	484,038,972.06
专项应付款			
管理费用	1,512,184,414.79	管理费用	1,512,184,414.79
		研发费用	
收到其他与经营活动有关的现金[注]	248,863,436.21	收到其他与经营活动有关的现金	248,863,436.21

收到其他与投资活动有关的现金[注]		收到其他与投资活动有关的现金	
-------------------	--	----------------	--

[注]：上年度已将实际收到的与资产相关的政府补助在现金流量表中的列报为“收到其他与经营活动有关的现金”。

2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

2. 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、 5%、 6%、 10%、 11%、 16%、 17%
营业税	应纳税营业额	3%、 5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	15%
重庆市搏展房地产开发有限责任公司(以下简称搏展地产)	15%
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	15%
重庆天源盛置业发展有限公司(以下简称天源盛置业)	15%
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	15%
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	15%
重庆金科竹宸置业有限公司(以下简称金科竹宸)	15%
重庆金科郡威房地产开发有限公司(以下简称金科郡威)	15%
重庆金科金裕房地产开发有限公司(以下简称金科金裕)	15%
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司(以下简称佳乐九龙)	15%
重庆金科巫宸房地产开发有限公司(以下简称巫宸地产)	15%
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	15%
重庆市金科骏成房地产开发有限公司(以下简称骏成地产)	15%
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司(以下简称骏凯地产)	15%
重庆金科景绎房地产开发有限公司(以下简称景绎地产)	15%
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司(以下简称汇宜地产)	15%
重庆市金科昌锦置业有限公司(以下简称昌锦置业)	15%
重庆市金科途鸿置业有限公司(以下简称途鸿置业)	15%
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称云南金万众)	15%
遵义金科房地产开发有限公司(以下简称遵义金科)	15%
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	15%
重庆奥珈置业有限公司(以下简称奥珈置业)	15%
重庆金科兆基房地产开发有限公司(以下简称金科兆基)	15%
重庆南锦联房地产开发有限公司(以下简称南锦联地产)	15%

重庆骏泽房地产开发有限公司(以下简称骏泽地产)	15%
重庆市雅云房地产开发有限公司(以下简称雅云地产)	15%
重庆御立置业有限公司(以下简称御立置业)	15%
金科物业服务集团有限公司(以下简称金科服务)	15%
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司(以下简称顺盛诚勋物业)	15%
德宏华江物业有限公司(以下简称德宏华江物业)	15%
宝鸡金科博华物业服务有限公司(以下简称博华物业)	15%
贵州金科云翔物业服务有限公司(以下简称云翔物业)	15%
贵州金科飞云物业服务有限公司(以下简称飞云物业)	15%
柳州市金科远道物业服务有限公司(以下简称远道物业)	15%
铜仁市金科美邻物业服务有限公司(以下简称美邻物业)	15%
贵州金科四顺物业管理有限公司(以下简称四顺物业)	15%
四川金科鼎恒物业服务有限公司(以下简称鼎恒物业)	15%
重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)	15%
重庆展弘园林有限公司(以下简称展弘园林)	15%
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	15%
重庆金科建筑设计研究院有限公司(以下简称金科建筑)	15%
新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)	[注 1]
金裕控股集团有限公司(以下简称金裕控股)	[注 2]
香港俊德国际贸易有限公司(以下简称香港俊德)	16.5%
除上述的其他纳税主体	25%

[注 1]：详见本财务报表附注税项之税收优惠说明。

[注 2]：金裕控股注册地为英属维尔京群岛，按照英属维尔京群岛法律法规规定定期缴付政府年费。

(二) 税收优惠

1. 增值税

根据财政部国家税务总局下发《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156号），新疆华冉利用风力生产的电力项目实现的增值税实行即征即退 50%的政策。

2. 企业所得税

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》（发改委令 2014 年第 15 号）、《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》，财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及主管税务机关的相关批复，国竣置业、凯尔辛基、展弘园林等 41 家子公司 2018 年度企业所得税按 15%的税率计缴。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》（发改能源〔2012〕2561 号），烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，新疆华冉一期 50MW 享受 2017-2019 年减半征收企业所得税，二期 150MW 享受 2015-2017 年免征企业所得税及 2018-2020 年减半征收企业所得税优惠政策。

（三）其他

按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，金科服务下设的各物业分公司的企业所得税实行按法人企业“统一计算、汇总清算”方式向金科服务登记注册地税务机关汇总纳税申报，总机构及各分支机构就地办理税款缴库或退库。金科服务及其下属重庆、四川、陕西、贵州、云南、广西、湖北恩施和新疆地区的物业管理分公司企业所得税税率为 15%，其余地区的企业所得税税率为 25%。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	226,093.82	1,327,982.12
银行存款	29,203,358,720.65	18,179,556,768.40
其他货币资金	648,172,384.42	446,104,952.29
合 计	29,851,757,198.89	18,626,989,702.81
其中：存放在境外的款项总额	919,440.68	899,857.50

(2) 其他说明

其他货币资金 648,172,384.42 元，其中三个月内到期的定期存单 280,000,000.00 元，除此以外的其他货币资金（保证金 338,184,484.42 元、定期存单 29,987,900.00 元）因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据	5,600,000.00	9,330,000.00
应收账款	1,583,607,499.08	1,494,683,682.24
合 计	1,589,207,499.08	1,504,013,682.24

(2) 应收票据

1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	5,500,000.00		5,500,000.00	9,330,000.00		9,330,000.00
商业承兑汇票	100,000.00		100,000.00			
合 计	5,600,000.00		5,600,000.00	9,330,000.00		9,330,000.00

2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	400,000.00	
小 计	400,000.00	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(3) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	214,864,056.00	12.89	2,148,640.56	1.00	212,715,415.44
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,452,188,320.13	87.11	81,296,236.49	5.60	1,370,892,083.64
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,667,052,376.13	100.00	83,444,877.05	5.01	1,583,607,499.08

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	132,953,832.00	8.48	1,329,538.32	1.00	131,624,293.68
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,435,809,639.64	91.52	72,750,251.08	5.07	1,363,059,388.56
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,568,763,471.64	100.00	74,079,789.40	4.72	1,494,683,682.24

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
可再生能源电价附加资金补助	214,864,056.00	2,148,640.56	1.00	该补助系中央财政拨付，其回收风险可控
小 计	214,864,056.00	2,148,640.56	1.00	

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	959,487,982.90	9,594,879.83	1.00

1-2 年	370,544,631.30	18,527,231.56	5.00
2-3 年	51,213,231.14	10,242,646.22	20.00
3-5 年	56,021,991.82	28,010,995.91	50.00
5 年以上	14,920,482.97	14,920,482.97	100.00
小 计	1,452,188,320.13	81,296,236.49	5.60

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 9,365,087.65 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1[注 1]	219,040,394.53	13.14	2,190,403.95
客户 2[注 2]	205,643,991.96	12.34	10,282,199.60
客户 3	21,109,840.00	1.27	211,098.40
客户 4	15,777,925.00	0.95	469,779.25
客户 5	13,098,086.00	0.79	6,549,043.00
小 计	474,670,237.49	28.49	19,702,524.20

[注 1]: 其中应收可再生能源电价附加资金补助款 214,864,056.00 元、应收售电款 4,176,338.53 元。

[注 2]: 系根据子公司青岛誉华金科房地产开发有限公司（以下简称青岛誉华）与青岛市市北区人民政府签订的《棚户区改造工程建设协议书》约定，青岛誉华向青岛市市北区人民政府交付安置房屋后应收的合同尾款。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,123,323,576.69	92.07		3,123,323,576.69
1-2 年	88,886,764.59	2.62		88,886,764.59

2-3 年	95,181,383.84	2.81		95,181,383.84
3 年以上	84,783,103.20	2.50		84,783,103.20
合 计	3,392,174,828.32	100.00		3,392,174,828.32

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,912,835,872.39	95.26		3,912,835,872.39
1-2 年	105,089,798.03	2.56		105,089,798.03
2-3 年	46,871,309.13	1.14		46,871,309.13
3 年以上	42,559,890.65	1.04		42,559,890.65
合 计	4,107,356,870.20	100.00		4,107,356,870.20

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	161,998,000.00	[注]
西安永德隆房地产开发有限公司	32,000,000.00	[注]
小 计	193,998,000.00	

[注]：系公司子公司陕西宏雅置业有限责任公司以前年度支付的拆迁安置补偿款。

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额 的比例 (%)
广州市国土资源和规划委员会	942,800,000.00	27.79
佛山市国土资源和城乡规划局	765,590,000.00	22.57
遂宁市国土资源局	318,372,020.00	9.39
南阳市国土资源局	169,500,000.00	5.00
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	161,998,000.00	4.78
小 计	2,358,260,020.00	69.53

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,911,156,220.30	19,111,562.20	1.00
1-2 年	147,857,361.82	7,392,868.10	5.00
2-3 年	80,357,829.55	16,071,565.91	20.00
3-5 年	85,010,531.28	42,505,265.64	50.00
5 年以上	185,963,769.40	185,963,769.40	100.00

小 计	2,410,345,712.35	271,045,031.25	11.25
-----	------------------	----------------	-------

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款	7,110,187,975.28		
保证金	3,773,361,083.42		
小 计	10,883,549,058.70		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 26,303,757.42 元, 因非同一控制下企业合并转入坏账准备 2,716,561.50 元, 因处置子公司转出坏账准备 3,201,556.49 元。

(3) 本期实际核销其他应收款 369,090.00 元。

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
联营、合营企业往来款	7,110,187,975.28	4,905,625,498.68
保证金	3,773,361,083.42	1,440,588,381.82
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
项目合作款[注]	1,029,857,759.37	1,868,132,217.38
应收暂付款	854,350,970.78	478,432,933.43
其他	360,103,347.20	498,264,885.70
合 计	13,293,894,771.05	9,357,077,552.01

[注]: 主要系与控股合资合作项目公司少数股东的合作往来款和少数股东调用项目公司闲置富余资金形成的往来款。

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
洛阳国家高新技术产业开发区管理委员会	保证金	1,000,000,000.00	1 年以内	7.52	

常州天宸房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	593,395,741.18	1 年以内	4.46	
河南中书置业有限公司	联营、合营企业往来款	516,744,347.55	1 年以内	3.89	
河南国丰园置业有限公司	联营、合营企业往来款	505,444,453.02	1 年以内	3.80	
洛阳都利置业有限公司	联营、合营企业往来款	368,048,794.68	1 年以内	2.77	
小 计		2,983,633,336.43		22.44	

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,055,711.50		9,055,711.50
低值易耗品	1,331,312.92		1,331,312.92
库存商品	239,921,994.78		239,921,994.78
开发成本	129,584,433,017.80		129,584,433,017.80
拟开发产品	11,357,837,263.38		11,357,837,263.38
开发产品	18,925,048,650.59	86,124,211.81	18,838,924,438.78
出租开发产品	560,139,656.71		560,139,656.71
工程施工	243,243,153.44		243,243,153.44
合 计	160,921,010,761.12	86,124,211.81	160,834,886,549.31

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,035,073.49		13,035,073.49
低值易耗品	888,712.79		888,712.79
库存商品	209,667,500.72		209,667,500.72
开发成本	81,729,718,916.03	12,128,524.70	81,717,590,391.33

拟开发产品	9,099,581,169.93		9,099,581,169.93
开发产品	15,571,849,030.57	205,409,129.52	15,366,439,901.05
出租开发产品	695,136,592.58		695,136,592.58
工程施工	119,033,849.63		119,033,849.63
合 计	107,438,910,845.74	217,537,654.22	107,221,373,191.52

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本[注 1]	12,128,524.70				12,128,524.70	
开发产品[注 2]	205,409,129.52		12,128,524.70	131,413,442.41		86,124,211.81
小 计	217,537,654.22		12,128,524.70	131,413,442.41	12,128,524.70	86,124,211.81

[注 1]: 本报告期子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司开发的重庆万盛·金科中华养生城因结转开发产品配比结转存货跌价准备 3,587,319.97 元; 重庆市金科宸居置业有限公司开发的重庆·金科中央御院因结转开发产品配比结转存货跌价准备 3,974,601.20 元; 无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·世界城因结转开发产品配比结转存货跌价准备 4,566,603.53 元。

[注 2]: 本报告期子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司开发的重庆万盛·金科中华养生城转回存货跌价准备 533,364.85 元, 因结转销售配比转销存货跌价准备 9,573,643.94 元; 重庆市金科宸居置业有限公司开发的重庆·金科中央御院因结转销售配比转销存货跌价准备 23,985,389.67 元; 湖南金科房地产开发有限公司开发的长沙·盛世东方大院因结转销售配比转销 1,831,088.43 元; 无锡金科科润房地产开发有限公司开发的无锡·米兰花园 A 因结转销售配比转销存货跌价准备 1,436,961.71 元; 无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·世界城因结转销售配比转销 94,052,993.81 元。

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

① 确定可变现净值的具体依据

对于期末已完工房地产项目结存的开发产品, 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, 以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分, 已预售部分按照实际签约金额确认估计售价, 未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试，如应计提的存货跌价准备大于累计计提数，则补提存货跌价准备；如应计提的存货跌价准备小于累计计提数，则对已计提的存货跌价准备进行转回。

(3) 借款费用资本化情况

2018 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 9,959,777,983.03 元(2017 年度为 7,399,299,726.82 元)。2018 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.32% (2017 年度为 7.04%)。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
北京•金科中心	2014 年 12 月	2018 年 8 月	446,177.00		2,450,602,032.76
北京•岭秀	2017 年 4 月	2019 年 9 月	620,885.00	4,053,481,306.38	3,580,188,574.58
北京•观岭家园	2018 年 9 月	2021 年 10 月	190,167.39	994,475,413.10	
大连•金科金弘基集美郡	2018 年 9 月	2021 年 4 月	314,293.50	515,671,397.76	
重庆永川•金科公园王府	2014 年 6 月	2018 年 12 月	132,027.70		435,140,719.49
重庆荣昌•金科世界城	2012 年 6 月	2019 年 5 月	429,228.00	405,224,413.96	630,076,356.92
重庆大足•金科中央公园城	2013 年 5 月	2019 年 7 月	150,000.00	282,804,360.79	224,001,247.50
重庆永川•天悦府	2017 年 11 月	2019 年 11 月	63,076.00	386,126,145.73	82,479,618.42
重庆綦江•御景江湾	2018 年 11 月	2020 年 12 月	103,792.00	358,103,476.79	
重庆荣昌•礼悦东方	2018 年 12 月	2020 年 9 月	113,247.00	490,593,991.49	
济南•金科世界城	2017 年 12 月	2021 年 4 月	191,358.00	1,038,858,045.99	1,024,410,293.64
青岛•金科阳光美镇	2014 年 4 月	2019 年 9 月	184,119.00	799,471,007.06	515,912,598.22
济南章丘•金科源山筑(蓝海)	2016 年 4 月	2019 年 11 月	82,778.00	441,434,560.19	222,396,784.54
济南章丘•金科源山筑(领航)	2016 年 12 月	2020 年 4 月	74,983.00	447,094,415.23	187,588,117.96
济南•澜山公馆	2016 年 11 月	2019 年 12 月	231,871.00	1,538,838,142.11	1,164,990,743.18

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
泰安·金科桃花源	2017 年 9 月	2019 年 5 月	221,307.00	1,075,136,848.09	915,108,866.14
济南·东方博翠	2018 年 8 月	2021 年 7 月	422,024.00	2,175,684,888.91	
淄博·金科集美嘉悦	2018 年 5 月	2020 年 5 月	111,186.55	634,183,296.82	
淄博·金科集美郡	2018 年 7 月	2020 年 7 月	74,449.00	572,774,924.13	
淄博·金科集美天辰	2018 年 11 月	2020 年 11 月	348,200.00	368,127,787.88	
遵义·金科中央公园城	2016 年 11 月	2019 年 3 月	214,130.84	403,191,474.09	364,475,964.79
遵义·金科集美天宸	2017 年 9 月	2019 年 10 月	80,886.00	527,770,921.18	176,588,890.47
遵义·金科白鹭湖	2018 年 6 月	2020 年 3 月	93,394.00	440,859,199.18	
遵义·金科集美翰林府	2018 年 5 月	2020 年 9 月	86,790.00	445,818,546.57	
天津·金科天湖（南苑）	2017 年 12 月	2022 年 7 月	218,111.00	1,350,343,970.21	1,130,706,214.32
天津·金科天湖（北苑）	2017 年 8 月	2019 年 1 月	52,482.00	678,010,853.82	407,905,666.01
天津·金科博翠湾	2017 年 6 月	2022 年 9 月	465,754.85	3,003,964,067.55	2,548,738,823.73
唐山·金科集美郡	2018 年 9 月	2020 年 11 月	110,227.00	375,069,356.58	
天津·观澜	2018 年 9 月	2021 年 12 月	107,847.00	1,052,814,875.08	
南京·金科观天下	2017 年 4 月	2020 年 12 月	192,762.19	835,686,069.74	953,681,879.44
南京·博翠花园	2017 年 11 月	2019 年 12 月	150,000.00	946,752,701.33	836,179,241.85
南京·紫悦府	2018 年 12 月	2020 年 6 月	149,106.00	600,481,869.54	
河南·金科御府	2017 年 4 月	2021 年 4 月	150,446.85	414,342,621.89	228,823,392.21
许昌·芙蓉天宸	2018 年 7 月	2021 年 11 月	130,317.87	571,244,782.19	
武汉·金科城	2017 年 9 月	2020 年 6 月	876,640.00	5,429,053,515.78	3,078,885,796.16
武汉·镜湖里	2018 年 11 月	2021 年 3 月	543,710.00	1,181,045,792.30	
南宁·金科观天下	2017 年 4 月	2019 年 4 月	344,810.00	2,201,336,879.27	1,023,695,324.59
柳州·金科天宸	2017 年 4 月	2020 年 3 月	150,000.00	962,604,658.26	1,121,896,703.27

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
柳州•金科星辰	2017 年 6 月	2019 年 9 月	90,000.00	545,507,716.04	422,598,575.18
柳州•金科集美天悦	2018 年 8 月	2020 年 5 月	100,000.00	525,581,573.30	
佛山•金科博翠天下	2018 年 3 月	2020 年 8 月	309,550.00	1,937,060,443.60	
佛山•金科天辰湾公馆	2018 年 8 月	2020 年 9 月	104,221.00	379,723,520.27	
广州•金科集美岭秀	2018 年 9 月	2020 年 12 月	294,187.00	1,547,115,250.85	
佛山•金科美湾花园	2018 年 8 月	2021 年 1 月	234,621.00	841,107,487.94	
南昌•金科集美阳光	2017 年 11 月	2021 年 7 月	178,119.00	1,177,608,931.47	968,862,842.67
赣州•金科集美公馆	2018 年 5 月	2020 年 11 月	88,855.00	565,212,550.37	
南昌•金科集美九龙湖	2018 年 12 月	2021 年 11 月	171,195.08	1,004,514,119.06	
天津•金科集美天城	2018 年 6 月	2021 年 6 月	97,976.00	328,658,956.86	
天津•渠阳府	2018 年 9 月	2020 年 9 月	98,000.00	348,216,241.89	
沈阳•集美天城	2018 年 9 月	2020 年 10 月	259,289.00	1,240,564,312.98	
杭州•博翠府	2018 年 3 月	2020 年 10 月	251,900.00	1,693,842,634.31	
山西•智慧科技城	2018 年 11 月	2020 年 7 月	192,046.00	378,927,820.80	
成都•金科东方雅郡	2014 年 12 月	2019 年 4 月	150,000.00	252,980,136.52	191,519,464.78
成都•金科双楠天都	2015 年 10 月	2018 年 1 月	96,000.00		809,506,108.64
成都•金科天宸	2016 年 10 月	2019 年 4 月	145,275.00	358,511,751.84	811,510,333.48
雅安•金科天宸	2017 年 8 月	2019 年 4 月	150,000.00	965,370,472.23	579,826,879.46
成都•金科博翠天宸	2017 年 9 月	2019 年 8 月	263,638.00	1,613,549,516.74	664,329,577.02
泸州•金科博翠湾	2017 年 11 月	2019 年 7 月	288,610.00	1,760,848,198.70	1,229,171,961.41
永川•金科集美天宸	2018 年 3 月	2020 年 3 月	117,337.00	608,592,983.74	
成都•金科博翠鄰湖	2018 年 5 月	2020 年 7 月	101,100.00	604,549,574.21	
成都•金科博翠府	2018 年 5 月	2020 年 11 月	155,695.00	1,169,838,472.42	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
攀枝花•金科集美阳光	2018 年 6 月	2020 年 2 月	200,816.00	728,435,133.01	
泸州•金科集美天宸	2018 年 10 月	2020 年 6 月	90,748.00	367,728,281.41	
广汉•金科集美水岸	2018 年 11 月	2020 年 12 月	283,672.00	830,775,910.77	
合川•金科集美江山	2018 年 12 月	2020 年 8 月	245,643.00	620,074,922.56	
重庆开县•金科维拉庄园	2015 年 8 月	2018 年 3 月	100,000.00		340,975,697.16
重庆开县•金科云玺台	2016 年 9 月	2019 年 4 月	137,128.00	179,315,610.75	894,311,516.41
重庆开县•金科天湖印	2016 年 11 月	2018 年 8 月	31,980.00		220,306,978.95
重庆开县•金科天湖印二期	2017 年 4 月	2019 年 5 月	113,000.00	786,924,729.57	459,253,888.21
重庆开县•金科集美湖畔	2017 年 12 月	2020 年 8 月	70,000.00	437,109,213.45	234,352,619.33
重庆开县•金科云玺台三期	2017 年 11 月	2019 年 7 月	72,114.00	394,922,242.80	201,621,110.77
重庆云阳•金科世界城	2014 年 2 月	2019 年 3 月	369,586.00	628,406,716.57	581,552,482.64
重庆开县•金科博翠江岸	2017 年 4 月	2020 年 3 月	100,000.00	414,589,647.90	220,275,328.67
重庆开县•雍景台	2018 年 10 月	2020 年 11 月	170,000.00	678,059,755.86	
重庆开县•集美东方	2018 年 12 月	2020 年 12 月	165,000.00	457,648,329.40	
重庆奉节•集美江畔	2018 年 9 月	2021 年 8 月	154,000.00	422,776,119.04	
遂宁•金科美湖湾	2015 年 8 月	2019 年 12 月	118,688.00	180,926,525.69	424,009,519.00
内江•金科公园王府	2013 年 10 月	2019 年 2 月	315,041.00	1,118,155,050.73	714,429,494.95
内江•时代中心	2014 年 4 月	2019 年 1 月	160,000.00	430,737,888.55	232,567,246.08
遂宁•金科美湖湾香山	2017 年 11 月	2019 年 3 月	120,000.00	774,840,654.06	237,041.41
南充•集美天宸	2017 年 12 月	2019 年 12 月	67,342.13	420,115,369.37	67,578.72
内江•集美天宸	2018 年 9 月	2020 年 9 月	191,838.00	848,303,054.87	
云南•金科廊桥水岸	2017 年 4 月	2019 年 10 月	146,000.00	1,223,034,910.90	733,876,442.03
新疆•金科维拉庄园	2016 年 3 月	2019 年 7 月	82,744.00	435,311,759.96	533,183,708.84

