

**JinKe 金科**

美好你的生活

金科地产集团股份有限公司

2016 年年度报告

2017 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、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)刘绍军先生声明：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
商羽先生	董事	公务原因	周达先生
张强先生	董事	公务原因	周达先生

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管理层讨论与分析一节中，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 5,343,368,316 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 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	36
第六节	股份变动及股东情况	60
第七节	优先股相关情况	67
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	68
第九节	公司治理	76
第十节	公司债券相关情况	83
第十一节	财务报告	90
第十二节	备查文件目录	238

## 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
金科物业	指	金科物业服务集团有限公司
重庆金科	指	重庆金科房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科弘居	指	北京金科弘居置业有限公司，本公司控股子公司
金科弘景	指	重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科汇茂	指	重庆金科汇茂房地产开发有限公司，本公司控股子公司
无锡嘉润	指	无锡金科嘉润房地产开发有限公司，本公司控股子公司
无锡金科	指	无锡金科房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科郡威	指	重庆金科郡威房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科新能源	指	金科新能源有限公司，本公司控股子公司
华冉东方	指	新疆华冉东方新能源有限公司，本公司控股子公司
华冉景峡	指	哈密华冉东方景峡风力发电有限公司，本公司控股子公司
金科国竣	指	重庆市江津区金科国竣置业有限公司，本公司控股子公司
江阴金科	指	江阴金科房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科科润	指	重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科骏耀	指	重庆市金科骏耀房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科汇宜	指	重庆市金科汇宜房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科昌锦	指	重庆市金科昌锦置业有限公司，本公司控股子公司
展宏投资	指	石河子展宏股权投资普通合伙企业
科源投资	指	石河子科源股权投资普通合伙企业
善泽投资	指	石河子善泽股权投资普通合伙企业
银海租赁	指	重庆银海融资租赁有限公司，本公司参股公司，本公司关联方
渝商集团	指	渝商投资集团股份有限公司，本公司参股公司
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
本报告	指	本公司 2016 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号地矿大厦7楼		
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	刘忠海	徐国富
联系地址	重庆市两江新区春兰三路1号地矿大厦7楼	重庆市两江新区春兰三路1号地矿大厦7楼
电话	023-63023656	023-63023656
传真	023-63023656	023-63023656
电子信箱	ir@jinke.com	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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
长城证券股份有限公司	深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦	白毅敏、胡跃明	2016 年 10 月至 2017 年末

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	32,235,441,627.03	19,398,573,320.90	66.17%	17,323,507,266.17
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,232,258,666.23	1,123,401,276.93	9.69%	907,884,138.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,198,583,817.37	1,017,915,209.80	17.75%	694,906,306.78
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,244,121,480.64	412,270,027.71	1,414.57%	-8,384,763,000.08
基本每股收益（元/股）	0.28	0.27	3.70%	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.27	3.70%	0.23
加权平均净资产收益率	9.42%	10.26%	下降 0.84 个百分点	11.31%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	109,249,164,141.71	95,552,796,699.19	14.33%	82,065,806,685.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,106,394,470.14	11,454,001,979.03	49.35%	10,529,946,323.38

注：本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 29 亿元，上表中归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、归属于上市公司股东的净资产、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率等指标均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。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 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	6,720,477,260.61	6,418,611,099.56	8,151,357,199.46	10,944,996,067.40
归属于上市公司股东的净利润	248,764,311.63	333,781,228.28	313,856,700.20	335,856,426.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	228,429,253.84	328,888,070.83	331,985,347.88	309,281,144.82
经营活动产生的现金流量净额	55,071,953.39	-955,113,772.94	3,159,114,694.40	3,985,048,605.79

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	2,823,667.92	42,341,236.08	14,905,896.74	
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	35,637,659.71	57,092,680.39	202,178,584.12	

受的政府补助除外)				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,119,533.55	40,169,457.84	18,267,632.66	
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	683,701.54			
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		831,399.49	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			3,000,000.00	
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	63,367,452.14	39,863,547.99	54,152,554.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-64,126,644.07	-16,202,630.72	-4,857,013.58	
减：所得税影响额	11,677,913.53	36,940,855.45	71,921,056.86	
少数股东权益影响额（税后）	174,033.06	20,837,369.00	3,580,164.61	
合计	33,674,848.86	105,486,067.13	212,977,832.01	--

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

公司是一家以房地产开发为主，社区生活服务、酒店经营管理、园林、装饰、门窗和新能源发电等相关多元化产业经营为辅的大型企业集团。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司具有物业管理壹级资质、城镇园林绿化企业壹级资质、园林景观规划设计甲级资质、建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。

房地产业务板块主要为住宅开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，开发模式以独立开发为主。公司营销以自有销售团队为主。房地产业务主要布局长三角经济圈、京津冀经济圈、成渝经济圈和长江经济带的“三圈一带”，形成了重庆、华东、华北和中西部的区域发展格局，已进驻全国14个省（市），开发项目主要集中于重庆、北京、天津、苏州、南京、合肥、郑州、成都、武汉等主要一二线城市。

社区生活服务业务为公司房地产升级转型的重点发展方向。公司通过打造智慧生活社区，为公司管理的物业项目业主提供全方位的人性化服务，以收取基本物业费和其他增值服务收入为主要收入来源。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等省市。

### 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 101.04%，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	同比增加 255.17%，主要系本期新能源项目投入增加所致
货币资金	主要系本期销售回款及非公开发行股票筹资所致

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

**1、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。公司通过数年来对战略规划能力的持续建设，从而精准把握外部的“战略性商机”，保障公司内部各项系统事务走向正轨。近年来，公司顺应市场环境外部变化，将区域布局战略调整为“三圈一带”的城市群区域战略布局，将产品战略由刚需为主调整为改善为主。2016年，公司坚定战略方向，有序推进战略执行、评估和调整，已基本完成“三圈一带”和“核心十城”的战略布局。在产业升级方面，公司不断打磨商业模式，进行多业态扩张，已完成在生活服务、科技园区、酒店(公寓)、园林市政和精装修等领域的布局，有效提高公司的抗风险能力。

**2、持续的产品创新能力。**公司具有领先的产品创新能力，拥有“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1 夹层住宅”、“别墅级洋房”四项专利。产品创新是公司生存和发展的基础，公司自成立以来，不断提升自身的产品创新能力，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，公司的第三代产品提出了“五大产品主张”，通过“地产+社区综合服务”打造一种优质生活方式，为用户提供美好的成长记忆、便捷生活、健康体魄、邻里关系和居家空间，让用户得到更舒适的居住体验，回归住宅本身的居住价值。公司把握客户强烈的改善型需求，致力于打造“成长家”、“健康家”、“便利家”、“安全家”、“智慧家”等配套服务体系，提供有灵魂的住宅产品和有温度的社区服务。

**3、优质的客户服务能力。**公司具有优质服务的基因，金科物业以“标准化、精细化、信息化”为服务基础，为小区业主提供全生命周期的服务。公司物业综合收费率、业主满意度等指标处于全国领先水平。公司酒店板块面向高端商务、中端大众和家庭客户，提供星级、精品、连锁酒店(公寓)住宿和餐饮等服务。酒店板块通过加强对我国酒店产品的研究，不断优化金科酒店服务的舒适性和品质感。公司荣誉“中国地产品牌 10 强”、“中国驰名商标”、“中国企业 500 强”等荣誉，公司的产品和服务在中西部、长三角等区域树立了较强的品牌影响力。

**4、扎实的成本控制能力。**公司作为渝派房企的代表，在立足重庆、走向全国的过程中，重庆区域较低的房价和激烈的竞争环境练就了公司扎实的成本控制能力。在土地成本控制方面，公司采用前瞻性拿地方式，坚持不拿地王项目，在拿地前做好地块的市场研究，确定项目定位及产品设计方案，推行成本前置的管控模式。在建安成本控制方面，建立分档次、分区域、分专业的建安数据库，建立标准化成本，提高建安成本限额合理性，从而提高经济测算的合理性和科学性。房地产行业利润逐步回归低毛利时代，公司自身对成本费用的控制提出了更高的要求，扎实的成本控制能力是公司获得成功的关键之一。

**5、较强的价值链延伸能力。**公司沿着房地产开发主业向上下游延伸，通过对新业务进行孵化，形成了相关产业协同发展的产业结构。基于产业布局，公司不断打磨商业模式，进行产业升级和多业态扩张。目前已完成在生活服务、科技园区、酒店(公寓)、园林市政和精装修等领域的布局，与地产主业形成协

同效应，有效延伸地产业务价值链。通过集约化管理打通各模块数据，公司已初步搭建“天启”社区大数据平台，建立起企业与用户之间的连接，形成信息管理能力，正致力于不断提升运营效率和服务质量，动态调整形成相关产业。公司通过“地产+社区综合服务”连接用户，在平台型业务和重度垂直业务等方面进行业务延伸，实施“数据海洋”+“深井挖掘”策略来实现企业的升级转型。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 2016年房地产市场分析

##### 1、2016年全国房地产市场形势分析

2016年房地产政策围绕“化解房地产库存，促进房地产持续健康发展”的总体基调，特别是上半年，先后出台下调首次置业首付款比例、调整购房税收政策、下调银行基准利率水平等支持政策，受货币和行业政策持续宽松及改善性需求集中释放等影响，房地产市场量价齐升，创历史新高。据国家统计局统计，2016年全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比上年增加5.9个百分点，其中住宅投资68,704亿元，增长6.4%；全国商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中住宅销售面积增长22.4%；商品房销售额117,627亿元，增长34.8%，其中住宅销售额增长36.1%。在区域分化加剧的同时，行业集中度进一步提高，市场分化愈加明显。

随着热点城市的房价、地价的快速上涨，引起了国家的高度重视。从2016年3季度起，为了抑制持续高温的房地产市场，中央政治局会议开始释放调控信号，各大城市迅速出台楼市调控政策。中央经济工作会议也明确表态“房子是用来住的，不是用来炒的”，部分热点城市的房地产政策经历由宽松到收紧的过程转变。

##### 2、公司主要项目所处区域房地产市场分析

截止报告期末，公司已进驻 14 个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售金额主要来自重庆、郑州、无锡、苏州、济南、北京和成都七个城市，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

城市	商品房建设 用地成交面 积（万m <sup>2</sup> ）	房屋新开 工面积 （万m <sup>2</sup> ）	房屋施工面 积（万m <sup>2</sup> ）	房屋竣工面 积（万m <sup>2</sup> ）	商品房销售 面积（万m <sup>2</sup> ）	商品房销售 金额（亿元）	公司签约 销售面积 （万m <sup>2</sup> ）	公司签约 金额（亿 元）	公司市 场份 额 （%）
重庆	5,521.02	4,875.16	27,363.39	4,421.30	6,257.15	3,432.00	277.12	146.86	4.43
郑州	2,475.87	5,287.21	14,229.97	1,455.24	2,859.18	2,333.89	22.96	24.03	0.80
无锡	813.33	978.18	5,981.17	1,171.01	1,272.72	1,106.02	28.83	19.69	2.27
苏州	2,139.38	2,966.51	12,124.10	1,882.07	2,494.05	3,322.54	13.20	17.87	0.53
济南	1,448.47	1,944.94	7,920.35	1,134.12	1,425.29	1,175.49	18.28	12.89	1.28
北京	415.44	2,795.57	12,976.00	2,369.95	1,658.93	4,561.60	3.18	12.78	0.19

成都	2,015.11	4,312.79	19,880.94	2,734.24	3,928.77	2,948.07	18.91	12.76	0.48
----	----------	----------	-----------	----------	----------	----------	-------	-------	------

注：上述数据来源于中国指数研究院、公司

## （二）报告期公司经营情况总结

### 1、报告期公司总体经营情况回顾

**一是经营业绩再创新高。**2016年公司实现营业收入322.35亿元，同比增长66.17%，净利润17.90亿元，同比增长45.13%，其中：归属于上市公司股东的净利润为12.32亿元（扣除无固定期限委托贷款的影响后），同比增长9.69%。公司各业务板块全年实现销售金额约341亿元，销售同比增长约43%，突破历史最高水平，其中地产板块实现签约销售金额约319亿元，同比增长约44%，实现签约销售面积约499万平方米，同比增长约50%。房地产全年新开工面积约568万平方米，竣工面积约715万平方米，结算面积约498万平方米，年末在建项目72个，在建面积约1155万平方米。

**二是发展能力持续提升。**报告期内，公司土地资源获取卓有成效，全年土地项目总投资约208亿元，共计获取34宗土地。公司新进郑州、南京、武汉、天津、南宁五个重点城市，三圈一带的“核心十城”布局基本完成，逐步实现公司“二线热点城市为主，一线和中心三线城市为辅，逐步退出四线城市”的发展思路。全年公司开展收购、合作项目10个，公司获取项目能力持续提升。报告期末，公司土地储备丰富，可建面积高达1846万平方米。

**三是资本运作成果明显。**报告期内，公司如期完成非公开发行股票，成功募资45亿元，优化公司资本结构，有效降低资产负债率。公司持续发力资本市场直接融资，抓住债券融资窗口，实现直接融资155亿元，创新实施应收房款尾款资产证券化，公司融资成本再创新低，负债结构持续改善。公司2016年销售回款329.46亿元，同比增长36.20%；期末货币资金余额176.45亿元，同比增长87.93%，现金流状况持续向好，偿债能力进一步提高。

**四是销售结构持续优化。**公司全年以供给侧改革为抓手，坚决去化存量物业，加快三四线城市销售，全年一二线主要城市及省会城市签约销售约234亿元，占销售总额约73%，销售结构持续优化。公司继续领跑重庆市场，签约销售高达147亿元，市场占有率高达4.43%。

**五是产业升级逐渐发力。**报告期内，公司筹建社综合服务集团和教育公司，持续推动公司产业升级。社区生活服务业绩稳步提升，平台规模初见成效，全年新增合同面积持续增加，新进浙江、山西、湖北、辽宁四省，进驻60余个城市，在管项目超过300个。进一步完善和扩大社区经营管理体系，累计实现收入达9.7亿元，同比增长45%，实现净利润超1亿元，同比增长150%。初步搭建“天启”社区大数据平台，基本形成信息管理能力。产业综合运营持续发力，新增重庆两江健康科技城项目，全年产业项目累计实现签约销售9.5亿元，运营效果初见成效。

六是公司品牌影响力持续提升。公司连续十二年荣获中国房地产百强企业，荣获“2016中国房地产上市公司综合实力20强”，荣膺“2016中国物业服务十强企业”等荣誉称号。公司持续重视投资者关系管理，切实注重股东利益保护，全年接待机构数量达51个，组织召开股东大会6次。2016年，公司股票先后纳入融资融券和深港通标的。公司董事会秘书连续6次荣获《新财富》“金牌董秘”称号，并进入新财富“名人堂”。

## 2、报告期内公司房地产项目经营和发展情况

### (1) 公司土地储备情况

截止报告期末，公司土地储备可建面积约 1846 万平米。报告期内新增项目土地储备情况如下：

序号	地块名称	地区	权益 比重	占地面积	计容建筑面积
				(平方米)	(平方米)
1	郑州瓦屋李项目	河南郑州市	50%	160,343	561,199
2	宝华山项目	江苏镇江市	100%	355,884	340,836
3	两江产业项目	重庆市	100%	272,600	378,101
4	郑州绿博项目	河南郑州市	40%	66,588	166,435
5	合肥半岛一号项目	安徽合肥市	100%	288,000	188,500
6	温江项目	四川成都市	100%	93,844	234,611
7	开县寨子坪项目	重庆市	100%	139,513	380,652
8	开州滨湖东路地块	重庆市	100%	24,400	47,000
9	济南章丘项目	山东济南市	50%	199,999	301,599
10	重庆礼嘉组团F分区地块	重庆市	100%	156,205	156,207
11	重庆双山地块	重庆市	100%	20,800	51,978
12	乌鲁木齐五家渠项目	新疆乌鲁木齐市	51%	274,753	424,383
13	南宁高新区吉兴西路项目	广西南宁市	49%	82,684	413,419
14	柳州河东片区项目	广西柳州市	100%	90,066	207,900
15	南宁高新区相思湖项目	广西南宁市	100%	88,412	353,700
16	济南澜山公馆项目	山东济南市	100%	83,333	266,795
17	青岛罗兰公馆项目	山东青岛市	100%	16,267	30,954
18	泰安桃花源项目	山东泰安市	100%	217,333	158,496
19	合肥瑶海项目	安徽合肥市	100%	71,080	142,159
20	合肥包河项目	安徽合肥市	100%	97,200	213,843
21	合肥庐阳项目	安徽合肥市	100%	21,473	38,651
22	团泊奥莱东地块	天津市	100%	209,258	251,110
23	开县东部新城项目	重庆市	100%	49,249	172,371
24	蔡家M分区地块	重庆市	100%	177,239	403,708
25	蔡家P分区地块	重庆市	100%	188,667	246,614
合计				3,445,190	6,131,221

### (2) 主要房地产项目开发情况

序号	项目	业态	位置	项目进度	权益比例	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	截至报告期末 累计完工面积 (平方米)	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	璧山中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	259,248	673,801	793,736	435,187	287,558	251,012
2	江津中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	323,921	653,233	789,259	301,559	216,647	174,494
3	蔡家金科城	住宅	重庆市	在建	100%	396,067	727,767	924,045	478,483	358,772	293,811
4	廊桥水乡	住宅	重庆市	在建	100%	681,649	1,492,616	1,835,796	1,612,543	720,000	666,586
5	西永天宸	住宅	重庆市	在建	100%	518,818	1,353,240	1,643,159	207,350	845,800	468,949
6	金科时代中心	住宅	重庆市	在建	51%	150,851	492,614	540,885	228,803	387,420	210,898
7	天元道	住宅	重庆市	在建	100%	276,230	758,930	1,002,708	-	540,000	207,473
8	大足中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	194,927	625,927	736,645	321,451	240,392	165,696
9	荣昌世界城	住宅	重庆市	在建	100%	333,521	830,517	946,065	485,487	429,228	212,755
10	长寿世界城	住宅	重庆市	在建	100%	341,831	899,542	1,093,584	335,995	437,603	226,215
11	丰都黄金海岸	住宅	重庆市	在建	100%	197,570	497,924	600,974	132,375	250,000	92,292
12	李渡中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	259,758	505,922	639,680	222,180	222,043	113,278
13	南湖金科天宸	住宅	重庆市	在建	80%	288,811	592,506	696,814	-	232,214	126,200
14	开州城	住宅	重庆市	已完工	100%	213,129	750,328	891,924	891,924	287,248	271,166
15	云阳世界城	住宅	重庆市	在建	60%	329,915	701,834	821,999	186,013	304,850	190,492
16	万州观天下	住宅	重庆市	在建	100%	318,579	798,387	1,020,455	-	300,000	111,395
17	开州云玺台	住宅	重庆市	未开工	100%	139,513	375,689	462,003	-	221,384	37,558
18	巫山金科城	住宅	重庆市	在建	100%	292,066	953,815	990,196	-	220,000	40,955
19	遵义中央公园城	住宅	贵州遵义市	在建	100%	368,482	711,469	856,452	101,295	249,138	117,057
20	云南金科时代中	住宅	云南昆明市	在建	51%	62768	221,440	262,369	-	200,000	151,623

