

证券代码：000656

证券简称：金科股份

公告编号：2020-040 号

债券代码：112272

债券简称：15 金科 01

债券代码：112650

债券简称：18 金科 01

债券代码：112651

债券简称：18 金科 02

债券代码：112866

债券简称：19 金科 01

债券代码：112924

债券简称：19 金科 03

债券代码：149037

债券简称：20 金科 01

债券代码：149038

债券简称：20 金科 02

## 金科地产集团股份有限公司 2019 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张强	董事	公务原因	罗亮

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	徐国富	-	
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号	-	
传真	023-63023656	-	
电话	023-63023656	-	
电子信箱	ir@jinke.com	-	

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，经过二十多年的健康发展，现已初步形成以民生地产开发、生活服务、科技产业（园区）投资运营、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、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，辅以产业地产开发与运营、商业地产开发，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、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、南宁、苏州等主要城市。

生活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”，积极开展物业服务、增值服务、智慧科技服务三大核心业务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等20多个省、直辖市、自治区。

科技产业（园区）投资运营业务作为“四位一体”协同发展战略的重要组成，秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，紧扣国家和各地政府产业转型升级需要，围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济等产业方向，构建产业综合运营服务体系，与国内外优质资源强强联合，实现入驻企业、政府平台与金科产业的互利共赢。

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入（元）	67,773,374,520.17	41,233,676,424.77	64.36%	34,757,623,117.98
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,675,826,256.49	3,885,918,469.56	46.06%	2,004,605,156.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,734,927,891.03	4,018,633,585.48	42.71%	1,695,432,393.20
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,238,735,231.98	1,329,109,451.20	68.44%	-8,485,546,380.56
基本每股收益（元/股）	1.05	0.72	45.83%	0.35
稀释每股收益（元/股）	1.05	0.72	45.83%	0.35
加权平均净资产收益率	23.63%	19.45%	增长4.18个百分点	10.63%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产（元）	321,605,016,665.41	230,698,665,393.62	39.40%	157,364,022,827.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	26,567,082,144.28	21,480,765,416.54	23.68%	18,069,014,269.48

注：上表中基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率、归属于上市公司股东的净资产指标考虑了永续债的影响。

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,411,264,172.47	19,693,856,191.23	17,098,103,246.67	24,570,150,909.80
归属于上市公司股东的净利润	252,588,925.68	2,337,408,737.91	1,390,573,527.03	1,695,255,065.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	261,408,702.90	2,315,777,101.49	1,464,730,591.09	1,693,011,495.55
经营活动产生的现金流量净额	-8,367,153,476.32	1,046,148,298.74	1,863,924,533.16	7,695,815,876.40

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

□ 是 √ 否

## 4、股本及股东情况

### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	109,733	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	107,663	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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	0	质押	341,633,349	
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	0	质押	574,342,223	
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279	0	质押	418,304,500	
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	9.34%	498,914,414	0	质押	443,543,400	
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827	0	质押	141,010,000	
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	0			
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714	0			
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	2.10%	112,298,377	0			
前海人寿保险股份有限公司一自有资金	其他	2.08%	111,326,333	0			
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。						

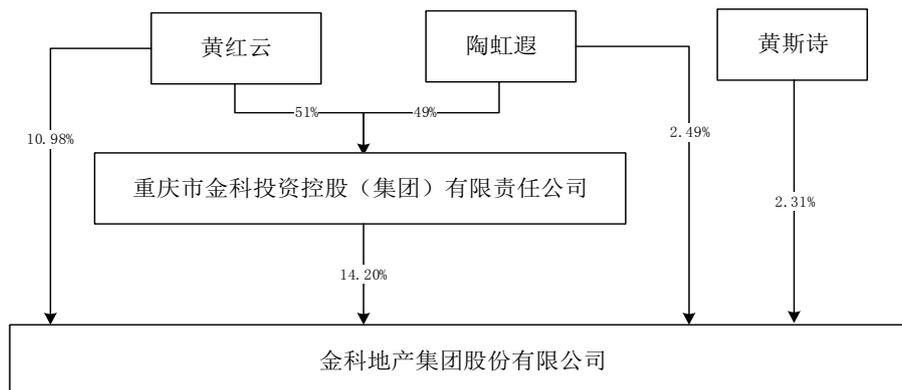
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截止本报告期末，自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股，合计持有本公司股份 123,585,610 股。
--------------------	--

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## （3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

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

### （1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
2015 年公司债券（第一期）	15 金科 01	112272	2020 年 08 月 28 日	28,177.39	6.40%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种一）	18 金科 01	112650	2022 年 02 月 09 日	34,970	7.00%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 02	112651	2023 年 02 月 09 日	161,000	7.50%
2018 年非公开公司债券（第一期）	18 金科 04	114319	2021 年 04 月 03 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	2021 年 09 月 05 日	150,000	8.06%
2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 金科 01	112866	2023 年 03 月 11 日	200,000	6.90%
2019 年公开发行公司债券(第二期)	19 金科 03	112924	2022 年 07 月 08 日	158,000	6.50%
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种一）	20 金科 01	149037	2023 年 2 月 20 日	190,000	6.0%
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种二）	20 金科 02	149038	2025 年 2 月 20 日	40,000	6.3%

报告期内公司债券的付息兑付情况	<p>15 金科 01: 于 2019 年 08 月 28 日完成 2019 年的付息工作。</p> <p>16 金科 01: 于 2019 年 03 月 18 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。</p> <p>16 金科 02: 于 2019 年 03 月 18 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。</p> <p>16 金科 04: 于 2019 年 05 月 06 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。</p> <p>16 金科 05: 于 2019 年 05 月 06 日完成 2019 年的付息工作及回售 4.8 亿元兑付工作。</p> <p>16 金科 07: 于 2019 年 07 月 26 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。</p> <p>18 金科 01: 于 2019 年 02 月 11 日完成 2019 年的付息工作; 于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作及回售 16.203 亿元兑付工作。</p> <p>18 金科 02: 于 2019 年 02 月 11 日完成 2019 年的付息工作; 于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作。</p> <p>18 金科 04: 于 2019 年 04 月 03 日完成 2019 年的付息工作。</p> <p>18 金科 06: 于 2019 年 09 月 05 日完成 2019 年的付息工作。</p> <p>19 金科 01: 报告期内尚未开始付息兑付工作。</p> <p>19 金科 03: 报告期内尚未开始付息兑付工作。</p> <p>20 金科 01: 报告期内尚未开始付息兑付工作。</p> <p>20 金科 02: 报告期内尚未开始付息兑付工作。</p>
-----------------	--

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2019年5月23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债项2019年度信用评级报告》(大公报SD【2019】050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+。

2019年5月21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”的信用状况进行跟踪评级, 并出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》(联合【2019】757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+。

2019年5月13日, 中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“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非公开发行公司债券(第三期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字(2019)跟踪151号), 确定公司主体长期信用等级为AAA, 评级展望维持稳定, “16金科07”的信用等级维持AAA。

2019年5月13日, 中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“18金科06”的信用状况进行跟踪评级, 并出具《金科地产集团股份有限公司2018非公开发行公司债券(第二期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字(2019)跟踪152号), 确定公司主体长期信用等级为AAA, 评级展望维持稳定, “18金科06”的信用等级维持AAA。

2019年5月13日, 中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“19金科01”的信用状况进行评级, 并出具《金科地产集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字(2019)跟踪153号), 确定公司主体长期信用等级为AAA, 评级展望维持稳定, “19金科01”的信用等级维持AAA。

2019年5月13日, 中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“19金科03”的信用状况进行评级, 并出具《金科地产集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》(信评委函字(2019)G024-F2), 确定公司主体长期信用等级为AAA, 评级展望维持稳定, “19金科03”的信用等级

为AAA。

2020年2月13日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“20金科01”、“20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2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字(2020)G034-F1-X),确定公司主体长期信用等级为AAA,评级展望维持稳定,“20金科01”、“20金科02”的信用等级为AAA。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	83.78%	83.63%	0.15%
EBITDA 全部债务比	12.50%	10.05%	2.45%
利息保障倍数	1.65	1.47	12.24%

## 三、经营情况讨论与分析

### (一) 报告期经营情况简介

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

#### 1、报告期总体经营情况总结

2019 年，公司全面贯彻落实“四位一体”的协同发展战略，持续打好销售、投资、资金、人才四大攻坚战，不断提升核心竞争力，努力实现高质量发展，圆满完成年初制定的各项经营目标。

**一是经营业绩稳健提升。**公司实现营业收入 678 亿元，同比增长 64%，连续 9 年保持增长；实现净利润 63.57 亿元，同比增长 58%，其中归属于上市公司股东的净利润 56.76 亿元，同比增长 46%；每股收益 1.05 元，同比增长 46%；加权平均净资产收益率 23.63%，同比增长 4.18 个百分点；毛利率达到 28.84%，盈利能力持续保持较高水平。

**二是规模增长强劲有力。**公司及所投资的公司实现销售金额 1,860 亿元，同比增长 57%，完成年度目标的 124%。房地产销售面积 1,905 万平方米，同比增长 42%，销售面积位居行业前列。深耕战略效果明显的同时，全国化版图全面展开，公司重庆市场占有率达到 11.66%，同比增长 2 个百分点；公司除重庆以外市场增长势头强劲，销售金额同比增长达到 82%，合肥、苏州、南宁、成都等重点城市的市场占有率同比增长均超 50%以上。

**三是土地储备更趋均衡。**公司坚持省域深耕，聚焦项目本身，强化轮动投资，投资效果明显。报告期内，新增土地 192 宗，土地购置合同金额达到 888 亿元，权益合同金额 562 亿元，计容建筑面积 3,323 万平方米，圆满完成年度土地投资目标。截至报告期末，公司总可售面积近 6,700 万平方米，其中，重庆占比降至 29%，华东、西南（不含重庆）、华中、华南、华北占比分别达到 22%、18%、16%、7%、5%，布局结构更加合理。

**四是财务结构持续优化。**公司不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务

结构。2019年，公司及所投资的公司全年实现销售回款1,610亿元，同比增长53%，回款率高达87%。期末公司货币资金余额近360亿元，完全有效覆盖短期负债；经营活动产生的现金流净额达到22.39亿元，同比增长68%。截至2019年年末，公司资产总额超3,200亿元，同比增长39%；资产有息负债率<sup>1</sup>降至33%，同比降低近4个百分点；扣除预收款项后资产负债率<sup>2</sup>降至48%，较上年降低超2个百分点。公司预收款项达到1,147亿元，同比提升超过50%，为公司未来提供充足业绩保障。

**五是持续深化团队建设。**公司持续坚持驱动人才结构升级，提升组织效能。一是继续对外派送42名中高层管理者与青年高潜人才外出进修学习；二是创新设计人才海选与环流机制，切实支持业务发展，精选53名优秀员工环流到新区；三是推进区域领导班子建设，完成区域公司管理团队盘点和评估，及时补充和完善核心岗位；四是持续优化人才结构，地产板块硕士（含）学历以上人才占比14.15%，较去年提高3.6个百分点。

**六是积极履行社会责任。**公司积极响应精准扶贫国家战略、主动参与“万企帮万村”行动，持续投入资金支持精准扶贫事业，为扶贫攻坚贡献力量。先后荣膺“重庆慈善突出贡献奖”，“2019年度扶贫贡献企业”等荣誉称号。报告期内，公司经营带动税收贡献约110亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建设，属国家级守合同重信用企业。同时，公司坚持持续合理回报股东，完成现金分红19.22亿元，股息率继续保持较高水平。

---

<sup>1</sup> 资产有息负债率的计算公式：资产有息负债率=有息负债÷总资产×100%；有息负债包括短期借款（不含利息）、一年内到期的非流动负债（不含利息）、长期借款、应付债券、长期应付款、应付票据等；

<sup>2</sup> 扣除预收款项后资产负债率计算公式：扣除预收款项后资产负债率=（总负债-预收款项）÷总资产×100%。

## 2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

### (1) 公司新增土地储备情况

公司持续完善投资布局，推动省域深耕，聚焦项目本身。报告期内，新增土地 192 宗，计容建筑面积 3,323 万平方米，土地购置合同金额 888 亿元，权益合同金额 562 亿元。新增项目土地储备具体情况如下：