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
西安·金科天籁城	2014 年 4 月	2019 年 5 月	187,325.86	2,106,711.03	539,940,135.82
咸阳·金科世界城	2014 年 11 月	2019 年 4 月	358,007.00	1,304,548,435.36	1,002,854,147.28
贵阳·金科集美阳光	2017 年 12 月	2019 年 12 月	55,091.00	247,661,987.37	161,242,052.16
贵州·九华瓏云	2018 年 7 月	2022 年 4 月	247,143.00	1,477,391,970.35	
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年 9 月	2020 年 5 月	83,000.00	365,052,438.18	
重庆涪陵·金科中央公园城	2011 年 8 月	2019 年 4 月	208,794.00	546,024,025.13	315,140,572.15
重庆涪陵·金科天宸	2015 年 9 月	2019 年 4 月	232,214.00	842,046,387.84	874,070,500.88
重庆长寿·金科世界城	2013 年 6 月	2019 年 3 月	437,069.00	1,390,478,164.30	1,107,711,099.67
重庆丰都·金科黄金海岸	2014 年 7 月	2019 年 7 月	201,496.00	638,523,549.63	293,004,983.62
重庆涪陵·金科集美江山	2018 年 5 月	2021 年 2 月	521,169.00	1,144,588,191.13	
长沙·金科集美天辰	2017 年 12 月	2021 年 7 月	380,903.00	1,596,700,096.57	1,419,876,706.54
浏阳·金科山水洲	2011 年 10 月	2020 年 4 月	175,338.00	729,511,220.90	658,317,979.87
长沙·金科世界城	2015 年 3 月	2019 年 2 月	153,731.56	61,341,521.10	500,819,803.90
长沙·金科时代中心	2017 年 7 月	2019 年 6 月	74,641.00	555,898,341.19	560,646,577.21
株洲·集美雅郡	2018 年 8 月	2020 年 4 月	103,000.00	531,026,023.22	
岳阳·集美东方	2018 年 12 月	2021 年 5 月	136,844.00	364,535,495.62	
无锡·世界城	2010 年 6 月	2021 年 12 月	442,595.00	95,387,651.38	237,799,742.27
无锡·财富中心	2013 年 1 月	2021 年 8 月	241,426.00	367,068,353.13	616,876,573.95
无锡·蠡湖一号三期	2017 年 12 月	2019 年 11 月	394,406.00	2,695,512,297.59	2,288,253,803.92
苏州·金科集美院	2017 年 9 月	2019 年 6 月	105,492.00	822,372,792.40	530,627,074.08
嘉善·集美嘉禾	2017 年 11 月	2022 年 7 月	66,551.79	446,828,675.81	422,088,743.78
嘉善·集美嘉悦	2017 年 11 月	2019 年 5 月	38,976.99	311,639,872.75	249,983,667.62
苏州·浅棠平江	2018 年 7 月	2020 年 9 月	470,361.57	3,187,295,940.10	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
苏州·新弘金科嘉颐苑	2018 年 3 月	2020 年 8 月	84,667.00	341,328,165.36	
苏州·四季春晓	2018 年 12 月	2021 年 12 月	213,122.00	1,360,257,525.75	
苏州·源江筑	2018 年 10 月	2020 年 9 月	165,840.87	964,829,768.84	
南通·廊桥水岸	2012 年 9 月	2019 年 5 月	203,000.00	642,720,120.87	488,250,091.65
张家港·博翠名邸	2017 年 10 月	2019 年 7 月	49,369.73	331,818,890.36	1,813.00
郴州·中央公园城	2014 年 2 月	2019 年 4 月	182,732.00	656,667,114.73	291,580,337.60
江苏如皋·金科世界城	2013 年 7 月	2019 年 7 月	204,162.00	261,619,169.35	456,465,191.94
合肥·半岛壹号	2017 年 5 月	2020 年 7 月	333,162.00	1,087,605,600.19	1,110,489,020.38
合肥·博翠天辰	2017 年 11 月	2022 年 3 月	437,151.00	3,446,124,620.81	3,024,453,601.15
合肥·海昱东方	2017 年 6 月	2019 年 4 月	195,666.00	1,799,021,244.72	1,446,758,489.02
合肥·庐州樾	2017 年 7 月	2020 年 6 月	77,288.00	730,742,516.22	632,197,155.69
合肥·都荟大观	2018 年 10 月	2022 年 3 月	215,646.00	1,379,313,165.18	
湖南·长沙科技新城	2017 年 6 月	2019 年 6 月	332,264.00	546,638,038.26	385,000,286.69
重庆·金科星辰	2015 年 1 月	2018 年 4 月	96,504.00		501,169,238.59
重庆·金科天元道（一期）	2016 年 4 月	2019 年 5 月	351,799.90	638,844,555.02	2,049,285,557.65
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年 7 月	2022 年 6 月	400,000.00	1,768,448,602.71	
重庆·金科御临河	2017 年 6 月	2021 年 5 月	231,555.00	790,942,433.24	849,608,380.41
重庆璧山·金科中央公园城	2012 年 1 月	2019 年 8 月	319,876.00	196,068,008.17	570,237,897.34
重庆璧山·博翠天悦	2017 年 9 月	2019 年 9 月	73,550.00	431,931,839.34	209,459,831.86
重庆·金科城	2013 年 7 月	2019 年 6 月	420,902.00	663,767,927.40	951,130,500.67
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2017 年 7 月	2019 年 8 月	297,425.37	1,833,042,619.54	1,283,951,965.39
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2017 年 12 月	2020 年 6 月	236,604.66	1,594,470,343.75	1,273,805,330.81
重庆江津·金科世界城	2013 年 4 月	2019 年 5 月	150,353.34	397,841,448.14	318,497,548.62

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆江津·金科中央公园城	2013 年 8 月	2019 年 7 月	252,819.00	142,728,826.72	416,179,727.65
重庆·金科时代中心	2013 年 4 月	2021 年 1 月	394,091.00	1,021,860,915.93	812,297,325.92
重庆·金科九曲河	2017 年 2 月	2021 年 12 月	277,869.00	1,074,360,250.31	1,648,911,077.62
重庆·西永天宸（一期）	2014 年 6 月	2019 年 6 月	504,872.70	945,184,106.78	667,984,717.57
重庆·西永天宸（二期）	2016 年 1 月	2019 年 1 月	358,862.50	732,834,490.51	1,893,721,754.62
重庆·金科空港城	2015 年 1 月	2018 年 7 月	190,000.00		700,182,898.74
重庆·金科中央华府	2014 年 9 月	2018 年 8 月	113,216.00		337,093,314.33
重庆南川·金科世界城	2014 年 11 月	2019 年 5 月	290,000.00	374,391,612.02	574,320,781.74
重庆南川·金科世界城（三期）	2017 年 12 月	2019 年 9 月	223,438.00	613,262,867.71	351,075,828.28
重庆·金科天元道（二期）	2016 年 12 月	2019 年 12 月	276,112.00	976,415,717.83	1,622,980,308.36
重庆·金科集美阳光	2017 年 10 月	2020 年 10 月	382,595.00	1,952,808,886.61	1,372,232,295.28
重庆·博翠长江	2017 年 10 月	2020 年 3 月	103,229.00	737,243,740.32	586,849,849.42
重庆·金科滨江中心	2017 年 10 月	2022 年 9 月	120,000.00	348,363,086.34	286,496,176.56
重庆·集美锦湾	2018 年 8 月	2020 年 3 月	112,043.00	544,998,431.80	
重庆·天壹府	2018 年 8 月	2020 年 9 月	177,204.00	914,617,908.56	
重庆·琅樾江山	2018 年 10 月	2021 年 8 月	307,964.72	1,606,934,331.07	
重庆巫山·金科城（一期）	2017 年 7 月	2019 年 4 月	264,886.11	481,554,737.11	834,871,783.57
重庆巫山·金科城（二期）	2017 年 9 月	2021 年 4 月	153,459.18	341,862,383.90	294,604,499.29
重庆·两江健康科技城	2017 年 7 月	2019 年 9 月	405,054.00	478,903,606.51	632,835,458.64
重庆万州·金科观澜	2015 年 6 月	2019 年 4 月	300,000.00	1,060,400,232.42	1,559,174,483.65
重庆江津·集美郡	2018 年 1 月	2019 年 11 月	147,275.00	755,305,912.15	
其他汇总[注 2]				2,668,266,042.84	4,743,489,985.61
合计				129,584,433,017.80	81,729,718,916.03

[注 1]：如项目为分期开发交房，预计竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

[注 2]：由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露。

2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆大足·集美天宸	2019 年 5 月	2020 年 11 月	58,500.00	122,056,539.64	
重庆铜梁·集美东方 B6	2019 年 9 月	2020 年 12 月	119,813.00	141,148,808.38	
重庆铜梁·集美东方 B11	2019 年 1 月	2020 年 9 月	125,000.00	213,044,915.29	
济南·金科世界城	2019 年 4 月	2022 年 10 月	426,939.00	654,774,687.05	1,013,444,905.07
济南·澜山公馆	2018 年 4 月	2019 年 5 月	79,687.00		144,870,000.00
济南·博翠山	2019 年 7 月	2021 年 5 月	290,205.00	1,106,092,278.34	1,107,495,125.51
烟台·博翠山	2019 年 2 月	2020 年 12 月	112,925.00	459,000,000.00	
遵义·金科万麓府	2020 年 9 月	2023 年 5 月	86,790.00	469,885,101.58	
郑州·金科御府	2019 年 3 月	2022 年 3 月	112,207.34	252,639,711.40	
许昌鄢陵·花与泉	2019 年 2 月	2023 年 12 月	100,098.00	127,059,088.03	
武汉·金科城	2018 年 4 月	2021 年 1 月	876,640.00		724,080,757.74
南宁·金科观天下	2018 年 2 月	2020 年 8 月	364,909.43		773,343,771.00
佛山·金科博翠天下	2018 年 4 月	2020 年 12 月	320,000.00		1,588,990,000.00
杭州·钱塘博翠	2019 年 4 月	2021 年 8 月	494,200.00	3,359,117,813.49	
山西·博翠天宸	2019 年 3 月	2021 年 2 月	566,307.50	1,060,984,095.00	
石家庄·金科集美郡	2019 年 4 月	2021 年 5 月	93,858.00	438,250,011.32	
温江·金马项目	2019 年 6 月	2020 年 6 月	143,748.00	193,528,936.60	193,528,936.60
成都·金科博翠天宸	2018 年 4 月	2020 年 1 月	132,364.00		450,907,039.62
资阳·集美天悦	2019 年 1 月	2021 年 1 月	179,713.93	573,242,657.46	
重庆万州·香山缘项目	2020 年 7 月	2022 年 7 月	110,000.00	282,069,600.00	282,069,600.00
云阳·集美江悦 3、4 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	127,473.00	197,517,462.10	

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆丰都·金科黄金海岸	2019 年 1 月	2020 年 7 月	70,000.00		230,266,700.00
岳阳·美的金科郡	2019 年 12 月	2022 年 3 月	132,662.00	285,157,657.00	
无锡·金科集美壹品	2019 年 1 月	2021 年 3 月	90,190.00	401,450,146.39	
郴州·中央公园城	2018 年 3 月	2020 年 10 月	88,000.00		132,425,428.55
重庆·漫香堤 3-2 组团	2019 年 5 月	2022 年 12 月	33,075.00	143,221,888.53	
重庆·鹿角组团 K 分区项目	2019 年 4 年	2021 年 10 月	96,000.00	329,672,491.72	
其他汇总[注 2]				547,923,374.06	2,458,158,905.84
合计				11,357,837,263.38	9,099,581,169.93

[注 1]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

[注 2]: 由于公司开发项目数量较多, 本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露。

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京·金科纳帕庄园	2016 年 12 月	1,356,440,645.13		487,372,443.91	869,068,201.22
北京·金科中心	2018 年 8 月	237,774,802.60	2,786,219,023.12	519,195,156.19	2,504,798,669.53
重庆永川·金科公园王府	2018 年 12 月	167,507,063.41	624,791,432.86	542,316,445.94	249,982,050.33
重庆荣昌·金科世界城	2018 年 11 月	250,266,721.59	551,741,189.48	711,319,630.21	90,688,280.86
重庆大足·金科中央公园城	2018 年 12 月	203,025,898.54	201,687,193.14	175,810,487.71	228,902,603.97
济南·金科世界城	2018 年 9 月	93,610,080.66	670,192,388.07	715,620,679.52	48,181,789.21
青岛·金科星辰	2017 年 10 月	422,034,278.91		164,968,637.71	257,065,641.20
泰安·金科桃花源	2016 年 7 月	216,174,240.84		180,028,096.93	36,146,143.91
青岛·金科罗兰公馆	2018 年 9 月		367,422,892.91	367,422,892.91	
遵义·金科中央公园城	2018 年 11 月	121,708,746.92	383,857,309.48	401,552,632.99	104,013,423.41

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
遵义•金科新蒲天都	2018 年 7 月		159,997,197.43	94,785,455.25	65,211,742.18
南京•金科观天下	2018 年 12 月		303,348,061.61	293,672,526.13	9,675,535.48
柳州•金科天宸	2018 年 12 月		524,166,698.44		524,166,698.44
成都•金科中心	2016 年 4 月	320,764,864.13		72,162,222.24	248,602,641.89
成都•金科星耀天都	2017 年 11 月	230,107,817.93		196,890,543.14	33,217,274.79
成都•金科廊桥水乡	2018 年 1 月	406,387,523.33	87,670,587.54	162,892,371.54	331,165,739.33
成都•金科天籁城	2014 年 11 月	102,208,137.83		61,770,164.38	40,437,973.45
成都•金科东方雅郡	2018 年 1 月	447,101,949.09	62,380,819.44	382,988,711.21	126,494,057.32
成都•金科双楠天都	2018 年 1 月		772,119,569.92	412,144,140.26	359,975,429.66
成都•金科天宸	2018 年 12 月		864,903,182.67	469,930,775.24	394,972,407.43
合川•金科集美江山	2018 年 1 月		199,849,434.55	81,226,696.62	118,622,737.93
重庆开县•金科开州城	2018 年 12 月	253,410,293.78	86,957,834.50	122,765,690.36	217,602,437.92
重庆开县•金科财富中心	2018 年 11 月	226,289,287.48	54,969,112.69	41,665,157.16	239,593,243.01
重庆开县•维拉庄园	2018 年 3 月	119,897,551.14	441,044,316.20	423,882,583.06	137,059,284.28
重庆开县•云玺台	2018 年 12 月		1,069,410,748.88	512,099,590.36	557,311,158.52
重庆开县•天湖印	2018 年 8 月		292,301,676.80	261,230,129.33	31,071,547.47
重庆云阳•金科世界城	2018 年 12 月	171,504,410.96	270,866,203.00	343,348,125.56	99,022,488.40
重庆万州•金科观澜	2018 年 12 月		1,180,958,264.96	861,958,005.87	319,000,259.09
遂宁•金科美湖湾	2018 年 11 月	15,661,605.75	487,064,908.92	412,546,470.79	90,180,043.88
内江•金科中央公园城	2016 年 7 月	238,871,772.19		230,757,664.84	8,114,107.35
内江•金科公园王府	2017 年 11 月	407,807,511.49		211,278,984.52	196,528,526.97
内江•金科时代中心	2017 年 7 月	168,356,689.59		87,658,413.16	80,698,276.43

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新疆·金科维拉庄园	2018 年 7 月		217,118,672.05	205,445,778.99	11,672,893.06
西安·金科天籁城	2018 年 11 月	314,739,238.46	897,982,963.21	652,620,501.75	560,101,699.92
咸阳·金科世界城	2018 年 7 月		215,646,779.13	193,327,956.51	22,318,822.62
重庆涪陵·金科中央公园城	2018 年 9 月	134,339,250.77	71,261,022.35	107,414,043.88	98,186,229.24
重庆涪陵·金科天籁城	2017 年 12 月	106,076,036.35		14,466,242.23	91,609,794.12
重庆涪陵·金科天宸	2018 年 10 月	202,147,333.82	442,161,873.48	504,646,409.95	139,662,797.35
重庆长寿·金科世界城	2018 年 9 月	179,746,687.27	193,085,111.61	243,975,428.57	128,856,370.31
重庆丰都·金科黄金海岸	2018 年 12 月	111,990,395.84	201,916,756.60	257,101,025.73	56,806,126.71
重庆涪陵·金科集美江山	2018 年 10 月		150,607,391.13	40,821,298.88	109,786,092.25
浏阳·山水洲	2015 年 4 月	563,596,574.34		426,400,390.49	137,196,183.85
长沙·金科世界城	2018 年 12 月	109,870,562.87	710,591,801.64	464,787,188.60	355,675,175.91
长沙·金科时代中心	2018 年 7 月	132,377,985.55	310,874,864.58	428,167,903.15	15,084,946.98
无锡·世界城	2018 年 6 月	609,882,624.23	72,803,947.60	474,273,986.07	208,412,585.76
无锡·蠡湖一号三期	2018 年 3 月	90,457,146.56	20,701,835.00		111,158,981.56
江阴·东方华府	2015 年 9 月	113,679,564.01		83,139,628.30	30,539,935.71
苏州·金科王府	2015 年 8 月	305,885,479.48		115,300,300.91	190,585,178.57
苏州·东方水榭	2017 年 11 月	222,368,546.14		199,676,140.77	22,692,405.37
南通·廊桥水岸	2018 年 12 月	56,862,047.76	83,669,427.84	35,185,392.45	105,346,083.15
张家港·廊桥美墅	2018 年 12 月	180,391,001.97	260,118,285.65	417,379,176.17	23,130,111.45
郴州·钻石山	2017 年 4 月	303,745,665.83		187,711,611.91	116,034,053.92
江苏如皋·金科世界城	2018 年 12 月	128,837,524.35	473,736,117.29	515,436,808.09	87,136,833.55
合肥·半岛壹号	2018 年 11 月	85,515,364.16	518,490,172.42	407,425,435.84	196,580,100.74

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖南·长沙科技新城	2018 年 6 月	137,856,359.13	259,876,992.40	381,107,830.64	16,625,520.89
重庆·金科阳光小镇	2013 年 12 月	123,088,102.07		74,921,942.29	48,166,159.78
重庆·金科星辰	2018 年 4 月	44,970,165.31	604,745,857.01	569,572,484.64	80,143,537.68
重庆·金科天元道（一期）	2018 年 7 月	66,099,911.17	2,028,739,076.15	1,826,893,550.38	267,945,436.94
重庆·金科御临河	2018 年 12 月		526,348,102.27	6,844,523.60	519,503,578.67
重庆·金科廊桥水乡	2018 年 5 月	773,666,191.92	207,161,453.66	508,628,741.98	472,198,903.60
重庆·金科中央御院	2017 年 4 月	320,614,592.57	24,950,306.45	169,638,038.61	175,926,860.41
重庆璧山·金科中央公园城	2018 年 12 月	232,343,482.85	609,427,395.63	583,746,903.24	258,023,975.24
重庆合川·金科世界城	2015 年 3 月	108,372,431.62		65,308,959.73	43,063,471.89
重庆合川·金科天籁城	2018 年 6 月	104,854,844.21	134,953,465.32	141,567,209.60	98,241,099.93
重庆·金科城	2018 年 12 月	251,985,206.91	808,025,529.09	702,663,641.08	357,347,094.92
重庆万盛·金科中华养生城	2018 年 7 月	99,098,940.24	47,077,860.82	133,718,802.22	12,457,998.84
重庆江津·金科世界城	2018 年 9 月	231,149,586.28	122,208,327.90	227,007,693.52	126,350,220.66
重庆江津·金科中央公园城	2018 年 11 月	264,307,840.81	611,150,791.58	677,987,040.05	197,471,592.34
重庆·金科九曲河	2018 年 9 月		1,162,519,767.86		1,162,519,767.86
重庆·西永天宸	2017 年 11 月	362,385,643.99		151,284,665.59	211,100,978.40
重庆·西永天宸（二期）	2018 年 12 月	13,562,079.71	1,863,073,092.03	906,411,954.42	970,223,217.32
重庆·金科空港城	2018 年 7 月	39,225,061.97	932,166,279.84	621,690,051.77	349,701,290.04
重庆·金科中央华府	2018 年 8 月	145,648,287.68	455,706,120.47	429,196,621.58	172,157,786.57
重庆南川·金科世界城	2018 年 10 月	190,883,911.81	502,277,692.65	520,552,729.55	172,608,874.91
重庆·金科天元道（二期）	2018 年 12 月		1,277,380,247.61	1,133,061,650.14	144,318,597.47
重庆·金科星辰（三期）	2018 年 12 月		126,182,195.65	97,419,220.86	28,762,974.79

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆巫山•金科城（一期）	2018 年 12 月		743,102,582.52	579,891,414.48	163,211,168.04
重庆•两江健康科技城	2018 年 12 月	191,943,893.63	623,065,279.45	732,531,450.54	82,477,722.54
重庆•两江健康科技城（工业地块）	2018 年 12 月		113,479,298.33		113,479,298.33
其他汇总[注 2]		1,740,371,573.64	521,212,758.91	1,016,706,626.98	1,244,877,705.57
小 计		15,571,849,030.57	31,589,517,541.79	28,236,317,921.77	18,925,048,650.59

[注 1]：如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

[注 2]：由于公司开发项目数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露。

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆•金砂水岸	8,043,803.83		323,797.20	7,720,006.63
重庆•云湖天都	28,833,307.72		1,105,058.76	27,728,248.96
重庆•金科十年城	10,385,285.33		223,550.37	10,161,734.96
重庆•廊桥水岸	18,899,685.82		206,783.64	18,692,902.18
重庆•VISAR 国际	19,119,707.85		352,073.61	18,767,634.24
重庆•金科西城大院	27,973,346.86		24,492,500.26	3,480,846.60
重庆•金科阳光小镇	11,612,996.57		347,763.02	11,265,233.55
重庆•金科廊桥水乡	21,686,607.20		645,882.20	21,040,725.00
重庆•茶园世界城	15,917,977.80		469,204.80	15,448,773.00
重庆璧山•中央公园城		10,668,749.16	569,197.32	10,099,551.84
重庆江津•金科世界城	1,191,076.13		1,191,076.13	
重庆涪陵•金科黄金海岸	3,258,656.69		102,337.92	3,156,318.77
重庆涪陵•金科天湖小镇	5,559,529.46		3,404,640.60	2,154,888.86
重庆涪陵•金科世界走廊 A 区	328,025.28		60,168.10	267,857.18