	心										
21	无锡世界城	住宅	江苏无锡市	在建	100%	206,455	521,472	710,400	582,824	515,579	481,155
22	无锡金科中心	住宅	江苏无锡市	在建	100%	105,704	277,216	382,541	197,752	241,426	169,940
23	无锡米兰	住宅	江苏无锡市	在建	100%	142,694	362,169	466,242	415,350	235,015	215,317
24	如皋世界城	住宅	江苏如皋市	在建	100%	166410	382,473	472,917	139,235	232,783	128,297
25	济南金科城	住宅	山东济南市	在建	51%	269,988	1,133,327	1,452,242	274,304	767,260	404,051
26	青岛瑞昌路	住宅	山东青岛市	在建	100%	65,239	223,526	305,681	-	195,651	170,848
27	郑州金科城	住宅	河南郑州市	在建	50%	160347	557,038	772,659	-	504,520	279,282
28	合肥半岛 1 号	住宅	安徽合肥市	在建	100%	633,250	566,306	603,035	335,802	115,507	70,573
29	宝华山项目	住宅	江苏镇江市	未开工	100%	350,956	252,579	261865	-	270,266	69,822
30	内江公园王府	住宅	四川内江市	在建	70%	160,882	637,677	815,024	199,644	350,000	202,530
31	长沙时代中心	住宅	湖南长沙市	在建	100%	94,118	418,045	492,872	182,553	229,411	159,087
32	陕西世界城	住宅	陕西咸阳市	在建	51%	160,592	618,542	771,327	-	337,391	80,029
33	北京天籟城	住宅	北京市	在建	100%	80,118	234,571	303,205	-	444,125	353,204
34	长沙两江科技新城	产业	湖南长沙市	在建	55%	333,998	647,801	668,677	-	188,881	56,566
35	重庆两江健康科技新城	产业	重庆市	在建	100%	272,600	378,131	507,289	-	231,322	46,724

## (3) 主要房地产项目销售情况

序号	项目	业态	地区	权益比例	截止 2016 年末可供出售面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年取得预售证面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年结算面积 (m <sup>2</sup> )
1	茶园中央御院	住宅	重庆市	100%	413,782	163,812	168,897.56
2	江津中央公园城	住宅	重庆市	100%	469,948	264,357	156,011.53
3	金科城	住宅	重庆市	100%	371,808	173,873	255,456.89
4	空港项目北地块	住宅	重庆市	51%	110,814	62,025	63,300.29
5	廊桥水乡	住宅	重庆市	100%	1,563,548	339,149	256,468.09
6	南川世界城一期	住宅	重庆市	100%	224,197	121,348	85,952.20
7	双山金科星辰	住宅	重庆市	100%	116,343	79,903	48,093.23
8	天元道	住宅	重庆市	100%	143,732	143,732	0
9	西永天宸	住宅	重庆市	80%	576,897	280,785	112,297.52
10	涪陵.天籁城	住宅	重庆市	80%	431,393	179,283	213,377.24
11	南湖金科天宸	住宅	重庆市	80%	141,542	113,076	0
12	金科观天下	住宅	重庆市	100%	136,653	117,099	0
13	金科维拉庄园	住宅	重庆市	100%	159,584	132,770	0
14	开州财富中心	住宅	重庆市	100%	465,095	152,722	82,932.48
15	云阳金科世界城	住宅	重庆市	60%	428,597	193,766	116,724.48
16	遵义金科中央公园城	住宅	贵州遵义市	100%	352,828	186,919	82,405.76
17	云南金科时代中心	住宅	云南昆明市	51%	159,114	159,114	0
18	成都金科东方雅郡	住宅	四川成都市	100%	154,157	98,103	0
19	湖南金科中心	住宅	湖南长沙市	100%	262,228	167,350	96,590.63
20	西安天籁城	住宅	陕西西安市	100%	177,465	113,340	76,683.74
21	无锡.金科中心	住宅	江苏无锡市	100%	229,114	78,239	153,161.56
22	无锡.世界城	住宅	江苏无锡市	100%	579,909	239,476	126,357.53
23	苏州.观天下	住宅	江苏苏州市	100%	175,750	84,412	57,712.59
24	苏州金科王府	住宅	江苏苏州市	100%	220,825	58,362	29,308.41
25	苏州东方水榭	住宅	江苏苏州市	100%	50,243	36,999	0
26	郑州金科城	住宅	河南郑州市	50%	238,645	238,645	0
27	合肥半岛一号	住宅	安徽合肥市	100%	329,118	76,878	42,397.51
28	济南金科城	住宅	山东济南市	51%	529,090	236,081	233,911.48
29	北京金科王府	住宅	北京市	100%	164,951	68,302	48,424.25
30	长沙科技新城	住宅	湖南长沙市	55%	0	169,144	0

## (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 (平方米)	出租率
1	金科国际广场	商业	重庆渝北区	100%	106,927.62	100%
2	涪陵世界走廊 B	商业	重庆涪陵区	100%	94,089.73	80.61%

## (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	17,889,861,794	4.75%-11%	1-7年
2	非银行金融机构贷款	4,638,489,600	6.1%-11.5%	1-3年
3	债券类	22,120,000,000	4.7%-7.2%	1-5年
合计		44,648,351,394		

## (6) 主要项目收入成本表

序号	地区	业态	项目	营业收入(元)	营业成本(元)	毛利率
1	重庆	住宅	重庆金科时代中心	1,489,137,652.69	956,711,947.17	35.75%
2	重庆	住宅	重庆金科廊桥水乡	1,391,964,940.90	1,000,535,093.46	28.12%
3	重庆	住宅	重庆开县开州城	865,344,051.90	568,006,897.91	34.36%
4	重庆	住宅	重庆开县金科财富中心	454,629,757.53	245,584,165.74	45.98%
5	重庆	住宅	重庆金科中央御园	1,127,917,623.95	1,009,270,694.53	10.52%
6	重庆	住宅	重庆北碚金科城	1,762,038,956.96	1,416,288,753.48	19.62%
7	重庆	住宅	重庆江津金科中央公园城	802,258,306.66	614,178,505.17	23.44%
8	重庆	住宅	重庆涪陵金科天籁城	1,029,126,294.69	799,379,354.59	22.32%
9	重庆	住宅	重庆长寿金科世界城	912,579,524.68	768,077,053.67	15.83%
10	重庆	住宅	重庆西永天宸	714,569,879.96	635,260,911.11	11.10%
11	重庆	住宅	重庆云阳金科世界城	612,414,639.09	476,016,415.39	22.27%
12	重庆	住宅	重庆璧山金科中央公园城	609,363,294.11	534,350,483.31	12.31%
13	重庆	住宅	重庆大足金科中央公园城	592,148,186.21	477,221,779.00	19.41%
14	重庆	住宅	重庆合川天籁城项目	431,581,744.22	344,345,897.05	20.21%
15	重庆	住宅	重庆荣昌世界城	508,681,896.95	382,782,588.45	24.75%
16	重庆	住宅	重庆金科空港城	483,615,903.17	278,988,270.86	42.31%
17	重庆	住宅	重庆南川金科世界城	431,967,201.67	375,749,244.11	13.01%
18	北京	住宅	北京金科纳帕庄园	1,381,450,718.89	1,271,413,698.20	7.97%
19	湖南	住宅	长沙金科中心	540,009,796.32	457,308,679.45	15.31%
20	四川	住宅	内江公园王府	652,310,457.28	535,216,122.05	17.95%
21	四川	住宅	成都金科中心	503,639,045.02	386,743,461.80	23.21%
22	陕西	住宅	西安金科天籁城	523,600,694.95	470,502,652.84	10.14%
23	江苏	住宅	无锡财富商业广场	1,215,280,584.45	996,884,807.99	17.97%
24	江苏	住宅	无锡城南世家	930,581,839.46	859,327,623.19	7.66%
25	江苏	住宅	苏州天籁花园	1,046,382,039.34	923,796,450.72	11.72%
26	江苏	住宅	江苏如皋金科世界城	524,447,919.24	449,920,315.30	14.21%
27	江苏	住宅	苏州观天下	524,323,623.57	421,411,948.96	19.63%
28	江苏	住宅	苏州枫景颐庭	502,744,019.39	415,525,946.50	17.35%
29	江苏	住宅	张家港廊桥美墅	501,579,667.72	431,498,115.71	13.97%
30	江苏	住宅	张家港廊桥雅苑	932,717,910.25	705,248,117.78	24.39%
31	贵州	住宅	遵义金科中央公园城	501,216,560.71	370,181,202.31	26.14%
32	山东	住宅	济南金科世界城	1,630,386,105.09	1,185,261,588.31	27.30%

### 3、新能源业务

报告期内，公司加大并网项目的管理力度，采取一系列措施解决弃风限电问题，全年上网电量为 32,622.81 万度，同比增长 31.4%，限电损失比率 47.4%，同比下降 1.6 个百分点。加大电价补贴催收力度，累计收回电价补贴 6,473 万元。截止报告期末，新能源项目资产总额为 259,054.52 万元、净资产为 92,511.49 万元，2016 年营业收入为 14,081.28 万元，同比增长 15.4%。

报告期，公司还积极推进 20 万千瓦景峡项目的开工建设，全年累计投资 5.6 亿元，约完成投资进度 36%。

## 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

	2016 年		2015 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	32,235,441,627.03	100%	19,398,573,320.90	100%	66.17%
分行业					
房地产销售	30,259,794,518.79	93.87%	18,033,959,311.54	92.96%	67.79%
物业管理	972,900,790.65	3.02%	588,934,957.61	3.04%	65.20%
酒店经营	281,605,571.48	0.87%	201,973,043.37	1.04%	39.43%
新能源	140,812,768.39	0.44%	121,968,406.24	0.63%	15.45%
园林及其他	580,327,977.72	1.80%	451,737,602.14	2.33%	28.47%
分产品					
房地产销售	30,259,794,518.79	93.87%	18,033,959,311.54	92.96%	67.79%
物业管理	972,900,790.65	3.02%	588,934,957.61	3.04%	65.20%
酒店经营	281,605,571.48	0.87%	201,973,043.37	1.04%	39.43%
新能源	140,812,768.39	0.44%	121,968,406.24	0.63%	15.45%
园林及其他	580,327,977.72	1.80%	451,737,602.14	2.33%	28.47%
分地区					

重庆	19,910,349,049.92	61.77%	15,069,887,440.51	77.69%	32.12%
江苏	6,715,272,618.06	20.83%	2,910,015,099.00	15.00%	130.76%
其他区域	5,609,819,959.05	17.40%	1,418,670,781.39	7.31%	295.43%

## (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	30,259,794,518.79	24,297,619,251.82	19.70%	67.79%	85.51%	下降 7.67 个百分点
分产品						
房地产销售	30,259,794,518.79	24,297,619,251.82	19.70%	67.79%	85.51%	下降 7.67 个百分点
分地区						
重庆	19,910,349,049.92	15,132,973,089.78	23.99%	32.12%	37.38%	下降 2.91 个百分点
江苏	6,715,272,618.06	5,656,272,404.56	15.77%	130.76%	152.76%	下降 7.32 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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产开发	签约销售面积	万平方米	499	332	50.30%
	签约销售金额	亿元	319	221	44.34%

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	2016 年		2015 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	24,297,619,251.82	95.10%	13,097,536,021.97	94.31%	85.51%
物业管理	物业管理	756,240,869.37	2.96%	452,045,818.68	3.26%	67.29%
酒店经营	酒店经营	83,118,160.85	0.33%	63,023,806.93	0.45%	31.88%
新能源	新能源	74,743,910.43	0.29%	44,509,612.98	0.32%	67.93%
园林及其他	园林及其他	337,881,020.35	1.32%	229,888,396.42	1.66%	46.98%

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 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	24,297,619,251.82	95.10%	13,097,536,021.97	94.31%	85.51%
物业管理	物业管理	756,240,869.37	2.96%	452,045,818.68	3.26%	67.29%
酒店经营	酒店经营	83,118,160.85	0.33%	63,023,806.93	0.45%	31.88%
新能源	新能源	74,743,910.43	0.29%	44,509,612.98	0.32%	67.93%
园林及其他	园林及其他	337,881,020.35	1.32%	229,888,396.42	1.66%	46.98%

**(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财务报表附注六。

**(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）	224,117,373.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.70%
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	140,812,768.39	0.44%
2	客户二	23,980,000.00	0.07%
3	客户三	21,643,333.33	0.07%
4	客户四	19,350,000.00	0.06%
5	客户五	18,331,272.00	0.06%
合计	--	224,117,373.72	0.70%

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）	2,685,303,739.69
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.00%

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	1,105,457,516.45	9.47%
2	供应商二	573,157,655.49	4.91%
3	供应商三	378,628,453.69	3.24%
4	供应商四	347,616,314.06	2.98%
5	供应商五	280,443,800.00	2.40%
合计	--	2,685,303,739.69	23.00%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	980,862,344.26	693,511,364.21	41.43%	主要系本期销售规模增加所致
管理费用	1,247,074,213.53	922,634,484.07	35.16%	主要系本期区域扩张及开发项目增加所致
财务费用	305,433,886.51	268,251,960.03	13.86%	

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	37,616,162,021.23	27,149,506,802.23	38.55%
经营活动现金流出小计	31,372,040,540.59	26,737,236,774.52	17.33%
经营活动产生的现金流量净额	6,244,121,480.64	412,270,027.71	1414.57%
投资活动现金流入小计	13,694,619.72	67,189,911.11	-79.62%
投资活动现金流出小计	5,664,683,387.92	1,032,413,767.65	448.68%
投资活动产生的现金流量净额	-5,650,988,768.20	-965,223,856.54	485.46%
筹资活动现金流入小计	39,681,420,933.82	31,622,219,872.03	25.49%
筹资活动现金流出小计	30,982,871,266.14	28,907,244,532.75	7.18%
筹资活动产生的现金流量净额	8,698,549,667.68	2,714,975,339.28	220.39%
现金及现金等价物净增加额	9,291,682,380.12	2,162,021,510.45	329.77%

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增加所致；

投资活动现金流出小计增加，主要系本期新能源项目投入、承债式收购项目公司支付对价所致；

投资活动产生的现金流量净额减少，主要系本期新能源项目投入、承债式收购项目公司支付对价所致；

筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系本期发行中期票据和非公开发行债券规模增加所致；

现金及现金等价物净增加额增加，主要系本期销售回款及非公开发行股票筹资增加所致。

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

	2016 年末		2015 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	17,644,842,213.69	16.15%	9,389,188,261.83	9.83%	6.32%	主要系本期销售回款及非公开发行股票筹资增加所致
应收账款	829,286,610.93	0.76%	729,045,821.34	0.76%	0.00%	
存货	71,527,195,481.07	65.47%	72,163,859,948.41	75.52%	-10.05%	

投资性房地产	2,885,492,754.63	2.64%	2,888,950,566.79	3.02%	-0.38%	
长期股权投资	786,240,483.34	0.72%	391,087,261.46	0.41%	0.31%	
固定资产	2,666,413,793.03	2.44%	2,528,455,846.44	2.65%	-0.21%	
在建工程	562,088,918.24	0.51%	158,257,610.66	0.17%	0.34%	
短期借款	1,526,000,000.00	1.40%	1,881,600,000.00	1.97%	-0.57%	
长期借款	18,507,910,000.00	16.94%	13,294,059,999.99	13.91%	3.03%	主要系一年以上借款增加所致
一年内到期的非流动负债	5,261,934,693.99	4.82%	18,099,147,400.00	18.94%	-14.12%	主要系期初一年内到期的非流动负债本期偿还所致
应付债券	18,891,277,180.01	17.29%	5,313,257,329.71	5.56%	11.73%	主要系本期发行中期票据和非公开发行债券规模增加所致

## 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	2,888,950,566.79	63,367,452.14	620,250,211.75				2,885,492,754.63
上述合计	2,888,950,566.79	63,367,452.14	620,250,211.75				2,885,492,754.63
金融负债	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	期初账面价值	受限原因
货币资金	385,856,061.48	1,421,884,489.74	保证金存款
应收账款[注]	241,421,238.76	162,071,601.97	质押借款
存货	18,093,358,238.81	18,303,055,894.48	抵押借款
投资性房地产	637,608,751.33	1,932,254,486.05	抵押借款
固定资产	1,807,729,827.73	1,369,612,973.13	抵押借款
在建工程	197,719,075.96	149,031,423.92	抵押借款

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
无形资产	4,035,689.71	24,886,771.14	抵押借款
合计	21,367,728,883.78	23,362,797,640.43	

注：根据子公司华冉东方与中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行（质权人）签订的用于“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》项下的关于应收账款的《最高额质押合同》约定：出质人同意将其项目主债权期间内 10 万千瓦的部分收入向质权人提供质押担保。

根据公司、子公司金科物业服务集团有限公司（出质人）与招商证券资产管理有限公司（质权人）签订的《委托贷款借款合同》和《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号资产转让协议》项下的《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号质押合同》约定：出质人同意将其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，故不能具体对应所有权受到限制的应收账款金额。

## 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
1,308,273,581.66	748,817,400.00	74.71%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
济南海睿房地产开发有限公司、青	房地产业务	收购	2,350,865,941.99	100.00%	自筹	100%持股，无合作	无	无	相关工商及移交手续			否	2016年12月06日	巨潮资讯网

岛海昌置业有限公司、泰安海大房地产开发有限公司						方			尚在办理中					
合计	--	--	2,350,865,941.99	--	--	--	--	--	--	-	-	--	--	--