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
1	成都市双流区公兴街道 SLG-(07)-2018-016 号项目地块	四川成都市	招拍挂	住宅	33.00%	62,021	155,053	113,770	37,544
2	合肥市新站区 XZQTD238 号项目地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	32.72%	86,012	154,822	83,862	27,440
3	淄博市张店区 A-2018-009 号项目地块	山东淄博市	收并购	商住	50.29%	82,752	223,575	60,486	30,420
4	洛阳市洛龙区定鼎门街 LYTD-2018-47 号项目地块	河南洛阳市	招拍挂	商住	50.28%	78,474	274,659	131,954	66,350
5	桂林市临桂区真龙汽车城 C-7/C-12 项目地块	广西桂林市	收并购	住宅	58.84%	163,731	540,312	68,500	40,305
6	玉林市玉东新区 201892 号地块	广西玉林市	招拍挂	住宅	97.89%	42,034	147,119	25,220	24,688
7	内江市高新区高铁片区 B-22-4 地块	四川内江市	招拍挂	商住	99.09%	112,391	224,782	59,005	58,466
8	玉林市胜利路北侧 201879 号项目地块	广西玉林市	招拍挂	住宅	100.00%	16,361	52,354	15,316	15,316
9	重庆市荣昌区昌州街道灵方大道 6 号项目地块	重庆市	收并购	商住	46.10%	42,216	65,013	7,617	3,512
10	常州市天宁区 JZX20190101 项目地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	54.18%	61,134	134,495	108,000	58,517
11	宜宾市南溪区正信路 XC-D-02-01 地块	四川宜宾市	招拍挂	商住	98.96%	75,890	166,957	47,811	47,314
12	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-5 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	99.51%	19,704	68,964	19,720	19,622
13	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-6 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	36,115	126,403	48,310	48,310
14	广安市邻水邻土储[2018]13 号地块	四川广安市	招拍挂	住宅	98.70%	62,752	188,256	46,540	45,933
15	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-2 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	26,815	93,853	32,920	32,920
16	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-4 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	49,795	174,283	70,940	70,940
17	重庆市江津双福新区 D01-4/02、D01-5/02 2、D02-1/02、D02-5/02 号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	97.48%	128,651	236,718	51,500	50,201

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
18	重庆市铜梁区[2019]TL001010-001号地块	重庆市	招拍挂	商住	97.95%	96,901	155,042	41,571	40,717
19	玉溪市红塔区YXTC(2010)2-5号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	95.97%	26,580	80,301	22,580	21,669
20	重庆市两江新区蔡家H27-1/07、H27-3/05号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	59.01%	55,569	83,354	61,500	36,293
21	郑州市荥阳荣政储(2019)2号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	98.69%	42,423	123,027	38,120	37,622
22	普洱市思茅区普洱大道南侧P01041地块	云南普洱市	招拍挂	商住	48.50%	51,489	120,999	23,210	11,256
23	南宁市五象龙岗片区GC2019-017号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	50.46%	32,074	80,186	48,111	24,275
24	茂名市茂南区JIXIANG013号项目地块	广东茂名市	招拍挂	商住	49.72%	81,207	243,621	90,396	44,942
25	成都市郫都区PD2018-15(H39)地块	四川成都市	招拍挂	住宅	99.09%	32,992	65,985	48,169	47,730
26	重庆市两江新区仙桃数据谷S19-2、S19-3、S19-4号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.64%	91,228	136,842	145,000	73,422
27	南宁市五象龙岗片区GC2019-016号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	60.00%	22,969	57,423	29,286	17,571
28	焦作市马村区解放路JGT2018-9号地块	河南焦作市	招拍挂	住宅	96.64%	40,398	92,915	12,266	11,854
29	阜阳市颍州区复兴大道[2018]-130号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	50.43%	185,647	388,109	97,465	49,155
30	阜阳市颍州区新安路[2018]-127号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	97.86%	55,821	100,478	24,198	23,680
31	驻马店市驿城区兴业大道ZMDY-2018-26号地块	河南驻马店市	招拍挂	商住	48.51%	150,952	452,856	47,323	22,958
32	泰安市高铁新区2019-15号地块	山东泰安市	招拍挂	住宅	32.71%	35,154	105,463	41,736	13,650
33	镇江市镇江新区丁卯X1901号地块	江苏镇江市	招拍挂	住宅	47.99%	16,168	40,420	22,518	10,807
34	镇江市镇江新区丁卯X1906号地块	江苏镇江市	招拍挂	住宅	58.75%	40,340	80,680	36,431	21,404
35	温州市平阳D12、D17地块	浙江温州市	招拍挂	住宅	99.00%	69,828	125,690	59,310	58,719
36	雅安市名山城区皇茶大道B3-15号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	12,913	38,739	8,350	8,350
37	聊城市东昌府区2017-24号地块	山东聊城市	招拍挂	住宅	49.31%	61,652	147,965	57,586	28,394
38	重庆市永川区C标准分区C3-8-1/02地块	重庆市	招拍挂	住宅	48.83%	71,239	121,106	30,023	14,660
39	重庆市巴南区界石组团N分区N19-1/03号地块	重庆市	招拍挂	住宅	98.44%	35,925	53,887	38,000	37,409

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
40	盐城市射阳 201902 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	99.41%	57,863	144,658	26,150	25,995
41	盐城市射阳 201903 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	57,991	144,978	26,150	26,150
42	盐城市射阳 201904 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	57,952	144,883	26,140	26,140
43	盐城市射阳 201905 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	47,438	118,595	21,450	21,450
44	九江市濂溪区 DGA2019002 号地块	江西九江市	招拍挂	商住	48.68%	45,126	90,252	21,728	10,578
45	雅安市雨城区大兴片区 9-03 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	20,562	33,104	12,213	12,213
46	邯郸市冀南新区 2018-031 号地块	河北邯郸市	招拍挂	住宅	48.24%	108,525	217,051	29,750	14,352
47	南昌市赣江新区经开组团 DXJJ2018016 地块	江西南昌市	招拍挂	住宅	99.66%	76,258	167,767	113,471	113,087
48	襄阳市枣阳市襄阳路(2019)003 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	98.01%	31,745	82,536	21,191	20,769
49	毕节市七星关区 BTB2007-06 号	贵州毕节市	收并购	商住	100.00%	34,763	104,289	22,368	22,368
50	南充市仪陇新政 2019-7 号地块	四川南充市	招拍挂	住宅	97.62%	57,091	142,728	26,119	25,497
51	天津市武清区光明道津武(挂)2019-025 号	天津市	招拍挂	商住	50.41%	119,804	143,765	123,500	62,260
52	遵义市汇川区 2018-GP-30/50/51 号地块	贵州遵义市	招拍挂	商住	99.08%	30,425	54,765	75,160	75,160
						74,915	134,847		
						189,400	340,920		
53	合肥市肥东包公大道 FD19-01 号地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	98.83%	36,762	73,524	54,040	53,407
54	泰州市泰兴城北区 TX2019-03 号地块	江苏泰州市	招拍挂	住宅	99.04%	67,322	148,108	47,598	47,140
55	永州市零陵区 YZGZ-2019GTWG019 号地块	湖南永州市	招拍挂	住宅	98.98%	56,045	224,179	44,185	43,735
56	许昌市东城区 CD2018-66#宗地(东城区 B1-3-2#) 号地块	河南许昌市	招拍挂	住宅	99.27%	79,515	213,100	67,083	66,595
57	南充市嘉陵区 2019-b-12 号地块	四川南充市	招拍挂	商住	98.49%	61,596	160,150	35,156	34,624
58	资阳市乐至[2014]64-A 号地块	四川资阳市	收并购	住宅	82.81%	56,109	168,327	11,615	9,617
59	重庆市巴南区李家沱组团 K 分区 K09-9/05 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.32%	44,676	93,372	48,600	23,970

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
60	贵阳市龙里东方项目三期 CHZ20180932-1/2、CHZ20180931-1/2/3 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	住宅	55.00%	119,925	137,914	13,252	7,289
61	重庆市荣昌区 2018-RC-69/70/71 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	70.00%	126,383	347,553	63,500	44,450
62	安顺市安顺经济开发区 2019-开挂-14 号地块	贵州安顺市	招拍挂	商住	60.00%	88,674	257,155	13,319	7,991
63	聊城市东昌府区 2019-23 号地块	山东聊城市	招拍挂	住宅	33.00%	87,534	183,821	61,553	20,312
64	青岛市平度市 19013 号地块	山东青岛市	招拍挂	商住	49.00%	50,987	112,171	7,012	3,436
65	吉安市吉州区 DDA2019010 号地块	江西吉安市	招拍挂	住宅	50.00%	32,170	73,991	29,001	14,501
66	潍坊市青州市招拍挂 2019-054 地块	山东潍坊市	招拍挂	住宅	70.00%	53,244	117,137	11,102	7,771
67	潍坊青州市招拍挂 2019-055 地块	山东潍坊市	招拍挂	住宅	30.00%	51,505	113,311	16,224	4,867
68	邯郸市邯山区 [2019]01 号地块	河北邯郸市	招拍挂	住宅	48.66%	130,110	325,275	91,296	44,425
69	雅安市雨城区 F2-56、F2-59、F2-63 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	56,591	169,772	52,799	52,799
70	重庆市云阳北部新区 YUNYANG-2-出让-80 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	44,906	89,811	20,387	10,398
71	重庆市两江新区 I 分区 I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	94,702	134,476	73,919	36,960
72	济南市七里河路西片区地块旧城改造项目	山东济南市	收并购	商住	70.00%	44,851	152,493	128,141	89,698
73	长沙市宁乡创业大道 [2019] 宁乡市 022 号地块	湖南长沙市	招拍挂	住宅	100.00%	103,317	284,122	29,135	29,135
74	宿迁市宿豫区 2019 (经) A 宿豫 01 号地块	江苏宿迁市	招拍挂	住宅	51.00%	129,759	324,398	98,876	50,427
75	玉溪市红塔区康溪路 YXTC (2011) 1-18-1 号地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	16,390	32,780	10,480	10,480
76	重庆市奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-116 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	65,338	130,676	37,139	18,941
77	泸州市江阳区 510502-2018-B-075 号地块	四川泸州市	招拍挂	住宅	100.00%	33,430	83,575	17,551	17,551
78	益阳市益土网挂 (2019) 11 号地块	湖南益阳市	招拍挂	商住	100.00%	93,337	233,342	49,000	49,000
79	内江市经开区 A-5-2/3 号地块	四川内江市	招拍挂	商住	100.00%	124,018	293,923	59,715	59,715
80	重庆市两江新区保税港 I 分区 19058 号宗地	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	50,391	70,547	38,778	19,389
81	金华市兰溪区振兴北侧 A 地块	浙江金华市	招拍挂	商住	32.20%	40,850	81,700	28,758	9,259

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
82	赣州市瑞金市金融商务区 DB02019015 号地块	江西赣州市	招拍挂	商住	60.00%	37,915	94,788	26,740	16,044
83	临沂市智能制造科技产业城项目地块	山东临沂市	招拍挂	产业	90.00%	223,563	228,034	5,940	5,346
84	南宁市五象龙岗片区 GC2019-050 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	100.00%	22,735	68,205	37,513	37,513
85	随州市曾都区编钟大道 G(2014)01/02/03 号地块	湖北随州市	收并购	商住	51.00%	351,900	633,420	73,899	37,688
86	安庆市北部新城学院路 2019-26 号地块	安徽安庆市	招拍挂	住宅	33.00%	80,587	161,173	46,300	15,279
87	西安市冯家滩城改项目 DK1 号地块	陕西西安市	招拍挂	商住	100.00%	117,489	358,340	136,484	136,484
88	重庆市涪陵区人民西路 FL2019-02-21 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	24,483	73,449	26,110	13,316
89	茂名市化州市鉴江区 HZWG2019-012 号地块	广东茂名市	招拍挂	住宅	100.00%	24,324	85,135	6,568	6,568
90	九江市塘新区芦艮西大道 B-03-2 号地块	江西九江市	招拍挂	商住	50.10%	34,017	61,231	10,205	5,113
91	遂宁市射洪(2019)21号-1号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	100.00%	33,817	77,780	15,726	15,726
92	常德市汉储 2019-16 号地块	湖南常德市	招拍挂	住宅	100.00%	58,039	145,099	10,448	10,448
93	株洲市云龙产业新城[2019]网挂第 065 号地块	湖南株洲市	招拍挂	商住	47.53%	64,194	160,485	19,259	9,154
94	重庆市巴南区李家沱组团 S 分区 S21-1/05、S21-2/05 号地块	重庆市	招拍挂	商住	40.00%	63,610	100,505	43,824	17,530
95	嘉兴市平湖市曹桥街道 2019 平-7 号地块	浙江嘉兴市	招拍挂	住宅	47.38%	31,865	76,475	24,854	11,776
96	常州市武进区 JWJ20190101 号地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	48.66%	77,283	170,022	117,000	56,938
97	宿州市 2018-31 号地块	安徽宿州市	招拍挂	住宅	48.68%	111,827	246,019	87,225	42,465
98	衡阳市高新区 27-B-01 号地块	湖南衡阳市	招拍挂	商住	49.42%	84,307	337,228	76,508	37,812
99	泉州市晋江市灵源街道 P2018-22 号地块	福建泉州市	招拍挂	商住	15.77%	126,062	317,298	48,700	7,681
100	岳阳市华土网挂(2019)03/04号地块	湖南岳阳市	招拍挂	商住	40.00%	96,950	290,850	23,900	9,560
101	玉林市 201870 号地块	广西玉林市	招拍挂	商住	41.00%	83,662	283,614	23,600	9,676
102	重庆市涪陵区人民西路 FL0219-02-22 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.00%	37,344	112,032	40,020	19,610
103	周口市 ZK2018-44 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	18,139	45,348	8,979	3,143