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆长寿•金科阳光小镇	14,115,728.30	250,639.06	1,993,921.74	12,372,445.62
重庆长寿•金科世界城	26,086,936.59		14,351,635.95	11,735,300.64
重庆涪陵•金科世界走廊 A 区	52,246,603.18		1,590,842.04	50,655,761.14
浏阳•山水洲	23,996,408.75		740,187.90	23,256,220.85
长沙•金科世界城	39,399,441.97		34,215,624.79	5,183,817.18
长沙•金科时代中心	63,846,622.66		63,846,622.66	
苏州•金科王府	172,818,114.85		24,913,758.63	147,904,356.22
苏州•天籟城	35,175,939.64		35,175,939.64	
苏州•新弘金科嘉颐苑		61,272,576.94	1,108,741.84	60,163,835.10
重庆永川•金科中央公园城	45,149,879.37		1,086,682.68	44,063,196.69
重庆荣昌•世界城二期	7,547,221.66		1,024,840.48	6,522,381.18
重庆开县•开州城二期	41,943,689.07		41,943,689.07	
湖南•长沙科技新城		48,510,860.95	213,240.63	48,297,620.32
合 计	695,136,592.58	120,702,826.11	255,699,761.98	560,139,656.71

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 54,652,681,568.84 元（2017 年：26,537,442,789.55 元）。

6. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
待转流转税金	3,949,754,661.18	2,465,643,851.97
待抵扣增值税	700,643,176.12	1,150,735,174.25
合 计	4,650,397,837.30	3,616,379,026.22

(2) 其他说明

公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的城市维护建设税、教育费附加、地方教

育附加、企业所得税及土地增值税与待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	157,450,012.98		157,450,012.98	115,456,732.98		115,456,732.98
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	157,450,012.98		157,450,012.98	115,456,732.98		115,456,732.98
其他[注]	316,018,915.78		316,018,915.78	227,220,000.00		227,220,000.00
合 计	473,468,928.76		473,468,928.76	342,676,732.98		342,676,732.98

[注]：系购买的信托业保障基金及理财产品。

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
渝商投资集团股份有限公司	115,456,732.98			115,456,732.98
重庆科瑞制药（集团）有限公司		41,993,280.00		41,993,280.00
小 计	115,456,732.98	41,993,280.00		157,450,012.98

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
渝商投资集团股份有限公司					2.92	
重庆科瑞制药（集团）有限公司					6.78	
小 计						

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	3,687,840,807.30		3,687,840,807.30	3,510,275,182.63		3,510,275,182.63
对联营企业投资	3,679,905,481.34		3,679,905,481.34	916,344,117.07		916,344,117.07
合 计	7,367,746,288.64		7,367,746,288.64	4,426,619,299.70		4,426,619,299.70

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司	640,353,029.57			69,727,003.85	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	-2,015.59	10,332,087.84		-13,597,621.85	
常州金科房地产开发有限公司	17,900,997.42			-3,350,375.67	
嘉善天宸房地产开发有限公司	25,340,999.36		272,286.62	-12,941,904.47	
嘉善盛泰置业有限公司	-7,590.42	9,913,000.00		-10,730,042.35	
河南国丰园置业有限公司	48,593,488.91			-1,106,728.02	
河南中书置业有限公司	-1,059,280.32			-15,095,386.31	
石家庄金科房地产开发有限公司	60,650,978.34			-10,212,806.41	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	24,008,450.94	20,000.00		-4,147,448.11	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	213,069,440.15			-3,625,093.27	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	86,853,728.40			-2,197,169.78	
石家庄金辉房地产开发有限公司	225,835,979.31			-6,479,079.92	
河北国控蓝城房地产开发有限公司	199,707,609.62	78,042,675.80		-12,710,133.95	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
深圳市创良投资管理有限公司	44,336.89	1,650,000.00		-1,695,820.55	
重庆盛牧房地产开发有限公司	495,165,840.10			-30,517,612.43	
重庆金碧辉房地产开发有限公司	15,279,759.11	1,412,997.83		-10,234,438.79	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	9,451,610.25			-11,195,754.83	
重庆美科房地产开发有限公司	928,373,724.29		905,286,000.00	-8,138,427.87	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	-569,795.56	9,800,000.00		-12,953,172.38	
重庆金美碧房地产开发有限公司	-40,119.62	10,000,000.00		-4,992,661.28	
嘉善盛诚置业有限公司	509,145,339.49			-3,385,679.72	
重庆金碧茂置业有限公司	1,656,859.52	2,000,000.00		-749,546.14	
重庆金科琥珀农业开发有限公司	980,232.55			-381,611.68	
重庆金熙健康管理有限公司	9,657,541.94			-1,815,723.19	
南京裕鸿房地产开发有限公司	-115,962.02	8,875,000.00		-2,199,746.48	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-6,285,738.16	
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-2,896,775.80	
重庆品锦悦房地产开发有限公司		20,999,632.76		-11,572,122.35	
太仓卓润房地产开发有限公司		131,306,083.00		-171,118.27	
合肥市碧合房地产开发有限公司		24,854,600.00		-3,492,694.78	
许昌金耀房地产有限公司		26,672,000.00		-1,996,959.94	
洛阳都利置业有限公司		22,210,000.00		-1,115,964.85	
重庆西联锦房地产开发有限公司		10,000,000.00		-3,925,533.09	
常州百俊房地产开发有限公司		6,609,000.00		-17,560,198.79	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司		20,404,000.00		-5,001,219.53	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
重庆西道房地产开发有限公司		20,200,000.00		-2,051,852.76	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司		15,000,000.00		-590,012.78	
成都领跑房地产开发有限公司		15,000,000.00		-2,323,792.13	
重庆金江联房地产开发有限公司		400,000,000.00		-461,425.60	
佛山市金集房地产开发有限公司		30,000,000.00		-99,313.01	
云南诚鼎房地产开发有限公司		4,600,000.00		-165,982.17	
郑州远威企业管理咨询有限公司		41,089,811.39		-17,748,436.28	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司		10,200,000.00		833.35	
重庆美城金房地产开发有限公司		60,000,000.00		-827,264.63	
郑州新银科置业有限公司		24,205,937.54		165,739,638.30	
小 计	3,510,275,182.63	1,110,396,826.16	905,558,286.62	-27,272,914.87	
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司	77,712,588.92			5,137,223.35	
南宁融创世承置业有限公司	476,740,732.81			2,964,868.57	
前海博通（深圳）基金管理有限公司	6,428,573.15			-81,515.03	
苏州天宸房地产开发有限公司	19,110,347.51		5,800.00	-2,984,296.54	
云南金科鑫海汇置业有限公司	208,327,881.69			42,499,392.30	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	40,242,701.33			-4,097,561.90	
五家渠金科房地产开发有限公司	52,392,004.40			-24,982,842.87	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	35,172,295.96			-253,371.61	
杭州金渝房地产开发有限公司	788.92	126,327,040.00		-3,783,546.84	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	216,202.38			-799,639.39	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
成都市盛部房地产开发有限公司		16,500,000.00		-4,276,717.99	
成都圳钰商贸有限公司		686,000,000.00		10,404.80	
遵义市美骏房地产开发有限公司		196,000,000.00		-2,782,078.56	
上海臻墨利房地产开发有限公司		900,000,000.00		604.51	
常熟金宸房地产开发有限公司		393,617,000.00		-2,772,511.54	
句容市金嘉润房地产开发有限公司				-41,145.12	
南宁金泓盛房地产开发有限公司		16,500,000.00		217.70	
天津金科房地产开发有限公司		72,599,696.00		-2,173,115.73	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司		20,000,000.00		-478,623.83	
云南嘉逊房地产开发有限公司		92,453,200.00		-118,986.29	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司		114,770,000.00		-680,706.40	
常州天宸房地产开发有限公司				-528,238.75	
合肥昌恩房地产开发有限公司		132,000,000.00		773.11	
云南金宏雅房地产开发有限公司				-401.93	
常德市鼎业房地产开发有限公司					
小 计	916,344,117.07	2,766,766,936.00	5,800.00	-221,815.98	
合 计	4,426,619,299.70	3,877,163,762.16	905,564,086.62	-27,494,730.85	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
重庆金佳禾房地产开发有限公司					710,080,033.42	

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准 备 期末余 额
	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
重庆金嘉海房地产开发有限公司					-3,267,549.60[注]	
常州金科房地产开发有限公司					14,550,621.75	
嘉善天宸房地产开发有限公司					12,126,808.27	
嘉善盛泰置业有限公司					-824,632.77[注]	
河南国丰园置业有限公司					47,486,760.89	
河南中书置业有限公司					-16,154,666.63[注]	
石家庄金科房地产开发有限公司					50,438,171.93	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司					19,881,002.83	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司					209,444,346.88	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司					84,656,558.62	
石家庄金辉房地产开发有限公司					219,356,899.39	
河北国控蓝城房地产开发有限公司					265,040,151.47	
深圳市创良投资管理有限公司					-1,483.66[注]	
重庆盛牧房地产开发有限公司					464,648,227.67	
重庆金碧辉房地产开发有限公司					6,458,318.15	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司					-1,744,144.58[注]	
重庆美科房地产开发有限公司					14,949,296.42	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司					-3,722,967.94[注]	
重庆金美碧房地产开发有限公司					4,967,219.10	
嘉善盛诚置业有限公司					505,759,659.77	
重庆金碧茂置业有限公司					2,907,313.38	
重庆金科琥珀农业开发有限公司					598,620.87	
重庆金熙健康管理有限公司					7,841,818.75	
南京裕鸿房地产开发有限公司					6,559,291.50	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司					13,714,261.84	
福建希尔顿假日大酒店有限公司					72,103,224.20	
重庆品锦悦房地产开发有限公司					9,427,510.41	
太仓卓润房地产开发有限公司					131,134,964.73	

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准 备 期末余 额
	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
合肥市碧合房地产开发有限公司					21,361,905.22	
许昌金耀房地产有限公司					24,675,040.06	
洛阳都利置业有限公司					21,094,035.15	
重庆西联锦房地产开发有限公司					6,074,466.91	
常州百俊房地产开发有限公司					-10,951,198.79[注]	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司					15,402,780.47	
重庆西道房地产开发有限公司					18,148,147.24	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司					14,409,987.22	
成都领跑房地产开发有限公司					12,676,207.87	
重庆金江联房地产开发有限公司					399,538,574.40	
佛山市金集房地产开发有限公司					29,900,686.99	
云南诚鼎房地产开发有限公司					4,434,017.83	
郑州远威企业管理咨询有限公司					23,341,375.11	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司					10,200,833.35	
重庆美城金房地产开发有限公司					59,172,735.37	
郑州新银科置业有限公司					189,945,575.84	
小 计					3,687,840,807.30	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司		2,977,955.75			79,871,856.52	
南宁融创世承置业有限公司					479,705,601.38	
前海博通（深圳）基金管理有限公司					6,347,058.12	
苏州天宸房地产开发有限公司					16,120,250.97	
云南金科鑫海汇置业有限公司					250,827,273.99	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司					36,145,139.43	
五家渠金科房地产开发有限公司					27,409,161.53	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司					34,918,924.35	
杭州金渝房地产开发有限公司					122,544,282.08	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司					-583,437.01[注]	
成都市盛部房地产开发有限公司					12,223,282.01	

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准 备 期末余 额
	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
成都圳钰商贸有限公司					686,010,404.80	
遵义市美骏房地产开发有限公司					193,217,921.44	
上海臻墨利房地产开发有限公司					900,000,604.51	
常熟金宸房地产开发有限公司					390,844,488.46	
句容市金嘉润房地产开发有限公司					-41,145.12[注]	
南宁金泓盛房地产开发有限公司					16,500,217.70	
天津金科房地产开发有限公司					70,426,580.27	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司					19,521,376.17	
云南嘉逊房地产开发有限公司					92,334,213.71	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司					114,089,293.60	
常州天宸房地产开发有限公司					-528,238.75[注]	
合肥昌恩房地产开发有限公司					132,000,773.11	
云南金宏雅房地产开发有限公司					-401.93[注]	
常德市鼎业房地产开发有限公司						
小 计		2,977,955.75			3,679,905,481.34	
合 计		2,977,955.75			7,367,746,288.64	

[注]：系联营、合营企业因认缴注册资本尚未出资到位以及尚未出资完整，且联营、合营企业未实现结转收入出现项目前期阶段性亏损，按权益法核算导致长期股权投资余额暂时为负。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建投资性房地产	合 计
期初数	2,891,071,700.00		2,891,071,700.00
本期变动			
加：存货转入[注 1]	717,139,749.92	237,598,900.00	954,738,649.92
减：其他转出[注 2]	1,320,923,029.81		1,320,923,029.81

项 目	房屋及建筑物	在建投资性房地产	合 计
公允价值变动	65,792,827.11	637,500.00	66,430,327.11
其他综合收益[注 1]	873,427,352.78	149,970,700.00	1,023,398,052.78
期末数	3,226,508,600.00	388,207,100.00	3,614,715,700.00

[注 1]: 本期投资性房地产转换日公允价值与账面价值的差额 1,023,398,052.78 元, 扣除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益。

公司对转换日的投资性房地产委托重庆华康资产评估土地房地产有限公司进行评估以确定其公允价值, 出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》(重康评协字(2018)第 204 号)。

[注 2]: 系本报告期处置控股子公司天津津瑞企业管理有限公司股权转出所致。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地产减少	期末公允价值
红星美凯龙家居广场	1,319,636,400.00		1,286,629.81	1,320,923,029.81	
天王星办公楼 4、5 层及车位	26,262,800.00		299,200.00		26,562,000.00
成都青羊区办公楼	4,862,700.00		93,100.00		4,955,800.00
合川世界城负 1 层商场及库房	30,460,800.00		555,300.00		31,016,100.00
金科开州城负 1 层商场及库房	25,310,100.00		98,700.00		25,408,800.00
金科·涪陵世界走廊 B 区	1,484,538,900.00		62,619,800.00		1,547,158,700.00
开州城 B1 楼栋		83,869,545.00	173,055.00		84,042,600.00
开县金科酒店项目 3 幢、5 幢、6 幢		51,696,756.00	279,044.00		51,975,800.00
西城大院负一层		49,231,584.00	16.00		49,231,600.00
廊桥水乡二组团 25 超市-101		51,122,982.00	72,018.00		51,195,000.00
金科美邻汇商业 2 号楼		1,241,532,600.00			1,241,532,600.00
中央公园城 12-A#幢		25,716,335.70	315,964.30		26,032,300.00
杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼		387,569,600.00	637,500.00		388,207,100.00

北碚区悦复大道 8 号 第 1 至 6 层		87,397,300.00			87,397,300.00
合 计	2,891,071,700.00	1,978,136,702.70	66,430,327.11	1,320,923,029.81	3,614,715,700.00

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入	按期末公允价值 计算的增值率
红星美凯龙家居广场	重庆市渝北区天宫殿街道 新南路 888 号	106,927.62	12,871,098.32	
天王星办公楼 4、5 层及车位	重庆市北部新区高新园星 光大道 68 号	2,618.18	1,818,720.96	1.14%
成都青羊区办公楼	成都市青羊区顺城大街 308 号	489.70	106,334.76	1.91%
合川世界城负 1 层商场及库房	重庆市合川区希尔安大道 1168 号	4,700.93	1,571,282.45	1.82%
金科开州城负 1 层商场及库房	重庆市开县云枫滨路金科 开州城	4,481.24	137,299.66	0.39%
金科·涪陵世界走廊 B 区	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	18,617,101.01	4.22%
开州城 B1 楼栋	重庆市开县云枫街道滨湖 西路 549 号 B1 幢	10,408.53	825,932.01	0.21%
开县金科酒店项目 3 幢、5 幢、 6 幢	重庆市开州区文峰街道开 州大道东一段 2 号 3 幢、5	6,881.99	4,440,880.00	0.54%
西城大院负一层	重庆市九龙坡区西城大院	13,675.44	3,033,394.68	0.00%
廊桥水乡二组团 25 超市-101	重庆市沙坪坝区大学城南 路 1078 号	3,600.21	[注]	0.14%
金科美邻汇商业 2 号楼	大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	[注]	0.00%
中央公园城 12-A#幢	重庆市江津区几江街道西 江大街 111 号	6,318.51	[注]	1.23%
杭州市运河新城 A-R21-12 地 块 12#楼住宅	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,749.00		0.16%
北碚区悦复大道 8 号第 1 至 6 层	重庆市北碚区悦复大道 8 号第 1 至 6 层	10,412.82	[注]	0.00%
合 计		324,672.65	43,422,043.85	

[注]：本期处于免租期。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院负一层	49,231,600.00	正在办理中
小 计	49,231,600.00	

(4) 其他说明

公司在期末委托重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对自持投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2019）第 57 号）。

10. 固定资产

（1）明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备
账面原值					
期初数	1,071,368,578.98	33,863,797.32	121,996,509.44	65,612,644.23	55,410,417.72
本期增加金额	87,006,398.70	6,516,894.30	39,201,622.29	19,828,867.05	7,427,700.81
1) 购置		3,996,494.18	38,181,694.27	17,457,909.66	7,386,377.74
2) 在建工程转入					
3) 企业合并增加	87,006,398.70	2,520,400.12	1,019,928.02	2,370,957.39	41,323.07
本期减少金额	23,510,019.01	4,216,237.67	8,386,975.50	7,819,928.54	2,933,957.07
1) 处置或报废	23,510,019.01	4,216,237.67	8,386,975.50	7,819,928.54	2,933,957.07
期末数	1,134,864,958.67	36,164,453.95	152,811,156.23	77,621,582.74	59,904,161.46
累计折旧					
期初数	98,448,482.34	12,799,919.24	64,477,543.98	41,021,372.63	28,783,126.99
本期增加金额	41,238,990.50	3,292,006.47	20,973,302.35	11,492,250.54	9,745,765.46
1) 计提	31,459,116.35	2,837,856.07	20,549,323.77	10,114,397.05	9,744,975.98
2) 企业合并增加	9,779,874.15	454,150.40	423,978.58	1,377,853.49	789.48
本期减少金额	4,165,398.60	1,121,426.15	6,393,243.80	6,833,175.44	1,755,512.19
1) 处置或报废	4,165,398.60	1,121,426.15	6,393,243.80	6,833,175.44	1,755,512.19
期末数	135,522,074.24	14,970,499.56	79,057,602.53	45,680,447.73	36,773,380.26
账面价值					
期末账面价值	999,342,884.43	21,193,954.39	73,753,553.70	31,941,135.01	23,130,781.20
期初账面价值	972,920,096.64	21,063,878.08	57,518,965.46	24,591,271.60	26,627,290.73

续上表

项 目	房屋及建筑物装修	家电设备	发电及相关设备	合 计
账面原值				
期初数	342,395,065.98	37,284,549.92	1,324,928,689.92	3,052,860,253.51

本期增加金额	6,273,300.71	5,776,844.22	1,063,343.19	173,094,971.27
1) 购置	6,273,300.71	5,556,708.54	1,063,343.19	79,915,828.29
2) 在建工程转入				
3) 企业合并增加		220,135.68		93,179,142.98
本期减少金额	297,196.00	1,817,809.76		48,982,123.55
1) 处置或报废	297,196.00	1,817,809.76		48,982,123.55
期末数	348,371,170.69	41,243,584.38	1,325,992,033.11	3,176,973,101.23
累计折旧				
期初数	171,928,827.63	19,107,583.82	174,564,374.36	611,131,230.99
本期增加金额	55,957,666.39	6,320,878.38	64,852,648.35	213,873,508.44
1) 计提	55,957,666.39	6,188,320.36	64,852,648.35	201,704,304.32
2) 企业合并增加		132,558.02		12,169,204.12
本期减少金额	276,557.24	992,919.90		21,538,233.32
1) 处置或报废	276,557.24	992,919.90		21,538,233.32
期末数	227,609,936.78	24,435,542.30	239,417,022.71	803,466,506.11
账面价值	120,761,233.91	16,808,042.08	1,086,575,010.40	2,373,506,595.12
期末账面价值	120,761,233.91	16,808,042.08	1,086,575,010.40	2,373,506,595.12
期初账面价值	170,466,238.35	18,176,966.10	1,150,364,315.56	2,441,729,022.52

(2) 融资租入固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
发电及相关设备	495,077,516.22	88,185,682.50		406,891,833.72
小 计	495,077,516.22	88,185,682.50		406,891,833.72

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	76,719,561.74	正在办理中
小 计	76,719,561.74	

11. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	1,452,268,673.18		1,452,268,673.18	1,160,573,769.41		1,160,573,769.41
零星工程	484,032.45		484,032.45	458,355.29		458,355.29
合 计	1,452,752,705.63		1,452,752,705.63	1,161,032,124.70		1,161,032,124.70

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	15.6 亿	1,160,573,769.41	291,694,903.77			1,452,268,673.18
小 计		1,160,573,769.41	291,694,903.77			1,452,268,673.18

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	92.5	[注]	115,321,530.85	56,334,945.55	5.20	自筹、募集资金和借款
小 计			115,321,530.85	56,334,945.55		

[注]：哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）于 2015 年 7 月收到《自治区发展改革委关于哈密风电基地二期东南部风区景峡区域 70 万千瓦风电及 5 万千瓦光伏项目核准的批复》（新发改能源[2015]1301 号），根据该批复文件，景峡二 C 风电场由哈密华冉投资建设，项目总装机规模为 20 万千瓦，项目总投资 156,482 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，哈密华冉投资建设的景峡二 C 风电场相关工程建设已基本完成，项目尚在调试阶段。

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	51,839,838.45	43,119,273.00	1,180,654.13	96,139,765.58
本期增加金额	502,579.22	7,610,358.81	10,455,871.46	18,568,809.49
1) 购置	502,579.22	7,570,758.81	5,834.95	8,079,172.98

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
2) 企业合并增加		39,600.00	10,450,036.51	10,489,636.51
本期减少金额	7,832,903.45	1,281,458.37	131,369.81	9,245,731.63
1) 处置	7,832,903.45	1,281,458.37	131,369.81	9,245,731.63
期末数	44,509,514.22	49,448,173.44	11,505,155.78	105,462,843.44
累计摊销				
期初数	5,846,085.32	28,227,662.62	247,288.10	34,321,036.04
本期增加金额	1,176,911.87	6,201,252.11	1,208,784.63	8,586,948.61
1) 计提	1,176,911.87	6,187,992.11	1,208,784.63	8,573,688.61
2) 企业合并增加		13,260.00		13,260.00
本期减少金额	1,161,880.76	375,367.86	76,539.66	1,613,788.28
1) 处置	1,161,880.76	375,367.86	76,539.66	1,613,788.28
期末数	5,861,116.43	34,053,546.87	1,379,533.07	41,294,196.37
账面价值				
期末账面价值	38,648,397.79	15,394,626.57	10,125,622.71	64,168,647.07
期初账面价值	45,993,753.13	14,891,610.38	933,366.03	61,818,729.54

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
重庆开县•金科大酒店	2,755,616.84	正在办理中
小 计	2,755,616.84	

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81

重庆庆科商贸有限公司	30,000.00				30,000.00
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06				859,680.06
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆天豪门窗有限公司[注]	3,869,524.97		3,869,524.97		
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
新疆华冉东方新能源有限公司	483,776,339.06				483,776,339.06
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	678,342.72				678,342.72
合 计	491,951,643.50		3,869,524.97		488,082,118.53