### 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	25,583.82	167,412.25	0	0	0.00%	49,821.03	存于募集资金专户及暂时补充流动资金	0

2016 年	非公开发行 股票	444,208.80	237,477.96	237,477.96	0	0	0.00%	206,730.84	存于募集 资金专户 及暂时补 充流动资 金	0
合计	--	661,442.08	263,061.78	404,890.21	0	0	0.00%	256,551.87	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>(一) 实际募集资金金额和资金到账时间</p> <p>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）。</p> <p>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、招股说明书印刷费、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）。</p> <p>(二) 募集资金使用和结余情况</p> <p>本公司以前年度已使用募集资金 141,828.43 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 249.12 万元；2016 年度实际使用募集资金 263,061.78 万元，用于暂时补充流动资金 199,000.00 万元，2016 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 1,250.51 万元；累计已使用的募集资金为 404,890.21 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 1,499.63 万元。</p> <p>截至 2016 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 59,051.50 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）。</p>										

## (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	19,905.23	93,298.27	78.74%	2017 年 08 月 31 日	15,062.60	注	否
2.重庆·金科江津	否	98,742.4	98,742.4	5,678.59	74,113.98	75.06%	2017 年 06	2,358.99	注	否

世界城项目							月 30 日			
3.重庆·南川金科世界城一期项目	否	40,000	40,000	30,647.28	30,647.28	76.62%	2017年06月30日	1,427.06	注	否
4.遵义·金科中央公园城一期项目	否	110,000	110,000	36,747.86	36,747.86	33.41%	2017年06月30日	5,324.74	注	否
5.重庆·万州金科观澜项目	否	150,000	150,000	27,812.47	27,812.47	18.54%	2018年04月30日		注	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	52,270.35	52,270.35	96.42%	2017年12月31日		注	否
7.偿还金融机构借款	否	90,000	90,000	90,000	90,000	100.00%				否
承诺投资项目小计	--	661,442.08	661,442.08	263,061.78	404,890.21	--	--	24,173.39	--	--
合计	--	661,442.08	661,442.08	263,061.78	404,890.21	--	--	24,173.39	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
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 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 3 月 7 日公司第九届董事会第二十九次会议审议通过,同意公司使用不超过人民币 30,000 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 30,000 万元。截至 2016 年 11 月 4 日,公司已将用于暂时补充流动资金的募集资金 30,000 万元全部归还至公司募集资									

	金专用账户。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 2016 年 12 月 31 日，用于补充流动资金的募集资金金额合计为 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	截至 2016 年 12 月 31 日，本公司有 6 个募集资金专户，募集资金存放情况如下：		
	开户银行	银行账号	募集资金余额(元)
	中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行	31440801040003823	116,133,029.02
	中信银行重庆分行营业部	7421010182600453565	48,703,761.98
	渤海银行北京东二环支行	2003242051000185	94,134,044.24
	中信银行股份有限公司重庆两江支行	8111201012100156889	163,986,730.03
	中信银行股份有限公司重庆两江支行	8111201012300156915	143,159,302.54
	中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行	3100023419200243082	19,872,850.92
	中信银行股份有限公司重庆两江支行	8111201012900156438	4,525,245.90
	合计		590,514,964.63
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	<p>注：</p> <p>1、由于重庆·金科开州财富中心项目、重庆·金科江津世界城项目、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。</p> <p>2、由于重庆·金科开州财富中心项目、重庆·金科江津世界城项目、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。</p> <p>3、由于重庆·万州金科观澜项目本期未竣工，暂未达到预定可使用状态，故本年未产生效益。</p> <p>4、景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目本期处于在建过程中，暂未达到预定可使用状态，故本年未产生效益。</p>		

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 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	20,000,000.00	9,802,495,303.72	1,421,542,658.92	366,753,556.18	1,118,375,285.26	1,134,063,333.11
重庆市金科星聚置业有限公司	子公司	房地产业	50,000,000.00	2,283,293,716.02	269,167,450.36	1,391,964,940.90	247,363,156.07	196,776,179.01
重庆金科中俊房地产开发有限公司	子公司	房地产业	294,117,647.06	1,306,056,217.83	341,458,883.23	1,489,137,652.69	420,299,023.40	337,756,754.19
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	子公司	房地产业	200,000,000.00	5,299,403,726.99	2,197,914,086.82	1,323,358,117.69	326,200,776.71	257,521,326.80
济南金科西城房地产开发有限公司	子公司	房地产业	1,000,000,000.00	4,087,339,042.10	1,104,755,764.78	1,630,386,105.09	273,145,815.49	205,460,686.54
无锡金科嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产业	366,640,000.00	6,080,440,780.99	1,551,248,103.84	2,145,862,423.91	224,209,257.91	213,477,092.94
江阴金科房地产开发有限公司	子公司	房地产业	100,000,000.00	23,325,108.81	-47,184,613.19	2,229,094.87	-144,064,776.54	-148,253,347.48
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	子公司	房地产业	200,000,000.00	856,636,019.19	265,808,273.08	1,050,474,499.20	272,311,942.76	204,379,669.78
吴江金科扬子置业发展有限公司	参股公司	房地产业	400,000,000.00	1,331,387,988.91	-18,747,362.15	627,280,940.72	-231,589,292.49	-266,763,927.26

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
句容亿丰房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
安徽西湖新城置业有限公司	股权受让	无重大影响
河南园丰园置业有限公司	股权受让	无重大影响
郑州远威企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
河南中建锦伦置业有限公司	股权受让	无重大影响
山东蓝海领航电子商务产业园有限公司	股权受让	无重大影响
山东领航置业有限公司	股权受让	无重大影响
重庆奥珈置业有限公司	股权受让	无重大影响
德宏华江物业有限公司	股权受让	无重大影响
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
成都金科展宏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科科健置业有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆聚四海企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金卓立房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
柳州金明柳房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科地产集团武汉有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金科天宸房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南金科亿达产业运营管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆腾界商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
成都宏腾世纪商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金科滨生置业有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金科百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金科骏成房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛拾叁股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛拾伍股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响

石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	新设子公司	无重大影响
重庆财信江景物业发展有限公司	清算注销	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

### 1、行业格局和趋势

#### (1) 房地产业务

2016 年世界经济仍处于深度调整和再平衡阶段，美国进入加息周期、黑天鹅事件频出，均为我国经济增长带来了巨大挑战。在供给侧改革大力推动及稳增长政策强力刺激下，我国经济形势缓中趋稳，稳中向好，实现了“十三五”规划的良好开局，全年 GDP 增长 6.7%。但是世界经济增长低迷态势仍在延续，“逆全球化”思潮和保护主义倾向抬头，主要经济体政策走向及外溢效应变数较大，不稳定不确定因素明显增加。我国发展处在爬坡过坎的关键阶段，经济运行存在不少突出矛盾和问题。货币政策方面，美联储加息、欧洲量化宽松到期等因素可能掀起新一轮对全球流动性收窄的担忧，而中国自身在未来较长时间内将处于转型升级的过程中，供给侧结构性改革任重道远，需求不振和产能过剩等矛盾依然突出，近期热点城市房地产政策全面收紧使得 2017 年经济下行压力增大，经济稳定运行的基础并不牢固，2017 年预计 GDP 增长速度有所下滑。但中国经济基本面未发生根本性变化，放眼全球，我国的经济增速仍处于较高水平。

中央经济工作会议强调今年要“坚持稳中求进工作的总基调”。在总基调已确定的情况下，房地产行业将保持平稳健康发展的势头。基于此，公司对今年市场的判断是：因城施策的调控基调不变，整体市场量降价稳，部分城市量价均会增长。行业短期虽有波动，但中长期仍将保持高位运行。

#### (2) 社区综合服务业务

经过 2016 年行业兼并合作的大潮后，中国物业服务行业基本格局已经显现，TOP100 物业企业的市场占有率快速提高，规模经营的优势逐渐显著，其中 TOP10 物业企业的平均管理规模已超过 1 亿平米，在获得市场资源、政策倾斜、合作机会等方面显著领先于其他物业企业，物业企业的兼并合作正式进入“大鱼吃小鱼、快鱼吃慢鱼”的规模竞争时代。

2017 年，预计物业行业投资兼并规模将更大，行业集中度会加速提升，同时随着资本、地产等势力介

入，物业服务行业已不单纯是物业企业之间的竞争，各路品牌加速跑马圈地，核心城市可扩张的物业将越来越少，优质项目竞争将异常残酷，品牌物业企业之间的势力版图边界将打破，呈现你中有我，我中有你的态势。

### （3）新能源业务

随着经济结构转型的不断加速，“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念不断向纵深推入，人民群众对于良好环境的需求日益迫切，我国出台了一系列政策措施明确进一步大力发展新能源行业。国家《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》多次明确提到推动新能源行业发展。《可再生能源“十三五”规划》中明确提出到 2020 年，非化石能源在一次能源消费总量中占 15%，其中风电装机达到 2.1 亿千瓦以上，到 2030 年实现非化石能源占一次能源消费比重 20%。

尽管国家陆续出台一系列的鼓励和刺激政策，但是部分地区仍然出现的不同程度限电情况，行业发展受到较大制约。据国家能源局公布的数据显示，风力资源较好的甘肃、新疆，2016 年弃风率分别为 43%、38%。整个行业弃风限电问题仍然较为严重，预计短时期内难以好转。

## 2、未来发展战略

根据国家宏观形势和行业发展趋势，公司将加快升级转型步伐，依托地产和服务，提出积极发展现代服务业，以“地产+社区综合服务”连接用户，打造优质生活方式，做中国一流的“美好生活服务商”。公司提出了“五大产品主张”，为用户提供美好的成长记忆、便捷生活、健康体魄、邻里关系和居家空间，让用户得到更舒适的居住体验。公司计划未来实现三个层面的战略转变：一是产品层面，从关注房子（居住）到关注社区（宜居），实现业务重心从 5 年短周期到 65 年长周期的转变；二是用户层面，从一次交易到持续消费，实现从客户到住户、到用户、到会员（粉丝）的转变；三是企业层面，从地产开发商逐渐转型为社区生活服务提供商，实现从重资产投资向轻资产运营的转变。

地产方面，一是加大创新力度，继续做强住宅地产。一方面通过聚焦用户需求，加快产品迭代。大力开发绿色住宅，加强新材料、环保节能材料设备的运用，不断提升人居满意度。大力增加智能化设备比重和科技终端运用，努力构建智能化开发系统和大数据平台。另一方面适当调整业务布局和产品结构，巩固公司现有优势，保证规模和业绩稳步提升，为升级转型提供基础保障。二是产业地产要实现“地产+产业”的双向联动。一方面聚焦大健康产业、科技产业、文旅产业，进行多主题复合式深耕开发，充分发挥房企开发建设领域的优势。另一方面通过社区需求导流、资金政策扶持、产业链联动等方式，打通 B 端 C 端供需信息，坚持合作共赢理念，积极培育产业企业。在园区管理方面要努力提升后续经营服务能力，为产业园区提供全方位支持。三是商业地产力争成为“社区商业运营及服务旗手”。聚焦社区运营，实现提升社

区品质、营造社区便捷和引领社区繁荣三大功能，打造社区商业配套系统。

在地产业务区域战略布局上，坚持以国家城市群发展战略为导向，围绕“三圈一带”的布局，重点布局上海、天津、北京、南京、合肥、郑州、武汉等核心十城，不断贯彻“做强重庆，做大华东，增量华北，稳定中西部”的区域发展策略，逐渐调整公司业务布局。

社区综合服务方面，将传统的物业管理升级为“社区生活服务商”。一方面有质量地快速拓展物业服务管理面积，构建系统技术平台，实现用户大数据分析能力的跃升。另一方面加强增值服务的发展，引入高质量的合作方共建社区服务生态圈，并在社区教育、社区健康、社区金融等部分领域进行重度垂直发展，进一步服务好用户，提升收益能力。

新能源方面，公司将持续跟踪行业发展变化，密切关注弃风限电的客观问题，根据市场情况、行业现状以及结合公司情况，适时调整新能源发展战略，审慎拓展新增新能源项目。

### 3、2017 年经营计划

2017 年，公司将坚定发展信心，保持战略定力，围绕“改革创新、合作共赢”总体思路，推动客户导向型组织变革，以系统化的组织能力建设为抓手，提升各方面能力，全面完成各项经营目标。其主要经营计划如下：

(1) 在房地产业务方面，全年计划新开工面积约 550 万平米，竣工面积约 430 万平米，年末在建面积约 1275 万平米。全年预计实现签约销售金额约 430 亿元（含非地产板块）。

(2) 项目拓展方面，全年计划新增土地储备计容可建面积约 650 余万平米，土地项目投资不低于 350 亿元。一是优化拿地模式，寻求创新突破。抓住拿地窗口期，稳健获取土地；拓宽土地获取方式，战略性实施城中村改造和城市更新；突破发展经营模式，尝试轻资产运作模式。二是加大收并购力度，对有优质土地资源的企业进行收购。三是强化合资合作。推动与资金方、土地资源方的战略合作，保证低成本获取土地；加强与品牌房企的合作，提高企业竞争力；探索新的合作模式，与第三方运营商合作开发，实现优势互补。

(3) 资金方面，拓宽融资渠道，创新融资方式，优化资本结构，持续降低融资成本，提升资金使用效率，确保资金安全。一是紧跟资本市场政策导向，加大银行间市场的融资力度。二是探索成立资金结算中心，提高资金使用效率。三是持续创新融资模式，积极推动资产证券化，研究可转债等创新业务。四是加强资金的日常管理及风险控制，提升募集资金使用效率，确保公司资金安全。

(4) 营销方面，力争实现地产销售 400 亿。一是充分研判市场环境，合理规划项目推盘节奏，精准制定项目营销策略；二是深度挖掘项目价值，提升项目溢价能力，全力构建项目价值体系。三是持续去化库存物业，加快三四线城市去化速度。四是强化产品思维，挖掘产品价值，加快产品迭代。五是推动营

销终端变革，开展与大型中介代理机构的深入合作。

(5) 产品方面，打造公司特色产品体系，提升产品溢价能力。落实“成长更好、便利更好、健康更好、居家更好、邻里更好”的五大产品主张，打造符合未来公司中高端发展战略的产品线。加强对高净值人群的需求研究，营造符合其品味和价值偏好的高端生活方式。结合发展战略，打造标准产品线，提高运营效率。坚持产品质量的经营底线，紧密围绕客户需求，强力推动精装修工作落地。

(6) 创新经营模式，加速社区发展。一是推动机制变革，加快实施跟投制度，加强管理团队的使命感和责任感，打造企业命运共同体。二是聚焦“大会员、大消费”的发展战略，全面推行收购、合作、托管等发展模式，努力提高物业管理面积。三是加强现有平台的运维力度，不断增强业主粘度，构建社区服务大数据平台。四是加大平台商家的合作力度，开发社区综合服务平台，切实满足业主需求，全面提升物业综合服务水平。五是加快社区教育、社区健康医疗等重度垂直业务的落地步伐。六是继续做好社区运营，加强新服务的孵化扶持，加快构建社区生态。

(7) 做大做强产业板块。坚持做大做强产业板块，致力于成为国内领先的“产业综合运营商”，聚力打造产业标杆项目，着力构建“开发+运营+投资”三位一体的业务模型，打通上下游，构筑产业链壁垒，形成更具优势竞争力的产业生态圈。推动园林业务结构转型，加大市政业务结构比重，完成园林公司跟投制度改革执行落地。酒店板块坚持经营质效和品牌效应齐抓并举，稳步推进多产品线协同发展。

(8) 审慎推进新能源发展。一是持续加强并网项目的管理力度，多措施解决弃风限电问题，提高发电使用效率；二是提高在建项目的管理水平，重视在建项目工程质量和生产安全，有序推进项目建设进度，确保完成景峡项目 20 万千瓦建设及并网发电；三是加强新投项目的论证研究，充分评估投资风险，审慎投资新项目。

#### **4、公司面临的风险分析**

##### **(1) 政策风险**

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，并且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策的影响较大。去年三季度以来，国家提出“房子是用来住的、不是用来炒的”口号，各省市陆续出台限购、限贷政策及相关金融政策，引导和促进房地产行业持续、稳定、健康的发展，将对房地产开发企业的经营与发展产生直接的影响。如果公司不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

##### **(2) 管理风险**

近年来公司业务不断拓展，经营规模不断扩大。经营规模的扩大和经营区域的拓展对公司的管理能力、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经营规模扩大的需要，公司将面临一定的管理风险。

### (3) 经营风险

公司在经营过程中，面临土地价格上涨、项目开发建设及销售环节存在的客观因素，将导致房地产项目盈利空间缩小等经营风险，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

### (4) 财务风险

房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入，并且开发周期长，资金周转速度较为缓慢。随着公司经营规模的不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。若房地产市场的波动对公司销售资金回笼产生不利影响，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致的现金流量不足风险。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或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

## 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
2016年01月07日	实地调研	机构	在遵守信息披露制度的前提下，就宏观政策、行业动态、市场情况以及公司发展战略、项目进展情况等进行交流，未提供书面资料。
2016年05月03日	实地调研	机构	
2016年05月05日	实地调研	机构	
2016年05月24日	实地调研	机构	
2016年09月29日	实地调研	机构	
2016年11月25日	实地调研	机构	
接待次数			6
接待机构数量			51
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

2016年4月18日，公司召开的2015年年度股东大会审议通过2015年度利润分配方案。公司2015年度利润分配方案为：以公司2015年年末总股本4,327,060,153股为基数，向全体股东每10股派0.50元人民币现金（含税）。本次权益分派股权登记日为2016年4月25日，除权除息日为2016年4月26日。本次权益分派已于2016年4月26日实施完毕。

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、2016年利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016年度，公司母公司实现净利润为833,328,990.27元，提取10%法定盈余公积83,332,899.03元后，加上年初留存的未分配利润，扣除2016年派发的普通股现金红利及股票股利216,313,007.65元，公司母公司2016年末未分配利润为2,505,984,266.19元。

根据《公司章程》等相关规定，对公司2016年度利润分配提出如下预案：按2016年末总股本5,343,368,316为基数，每10股派送2.00元（含税）现金红利，共派送现金红利1,068,673,663.2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、2015年度利润分配方案及执行情况