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
104	周口市 ZK2018-45 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	93,334	233,335	46,201	16,170
105	周口市 ZK2018-46 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	134,543	336,358	66,599	23,310
106	柳州市城中区 P (2019) 32 号地块	广西柳州市	招拍挂	住宅	33.00%	36,849	66,328	39,800	13,134
107	苏州市张家港张地 2011-A017-B 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	51.00%	55,057	88,091	81,925	41,782
108	滨州市 2018-ZP40 号地块	山东滨州市	招拍挂	住宅	20.00%	64,023	147,253	43,510	8,702
109	郑州市巩义新城区 2019-029 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	49.00%	50,019	90,034	22,510	11,030
110	雅安市雨城区 15-22 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	33.00%	70,140	168,336	32,404	10,693
111	温州市瓯海区梧田南单元 C-11 号地块	浙江温州市	招拍挂	商住	33.00%	24,251	67,903	88,300	29,139
112	重庆市丰都 FD2019-100-01 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	65.00%	173,980	434,949	39,146	25,445
113	漯河市郾城区 2019-28 号地块	河南漯河市	招拍挂	住宅	25.00%	50,376	175,811	32,057	8,014
114	温州市永嘉 3303240052019006 号地块	浙江温州市	招拍挂	商住	50.10%	23,957	71,872	39,850	19,965
115	遵义市汇川区 2019-汇-50 号地块	贵州遵义市	招拍挂	商住	100.00%	62,880	144,624	21,694	21,694
116	昭通市昭储 2018-07-01/02 号地块	云南昭通市	收并购	住宅	70.00%	106,633	319,899	28,912	20,238
117	长沙市经开区 [2019]长沙 024 号地块	湖南长沙市	招拍挂	商住	53.00%	63,289	151,894	53,595	28,405
118	嘉兴市平湖市新仓镇 2019 平-17 号地块	浙江嘉兴市	收并购	住宅	100.00%	20,930	46,046	21,229	21,229
119	青岛市黄岛区 HD2019-3041 号地块	山东青岛市	收并购	住宅	100.00%	27,026	48,647	22,569	22,569
120	日照市高新区 2018A-129 号地块	山东日照市	收并购	住宅	100.00%	48,648	121,619	41,327	41,327
121	宜兴市宜地 2019 (12) 号地块	江苏宜兴市	收并购	住宅	51.00%	56,266	123,785	83,275	42,470
122	上饶市 DEB2019024/25 号地块	江西上饶市	收并购	住宅	49.00%	112,103	336,308	68,896	33,759
123	商丘市 2019-4 号地块	河南商丘市	收并购	住宅	100.00%	26,191	73,334	17,677	17,677
124	枣庄市市中区 SZ2019-26/27/28/29 号地块	山东枣庄市	收并购	商住	56.00%	154,667	433,067	84,179	47,140
125	仁怀市南部新城 B07-1-A 号地块	贵州仁怀市	招拍挂	商住	100.00%	58,403	175,208	15,769	15,769

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
126	仁怀市南部新城 B07-1-B 号地块	贵州仁怀市	招拍挂	商住	100.00%	54,225	162,674	14,641	14,641
127	成都市国色天乡项目地块	四川成都市	收并购	商住	28.05%	296,081	484,641	30,984	8,691
128	成都市三医创新健康医药城项目地块	四川成都市	收并购	工业	55.00%	126,047	252,187	20,691	11,380
129	成都市电子科大产业园项目地块	四川成都市	收并购	工业	26.07%	220,788	518,433	6,596	1,720
130	遂宁市金桥新区遂宁合创项目地块	四川遂宁市	收并购	住宅、商业	33.00%	405,520	1,045,664	45,194	14,914
131	遂宁市河东新区 D2-2-05 号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	100.00%	21,085	37,953	12,936	12,936
132	阜阳市临泉 LQ(2018)-142/143/150 号地块	安徽阜阳市	收并购	商住	30.00%	115,454	251,690	43,337	13,001
133	青岛市胶州市常青藤花园二期项目地块	山东青岛市	收并购	住宅	25.00%	32,181	82,062	16,188	4,047
134	上海市青浦区华新镇新府中路 27-01 地块	上海市	招拍挂	住宅	40.00%	29,570	53,225	107,390	42,956
135	安阳市示范区 BBZ-2019-14 号地块	河南安阳市	招拍挂	住宅	40.00%	44,267	110,403	21,634	8,654
136	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L49-1/07 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.00%	52,683	79,025	55,500	27,195
137	安顺市经济开发区 2019-开挂-34 号地块	贵州安顺市	招拍挂	商住	60.00%	38,672	96,678	6,609	3,965
138	大连市开发区小窑湾 E-2002 号地块	辽宁大连市	收并购	商住	34.30%	56,555	59,383	20,000	6,860
139	安康市高新区 AK001-001-(166)-022 号地块	陕西安康市	收并购	住宅	70.00%	87,529	306,352	42,013	29,409
140	成都市温江区城南柳林路项目地块	四川成都市	收并购	商住	90.00%	62,749	108,262	93,008	83,707
141	绍兴市柯桥滨海工业区 2017-17 地块	浙江绍兴市	招拍挂	住宅	49.01%	153,179	275,722	75,989	37,239
142	贵港市迎宾大道与西南大道南侧规划道路交汇处西南角 A/B/C 号地块	广西贵港市	招拍挂	住宅	51.00%	121,455	364,366	75,420	38,464
143	景德镇市珠山区 DHA2019022 号地块	江西景德镇市	招拍挂	商住	51.00%	67,268	154,717	45,456	23,183
144	雅安市雨城区 12-04 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	49.00%	16,674	58,359	12,805	6,275
145	商丘市 2019-32 号地块	河南商丘市	招拍挂	住宅	22.00%	92,190	247,069	48,398	10,648
146	台州市温岭 XQ060220 地块	浙江台州市	招拍挂	住宅	25.00%	20,817	47,879	50,800	12,700

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
147	金华市兰溪区振兴北侧 B 地块	浙江金华市	招拍挂	住宅	50.00%	26,662	53,324	18,717	9,359
148	常州市钟楼区 JZX20191701 号地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	35.00%	83,642	184,012	133,000	46,550
149	重庆市永川区 A8-4-1/01 地块	重庆市	招拍挂	住宅	25.00%	71,496	164,441	35,836	8,959
150	孝感市孝南区 G(2019)007 号地块	湖北孝感市	收并购	商住	84.00%	64,116	205,171	29,194	24,523
151	重庆市合川区中泰上境项目地块	重庆市	收并购	商住	49.00%	221,567	441,654	59,823	29,313
152	贵阳市花溪区中泰天境 2012-挂-013 号/2006-挂-07 号地块	贵州贵阳市	收并购	商住	30.60%	71,614	328,480	45,411	13,896
153	南宁市高新区 GC2019-090 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	100.00%	15,519	46,558	18,623	18,623
154	南宁市兴宁区 GC2019-087 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	25.00%	20,014	50,034	20,024	5,006
155	南阳市中心城区 G2019-68 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	70.00%	50,518	111,116	45,000	31,500
156	重庆市开州区 KZ-1-302 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	33.00%	99,685	219,307	57,200	18,876
157	金华市义乌市廿三里街道有机更新一期 2 号地块	浙江金华市	招拍挂	商住	25.00%	49,097	147,218	98,720	24,680
158	重庆市永川区 YC2019-FH-K4-1-11/02-1 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	54,907	98,833	19,655	19,655
159	郑州市巩义市 2019-139 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	49.00%	60,740	145,576	29,155	14,286
160	南阳市示范区 G2019-53 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	23.00%	56,600	141,499	59,500	13,685
161	南宁市西乡塘区 GC2019-088 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	25.00%	25,266	75,798	31,646	7,912
162	沈阳市大东区 DD-19008 号望花城中村-8 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	60.00%	53,258	106,517	67,106	40,264
163	重庆市沙坪坝区西永组团 U 标准分区 U7-1-2/04 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	35.00%	90,075	135,113	74,600	26,110
164	潍坊市智慧科技城一期项目地块	山东潍坊市	招拍挂	产业、住宅	100.00%	289,086	505,366	53,589	53,589
165	岳阳市汨罗市汨土挂 (2019) 33/34/35/36 号地块	湖南岳阳市	招拍挂	商住	100.00%	146,264	382,118	48,400	48,400
166	重庆市大渡口区 F 分区 F10-1/F10-4-1/F10-4-2/F10-6 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	33.00%	75,236	150,472	81,500	26,895
167	桂林市灵川八里街 40#A2 号地块	广西桂林市	招拍挂	商住	100.00%	28,814	100,849	12,000	12,000

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
168	广安市邻水邻土储[2018]14号地块	四川广安市	招拍挂	商住	60.00%	65,410	196,230	45,000	27,000
169	汕头市金平区金凤半岛 C03/C07/C08 号地块	广东汕头市	招拍挂	商住教育用地	100.00%	68,198	188,861	86,030	86,030
170	重庆市江津区智慧科技城住宅地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	157,091	392,728	28,276	28,276
171	达州市通川区 IIB1-1-b 地块	四川达州市	招拍挂	住宅	100.00%	99,880	199,761	64,423	64,423
172	沈阳市大东区 DD-19002 号望花城中村-7 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	40.00%	53,034	106,069	66,823	26,729
173	合肥市瑶海区 E1904 号地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	100.00%	34,151	75,131	48,152	48,152
174	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L37-2/07 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	70,404	105,606	62,942	31,471
175	南京市江宁区高新园 NO. 2019G89 号地块	江苏南京市	招拍挂	住宅	53.00%	71,112	149,336	216,000	114,480
176	宜昌市宜都市陆渔大道 2019-G-47/48 号地块	湖北宜昌市	收并购	住宅	45.00%	92,342	184,683	16,621	7,480
177	襄阳市樊城区 20196201 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	住宅	100.00%	20,909	52,272	25,125	25,125
178	重庆市开州区 KZ-1-305 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	29,707	65,355	18,951	18,951
179	宜宾市临港经开区 SC-E-02-01(a) 号地块	四川宜宾市	招拍挂	住宅	100.00%	184,590	461,475	103,740	103,740
180	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-006 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	100.00%	30,267	78,693	9,536	9,536
181	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-007 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	100.00%	17,096	49,579	14,053	14,053
182	韶关市武江区 XH03-01-03 号地块	广东韶关市	招拍挂	住宅	100.00%	71,008	163,318	30,214	30,214
183	郑州市新密市银基国际旅游度假区国土资出让 2018-1/3(网) 号地块	河南郑州市	收并购	住宅	51.00%	92,035	149,393	14,076	7,179
184	重庆市云阳亮水坪 YUNYANG-1-出让-74 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	20,892	37,605	6,017	6,017
185	沈阳市大东区 DD-19003 号望花城中村-9 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	30.00%	65,911	131,823	80,412	24,124
186	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫 15 组团地块	重庆市	收并购	住宅	100.00%	57,701	162,391	63,787	63,787
187	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫 27 组团地块	重庆市	收并购	住宅	100.00%	40,309	74,169	40,092	40,092
188	柳州市飞鹿大道南侧 P(2019)30 号地块	广西柳州市	招拍挂	住宅	51.00%	62,193	155,483	15,580	7,946

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地投资金额 (万元)	权益投资金额 (万元)
189	郴州市北湖区寒溪路 TG2019062 号地块	湖南郴州市	招拍挂	住宅	100.00%	85,350	196,305	35,840	35,840
190	成都市龙泉驿区 LQ05(252):2019-05 号地块	四川成都市	招拍挂	住宅	100.00%	105,191	157,786	108,872	108,872
191	荆州市沙北新区 P(2019)40 号地块	湖北荆州市	招拍挂	商住	100.00%	67,027	201,081	54,800	54,800
192	济宁市泗水[2019]004 号地块	山东济宁市	收并购	商住	26.01%	84,914	152,845	17,940	4,666
<b>合 计</b>						<b>14,340,174</b>	<b>33,277,956</b>	<b>8,878,037</b>	<b>5,618,416</b>