注：重庆天豪门窗有限公司于 2018 年 3 月更名为重庆天豪虹淘实业有限公司。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00					30,000.00
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

新疆华冉东方新能源有限公司新能源发电资产组组合：

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	新能源发电资产及资产运营产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	138,970.06 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	189,097.13 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产	是

组或资产组组合一致	
-----------	--

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 10.59%（2017 年：10.68%），预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和风力发电行业预计总体规划、风电消纳、弃风率控制等发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产组特定风险的税前利率。

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的并购新疆华冉东方新能源有限公司形成的商誉资产组预计未来现金流量的现值评估咨询报告》（重康评咨报字（2019）第 14 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值，商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对新能源发电资产组可收回金额的预计，与该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费[注]	26,076,754.86	66,700,800.59	27,455,009.32	886,262.40	64,436,283.73
合 计	26,076,754.86	66,700,800.59	27,455,009.32	886,262.40	64,436,283.73

[注]：系公司及子公司租赁办公场所装修费用。

15. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	168,043,867.84	36,546,023.04	188,486,551.86	41,234,588.91
可抵扣亏损	2,469,537,800.11	609,121,951.93	1,215,148,129.54	298,735,426.54
内部交易未实现利润	366,167,657.60	91,541,914.40	260,479,004.96	65,119,751.24

土地溢价摊销	372,934,999.72	93,233,749.93	443,530,242.88	110,882,560.72
其 他	2,588,939,964.70	512,198,985.95	2,305,506,952.98	410,773,977.75
合 计	5,965,624,289.97	1,342,642,625.25	4,413,150,882.22	926,746,305.16

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	2,203,412,197.66	466,194,045.12	1,698,856,006.95	424,685,277.56
其 他	5,776,560.06	985,355.41	2,840,776.54	475,032.37
合 计	2,209,188,757.72	467,179,400.53	1,701,696,783.49	425,160,309.93

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	272,570,252.27	348,726,250.58
可抵扣亏损	1,925,422,451.53	1,948,782,398.57
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	1,084,773,613.43	876,520,666.45
合 计	3,282,894,469.04	3,174,157,467.41

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018 年		47,686,127.87	
2019 年	45,845,373.32	117,756,421.45	
2020 年	286,100,443.80	449,758,203.25	
2021 年	415,304,810.62	553,074,334.89	
2022 年	625,700,288.45	780,507,311.11	
2023 年	552,471,535.34		
合 计	1,925,422,451.53	1,948,782,398.57	

(5) 其他说明

未经抵销的递延所得税资产和未确认递延所得税资产明细表中的“其他”主要系可抵扣成本、费用、

未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

16. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	116,000,000.00	406,834,000.00
合 计	116,000,000.00	406,834,000.00

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	59,200,000.00	4,500,000,000.00
保证借款	7,000,000.00	600,000,000.00
质押借款	446,200,000.00	195,000,000.00
抵押及保证借款	1,873,400,000.00	550,000,000.00
质押及保证借款	159,000,000.00	494,860,000.00
质押及抵押借款		80,000,000.00
抵押、质押及保证借款	651,400,000.00	
合 计	3,196,200,000.00	6,419,860,000.00

18. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	2,659,975,468.64	166,785,289.59
应付账款	13,681,241,057.55	11,462,066,025.85
合 计	16,341,216,526.19	11,628,851,315.44

(2) 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	23,452,060.07	12,842,215.00
商业承兑汇票	2,636,523,408.57	153,943,074.59
合 计	2,659,975,468.64	166,785,289.59

(3) 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	12,273,801,412.35	10,699,109,132.53
应付材料及设备款	1,407,439,645.20	762,956,893.32
合 计	13,681,241,057.55	11,462,066,025.85

19. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	75,963,581,497.54	42,791,021,787.21
其他	312,113,817.79	61,491,882.81
合 计	76,275,695,315.33	42,852,513,670.02

(2) 其他说明

预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
武汉•金科城	3,925,472,021.28		2020年6月	93.02%
云南•金科廊桥水岸	2,451,537,959.57	741,136,251.90	2019年10月	84.18%
重庆北碚•集美嘉悦 M07/08	2,365,226,848.20	216,566,046.97	2019年8月	82.09%
重庆•金科天元道（二期）	2,330,351,701.14	1,824,036,883.92	2019年12月	97.24%
重庆•西永天宸（二期）	2,215,937,626.69	2,472,068,478.56	2019年1月	96.89%
柳州•金科天宸	1,673,656,056.72	259,125,302.27	2020年3月	85.19%
内江•金科公园王府	1,611,636,303.44	294,749,418.15	2019年2月	63.50%
重庆•金科九曲河	1,586,005,482.98	575,369,557.01	2021年12月	71.45%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
咸阳·金科世界城	1,561,324,884.51	713,760,332.23	2019年4月	70.24%
雅安·金科天宸	1,544,941,768.43	309,801,662.17	2019年4月	86.93%
南宁·金科观天下	1,483,405,183.25	185,784,849.57	2019年4月	83.49%
济南·澜山公馆	1,457,085,031.11	712,770,525.57	2019年12月	98.91%
青岛·金科阳光美镇	1,432,319,942.59	348,444,615.58	2019年9月	98.88%
成都·金科天宸	1,291,492,735.86	1,626,730,807.97	2019年4月	100.00%
泸州·金科博翠湾	1,258,807,561.61		2019年7月	75.95%
无锡·蠡湖一号三期	1,222,957,206.08		2019年11月	89.01%
重庆·集美阳光	1,214,222,077.04		2020年10月	73.90%
重庆涪陵·金科天宸	1,205,499,851.74	872,533,601.16	2019年4月	98.21%
重庆·金科城	1,179,759,615.69	1,045,313,797.55	2019年6月	100.00%
重庆开县·天湖印二期	1,102,301,737.98	64,391,579.89	2019年5月	99.70%
淄博·金科集美嘉悦	1,076,823,480.21		2020年5月	99.30%
重庆开县·云玺台	1,068,881,898.77	1,040,528,100.01	2019年4月	99.98%
重庆·金科天元道（一期）	1,066,988,440.41	2,059,551,326.91	2019年5月	80.74%
重庆·金科御临河	1,058,763,069.52		2021年5月	55.97%
重庆·西永天宸	1,046,790,694.44	28,440,049.01	2019年6月	100.00%
重庆长寿·金科世界城	1,029,033,003.60	398,788,092.64	2019年3月	94.66%
南通·廊桥水岸	989,536,203.42	301,605,308.17	2019年5月	93.38%
郴州·中央公园城	950,718,053.99	264,325,754.72	2019年4月	90.36%
重庆荣昌·金科世界城	948,329,487.24	924,052,608.86	2019年5月	98.00%
成都·金科博翠天宸	920,949,574.80	13,648.44	2019年8月	62.83%
重庆江津·集美郡	862,477,589.67		2019年11月	83.28%
湖南·长沙科技新城	818,027,577.54	484,743,691.48	2019年6月	91.82%
遵义·金科集美天宸	788,322,963.38		2019年10月	97.34%
遵义·金科中央公园城	782,257,757.35	945,230,842.61	2019年3月	96.31%
合肥·半岛1号	758,908,443.55	595,183,468.70	2020年7月	65.39%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
永川•集美天宸	722,220,020.00		2020年3月	76.23%
重庆开县•云玺台三期	717,867,108.47		2019年7月	98.42%
重庆江津•金科中央公园城	716,736,373.64	871,710,825.67	2019年7月	97.15%
重庆云阳•金科世界城	707,332,269.42	210,563,509.77	2019年3月	90.75%
江苏如皋•金科世界城	702,549,976.26	232,863,728.52	2019年7月	96.05%
合肥•海悦东方花园	694,109,061.19	143,652,082.25	2019年4月	71.02%
合肥•天宸花园	684,202,189.83	65,807,495.50	2022年3月	64.04%
重庆万州•金科观澜-1	683,230,875.41		2020年3月	68.80%
内江•时代中心	636,370,204.08	136,055,198.08	2019年1月	96.21%
河南•金科御府	601,882,207.01		2021年4月	78.66%
柳州•金科星辰	601,563,459.40	27,551,385.44	2019年9月	83.24%
重庆大足•金科中央公园城	599,060,343.35	226,743,086.83	2019年7月	96.81%
泰安•金科桃花源	595,810,971.28	425,895,523.32	2019年5月	98.37%
重庆璧山•金科中央公园城	595,759,531.03	833,903,811.35	2019年8月	84.90%
重庆开县•集美湖畔	588,505,913.83		2020年8月	83.12%
南充•集美天宸	570,589,824.10		2019年12月	93.57%
重庆南川•金科世界城（三期）	564,045,389.67		2019年9月	93.61%
重庆江津•金科世界城	555,711,075.41	173,091,506.48	2019年5月	95.16%
南昌•金科集美阳光	549,989,386.27		2021年7月	62.50%
重庆涪陵•金科中央公园城	535,308,327.29	17,938,978.20	2019年4月	94.98%
成都•金科东方雅郡	531,496,423.15	923,319,997.94	2019年4月	99.92%
长沙•金科中心	517,003,375.51	327,662,885.52	2019年6月	91.21%
重庆丰都•金科黄金海岸	504,656,796.05	113,823,496.34	2019年7月	94.10%
北京•金科纳帕庄园	502,746,682.36	328,585,914.63	已竣工	95.79%
重庆•博翠长江	500,088,934.60		2020年3月	59.89%
遂宁•金科美湖三期	496,869,981.81		2019年3月	73.61%
重庆巫山•金科城（一期）	496,142,713.73	783,866,185.27	2019年4月	95.95%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
天津•武清项目	480,722,003.24		2022 年 9 月	77.42%
合肥•金樾花园	464,994,210.03	71,294,795.84	2020 年 6 月	84.43%
重庆永川•天悦府	457,682,261.62		2019 年 11 月	81.18%
苏州•集美院	457,518,908.92		2019 年 6 月	80.29%
重庆璧山•博翠天悦	450,113,996.81		2019 年 9 月	85.58%
济南章丘•金科领航项目	445,857,124.44	99,086,669.39	2020 年 4 月	44.36%
济南•金科世界城	423,861,361.22	879,459,186.54	2021 年 4 月	97.84%
内江•金科中央公园城	367,669,197.92	40,026,834.92	2019 年 12 月	92.91%
张家港•博翠名邸	355,256,255.03		2019 年 7 月	97.89%
张家港•廊桥美墅	350,015,803.38	16,036,349.33	2019 年 12 月	94.89%
重庆南川•金科世界城	350,009,737.76	473,837,623.39	2019 年 5 月	86.45%
成都•博翠滨湖	329,648,633.93		2020 年 7 月	92.74%
重庆•两江健康科技新城	328,642,671.58	1,098,835,657.75	2019 年 9 月	86.87%
贵州•金科龙里东方一期 A 组团	323,746,826.67		2020 年 1 月	97.63%
新疆•金科维拉庄园	309,685,904.68	276,198,168.35	2019 年 7 月	60.30%
西安•金科天籁城	286,671,424.41	705,928,068.16	2019 年 5 月	82.02%
重庆•大渡口星辰 3 期	277,622,638.62	182,216,451.10	2019 年 9 月	90.75%
长沙•金科世界城	255,592,310.73	489,323,708.02	2019 年 2 月	94.18%
天津•天湖北苑	244,944,037.86		2019 年 1 月	89.82%
贵阳•金科集美阳光	242,440,452.69		2019 年 12 月	59.51%
南京•金科观天下山庄	232,040,594.24	414,257,691.68	2020 年 12 月	98.82%
无锡•米兰花园 A	223,168,467.16	58,501,985.96	2019 年 4 月	99.12%
其他汇总	3,853,077,426.65	12,837,936,383.65		
合计	75,963,581,497.54	42,791,021,787.21		

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	683,451,142.48	3,819,842,340.51	3,800,332,329.95	702,961,153.04
离职后福利 - 设定提存计划	902,139.96	210,450,855.25	208,988,947.11	2,364,048.10
合 计	684,353,282.44	4,030,293,195.76	4,009,321,277.06	705,325,201.14

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	597,937,488.95	3,409,748,458.18	3,368,685,632.65	639,000,314.48
职工福利费		86,271,667.00	86,271,667.00	
社会保险费	445,472.82	107,728,390.87	107,431,546.95	742,316.74
其中：医疗保险费	412,922.90	95,784,839.70	95,483,138.24	714,624.36
工伤保险费	14,626.04	7,613,414.23	7,610,333.47	17,706.80
生育保险费	17,923.88	4,330,136.94	4,338,075.24	9,985.58
住房公积金	798,467.75	113,981,462.63	111,577,176.63	3,202,753.75
工会经费和职工教育经费	84,269,712.96	96,801,196.13	121,055,141.02	60,015,768.07
辞退福利		5,311,165.70	5,311,165.70	
小 计	683,451,142.48	3,819,842,340.51	3,800,332,329.95	702,961,153.04

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	864,404.14	204,262,174.49	202,887,557.44	2,239,021.19
失业保险费	37,735.82	6,188,680.76	6,101,389.67	125,026.91
小 计	902,139.96	210,450,855.25	208,988,947.11	2,364,048.10

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	645,177,007.11	562,210,447.47
城市维护建设税	43,053,778.93	27,573,306.56

项 目	期末数	期初数
教育费附加	19,226,115.23	15,117,436.68
地方教育附加	12,748,811.05	9,024,591.91
土地增值税	378,745,510.75	451,264,873.27
企业所得税	2,077,947,694.77	945,099,611.61
代扣代缴个人所得税	56,319,136.15	32,461,452.81
房产税	2,756,487.99	2,794,648.05
土地使用税	8,260,224.84	3,507,066.39
其他	7,362,245.15	7,043,422.41
合 计	3,251,597,011.97	2,056,096,857.16

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	759,064,033.00	629,298,509.31
应付股利	31,724,941.64	64,183,332.67
其他应付款	12,621,367,731.22	8,485,142,374.21
合 计	13,412,156,705.86	9,178,624,216.19

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	115,323,687.72	107,148,947.65
短期借款应付利息	3,340,269.42	9,159,665.78
信托资金利息	177,540,752.58	38,809,442.95
债券利息	462,859,323.28	474,180,452.93
合 计	759,064,033.00	629,298,509.31

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	4,808,275.64	36,000,000.00
其他权益工具持有者股利	26,916,666.00	28,183,332.67
合 计	31,724,941.64	64,183,332.67

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注]	4,612,794,876.19	2,896,235,670.00
保证金	1,358,932,998.11	676,016,982.63
应付股权转让款	403,843,341.98	308,480,259.34
拆借款	150,000,000.00	203,279,307.47
应付暂收款	2,780,100,120.84	1,857,418,134.99
代收代缴客户款	954,647,216.94	693,361,396.12
其他	2,361,049,177.16	1,850,350,623.66
合 计	12,621,367,731.22	8,485,142,374.21

[注]：系合资合作的控股子公司收到少数股东的项目运营往来款。

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
南宁融创世承置业有限公司	762,440,000.00	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	272,129,023.74	项目未清算
小 计	1,034,569,023.74	

23. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	19,989,981,966.67	7,269,054,099.99
一年内到期的应付债券	4,336,363,106.04	4,069,332,583.11

限制性股票回购义务[注]	116,970,175.00	134,922,800.00
合 计	24,443,315,247.71	11,473,309,483.10

[注]：详见本财务报表附注十一。

24. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,037,279,049.00	3,694,989,049.00
质押借款	4,165,000,000.00	2,860,000,000.00
抵押借款	748,800,000.00	1,811,500,000.00
抵押及保证借款	30,759,949,637.23	20,265,315,300.00
质押及保证借款	2,318,820,000.00	4,011,690,000.00
质押及抵押借款	1,653,950,000.00	3,490,000,000.00
抵押、质押及保证借款	5,686,330,000.00	1,111,000,000.00
合 计	47,370,128,686.23	37,244,494,349.00

25. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
短期融资券	998,827,397.26	
中期票据	1,099,236,723.87	3,189,845,254.01
2015 年公司债券（公开发行）	281,350,632.38	1,997,129,482.92
2015 年公司债券（非公开发行）		1,127,447,789.90
2016 年公司债券（非公开发行）	2,572,893,799.16	10,052,920,199.35
2018 年公司债券（公开发行）	3,561,965,262.82	
2018 年公司债券（非公开发行）	2,077,800,813.89	
深圳前海梧桐可转债	144,749,367.94	
减：一年内到期的应付债券	4,336,363,106.04	4,069,332,583.11

合 计	6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
-----	------------------	-------------------

(2) 应付债券增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初数	本期发行
超短期融资券	100.00	2018 年 6 月 26 日	180 天	800,000,000.00		797,805,283.02
短期融资券	100.00	2018 年 8 月 3 日	1 年	1,000,000,000.00		998,000,000.00
中期票据	100.00	2015 年 11 月 20 日	3 年	2,100,000,000.00	2,094,050,265.18	
2015 年公司债券(公开发行)[注 1]	100.00	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	1,997,129,482.92	
2015 年公司债券(非公开发行)[注 2]	100.00	2015 年 12 月 16 日	2+1 年	1,250,000,000.00	1,127,447,789.90	
2016 年度第一期中期票据	100.00	2016 年 3 月 22 日	3 年	1,100,000,000.00	1,095,794,988.83	
2016 年非公开发行公司债券(第一期)[注 2]	100.00	2016 年 3 月 16 日	1+2 年、 2+1 年	2,550,000,000.00	1,411,880,127.14	
2016 年非公开发行公司债券(第二期)[注 3]	100.00	2016 年 5 月 3 日	1+2 年、 2+1 年、 3+2 年	5,400,000,000.00	4,861,895,431.10	
2016 年非公开发行公司债券(第三期)[注 3]	100.00	2016 年 7 月 26 日	1+2 年、 2+1 年	4,600,000,000.00	3,779,144,641.11	
2018 年公开发行公司债券[注 4]	100.00	2018 年 2 月 8 日	2+2 年、 3+2 年	3,580,000,000.00		3,550,669,811.32
2018 年非公开发行公司债券(第一期)[注 5]	100.00	2018 年 3 月 30 日	2+1 年	600,000,000.00		596,603,773.59
2018 年非公开发行公司债券(第二期)[注 5]	100.00	2018 年 9 月 5 日	2+1 年	1,500,000,000.00		1,478,264,150.94
深圳前海梧桐可转债[注 6]	100.00	2018 年 11 月 16 日	1 年	145,550,400.00		144,589,161.52
小 计				26,625,550,400.00	16,367,342,726.18	7,565,932,180.39

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
超短期融资券	26,432,876.71	2,194,716.98	800,000,000.00		
短期融资券	28,545,205.48	827,397.26		998,827,397.26	998,827,397.26
中期票据	103,158,904.11	5,949,734.82	2,100,000,000.00		
2015 年公司债券(公	88,833,859.86	2,447,249.46	1,718,226,100.00	281,350,632.38	

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
开发行)					
2015 年公司债券（非公开发行）	74,765,753.42	2,552,210.10	1,130,000,000.00		
2016 年度第一期中期票据	58,300,000.00	3,441,735.04		1,099,236,723.87	1,099,236,723.87
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	48,801,643.84	4,192,418.23	850,000,000.00	566,072,545.37	566,072,545.37
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	193,976,312.33	13,675,131.35	2,962,000,000.00	1,913,570,562.45	1,434,226,380.26
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	136,692,054.79	14,106,050.23	3,700,000,000.00	93,250,691.34	93,250,691.34
2018 年公开发行公司债券	234,532,438.36	11,295,451.50		3,561,965,262.82	
2018 年非公开发行公司债券（第一期）	35,452,602.74	781,549.91		597,385,323.50	
2018 年非公开发行公司债券（第二期）	39,085,479.45	2,151,339.45		1,480,415,490.39	
深圳前海梧桐可转债		160,206.42		144,749,367.94	144,749,367.94
小 计	1,068,577,131.09	63,775,190.75	13,260,226,100.00	10,736,823,997.32	4,336,363,106.04

[注 1]：本公司经中国证券监督管理委员会证监许可（2015）1838 号核准通过，面向合格投资者公开发行面值不超过 38 亿元的公司债券。其中，本公司于 2015 年 8 月 28 日公开发行的 2015 年公司债券（第一期）发行规模 20 亿元，债券的期限为 5 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，为固定利率债券，票面利率为 6.40%，在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；本公司于 2018 年 8 月 28 日未调整债券票面利率，投资者回售债券数量为 17,182,261 张，回售金额为人民币 182,819.26 万元（包含利息）。

[注 2]：经深圳证券交易所深证函（2015）354 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 38 亿元的非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于 2015 年 12 月 16 日发行的 2015 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模 12.50 亿元，债券期限为 3 年期，附第 2 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行利率为 7.00%，本公司于 2017 年 12 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 7.20%，2017 年投资者回售数量为 120 万张，金额为 12,840.00 万元（包含利息）；2018 年 12 月 16 日投资者回售数量为 1,130 万张，金额为 121,136.00 万元（包含利息）。

本公司于 2016 年 3 月 16 日发行的 2016 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模为 25.5 亿元，分为两个品种，其中品种一发行规模 12.50 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行利率 6.80%，本公司于 2018 年 3 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 6.90%，投资者回售债券数量为 850.00 万张，回售金额为人民币 90,780.00 万元（包含利息）；品种二发行规模 13 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行利率 6.0%，2017 年投资者回售数量为 1,130 万张，金额为 119,780.00 万元（包含利息）；公司于 2018 年 3 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 6.20%，投资者回售债券数量为 0 张，回售金额为人民币 0 万元（包含利息）。

[注 3]：经深圳证券交易所深证函（2016）263 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 100 亿元的金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于 2016 年 5 月 3 日发行的 2016 年非公开发行公司债券（第二期）发行规模 54.00 亿元，分为三个品种，其中品种一发行规模 5.20 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.00%，于 2017 年向投资者全部兑付；品种二发行规模 44.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.70%；本公司于 2018 年 5 月 3 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 7.30%，投资者回售数量为 2,962 万张，金额为 316,045.40 万元（包含利息）。品种三发行规模 4.80 亿元，债券期限为 5 年期，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率为 7.20%。本公司于 2016 年 7 月 26 日发行的 2016 年非公开发行公司债券（第三期）发行规模 46.00 亿元，分为两个品种，其中品种一发行规模 10.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，发行利率 5.17%，本公司于 2017 年 7 月 26 日行使上调票面利率选择权上调票面利率至 6.30%，2017 年投资者回售债券数量为 800 万张，2018 年 7 月 26 日投资者回售数量为 200 万张，金额为 21,260.00 万元（包含利息）；品种二发行规模 36.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.40%，2018 年 7 月 26 日投资者回售数量为 3,500.00 万张，金额为 372,400.00 万元（包含利息）。

[注 4]：本公司经中国证券监督管理委员会证监许可（2017）2352 号核准通过，面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。其中，本公司于 2018 年 2 月 8 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%；品种二为 5 年期，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.5%，品种一和品种二发行规模分别为 19.70 亿元和