2016年4月18日，公司2015年度股东大会审议通过了《公司2015年度利润分配方案》：以公司2015年年末总股本4,327,060,153股为基数，向全体股东每10股派0.50元人民币现金（含税），共派送现金红利216,313,007.65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2016年4月25日，除权除息日为2016年4月26日。本次权益分派已于2016年4月26日实施完毕。

#### 3、2014年度利润分配及资本公积金转增股本方案及执行情况

2015年4月20日，公司2014年度股东大会审议通过了《公司2014年度利润分配及资本公积金转增股本方案》：按2014年年末总股本1,378,540,051为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增14股，以未分配利润向全体股东每10股送红股6股，每10股派发现金股利人民币1.5元（含税），共派发现金红利206,781,007.65元。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2015年4月28日，除权除息日为2015年4月29日。本次权益分派已于2015年4月29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	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	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	1,068,673,663.20	1,232,258,666.23	86.72%	0.00	0.00%
2015 年	216,313,007.65	1,123,401,276.93	19.26%	0.00	0.00%
2014 年	206,781,007.65	907,884,138.79	22.78%	0.00	0.00%

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）	2.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	5,343,368,316
现金分红总额（元）（含税）	1,068,673,663.20
可分配利润（元）	2,505,984,266.19
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但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 2017 年 3 月 28 日召开的第九届董事会第四十三次会议审议通过，以公司 2016 年 12 月 31 日的总股本 5,343,368,316 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计拟分配现金股利 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。	

## 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	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

书中所作承诺						
	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	<p>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。</p>	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。
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶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	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的	<p>2009年10月31日，出具了《收购人避免同业竞争、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</p>	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。

			<p>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。</p> <p>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。</p>			
	<p>金科投资、黄红云、陶虹遐</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的</p>	<p>2009年7月13日，黄红云、陶虹遐夫妇及金科投资出具了《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。</p>	<p>2009年07月13日</p>	<p>无</p>	<p>本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。</p>

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。	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	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	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。

			方面相互独立。			
	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。	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。
	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	公司于 2014 年 12 月 23 日收到金科投资、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	华宝信托有限责任公司、天津聚金物业管理有限公司、重庆国际信托股份有限公司	股份限售承诺	公司非公开发行 A 股股票发行对象承诺：所认购的本次非公开发行的股票，自本次发行的股票上市之日起锁定 12 个月。	2017年11月3日	十二个月	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
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	黄红云、陶虹遐、蒋思海、罗利成、陈红、聂铭、陈昌凤、傅孝文	股份增持	基于对公司未来发展的信心和对公司价值的认可，促进公司持续、稳定、健康发展及维护公司股东利益，增持人将根据实际情况，在本公司股价不超过 10 元/股范围内，从 2015 年 7 月 10 日起逐渐通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式增持公司股票，增持	2015年07月10日	增持计划完成后 6 个月	报告期内，实际控制人黄红云、陶虹遐通过个人账户和资产管理计划分别增持公司股票 15,997.21 万元和 21,284.67 万元，累计分别增持

			股票金额不低于 56,535 万元，并承诺增持计划完成后 6 个月内不减持本公司股票。			22,949.21 万元、33,208.94 万元，完成增持计划；其他董事、监事、高级管理人员已于 2015 年通过设立人为蒋思海的资产管理计划完成增持计划。本报告期，已完成增持计划，不存在违背该增持承诺的情形。
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

1、根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将 2016 年 5-12 月房产税、土地使用税和印花税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016 年 5 月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

2、重要会计估计变更

(1) 会计估计变更的内容和原因

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
本公司原对吴江金科其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备，结合吴江金科的实际经营情况，为了公允反映该款项的风险特征，改按单项金额重大并单项计提坏账准备核算。本期通过单独测试，对该款项全额计提减值准备。	本次变更经公司九届四十三次董事会审议通过。	自 2016 年 10 月 1 日起	

## (2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2016 年 12 月 31 日资产负债表项目		
其他应收款	-37,875,163.18	
2016 年度利润表项目		
资产减值损失	37,875,163.18	
归属于母公司所有者的净利润	-37,875,163.18	

## 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）	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	弋守川、宋军

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

2015年8月20日，公司召开第九届董事会第二十一次会议，审议并通过《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划（预案）》等相关议案；2015年11月19日，公司召开第九届董事会第二十四次会议，审议并通过《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》及其摘要、《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划考核管理办法》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次限制性股票激励计划相关事宜的议案》等相关议案，并经2015年12月7日的2015年第八次临时股东大会审议通过。

2015年12月9日，本公司召开第九届董事会第二十六次会议，确定以2015年12月9日作为激励计划的授予日，向符合条件的157名激励对象授予19,644万股限制性股票。公司董事会在授予限制性股票的过程中，10名激励对象因个人原因放弃认购其对应的部分限制性股票数合计500万股。公司于2015年12月24日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了147名激励对象19,144万股限制性股票的登记工作。

报告期内，共有9名因不符合激励条件的激励对象，其已获授但尚未解锁的限制性股票经公司董事会

审议通过并回购注销。

2016年12月8日，经公司第九届董事会第四十次会议审议通过《关于公司限制性股票激励计划首次授予部分第一个解锁期可解锁的议案》，公司限制性股票激励计划第一个解锁期考核的激励对象人数合计为138名，可申请解锁的限制性股票数量为4,426万股。其中，3名激励对象因个人绩效考核不达标解锁条件未成就，其持有的27.5万股限制性股票不能解锁；6名激励对象因个人绩效考核为合格只能解锁所持限制性股票的80%，剩余20%即15.25万股不能解锁，其他首次授予部分第一个解锁期所涉限制性股票的解锁条件已全部成就。本次股权激励解锁数量4,383.25万股，解锁日即上市流通日为2016年12月15日，解锁人数135人，对于上述不能解锁的限制性股票，公司将按照相关规定予以回购注销；同日，董事会审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》，公司限制性股票激励计划预留的限制性股票授予条件已经成就，确定2016年12月8日为授予日，向12名激励对象授予预留限制性股票1,030万股，授予价格为2.62元/股。本次股权激励计划预留部分限制性股票于2016年12月21日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，其上市日期为2016年12月23日。

上述有关限制性股票解锁、预留部分授予事项已办理完成，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
中科集团	关联人控制的企业	提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	49.28	0.03%	1,000	否	转账		2016年03月29日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2016-021号
金科控股及其附属企业	本公司的控股股东	提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	211.94	0.12%	1,000	否	转账		2016年03月29日	
中科集团	关联人控制的企业	接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	40.88	0.003%	10,000	否	转账		2016年03月29日	
江龙建设	关联人控制的企业	接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	65.15	0.006%		否	转账		2016年03月29日	

合计	--	--	367.26	--	12,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无									
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 2015 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2016 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总金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	无									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本(万元)	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
重庆融创基业房地产开发有限公司	关联人实际控制的全资子公司	南宁融创世承置业有限公司	房地产	100,000	220,722.09	99,931.09	-68.90

## 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	期初本金余额(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)	期末本息余额(万元)
中科控股	关联人控制的企业	子公司收到拟增资款及股东借款	0	22,863.98				22,863.98
南宁融创世承置业有限公司	关联人控制的联营企业	往来款	0	60,270.00				60,270.00

## 5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、为支持本公司经营发展,公司控股股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司及实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇同意在2016年度根据本公司的经营需要,为本公司向金融机构借款提供融资担保(具

体担保金额视本公司需要而定)。本公司视具体情况分别以担保余额按不超过1%或不超过0.7%的费率向其支付担保费,并且2016年度向其支付担保费总额不超过2,500万元人民币。本报告期初,上述担保人为本公司提供的担保余额为170.93亿元。本期公司累计结算支付金科投资及黄红云、陶虹遐夫妇融资担保费2,500万元。(详细内容参见公司公告2016-030号)

2、为承接全国范围内PPP项目,经公司2016年8月12日第九届董事会第三十四次会议决议通过,公司拟与重庆市中科控股有限公司、重庆财聚投资有限公司、重庆市达科投资有限公司等关联方及其他公司共同投资人民币10亿元设立重庆市中金投资有限公司(暂定名,以最终工商注册信息为准)。出资成立后,公司持有其40%的股权。截至本报告日,合资公司尚未完成注册,后续工作正在推进中。(详细内容参见公司公告2016-070号)

3、经公司2016年9月1日第九届董事会第三十五次会议以及2016年9月19日召开的2016年第三次临时股东大会决议通过的《关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并提供关联担保的议案》和《关于转让控股子公司部分股权暨关联交易的议案》,公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)、重庆依云投资有限公司(以下简称依云投资)拟与中科控股签订《增资及合作协议书》和《股权转让及合作协议书》对新疆五家渠项目进行整体合作开发。

1)按照《增资及合作协议书》的约定,增资前重庆金科和依云投资分别持有五家渠金科房地产开发有限公司(以下简称五家渠金科)、新疆金科坤泰房地产开发有限公司(以下简称金科坤泰)51%和49%的股权,五家渠金科和金科坤泰的注册资本均为5,000万元;重庆金科和中科控股分别对五家渠金科增资1,000万元、5,835万元,并分别对金科坤泰增资1,000万元、5,835万元,增资完成后重庆金科、依云投资和中科控股分别同时持有五家渠金科和金科坤泰30%、20.70%和49.30%的股权。另外公司为五家渠金科44,900万元银行贷款提供连带责任保证担保。由于上述贷款尚未归还完,按照《增资及合作协议书》的约定,在股权结构调整后公司需继续为五家渠金科尚未归还的贷款提供担保。

2)按照《股权转让及合作协议书》约定,重庆金科和依云投资将持有新疆金科宇泰房地产开发有限公司(以下简称金科宇泰)的部分股权转让给中科控股。金科宇泰注册资本为20,000万元,实收资本为6,000万元,重庆金科实际已缴出资3,060万元,占金科宇泰股权51%;依云投资实际已缴出资2,940万元,占金科宇泰股权49%。参考审计评估结果并经各方友好协商共同确认,由重庆金科、依云投资分别以0元将其持有的金科宇泰未缴出资额4,200万元、未缴出资额5,660万元转让给中科控股。转让完成后,重庆金科、依云投资和中科控股分别持有金科宇泰30%、20.70%和49.30%的股权,同时中科控股和重庆金科应分别将对应持股比例中的未缴出资额7,002.56万、1,200.34万元实缴到位。

3)截至本报告日,根据上述增资及股权转让协议约定,中科控股向五家渠金科转入出资款5,850万元,

中科控股向金科坤泰转入出资款5,850万元；中科控股和重庆金科分别将应缴的出资款7,002.56万元，1,200.34万元转入金科宇泰。同时，五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰对本公司及关联方的股东借款、资金占用费、技术服务费均已按照《增资及合作协议书》的约定归还完毕。五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰的工商变更登记正在办理过程中。截止本报告日，由本公司提供连带责任担保的五家渠金科尚有贷款3,985.18万元未归还。五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰的工商变更登记正在办理过程中。（详细内容参见公司公告2016-081、082号）

4、为进一步做大做强房地产主业，经公司第九届董事会第三十八次会议审议通过，公司与关联方重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称“重庆融创”）共同对重庆融创全资子公司南宁融创世承置业有限公司（以下简称“南宁融创”）增资，合作开发位于广西省南宁市的安吉南项目，其中公司出资4.9亿元。增资完成后，公司持有南宁融创49%的股权，重庆融创持有南宁融创51%的股权。截止报告期末，公司已完成对南宁融创的增资。（详细内容参见公司公告2016-118号）

5、经公司第九届董事会第三十八次会议以及2016年第五次临时股东大会审议通过，根据公司与重庆融创签订的合作开发协议的相关约定，公司同意按照股权比例为南宁融创向金融机构借款提供担保，预计担保额度不超过13亿元，并以实际提供的担保额为基数按照2%/年的标准向南宁融创收取担保费用。截止报告期末，公司为南宁融创借款12亿元提供质押担保，并按持有南宁融创49%的股权为12亿元借款中的5.88亿元提供连带责任保证担保，担保期限为36个月。（详细内容参见公司公告2016-119号、2016-133号）

#### 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
关于向控股股东及实际控制人支付担保费暨关联交易的公告	2016年04月02日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于对外投资暨关联交易的公告	2016年08月13日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并提供关联担保的公告	2016年09月02日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2016年09月14日	
关于转让控股子公司部分股权暨关联交易的公告	2016年09月02日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2016年09月14日	
关于对外投资暨关联交易的公告	2016年11月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于为参股公司提供关联担保的公告	2016年11月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于为参股公司提供关联担保的进展公告	2016年12月03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 103,672,084.98 元，其中红星美凯龙家居广场租赁收入 41,500,098.40 元，其他租赁收入 62,171,986.58 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（协议签署日）	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（注）	2016年12月2日	130,000	2016年12月2日	58,800	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			130,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				58,800
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			130,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				58,800
公司与子公司之间担保情况								

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（协议签署日）	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
无锡嘉润	2014年05月16日	89,000	2014年11月21日	53,400	连带责任保证	2.5年	否	否
苏州百俊	2014年10月30日	60,000	2014年11月20日	33,000	连带责任保证	35个月	否	否
展弘园林	2014年05月13日	20,000	2015年04月08日	18,000	连带责任保证	2年	否	否
金科卓瑞	2014年07月02日	54,102	2014年12月31日	46,102	连带责任保证	3年	否	否
青岛都顺	2014年07月02日	54,000	2015年03月30日	34,000	连带责任保证	2年	否	否
金科金裕	2014年7月2日	15,100	2015年3月30日	13,100	连带责任保证	3年	否	否
金科上尊	2015年04月20日	11,100	2015年04月29日	11,100	抵押	2年	否	否
金科上尊	2015年04月20日	20,000	2015年04月29日	19,950	连带责任保证	2年	否	否
长沙金科	2015年04月20日	60,000	2015年05月25日	60,000	连带责任保证	2年	否	否
金科亿佳	2015年04月20日	55,000	2015年06月24日	25,000	连带责任保证	2年	否	否
涪陵科润	2015年04月20日	35,600	2015年06月29日	35,600	连带责任保证	3年	否	否
金科坤基	2015年04月20日	8,000	2015年09月05日	2,000	连带责任保证	3年	否	否
五家渠金科	2015年04月20日	30,000	2015年11月20日	3,985	连带责任保证	3年	否	否
金科骏凯	2015年04月20日	40,000	2016年01月14日	40,000	连带责任保证	2年	否	否
金科弘景	2015年04月20日	70,000	2016年01月14日	35,000	连带责任保证	2年	否	否
金科新能源	2015年04月20日	50,000	2016年01月22日	50,000	连带责任保证	12年	否	否
天豪门窗	2015年09月14日	7,000	2016年01月25日	7,000	连带责任保证	1年	否	否
源昊装饰	2015年09月14日	5,000	2016年01月25日	5,000	连带责任保证	1年	否	否
金科汇宜	2015年04月20日	21,000	2016年01月25日	18,000	连带责任保证	3年	否	否
庆科商贸	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
金科竹宸	2015年04月20日	65,000	2016年01月28日	32,000	连带责任保证	2年	否	否
金科途鸿	2015年04月20日	50,000	2016年02月15日	48,000	连带责任保证	2年	否	否
金科众玺	2015年04月20日	100,000	2016年02月29日	80,000	连带责任保证	3年	否	否
金科骏耀	2015年04月20日	12,500	2016年03月01日	12,500	连带责任保证	3年	否	否
金科国竣	2015年04月20日	13,800	2016年03月30日	13,800	抵押	3年	否	否
金科骏凯	2015年04月20日	110,000	2016年03月18日	50,000	连带责任保证	5年	否	否
金科汇茂	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
展弘园林	2015年09月14日	6,000	2016年04月08日	6,000	连带责任保证	10个月	否	否
天豪门窗	2015年09月14日	10,000	2016年04月08日	10,000	连带责任保证	10个月	否	否
苏州东峻	2016年04月18日	24,000	2016年04月22日	24,000	连带责任保证	3年	否	否
重庆金科	2016年04月18日	50,000	2016年05月26日	50,000	连带责任保证	3年	否	否
金科鑫海汇	2016年04月18日	45,000	2016年05月27日	45,000	连带责任保证	2年	否	否

重庆金科	2016年04月18日	4,400	2016年05月31日	4,400	连带责任保证	11个月	否	否
郑州新银科	2016年04月18日	165,000	2016年06月30日	60,000	连带责任保证	3年	否	否
哈密华冉	2016年04月18日	50,000	2016年07月07日	23,207	连带责任保证	14年	否	否
无锡嘉润	2016年04月18日	20,000	2016年07月09日	10,000	连带责任保证	2年	否	否
湖南亿达	2016年04月18日	40,000	2016年08月25日	40,000	连带责任保证	2年	否	否
遂宁东峻	2016年04月18日	35,000	2016年07月25日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
青岛誉华	2016年04月18日	50,000	2016年07月29日	50,000	连带责任保证	2年	否	否
华冉东方	2016年04月18日	60,000	2016年08月23日	57,000	连带责任保证	10年	否	否
成都展宏	2016年04月18日	90,000	2016年11月15日	30,000	连带责任保证	3年	否	否
北京展昊	2016年04月18日	98,000	2016年09月23日	57,000	连带责任保证	3年	否	否
无锡金科	2016年04月18日	72,000	2016年10月27日	72,000	连带责任保证	3年	否	否
青岛誉华	2016年04月18日	108,000	2016年11月22日	3,000	连带责任保证	3年	否	否
陕西金润达	2016年04月18日	38,000	2016年11月24日	38,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆昌锦	2016年04月18日	40,000	2016年11月28日	40,000	连带责任保证	无	否	否
郑州新银科	2016年04月18日	118,000	2016年12月27日	118,000	连带责任保证	3年	否	否
金科弘景	2016年04月18日	60,000	2016年08月09日	60,000	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			1,167,400	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				1,273,907
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			2,314,602	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,629,144
子公司对子公司的担保情况 (含子公司对公司担保)								
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 (协议签署日)	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	2014年12月25日	140,000	2015年02月16日	120,000	质押	无	否	否
金科正韬	2015年04月20日	35,000	2015年04月27日	27,300	连带责任保证;抵押	3年	否	否
金科股份	2015年04月20日	36,000	2015年12月12日	32,000	质押	7年	否	否
金科汇宜	2015年04月20日	3,000	2016年04月01日	3,000	抵押	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				3,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			214,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				182,300
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)			1,297,400	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				1,335,707

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,658,602	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	1,870,244
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	93.48%		
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)	1,870,244		
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)	1,870,244		