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。

4

## (2) 主要房地产项目开发情况

报告期，公司及所投资的公司期末在建项目 320 个，新开工面积约 3,163 万平方米，期末在建面积约 5,776 万平方米，竣工面积约 1,208 万平方米。

公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	当年竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计开工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	期末在建面积 (m <sup>2</sup> )	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	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	518,818	1,353,512	1,775,783	194,548	1,566,215	1,302,353	299,059	937,134	745,241
2	济南·金科城	山东济南市	住宅	51.00%	在建	269,988	1,070,454	1,413,569	0	967,780	563,125	404,655	747,260	498,826
3	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	341,831	888,743	1,098,075	201,226	927,200	703,445	223,755	466,646	389,822
4	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	396,067	741,561	965,563	149,632	965,563	805,260	160,303	477,193	419,396
5	万州·观天下	重庆市	商住	100.00%	在建	318,579	729,095	951,508	176,595	879,913	469,512	410,401	396,553	281,468
6	云阳·世界城	重庆市	商住	60.00%	在建	329,915	735,745	908,270	120,356	908,270	764,413	143,856	360,611	301,086
7	遵义·中央公园城	贵州遵义市	商住	100.00%	在建	368,482	728,806	900,230	190,071	900,230	842,541	57,688	226,767	219,628
8	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.75%	在建	140,671	665,072	874,578	0	874,578	0	874,578	875,755	549,859
9	金科·半岛壹号	安徽合肥市	住宅	99.21%	在建	288,014	646,465	847,837	168,190	847,837	639,339	208,498	352,575	303,051

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	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)
10	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	263,819	596,917	830,178	0	842,167	0	830,178	397,463	182,842
11	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	247,418	623,265	830,856	314,618	830,856	314,618	516,238	558,904	438,136
12	内江·公园王府	四川内江市	住宅	70.00%	在建	167,928	641,525	819,716	232,755	819,716	595,919	223,797	352,081	325,182
13	重庆·博翠园	重庆市	住宅	35.00%	在建	179,526	600,922	789,149	97,432	410,419	97,432	312,988	405,255	254,783
14	郑州·金科城	河南郑州市	住宅	50.00%	在建	160,347	606,523	770,104	153,138	770,104	409,531	360,573	424,367	357,780
15	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	231,137	626,475	765,010	0	540,710	0	540,710	404,188	137,209
16	涪陵·金科天宸	重庆市	住宅	100.00%	在建	288,811	596,358	742,744	236,524	742,744	500,064	242,681	380,298	315,885
17	西安·世界城	陕西西安市	住宅	51.00%	在建	160,716	631,439	773,794	188,816	741,339	300,287	441,052	328,125	290,388
18	重庆·金科时代中心	重庆市	商住	100.00%	在建	150,851	493,490	706,483	0	706,483	230,451	476,032	585,535	331,975
19	遵义·集美东方	贵州遵义市	住宅	99.08%	在建	294,740	530,532	702,323	0	104,292	0	104,292	390,900	74,761
20	桂林·集美东方	广西桂林市	住宅	58.84%	在建	163,731	540,312	693,062	0	98,281	0	98,281	245,073	18,525
21	无锡·世界城	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	207,490	518,926	708,425	0	708,425	676,571	31,854	634,308	494,309
22	涪陵·中央公园城	重庆市	住宅	100.00%	在建	259,814	501,953	669,086	127,823	609,857	398,932	210,925	243,382	213,074
23	忠县·集美江山	重庆市	住宅	50.30%	在建	276,405	929,186	1,207,556	0	548,337	80,626	467,711	457,594	191,441
24	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	189,527	445,924	603,241	0	603,241	0	603,241	264,498	128,402
25	金科·黄金海岸	重庆市	住宅	100.00%	在建	197,570	494,775	599,649	97,656	599,649	393,210	202,263	250,000	228,509
26	南宁·澜月府	广西南宁市	住宅	48.43%	在建	82,684	453,944	596,000	427,859	596,000	566,570	29,430	384,088	299,246
27	金科·美院	重庆市	住宅	49.09%	在建	177,239	437,186	579,198	218,655	579,198	278,343	300,855	275,695	145,618
28	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	商住	48.51%	在建	150,952	452,856	568,969	0	309,124	0	309,124	268,095	78,500
29	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	165,116	399,626	568,499	0	469,980	0	469,980	204,092	62,317
30	丰都·集美东方	重庆市	住宅	65.00%	在建	173,980	434,949	559,361	0	123,574	0	123,574	223,927	32,273

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	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)
31	合川·金科中泰上境	重庆市	商住	49.00%	在建	221,567	441,654	558,307	0	240,004	0	240,004	312,058	97,997
32	淄博·集美天辰	山东淄博市	住宅	78.59%	在建	371,147	484,551	545,313	0	334,072	0	334,072	323,077	36,680
33	金科·天元道一期	重庆市	住宅	98.81%	在建	155,277	406,179	542,347	96,768	542,347	476,194	66,153	357,549	330,405
34	巫山·金科城二期	重庆市	住宅	98.69%	在建	116,891	474,342	534,101	0	106,768	0	106,768	223,802	49,563
35	重庆两江健康科技城	重庆市	产业	97.50%	在建	326,656	394,957	518,389	156,975	452,056	364,974	87,082	224,973	141,500
36	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	住宅	51.10%	在建	467,669	480,717	538,618	0	351,208	0	351,208	250,935	94,879
37	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90%	在建	126,822	393,517	515,747	0	244,684	17,703	226,981	228,885	117,651
38	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	139,402	348,488	522,447	213,498	505,610	213,498	292,112	303,766	301,705
39	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.62%	在建	131,768	416,122	503,417	0	343,811	0	343,811	411,284	195,906
40	阜阳·江山城	安徽阜阳市	住宅	50.43%	在建	185,650	388,109	503,021	0	242,119	0	242,119	280,211	115,234
41	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	200,568	381,285	502,745	0	137,667	0	137,667	443,624	218,873
42	重庆·集美阳光	重庆市	住宅	54.65%	在建	125,073	384,679	501,791	100,181	501,791	100,181	401,610	299,656	236,208
43	南宁·观天下	广西南宁市	住宅	99.58%	在建	88,412	375,499	500,888	250,060	500,888	250,060	250,829	367,150	119,145
44	长沙·金科时代中心	湖南长沙市	商住	100.00%	已完工	113,141	419,964	496,967	60,604	496,967	351,061	145,906	247,800	178,717
45	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	121,447	388,519	496,871	0	460,746	164,488	296,258	112,681	30,898
46	金科·集美水岸	四川德阳市	住宅	99.26%	在建	110,400	378,789	488,140	0	200,476	0	200,476	225,561	121,481
47	金科·博园府	广西贵港市	住宅	51.00%	在建	121,455	364,366	486,867	0	186,399	0	186,399	253,570	78,804
48	郴州·金科城	湖南郴州市	住宅	100.00%	在建	136,334	406,846	485,928	245,512	485,928	353,481	132,447	180,815	173,923
49	重庆·東悦府	重庆市	住宅	49.81%	在建	163,979	344,357	485,915	0	303,752	0	303,752	426,547	257,603
50	北京·岭秀	北京市	住宅	50.87%	在建	233,454	257,972	514,828	0	127,481	31,046	96,435	620,885	129,253
51	南川·世界城三期	重庆市	住宅	98.75%	在建	83,806	237,644	348,349	88,430	348,349	88,430	259,919	121,899	104,205

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	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)
52	山西智慧科技城	山西晋中市	产业	87.29%	在建	363,525	427,783	477,940	55,562	301,650	55,562	246,088	209,983	112,326
53	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	186,080	370,955	474,005	0	474,005	0	474,005	255,285	112,380
54	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	70.00%	在建	126,383	347,553	469,166	0	357,863	0	357,863	235,870	64,957
55	金科·都会之光	江苏宿迁市	住宅	51.00%	在建	129,759	324,398	468,242	0	113,296	0	113,296	293,911	104,738
56	西安·博翠天宸	陕西西安市	商住	100.00%	在建	117,489	358,340	467,815	0	249,680	0	249,680	408,271	104,424
57	安顺·东方天悦	贵州安顺市	商住	60.00%	在建	127,346	353,833	464,573	0	147,069	0	147,069	168,256	35,541
58	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	商住	30.60%	在建	71,614	328,480	461,741	0	47,561	0	47,561	216,109	44,182
59	江津·世界城	重庆市	住宅	100.00%	在建	158,578	370,108	451,546	135,816	451,546	418,906	32,640	181,796	158,229
60	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	130,592	325,980	450,519	0	450,519	0	450,519	341,833	210,670
61	遵义·万麓府	贵州遵义市	住宅	48.63%	在建	139,603	288,829	398,158	0	398,158	0	398,158	256,555	34,307
62	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.66%	在建	130,110	325,275	426,963	0	240,451	0	240,451	312,360	106,100
63	上饶·铂悦都会	江西上饶市	住宅	49.00%	在建	112,103	336,308	423,310	0	284,042	0	284,042	215,699	78,565
64	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	商住	49.42%	在建	84,307	337,228	422,982	0	106,616	0	106,616	227,532	58,752
65	昭通·集美天越	云南昭通市	住宅	97.89%	在建	106,633	319,898	420,985	0	129,350	0	129,350	168,188	32,764
66	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	住宅	99.24%	在建	210,281	352,770	420,285	0	241,672	0	241,672	261,876	108,680
67	成都·博翠天宸	四川成都市	住宅	99.38%	在建	99,069	297,207	407,994	173,747	407,994	173,747	234,248	270,409	236,413
68	内江·金科时代中心	四川内江市	商住	51.00%	在建	66,851	334,254	401,833	67,492	401,833	267,455	134,378	113,410	101,079
69	烟台·博翠山	重庆市	住宅	49.54%	在建	188,149	256,046	400,590	152,794	365,504	260,861	104,643	210,870	168,492
70	江津·集美郡	重庆市	商住	97.44%	在建	148,861	299,262	399,759	201,869	399,759	201,869	197,890	158,941	136,800
71	内江·集美天宸	四川内江市	住宅	99.12%	在建	121,094	304,929	397,314	0	251,311	0	251,311	223,128	110,000
72	安康·集美郡	陕西安康市	住宅	70.00%	在建	87,529	306,352	391,359	0	120,276	0	120,276	183,798	27,453

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	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)
73	内江·集美星辰	四川内江市	商住	99.51%	在建	124,018	293,923	379,867	0	73,022	0	73,022	200,503	62,400
74	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.78%	在建	261,333	307,444	376,050	34,178	376,050	34,469	341,581	398,406	215,519
75	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	209,258	265,553	372,977	75,865	372,977	75,865	297,112	323,421	114,397
76	金科·源山筑	山东济南市	住宅	50.00%	在建	199,999	335,319	369,277	0	313,607	59,664	253,942	188,164	70,096
77	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	153,179	275,722	382,548	0	181,131	0	181,131	233,504	83,593
78	无锡·金科中心	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	105,740	277,374	360,948	0	360,948	259,298	101,650	260,842	206,276
79	青岛·阳光美镇	山东青岛市	住宅	70.00%	在建	176,882	276,621	353,631	90,426	353,631	168,029	185,602	199,413	136,700
80	金科·美苑	湖南长沙市	住宅	100.00%	在建	103,317	284,122	348,636	0	148,965	0	148,965	159,952	53,422
81	玉林·城央时代	广西玉林市	商住	41.00%	在建	83,662	283,614	345,349	0	179,759	0	179,759	144,431	31,345
82	金科·澜山公馆	山东济南市	住宅	99.40%	在建	83,333	266,919	341,615	98,682	283,383	98,682	184,700	220,408	158,503
83	梁平·集美东方	重庆市	住宅	49.42%	在建	111,335	256,084	340,693	0	340,693	0	340,693	164,736	72,867
84	重庆·御临河	重庆市	住宅	99.41%	在建	188,506	204,810	338,449	53,469	265,400	128,298	137,102	248,859	181,592
85	沈阳·集美天城	天津市	住宅	99.54%	在建	99,424	248,560	327,197	0	304,250	0	304,250	274,381	145,000
86	成都·温江天宸	四川成都市	住宅	98.87%	在建	93,800	245,307	325,772	91,439	325,772	297,747	28,025	150,805	138,555
87	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40%	在建	100,012	257,458	325,167	0	129,394	0	129,394	248,385	101,107
88	江津·集美东方	重庆市	住宅	97.48%	在建	128,651	236,718	323,982	0	323,982	0	323,982	171,962	79,054
89	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	97,202	231,797	322,734	85,823	322,734	85,823	236,911	490,972	389,515
90	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	商住	50.28%	在建	78,474	274,659	352,216	0	352,216	0	352,216	279,706	160,706
91	宿州·天元府	安徽宿州市	住宅	48.68%	在建	111,827	246,019	320,575	0	320,575	0	320,575	194,595	98,366
92	茂名·集美万象	广东茂名市	商住	49.72%	在建	81,207	243,621	318,289	0	206,167	0	206,167	235,983	92,484
93	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78%	在建	132,740	225,073	317,626	0	317,626	0	317,626	464,640	34,604