16.10 亿元。

[注 5]：经深圳证券交易所深证函（2017）586 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 60 亿元的金科地产集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中本公司于 2018 年 4 月 3 日发行的 2018 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模 6 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.9%。本公司于 2018 年 9 月 5 日发行的 2018 年非公开发行公司债券（第二期）发行规模 15 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 8.06%。

[注 6]：系子公司广州金科房地产开发有限公司于 2018 年 11 月 16 日发行，第一次发行规模为 14,555.04 万元，期限为 12 个月。

26. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款[注]	746,194,009.62	484,038,972.06
合 计	746,194,009.62	484,038,972.06

[注]：根据控股子公司新疆华冉东方新能源有限公司（承租人）与重庆润金融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的新疆哈密烟墩第六风电场 B01-B50 号共 50 台风力发电机，转让价款为 50,500.00 万元，租赁期间为 12 年；截至 2018 年 12 月 31 日，该笔长期应付款余额为 445,736,812.87 元。根据控股子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（承租人）与重庆银海融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具，转让价款为 30,000.00 万元，租赁期间为 8 年；截至 2018 年 12 月 31 日，该笔长期应付款余额为 300,457,196.75 元。

27. 递延收益

（1）明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	配套费等专项 财政补贴

合 计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	
-----	----------------	----------------	---------------	----------------	--

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增政府补助 金额	本期计入当期损益 [注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
基础设施建设 补贴	44,250,000.00			44,250,000.00	与资产相关
产业扶持发展 资金		232,800,000.00		232,800,000.00	与资产相关
配套费专项财 政补贴	67,003,029.08		26,233,511.24	40,769,517.84	与资产相关
小 计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	

[注]：政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

28. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
限制性股票回购义务[注]	4,774,000.00	141,154,300.00
合 计	4,774,000.00	141,154,300.00

[注]：详见本财务报表附注十一。

29. 股本

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	5,339,715,816						5,339,715,816

30. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

本公司于 2016 年取得中信建投证券股份有限公司发放的无固定期限贷款 17 亿元。

(2) 期末发行在外的永续债变动情况

项 目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,700,000,000.00		
小 计		1,700,000,000.00		

(续上表)

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债				1,700,000,000.00
小 计				1,700,000,000.00

31. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	3,882,125,671.92	38,374,325.08	2,885,125.00	3,917,614,872.00
其他资本公积	188,266,031.12	32,420,237.04	38,374,325.08	182,311,943.08
合 计	4,070,391,703.04	70,794,562.12	41,259,450.08	4,099,926,815.08

(2) 其他说明

本期股本溢价增加 38,374,325.08 元系本期解锁的限制性股票可抵扣成本与账面计提成本的差异由其他资本公积转入所致；本期股本溢价减少 2,885,125.00 元系附追索权的限制性股票回购所致；本期其他资本公积增加 32,420,237.04 元，其中公司实际控制人缴回误操作短线交易收益，金额为 536,756.00 元；股权激励成本增加 31,883,481.04 元，其中：当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 4,973,968.46 元，具体情况详见本财务报表附注十一；根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产计入资本公积 26,909,512.58 元。

32. 库存股

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	276,077,100.00		154,332,925.00	121,744,175.00
回购未注销股票	283,100.00	15,510,875.00		15,793,975.00
合 计	276,360,200.00	15,510,875.00	154,332,925.00	137,538,150.00

(2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少系首次授予的限制性股票 4,078.5 万股和预留部分的限制性股票 220.00 万股于本年度解锁, 回购不符合激励计划和不符合解锁条件的限制性股票 561.25 万股以及本期分配现金股利所致, 股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 15,510,875.00 元, 系根据公司第十届董事会第十一次、第二十三次、第二十五次和第二十六次会议决议规定, 公司按 2.98 元/股的价格以现金方式回购已授予陈宇、王熠丹 2 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 2,150,000 股, 按 2.42 元/股的价格以现金方式回购已授予王熠丹、杨可君 2 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 1,125,000 股, 按 2.73 元/股的价格以现金方式回购已授予李大伟等 16 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 2,337,500 股。截至 2018 年 12 月 31 日, 该部分限制性股票回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

33. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70
其中: 存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70
其他综合收益合计	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70

(2) 其他说明

详见本附注五、9。

34. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	579,739,897.20	356,948,716.17		936,688,613.37
合 计	579,739,897.20	356,948,716.17		936,688,613.37

(2) 其他说明

本期增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

35. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,885,918,469.56	2,004,605,156.41
减：提取法定盈余公积	356,948,716.17	186,490,836.03
应付普通股股利	1,332,997,704.00	1,068,010,663.20
转作股本的普通股股利		
其他[注]	103,416,667.35	178,167,777.12
期末未分配利润	9,831,266,617.39	7,738,711,235.35

[注]：公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 103,416,667.35 元，本期已支付 103,416,667.35 元(含上期末未支付利息 26,916,666.00 元)，剩余 26,916,666.00 元尚未支付。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,499,932,132.72	28,861,293,727.35	34,397,141,008.99	27,148,245,206.29
其他业务	733,744,292.05	591,275,408.84	360,482,108.99	200,156,640.13
合 计	41,233,676,424.77	29,452,569,136.19	34,757,623,117.98	27,348,401,846.42

(2) 其他说明

2018 年度主营业务收入前五名的项目情况：

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例（%）
重庆•金科天元道（一期）	1,955,814,669.98	4.83
重庆•金科天元道（二期）	1,923,111,845.44	4.75
重庆•西永天宸（二期）	1,504,126,904.69	3.71
重庆•金科空港城	1,386,643,341.62	3.42
重庆•金科城	1,355,031,321.73	3.35
小 计	8,124,728,083.46	20.06

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	27,958,765.88	449,881,435.73
城市维护建设税	136,139,161.77	115,197,243.09
教育费附加	59,628,325.91	52,475,011.57
地方教育附加	40,407,647.38	35,039,377.64
土地增值税	980,822,843.48	409,392,694.92
印花税	97,244,980.25	34,228,458.25
房产税	28,273,754.69	21,813,079.55
土地使用税	28,920,307.72	8,479,920.15
车船使用税	94,441.52	73,206.93

其他	7,657,672.35	2,954,621.50
合 计	1,407,147,900.95	1,129,535,049.33

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	1,317,039,545.74	997,250,823.89
职工薪酬	827,333,898.01	510,762,246.41
其他	417,439,017.75	299,851,751.34
合 计	2,561,812,461.50	1,807,864,821.64

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,683,064,091.55	1,015,942,292.04
办公行政费用	427,970,685.46	238,494,425.87
固定资产折旧	40,506,179.03	37,878,331.05
股权激励费用	4,973,968.46	23,848,796.21
其他	183,009,828.15	196,020,569.62
合 计	2,339,524,752.65	1,512,184,414.79

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	2,161,554.43	
职工薪酬	1,243,259.00	
合 计	3,404,813.43	

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	543,249,297.49	558,598,754.13
减：利息收入[注]	537,496,047.23	123,195,056.08
其他	43,904,309.65	36,517,734.80
合 计	49,657,559.91	471,921,432.85

[注]：主要系本年度银行存款利息及按协议约定向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入增加所致。

7. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	35,668,845.07	92,344,427.96
存货减值损失	-533,364.85	-147,871,673.39
合 计	35,135,480.22	-55,527,245.43

8. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	26,233,511.24	32,439,015.35	26,233,511.24
工业地产物业发展资金		190,000,000.00	
财政补贴款	40,165,119.26	22,297,300.04	40,165,119.26
其他	7,090,812.29	3,598,736.17	7,090,812.29
合 计	73,489,442.79	248,335,051.56	73,489,442.79

9. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-27,494,730.85	-63,255,400.59
处置长期股权投资产生的投资收益	-160,967,557.15	314,418,927.50

可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,228,448.15	295,492.11
其他		6,330,865.68
合 计	-186,233,839.85	257,789,884.70

10. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产[注]	66,430,327.11	-14,578,317.49
合 计	66,430,327.11	-14,578,317.49

[注]：详见本财务报表附注五（一）9（2）。

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	460,339.95	1,057,070.39	460,339.95
合 计	460,339.95	1,057,070.39	460,339.95

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	59,216,711.07	24,894,496.44	59,216,711.07
废旧物资处理收入	350,967.08	461,174.57	350,967.08
其他	27,015,291.59	16,231,829.44	27,015,291.59
合 计	86,582,969.74	41,587,500.45	86,582,969.74

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	128,879,788.10	77,483,016.37	128,879,788.10

非流动资产毁损报废损失	994,949.90	2,235,417.67	994,949.90
赔偿支出	24,721,912.47	8,658,113.10	24,721,912.47
滞纳金及罚款支出	31,187,230.80	27,922,682.35	31,187,230.80
其他	29,261,485.84	18,274,587.27	29,261,485.84
合 计	215,045,367.11	134,573,816.76	215,045,367.11

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	1,554,446,976.48	727,258,962.02
递延所得税费用	-364,842,776.28	-69,796,601.15
合 计	1,189,604,200.20	657,462,360.87

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	5,210,108,192.55	2,942,860,171.23
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,302,527,048.14	735,715,042.81
子公司适用不同税率的影响	-380,260,159.33	-181,100,701.06
调整以前期间所得税的影响	41,017,769.40	-16,089,249.92
非应税收入的影响	-3,871,926.91	-992,651.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	43,595,113.03	32,277,312.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-38,833,270.80	-19,624,572.25
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	191,998,490.26	107,658,155.46
其他	33,431,136.41	-380,974.64
所得税费用	1,189,604,200.20	657,462,360.87

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	5,072,948,333.21	1,847,295,729.02
代收代缴款项	1,736,187,325.35	1,237,473,481.48
保证金	2,022,297,096.53	1,650,782,553.89
财政补贴款	266,274,143.64	248,863,436.21
利息收入	223,948,878.19	123,195,056.08
联营、合营企业往来款项	16,736,570,859.62	6,321,158,436.02
项目合作款	9,301,263,187.88	3,844,111,731.25
拆迁安置补偿款		59,000,000.00
其他	443,197,341.40	349,855,829.15
合 计	35,802,687,165.82	15,681,736,253.10

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	5,375,318,098.78	1,854,328,932.29
代收代缴款项	1,997,409,063.01	1,071,599,452.26
保证金	4,003,799,055.80	1,020,467,856.81
付现费用	1,798,761,915.49	1,687,770,754.03
联营、合营企业往来款项	18,502,353,388.50	10,116,472,738.34
项目合作款	9,187,159,231.60	2,538,634,796.22
其他	569,208,338.81	635,126,731.02
合 计	41,434,009,091.99	18,924,401,260.97

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额” 重分类至本项目列示的金额[注]	160,093,259.21	11,097,298.90
合 计	160,093,259.21	11,097,298.90

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（2）。

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价	2,208,789,414.68	3,001,247,787.61
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额” 重分类至本项目列示的金额 [注]	1,266,565,727.65	627,764,970.87
合 计	3,475,355,142.33	3,629,012,758.48

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（3）。

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
筹资性质票据贴现收款	7,000,000.00	5,023,290.00
转让子公司少数股权		113,918,303.29
合 计	7,000,000.00	118,941,593.29

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
筹资性质票据到期承兑	12,718,500.00	170,488,990.18
购买子公司少数股权付款	84,130,666.67	516,241,940.46
单位借款		220,000,000.00
贷款及筹资性质票据的定期存单质押及保证金增加额		60,248,890.81

债券及票据融资费用	52,439,622.64	
偿还无固定期限委托贷款		1,200,000,000.00
支付子公司少数股东减资款	1,297,500.00	72,628,000.00
支付限制性股票回购款	14,051,831.00	6,280,653.25
合 计	164,638,120.31	2,245,888,474.70

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
加: 资产减值准备	35,135,480.22	-55,527,245.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	201,704,304.32	190,883,269.40
无形资产摊销	8,573,688.61	6,924,199.07
长期待摊费用摊销	27,455,009.32	13,963,204.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-460,339.95	-1,057,070.39
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	994,949.90	2,235,417.67
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-66,430,327.11	14,578,317.49
财务费用(收益以“-”号填列)	543,249,297.49	558,598,754.13
投资损失(收益以“-”号填列)	186,233,839.85	-257,789,884.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-415,896,320.09	43,068,456.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-104,768,158.39	-112,865,061.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-53,613,513,357.79	-35,219,655,903.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,350,212,892.73	-7,985,697,049.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	54,856,540,285.20	32,031,396,406.83

其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
减: 现金的期初余额	18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	11,302,700,063.95	921,898,598.31

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,096,909,292.74
其中: 大连弘坤实业有限公司	24,500,000.00
重庆御立置业有限公司	95,063,200.00
内江祥澳置业有限公司	76,000,000.00
重庆恒春置业有限公司	26,679,541.00
重庆怀顺企业管理有限公司	139,810,917.12
重庆金科建筑设计研究院有限公司	13,125,000.00
重庆市元方房地产开发有限公司	92,704,222.76
宜昌众道房地产开发有限公司	30,820,182.00
上海紫京置业有限公司	100,200,000.00

江西中农房投资置业有限公司	11,200,000.00
淄博远景房地产开发有限责任公司	78,000,000.00
天津世纪兴房地产开发有限公司	119,900,000.00
鄱陵县颐庭置业有限公司	60,198,946.50
重庆金兆锦实业发展有限公司	105,216,949.31
重庆金兆岭实业发展有限公司	42,019,756.81
重庆中峰房地产开发有限公司	4,458,420.00
重庆优程地产有限公司	74,010,345.24
重庆住邦房地产开发有限公司	72,868,912.00
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	
岳阳江南广德置业有限公司	
重庆市御临建筑工程有限公司	
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	
株洲财富兴园置业发展有限公司	63,132,900.00
武汉军泰置业有限公司	
杭州泰都置业有限公司	867,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	221,886,608.19
其中：大连弘坤实业有限公司	48,399.63
重庆御立置业有限公司	202,715.74
内江祥澳置业有限公司	
重庆恒春置业有限公司	7,263,565.98
重庆怀顺企业管理有限公司	
重庆金科建筑设计研究院有限公司	1,224,602.30
重庆市元方房地产开发有限公司	6,790,174.67

宜昌众道房地产开发有限公司	121,988.91
上海紫京置业有限公司	474,987.30
江西中农房投资置业有限公司	
淄博远景房地产开发有限责任公司	39,263,799.97
天津世纪兴房地产开发有限公司	1,268,084.12
鄱陵县颐庭置业有限公司	
重庆金兆锦实业发展有限公司	
重庆金兆岭实业发展有限公司	
重庆中峰房地产开发有限公司	107,154,556.36
重庆优程地产有限公司	231,152.89
重庆住邦房地产开发有限公司	45,456.85
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	37,989.87
岳阳江南广德置业有限公司	
重庆市御临建筑工程有限公司	15,573,588.42
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	41,785,062.26
株洲财富兴园置业发展有限公司	400,000.62
武汉军泰置业有限公司	482.30
杭州泰都置业有限公司	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金及现金等价物	
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	160,093,259.21
取得子公司支付的现金净额	2,035,115,943.76

[注]：本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
-----	-----

本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,287,530,190.37
其中：湖北广兴谊商业经营管理有限公司	510,000.00
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00
重庆天豪虹淘实业有限公司	59,513,807.37
重庆汇典三色教育信息咨询有限公司	7,506,383.00
重庆品锦悦房地产开发有限公司	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	
天津金科房地产开发有限公司	
郑州远威企业管理咨询有限公司	
郑州新银科置业有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,281,894,698.50
其中：湖北广兴谊商业经营管理有限公司	270,386.40
天津津瑞企业管理有限公司	14,458,457.92
重庆天豪虹淘实业有限公司	8,998,731.55
重庆汇典三色教育信息咨询有限公司	6,059,852.90
重庆品锦悦房地产开发有限公司	2,340,330.42
重庆金嘉海房地产开发有限公司	458,000.41
天津金科房地产开发有限公司	19,078.79
郑州远威企业管理咨询有限公司	170,464,036.29
郑州新银科置业有限公司	1,078,825,823.82
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注 2]	1,266,565,727.65
处置子公司收到的现金净额	1,272,201,219.52

[注 1]：详见本财务报告附注六（三）2。

[注 2]：本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金

等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
其中：库存现金	226,093.82	1,327,982.12
可随时用于支付的银行存款	29,483,358,720.65	18,179,556,768.40
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(5) 现金流量表补充资料的说明

截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金共计 648,172,384.42 元，其中三个月内到期的定期存单 280,000,000.00 元、住房公积金保证金 1,340,381.20 元、银行承兑汇票保证金 23,452,060.07 元、按揭保证金 112,746,146.58 元、保函保证金 24,568,200.00 元、贷款质押定期存单 29,987,900.00 元、农民工保证金 43,173,459.64 元、项目资本金 936,570.49 元、预售监管资金 131,967,666.44 元。公司在编制现金流量表时，除三个月内到期的定期存单外，对以上不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	368,172,384.42	446,104,952.29	保证金存款
应收账款[注]	283,998,515.88	226,573,525.69	质押借款
存货	54,652,681,568.84	26,537,442,789.55	抵押借款
长期股权投资	1,145,339,597.83		股权质押
固定资产	1,185,113,501.91	1,516,126,554.76	抵押借款、融资租赁

投资性房地产	18,827,079.48	516,599,776.41	抵押借款
在建工程	364,466,900.00		抵押融资租赁
合 计	58,018,599,548.36	29,242,847,598.70	

[注]：根据新疆华冉东方“新疆哈密东南部风区 20 万千瓦风电项目烟墩第六风电场”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目 10 万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；根据子公司金科物业服务集团有限公司《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号质押合同》的约定，以收取的物业服务费和车位管理费全部向质权人提供质押担保；根据公司与招商证券资产管理有限公司（以下简称招商资管）签订的《招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划资产买卖协议》，由招商资管设立专项计划并将募集资金用于购买自专项计划设立日起公司及合并范围内包括但不限于 26 个项目公司对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及附属担保权益（以下简称基础资产），并设立监管账户归集基础资产产生的回收款，因该基础资产范围及金额不断发生变化，故期末难以准确对应所有权受到限制的应收账款金额；根据苏州金科房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司苏州分行签订的多笔《固定资产贷款合同》的约定，苏州金科大酒店管理有限公司以其经营取得的全部应收账款和苏州金科房地产开发有限公司取得以其酒店和影院取得的全部应收账款提供担保质押。根据子公司金科物业服务集团有限公司《金科地产集团股份有限公司 2018 年第一期资产支持票据物业费收入质押合同》的约定，以收取的物业服务费全部向质权人提供质押担保。

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			919,440.68
其中：港币	69,844.16	0.8762	61,197.45
美元	125,050.01	6.8632	858,243.23

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
-----	------------	--------	------	------------	--------------	----

基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		[注 1]
产业扶持发展资金		232,800,000.00		232,800,000.00		[注 2]
配套费专项财政补贴	67,003,029.08		26,233,511.24	40,769,517.84	其他收益	[注 3]
小 计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84		

[注 1]：系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款。

[注 2]：系子公司山西金科产业发展有限公司根据与当地政府签订的《山西智慧科技城项目补充协议书》、《山西智慧科技城项目入区投资协议书》，收到的产业扶持发展资金。

[注 3]：系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴。

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说明
财政补贴款	40,165,119.26	其他收益	[注]
其他	7,090,812.29	其他收益	
小 计	47,255,931.55		

[注]：系子公司成都市江龙投资有限公司、重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司、重庆庆科商贸有限公司等收到各级政府拨付的财政补贴款。

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 73,489,442.79 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
重庆金兆岭实业发展有限公司（以下简称金兆岭）	2018 年 10 月 1 日	4,201.98	100.00	增资扩股及股权受让
重庆金兆锦实业发展有限公司（以下简称金兆锦）	2018 年 11 月 1 日	10,521.69	100.00	增资扩股及股权受让

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
重庆中峰房地产开发有限公司（以下简称中峰地产）	2018 年 6 月 1 日	445.84	51.00	股权受让
重庆住邦房地产开发有限公司（以下简称住邦地产）	2018 年 9 月 1 日	7,286.89	100.00	股权受让
重庆市元方房地产开发有限公司（以下简称元方地产）	2018 年 9 月 1 日	9,270.42	100.00	股权受让
重庆优程地产有限公司（以下简称优程地产）	2018 年 10 月 1 日	12,237.40	100.00	股权受让
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司（以下简称宇瀚地产）	2018 年 4 月 1 日	1,125.75	100.00	股权受让
重庆怀顺企业管理有限公司（以下简称怀顺管理）	2018 年 3 月 1 日	42,878.00	100.00	股权受让
重庆恒春置业有限公司（以下简称恒春置业）	2018 年 11 月 1 日	2,667.95	100.00	股权受让
内江祥澳置业有限公司（以下简称祥澳置业）	2018 年 6 月 1 日	8,922.21	100.00	股权受让
大连弘坤实业有限公司（以下简称弘坤实业）	2018 年 7 月 1 日	2,279.13	49.00	股权受让
天津世纪兴房地产开发有限公司（以下简称世纪兴地产）	2018 年 3 月 1 日	11,990.00	100.00	股权受让
淄博远景房地产开发有限责任公司（以下简称淄博远景）	2018 年 7 月 1 日	19,800.00	80.00	股权受让
株洲财富兴园置业发展有限公司（以下简称株洲兴园）	2018 年 7 月 1 日	6,313.29	100.00	股权受让
岳阳江南广德置业有限公司（以下简称岳阳广德）	2018 年 7 月 1 日		20.00[注]	增资扩股
上海紫京置业有限公司（以下简称上海紫京）	2018 年 6 月 1 日	10,020.00	50.10	增资扩股
宜昌众道房地产开发有限公司（以下简称宜昌众道）	2018 年 7 月 1 日	3,684.00	100.00	股权受让
柳州市远道香颂房地产开发有限公司（以下简称柳州远道）	2018 年 5 月 1 日		72.90	增资扩股
南昌华翔环境工程有限公司（以下简称南昌华翔）	2018 年 2 月 1 日		66.20	股权受让
江西中农房投资置业有限公司（以下简称江西中农房）	2018 年 2 月 1 日	7,976.00	99.70	股权受让
重庆御立置业有限公司（以下简称御立置业）	2018 年 5 月 1 日	12,277.93	100.00	股权受让
重庆金科建筑设计研究院有限公司（以下简称重庆设计院）	2018 年 10 月 1 日	1,312.50	100.00	股权受让