注：南宁融创世承置业有限公司为公司持股比例 49% 的参股公司。

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

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

适用  不适用

## （1）年度精准扶贫概要

报告期内，公司共计投入资金 2,250 万元用于精准扶贫项目，具体情况如下：

1、向重庆市忠县石子乡杨兴村投入精准扶贫资金 500 万元，用于居民点基础设施建设、危房改造、兴办农家乐、家庭公寓、土特产店、资助贫困家庭学生学杂费、救助贫困户大病医疗。

2、向重庆市石柱县投入精准扶贫资金 1,000 万元，用于帮助三河镇蚕溪村整治土家院落群保护性项目，整治民居、建设停车场、资助该村中小學生；完善鱼池镇山娇村胡家榜居民点基础设施建设，改善村民居住条件，提高十里荷塘和千野草场景区接待能力；完善万朝镇小学新校区学生运动场、围墙、护坡建设和校园绿化美化等，解决学生的学习条件等。

3、向重庆市开县投入精准扶贫资金 500 万元，用于九龙山镇新寨村硬化社级公路，修建人行便道等。

4、向涪陵区李渡镇、义和镇投入精准扶贫资金 250 万元，用于支持当地小学改造教学楼外立面、完善教学设备等，改善学习条件；修建石龙村社级道路、人行便道；成立医疗救助基金等。

## （2）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。

## 2、履行其他社会责任的情况

报告期内，公司积极致力于履行社会责任，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。

### （一）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，公司对《公司章程》和《股东大会议事规则》等相关条款进行了修改，符合《公司法》、《证券法》等法律法规的规定和要求，切实维护全体股东，特别是中小股东的正当权益。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，切实加强广大投资者之间的沟通交流。

### （二）努力维护员工权益，提升员工职业能力

公司倡导家文化的员工关爱体制，坚持以人为本的核心价值观，切实保护员工的各项权益，提升企业的凝聚力和向心力，实现员工和企业的共同成长。

1、本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、公司打造“领军人才”战略，通过三鹰人才培养工程，助推公司人才升级，完善梯队建设，全方位提升就职员工综合能力。报告期内，公司组织“金科大讲堂”、“飞鹰人才管理能力进阶培训”等相关培训 20 余次。

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。

### （三）热心公益事业，履行社会责任

报告期内，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，累计投入扶贫资金5000多万元，6年累计捐赠家庭近6.5万个；过去19年，公司累计捐助社会公益及慈善事业近2.8亿元，拉动社会就业20余万人。

#### （四）依法合规经营，严格照章纳税

依法纳税是一家企业的应尽义务，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。2016年全年实现纳税约34亿元。公司被评为国家级守合同重信用企业。

#### （五）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，让住户与住户间建立邻里之情，从而构建和谐社区。本年度，公司继续开展“邻里旅游季”、“邻里运动季”等活动。金科物业荣膺2016中国社区服务商10强”、“2016中国社区服务商客户满意度TOP10”；金科大社区荣膺“2016中国社区服务商旗下APP平台TOP20”等殊荣。

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

否

是否发布社会责任报告

是  否

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、非公开发行股票事项

2015年8月20日，公司召开第九届董事会第二十一次会议，审议通过了关于公司2015年度非公开发行股票方案等相关事项，本次公司拟非公开发行股份数量不超过77,319.5876万股（含77,319.5876万股），发行价格不低于5.82元/股，募集资金总额不超过450,000万元，用于公司项目的开发和偿还金融机构借款。

2016年2月4日和2月22日，公司分别召开第九届董事会第二十八次会议及2016年第二次临时股东大会，审议通过了对非公开发行股票方案中的“定价基准日、发行价格和定价原则”、“发行数量”等事项进行调整，同时延长本次非公开发行股票的“决议的有效期限”及“授权的有效期限”。调整后，本次非公开发行股票的定价基准日为2016年2月5日，发行价格为不低于3.68元/股，发行数量为不超过122,282.6086万股。报告期内，公司实施了2015年度权益分派方案，发行价格由不低于3.68元/股调整为不低于3.63元/股，发行数量由不超过122,282.6086万股调整为不超过123,966.9421万股。

2016年7月21日，公司收到中国证监会出具的关于核准公司非公开发行股票的批复。

2016年9月，公司完成本次非公开发行股票，发行价格为4.41元/股，发行股数为1,020,408,163股，由3家合格投资者认购，募集资金总额为4,499,999,998.83元，扣除发行费用后募集资金净额为4,442,087,958.01元，募集资金到位后经天健会计事务所（特殊普通合伙）审验并出具相关报告。本次发行股票上市流通时间为2017年11月3日。

（具体内容详见公司于2016年2月5日、2月23日、6月21日、7月22日、9月22日、11月2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、非公开发行公司债券事宜

（1）公司2015年第五次临时股东大会审议通过了关于非公开发行公司债券事宜的相关议案，公司拟向合格投资者非公开发行不超过38亿元（含38亿元）的公司债券。本次债券采用分期发行方式，2015年已完成第一期12.5亿元的发行。

本报告期内，公司完成第二期25.5亿元的发行，本期债券分为两个品种。品种一为3年期，票面利率6.8%，发行规模12.5亿元；品种二为3年期，票面利率6.0%，发行规模13亿元。

（具体内容详见公司于2016年3月18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）经公司2016年第一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100亿元（含100亿元）公司债券，债券期限不超过7年（含7年），具体债券利率根据市场询价情况与主承销商协商确定。

2016年4月，公司收到深交所《关于金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行债券符合深交所转让条件的无异议函》。

本次债券采用分期发行方式，其中第一期规模为54亿元，分为三个品种。品种一为3年期，票面利率6.00%，发行规模5.2亿元；品种二为3年期，票面利率6.70%，发行规模44亿元；品种三为5年期，票面利率7.20%，发行规模4.8亿元。

第二期规模为46亿元，分为两个品种。其中品种一为3年期，票面利率5.17%，发行规模10亿元；品种二为3年期，票面利率6.40%，发行规模36亿元。

（具体内容详见公司于2016年1月5日、1月21日、4月22日、5月6日、7月28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。）

### 3、中期票据事宜

经公司第九届董事会第八次会议及2014年第九次临时股东大会审议通过，公司申请在全国银行间债券市场注册发行总额不超过人民币39亿元（含39亿元）中期票据。

2015年10月13日，公司收到中国银行间市场交易商协会同意接受公司中期票据注册的通知，公司获准注册金额为人民币32亿元。公司于2015年度完成本次中期票据第一期21亿元人民币的发行。

2016年3月21日，公司完成剩余11亿中期票据的发行，期限3年，票面利率5.3%，该募集资金于2016年3月22日全部到账。

（具体内容详见公司于2016年3月23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、资产支持专项计划

2016年7月5日，公司召开第九届董事会第三十三次会议，审议通过了关于发行按揭购房款资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。

2016年11月4日，公司收到上海证券交易所关于“招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划”挂牌转让无异议函。2016年12月2日，本次专项计划成功募集18亿元，其中优先级规模为17亿元，票面利率为4.70%，每半年兑付收益，由符合条件的合格投资者认购；次级产品规模为1亿元，专项计划存续期间，不分配本金和收益，由重庆金科两江大酒店有限公司全额认购。本专项计划期限3年，该募集资金于2016年12月2日全部到账。

（具体内容详见公司于2016年7月6日、12月6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、无固定期限委托贷款

（1）经公司2014年第十次临时股东大会审议通过了公司接受民生加银资产管理有限公司（以下简称“民生加银”）发放的无固定期限委托贷款的议案。本次贷款无固定期限，贷款金额14亿元。委托贷款利率第一年为贷款本金的11.5%/年，第二年为12%/年，第三年为15%/年，第四年及以后为18%/年。截止报告期末，委托贷款余额为12亿元，执行利率为8.8%/年。

（具体内容详见公司于2014年12月10日、12月26日、2016年8月20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）公司2015年第四次临时股东大会审议通过了关于公司接受无固定期限委托贷款的议案。本次贷款无固定期限，贷款金额为14亿元，用于子公司项目建设。委托贷款利率第一年至第二年为贷款本金的11.9%/年，第三年为15%/年，第四年及以后为18%/年。由于市场环境等因素，本笔无固定期限委托贷款未予执行。

（具体内容详见公司于2015年6月10日、6月20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。）

（3）公司2016年第三次临时股东大会审议通过了关于公司接受无固定期限委托贷款的议案。本次贷款无固定期限，贷款金额为17亿元，用于子公司项目建设和归还借款。委托贷款合同利率前三年为6%/年，第四年为12%/年，第五年为15%/年，第五年之后为18%/年，并以18%/年为上限。目前该事项正常履行中，现执行利率为6%/年。

（具体内容详见公司于2016年9月2日、9月20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）公司2016年第五次临时股东大会审议通过了关于公司全资子公司接受无固定期限委托贷款的议案。公司全资子公司金科昌锦接受金额为7亿元的无固定期限委托贷款，用于项目建设和归还借款。委托贷款合同利率第一年为6%/年，第二年为9%/年，第三年为13%/年，第四年及之后为13%/年，并以13%/年为上限。截止报告期末，委托贷款余额为4亿元，现执行利率为6%/年。

（具体内容详见公司于2016年11月19日、12月2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。）

## 6、发行债务融资工具事宜

2016年12月23日，公司召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过了关于公司在中国银行间市场交易商协会申请发行债务融资工具的相关议案。本次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，发行品种包括但不限于超短期融资券、短期融资券、中期票据、长期限含权中期票据等中国银行间市场交易商协会认可的债务融资工具品种。公司将根据实际资金需求情况及发行窗口，在相关产品监管审批或注册有效期内一次性或分期发行，发行方式包括公开发和非公开发行。本次注册和发行债务融资工具的期限最长不超过7年（除长期限含权中期票据外），具体发行利率将按照市场情况确定。目前，中国银行间市场交易商协会已正式受理申请资料，本次发行债务融资工具事宜正持续推进中。

（具体内容详见公司于2016年12月24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。）

## 7、报告期内主要偿还及新增非银行融资事项

（1）公司与银华资本于2014年1月签订委托贷款合同，接受其通过中国银行向本公司实际发放贷款99,926万元，期限2年，综合成本11.3%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

（2）公司控股子公司济南金科西城和济南金科西区投资咨询合伙企业（有限合伙）于2015年2月签订《委托贷款合同》，接受其通过中信银行发放的贷款30,000万元，期限1年，综合成本10%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

（3）公司与中航信托于2014年3月签订信托合同，以债权形式融资50,000万元，期限2年，综合成本10.8%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

（4）公司控股子公司金科中俊与华融天泽于2014年4月签订信托合同，以债权形式融资49,000万元，期限2年，综合成本11%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

（5）公司与重庆水务于2014年4月签订委托贷款合同，接受其通过中德住房银行重庆分行发放的贷款

40,000万元，期限2年，综合成本10.99%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该笔委托贷款本息。

(6) 公司与华鑫信托于2014年4月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，综合成本10.94%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(7) 公司与方正东亚信托于2014年4月签订信托合同，以债权形式融资50,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(8) 公司与中建投信托于2014年5月签订信托合同，以债权形式融资10,800万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(9) 公司与东方资产重庆办于2014年5月签订委托贷款合同，接受其通过中信银行发放的贷款50,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(10) 公司全资子公司长沙金科与新华信托于2014年6月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，综合成本10.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(11) 公司控股子公司成都金科骏丰和民生加银资产管理有限公司于2015年6月签订委托贷款合同，接受其通过上海银行发放的贷款23,000万元，期限2年，综合成本10.8%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(12) 公司控股子公司金科和煦与东方资产于2014年8月签订委托贷款合同，接受其通过重庆农村商业银行发放的贷款40,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(13) 公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司于2015年9月签订委托贷款合同，接受其通过江苏银行深圳分行发放的贷款50,000万元，期限1年，综合成本8.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(14) 公司下属公司云南金科鑫海汇与深圳平安大华汇通财富管理有限公司于2014年7月签订委托贷款合同，接受其通过重庆农村商业银行股份有限公司营业部发放的贷款73,130万元，期限2年，综合成本12.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(15) 公司下属公司青岛誉华与中信信托有限责任公司于2015年7月签订委托贷款合同，接受其通过中信银行青岛杭州路支行发放的贷款50,000万元，期限3年，综合成本8.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(16) 公司下属公司青岛誉华与中信信托有限责任公司于2015年7月签订委托贷款合同，接受其通过中信银行青岛杭州路支行发放的贷款50,000万元，期限4年，综合成本7.95%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(17) 公司下属公司湖南靓兴与交银国际信托有限公司于2015年9月签订委托贷款合同，接受其放的贷款50,000万元，期限2年，综合成本9.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(18) 公司下属公司陕西昊乐府与中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司于2015年7月签订委托贷款合同，接受其发放的贷款20,000万元，期限1年，综合成本11%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(19) 公司下属公司陕西金润达与中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司于2015年7月签订委托贷款合同，接受其发放的贷款20,000万元，期限1年，综合成本11%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(20) 公司下属公司济南金科与国投信托于2015年7月签订委托贷款合同，接受其发放的贷款40,000万元，期限2年，综合成本9.5%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(21) 公司下属公司成都江龙与平安银行成都分行营业部于2014年7月签订委托贷款合同，接受其委托光大兴陇信托有限责任公司发放的贷款95,000万元，期限2年，综合成本8.61%/年。截止本报告期末，公司已清偿完毕该项委托贷款本息。

(22) 公司下属公司和煦地产与东方资产于2015年2月签订委托贷款合同，接受其委托重庆农村商业银行股份有限公司营业部发放的贷款40,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，公司已

清偿完毕该项委托贷款本息。

(23) 公司及全资子公司重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司于2016年1月与中信信托有限责任公司签署《信托受益权投资协议》、《信托合同》、《还款协议》等相关协议，公司将持有对金科弘景合法享有的70,000万元借款债权委托中信信托设立债权流动化信托计划，将该计划转让于投资方中信银行重庆分行，主债务项下借款期限为2年，综合成本8%/年。截止本报告期末，该借款事项尚在履行中。

(24) 公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司、重庆市金科骏凯房地产开发有限公司于2016年1月与中信信托有限责任公司签署《信托受益权投资协议》、《信托合同》、《还款协议》等相关协议，重庆金科房地产开发有限公司将持有对骏凯合法享有的40,000万元借款债权委托中信信托设立债权流动化信托计划，将该计划转让于投资方中信银行重庆分行，主债务项下借款期限为2年，综合成本8%/年。截止本报告期末，该借款事项尚在履行中。

(25) 公司及全资子公司重庆金科竹宸置业有限公司于2016年2月与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订《合作框架协议》，深圳平安大华汇通财富管理有限公司通过设立资产管理计划募集资金，并通过重庆农村商业银行发放不超过65,000万元的委托贷款，期限2年，综合成本7.8%/年。截止本报告期末，已发放委托贷款32,000万元，该委托贷款尚在履行中。

(26) 公司全资子公司重庆璧山县金科众玺置业有限公司于2016年2月接受中信信城资产管理有限公司通过渤海银行北京分行提供的委托贷款80,000万元，期限3年，综合成本7%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(27) 公司全资子公司重庆庆科商贸有限公司于2016年1月接受西南证券股份有限公司通过重庆三峡银行江北支行提供的委托贷款40,000万元，期限5年，合同成本6.1%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(28) 公司控股子公司云南金科鑫海汇与民生加银资产管理公司于2016年5月签订信托合同，以债权形式融资45,000万元，期限2年，综合成本7.5%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(29) 公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司与中信信城资产管理有限公司于2016年5月签订委托贷款合同，接受其通过渤海银行发放的贷款50,000万元，期限3年，综合成本7%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(30) 公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司与光大金控（上海）资产管理有限公司于2016年6月签订委托贷款合同，接受其通过重庆农村商业银行发放的贷款4,400万元，期限1年，综合成本7%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(31) 公司与长城证券有限公司于2016年12月签订委托贷款合同，接受其通过重庆农村商业银行发放的贷款5,000万元，期限2年，综合成本8%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(32) 公司于2016年12月向平安信托有限公司借款30,000万元，期限2年，综合成本6.6%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(33) 公司控股子公司湖南金科亿达产业发展有限公司于2016年8月向西部信托有限公司借款40,000万元，期限1年，综合成本7.2%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(34) 公司控股子公司郑州新银科置业有限公司与中信建投证券股份有限公司于2016年6月签订委托贷款合同，接受其通过渤海银行发放的贷款60,000万元，期限1年，综合成本5.7%。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

公司其他融资事项均履行正常，详细情况参见公司本报告财务报告附注中相关表述。

## 8、关于吴江金科的投资事宜

公司全资子公司江阴金科与江苏恒元房地产发展有限公司（以下简称“江苏恒元”）于2011年1月7日签订《项目合作开发协议》，双方合资成立吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称“吴江金科”）共同开发“廊桥水岸”项目，其中江阴金科和江苏恒元各持有吴江金科50%的股权，由江阴金科负责吴江金科经营管理。

江阴金科于2013年10月30日与江苏恒元签订《项目合作开发补充协议》，约定吴江金科改由江苏恒元负责开发经营管理，自此吴江金科不再纳入本公司合并报表范围，变为本公司联营企业。按照该补充协议约定，江阴金科向吴江金科提供的借款29,600万元(2011年12月之前提供)及2012年度的借款利息2,930.89万元，江苏恒元应确保吴江金科于2014年6月30日前一次性偿还。上述债权29,600万元在2013年1月1日至吴江金科实际归还江阴金科期间按年利率7%计算收取资金占用费，由江苏恒元确保吴江金科于2018年12月31日前一次性偿还完毕。如吴江金科逾期未归还江阴金科上述债务及利息，则再按年20%计收罚息，江苏恒元和江苏扬子江船业集团公司对该借款及利息承担连带担保责任。

为督促吴江金科尽快归还相关欠款，本公司多次与联营方江苏恒元、吴江金科进行磋商。在公司的积极推动下，2014年10月12日，江阴金科、吴江金科及江苏恒元签订《项目合作开发补充协议（二）》，该协议主要内容如下：1、吴江金科向江苏恒元借款29,600万元并一次性将上述借款本金29,600万元归还江阴金科；2、2012年度应付未付借款利息29,308,931.45元和上述借款本金29,600万元在2013年1月1日至吴江金科实际归还期间按年7%计算的利息，该利息在项目结束时结算，如项目结算出现亏损，则江阴金科免除吴江金科还息责任；3、本协议在吴江金科向江阴金科全额支付上述借款本金29,600万元后生效，否则，各方仍按原签订《项目合作开发协议》、《项目合作开发补充协议》约定履行责任及义务。