备注：上表中涉及权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能存在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

报告期内，公司销售规模实现有质量的增长，公司及所投资的公司实现签约销售 1,860 亿元，同比增长 57%；房地产销售面积 1,905 万平方米，同比增长 42%。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
1	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	623,265	830,856	798,769	290,707	332,087	540,476	233,813	219,735	233,813
2	金科·美院	重庆市	住宅	49.09%	在建	437,186	579,198	560,695	241,019	270,255	472,172	235,805	206,336	235,805
3	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	596,917	842,167	818,747	285,703	188,936	285,703	0	0	0
4	重庆·東悦府	重庆市	住宅	49.81%	在建	344,357	485,915	471,437	152,621	176,628	152,621	0	0	0
5	重庆·集美阳光	重庆市	住宅	54.65%	在建	384,679	501,791	479,838	181,798	175,796	340,383	95,322	76,260	95,322
6	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	325,980	450,519	450,403	155,672	174,981	187,482	33,530	26,899	33,530
7	重庆·博翠园	重庆市	住宅	35.00%	在建	600,922	789,149	760,252	137,153	168,290	261,464	72,784	65,362	72,784
8	重庆·美的金科郡	重庆市	住宅	49.81%	在建	307,522	307,522	307,522	149,375	164,589	171,197	143,648	146,683	143,648
9	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	1,353,512	1,775,783	1,723,046	223,390	164,541	1,371,956	304,103	231,998	1,065,980
10	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	445,924	603,241	584,923	227,102	151,752	227,102	0	0	0
11	金科·雍景台	重庆市	住宅	68.78%	在建	199,351	281,938	268,851	161,943	131,059	161,943	0	0	0
12	奉节·集美江畔	重庆市	住宅	48.30%	在建	213,621	293,728	279,765	179,606	123,956	179,606	0	0	0
13	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	888,743	1,098,075	1,066,633	196,870	104,482	765,744	208,901	96,076	597,426
14	南川·世界城三期	重庆市	住宅	98.75%	在建	237,644	348,349	334,103	174,714	100,674	292,440	86,883	47,738	86,883
15	江津·集美郡	重庆市	商住	97.44%	在建	299,262	399,759	386,782	135,607	96,556	297,639	141,715	95,696	141,715
16	云阳·世界城	重庆市	商住	60.00%	在建	735,745	908,270	882,952	123,802	87,624	779,178	146,113	74,308	642,010

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
17	璧山·黛山悦府	重庆市	住宅	48.96%	在建	170,359	232,782	220,882	105,779	87,580	113,041	0	0	0
18	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90%	在建	393,517	515,747	515,343	128,972	84,174	136,870	2,644	713	2,644
19	巴南·集美锦湾	重庆市	住宅	67.34%	在建	119,025	172,437	167,206	88,043	82,837	105,640	36,780	33,190	36,780
20	金科·九曲河	重庆市	住宅	99.68%	在建	156,184	287,582	268,020	45,914	75,528	170,837	148,619	210,451	148,619
21	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46%	在建	226,174	292,625	282,411	101,201	75,521	129,982	0	0	0
22	永川·礼悦东方	重庆市	住宅	48.66%	在建	182,999	255,602	230,911	134,143	75,520	171,177	0	0	0
23	涪陵·博翠府	重庆市	住宅	99.28%	在建	205,412	246,917	246,917	93,890	73,750	93,890	0	0	0
24	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	381,285	502,745	502,737	62,628	73,326	62,628	0	0	0
25	巫山·金科城	重庆市	住宅	98.69%	在建	948,789	1,070,958	1,060,116	136,303	65,550	431,882	67,137	35,530	245,713
26	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	399,626	568,499	543,880	105,281	64,787	111,841	0	0	0
27	万州·博翠江岸	重庆市	住宅	96.07%	在建	126,401	177,035	168,968	84,598	61,293	105,936	49,760	38,441	49,760
28	大足·集美江山	重庆市	住宅	96.02%	在建	150,590	185,068	179,709	116,396	61,214	116,396	0	0	0
29	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	388,519	496,871	488,066	112,077	60,009	255,210	3,485	2,028	3,486
30	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	741,561	965,563	943,703	66,080	57,156	792,886	116,849	104,370	704,290
31	永川·集美天宸	重庆市	住宅	96.80%	在建	248,951	248,951	235,628	108,060	56,888	108,060	83,652	43,782	83,652
32	万州·观天下	重庆市	商住	100.00%	在建	729,095	951,508	930,683	101,383	55,065	519,093	131,474	63,964	362,065
33	重庆·悦麓山	重庆市	住宅	48.15%	在建	223,008	310,609	303,095	51,124	55,002	136,120	0	0	0
34	金科·滨江中心	重庆市	住宅	81.41%	在建	139,656	180,405	180,405	73,002	54,347	73,002	0	0	0
35	金科·黄金海岸	重庆市	住宅	100.00%	在建	494,775	599,649	582,369	113,694	53,692	459,503	130,208	56,260	340,676
36	金科·博翠天悦	重庆市	住宅	97.37%	在建	109,157	139,378	135,351	65,123	52,368	119,825	63,212	56,108	63,212
37	重庆·博翠山	重庆市	住宅	49.54%	在建	256,046	365,504	356,713	46,438	52,181	247,875	118,092	80,129	203,295

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
38	重庆两江健康科技城	重庆市	产业	97.50%	在建	394,957	518,389	495,917	99,751	51,610	403,082	100,062	62,781	264,437
39	金科·集美华庭	浙江温州市	住宅	99.00%	在建	165,916	167,767	163,843	49,629	52,711	49,629	0	0	0
40	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	275,677	382,548	368,116	100,545	97,318	100,545	0	0	0
41	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉兴市	住宅	49.56%	已完工	105,793	131,993	125,456	60,310	67,175	117,589	0	0	0
42	杭州·和宁文华府	浙江杭州市	住宅	50.83%	在建	184,769	259,739	219,002	63,493	233,964	63,493	0	0	0
43	杭州·博翠府	浙江杭州市	住宅	99.63%	在建	86,248	152,126	99,382	64,294	170,359	64,294	0	0	0
44	杭州·尚合府	浙江杭州市	住宅	99.48%	在建	61,710	89,519	75,264	56,802	133,548	56,802	0	0	0
45	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	住宅	99.81%	在建	114,300	219,993	141,132	19,456	78,253	19,456	0	0	0
46	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	住宅	99.51%	在建	291,588	379,867	236,057	154,997	122,314	154,997	0	0	0
47	昆明·春夏里	云南昆明市	住宅	48.28%	在建	179,894	234,991	225,067	104,974	92,983	104,974	0	0	0
48	天津·万科观澜	天津市	住宅	48.94%	在建	196,848	264,290	250,715	99,110	109,960	124,289	0	0	0
49	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78%	在建	225,073	317,626	262,863	62,004	101,377	115,241	0	0	0
50	天津·集美雍阳	天津市	住宅	50.41%	在建	161,901	209,512	193,826	46,208	90,879	46,208	0	0	0
51	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	265,553	372,977	361,402	53,966	71,183	84,547	33,947	44,069	33,947
52	宜宾·集美天宸	四川宜宾市	住宅	98.96%	在建	167,318	205,342	205,342	92,654	65,630	92,654	0	0	0
53	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	365,324	522,447	507,342	174,617	125,993	327,951	133,221	83,791	133,221
54	泸州·集美天宸	四川泸州市	住宅	98.09%	在建	116,221	167,924	162,274	79,437	51,316	88,158	0	0	0
55	广安·集美天宸	四川广安市	住宅	98.70%	在建	437,745	574,633	515,344	139,920	90,782	139,920	0	0	0
56	成都·博翠府	四川成都市	住宅	99.36%	在建	67,979	97,893	78,972	53,063	131,026	53,063	0	0	0
57	成都·博翠天宸	四川成都市	住宅	99.38%	在建	297,207	407,994	401,254	126,724	102,700	221,467	0	0	0
58	金科置信·国色天乡	四川成都市	住宅、	28.05%	在建	1,018,960	1,236,734	1,236,734	102,428	85,233	931,989	0	0	0

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
			商业											
59	金科·博翠粼湖	四川成都市	住宅	100.00%	已完工	60,782	84,904	69,124	42,556	63,059	63,548	0	0	0
60	西安·世界城	陕西西安市	住宅	51.00%	在建	631,439	773,794	744,289	303,252	250,696	634,618	215,538	118,537	264,394
61	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	626,475	765,010	739,223	175,435	136,323	175,435	0	0	0
62	金科·桃花源	山东泰安市	住宅	99.37%	在建	198,976	230,383	193,836	33,167	67,013	117,530	32,814	37,655	66,026
63	济南·金科城	山东济南市	住宅	51.00%	在建	1,137,223	1,413,569	1,413,569	127,390	145,339	753,633	5,349	1,407	537,104
64	金科·源山筑	山东济南市	住宅	50.00%	在建	335,319	369,277	353,223	83,979	64,206	152,945	27,283	36,441	27,283
65	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	住宅	99.54%	在建	248,560	327,197	311,680	155,908	154,467	165,087	0	0	0
66	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	370,955	474,005	441,412	138,376	120,553	138,376	0	0	0
67	金科·集美九龙湖	江西南昌市	住宅	99.59%	在建	132,267	166,088	157,388	71,556	108,172	71,556	0	0	0
68	南昌·集美阳光	江西南昌市	住宅	99.54%	在建	352,770	420,285	237,686	63,353	71,452	132,612	0	0	0
69	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.78%	在建	307,444	376,050	327,243	108,441	225,223	199,355	43,932	91,721	43,932
70	无锡·集美壹品	江苏无锡市	住宅	97.87%	在建	62,651	83,397	75,949	58,641	81,997	58,641	0	0	0
71	无锡·金科中心	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	277,374	360,948	335,920	33,951	63,687	274,294	1,750	195	241,968
72	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	住宅	69.77%	在建	157,779	211,655	181,564	89,573	294,119	96,497	0	0	0
73	金科·四季春晓	江苏苏州市	住宅	33.37%	在建	141,779	177,735	153,110	117,700	231,027	117,700	0	0	0
74	金科·源江筑	江苏苏州市	住宅	50.17%	在建	148,069	190,351	166,834	68,915	87,120	89,958	0	0	0
75	常熟·悦隼华庭	江苏苏州市	住宅	48.56%	在建	140,189	180,777	141,699	65,293	77,366	78,376	0	0	0
76	常熟·熙悦豪庭	江苏苏州市	住宅	38.81%	已完工	78,358	98,331	80,463	42,191	59,601	64,143	55,602	74,610	55,602
77	常州·衡麓世家	江苏常州市	住宅	54.18%	在建	134,993	176,918	162,727	87,252	137,229	87,252	0	0	0
78	常州·公园天下	江苏常州市	住宅	48.66%	在建	169,768	221,999	203,623	42,515	59,340	42,515	0	0	0

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
79	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.62%	在建	416,122	503,417	503,417	92,790	85,343	92,790	0	0	0
80	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	住宅	77.47%	在建	144,945	189,759	188,979	101,152	75,484	101,152	0	0	0
81	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.75%	在建	665,072	874,578	830,671	283,297	507,257	608,065	0	0	0
82	郑州·金科城	河南郑州市	住宅	50.00%	在建	606,523	770,104	701,550	52,163	79,726	560,828	198,296	220,397	437,505
83	金科·御府	河南郑州市	住宅	50.11%	在建	232,043	284,957	267,844	79,256	57,925	208,359	0	0	0
84	南阳·集美晴洲	河南南阳市	住宅	98.26%	在建	147,689	195,481	178,982	144,854	140,981	144,854	0	0	0
85	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	住宅	50.28%	在建	274,659	352,216	347,820	218,822	267,077	218,822	0	0	0
86	唐山·集美郡	河北唐山市	住宅	97.31%	在建	196,754	231,541	231,541	112,872	78,322	155,984	0	0	0
87	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	住宅	66.46%	在建	115,802	145,204	140,940	109,638	85,480	109,638	0	0	0
88	仁怀·礼悦东方	贵州遵义市	住宅	80.00%	在建	391,224	507,794	196,566	104,157	64,888	104,157	0	0	0
89	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	住宅	51.10%	在建	480,717	538,618	421,146	168,442	164,041	204,510	0	0	0
90	南宁·观天下	广西南宁市	住宅	99.58%	在建	375,499	500,888	470,674	169,257	133,165	360,217	97,540	83,886	97,540
91	南宁·澜月府	广西南宁市	住宅	48.43%	在建	453,944	596,000	545,534	106,165	100,889	414,754	24,232	26,933	98,311
92	柳州·金科天宸	广西柳州市	住宅	58.89%	在建	210,347	292,818	234,837	58,040	76,556	218,823	145,938	161,459	145,938
93	广州·博翠明珠	广东广州市	住宅	99.28%	在建	85,195	114,150	103,680	23,180	68,350	23,180	0	0	0
94	广州·集美岭秀	广东广州市	住宅	99.64%	在建	113,842	160,055	103,680	25,160	53,857	25,160	0	0	0
95	佛山·博翠天下	广东佛山市	住宅	100.00%	在建	153,069	206,299	143,559	39,661	81,505	39,661	0	0	0
96	金科·集美天辰湾	广东佛山市	住宅	98.36%	在建	114,766	138,364	130,635	72,170	56,169	72,170	0	0	0
97	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	231,797	322,734	295,839	96,474	188,004	157,356	0	0	0
98	金科·半岛壹号	安徽合肥市	住宅	99.21%	在建	646,465	847,837	709,005	80,988	113,687	588,699	104,414	135,674	486,844
99	合肥·美的金科郡	安徽合肥市	住宅	50.10%	在建	230,359	303,948	299,324	73,088	98,798	73,088	0	0	0