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
重庆市御临建筑工程有限公司（以下简称御临建筑）	2018 年 12 月 1 日		66.00	增资扩股
鄢陵县颐庭置业有限公司（以下简称鄢陵颐庭）	2018 年 8 月 1 日	6,086.85	51.00	股权受让
武汉军泰置业有限公司（以下简称武汉军泰）	2018 年 8 月 1 日		51.00	股权受让
杭州泰都置业有限公司（以下简称杭州泰都）	2018 年 9 月 3 日	86,700.00	51.00	增资扩股
仁怀市首创房地产开发有限公司（以下简称仁怀首创）	2018 年 8 月 9 日		70.00	增资扩股
重庆亿臻房地产开发有限公司（以下简称重庆亿臻）	2018 年 9 月 12 日		34.00	增资扩股
唐山金耀房地产开发有限公司（以下简称唐山金耀）	2018 年 6 月 21 日		100.00	增资扩股及股权受让
天津海纳万塘房地产开发有限公司（以下简称天津万塘）	2018 年 6 月 28 日		50.00	增资扩股
淄博嘉慧置业有限公司（以下简称淄博嘉慧）	2018 年 12 月 26 日		51.00	增资扩股及股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金兆岭实业发展有限公司	2018 年 10 月 1 日	财产权交接日		-69.72
重庆金兆锦实业发展有限公司	2018 年 11 月 1 日	财产权交接日		-48.03
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 6 月 1 日	财产权交接日	3,318.71	-1,610.77
重庆住邦房地产开发有限公司	2018 年 9 月 1 日	财产权交接日	0.59	-820.07
重庆市元方房地产开发有限公司	2018 年 9 月 1 日	财产权交接日	13.40	-1,630.45
重庆优程地产有限公司	2018 年 10 月 1 日	财产权交接日		-37.15
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2018 年 4 月 1 日	财产权交接日	0.52	-3,563.46
重庆怀顺企业管理有限公司	2018 年 3 月 1 日	财产权交接日		199.70
重庆恒春置业有限公司	2018 年 11 月 1 日	财产权交接日	28.74	-804.58

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
内江祥澳置业有限公司	2018 年 6 月 1 日	财产权交接日		-911.07
大连弘坤实业有限公司	2018 年 7 月 1 日	财产权交接日		-1,391.60
天津世纪兴房地产开发有限公司	2018 年 3 月 1 日	财产权交接日		-2,983.70
淄博远景房地产开发有限责任公司	2018 年 7 月 1 日	财产权交接日		-2,254.70
株洲财富兴园置业发展有限公司	2018 年 7 月 1 日	财产权交接日	6.92	-735.63
岳阳江南广德置业有限公司	2018 年 7 月 1 日	财产权交接日		-111.45
上海紫京置业有限公司	2018 年 6 月 1 日	财产权交接日	28.27	-0.70
宜昌众道房地产开发有限公司	2018 年 7 月 1 日	财产权交接日		-549.43
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	2018 年 5 月 1 日	财产权交接日	16.41	-877.78
南昌华翔环境工程有限公司	2018 年 2 月 1 日	财产权交接日		-1.19
江西中农房投资置业有限公司	2018 年 2 月 1 日	财产权交接日	8.58	-2,267.49
重庆御立置业有限公司	2018 年 5 月 1 日	财产权交接日	80.99	-6,879.91
重庆金科建筑设计研究院有限公司	2018 年 10 月 1 日	财产权交接日	3,652.95	1,586.92
重庆市御临建筑工程有限公司	2018 年 12 月 1 日	财产权交接日	9,421.25	-158.58
鄱陵县颐庭置业有限公司	2018 年 8 月 1 日	财产权交接日		-169.42
武汉军泰置业有限公司	2018 年 8 月 1 日	财产权交接日		-105.89
杭州泰都置业有限公司	2018 年 9 月 3 日	财产权交接日		-26.60
仁怀市首创房地产开发有限公司	2018 年 8 月 9 日	财产权交接日	0.58	-514.76
重庆亿臻房地产开发有限公司	2018 年 9 月 12 日	财产权交接日	7.77	-1,173.77
唐山金耀房地产开发有限公司	2018 年 6 月 21 日	财产权交接日		-2,510.21

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
天津海纳万塘房地产开发有限公司	2018 年 6 月 28 日	财产权交接日		-1,443.96
淄博嘉慧置业有限公司	2018 年 12 月 26 日	财产权交接日		

[注]根据合作协议约定，公司子公司长沙金科房地产开发有限公司在股东会享有 80%表决权。

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	金兆岭	金兆锦	中峰地产	住邦地产	元方地产	优程地产	宇瀚地产	怀顺管理
合并成本								
现金	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
合并成本合计	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	恒春置业	祥澳置业	弘坤实业	世纪兴地产	淄博远景	株洲兴园	岳阳广德	上海紫京
合并成本								
现金	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00
合并成本合计	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	宜昌众道	柳州远道	南昌华翔	江西中农房	御立置业	重庆设计院	御临建筑	鄱陵颐庭
合并成本								
现金	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85
合并成本合计	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	武汉军泰	杭州泰都	仁怀首创	重庆亿臻	唐山金耀	天津万塘	淄博嘉慧
合并成本							
现金		86,700.00					
合并成本合计		86,700.00					
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		86,700.00					
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额							

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 被购买方购买日可辨认资产、负债汇总情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,052,250.29	876,615.09
货币资金	122,325.76	122,325.76
应收账款	2,646.05	2,646.05
预付账款	52,378.23	52,378.23
其他应收款	142,765.37	142,765.37
存货	706,773.61	532,183.42
其他流动资产	1,577.34	1,577.34
可供出售金融资产	4,199.33	4,199.33
投资性房地产	6,127.26	6,127.26
固定资产	8,100.99	8,100.99
无形资产	1,047.64	2.63

长期待摊费用	973.50	973.50
递延所得税资产	3,335.20	3,335.20
负债	828,141.52	828,141.52
短期借款	10,300.00	10,300.00
应付款项	30,709.12	30,709.12
预收账款	9,375.69	9,375.69
应付职工薪酬	39.39	39.39
应交税费	544.55	544.55
应付利息	22.56	22.56
其他应付款	660,725.21	660,725.21
长期借款	116,425.00	116,425.00
净资产	224,108.77	48,473.57
减：少数股东权益	42,810.93	42,499.01
取得的净资产	181,297.84	5,974.57

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或购买日被购买方账面价值进行确定。

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆品锦悦房地产开发有限公司		65	股权转让	2018 年 1 月 1 日	控制权实际移交	682.01
重庆金嘉海房地产开发有限公司		51	股权转让	2018 年 1 月 1 日	控制权实际移交	-43,805.72
天津金科房地产开发有限公司		67	股权转让	2018 年 1 月 1 日	控制权实际移交	617.00
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	100	股权转让	2018 年 4 月 30 日	控制权实际移交	-172,066,905.30

重庆天豪虹淘实业有限公司	59,513,800.00	100	股权转让	2018 年 1 月 1 日	控制权实际移交	11,062,409.78
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司	7,510,638.00	100	股权转让	2018 年 9 月 30 日	控制权实际移交	1,589.93
湖北广兴谊商业经营管理有限公司	510,000.00	51	股权转让	2018 年 11 月 30 日	控制权实际移交	77,855.15

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆品锦悦房地产开发有限公司	35	20,999,632.76	20,999,632.76		参考交易价格	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	49	10,332,087.84	10,332,087.84		参考交易价格	
天津金科房地产开发有限公司	33	-304.00	-304.00		参考交易价格	
天津津瑞企业管理有限公司						
重庆天豪虹淘实业有限公司						
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司						
湖北广兴谊商业经营管理有限公司						

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆南锦联房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 28 日	105,000,000.00	70.00%
重庆金帛藏房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 21 日	400,000,000.00	80.00%
重庆品晨企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 13 日		100.00%
重庆卓科企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 10 月 30 日		100.00%
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 2 日	200,000,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆骏功房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 27 日	84,000,000.00	70.00%
重庆骏星房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 10 日	102,000,000.00	51.00%
重庆江骏房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 28 日	122,400,000.00	51.00%
重庆市雅云房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 3 日	136,000,000.00	80.00%
重庆祥同企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 2 日		100.00%
重庆市厚康房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 23 日		100.00%
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 11 日	165,000,001.85	55.00%
重庆文乾房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 10 月 17 日	155,472,558.03	51.00%
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 9 日	101,852,899.00	50.93%
成都金丰瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 22 日	417,316,502.40	99.36%
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 11 日	19,849,042.00	99.24%
泸州金泓房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 14 日	19,617,460.00	98.09%
成都金瑞祥房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 26 日	20,000,000.00	100.00%
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 29 日	20,000,000.00	100.00%
成都金万丰企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 15 日	5,000,000.00	100.00%
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 10 月 26 日		100.00%
遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 22 日	20,000,000.00	100.00%
北京金科德远置业有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 5 日	153,000,000.00	51.00%
北京金科润泽置业有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 9 日		100.00%
北京金科天宸荟商业管理有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 26 日		100.00%
唐山金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 4 日		100.00%
天津金津企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 20 日		100.00%
唐山合美装饰工程有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 1 日		100.00%
天津金科津睿企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 10 日		100.00%
沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 17 日		100.00%
天津骏宇企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 2 日		100.00%
天津金成企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 6 日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
沈阳金辰企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 1 日	51,000,000.00	51.00%
天津骏奇商务咨询服务有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 16 日		100.00%
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 26 日		100.00%
沈阳金耀企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 9 日		100.00%
太原科卓企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 18 日		100.00%
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 3 日		100.00%
唐山金轩企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 19 日		100.00%
天津金实企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 21 日		100.00%
天津碧顺房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日	40,800,000.00	34.00%
天津金桂力城房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 4 日	120,000,000.00	100.00%
沈阳金景企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 6 日		100.00%
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 27 日		100.00%
大连金科骏程房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 9 日		100.00%
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 6 日		100.00%
淄博百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日		51.00%
青岛金科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 13 日		100.00%
烟台百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 12 日	168,300,000.00	51.00%
岳阳市天盛房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 26 日	150,300,000.00	50.10%
江苏科润房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 12 日		100.00%
无锡百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 9 日	20,000,000.00	100.00%
苏州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 24 日	1,050,000,000.00	70.00%
南通金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 12 日		100.00%
苏州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 22 日	204,000,000.00	34.00%
常熟金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 12 日	435,591,000.00	51.00%
苏州金卓房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 13 日		100.00%
杭州金唐房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 19 日	400,000,000.00	99.81%
杭州金渝投资发展有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 28 日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
宁波金科投资有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 22 日		100.00%
宁波财若海商务咨询有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 20 日		100.00%
宁波立韬商务咨询有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 21 日		100.00%
宁波财源茂企业咨询有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 20 日		100.00%
许昌金康房地产有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 13 日	100,000,000.00	50.00%
许昌市泰伟商务咨询有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 24 日		100.00%
南阳金上百世房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 28 日		100.00%
郑州博翠天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 3 日		100.00%
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 9 月 27 日		80.00%
西安骏耀美邻商业运营管理有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 12 日		100.00%
江苏百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 12 日		100.00%
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 11 日	544,191,000.00	54.42%
句容市锐翰房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 8 日	74,800,000.00	34.00%
金科地产集团湖北有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日		100.00%
武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 12 日		51.00%
武汉金皇房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 5 日		65.00%
武汉方顺金科房地产有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 7 日		55.00%
宜昌金纬房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 30 日		100.00%
云南金骏成房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 24 日		100.00%
云南金百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 28 日		100.00%
云南金顺美房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 17 日		100.00%
遵义宸梁房地产有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 19 日	60,000,000.00	50.00%
遵义鑫樽房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 10 日	204,000,000.00	51.00%
遵义星聚房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 10 日	20,000,000.00	100.00%
遵义宇昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 24 日		100.00%
遵义鑫昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 24 日	600,000,000.00	100.00%
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 31 日	50,000,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 6 月 25 日	470,940,000.00	50.10%
福建科建房地产发展有限责任公司	新设子公司	2018 年 4 月 13 日		100.00%
福州科建投资有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 5 日		100.00%
宁波金铭投资有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 22 日		100.00%
南宁金华翔辉商务咨询有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 4 日		100.00%
南宁金美城房地产开发有限责任公司	新设子公司	2018 年 6 月 20 日		100.00%
南宁金万昌企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 11 日		100.00%
柳州金集柳房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 8 月 31 日		100.00%
南宁金泓耀房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 10 月 24 日		100.00%
天津金鼎新企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 1 日		100.00%
柳州金卓柳房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 8 日		100.00%
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	新设子公司	2018 年 2 月 12 日		100.00%
广州金泽天永投资有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日		100.00%
肇庆金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日	30,000,000.00	100.00%
肇庆金砚房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 3 日		100.00%
佛山金南房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 24 日	30,000,000.00	98.36%
佛山金御房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 9 日	30,000,000.00	99.40%
广州金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 5 日	11,956,548.49	99.64%
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 12 日	188,643,086.73	50.27%
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	新设子公司	2018 年 11 月 16 日		100.00%
赣州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 5 月 24 日	20,000,000.00	98.87%
抚州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 25 日		100.00%
南昌金淳房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 10 月 15 日	20,000,000.00	100.00%
济南玉律商业管理有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 1 日		100.00%
天津金京世纪商务咨询有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 2 日	10,000.00	100.00%
广州金晖商务咨询服务有限公司	新设子公司	2018 年 1 月 23 日		100.00%
重庆众笙迈企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 3 月 28 日	10,000,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
河北金科天翼房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 24 日		100.00%
山西金科产业发展有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 13 日	270,000,000.00	90.00%
上海金科沪申产业投资发展有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 2 日		100.00%
长沙金科美邻汇商业管理有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 2 日		100.00%
太原金科展辰房地产开发有限责任公司	新设子公司	2018 年 9 月 21 日		100.00%
石家庄金科天泽房地产开发有限公司	新设子公司	2018 年 11 月 15 日		100.00%
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	新设子公司	2018 年 5 月 23 日	38,250,000.00	85.00%
重庆金科金教育信息咨询有限公司	新设子公司	2018 年 7 月 4 日	25,000,000.00	100.00%
金科(上海)建筑设计有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 28 日		100.00%
天津津瑞企业管理有限公司	新设子公司	2018 年 4 月 26 日	712,869,800.00	100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日
				净利润
郑州远威企业管理咨询有限公司	[注]	2018 年 10 月 10 日	-24,307,845.86	-26,163,995.09
郑州新银科置业有限公司	[注]	2018 年 4 月 10 日	38,779,266.54	-5,096,923.71

[注]：根据相关补充约定，公司本期不再对郑州远威企业管理咨询有限公司和郑州新银科置业有限公司实施控制。

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆金科房地产开发有限公司 (以下简称重庆金科)	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路 161-197-2 号	房地产业	100.00		设立
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司 (以下简称众玺置业)	重庆市	重庆市璧山区璧泉街道泉山路 9 号	房地产业	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆金科汇茂房地产开发有限公司（以下简称汇茂地产）	重庆市	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号	房地产业		60.00	设立
重庆市江津区金科国竣置业有限公司（以下简称国竣置业）	重庆市	重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号	房地产业	70.00	30.00	设立
重庆金科宏瑞房地产开发有限公司（以下简称金科宏瑞）	重庆市	重庆市沙坪坝区西永大道28-2号	房地产业		100.00	设立
重庆金科坤基房地产开发有限公司（以下简称金科坤基）	重庆市	重庆市渝北区两路寸滩保税港区空港综合大楼B栋B352	房地产业		51.00	设立
重庆金科亿佳房地产开发有限公司（以下简称亿佳地产）	重庆市	重庆市南岸区茶园新区香溪路1号附9号3-2	房地产业		100.00	设立
重庆金科金裕房地产开发有限公司（以下简称金科金裕）	重庆市	重庆市南川区北碚口林业大厦四楼	房地产业		100.00	设立
重庆金科竹宸置业有限公司（以下简称金科竹宸）	重庆市	重庆市渝北区新南路184号附4、5号金科星城	房地产业		100.00	设立
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司（以下简称弘景地产）	重庆市	重庆市江北区五红路19号商务楼	房地产业	98.81		设立
成都金科骏丰房地产开发有限公司（以下简称成都骏丰）	成都市	成都市武侯区武侯新城管委会武青南路33号	房地产业		98.82	设立
遂宁金科东峻房地产开发有限公司（以下简称遂宁金科东峻）	遂宁市	遂宁市河东新区五彩南路(仁里镇)金科美湖湾销售中心二楼	房地产业		72.00	设立
成都金科展宏房地产开发有限公司（以下简称成都展宏）	成都市	成都市温江区涌泉街道瑞泉馨城社区五福路51、53号	房地产业		100.00	设立
北京金科展昊置业有限公司（以下简称北京展昊）	北京市	北京市大兴区永旺路1号院9号楼1层(01)116、117、118室	房地产业		100.00	设立
无锡金科房地产开发有限公司（以下简称无锡金科）	无锡市	无锡市广泽路100号	房地产业		100.00	设立
重庆市金科昌锦置业有限公司（以下简称昌锦置业）	重庆市	重庆市荣昌区昌州街道国泰路18号附66号30栋	房地产业		100.00	设立
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司（以下简称骏凯地产）	重庆市	重庆市万州区沙龙路三段索特F幢	房地产业		100.00	设立
遵义金科房地产开发有限公司（以下简称遵义金科）	遵义市	贵州省遵义市新蒲新区新蒲新城开发建设指挥部	房地产业		100.00	设立
安徽西湖新城置业有限公司（以下简称新城置业）	合肥市	安徽省合肥市双凤工业区	房地产业		99.21	非同控合并
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科）	湖北省	洪山区和平街青城华府G6-10号商铺	房地产业	99.75		设立
重庆金科科健置业有限公司（以下简称科健置业）	重庆市	重庆市北碚区水土高新技术产业园云汉大道5号附401	房地产业		87.50	设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
汇茂地产	40.00%	-43,736,769.79		636,263,230.21
金科坤基	49.00%	237,720,346.22	-99,405,000.00	172,588,371.09
弘景地产	1.19%	5,845,209.90	-1,204,261.63	11,580,820.98
成都骏丰	1.18%	1,759,559.63		2,053,325.46
遂宁金科东峻	28.00%	60,137,445.95		62,822,656.95
新城置业	0.79%	-3,157,471.50		2,800,132.82
武汉金科	0.25%	-247,398.88		-193,708.86
科健置业	12.5032%	50,154,179.92		57,313,104.01

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	1,034,810.77	174,431.87	1,209,242.64	952,097.19	32,636.07	984,733.26
金科坤基	80,938.16	16,992.62	97,930.78	61,507.19	3,328.62	64,835.81
弘景地产	212,298.86	145,893.87	358,192.73	240,806.58	10,944.80	251,751.38
成都骏丰	43,993.35	21,904.76	65,898.11	43,748.33	4,770.81	48,519.14
遂宁金科东峻	100,435.40	626.69	101,062.09	73,625.43		73,625.43
新城置业	357,046.71	18,963.77	376,010.48	338,289.23	2,334.77	340,624.00
武汉金科	692,180.17	33,346.27	725,526.44	733,103.44	190.00	733,293.44
科健置业	174,654.26	14,095.53	188,749.79	104,443.65	38,467.41	142,911.06

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	1,052,962.55	71,444.46	1,124,407.01	888,397.10	230,136.70	1,118,533.80

金科坤基	187,993.60	4,363.39	192,356.99	185,362.50		185,362.50
弘景地产	817,600.43	21,794.43	839,394.86	770,807.93	55,591.47	826,399.40
成都骏丰	137,822.58	1,395.37	139,217.95	136,672.25	59.32	136,731.57
遂宁金科东峻	121,962.99	1,495.40	123,458.39	98,999.39	18,500.00	117,499.39
新城置业	535,132.96	18,195.11	553,328.07	552,772.79	192.70	552,965.49
武汉金科	508,519.12	3,075.19	511,594.31	308,251.55	201,190.00	509,441.55
科健置业	237,036.56	3,510.39	240,546.95	203,626.76	35,044.21	238,670.97

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
汇茂地产	143,584.68	53,636.17	53,636.17	-138,094.09	75,262.73	280.97	280.97	-73,031.54
金科坤基	144,876.03	48,514.36	48,514.36	21,463.38	30,343.32	2,461.60	2,461.60	22,683.05
弘景地产	197,555.01	43,531.31	43,531.31	108,711.79	36,584.55	12,965.98	12,965.98	-43,024.22
成都骏丰	67,862.33	14,892.59	14,892.59	42,815.76	0.77	-1,483.54	-1,483.54	4,355.45
遂宁金科东峻	75,939.77	21,477.66	21,477.66	19,209.05	31,857.19	2,764.65	2,764.65	-22,261.63
新城置业	82,811.33	35,023.91	35,023.91	59,135.54	71,097.67	13,968.46	13,968.46	37,030.14
武汉金科	1.04	-9,919.76	-9,919.76	309,857.16	30.00	-2,793.23	-2,793.23	-153,001.08
科健置业	132,979.06	40,645.70	40,645.70	-31,052.22	2,399.26	-7,049.87	-7,049.87	-11,711.07

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例(%)	变动后持股比例(%)
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	2018年7月	100.00	60.00
湖南金科房地产开发有限公司(以下简称湖南金科)	2018年12月	100.00	59.7979
柳州金明柳房地产开发有限公司(以下简称柳州金明柳)	2018年5月	100.00	60.00
佛山金科房地产开发有限公司(以下简称佛山金科)	2018年12月	100.00	59.7414

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	汇茂地产	湖南金科	柳州金明柳	佛山金科
处置对价				
现金	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
处置对价合计	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
差额				
其中：调整资本公积				
调整盈余公积				
调整未分配利润				

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	3,687,840,807.30	3,510,275,182.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-27,272,914.87	-55,477,059.46
其他综合收益		
综合收益总额	-27,272,914.87	-55,477,059.46
联营企业		
投资账面价值合计	3,679,905,481.34	916,344,117.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-221,815.98	-7,778,341.13
其他综合收益		
综合收益总额	-221,815.98	-7,778,341.13

3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司已形成完善的应收款项风险管理和内控体系，定期对客户信用进行评估，并对其应收款项余额进行监控，严格执行应收款项催收程序，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司应收账款的 28.49%(2017 年 12 月 31 日: 47.22%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	10,883,549,058.70				10,883,549,058.70
小 计	10,883,549,058.70				10,883,549,058.70

(续上表)

项 目	期初数				
-----	-----	--	--	--	--

	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50
小 计	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款、信托借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行及信托机构取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	7,055,631.07	7,950,906.49	2,608,187.44	4,779,343.67	563,375.38
应付票据及应付账款	1,634,121.65	1,634,121.65	1,634,121.65		
其他应付款	1,262,136.77	1,262,136.77	1,262,136.77		
应付债券	1,073,682.40	1,179,243.41	495,698.77	683,544.64	
长期应付款	74,619.40	94,998.28	8,809.07	18,513.57	67,675.64
小 计	11,100,191.29	12,121,406.60	6,008,953.70	5,481,401.88	631,051.02

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	5,093,340.84	5,679,514.16	1,445,331.42	3,391,131.17	843,051.57
应付票据及应付账款	1,162,885.13	1,162,885.13	1,162,885.13		

其他应付款	848,514.24	848,514.24	848,514.24		
应付债券	1,636,734.27	1,790,275.02	427,385.96	1,362,889.06	
长期应付款	48,403.90	60,986.01	6,143.95	13,300.39	41,541.67
小 计	8,789,878.38	9,542,174.56	3,890,260.70	4,767,320.62	884,593.24