2014年10月13日，江阴金科按期收到吴江金科归还的上述借款本金29,600万元。

（具体内容详见公司于2014年7月12日、10月14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。）

截止2015年12月31日，江阴金科对吴江金科长期股权投资账面价值为10,325.72万元，其他应收款账面余额为6,477.78万元、账面价值为4,673.59万元。本报告期内，由于吴江金科受区域市场行情及当地房地产调控政策的影响，所开发项目本期亏损为26,676.39万元且预计项目结算也将出现亏损，故本报告期按权益法核算导致报告期末长期股权投资账面价值为0万元，同时公司对吴江金科的其他应收款期末账面余额为6,549.59万元，经过单项减值测试后应全额计提减值准备，补提坏账准备4,745.40万元。

公司将根据《项目合作开发协议》及其相关补充协议的约定和吴江金科《公司章程》的规定积极履行股东权利，加强与合作方的沟通协调，努力减少项目公司经营亏损，提升经营业绩情况及偿债能力，尽力避免或减少投资损失。

## 9、其他投资事项

为了加快公司升级转型步伐，依托公司房地产主业，积极发展现代服务业，以“地产+社区综合服务”连接用户，创建社区综合服务平台，并着力开展社区重度垂直业务，做中国一流的“美好生活服务商”，公司拟分别出资10亿元设立金科社区综合服务集团有限责任公司（暂定名）和金科教育投资管理有限责任公司（暂定名）（以下简称“教育公司”），截止本报告日，教育公司已完成核名，相关后续事宜正持续推动中。

（具体内容详见公司于2016年7月6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。）

## 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	678,270,487	15.68%	1,030,708,163	0	0	-39,327,358	991,380,805	1,669,651,292	31.25%
3、其他内资持股	678,270,487	15.68%	1,030,708,163	0	0	-39,327,358	991,380,805	1,669,651,292	31.25%
其中：境内法人持股			1,020,408,163	0	0		1,020,408,163	1,020,408,163	19.10%
境内自然人持股	678,270,487	15.68%	10,300,000	0	0	-39,327,358	-29,027,358	649,243,129	12.15%
二、无限售条件股份	3,648,789,666	84.32%	0	0	0	24,927,358	24,927,358	3,673,717,024	68.75%
1、人民币普通股	3,648,789,666	84.32%	0	0	0	24,927,358	24,927,358	3,673,717,024	68.75%
三、股份总数	4,327,060,153	100.00%	1,030,708,163	0	0	-14,400,000	1,016,308,163	5,343,368,316	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、本报告期内，公司完成2015年度非公开发行股票，新增限售股份1,020,408,163股；
- 2、本报告期内，公司以新发行股份方式向12名股权激励对象授予限制性股票10,300,000股；
- 3、本报告期内，公司部分监事离职，其持有的股份解除限售锁定；
- 4、本报告期内，公司选举两名职工董事，其持有股份的75%作为有条件限售股；
- 5、本报告期内，公司原董事会主席离职，按照规定，其持有的股份至报告期末未达6个月，全部作为有限售条件股份。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2016年7月21日，收到中国证券监督管理委员会出具的核准文件《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2016】1319号），该批复核准公司非公开发行不超过1,239,669,421股新股。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2016年10月21日完成2015年度非公开发行股票新增股份1,020,408,163股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的登记工作，并由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了登记证明。

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

报告期内，对公司最近一年及最近一期每股净资产和每股收益的影响详见本报告第二节公司简介和主要财务指标。

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
黄红云	463,777,230		34,222,159	497,999,389	高管锁定	自离职申报之日起六个月后解除限售
蒋思海	6,652,332	1,473,524		5,178,808	高管锁定	任职期内高管股份锁定规定
罗利成	3,389,181	847,274		2,541,907	高管锁定	任职期内高管股份锁定规定
方明富	0		15,525	15,525	高管锁定	任职期内高管股份锁定规定
聂铭	3,706,113	3,706,113			高管锁定	2016年12月18日
傅孝文	3,683,892	3,683,892			高管锁定	2016年12月18日
陈昌凤	3,264,048	3,264,048			高管锁定	2016年12月18日
陈红	2,357,691	2,357,691			高管锁定	2016年12月18日
天津聚金物业管理有限公司			907,029,478	907,029,478	认购非公开发行股票承诺锁定	2017年11月3日
华宝信托有限责任公司			102,040,816	102,040,816	认购非公开发行股票承诺锁定	2017年11月3日
重庆国际信托股份有限公司			11,337,869	11,337,869	认购非公开发行股票承诺锁定	2017年11月3日
首期员工限制性股票激励计划	191,440,000	58,232,500		133,207,500	员工股权激励限售股	1、2016年6月1日，完成回购注销800,000股； 2、2016年12月19日，完成回购注销3,600,000股； 3、2016年12月15日，解除限售43,832,500股。
限制性股票激励计划预留部分			10,300,000	10,300,000	员工股权激励限售股	股权激励管理办法规定

合计	678,270,487	73,565,042	1,064,945,847	1,669,651,292	--	--
----	-------------	------------	---------------	---------------	----	----

## 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
<b>股票类</b>						
2015 年度非公开发行股 票	2016 年 11 月 03 日	4.41 元/股	1,020,408,163	2016 年 11 月 03 日	1,020,408,163	-
限制性股票激励计划预 留部分授予	2016 年 12 月 23 日	2.62 元/股	10,300,000	2016 年 12 月 23 日	10,300,000	-
<b>可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类</b>						
2016 年非公开公司债券 (第一期)(品种一)	2016 年 03 月 16 日	6.80%	1,250,000,000	2016 年 05 月 18 日	1,250,000,000	2019 年 03 月 16 日
2016 年非公开公司债券 (第一期)(品种二)	2016 年 03 月 16 日	6.00%	1,300,000,000	2016 年 05 月 18 日	1,300,000,000	2019 年 03 月 16 日
2016 年非公开公司债券 (第二期)(品种一)	2016 年 05 月 03 日	6.00%	520,000,000	2017 年 01 月 16 日	520,000,000	2019 年 05 月 03 日
2016 年非公开公司债券 (第二期)(品种二)	2016 年 05 月 03 日	6.70%	4,400,000,000	2017 年 01 月 16 日	4,400,000,000	2019 年 05 月 03 日
2016 年非公开公司债券 (第二期)(品种三)	2016 年 05 月 03 日	7.20%	480,000,000	2017 年 01 月 16 日	480,000,000	2021 年 05 月 03 日
2016 年非公开公司债券 (第三期)(品种一)	2016 年 07 月 26 日	5.17%	1,000,000,000	2016 年 11 月 30 日	1,000,000,000	2019 年 07 月 26 日
2016 年非公开公司债券 (第三期)(品种二)	2016 年 07 月 26 日	6.40%	3,600,000,000	2016 年 11 月 30 日	3,600,000,000	2019 年 07 月 26 日
2016 年第一期中期票据	2016 年 03 月 21 日	5.30%	1,100,000,000	2016 年 03 月 23 日	1,100,000,000	2019 年 03 月 21 日
<b>其他衍生证券类</b>						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

- 1、报告期内，根据公司第九届董事会第四十次会议决议，本公司完成以定向增发的方式向公司12名激励对象授予限制性股票激励计划预留部分人民币普通股（A股）10,300,000股，授予价格2.62元/股。
- 2、报告期内，公司2015年非公开发行股票申请获中国证监会发审委审核通过，并于年内完成发行股份1,020,408,163股，发行价格4.41元/股，募集资金45亿元。
- 3、报告期内，公司完成发行2016年非公开发行公司债券（第一期），本期债券分为两个品种，其中品种一为3年期，票面利率6.8%，发行规模12.5亿元；品种二为3年期，票面利率6.0%，发行规模13亿元。
- 4、报告期内，公司完成发行2016年非公开发行公司债券（第二期），本期债券分为三个品种，其中品种一为3年期，票面利

率6.0%，发行规模5.2亿元；品种二为3年期，票面利率6.7%，发行规模44亿元；品种三为5年期，票面利率7.2%，发行规模4.8亿元。

5、报告期内，公司完成发行2016年非公开发行公司债券（第三期），本次债券分为两个品种，其中品种一为3年期，票面利率5.17%，发行规模10亿元；品种二为3年期，票面利率6.4%，发行规模36亿元。

6、报告期内，公司2016年第一期中期票据于2016年3月21日发行，本期发行规模为11亿元，期限3年，票面利率5.3%。

## 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

报告期内，因公司实施完成2015年度非公开发行股票和限制性股票激励计划预留部分授予增加股份1,030,708,163股；因完成回购注销限制性股票减少股份14,400,000股；综上，共计增加公司股本相应1,016,308,163股，同时相应增加公司总资产和股东权益。

## 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	272,475	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	227,946	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	16.97%	907,029,478	907,029,478	907,029,478		质押 907,029,478
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 539,315,109
黄红云（注）	境内自然人	9.32%	497,999,389		497,999,389		质押 306,232,395
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			132,936,714	
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	2.21%	118,333,380	118,333,380		118,333,380	
华宝信托有限责任公司	境内非国有法人	1.91%	102,040,816	102,040,816	102,040,816		

天津润泽物业管理 有限公司	境内非国有法人	1.90%	101,615,249	101,615,249		101,615,249		
中央汇金资产管 理有限责任公司	国有法人	1.38%	73,613,300			73,613,300		
中国证券金融股 份有限公司	境内非国有法人	1.09%	58,140,584			58,140,584		
重庆国际信托股 份有限公司—创 赢投资 4 号集合资 金信托计划	其他	1.07%	57,192,300			57,192,300		
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）（参 见注 3）	上述股东中，天津聚金物业管理有限公司及华宝信托有限责任公司为 2015 年度非公开发行人股票发行对象，按照相关约定，获配新股的限售期为十二个月（2016 年 11 月 3 日至 2017 年 11 月 3 日）。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，黄红云、陶虹遐夫妇合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100% 股权，为公司实际控制人；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（以下简称“融创中国”）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					
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					
陶虹遐	132,936,714	人民币普通股	132,936,714					
天津润鼎物业管理有限公司	118,333,380	人民币普通股	118,333,380					
天津润泽物业管理有限公司	101,615,249	人民币普通股	101,615,249					
中央汇金资产管理有限责任公司	73,613,300	人民币普通股	73,613,300					
中国证券金融股份有限公司	58,140,584	人民币普通股	58,140,584					
重庆国际信托股份有限公司—创赢投资 4 号集合 资金信托计划	57,192,300	人民币普通股	57,192,300					
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	41,845,559	人民币普通股	41,845,559					
重庆国际信托股份有限公司—兴国 2 号集合资金 信托	31,511,760	人民币普通股	31,511,760					
黄斯诗	17,849,778	人民币普通股	17,849,778					
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、陶虹遐夫妇合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100% 股权，为公司实际控制人；黄斯诗为黄红云之女儿。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 (如有)(参见注 4)	无

注：黄红云先生通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”增持的 12,500,000 股，未包含在上述所持股份中。

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(不得从事金融业务)
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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

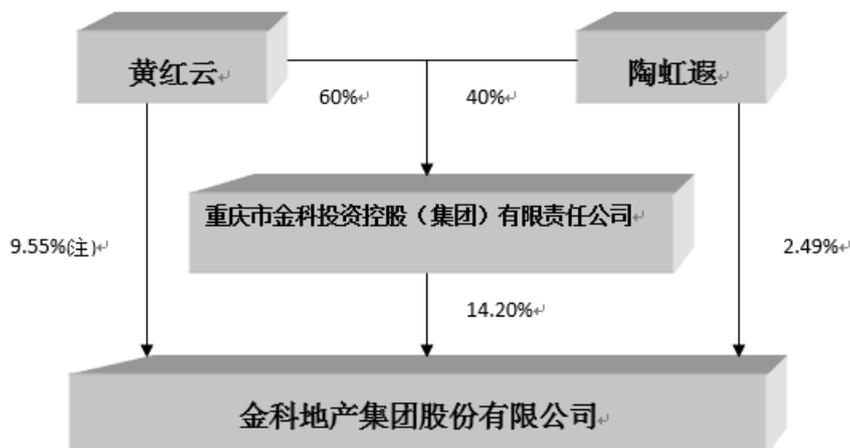
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	中国	否
陶虹遐	中国	否
主要职业及职务	黄红云先生：现任金科控股董事局主席。陶虹遐女士：现任金科控股监事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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



注：上述黄红云先生持股比例包含通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”持有的 12,500,000 股。

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	1,000 万	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

#### 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	董事会主席、总裁	现任	男	50	2016年08月12日	2017年05月12日	31,905,077			2,000,000	33,905,077
刘忠海	董事、董事会秘书	现任	男	41	2015年05月11日	2017年05月12日	7,000,000		1,750,000		5,250,000
商羽	董事	现任	男	37	2016年12月01日	2017年05月12日					
张强	董事	现任	男	42	2016年12月01日	2017年05月12日					
罗亮	职工董事	现任	男	39	2016年11月30日	2017年05月12日	2,500,000		625,000	500,000	2,375,000
周达	职工董事	现任	男	35	2016年11月30日	2017年05月12日	1,150,000		287,500	1,000,000	1,862,500
黎明	独立董事	现任	男	53	2015年05月11日	2017年05月12日					
程源伟	独立董事	现任	男	52	2015年05月11日	2017年05月12日					
曹国华	独立董事	现任	男	50	2015年05月28日	2017年05月12日					
蒋兴灿	监事会主席	现任	男	64	2012年01月20日	2017年05月12日					
韩翀	监事	现任	男	44	2014年05月13日	2017年05月12日					
周杨梅	职工监事	现任	女	46	2016年06月17日	2017年05月12日					
罗利成	执行总裁	现任	男	51	2014年05月13日	2017年05月12日	13,389,209		3,347,300		10,041,909
李华	副总裁、财务负责人	现任	男	53	2011年09月19日	2017年05月12日	9,000,000				9,000,000
方明富	副总裁	现任	男	43	2016年12月08日	2017年05月12日	7,000,000	20,700	1,750,000	1,000,000	6,270,700
喻林强	副总裁	现任	男	41	2014年05	2017年05	7,000,000				7,000,000

					月 13 日	月 12 日					
何立为	副总裁	现任	男	52	2011 年 10 月 03 日	2017 年 05 月 12 日	3,000,000				3,000,000
王洪飞	副总裁	现任	男	51	2014 年 05 月 13 日	2017 年 05 月 12 日	10,000,000		2,500,000		7,500,000
黄红云	董事会主席	离任	男	50	2009 年 08 月 03 日	2016 年 08 月 11 日	463,777,239	34,222,150			497,999,389
张天诚	董事、副总裁	离任	男	41	2015 年 05 月 11 日	2016 年 05 月 20 日	7,000,000			-7,000,000	0
傅孝文	监事	离任	男	47	2014 年 09 月 10 日	2016 年 06 月 17 日	3,683,892				3,683,892
陈昌凤	职工监事	离任	女	48	2014 年 09 月 25 日	2016 年 06 月 17 日	3,403,248				3,403,248
聂铭	职工监事	离任	女	53	2014 年 09 月 25 日	2016 年 06 月 17 日	3,706,113		200,000	500,000	4,006,113
陈红	职工监事	离任	女	48	2014 年 09 月 25 日	2016 年 06 月 17 日	2,643,289				2,643,289
合计	--	--	--	--	--	--	576,158,067	34,242,850	10,459,800	-2,000,000	597,941,117

注：

1、本报告期其他增减变动（股）包含公司回购注销不符合激励对象资格的限制性股票和2015年限制性股权激励计划预留部分授予公司部分董事、高管的股份；

2、报告期内因张天诚先生离任已不属于股权激励对象，公司对其持有的7,000,000股限制性股票进行回购注销。

3、截止本报告期末，展宏投资和科源投资分别持有本公司0.07%股份和0.08%的股份，善泽投资分别持有科源投资9.62%的股权和展宏投资8.12%的股权。

何立为先生持有展宏投资4.82%的股权，蒋兴灿先生持有展宏投资0.77%的股权，周杨梅女士持有展宏投资0.48%的股权，喻林强先生持有展宏投资3.85%的股权，李华先生持有展宏投资4.82%的股权，刘忠海先生分别持有展宏投资0.87%的股权和善泽投资10.4%的股权。罗亮先生持有科源投资7.43%的股权，周达先生持有科源投资2.92%的股权。韩翀先生持有科源投资1.51%的股权。蒋思海先生持有善泽投资10.07%的股权，罗利成先生持有善泽投资3.46%的股权。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
黄红云	董事、董事会主席	离任	2016 年 08 月 11 日	因工作原因，自愿辞去公司董事及董事会主席职务。
蒋思海	董事会主席	任免	2016 年 08 月 12 日	经董事会提名委员会提名，并经公司第九届董事会第三十四次会议选举成为董事会主席，自动免去原董事会副主席职务。
张天诚	董事、副总裁	离任	2016 年 05 月 20 日	因个人事业发展原因，自愿辞去公司董事及副总裁职务。
傅孝文	监事	离任	2016 年 06 月 17 日	因工作原因，自愿辞去公司监事职务。
陈昌凤	职工监事	离任	2016 年 06 月 17 日	因工作原因，自愿辞去公司职工代表监事职务，但仍在

				公司任职。
聂铭	职工监事	离任	2016年06月17日	因工作原因,自愿辞去公司职工代表监事职务,但仍在公司任职。
陈红	职工监事	离任	2016年06月17日	因工作原因,自愿辞去公司职工代表监事职务,但仍在公司任职。
周杨梅	职工监事	任免	2016年06月17日	因工作原因,自愿辞去公司监事职务,并经公司职工代表大会民主选举出任公司第九届监事会职工代表监事。
何立为	董事	离任	2016年11月30日	因工作原因,自愿辞去公司董事职务,但其仍担任公司副总裁职务。

### 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。现任本公司董事会主席、总裁。历任重庆有机化工厂基建组长、重庆信诚房地产公司销售经理等职；1998年9月至2011年8月，曾任金科集团董事、副总经理、总经理等职。2011年3月至今，任本公司董事；2011年9月起，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月起，任本公司总裁；2016年8月起，任本公司董事会主席。