**(4) 公司可售资源情况**

公司围绕“三圈一带、八大城市群”进行投资布局，坚持省域深耕策略，截至报告期末，公司总可售面积近 6,700 万平方米，具体区域分布情况如下：

序号	区域	总可售建筑面积（万平方米）	可售资源占比
1	重庆	1,915.97	29%
2	华东地区	1,485.36	22%
3	西南地区（不含重庆）	1,186.80	18%
4	华中地区	1,084.48	16%
5	华南地区	485.64	7%
6	华北地区	316.39	5%
7	其他地区	216.29	3%
合计		<b>6,690.93</b>	<b>100.00%</b>

注：华东地区包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省、江西省、山东省等；西南地区包括四川省、贵州省、云南省；华中地区包括河南省、湖北省、湖南省；华南地区包括广东省、广西壮族自治区；华北地区包括北京市、天津市、河北省、山西省；其他地区包括陕西省、辽宁省等。

**(5) 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（m <sup>2</sup> ）	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%

**(6) 公司融资情况表**

序号	项目	期末余额（亿元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	634.24	4.28%-10.00%	1-14年
2	非银行金融机构贷款	166.96	6.62%-11.70%	0.25-10年
3	债券类(含摊销)	186.42	5.79%-8.38%	0.75-6年
合计		987.62		

**(7) 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 215.53 亿元，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、生活服务业务**

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。通过智慧科技和大数据管理赋能生活服务，大力拓展智慧社区、智慧建筑、智慧案场三大场景应用，构建

“人、云、端”的智慧生态。2019 年，金科服务营业收入同比增长超 50%，服务项目近 800 个。

#### 4、科技产业（园区）投资运营业务

金科产业集产业开发、投资、运营于一体，致力于成为中国领先的科技产业（园区）综合运营商。目前已进入重庆、四川、湖南、山东、山西、陕西等 8 省份 11 个城市，其中 2019 年新进驻城市 6 个，累计开发运营管理项目 19 个，面积超 900 万平米，投资撬动效应较为明显，可持续发展后劲充足。打造了以重庆两江健康科技城、成都青羊总部基地、山西智慧科技城、长沙科技新城等为代表的一大批标杆项目。报告期内，金科产业实现营业收入约 31 亿元，净利润约 5 亿元。荣获权威机构授予的“中国产业园区运营 20 强”、“中国产业园区运营品牌价值 TOP10”、“中国产业园区优秀企业服务商”等多项荣誉。

#### 5、新能源业务

截至报告期末，公司景峡、烟墩风电场全部实现并网发电，总装机容量达到 40 万千瓦，两个风电场全年上网电量共计 103,076 万千瓦时，发电量在同区域风电场中持续保持领先水平，烟墩风电场全年弃风限电率为 13.3%，同比下降 4.7 个百分点，景峡风电场全年弃风限电率为 14.4%。公司充分发挥混凝土塔筒核心技术优势，实现 EPC 代建业务突破，全年顺利承建并完成 9.9 万千瓦装机项目。全年新能源业务实现营业收入 41,491 万元，同比增长约 121%；实现净利润 12,583 万元，同比增长超 200%。

#### 6、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 243 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 15.33 亿元，巫山金科城、天元道等 17 个项目实现分红，累计涉及分红金额 0.93 亿元，本期无项目清算退出跟投。公司监事未参与员工跟投。

根据公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过修订后的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》，公司董事、高级管理人员亦不再跟投新增房地产项目。

##### （1）公司部分主要跟投项目情况表

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	山西智慧科技城	山西晋中市	129,163	3,500.34	2.710%
2	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	1,636.85	3.417%
3	金科·悦湖名门	重庆市	24,944	1,625.96	6.518%
4	江津·集美东方	重庆市	60,203	1,519.00	2.523%
5	金科·御景江湾	重庆市	28,462	1,498.00	5.263%
6	铜梁·集美东方	重庆市	40,986	1,348.70	3.291%

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
7	荣昌·礼悦东方	重庆市	49,223	1,316.24	2.674%
8	奉节·集美江畔	重庆市	48,521	1,309.60	2.699%
9	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	1,275.00	3.946%
10	金科·天元道	重庆市	104,505	1,240.50	1.187%
11	巴南·集美锦湾	重庆市	43,771	1,163.75	2.659%
12	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	1,148.15	4.102%
13	天津·万科观澜	天津市	107,847	1,148.00	1.064%
14	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	1,120.00	3.930%
15	重庆两江健康科技城	重庆市	42,086	1,053.50	2.503%
16	金科·博翠云邸	重庆市	51,070	1,049.10	2.054%
17	江津·集美郡	重庆市	40,042	1,026.00	2.562%
18	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	1,020.00	2.242%
19	玉溪·桃李郡	云南玉溪市	24,674	995.16	4.033%
20	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	138,105	990.14	0.717%
21	长沙科技新城	湖南长沙市	17,968	983.00	5.471%
22	金科·集美牡丹湖	重庆市	36,031	964.00	2.675%
23	石家庄·翡翠郡	河北邯郸市	34,785	959.50	2.758%
24	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953	955.00	3.543%
25	常州·衡麓世家	江苏常州市	115,916	948.00	0.818%
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	933.00	1.923%
27	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	186,032	919.87	0.494%
28	北京·愉景公馆	北京市	99,050	915.50	0.924%
29	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	82,397	901.80	1.094%
30	重庆·天悦府	重庆市	22,172	901.78	4.067%
31	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553	887.00	2.135%
32	大足·集美江山	重庆市	22,169	883.00	3.983%
33	唐山·集美郡	河北唐山市	32,643	877.50	2.688%
34	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063	863.00	0.791%
35	金科·雍景台	重庆市	70,357	861.00	1.224%
36	石家庄·集美郡	河北石家庄市	49,195	860.00	1.748%
37	金科·集美文苑	重庆市	38,129	848.00	2.224%
38	金科·云玺台	重庆市	36,086	847.00	2.347%
39	资阳·集美东方	四川资阳市	11,768	846.65	7.195%
40	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	841.00	1.542%
41	遵义·集美东方	贵州遵义市	91,088	837.00	0.919%
42	梁平·集美东方	重庆市	53,068	836.45	1.576%
43	永川·湖山壹号	重庆市	38,018	825.00	2.170%

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
44	烟台·博翠山	山东烟台市	50,440	824.36	1.634%
45	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748	819.80	0.632%
46	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110	814.00	0.581%
47	内江·集美天宸	四川内江市	92,554	810.00	0.875%
48	遂宁·集美嘉悦	四川遂宁市	75,559	808.30	1.070%
49	重庆·琅樾江山	重庆市	167,440	807.50	0.482%
50	金科·禹洲府	重庆市	186,205	801.00	0.430%

## (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	北京·愉景公馆	北京市	99,050	69.00	0.070%
2	金科·岭秀	北京市	386,066	60.00	0.016%
3	广州·集美岭秀	广东广州市	158,383	69.00	0.044%
4	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474	69.00	0.071%
5	金科·集美江湾	广东佛山市	78,601	69.00	0.088%
6	金科·集美天辰湾	广东佛山市	33,843	69.00	0.204%
7	佛山·博翠天下	广东佛山市	167,235	60.00	0.036%
8	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962	60.00	0.071%
9	南京·贝克湾	江苏南京市	231,591	10.80	0.005%
10	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748	69.00	0.053%
11	金科·源江筑	江苏苏州市	92,120	69.00	0.075%
12	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,831	69.00	0.023%
13	金科·博翠名邸	江苏苏州市	19,759	60.00	0.304%
14	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	86,628	33.81	0.039%
15	太仓·云澜天境	江苏苏州市	125,154	15.18	0.012%
16	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553	69.00	0.166%
17	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509	13.11	0.042%
18	常州·光明府	江苏常州市	101,778	20.00	0.020%
19	天津·万科观澜	天津市	107,847	69.00	0.064%
20	天津·博翠湾	天津市	266,816	60.00	0.022%
21	天津·渠阳府	天津市	40,198	69.00	0.172%
22	天津·集美天城	天津市	32,396	69.00	0.213%
23	天津·金海湾	天津市	127,111	22.77	0.018%
24	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	350,274	69.00	0.020%
25	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,319	60.00	0.048%

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
26	杭州·博翠府	浙江杭州市	174,576	60.00	0.034%
27	嘉善·公元城市	浙江嘉兴市	83,950	60.00	0.071%
28	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉兴市	78,120	30.00	0.038%
29	嘉善·旭辉M城	浙江嘉兴市	108,030	29.40	0.027%
30	成都·博翠府	四川成都市	102,985	72.00	0.070%
31	成都·博翠天宸	四川成都市	90,586	63.00	0.070%
32	金科·博翠东湖	四川成都市	52,378	32.13	0.061%
33	成都·棠府	四川成都市	94,306	23.76	0.025%
34	泸州·集美天宸	四川泸州市	34,585	69.00	0.200%
35	泸州·博翠湾	四川泸州市	128,486	63.00	0.049%
36	南充·集美天宸	四川南充市	31,549	63.00	0.200%
37	内江·集美天宸	四川内江市	92,554	69.00	0.075%
38	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854	72.00	0.090%
39	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	69.00	0.247%
40	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347	63.00	0.118%
41	金科·悦湖名门	重庆市	24,944	72.00	0.289%
42	奉节·集美江畔	重庆市	48,521	72.00	0.148%
43	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	72.00	0.223%
44	巴南·集美锦湾	重庆市	43,771	69.00	0.158%
45	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	60.00	0.211%
46	江津·集美郡	重庆市	40,042	60.00	0.150%
47	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	69.00	0.152%
48	重庆·天悦府	重庆市	22,172	43.80	0.198%
49	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	72.00	0.132%
50	梁平·集美东方	重庆市	53,068	72.00	0.136%
51	金科·禹洲府	重庆市	186,205	72.00	0.039%
52	永川·集美天宸	重庆市	23,946	72.00	0.301%
53	金科·集美湖畔	重庆市	25,768	60.00	0.233%
54	重庆·悦麓山	重庆市	89,914	60.00	0.067%
55	金科·白鹭湖	重庆市	38,967	69.00	0.177%
56	忠县·集美江山	重庆市	104,243	69.00	0.066%
57	永川·礼悦东方	重庆市	39,528	34.85	0.088%
58	金科·博翠天悦	重庆市	27,484	60.00	0.218%
59	璧山·天壹府	重庆市	113,804	69.00	0.061%
60	重庆·博翠长江	重庆市	66,685	60.00	0.090%
61	重庆·博翠园	重庆市	211,691	60.00	0.028%