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日止，本公司以浮动利率计息的借款人民币3,642,958.53万元(2017年12月31日：人民币1,855,972.53万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
投资性房地产		3,614,715,700.00		3,614,715,700.00
出租的建筑物		3,614,715,700.00		3,614,715,700.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司出租的建筑物均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据出租建筑物的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

十、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	重庆市涪陵区新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
天津聚金物业管理有限公司	天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

（续上表）

主要股东名称	注册资本 （万元）	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	5,000			[注 1]
天津聚金物业管理有限公司	600			[注 2]

[注 1]：截至 2018 年 12 月 31 日，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐、黄斯诗分别持有公司 14.20%、10.98%、2.49%、2.32% 的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科投资 100% 的股份，陶虹遐、黄斯诗为黄红云的一致行动人，黄红云及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份 1,601,515,668 股，持股比例合计为 29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云为本公司实际控制人。

[注 2]：截至 2018 年 12 月 31 日，融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）控制的天津聚金物业管理有限公司、天津润泽物业管理有限公司和天津润鼎物业管理有限公司合计持有公司股份 1,562,143,716 股，持股比例合计为 29.26%。融创中国实际控制人为孙宏斌先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业[注 1]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	联营企业
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	联营企业
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	联营企业
河南国丰园置业有限公司（以下简称国丰园置业）	合营企业
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	联营企业
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉迎旭）	合营企业
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	合营企业
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉天宁）	合营企业
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	合营企业

嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	联营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
深圳市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称乾汛禄建筑）	联营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	[注 2]
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	合营企业
重庆金科琥珀农业开发有限公司（以下简称金科琥珀）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称金熙健康）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	联营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业[注 3]
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
成都圳钰商贸有限公司（以下简称圳钰商贸）	联营企业
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	联营企业

重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	联营企业
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	合营企业[注 4]
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
天津金科房地产开发有限公司（以下简称天津金科）	联营企业[注 5]
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业[注 6]
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	合营企业[注 6]
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	联营企业
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	[注 7]
重庆汇典三色教育信息咨询服务股份有限公司（以下简称汇典三色）	[注 8]
重庆金科金教育信息咨询服务股份有限公司（以下简称金科金教育）	[注 9]
新疆金科宇坤房地产开发有限公司（以下简称金科宇坤）	[注 10]

吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科扬子）	[注 11]
----------------------------	--------

[注 1]：同时系主要股东天津聚金实际控制人所控制的公司。

[注 2]：系联营企业创良投资之全资子公司。

[注 3]：本期公司对重庆品锦悦的持股比例由 100%变为 35%，自 2018 年 1 月 1 日起不再对重庆品锦悦实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业。

[注 4]：根据补充约定，本公司自 2018 年 4 月 10 日起不再对郑州新银科实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业。

[注 5]：本期公司对天津金科的持股比例由 100%变为 33%，自 2018 年 1 月 1 日起不再对天津金科实施控制，仍对该公司的财务和经营实施重大影响，故将其作为联营企业。

[注 6]：根据补充约定，本公司自 2018 年 10 月 10 日起不再对远威咨询实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业；且中建锦伦系合营企业远威咨询之控股子公司。

[注 7]：系联营企业天津金科之全资子公司。

[注 8]：本公司于 2018 年 9 月 30 日起对汇典三色不再控制，且为联营企业金科杰夫之全资子公司

[注 9]：系联营企业金科杰夫之全资子公司。

[注 10]：系联营企业金科坤泰之全资子公司

[注 11]：公司于 2017 年 6 月 30 日将持有吴江金科扬子的股权转让，自 2017 年 6 月 30 日起不再作为公司联营企业。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）	其他[注 1]
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	其他[注 1]
重庆市江龙建设工程有限公司（以下简称江龙建设）	其他[注 1]
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	其他[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	其他[注 1]
成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）	其他[注 1]
重庆天磊投资有限公司（以下简称天磊投资）	其他[注 1]

重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	其他[注 1]
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）	本公司的实际控制人之一致行动人控制的公司
重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称重庆融创）	[注 2]
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 2]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 2]
重庆融创亚太实业有限公司（以下简称重庆融创亚太）	[注 2]
天津融创奥城投资有限公司（以下简称天津融创奥城）	[注 2]
河南融创奥城置业有限公司（以下简称河南融创奥城）	[注 2]
北京链家房地产经纪有限公司（以下简称北京链家）	[注 3]
天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）	[注 2]
天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）	[注 2]
重庆天豪虹淘实业有限公司（以下简称重庆天豪）	[注 4]
重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇）	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 5]
周达、李媛	公司职工董事及其配偶
方明富、陈中容	公司联席总裁及其配偶

[注 1]：系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司。

[注 2]：公司主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司。

[注 3]：公司主要股东天津聚金的实际控制人所参股的公司。

[注 4]：系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 5]：公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆天豪	接受劳务	131,772,288.88	
北京链家	接受劳务		66,037.74

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
中科集团	提供劳务	23,163.21	15,558.00
吴江金科扬子	提供劳务		2,370,435.92
金科投资	提供劳务	16,792.45	20,893.00
科易小贷	提供劳务	38,301.85	11,391.51
金科商业保理	提供劳务	13,867.92	5,116.98
财聚投资	提供劳务	47,169.81	873,786.40
涪商投资	提供劳务	2,767.92	
重庆天豪	提供劳务	14,376.21	
金科宇泰	提供劳务	2,758,203.23	1,284,844.34
五家渠金科	出售商品、提供劳务	6,850,968.79	4,247,961.17
金科坤泰	提供劳务		49,705.66
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	345,269,938.79	94,329,950.46
鑫海汇置业	出售商品、提供劳务	4,228,307.38	6,330,254.06
石家庄金科	出售商品、提供劳务	8,920,843.50	2,732,892.23
石家庄天耀	提供劳务	215,579.53	50,336.75

常州金科	出售商品、提供劳务	1,163,142.80	71,302.36
金嘉海	提供劳务	9,343,371.97	
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	12,488,314.84	
嘉善盛泰	提供劳务	4,152,038.26	
国丰园置业	提供劳务	68,669.53	
中书置业	出售商品、提供劳务	16,858,784.04	
国控蓝城	出售商品、提供劳务	3,023,441.05	
重庆盛牧	提供劳务	7,434,701.65	
重庆金碧辉	提供劳务	6,150,864.05	
重庆市碧金辉	提供劳务	6,380,850.35	
重庆美科	提供劳务	3,961,752.43	
碧嘉逸	提供劳务	2,436,086.93	
重庆金美碧	提供劳务	943,396.22	
金碧茂	提供劳务	2,237,094.48	
南京裕鸿	提供劳务	2,102,187.81	
苏州天宸	提供劳务	2,433,957.54	
金科骏志	出售商品、提供劳务	1,261,265.07	
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	431,655.63	
重庆品锦悦	出售商品、提供劳务	10,991,790.17	
成都盛部	出售商品、提供劳务	4,690,055.97	
南宁玉桶金	出售商品、提供劳务	1,740,128.02	
广西淼泰	提供劳务	218,721.18	
遵义美骏	提供劳务	1,091,110.42	
合肥碧合	出售商品	848,516.88	

许昌金耀	出售商品、提供劳务	411,272.74	
重庆西联锦	出售商品、提供劳务	6,569,712.81	
常州百俊	提供劳务	3,501,455.66	
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	8,111,111.19	
重庆西道	出售商品、提供劳务	5,657,014.36	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	29,414,231.27	
云南嘉逊	提供劳务	496,367.92	
成都领跑	提供劳务	1,116,519.85	
岳阳鼎岳	提供劳务	340,635.53	
重庆金江联	出售商品	90,225.75	
中建锦伦	出售商品、提供劳务	5,477,651.39	
云南诚鼎	提供劳务	294,904.92	
常州天宸	提供劳务	53,700.57	
周达、李媛	出售商品	4,050,800.00	3,073,800.00
方明富、陈中容	出售商品	800,060.00	4,107,100.00

2. 关联担保情况

(1) 大股东为公司提供担保业务

根据公司于 2018 年 4 月 13 日召开的第十届董事会第十六次会议审议通过的《关于控股股东及实际控制人支持公司发展为公司融资提供担保暨关联交易的议案》，金科投资及实际控制人黄红云先生为公司融资提供担保，公司在 2018 年度以实际接受担保金额按年费率不超过 1.2% 计算向控股股东及实际控制人支付担保费，并且 2018 年度向其支付担保费总额不超过 6,000 万元人民币。本报告期该议案项下未发生相关交易。

(2) 为参股公司提供担保

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
本公司担保 49%	南宁融创世承置业有限公司	158,500.00	77,600.00	尚未到期
本公司担保 24.2%	太仓卓润房地产开发有限公司	55,000.00	13,310.00	尚未到期

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
本公司担保 20%	重庆金美碧房地产开发有限公司	21,300.00	4,260.00	尚未到期
本公司担保 50%	河北国控蓝城房地产开发有限公司	40,000.00	20,000.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆金嘉海房地产开发有限公司	20,600.00	10,094.00	尚未到期
本公司担保 51%	嘉善天宸房地产开发有限公司	49,300.00	25,143.00	尚未到期
本公司担保 55%	常州金科房地产开发有限公司	9,200.00	5,060.00	尚未到期
本公司担保 65%	石家庄金科房地产开发有限公司	58,000.00	37,700.00	尚未到期
本公司担保 25%	合肥市碧合房地产开发有限公司	114,000.00	28,500.00	尚未到期
本公司担保 33%	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	34,392.00	11,349.36	尚未到期
本公司担保 35%	石家庄金辉房地产开发有限公司	10,000.00	3,500.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆盛牧房地产开发有限公司	97,000.00	48,500.00	尚未到期
本公司担保 33%	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	129,900.00	42,867.00	尚未到期
本公司担保 33.33%	常州百俊房地产开发有限公司	45,000.00	14,998.50	尚未到期
本公司担保 100%	南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	24,000.00	24,000.00	尚未到期
本公司担保 49%	常熟金宸房地产开发有限公司	36,912.00	18,086.88	尚未到期
本公司担保 20%	重庆西联锦房地产开发有限公司	27,600.00	5,520.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	31,500.00	15,435.00	尚未到期
本公司担保 75%	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	39,900.00	29,925.00	尚未到期
本公司担保 34%	重庆金碧辉房地产开发有限公司	95,000.00	32,300.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆美科房地产开发有限公司	210,290.00	105,145.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南中建锦伦置业有限公司	60,169.41	60,169.41	尚未到期
本公司担保 100%	郑州新银科置业有限公司	114,000.00	114,000.00	尚未到期
本公司担保 100%	重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	35,000.00	35,000.00	尚未到期
本公司担保 40%	苏州天宸房地产开发有限公司	43,500.00	17,400.00	尚未到期
本公司担保 35%	成都领跑房地产开发有限公司	35,000.00	12,250.00	尚未到期
本公司担保 100%	广西淼泰房地产投资有限公司	18,300.00	18,300.00	尚未到期
本公司担保 51%	重庆金佳禾房地产开发有限公司	30,000.00	15,300.00	尚未到期
本公司担保 50%	嘉善盛泰置业有限公司	5,010.00	2,505.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南国丰园置业有限公司	146,250.00	146,250.00	尚未到期
本公司担保 100%	重庆银海融资租赁有限公司	25,500.00	25,500.00	尚未到期

3. 金科投资向重庆金科提供资金支持

为支持公司发展，公司控股股东金科投资与公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称

重庆金科) 签订《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币 8 亿元的信用借款，借款期限不超过 1 年，借款年利率为 8.6%。金科投资实际向重庆金科提供 6 亿元的信用借款。截至 2018 年 12 月 31 日，重庆金科已归还金科投资借款 4.5 亿元，并支付利息 1,146.67 万元。

4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数（万元）	上年同期数（万元）
关键管理人员报酬（税后）	6,619.81	3,082.89

5. 董事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至2018年12月31日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目76个，跟投金额实际投入为46,600,300.00元，累计返回资金16,253,200.00元, 参与各项目具跟投情况如下：

单位：元

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
泸州•金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
重庆璧山•博翠天悦	0.2183%	联营	600,000.00	420,000.00
贵阳•金科集美阳光	0.2758%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆开县•集美湖畔	0.2328%	联营	600,000.00	420,000.00
遵义•金科集美天宸	0.1619%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆•金科博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	112,434.00
重庆永川•天悦府	0.1975%	联营	438,000.00	306,600.00
张家港•博翠名邸	0.3037%	增资	600,000.00	420,000.00
南昌•金科集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州•杭州运河12号地块	0.0344%	转股	600,000.00	343,689.00
成都•金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津•博翠湾	0.0225%	联营	600,000.00	380,690.00
长沙•集美天宸	0.0401%	联营	600,000.00	
重庆南川•金科世界城（三期）	0.1443%	联营	600,000.00	420,000.00

南京•燕子矶 G33 项目	0.0715%	增资	600,000.00	127,201.00
北京•领秀	0.0155%	转股	600,000.00	283,409.00
济南•东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	181,715.00
重庆开县•金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆•金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	
遂宁•金科美湖三期	0.1181%	转股	630,000.00	441,000.00
南充•集美天宸	0.1997%	转股	630,000.00	441,000.00
成都•博翠邻湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
重庆江津•集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
河南•金科御府	0.0954%	转股	600,000.00	420,000.00
佛山•金科博翠天下	0.0359%	转股	600,000.00	116,106.00
北京•观岭家园	0.0697%	转股	690,000.00	416,935.00
遵义•金科中梁华府	0.1771%	联营	690,000.00	
重庆•集美锦湾	0.1576%	联营	690,000.00	483,000.00
南昌•金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	309,932.00
苏州•浅棠平江花园	0.0235%	转股	690,000.00	407,900.00
成都•博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	428,861.00
永川•集美天宸	0.3007%	转股	720,000.00	504,000.00
淄博•金科集美嘉悦府	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
天津•金科集美天城	0.2130%	联营	690,000.00	483,000.00
杭州•钱塘博翠	0.0197%	增资	690,000.00	
赣州•金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	323,272.00
重庆涪陵•金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	
贵州•金科龙里东方一期 A 组团	0.2178%	联营	345,000.00	129,127.00
遵义•金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	
重庆云阳•金科世界城	0.1517%	联营	690,000.00	161,193.00
重庆•天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	454,132.00
唐山•金科集美郡	0.2114%	联营	690,000.00	472,788.00

金科·集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	1,671.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	340,800.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	233,155.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	329,044.00
遵义·金科万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	
重庆·金科朗廷雅筑	0.0387%	联营	720,000.00	
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	504,000.00
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	323,593.00
佛山·天辰湾公馆	0.2039%	增资	690,000.00	
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	540,000.00	20,799.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	
苏州·四季春晓花园	0.0532%	转股	690,000.00	
苏州·源江筑	0.0749%	转股	690,000.00	237,932.00
贵州·九华鄰云	0.0458%	联营	720,000.00	
重庆开县·维拉庄园项目	0.2886%	联营	720,000.00	
大连·金科金弘基集美郡	0.1441%	转股	690,000.00	411,585.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	39,074.00
淄博·金科集美郡	0.2569%	转股	340,000.00	
淄博·金科集美天辰	0.1881%	转股	340,000.00	
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	340,000.00	183,503.00
佛山·集美山水	0.0708%	增资	340,000.00	
广州·岭秀花园	0.0436%	转股	340,000.00	
佛山·美湾花园	0.0878%	转股	400,000.00	175,569.00
无锡·金科集美壹品	0.1661%	转股	520,000.00	
贵州仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	联营	550,000.00	
重庆开县·集美东方	0.1357%	联营	550,000.00	
重庆奉节·集美江畔	0.1484%	联营	550,000.00	

遂宁·集美天宸	0.2465%	联营	690,000.00	
岳阳·集美东方	0.2447%	增资	690,000.00	
岳阳·美的金科郡	0.1987%	联营	690,000.00	
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	226,052.00
武汉·青菱湖	0.0257%	联营	306,000.00	128,529.00
合 计			46,600,300.00	16,253,200.00

注：经公司第十届董事会第二十八次会议及2019年第一次临时股东大会审议，通过了《关于修订〈公司员工跟投房地产项目公司管理办法〉的议案》，根据新修订的跟投管理办法，公司董事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员不得作为跟投人。本办法修订前，公司董事、高级管理人员已实施的员工跟投房地产项目按照修订前办法继续实施，并按照本办法的相关规定退出。本办法修订后，公司董事、高级管理人员不再跟投新增房地产项目。

6. 其他关联交易

（1）解除与天磊投资之间的股权收购

公司全资子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称成都金科）与天磊投资于2017年7月27日签订《成都中晖投资有限公司股权转让框架协议》，拟受让天磊投资持有的成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）100%的股权。成都金科于2017年度按照上述协议向中晖投资支付合作诚意金2,000万元，向天磊投资支付股权转让款96万元。

因天磊投资未能按照原协议履行，加之外部环境的变化，双方同意不再继续履行上述协议，并于2018年7月签订《关于解除〈成都中晖投资有限公司股权转让框架协议〉和〈成都中晖投资有限公司股权转让协议书〉的协议》，中晖投资将合作诚意金2,000万元、天磊投资将股权转让款96万元均退还给成都金科，并按解除协议约定向成都金科支付了2,000万元违约金。

（2）转让子公司股权

公司将持有的重庆天豪100%的股权转让给重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇），股权转让涉及的总价款为16,590.14万元，其中股权转让款5,951.38万元、收回股东借款净额10,638.76万元，已于2018年1月23日全额收到以上款项。本次股权转让业经公司2018年1月9日第十届董事会第十二次会议审议通过，并于2018年1月29日完成相关工商变更手续。

（3）票务代理

公司子公司重庆康程航空票务代理有限公司开展机票票务代理业务，按照票务代理业务行业惯例，本报告期与重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司结算的代理机票款为744,643.00元，期初未完成结

算的代理机票垫资款为 42,158.10 元，本期累计收回 714,257.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日未完成结算的代理机票垫资款为 72,544.10 元。

(4) 利息

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
常州金科	利息	3,890,841.22	11,656,906.06
嘉善天宸	利息	15,094,242.94	
嘉善盛泰	利息	17,916,916.63	
国控蓝城	利息	2,413,214.86	
金碧茂	利息	10,302,346.17	
金科骏志	利息	3,974,256.05	
福建希尔顿	利息	58,618,317.91	
重庆品锦悦	利息	52,338,755.97	
成都盛部	利息	9,697,520.95	
遵义美骏	利息	9,187,926.71	
洛阳都利	利息	8,928,056.90	
重庆西联锦	利息	10,752,146.30	
常州百俊	利息	11,572,483.35	
昆翔誉棠	利息	3,822,233.69	
重庆西道	利息	3,715,041.40	
常熟金宸	利息	1,825,096.95	
南宁金泓盛	利息	298,742.25	
南宁耀鑫	利息	5,380,189.53	
成都领跑	利息	703,929.42	
重庆金江联	利息	18,011,104.40	
佛山金集	利息	2,835,889.03	

云南诚鼎	利息	3,937,422.31	
常州天宸	利息	5,038,615.29	
中建锦伦	利息	15,082,953.82	
天津骏业	利息	16,572,864.97	
南宁玉桶金	利息	36,472,091.19	

(5) 售后回租

公司子公司哈密华冉（承租人）与银海租赁（出租人）于 2018 年 9 月 1 日签订了期限为 8 年的《融资租赁合同》，合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具，转让价款为 30,000.00 万元，本期哈密华冉已向银海租赁支付利息 988,370.83 元，截至 2018 年 12 月 31 日长期应付款余额为 300,457,196.75 元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金科投资			2,856.00	571.20
	科易小贷			2,772.00	554.40
	金科金融保理			1,386.00	277.20
	金科商业保理			1,386.00	277.20
	无锡融创地产	29,566.68	14,783.34	29,566.68	14,783.34
	金科宇泰	938,546.38	33,999.12	962,755.12	9,627.55
	五家渠金科	6,332,173.89	297,513.14	8,986,816.67	95,594.06
	重庆金佳禾			7,903,600.90	79,036.01
	石家庄金科	3,466,550.45	34,665.50	1,625,121.34	16,251.21
	财聚投资	450,000.00	20,500.00	450,000.00	4,500.00
	金科坤泰	1,917,628.93	95,881.45	1,942,974.54	19,429.75

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都盛部	1,424,066.14	14,240.66		
	重庆西联锦	299,132.55	2,991.33		
	重庆金江联	105,113.00	1,051.13		
	成都领跑	306,908.37	3,069.08		
	重庆西道	1,998,733.27	19,987.33		
	福建希尔顿	377,803.50	3,778.04		
	金科骏志	826,449.82	8,264.50		
	常州金科	158,680.00	1,586.80		
	常州百俊	1,035,974.30	10,359.74		
	国控蓝城	413,211.69	4,132.12		
	合肥碧合	988,522.16	9,885.22		
	中建锦伦	3,308,671.82	33,086.72		
	鑫海汇置业	1,705,364.48	42,610.49		
	中书置业	5,324,891.01	53,248.91		
	许昌金耀	435,130.22	4,351.30		
	重庆盛牧	185,044.81	1,850.45		
	重庆碧嘉逸	595,000.58	5,950.01		
	云南嘉逊	525,000.00	5,250.00		
	岳阳鼎岳	361,073.66	3,610.74		
	重庆美城	7,211,159.66	72,111.60		
	南宁玉桶金	580,702.00	5,807.02		
	广西淼泰	225,282.82	2,252.83		
小 计		41,526,382.19	806,818.57	21,909,235.25	240,901.92