**刘忠海先生：**1975年6月出生，工商管理研究生，现任本公司董事、董事会秘书。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月至今，任本公司董事会秘书；2015年5月起，任本公司董事。曾获：《新财富》第七届至第十二届（2011年度至2016年度）“金牌董秘”并进入第七届《新财富》“金牌董秘名人堂”，证券时报2009年度和2011年中国上市公司百佳董秘、2016年中国主板上市公司优秀董秘，上海证券报2012年度“金治理·上市公司优秀董秘”，第十届及第十一届中国上市公司董事会“金圆桌·最具创新力董秘”等荣誉。

**商羽先生：**1979年3月出生，EMBA。现任融创中国控股有限公司执行董事、执行总裁兼成渝区域公司总经理。2001年1月至2004年12月，任天津顺驰建设公司部门经理；2005年1月起至今，任融创中国控股有限公司西南区域公司总经理；2009年7月起至今，任融创中国控股有限公司执行董事；2015年9月起至今，任融创中国控股有限公司执行总裁；2016年12月起，任本公司董事。

**张强先生：**1974年11月出生，本科学历。现任融创中国控股有限公司副总裁兼上海区域苏州公司总经理。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月起至今，任融创中国控股有限公司上海区域苏州公司总经理。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、中西部区域公司副总经理。曾任公司财务部经理、总监、财务资金中心副总经理等职务；2016年2月起，任中西部区域公司副总经理；2016年12月起，任本公司职工董事。

**周达先生：**1981年2月出生，本科。现任公司职工代表董事、重庆区域公司副总经理兼任涪陵地产公司总经理。曾任重庆融侨房地产开发有限公司人力资源主任；2006年6月至2016年8月，历任公司人事行政部主管、重庆地产公司总经理秘书、董事长办公室经理、公司发展部副总监、总裁办公室主任、华北区域和华东区域公司董事长助理等职务；2014年5月至2014年9月，任公司职工代表监事；2016年9月起，任重庆区域公司副总经理兼任涪陵地产公司总经理；2016年12月起，任本公司职工董事。

**黎明先生：**1964年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，中国注册会计师（非执

业会员)，中共党员。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，重庆市经济管理学会理事，重庆市企业管理优秀成果审定委员会委员，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）、小康股份（证券代码：601127）独立董事。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。

**曹国华先生：**1967年2月出生，研究生学历，管理学博士。现任公司独立董事、重庆大学经济与工商管理学院金融学教授、博士生导师，重庆市“十三五规划”专家委员会专家，重庆金融学会理事及副秘书长，重庆市金融资产交易所发行注册专家，兼任重庆旅游投资集团有限公司外部董事、重庆农村商业银行（证券代码：03618）、渝开发（证券代码：000514）、\*ST建峰（证券代码：000950）、承德南江（证券代码：200160）独立董事。曾兼任贵州百灵股份有限公司、天平汽车保险股份有限公司独立董事。2015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

**蒋兴灿先生：**1952年1月出生，工商管理硕士，中共党员，现任公司监事会主席。曾先后在四川石油局地质调查处、四川石油局仪器厂工作，历任重庆公共电车公司秘书、副科长、科长、副总经理、党委委员；2006年5月至2010年1月期间历任重庆公用事业建设有限公司副总经理、支部书记、总经理、法定代表人；2010年1月至2011年12月任重庆水务集团股份有限公司集团专务；2012年1月起，任本公司监事会主席。

**韩翀先生：**1972年9月出生，本科学历，现任公司监事、审计部风控副总监。曾先后在重庆汽车运输总公司、重庆中鼎会计师事务所、重庆普华会计师事务所工作。历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、重庆金科实业（集团）有限公司审计监察部财务审计处长，2014年4月起，任公司审计风控部副总监。2014年5月起，任本公司监事。

**周杨梅女士：**1970年11月出生，硕士，高级会计师。现任公司职工监事。曾任太平洋人寿保险重庆永川支公司财务经理、重庆市渝永建设（集团）有限公司财务经理，历任金科集团财务审计负责人、金科大酒店财务总监、金科集团产业发展部副总监、集团财务管理部副总监，2013年6月至2015年6月，任集团财务管理部经理，2015年7月至2016年12月，任公司财务管理部副总监。2009年8月至2016年6月，历任公司监事、职工代表监事、监事；2016年6月起，任本公司职工监事。

## （三）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

**蒋思海先生：**见前述“董事简介”。

**刘忠海先生：**见前述“董事简介”。

**罗利成先生：**1965年2月出生，工商管理硕士，高级工程师。现任本公司执行总裁、中西部区域公司董事长兼总经理。曾任职于重庆荣昌建设总公司、重庆荣昌电厂，2000年10月至2011年8月历任金科集团规划设计中心总经理，金科集团副总经理、常务副总经理。2009年8月至2014年5月，任本公司董事；2011年9月至2014年3月，任本公司董事会副主席，其中2011年9月至2012年1月任本公司执行总裁；2012年1月至2014年2月，任本公司江苏公司董事长兼总经理，2014年3月起，任本公司执行总裁。2015年11月起兼任本公司中西部区域公司董事长兼总经理。

**李华先生：**1963年8月出生，硕士研究生，高级经济师。现任本公司副总裁兼财务负责人。曾在涪陵中医院、涪陵电大等单位工作，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月起，任本公司副总裁

兼财务负责人。

**方明富先生：**1973年1月出生，现任公司副总裁。曾任公司营销部主管、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；2016年12月起，任公司副总裁。

**喻林强先生：**1975年3月出生，硕士研究生。现任公司副总裁、重庆区域公司董事长兼总经理。曾任重庆市涪陵区江龙建筑安装工程有限责任公司项目经理、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月起任本公司重庆区域公司董事长兼总经理。2014年5月起，任本公司副总裁，兼任重庆区域公司董事长、总经理。

**何立为先生：**1964年11月出生，硕士研究生。现任本公司副总裁、华北区域公司董事长兼总经理。曾任职于涪陵日报社、重庆日报社、重庆烟草工业集团；2011年1月至2011年8月历任金科集团总经理特别助理、副总裁。2011年10月起至今，任公司副总裁，其中：2011年10月至2016年12月，任公司董事；2012年1月至2015年4月，兼任公司常务副总裁。2014年8月起，兼任金科产业投资发展(集团)公司董事长兼总经理。2015年4月起，兼任华北区域公司董事长兼总经理。

**王洪飞先生：**1965年9月出生，本科学历。现任公司副总裁、华东区域公司董事长兼总经理。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月起，任本公司副总裁。2015年4月起兼任华东区域公司董事长兼总经理。

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	银海租赁	董事	2015年07月08日	-	否
商羽	融创中国	执行董事	2009年07月01日	-	是
		执行总裁	2015年09月01日	-	
	融创中国西南区域公司	总经理	2005年01月01日	-	
张强	融创中国	副总裁	2013年01月01日	-	是
	融创中国上海区域集团苏州公司	总经理	2014年01月01日	-	
黎明	重庆理工大学会计学院	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
曹国华	重庆大学经济与工商管理学院	教授	2006年09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%股份； 2、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。

除独立董事依据股东大会决定发放津贴外，公司未向其他董事、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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
蒋思海	董事会主席、总裁	男	50	现任	661.45	否
刘忠海	董事、董事会秘书	男	41	现任	225.75	否
商羽	董事	男	37	现任	0	是
张强	董事	男	42	现任	0	是
罗亮	职工董事	男	39	现任	134.75	否
周达	职工董事	男	35	现任	129.85	否
黎明	独立董事	男	53	现任	18	否
程源伟	独立董事	男	52	现任	18	否
曹国华	独立董事	男	50	现任	18	否
蒋兴灿	监事会主席	男	64	现任	244.05	否
韩翀	监事	男	44	现任	80.35	否
周杨梅	职工监事	女	46	现任	46.92	否
罗利成	执行总裁	男	51	现任	558.42	否
李华	副总裁、财务负责人	男	53	现任	420.94	否
方明富	副总裁	男	43	现任	374.7	否
喻林强	副总裁	男	41	现任	689.69	否
何立为	副总裁	男	52	现任	525.4	否
王洪飞	副总裁	男	51	现任	1,089.81	否
黄红云	董事会主席	男	50	离任	607.92	否
张天诚	董事、副总裁	男	41	离任	190.80	否
傅孝文	监事	男	47	离任	0	是
陈昌凤	职工监事	女	48	离任	277.5	否
聂铭	职工监事	女	53	离任	96.06	否

陈红	职工监事	女	48	离任	63.98	否
合计	--	--	--	--	6,472.34	--

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	董事会主席、总裁					25,000,000	6,250,000	2,000,000	2.62	20,750,000
刘忠海	董事、董事会秘书					7,000,000	1,750,000	0		5,250,000
罗亮	职工董事					2,500,000	625,000	500,000	2.62	2,375,000
周达	职工董事					1,150,000	287,500	1,000,000	2.62	1,862,500
罗利成	执行总裁					10,000,000	2,500,000	0		7,500,000
李华	副总裁、财务负责人					9,000,000	2,250,000	0		6,750,000
方明富	副总裁					7,000,000	1,750,000	1,000,000	2.62	6,250,000
喻林强	副总裁					7,000,000	1,750,000	0		5,250,000
何立为	副总裁					3,000,000	750,000	0		2,250,000
王洪飞	副总裁					10,000,000	2,500,000	0		7,500,000
合计	--			--	--	81,650,000	20,412,500	4,500,000	--	65,737,500
备注(如有)	无									

## 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)	262
主要子公司在职员工的数量(人)	11,744
在职员工的数量合计(人)	12,006
当期领取薪酬员工总人数(人)	12,006
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)
销售人员	783

技术人员	1,778
财务人员	240
行政人员	2,361
操作人员	6,844
合计	12,006
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	380
大学本科	4,400
大学专科	1,335
大专以下	5,891
合计	12,006

## 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，总体上坚持价值贡献与利益回报成正比、业内富有竞争力的基本原则。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、法规以及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理活动，建立健全内部管理和控制制度，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。截至目前，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地运行，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文件不存在重大差异。

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开6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，在表决时，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出资人权利，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，公司共组织召开15次董事会会议。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会主席担任外，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，各位董事履行了忠实、诚信、勤勉的职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保等事项尽责审议。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，公司共组织召开9次监事会会议。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，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，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，持有本公司股份758,506,065股，占公司总股本的14.2%，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，总裁、执行总裁、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。

注：公司应当就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况进行说明。

### 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
2015 年年度股东大会	年度股东大会	29.58%	2016 年 04 月 18 日	2016 年 04 月 19 日	《关于 2015 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 2016-038 号) 刊登于巨潮资讯网。
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	29.70%	2016 年 01 月 20 日	2016 年 01 月 21 日	《关于 2016 年第一次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2016-004 号) 刊登于巨潮资讯网。
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	29.66%	2016 年 02 月 22 日	2016 年 02 月 23 日	《关于 2016 年第二次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2016-011 号) 刊登于巨潮资讯网。
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	31.90%	2016 年 09 月 19 日	2016 年 09 月 20 日	《关于 2016 年第三次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2016-092 号) 刊登于巨潮资讯网。
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.92%	2016 年 10 月 17 日	2016 年 10 月 18 日	《关于 2016 年第四次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2016-104 号) 刊登于巨潮资讯网。
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	46.42%	2016 年 12 月 01 日	2016 年 12 月 02 日	《关于 2016 年第五次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2016-131 号) 刊登于巨潮资讯网。

#### 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情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黎明	15	3	12	0	0	否
程源伟	15	3	12	0	0	否
曹国华	15	3	12	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

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

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 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，对公司非公开发行股票、部分闲置募集资金暂时补充流动资金、回购注销部分限制性股票、补选董事、聘任高管、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，使公司法人治理机构不断规范和完善。

## 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和规范性文件以及公司《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，董事会审计委员会对公司内控制度进

行了认真审核，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2015年年度财务报告、2016年第一季度财务报告、2016年半年度财务报告、2016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，根据中国证监会、深圳证券交易所有关法律、法规和公司内部控制制度的要求，董事会薪酬委员会对高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，并发表意见如下：本年度内，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，提名委员会对公司拟聘任的高级管理人员或非独立董事候选人的任职条件进行审查，并一致认为公司选定的候选人符合高级管理人员或非独立董事的任职资格，未发现《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员或非独立董事的情况，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。提名的相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定，并同意将关于聘任候选人为公司高级管理人员或非独立董事的相关议案提请公司董事会审议。

#### 4、关联交易委员会的履职情况

报告期内，关联交易委员会对公司日常关联交易和其他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》、《深圳证券交易所上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，遵守市场公允定价原理，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，公司董事会战略发展委员会依据相关法律法规、规范性文件和《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，其中固定工资是根据职位评估、职位序列和市场定位来确定，奖金是公司根据业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况来确定，社保福利按照国家相关规定及公司相关制度执行。

## 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	2017年03月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2016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	98.81%	
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	99.11%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>3. 公司审计委员会（或类似机构）和内部审计机构对内部控制监督无效；</li> <li>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。</li> </ol> <p>重要缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</li> <li>2. 未建立反舞弊程序和控制措施；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol> <p>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</p>	<p>重大缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 决策不充分导致重大失误；</li> <li>3. 违反国家法律法规并受到重大处罚；</li> <li>4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。</li> </ol> <p>重要缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 决策程序不充分导致出现重要失误；</li> <li>3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失；</li> <li>4. 关键岗位业务人员流失严重。</li> </ol> <p>一般缺陷包括：</p>
定量标准	<p>重大缺陷错报区间：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 错报≥利润总额的5%；</li> </ol>	<p>重大缺陷金额：</p> <p>直接财产损失金额&gt;资产总额的</p>

	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%。	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 2016 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日期	2017 年 03 月 30 日
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 08 月 28 日	2020 年 08 月 28 日	200,000	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。
2015 年非公开公司债券（第一期）	15 金债 01	118427	2015 年 12 月 16 日	2018 年 12 月 16 日	125,000	7.00%	
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种一）	16 金科 01	118561	2016 年 03 月 16 日	2019 年 03 月 16 日	125,000	6.80%	
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种二）	16 金科 02	118562	2016 年 03 月 16 日	2019 年 03 月 16 日	130,000	6.00%	
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种一）	16 金科 03	118660	2016 年 05 月 03 日	2019 年 05 月 03 日	52,000	6.00%	
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种二）	16 金科 04	118661	2016 年 05 月 03 日	2019 年 05 月 03 日	440,000	6.70%	
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种三）	16 金科 05	118662	2016 年 05 月 03 日	2021 年 05 月 03 日	48,000	7.20%	
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种一）	16 金科 06	118762	2016 年 07 月 26 日	2019 年 07 月 26 日	100,000	5.17%	
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种二）	16 金科 07	118763	2016 年 07 月 26 日	2019 年 07 月 26 日	360,000	6.40%	
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	<p>15 金科 01：根据《关于发布&lt;深圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）&gt;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。</p> <p>15 金债 01、16 金科 01、16 金科 02、16 金科 03、16 金科 04、16 金科 05、16 金科 06、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。</p>						
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 金科 01：于 2016 年 08 月 28 日完成 2016 年的付息工作。						

	15 金债 01：于 2016 年 12 月 16 日完成 2016 年的付息工作。
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）。	<p>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。</p> <p>15 金债 01：本期债券的期限为 3 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>16 金科 03、16 金科 04、16 金科 05：发行人有权决定在“16 金科 03”存续期的第 1 年末上调“16 金科 03”第 2 年的票面利率，发行人将于“16 金科 03”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 03”票面利率以及调整幅度的公告，有权决定在“16 金科 03”存续期的第 2 年末再次上调“16 金科 03”第 3 年的票面利率，发行人将于“16 金科 03”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 03”票面利率以及调整幅度的公告；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 03”、“16 金科 04”、“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。</p> <p>16 金科 06、16 金科 07：发行人有权决定在“16 金科 06”存续期的第 1 年末上调“16</p>

	<p>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 06”、“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。</p>
--	--

## 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	15 金债 01、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 华强高新大厦 7 层、8 层	联系 人	孙剑生	联系 人 电话	13818121038	债券 简称	16 金科 03、16 金科 04、 16 金科 05、16 金科 06、 16 金科 07
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				
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,公司已按照《募集说明书》约定的用途使用资金,通过非公开发行公司债券募集的资金已全部用于补充流动资金和偿还金融机构贷款。
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

报告期内，公司陆续发行的非公开发行公司债，其中16金科01、16金科02，经大公国际资信评估有限公司评定，发行人主体信用等级及债项信用等级均为AA，16金科03、16金科04、16金科05、16金科06、16金科07，经中诚信证券评估有限公司、东方金城国际信用评估有限公司评定，发行人主体信用级别及债券级别均为AA+。

2016年5月16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、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2016年度跟踪评级报告》，确定公司主体及公司债券信用等级维持AA，与上一次评级结果一致。

大公国际资信评估有限公司、中诚信证券评估有限公司、东方金城国际信用评估有限公司将于公司公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。

## 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、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年7月15日在公司会议室召开“16金科01”、“16金科02”2016年第一次债券持有人会议本次债券持有人会议审议了《关于不要求公司变更本期债券发行的主要条款之议案》，根据《金科地产集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》，由于出席及委托出席本次债券持有人会议的债券持有人及债券持有人代理人代表有表决权的公司债券未超过本期未偿还公司债券面值总额的50%，本次会议未能形成有效决议。

2、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年7月15日在公司会议室召开“15金债01”2016年第一次债券持有人会议本次债券持有人会议审议了《关于不要求公司变更本期债券发行的主要条款之议案》，根据《金科地产集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

3、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年7月15日在公司会议室召开“16金科03”、“16金科04”、“16金科05”2016年第一次债券持有人会议，上述债券持有人会议按照会议议程审议了《关于不要求公司变更本期债券发行的主要条款之议案》，由于该议案经上述各期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

4、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年7月18日在公司会议室召开“15金科01”2016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提供额外担保的议案》和《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》，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不足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。

5、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月1日在公司会议室召开“15金科01”2016年第二次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》和《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》，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不足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。

6、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月1日在公司会议室召

开“15金债01”2016年第二次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

7、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月1日在公司会议室召开“16金科01”2016年第二次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

8、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月1日在公司会议室召开“16金科02”2016年第二次债券持有人会议，审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

9、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月2日在公司会议室召开“16金科03”、“16金科04”、“16金科05”2016年第二次债券持有人会议，上述债券持有人会议按照会议议程审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》及关于修订《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券债券持有人会议规则》的议案，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