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
62	南川·世界城三期	重庆市	41,584	60.00	0.144%
63	金科·滨江中心	重庆市	32,374	60.00	0.185%
64	重庆·凌云峰	重庆市	170,568	60.00	0.035%
65	金科·天誉	重庆市	28,431	23.46	0.083%
66	重庆·東悦府	重庆市	226,209	36.00	0.016%
67	重庆·未来城市	重庆市	84,354	29.40	0.035%
68	重庆·万云府	重庆市	91,158	13.80	0.015%
69	重庆·千江府	重庆市	231,113	19.80	0.009%
70	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245	12.00	0.013%
71	金科碧桂园·樾千山	重庆市	225,632	12.00	0.005%
72	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110	69.00	0.049%
73	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,390	17.25	0.012%
74	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817	16.91	0.039%
75	柳州·集美天悦	广西柳州市	44,429	69.00	0.155%
76	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500	60.00	0.160%
77	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	157,146	72.00	0.046%
78	贵阳·集美阳光	贵州贵阳市	21,758	60.00	0.276%
79	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	15,840	34.50	0.218%
80	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953	72.00	0.267%
81	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203	69.00	0.185%
82	遵义·观天下	贵州遵义市	59,647	72.00	0.121%
83	遵义·集美天宸	贵州遵义市	37,066	60.00	0.162%
84	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475	35.28	0.041%
85	张家口·博翠天宸	河北石家庄市	45,935	30.00	0.065%
86	金辉·优步小区(品园)	河北石家庄市	67,189	19.80	0.029%
87	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971	21.00	0.032%
88	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796	15.00	0.046%
89	唐山·集美郡	河北唐山市	32,643	69.00	0.211%
90	金科·芙蓉天宸	河南郑州市	55,878	69.00	0.123%
91	金科·御府	河南郑州市	62,871	60.00	0.095%
92	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897	60.00	0.128%
93	许昌·芙蓉阅府	河南郑州市	22,441	34.50	0.154%
94	洛阳·保利大都会	河南郑州市	171,646	15.32	0.009%
95	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895	35.19	0.026%
96	宜昌·集美阳光	湖北宜昌市	15,204	69.00	0.454%
97	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	28,202	69.00	0.245%

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
98	岳阳·美的金科郡	湖南岳阳市	34,718	69.00	0.199%
99	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681	60.00	0.040%
100	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	69.00	0.142%
101	金科·博翠天下	江西南昌市	38,417	69.00	0.180%
102	南昌·集美阳光	江西南昌市	104,714	60.00	0.057%
103	赣州·集美公馆	江西赣州市	52,822	69.00	0.131%
104	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	69.00	0.144%
105	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	115,397	69.00	0.060%
106	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906	69.00	0.256%
107	沈阳·集美万象	辽宁沈阳市	47,121	19.80	0.042%
108	金科·东方博翠	山东济南市	327,565	60.00	0.018%
109	淄博·集美嘉悦	山东淄博市	53,835	69.00	0.128%
110	淄博·集美郡	山东淄博市	26,859	69.00	0.257%
111	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680	69.00	0.188%
合计				6,048.61	

## 二、公司发展战略和未来一年经营计划

### (一) 公司发展战略

2020年,公司将继续坚持以“四位一体”协同发展战略为导向,坚持“高质量发展”思路,以“创新、效益、质量、精细、科技、共享”六大新发展理念为思想引领,将坚持建设十大核心能力作为总体发展方略,落实五大保障措施,实施十大行动计划,打好四大攻坚战,全面提升经营质效,实现公司持续健康发展。

**在民生地产方面,紧密围绕核心主业,扩大优势竞争。**坚持“美好生活服务商”的战略定位,积极发展现代服务业,以“地产+服务”连接用户,持续为客户打造全生命周期的优质生活方式;构建“三圈一带、聚焦八大城市群”区域战略、“三系一核”的产品战略,围绕“成长更好、居家更好、健康更好、便利更好、邻里更好”五大美好体系,实现终身服务,致力于为民生地产做出贡献,并实现规模与质效共同提升。

**在生活服务方面,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,巩固现有传统物业服务优势,开拓增值服务、智慧科技服务等增量业务的新空间,推动生活服务业务向卓越的生活服务商和创新型政企综合服务商的定位转型。

**在科技产业(园区)投资运营方面,逐渐发展成为中国领先的产业综合运营商。**公司秉承“以产促城,以城兴产,产城融合”的发展理念,围绕智能制造、数字科技、健康科技、智慧建造等产业方向,构建产

业综合运营服务体系，推动区域产业结构升级，与国内外优质资源强强联合，实现入驻企业、政府平台与公司的共赢共利。

**在文旅康养方面，竭力创新，致力创意，开创多层次产品及服务。**尝试布局文旅康养产业，紧扣国家乡村振兴战略及文化、健康产业发展战略，引进、嫁接国际国内具有独特优势的顶尖 IP 资源，因地制宜、灵活搭配，打造城市新高度的文化旅游及康养品牌，创造超越传统城市的未来综合体验区，助力公司成为美好生活服务商。

**在多元化板块方面，实现金科内部产业链生态闭环。**围绕“四位一体”协同发展，进一步构建和完善设计、建设、园林、酒店、教育、新能源等相关产业链业务，打造金科内部产业生态闭环，充分发挥战略协同优势，不断构建新的盈利增长点及领先的可持续发展能力。

## （二）公司经营计划

2020 年，虽然面对新冠疫情的不确定性因素的影响，公司将坚持“四位一体”协同发展战略不动摇，开创公司事业新局面；坚持关键业务能力升级不松动，助推经营质效再上新台阶；坚持先进思想意识引领不动摇，打造经营管理新风气。2020 年，公司及所投资的公司全年销售目标为 2,200 亿元，计划新开工面积约 3,600 万平方米，年末在建面积约 7,300 万平方米，积极拓展土地储备资源。

具体关键工作如下：

**一是坚定实施“四位一体”发展战略，推进各板块协同发展。**民生地产开发做深做透。确保年度销售目标达成，进一步提升一线区域的经营能力；生活服务做好做亮。坚持把客户满意度放在首位，重视服务细节；坚持科技战略定力，提升物业盈利能力；科技产业（园区）投资运营做真做强。围绕“前端促投资，后端提效益”开展招商运营工作，打造公司新的规模利润增长极；文旅康养做稳做实。丰富夯实文旅康养产品线，适应不同市场需求，稳扎稳打推进项目拓展；其他多元化产业做精做优。坚持以外部对标为指导，切实推进内外部业务双轨发展，构建内部产业生态圈。

**二是推动投资体系化改革，切实提高投资拓展能力。**推动“精准的时空安排、强大的一线拓展、系统的区域管控、高效的集团决策、完善的投后保障”五大投资方针改革落地；深入推进“省域深耕”战略，坚持“合作共赢，合伙共生”；持续夯实城市研究体系，确保研究领域全覆盖，确保研究真正产生效益；加强产业文旅与地产的协同，加大收并购力度，为公司中长期发展战略提供充足土地储备保障。

**三是强化财务管理理念，深度构建资金保障能力。**公司不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构，持续加大优质平台建设。继续强化经营性回款管理，提高回款的效率和质量。加大融资创新力度，加大对无担保融资、资本市场直接融资、地产基金等创新融资的攻坚力度。进一步优化融资期限结构，合理控制融资成本，切实保障供应链融资工作开展。

**四是推动信息化建设，高效提升运营协同能力。**继续坚持前端开盘效率提升不动摇，确保年度平均开盘周期提速；重视后端开盘质效管理，强化现金流回正周期管理，持续加强项目运营周期重要过程节点及内控交房关键节点管理，提升全周期经营效率；以数字化精细化管理能力、数字化客户洞察能力、数字化高效协同能力三个主要方向为突破口，为经营决策、创新营销、增收节支赋能。

**五是推行事业合伙人机制，系统提升团队战斗力。**规划推行事业合伙人机制，在短期利益趋同，长期价值观一致的基础上，将经营者的角色从职业经理人转变为事业合伙人，从利益共同体升级为事业共同体，激励经营管理层不断提升公司业绩，实现员工、公司、股东三方共赢；推动管理干部年轻化，内部轮岗常态化，大力推进管理岗位跨系统轮岗、跨城市调动，切实达到思维更新、能力带动的鲶鱼效应。

### （三）公司未来发展的展望

#### 1、行业格局和趋势

##### （1）房地产行业

2020 年，是国家全面建成小康社会的决胜之年，也是“十三五”规划的收官之年，中国要实现第一个百年奋斗目标。全面做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

当前，我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，新型冠状病毒疫情来势凶猛，始料未及，经济下行压力加大。但是，面对疫情，以习近平总书记为核心的党中央和中国政府应对有力、措施果断，各项支持政策持续发力，全国人民上下齐心，化危为机，因此中国经济稳中有进、长期向好的信心更加充足，房地产作为中国经济稳定器、压舱石的地位没有改变，超大规模的市场优势和内需潜力没有改变。

截至 2019 年末中国城镇化率为 60.60%，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，但是受房地产调控政策趋严的滞后影响，房地产投资高位增长的态势难以延续。公司坚定认为中国经济稳中有进，持续向好的基本态势没有变。作为国民经济结构中的关键产业之一，也是人们追求美好生活的重要载体，公司坚定看好房地产行业的中长期走势。

房地产政策方面，稳定将是下一阶段房地产调控政策主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。在此背景下，预计 2020 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延续。

##### （2）生活服务行业

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，物业管理行业是存量与增量并存的巨大市场，预计到 2025 年商品住宅销售面积累计 238 亿平方米，按照百强企业住宅物业费计算，整体市场规模 9,054.48 亿元。到 2025 年中国社区增值服务市场容量预计达 1.80 万亿元，未来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。

#### 2、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 2019 年中央经济工作会

议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”，房地产政策新思路愈加清晰。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) 宏观经济风险

综合分析国内外形势，2020 年是全面实现小康社会和“十三五”规划的收官之年，宏观经济增长依旧存在较大压力，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) 土地投资风险

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。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) 项目融资风险

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，公司开发资金除来源于自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行融资。若公司负债规模难以快速降低，融资空间可能受到限制，从而影响公司经营发展。同时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。

## 8) 开发成本风险

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。

### 9) 新冠疫情影响

2020 年，国内爆发了新型冠状病毒感染的肺炎疫情，预计此次疫情将对房地产行业的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

### 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。

## 3、公司高质量发展的总体方略和保障措施

为了坚定发展方向，服务“四位一体”战略，确保公司在稳中有变的环境中持续保持竞争力，公司将推动“建设十大核心能力”作为公司实现高质量发展的总体方略。

**一是坚持建设先进的企业文化。**要坚决拥护党的领导，自觉践行社会主义核心价值观；坚持抓好思想意识作风建设；坚持推动文化重塑，把信念信条、价值准则等精神力量转化为高质量发展的内驱力；持之以恒的去清除“慵懒散软奢腐”六种人。

**二是坚持提升公司治理和企业管理能力。**公司从治理结构、治理机制、治理环境等方面全面提升公司治理水平，强化“三会”健康运行，不断提升三会运行水平。不断提升企业管理能力，保持组织敏锐灵活、高效精干，实现各职能系统的相互协调，相互促进，相互强化，形成强大的组织力量。

**三是坚持建设优秀的管理队伍。**持续构建企业发展命运共同体，通过同舟共赢、同创共赢及卓越共赢计划，完善“事业合伙人”机制；坚持业务管控模式，着力推进组织变革、效率变革、动力变革；营造风清气正的企业经营管理生态环境。健全监督体系，强化不敢腐的震慑、扎牢不能腐的笼子、增强不想腐的自觉。

**四是坚持构建强大的创新能力。**公司通过对行业的研判，提出以精细化管理促进高质量发展，以改革创新引领、驱动新时期的高质量快速发展。聚焦战略和模式、经营和管理、产品和技术、客户和服务四大创新领域，构建企业创新机制。

**五是坚持构建以客户为中心的产品力和服务力。**公司要将产品和服务打造为金科的核心竞争力，不断为客户提供高附加值服务，推动公司转型为客户导向型组织；打造富有特色的产品，通过提供绿色、智能、生态的新产品引领市场；提升全业态、全生命周期客户服务水平，不断提升客户满意度和忠诚度。

**六是坚持构建高效的执行力。**公司要将执行力打造成为金科的核心竞争力，科学制定目标和任务，打造一支战无不胜的狼性铁军，善打大仗，敢打硬仗、能打胜仗。在制度上完善工作职责，以制度约束标准，用制度细化职责；同时要做好考核、评价和激励工作，强化压力传导。

**七是持续构建强大的投融资能力。**投融资工作要持续提高前瞻性、科学性、精准性，加大投融结合力度；投资要坚持因城施策，聚焦深耕发展战略，精准研判周期轮动，把握阶段性机会。融资要创新模式、拓宽渠道、优化结构，适度控制有息负债规模，提升资金周转效率。

**八是坚持构建重大风险防控能力。**公司各项工作都要全面考虑到可能存在的风险点，防范和控制风险产生并针对性的制定防范预案，切实提高风险控制能力。不断提升法律法规意识，持续修订、完善公司治

理制度，持续加强业务合规性审查，持续加强法律法规宣讲，提高依法治企的能力和水平。

**九是坚持构建科学的战略制定能力。**增强对事物发展规律性认识，增强思维的目的性和全局性，优化知识结构，拓宽战略视野；强化战略意识，转变思维方式，增强忧患意识、全局意识、竞争意识；坚持实事求是，支持研究工作，以客观精准的调查研究结论支撑战略制定，确保战略制定的科学性。