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	金佳禾	13,570.52			
小 计		13,570.52			
其他应收款	金科投资			42,158.10	421.58
	无锡融创建设[注 1]	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产[注 1]	500.00	500.00	500.00	500.00
	国丰园置业[注 2]	505,444,453.02		336,486,100.00	
	重庆碧嘉逸[注 2]	167,106,498.51		1,152,941.17	
	石家庄金科[注 2]	92,320,584.48		510,093,238.78	
	石家庄天耀			107,427,328.15	
	嘉善天宸[注 2]	66,583,917.74		369,788,911.38	
	南京裕鸿[注 2]	327,824,750.00		416,521,500.00	
	天津骏业[注 2]	70,107,171.20		990,000.00	
	常州金科			494,714,515.42	
	嘉善盛泰[注 2]	290,573,276.16		276,742.00	
	杭州金渝[注 2]	114,160,000.00		232,790,000.00	
	中书置业[注 2]	516,744,347.55		413,899,758.02	
	重庆金碧辉[注 2]	53,275,061.38		526,700,807.33	
	重庆碧金辉[注 2]	174,475,038.87		485,056,375.93	
	重庆美科[注 2]	183,959,191.95		64,000,000.00	
	重庆金美碧[注 2]	78,074,400.00		172,074,400.00	
	重庆金碧茂[注 2]	280,080,005.74		412,124,400.00	
	创 良 投 资 [注	361,528,480.50		361,528,480.50	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	2][注3]				
	中晖投资			20,000,000.00	
	成都盛部[注2]	162,612,373.49			
	重庆西联锦[注2]	107,238,988.21			
	重庆金江联[注2]	100,000,000.00			
	成都领跑[注2]	119,269,600.34			
	重庆西道[注2]	244,348,953.63			
	福建希尔顿[注2]	139,766,463.47			
	金科骏志[注2]	127,194,743.61			
	常州百俊[注2]	11,655,010.15			
	遵义美骏[注2]	224,748,679.99			
	佛山金集[注2]	201,028,872.70			
	洛阳都利[注2]	368,048,794.68			
	常州天宸[注4]	593,395,741.18			
	常熟金宸[注2]	25,810,621.10			
	南宁耀鑫[注2]	153,163,152.87			
	南宁金泓盛[注2]	73,388,447.00			
	合肥碧合[注2]	58,500,000.00			
	云南诚鼎[注2]	97,489,754.95			
	鑫海汇置业[注2]	351,550,478.57			
	天津金科[注2]	103,137,476.00			
	重庆品锦悦[注2]	30,420,000.00			
	云南金宏雅[注4]	214,849,788.05			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	许昌金耀[注 2]	46,992,330.04			
	句容金嘉润[注 2]	56,728,184.10			
	城口迎红	8,699.99			
	嘉善盛诚[注 2]	17,053,922.00			
	银海租赁[注 5]	3,000,000.00			
	太仓卓润[注 2]	23,742,554.00			
	云南嘉逊[注 2]	15,848,739.55			
	合肥昌恩	8,021,853.51			
	重庆美城[注 2]	143,700,000.00			
	广西淼泰	5,216,575.00			
小 计		7,110,198,475.28	10,500.00	4,925,678,156.78	10,921.58
其他非流动资产	天磊投资			960,000.00	
小 计				960,000.00	

[注 1]：系公司子公司凯尔辛基以前年度提供劳务产生的经营性往来。

[注 2]：系公司或其控股子公司履行相应股东义务（按相关比例承担投资开发资金等）。截至 2018 年 12 月 31 日，公司或其控股子公司为未纳入合并范围的联营、合营项目提供上述投资开发资金余额为 594,226.46 万元，应收利息及服务费等 34,343.08 万元。

[注 3]：系公司子公司提供给天津骏业的财务资助款，天津骏业系联营企业创良投资的全资子公司。

[注 4]：系常州天宸、云南金宏雅股权变更阶段项目合作款。

[注 5]：系公司子公司支付的融资租赁保证金。

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			

项目名称	关联方	期末数	期初数
	神龙建设	19,359.70	19,359.70
	中科集团	7,764,892.82	7,899,620.07
	展禾农业	142,468.80	142,468.80
	重庆天豪	48,030,456.92	
	金科商业保理[注]	238,687,130.09	
小 计		294,644,308.33	8,061,448.57
预收款项			
	中科集团	11,747.71	13,889.71
	嘉善天宸	136,686.00	
	石家庄天耀	1,964,324.50	
	涪商投资	2,305.00	
	金佳禾	7,537,508.21	
小 计		9,652,571.42	13,889.71
其他应付款			
	中科集团	261,739.20	1,105,000.00
	科易小贷	79,365.00	50,000.00
	南宁融创	762,440,000.00	625,240,000.00
	重庆金佳禾	112,994,196.82	237,804,199.29
	鑫海汇置业		111,597,210.44
	苏州天宸	57,049,510.41	19,871,296.60
	乾汛禄建筑	239,610,000.00	65,660,000.00
	五家渠金科		143,285.65
	重庆盛牧	964,694,500.00	274,226,700.00
	北京链家		70,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科投资	152,002,965.80	
	金科宇坤	189,000.00	
	常州金科	84,593,889.16	
	国控蓝城	175,443,075.59	
	昆翔誉棠	16,572,232.18	
	金科杰夫	30,146,666.67	
	中建锦伦	198,896,896.10	
	石家庄天耀	90,641,713.47	
	郑州新银科	37,637,496.67	
	汇典三色	100,000.00	
	金科金教育	300,000.00	
	重庆金嘉海	197,511,634.97	
	石家庄金辉	35,000,000.00	
	金熙健康	389,212.47	
	前海博通	24,495.04	
	南宁玉桶金	10,882,972.33	
小 计		3,167,461,561.88	1,335,767,691.98

[注]：系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择苏宁保理、浙商保理、用友保理、金科商业保理等单位进行保理融资，项目公司接收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致。

十一、股份支付

（一）股份支付总体情况

1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	42,985,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	5,612,500.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司于 2015 年 12 月 9 日首次授予的限制性股票价格为每股 3.23 元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年 25%：25%：25%的比例分批逐年解锁； 公司于 2016 年 12 月 8 日授予预留部分限制性股票，价格为每股 2.62 元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年 25%：25%：25%的比例分批逐年解锁。

2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为 19,144 万股。2016 年度回购 1,482.75 万股、解锁 4,383.25 万股，2017 年度回购 332 万股，解锁 4,309.00 万股。根据激励计划的有效期、锁定期和行权安排或解锁安排情况，本年度按 2.98 元/股的价格以现金方式回购已授予 7 位自然人但尚未解锁的限制性股票 2,150,000 股，按 2.73 元/股的价格以现金方式回购已授予 16 位自然人但尚未解锁的限制性股票 2,337,500 股。同时，由于公司首次授予的限制性股票第三次解锁条件已全部满足，经公司于 2018 年 11 月 16 日召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 124 名激励对象所持共计 4,078.50 万股限制性股票申请解锁。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.5 万股。本年度按 2.42 元/股的价格以现金方式回购已授予 2 位自然人但尚未解锁的限制性股票 1,125,000 股。同时，由于公司预留授予的限制性股票第二次解锁条件已全部满足，经公司于 2018 年 11 月 16 日召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 10 名激励对象所持共计 220 万股限制性股票申请解锁。

截至 2018 年 12 月 31 日，上述未解锁的限制性股票回购注销手续尚未办理完毕。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	108,770,066.89
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,973,968.46

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司已签订合同（主要为购建长期资产及土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 811,094.37 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
购建长期资产合同	171,103.77	122,103.22	49,000.55
土地合同	1,034,489.86	534,531.40	499,958.46
股权支付款	453,682.46	191,547.10	262,135.36
合 计	1,659,276.09	848,181.72	811,094.37

（二）或有事项

1. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2018 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 2,093,030.90 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 5,179.62 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1. 经中国证券监督管理委员会证监许可（2018）2006 号文核准通过，公司向社会公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。公司于 2019 年 3 月 1 日面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行总规模不超过 44 亿元，分为两个品种，其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。品种一债券简称为“19 金科 01”，债券期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率询价区间为 6.30%-7.00%；品种二债券简称为“19 金科 02”，债券期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率询价区间为 6.50%-7.20%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。公司于 2019 年 3 月已完成该债券的第一期发行工作，发行规模 20 亿元，期限 4 年。

2. 2017 年 5 月 3 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的四份《接受注册通知书》（中市协注（2017）MTN258 号、中市协注（2017）MTN260 号、中市协注（2017）CP92 号、中市协注（2017）SCP147 号），共接受公司注册债务融资合计 90 亿元，其中接受永续中票注册 30 亿元、中期票据注册 23 亿元、短期融资券注册 22 亿元、超短期融资券注册 15 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。2018 年 1 月，经中国银行间市场交易商协会批准，将公司永续中票注册额度调整为 20 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司实际发行超短期融资券 8 亿元、短期融资券 10 亿元。

公司于 2019 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 21 日发行了 2019 年度第一期超短期融资券，发行总额为 7 亿元，发行利率为 5.87%；公司于 2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 7 日发行了 2019 年度第一期短期融资券，发行总额为 12 亿元，发行利率为 6.50%；公司于 2019 年 1 月 11 日至 2019 年 1 月 14 日发行了 2019 年度第一期中期票据，发行总额为 10 亿元，发行利率为 7%。

（二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	以 2018 年 12 月 31 日股本为基数，拟以未分配利润向全体股东每 10 股分配现金股利 3.6 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

十四、其他重要事项

（一）分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、物业管理业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使

用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售	物业管理	房地产建设	酒店经营
主营业务收入	3,800,621.70	173,400.62	88,355.46	26,673.77
主营业务成本	2,715,199.80	140,873.56	79,282.96	9,199.68
资产总额	51,937,663.77	1,032,309.32	495,111.07	75,993.06
负债总额	42,912,576.05	841,266.91	445,068.25	90,231.85

(续上表)

项 目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
主营业务收入	186,030.41	18,754.43	-243,843.18	4,049,993.21
主营业务成本	178,657.69	9,437.99	-246,522.31	2,886,129.37
资产总额	1,129,370.44	571,008.34	-32,171,589.46	23,069,866.54
负债总额	1,095,069.29	271,446.14	-26,362,452.24	19,293,206.25

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 股东股权质押情况

截至 2018 年 12 月 31 日止，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	37,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2017-04-14
	34,277,880.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2018-05-03
	109,529,100.00	华创证券有限责任公司	质押	2018-05-31
	200,000,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-17
	171,670,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-18
	44,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
天津润泽物业管理 有限公司	37,670,000.00	联储证券有限责任公司	质押	2018-11-30
	83,340,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2018-12-05
天津润鼎物业管理	210,000,000.00	渤海汇金证券资产管理有限公司	质押	2018-02-02

有限公司	90,000,000.00	重庆国际信托股份有限公司	质押	2018-12-07
	76,628,400.00	银河金汇证券资产管理有限公司	质押	2018-12-28
天津聚金物业管理 有限公司	150,000,000.00	国海证券股份有限公司	质押	2018-04-20
	94,360,001.00	中泰信托有限责任公司	质押	2018-08-08
	371,200,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	质押	2018-09-27
	130,000,000.00	山东省国际信托股份有限公司	质押	2018-11-07
黄红云	153,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	46,500,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	16,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2018-08-02
	114,300,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
其他非关联自然人	35,149,858.00		质押	
合 计	2,205,515,239.00			

2. 员工跟投

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日,公司已累计实施员工跟投项目共计 159 个,跟投金额实际投入共计 954,783,322.00 元,其中合并报表范围内的跟投项目 111 个,跟投金额为 759,975,990.00 元,其中权益资金投入 235,432,657.85 元,债权资金投入 524,543,332.15 元。

(2) 为推动员工跟投的大力发展,确保员工跟投公司与公司一样同股同权享受项目公司的权利和承担义务,按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定,项目公司各方股东(包括公司)有权临时调用项目公司暂时性闲置资金。截至 2018 年 12 月 31 日,各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况如下:

单位: 元

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超 限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务公司拆出资金(C)	实际返回或借调资金净额(D=A+B+C)	
天津金和顺企业管理合伙企业(有限合伙)	100,179,846.60	222,224,864.40	136,241,359.00	221,371,199.00	-154,920,300.88	202,692,257.12	否
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	14,504,061.20	32,096,238.80	16,253,200.00		-8,677,500.00	7,575,700.00	否
天津金渝未来企业管理合伙企业(有限合伙)	19,064,765.00	33,965,235.00	27,600,073.50	52,864,665.14	-47,494,340.74	32,970,397.90	否
天津金丰未来企业管理合伙企业(有限合伙)	1,392,000.00	3,248,000.00	1,610,000.00	1,469,008.00	-2,320,196.49	758,811.51	否

天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）	3,314,460.00	7,733,740.00	3,721,248.67	546,654.00	-2,208,864.01	2,059,038.66	否
天津金骏未来企业管理合伙企业（有限合伙）	1,651,500.00	3,853,500.00	2,240,008.00	60,677.00	-2,442,921.00	-142,236.00	否
天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	22,097,783.70	51,561,495.30	30,593,542.60	11,782,217.00	-22,413,862.00	19,961,897.60	否
天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	6,067,500.00	14,157,500.00	10,691,219.00	10,824,715.00	-8,515,323.44	13,000,610.56	否
天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	12,591,150.00	29,379,350.00	18,726,356.00	23,197,643.00	-20,895,000.00	21,028,999.00	否
天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	51,651,900.00	120,521,100.00	79,014,888.00	175,511,437.00	-154,475,876.65	100,050,448.35	否
天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）	2,917,691.35	5,802,308.65	721,288.00		-721,788.00	-500.00	否
合 计	235,432,657.85	524,543,332.15	327,413,182.77	497,628,215.14	-425,085,973.21	399,955,424.70	

3. 对外重要融资

为拓宽融资渠道，结合目前海外债券市场情况及资金需求状况，公司拟在境外发行总额不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）的高等级债券，本次债券融资计划业经 2018 年 1 月 9 日召开的第十届董事会第十二次会议和 2018 年 1 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过。截至本财务报告日，上述债券融资事宜尚在持续推动中。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据		
应收账款	25,603,936.38	32,126,931.70
合 计	25,603,936.38	32,126,931.70

（2）应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,419,757.31	14,197.57	1.00
1-2 年	24,441,933.44	1,222,096.68	5.00
2-3 年			
3-5 年	1,957,079.76	978,539.88	50.00
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	27,866,393.51	2,262,457.13	8.12

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 261,715.79 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	4,149,041.00	14.89	207,452.05
客户 2	3,333,333.33	11.96	166,666.67
客户 3	418,633.33	1.50	20,931.67
客户 4	167,453.33	0.60	8,372.67
客户 5	117,306.67	0.42	5,865.33
小 计	8,185,767.66	29.37	409,288.39

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	2,368,337,000.00	1,078,000,000.00
其他应收款	84,169,888,752.37	50,810,678,245.91
合 计	86,538,225,752.37	51,888,678,245.91

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司		3,000,000.00
重庆华协置业有限公司		15,000,000.00
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司		120,000,000.00
重庆市江津区金科国竣置业有限公司		140,000,000.00
重庆金科房地产开发有限公司	400,000,000.00	800,000,000.00
重庆金科金裕房地产开发有限公司	42,000,000.00	
成都金科房地产开发有限公司	104,696,798.63	
成都金科房地产开发有限公司	174,303,201.37	
无锡金科房地产开发有限公司	100,000,000.00	

重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	
重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	
金科集团苏州房地产开发有限公司	8,000,000.00	
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	170,500,000.00	
遵义金科房地产开发有限公司	100,837,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	126,000,000.00	
小 计	2,368,337,000.00	1,078,000,000.00

(3) 其他应收款

1) 明细情况

①类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	84,212,601,649.96	100.00	42,712,897.59	0.05	84,169,888,752.37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	84,212,601,649.96	100.00	42,712,897.59	0.05	84,169,888,752.37

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91
-----	-------------------	--------	---------------	------	-------------------

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,049,571.35	500,495.71	1.00
1-2 年	5,237,620.77	261,881.04	5.00
2-3 年	420,643.80	84,128.76	20.00
3-5 年	2,850.00	1,425.00	50.00
5 年以上	41,864,967.08	41,864,967.08	100.00
小 计	97,575,653.00	42,712,897.59	43.77

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	81,264,463,043.34		
联营、合营企业往来款项	2,798,443,873.64		
保证金组合	52,119,079.98		
小 计	84,115,025,996.96		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-3,994,335.20 元。

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	52,119,079.98	83,025,001.00
合并范围内关联往来	81,264,463,043.34	48,786,442,079.58
联营、合营企业往来款项	2,798,443,873.64	1,627,750,586.74
其他	97,575,653.00	360,167,811.38
合 计	84,212,601,649.96	50,857,385,478.70

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	8,832,929,537.93	1 年以内	10.49	
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	4,498,715,356.84	1 年以内	5.34	
杭州金唐房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	2,830,633,027.40	1 年以内	3.36	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来	2,784,062,993.14	1 年以内	3.31	
重庆新起点装饰工程有限公司	合并范围内关联往来	2,779,550,568.41	1 年以内	3.30	
小 计		21,725,891,483.72		25.80	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,609,146,451.49		21,609,146,451.49	15,640,633,100.51		15,640,633,100.51
对联营、合营企业	645,394,943.94		645,394,943.94	554,453,321.73		554,453,321.73
合 计	22,254,541,395.43		22,254,541,395.43	16,195,086,422.24		16,195,086,422.24

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆金科房地产开发有限公司	90,719,700.00	12,688,691,166.18		12,779,410,866.18		
陕西昊乐府房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
陕西金润达房地产开发有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00		
金科物业服务集团有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
金科产业投资发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准 备期末 数
山东百俊房地产开发有 限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
金科新能源有限公司	1,493,000,000.00			1,493,000,000.00		
北京金科展昊置业有 限公司		1,407,639,093.84	1,407,639,093.84			
新疆金科宜佳房地产开 发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆金科巫宸房地产开 发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
成都金科房地产开发有 限公司	269,500,273.09		269,500,273.09			
无锡金科房地产开发有 限公司	625,429,734.00		625,429,734.00			
浏阳金科置业有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00			
重庆市金科坤合投资有 限公司	50,000,000.00		2,000,000.00	48,000,000.00		
无锡金科科润房地产开 发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00			
重庆庆科商贸有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00		
湖南金科房地产开发有 限公司	150,000,000.00	747,900,000.00	150,000,000.00	747,900,000.00		
江阴金科房地产开发有 限公司	99,000,000.00		99,000,000.00			
江阴金科置业发展有限 公司	147,000,000.00		147,000,000.00			
北京金科兴源置业有限 公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
重庆市金科实业集团科 润房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆市搏展房地产开发 有限责任公司	400,300,000.00		400,300,000.00			
重庆凯尔辛基园林有限 公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆天豪门窗有限公司	50,538,329.81		50,538,329.81			
重庆通融实业有限公司	33,400,100.00		33,400,100.00			
重庆市金科实业集团华 南房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
重庆华协置业有限公司	64,930,000.00		64,930,000.00			
重庆中讯物业发展有限 公司	172,200,000.00			172,200,000.00		
重庆市金科实业集团弘 景房地产开发有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市佳乐九龙房地产 开发有限公司	103,870,945.98		103,870,945.98			
重庆天源盛置业发展有 限公司	179,664,612.36		179,664,612.36			

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
北京金科纳帕置业有限公司	358,856,506.91		358,856,506.91			
北京金科弘居置业有限公司	697,100,000.00			697,100,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆市金科宸居置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00			49,810,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72			987,424,013.72		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00			86,400,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
金科集团苏州房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
重庆金科金裕房地产开发有限公司	400,000,000.00		400,000,000.00			
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00			
成都金科骏丰房地产开发有限公司	27,500,000.00		27,500,000.00			
遵义金科房地产开发有限公司	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00			
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
新疆华冉东方新能源有限公司	542,087,958.01			542,087,958.01		
金科地产集团武汉有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
江苏金科天宸房地产有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
重庆金科金辰酒店管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
苏州星凯科家居有限公司	1,407,639,093.84		1,407,639,093.84			
广州金科房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
深圳金科泽大置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45			15,867,918.45		
金科金教育投资有限公司		25,000,000.00		25,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆蓬得企业管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司		38,250,000.00		38,250,000.00		
重庆金科建筑设计研究院有限公司		13,125,000.00		13,125,000.00		
重庆市元方房地产开发有限公司		92,704,222.76		92,704,222.76		
重庆文乾房地产开发有限公司		155,472,558.03		155,472,558.03		
小 计	15,640,633,100.51	15,170,782,040.81	9,202,268,689.83	21,609,146,451.49		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司	77,712,588.92			5,137,223.35	
南宁融创世承置业有限公司	476,740,732.81			2,964,868.57	
小 计	554,453,321.73			8,102,091.92	
合营企业					
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-6,285,738.16	
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-2,896,775.80	
小 计		95,000,000.00		-9,182,513.96	
合 计	554,453,321.73	95,000,000.00		-1,080,422.04	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司		2,977,955.75			79,871,856.52	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南宁融创世承置业有限公司					479,705,601.38	
小 计		2,977,955.75			559,577,457.90	
合营企业						
重庆市金科骏志房地产开发有限公司					13,714,261.84	
福建希尔顿假日大酒店有限公司					72,103,224.20	
小 计					85,817,486.04	
合 计		2,977,955.75			645,394,943.94	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	64,457,628.69	91,092,224.89	84,757,784.51	125,987,038.51
其他业务[注]	1,078,566,661.47	316,685,940.49	537,806,672.47	379,377.84
合 计	1,143,024,290.16	407,778,165.38	622,564,456.98	126,366,416.35

[注]：其他业务收入 1,078,566,661.47 元，主要系公司向下属各子公司提供的管理咨询费收入。

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	3,481,708,248.34	1,735,762,970.11
权益法核算的长期股权投资收益	-1,080,422.04	-7,333,824.48
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,821,122.43	351,297,122.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,149,726.03	
合 计	3,472,956,429.90	2,079,726,268.43

十六、其他补充资料

（一）非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-161,502,167.10	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	73,489,442.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	2,228,448.15	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	66,430,327.11	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-127,467,447.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-146,821,396.52	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-43,357,044.31	
少数股东权益影响额(税后)	29,250,763.71	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-132,715,115.92	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.45	0.72	0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.14	0.74	0.74

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
非经常性损益	B	-132,715,115.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	3,915,216,918.13
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 1]	D	18,069,014,269.48
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	1,312,223,954.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00
其他	大股东短线交易	I1 536,756.00
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1 11.00
	存货转换为投资性房地产	I2 171,399,205.21
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2 6.00

	存货转换为投资性房地产	I3	593,467,640.90
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	3.00
	存货转换为投资性房地产	I4	29,023,040.70
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	
	限制性股票解锁	I5	116,117,050.00
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	
	股权激励本年确认成本及递延所得税	I6	30,929,606.04
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	6.00
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	19,444,824,539.60
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	19.45%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	20.14%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
非经常性损益	B1	-132,715,115.92
限制性股票股利[注 2]	B2	11,374,375.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B1 - B2$	3,903,842,543.13
期初股份总数	D	5,245,525,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F1	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	
限制性股票解锁增加股份数	F2	42,985,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	

报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,245,525,816.00
基本每股收益[注 2]	$M=A/L$	0.72
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.74

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
稀释性潜在普通股对净利润的影响数	B	
稀释后归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	3,782,501,802.21
非经常性损益	D1	-132,715,115.92
限制性股票股利[注 3]	D2	
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D1-D2$	3,915,216,918.13
发行在外的普通股加权平均数	F	5,245,525,816.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数[注 3]	G	18,331,273.16
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	5,263,857,089.16
稀释每股收益	$M=C/H$	0.72
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	0.74

[注 1]：归属于公司普通股股东的净利润和归属于公司普通股股东的期初净资产为利润表中归属于母公司所有者的净利润和资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额。

[注 2]：根据 2015 年 11 月 4 日，财政部以财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数。

[注 3]：根据 2015 年 11 月 4 日，财政部财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，限制性股票等待期内计算稀释每股收益时，应假设资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初（或晚于期初的授予日）全部解锁，并参照《企业会计准则第 34 号——每股收益》中股份期权的有关规定考虑限制性股票的稀释性，分子应加回计算基本每股收益分子时已扣除的当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利或归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润。

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、载有法定代表人签名的年度报告全文。

金科地产集团股份有限公司
法定代表人：蒋思海
二〇一九年三月二十二日