**十是坚持构建强大的公共关系管理能力。**持续强化公共管理能力建设，建立良好社会关系，通过强化品牌建设、客户管理、投资者关系管理、政府沟通，全方位输出企业正面形象，为企业营造良好的经营发展氛围。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司营业收入或营业利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：万元

产品名称	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
房地产销售	6,310,961.03	4,473,439.65	29.12%	66.05%	64.76%	0.56%
生活服务	230,984.94	171,322.00	25.83%	33.21%	21.61%	7.07%
新能源	41,450.20	19,892.63	52.01%	121.02%	110.77%	2.33%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 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

#### 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2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018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	
应收票据及应收账款	1,589,207,499.08	应收票据	5,600,000.00
		应收账款	1,583,607,499.08
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	应付票据	2,659,975,468.64
		应付账款	13,681,241,057.55

(2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

1) 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则调整影响	2019年1月1日
应收票据	5,600,000.00	-5,600,000.00	
应收款项融资		5,600,000.00	5,600,000.00
债权投资		316,018,915.78	316,018,915.78
可供出售金融资产	473,468,928.76	-473,468,928.76	
其他权益工具投资		157,450,012.98	157,450,012.98
短期借款	3,196,200,000.00	19,551,629.97	3,215,751,629.97
其他应付款	13,412,156,705.86	-759,064,033.00	12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债	24,443,315,247.71	739,512,403.03	25,182,827,650.74

2) 2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则(以下简称新CAS22)和按原金融工具准则(以下简称旧CAS22)的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	29,851,757,198.89	以摊余成本计量的金融资产	29,851,757,198.89
应收票据	贷款和应收款项	5,600,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	5,600,000.00
应收账款	贷款和应收款项	1,583,607,499.08	以摊余成本计量的金融资产	1,583,607,499.08
其他应收款	贷款和应收款项	13,022,849,739.80	以摊余成本计量的金融资产	13,022,849,739.80

可供出售金融资产	可供出售金融资产	316,018,915.78	以摊余成本计量的金融资产	316,018,915.78
可供出售金融资产	可供出售金融资产	157,450,012.98	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	157,450,012.98
短期借款	其他金融负债	3,196,200,000.00	以摊余成本计量的金融负债	3,215,751,629.97
应付票据	其他金融负债	2,659,975,468.64	以摊余成本计量的金融负债	2,659,975,468.64
应付账款	其他金融负债	13,681,241,057.55	以摊余成本计量的金融负债	13,681,241,057.55
其他应付款	其他金融负债	13,412,156,705.86	以摊余成本计量的金融负债	12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	24,443,315,247.71	以摊余成本计量的金融负债	25,182,827,650.74
长期借款	其他金融负债	47,370,128,686.23	以摊余成本计量的金融负债	47,370,128,686.23
应付债券	其他金融负债	6,400,460,891.28	以摊余成本计量的金融负债	6,400,460,891.28
长期应付款	其他金融负债	746,194,009.62	以摊余成本计量的金融负债	746,194,009.62

3) 2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	29,851,757,198.89			29,851,757,198.89
应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	5,600,000.00			
减:转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新CAS22)		-5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,583,607,499.08			1,583,607,499.08

其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,022,849,739.80			13,022,849,739.80
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	316,018,915.78			
减:转出至摊余成本计量(新 CAS22)		-316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				
债权投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加:自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				316,018,915.78
以摊余成本计量的总金融资产	44,779,833,353.55	-5,600,000.00		44,774,233,353.55
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加:自应收票据(原 CAS22)转入		5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				5,600,000.00
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	157,450,012.98			
减:转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的余额				

加:自可供出售金融资产(新 CAS22)转入		157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				157,450,012.98
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	157,450,012.98	5,600,000.00		163,050,012.98
<b>B. 金融负债</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	3,196,200,000.00			
加:自其他应付款-应付利息(原 CAS22)转入		19,551,629.97		
按新 CAS22 列示的余额				3,215,751,629.97
应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	2,659,975,468.64			2,659,975,468.64
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,681,241,057.55			13,681,241,057.55
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	13,412,156,705.86			
减:转出至短期借款和一年内到期的非流动负债(新 CAS22)		-759,064,033.00		
按新 CAS22 列示的余额				12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	24,443,315,247.71			
加:自其他应付款-应付利息(原 CAS22)转入		739,512,403.03		
按新 CAS22 列示的余额				25,182,827,650.74

长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	47,370,128,686.23			47,370,128,686.23
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	6,400,460,891.28			6,400,460,891.28
长期应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	746,194,009.62			746,194,009.62
以摊余成本计量的总金融负债	111,909,672,066.89			111,909,672,066.89

4) 2019 年 1 月 1 日, 公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下:

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备 (2019 年 1 月 1 日)
贷款和应收款项原 (CAS22) /以摊余成本计量的金融资产新 (CAS22)				
应收账款	83,444,877.05			83,444,877.05
其他应收款	271,045,031.25			271,045,031.25

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》, 自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 2. 重要会计估计变更

本报告期无其他重要会计估计变更。

### (2) 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。

### (3) 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

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共 182 家, 分别是河南国丰园置业有限公司、毕节正罡置业有限公司、重庆泽荣房产置换有限责任公司、温州瑞乾置业有限公司、绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司、山东爱丽舍置业有限公司、日照亿鼎房地产开发有限公司、桂林真龙房地产开发有限公司、普洱碧创房地产开发有限公司、贵港市碧享房地产开发有限公司、宜兴悦宏房地产开发有限公司、张家港星辰房地产开发有限公司、平湖悦佳房地产开发有限公司、景德镇华地金达房地产有限公司、新密首利置业有限公司、贵州华胜永信置业有限公司、商丘悦恒房地产开发有限公司、青岛悦茂房地产开发有限公

司、河北大元金科物业服务有限公司、汝州市金科科源物业服务有限公司、山西金学商务服务有限公司、四川金科玫瑰园物业服务有限公司、四川金科明悦物业管理有限公司、四川金科祥奥物业服务有限公司、天津金润产业服务有限公司、潍坊金科建设投资有限公司、云南金西瑞物业服务有限公司、重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司、重庆金科德佩实业有限公司、重庆金科德元实业有限公司、重庆乾佩元企业管理咨询服务有限公司、青岛金科实业发展有限公司、荆州金纬房地产开发有限公司、武汉金科卓砺房地产开发有限公司、武汉卓砺房地产有限公司、孝感金泽置业有限公司、信阳金启房地产开发有限公司、枣阳市金恒房地产开发有限公司、枣阳市金纬房地产开发有限公司、枣阳市金兴房地产开发有限公司、长沙金朝置业有限公司、株洲景科置业有限公司、常德宏景房地产开发有限公司、汨罗市润城房地产开发有限责任公司、益阳鼎益房地产开发有限公司、永州润泽房地产开发有限公司、长沙航轩商务咨询服务有限公司、长沙嘉玺房地产开发有限公司、长沙金霖房地产开发有限公司、邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司、金科华北房地产开发有限公司、沈阳金畅企业管理有限公司、沈阳金科骏强房地产开发有限公司、天津雍鑫金科房地产开发有限公司、常州金宸房地产开发有限公司、阜阳百俊房地产开发有限公司、阜阳金骏房地产开发有限公司、合肥东峻房地产开发有限公司、合肥金俊宸房地产开发有限公司、合肥金骏美合房地产开发有限公司、江苏科骏房地产开发有限公司、南京百俊房地产开发有限公司、南京常俊房地产开发有限公司、南京东骏房地产开发有限公司、南京金凯房地产开发有限公司、南京科宸房地产开发有限公司、南京科润房地产开发有限公司、南京骐骥建筑工程有限责任公司、平湖悦泽房地产开发有限公司、泰兴百俊房地产开发有限公司、宿迁常俊房地产开发有限公司、盐城百俊房地产开发有限公司、镇江科生房地产开发有限公司、化州市金瀚房地产开发有限公司、韶关市金烁房地产开发有限公司、重庆骐鼎建设工程管理有限公司、赣州金高房地产开发有限公司、九江金晨房地产开发有限公司、南昌金坚房地产开发有限公司、南昌金莱佳商业管理有限公司、南昌金展房地产开发有限公司、南昌联锦房地产开发有限公司、修水县金信财富房地产开发有限公司、重庆金科天元道酒店有限公司、青岛金丰鑫商业管理有限公司、临沂百俊房地产发展有限公司、临沂金科城投产业发展有限公司、枣庄百俊房地产开发有限公司、济南金泉房地产开发有限公司、聊城市金民房地产开发有限公司、山东鲁中金科房地产发展有限公司、潍坊百俊房地产开发有限公司、淄博华弘商业管理有限公司、重庆辰钰进商业管理有限公司、重庆鼎庆坤商业管理有限公司、重庆金科同辉信息技术服务有限公司、重庆金科喆美商业运营管理有限公司、重庆缘生隆商业管理有限公司、汕头金科房地产开发有限公司、上海金科文化旅游发展集团有限公司、大方金科巨人物业服务有限公司、贵州金科天晟物业服务有限责任公司、湖北金科财智经营管理有限公司、金松商业保理有限公司、昆明金科润景物业服务有限公司、陕西金科汉家物业服务有限公司、四川省金科融城物业服务有限公司、威海金瀚物业服务有限公司、宜昌市金科商汇商业管理有限公司、云南金科银泰物业服务有限公司、郑州市圃苑金豫物业服务有限公司、重庆金螳螂广告有限公司、重庆金晓心悦餐饮管理有限公司、遵义金科福家物业服务有限公司、成都金昱诚房地产开发有限公司、达州金科宏泰房地产开发有限公司、邻水金成房地产开发有限公司、邻水金泰盛房地产开发有限公司、泸州金南房地产开发有限公司、南充金科弘泰房地产开发有限公司、南充金科弘鑫房地产开发有限公司、内江金福顺企业管理有限公司、内江金科弘景房地产开发有限公司、陕西科骏房地产开发有限公司、陕西科悦房地产开发有限公司、射洪金科弘景房地产开发有限公司、遂宁金泰辉企业管理服务有限公司、西安金昱嘉房地产开发有限公司、宜宾金驰房地产开发有限公司、宜宾市金北房地产开发有限公司、桂林金科永润房地产开发有限公司、南宁金盛泓房地产开发有限公司、南宁金盛坤房地产开发有限公司、南宁金盛兴房地产开发有限公司、南宁金卓辉房地产有限公司、玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司、玉溪金嘉房地产开发有限公司、玉溪金科骏成房地产开发有限公司、玉溪金科骏达房地产开发有限公司、玉溪金科骏耀房地产开发有限公司、玉溪金志房地产开发有限公司、昭通市金科房地产开发有限公司、杭州金谊商务咨询有限公司、杭州科昉商务咨询有限公司、杭州科玥商务咨询有限公司、宁波金昇置业有限公司、宁波金希房地产开发有限公司、平阳金瑞房地产开发有限公司、永嘉鸿科置业有限公司、焦作金上百世房地产开发有限公司、洛阳金隆千都置业有限公司、南阳金启盛世房地产开发有限公司、许昌金宏房地产有限公司、宜阳县金隆千科置业有限责任公司、荥阳金科房地产开发有限公司、安顺金嘉澳实业有限公司、安顺金科澳维房地产开发有限公司、乐至县至庆房地产开发有限公司、仁怀博达房地产开发有限公司、重庆昌立房地产开发有限公司、重庆高骏房地产开发有限公司、重庆金贝永合房地产开发有限公司、重庆金达科畅房地产开发有限公司、重庆金达润房地产开发有限公司、重庆金恒瑞房地产开发有限公司、重庆金开睿腾房地产开发有限公司、重庆金美园房

地产开发有限公司、重庆金荣和盛房地产开发有限公司、重庆诺奥商业管理有限公司、重庆市金帛锦房地产开发有限公司、重庆市金云凌房地产开发有限公司、重庆金煜辉房地产开发有限公司、重庆万弘久企业管理有限公司、重庆智骐商业管理有限公司、遵义茂骏房地产开发有限公司、遵义葳骏房地产开发有限公司、重庆正观佳地建筑设计有限公司、陕西郡华府房地产开发有限公司、江苏珺璟房地产开发有限公司、遵义金科佳驿物业服务有限公司、重庆金科乡村供应链管理有限公司、重庆晨兴商业管理有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有 11 家，分别是：郑州千上置业有限公司、河南金上百世置业有限公司、大连弘坤实业有限公司、湖南金科房地产开发有限公司、句容市锐翰房地产开发有限公司、唐山金轩企业管理咨询有限公司（注销）、太原科卓企业管理有限公司（注销）、石家庄科卓企业管理咨询有限公司（注销）、济南星盛商业管理有限公司（注销）、天津骏宇企业管理有限公司（注销）、浏阳金科大酒店管理有限公司（注销）。