10、因股权激励的部分股份回购注销拟减少注册资本事项，公司于2016年12月2日在公司会议室召开“16金科06”、“16金科07”2016年第一次债券持有人会议，上述债券持有人会议按照会议议程审议了《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》及关于修订《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券债券持有人会议规则》的议案，由于上述议案经本期未偿还债券本金总额50%以上表决权的债券持有人或债券持有人的代理人同意，该议案有效通过。

## 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“06金科03”、“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”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和华泰联合证券有限责任公司完成了公司2015年度债券受托管理事务报告；中山证券有限责任公司针对发行人“关于回购注销部分限制性股票”“累计新增借款超过上年末净资产的20%”、“召开债券持有人会议”、“非公开发行股票”、“发行人减资”、“董事长、三分之一以上的董事、第一大股东发生变更”等重大事项分别出具了临时受托管理报告，并披露在巨潮资讯网或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	2016年	2015年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	282,116.54	230,252.56	22.52%
流动比率	207.37%	144.41%	62.96%
资产负债率	79.38%	83.95%	-4.57%
速动比率	57.95%	25.16%	32.79%

EBITDA 全部债务比	6.27%	5.79%	0.48%
利息保障倍数	0.82	0.63	30.16%
现金利息保障倍数	3.39	1.28	164.84%
EBITDA 利息保障倍数	0.90	0.68	32.35%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0%

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、流动比率：主要系货币资金增加且一年内到期的借款减少导致；
- 2、速动比率：主要系货币资金增加且一年内到期的借款减少导致；
- 3、利息保障倍数：主要系本期息税前利润较上年同期增加所致；
- 4、现金利息保障倍数：主要系本期经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致；
- 5、EBITDA 利息保障倍数：主要系本期息税折旧摊销前利润大幅增加所致。

## 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”，并于2016年11月24日完成2016年的付息工作；

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”，报告期内暂未发生付息兑付情形；

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，并于2016年11月9日完成“金科优1”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”），报告期内暂未发生付息兑付情形。

## 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667.09亿元，其中已用授信额度为199.89亿元，剩余授信额度为467.2亿元。报告期内，公司偿还银行贷款255.31亿元。

## 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、发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 2、因限制性股票回购注销导致的减资；
- 3、发行人董事长以及三分之一以上的董事发生变动；
- 4、其他对债券持有人权益有重大影响的事项：

(1) 发行人非公开发行1,020,408,163股新股

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2016年3月29日、5月11日、5月21日、6月18日、7月22日、8月13日、9月30日、11月1日、11月2日、12月2日、12月8日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

## 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	2017年03月28日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2017）8-105号
注册会计师姓名	弋守川、宋军

### 审 计 报 告

天健审（2017）8-105号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的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2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016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，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金科股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，金科股份公司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2016年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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

中国注册会计师：宋军  
二〇一七年三月二十八日

## 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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	17,644,842,213.69	9,389,188,261.83
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	4,923,290.00	50,000.00
应收账款	829,286,610.93	729,045,821.34
预付款项	3,631,059,813.74	1,009,262,108.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,906,002,266.21	1,482,706,483.68
买入返售金融资产		
存货	71,527,195,481.07	72,163,859,948.41
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,721,785,561.16	2,613,349,329.77
流动资产合计	99,265,095,236.80	87,387,461,953.52
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	315,456,732.98	215,456,732.98
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	786,240,483.34	391,087,261.46
投资性房地产	2,885,492,754.63	2,888,950,566.79
固定资产	2,666,413,793.03	2,528,455,846.44
在建工程	562,088,918.24	158,257,610.66
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	68,284,176.45	59,755,242.20
开发支出		
商誉	496,972,159.42	496,293,398.50
长期待摊费用	29,481,317.45	27,303,007.41
递延所得税资产	1,612,398,385.59	1,329,775,079.23
其他非流动资产	561,240,183.78	70,000,000.00
非流动资产合计	9,984,068,904.91	8,165,334,745.67
资产总计	109,249,164,141.71	95,552,796,699.19
流动负债：		
短期借款	1,526,000,000.00	1,881,600,000.00
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	35,863,721.87	1,317,213,982.92
应付账款	7,554,595,684.08	8,119,789,135.92
预收款项	26,274,066,032.86	26,584,971,159.41
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	511,758,552.16	286,398,577.70
应交税费	799,173,377.51	867,248,449.55
应付利息	664,741,726.76	427,455,534.33
应付股利	31,116,666.00	28,384,920.68
其他应付款	5,209,199,650.03	2,902,618,677.64

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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,261,934,693.99	18,099,147,400.00
其他流动负债		
流动负债合计	47,868,450,105.26	60,514,827,838.15
非流动负债：		
长期借款	18,507,910,000.00	13,294,059,999.99
应付债券	18,891,277,180.01	5,313,257,329.71
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	498,824,320.47	
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	110,724,644.43	79,965,496.62
递延所得税负债	538,025,371.08	548,820,645.64
其他非流动负债	301,733,100.00	463,763,400.00
非流动负债合计	38,848,494,615.99	19,699,866,871.96
负债合计	86,716,944,721.25	80,214,694,710.11
所有者权益：		
股本	5,343,368,316.00	4,327,060,153.00
其他权益工具	2,900,000,000.00	1,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,900,000,000.00	1,400,000,000.00
资本公积	4,033,337,375.93	580,341,350.91
减：库存股	450,585,850.00	618,351,200.00
其他综合收益	620,250,211.75	620,872,917.24
专项储备		
盈余公积	393,249,061.17	309,916,162.14
一般风险准备		
未分配利润	7,166,775,355.29	6,234,162,595.74

归属于母公司所有者权益合计	20,006,394,470.14	12,854,001,979.03
少数股东权益	2,525,824,950.32	2,484,100,010.05
所有者权益合计	22,532,219,420.46	15,338,101,989.08
负债和所有者权益总计	109,249,164,141.71	95,552,796,699.19

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：刘绍军

## 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	5,053,989,391.68	1,613,435,471.53
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		
应收账款	8,196,331.89	13,670,506.54
预付款项	1,347,651.42	601,813.66
应收利息		
应收股利	130,000,000.00	844,750,000.00
其他应收款	37,423,788,546.12	27,514,167,641.36
存货	329,285,059.16	308,024,653.26
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,156,080.03	5,028,257.18
流动资产合计	42,951,763,060.30	30,299,678,343.53
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,651,854,637.75	12,783,889,169.44
投资性房地产	1,346,630,314.58	1,378,538,005.59
固定资产	3,338,838.19	5,141,529.52
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,670,709.40	5,977,980.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,632,022.16	5,106,512.99
递延所得税资产	140,208,613.98	58,983,153.22
其他非流动资产	1,320,000,000.00	1,500,000,000.00
非流动资产合计	17,469,335,136.06	15,737,636,350.98
资产总计	60,421,098,196.36	46,037,314,694.51
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	500,000,000.00
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		
应付账款	35,415,378.48	46,847,079.67
预收款项	15,959,208.38	9,152,706.82
应付职工薪酬	94,424,101.26	41,331,937.83
应交税费	27,147,262.21	31,878,257.31
应付利息	618,590,392.05	295,043,031.02
应付股利	29,849,999.33	4,472,222.22
其他应付款	18,019,263,573.29	18,357,203,530.19
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,189,493,300.00	7,466,447,800.00
其他流动负债		
流动负债合计	20,080,143,215.00	26,752,376,565.06
非流动负债：		
长期借款	3,740,000,000.00	2,742,000,000.00
应付债券	18,891,277,180.01	5,313,257,329.71
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	821,823.21	1,061,134.58
递延所得税负债	284,095,207.36	281,129,081.16
其他非流动负债	301,733,100.00	463,763,400.00
非流动负债合计	23,217,927,310.58	8,801,210,945.45
负债合计	43,298,070,525.58	35,553,587,510.51
所有者权益：		
股本	5,343,368,316.00	4,327,060,153.00
其他权益工具	2,900,000,000.00	1,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,900,000,000.00	1,400,000,000.00
资本公积	6,280,181,832.44	2,778,969,175.28
减：库存股	450,585,850.00	618,351,200.00
其他综合收益	21,261,250.12	21,261,250.12
专项储备		
盈余公积	522,817,856.03	439,484,957.00
未分配利润	2,505,984,266.19	2,135,302,848.60
所有者权益合计	17,123,027,670.78	10,483,727,184.00
负债和所有者权益总计	60,421,098,196.36	46,037,314,694.51

### 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	32,235,441,627.03	19,398,573,320.90
其中：营业收入	32,235,441,627.03	19,398,573,320.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,943,639,347.13	17,731,835,123.78
其中：营业成本	25,549,603,212.82	13,887,003,656.98
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	1,864,147,528.01	1,479,769,073.29
销售费用	980,862,344.26	693,511,364.21
管理费用	1,247,074,213.53	922,634,484.07
财务费用	305,433,886.51	268,251,960.03
资产减值损失	-3,481,838.00	480,664,585.20
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	63,367,452.14	39,863,547.99
投资收益（损失以“－”号填列）	-98,720,620.59	36,838,401.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-98,742,045.25	-5,152,881.59
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,256,449,111.45	1,743,440,146.20
加：营业外收入	92,808,206.68	99,001,510.70
其中：非流动资产处置利得	3,704,371.48	778,491.46
减：营业外支出	117,789,821.58	57,761,507.63
其中：非流动资产处置损失	880,703.56	428,538.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,231,467,496.55	1,784,680,149.27
减：所得税费用	441,118,522.80	551,034,068.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,790,348,973.75	1,233,646,080.97
归属于母公司所有者的净利润	1,395,260,332.23	1,266,959,610.26
少数股东损益	395,088,641.52	-33,313,529.29
六、其他综合收益的税后净额	-1,220,991.15	26,367,941.54
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-622,705.49	26,367,941.54
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享		

有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-622,705.49	26,367,941.54
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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	-622,705.49	26,367,941.54
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-598,285.66	
七、综合收益总额	1,789,127,982.60	1,260,014,022.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,394,637,626.74	1,293,327,551.80
归属于少数股东的综合收益总额	394,490,355.86	-33,313,529.29
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.28	0.27
(二)稀释每股收益	0.28	0.27

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：刘绍军

#### 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	379,781,355.98	387,060,732.72
减：营业成本	20,507,119.74	49,135,425.60
税金及附加	3,443,233.47	15,380,923.76
销售费用	3,191,356.50	3,340,558.71
管理费用	402,537,155.72	242,953,839.96
财务费用	61,495,366.96	-51,477,228.12
资产减值损失	17,525,194.46	11,535,309.01

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	9,193,220.99	4,679,402.80
投资收益（损失以“－”号填列）	878,360,451.85	1,340,170,474.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,310,306.17	5,420,474.42
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	758,635,601.97	1,461,041,781.02
加：营业外收入	17,441,654.00	20,087,632.88
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,425,360.64	8,962,051.61
其中：非流动资产处置损失	108,159.30	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	774,651,895.33	1,472,167,362.29
减：所得税费用	-58,677,094.94	-9,308,347.52
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	833,328,990.27	1,481,475,709.81
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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	833,328,990.27	1,481,475,709.81

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	32,945,725,625.97	24,188,786,283.31
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		
收到其他与经营活动有关的现金	4,670,436,395.26	2,960,720,518.92
经营活动现金流入小计	37,616,162,021.23	27,149,506,802.23
购买商品、接受劳务支付的现金	21,760,832,467.29	19,162,203,614.79
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	1,585,432,607.30	1,377,187,934.96
支付的各项税费	2,657,453,795.84	2,457,745,352.70

支付其他与经营活动有关的现金	5,368,321,670.16	3,740,099,872.07
经营活动现金流出小计	31,372,040,540.59	26,737,236,774.52
经营活动产生的现金流量净额	6,244,121,480.64	412,270,027.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		59,900,000.00
取得投资收益收到的现金	5,536,157.53	7,169,152.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,158,462.19	120,758.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	13,694,619.72	67,189,911.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,678,750,484.09	326,675,100.64
投资支付的现金	1,090,650,183.78	300,000,000.00
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	634,611,363.98	405,738,667.01
支付其他与投资活动有关的现金	2,260,671,356.07	
投资活动现金流出小计	5,664,683,387.92	1,032,413,767.65
投资活动产生的现金流量净额	-5,650,988,768.20	-965,223,856.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,534,027,958.01	845,751,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	64,954,000.00	227,400,000.00
取得借款收到的现金	31,096,950,000.00	17,797,100,000.00
发行债券收到的现金		5,330,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,050,442,975.81	7,649,268,672.03
筹资活动现金流入小计	39,681,420,933.82	31,622,219,872.03
偿还债务支付的现金	25,530,798,206.00	18,316,080,000.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,477,668,315.69	3,554,807,370.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	214,712,698.46	85,740,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,974,404,744.45	7,036,357,161.79
筹资活动现金流出小计	30,982,871,266.14	28,907,244,532.75

筹资活动产生的现金流量净额	8,698,549,667.68	2,714,975,339.28
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	9,291,682,380.12	2,162,021,510.45
加：期初现金及现金等价物余额	7,967,303,772.09	5,805,282,261.64
六、期末现金及现金等价物余额	17,258,986,152.21	7,967,303,772.09

## 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	279,245,535.56	380,580,415.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	64,232,962,825.34	35,026,490,223.04
经营活动现金流入小计	64,512,208,360.90	35,407,070,638.31
购买商品、接受劳务支付的现金	19,587,795.96	52,578,854.14
支付给职工以及为职工支付的现金	162,591,429.17	174,759,553.97
支付的各项税费	24,570,343.25	57,947,882.45
支付其他与经营活动有关的现金	70,874,122,038.38	40,009,856,491.16
经营活动现金流出小计	71,080,871,606.76	40,295,142,781.72
经营活动产生的现金流量净额	-6,568,663,245.86	-4,888,072,143.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,624,732,941.55	1,375,611,952.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,342.56	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,624,778,284.11	1,375,611,952.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,179.49	10,256.41
投资支付的现金	4,109,587,958.01	1,313,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付		

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,500,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,109,603,137.50	2,813,010,256.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,484,824,853.39	-1,437,398,303.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,469,073,958.01	618,351,200.00
取得借款收到的现金	15,848,020,000.00	3,529,000,000.00
发行债券收到的现金		5,330,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,065,783,868.77	1,411,457,500.00
筹资活动现金流入小计	22,382,877,826.78	10,888,908,700.00
偿还债务支付的现金	7,851,860,000.00	2,371,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,412,144,656.40	1,365,929,232.18
支付其他与筹资活动有关的现金	624,831,150.98	29,450,000.00
筹资活动现金流出小计	9,888,835,807.38	3,766,929,232.18
筹资活动产生的现金流量净额	12,494,042,019.40	7,121,979,467.82
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	3,440,553,920.15	796,509,020.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,613,435,471.53	816,926,451.10
六、期末现金及现金等价物余额	5,053,989,391.68	1,613,435,471.53

## 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	4,327,060,153.00		1,400,000,000.00		580,341,350.91	618,351,200.00	620,872,917.24		309,916,162.14		6,234,162,595.74	2,484,100,010.05	15,338,101,989.08
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	4,327,060,153.00		1,400,000,000.00		580,341,350.91	618,351,200.00	620,872,917.24		309,916,162.14		6,234,162,595.74	2,484,100,010.05	15,338,101,989.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,016,308,163.00		1,500,000,000.00		3,452,996,025.02	-167,765,350.00	-622,705.49		83,332,899.03		932,612,759.55	41,724,940.27	7,194,117,431.38
（一）综合收益总额							-622,705.49				1,395,260,332.23	394,490,355.86	1,789,127,982.60

(二) 所有者投入和减少资本	1,016,308,163.00	1,500,000,000.00	3,452,996,025.02	-158,233,350.00						-160,698,748.92	5,966,838,789.10
1. 股东投入的普通股	1,030,708,163.00		3,438,365,795.01	26,986,000.00						592,271,666.00	5,034,359,624.01
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,700,000,000.00									1,700,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额			94,278,862.15								94,278,862.15
4. 其他	-14,400,000.00	-200,000,000.00	-79,648,632.14	-185,219,350.00						-752,970,414.92	-861,799,697.06
(三) 利润分配				-9,532,000.00		83,332,899.03	-462,647,572.68	-192,066,666.67			-561,849,340.32
1. 提取盈余公积						83,332,899.03	-83,332,899.03				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配				-9,532,000.00			-379,314,673.65	-192,066,666.67			-561,849,340.32
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. 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	5,343,368,316.00	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			

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		
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	1,378,540,051.00			2,102,318,777.08		594,504,975.70		161,768,591.16		6,292,813,928.44	2,636,263,997.06	13,166,210,320.44
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	1,378,540,051.00			2,102,318,777.08		594,504,975.70		161,768,591.16		6,292,813,928.44	2,636,263,997.06	13,166,210,320.44

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,948,520,102.00	1,400,000,000.00	-1,521,977,426.17	618,351,200.00	26,367,941.54	148,147,570.98	-58,651,332.70	-152,163,987.01	2,171,891,668.64
（一）综合收益总额					26,367,941.54		1,266,959,610.26	-33,313,529.29	1,260,014,022.51
（二）所有者投入和减少资本	191,440,000.00	1,400,000,000.00	407,978,644.83	618,351,200.00				-33,110,457.72	1,347,956,987.11
1. 股东投入的普通股	191,440,000.00		426,911,200.00	618,351,200.00				302,956,936.54	302,956,936.54
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,400,000,000.00							1,400,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额			7,097,450.57						7,097,450.57
4. 其他			-26,030,005.74					-336,067,394.26	-362,097,400.00
（三）利润分配						148,147,570.98	-498,486,911.96	-85,740,000.00	-436,079,340.98
1. 提取盈余公积						148,147,570.98	-148,147,570.98		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-350,339,340.98	-85,740,000.00	-436,079,340.98
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转	2,757,080,102.00		-1,929,956,071.00				-827,124,031.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,929,956,071.00		-1,929,956,071.00						
2. 盈余公积转增资									

本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他	827,124,031.00								-827,124,031.00			
（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	4,327,060,153.00	1,400,000,000.00	580,341,350.91	618,351,200.00	620,872,917.24	309,916,162.14	6,234,162,595.74	2,484,100,010.05	15,338,101,989.08			

### 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	4,327,060,153.00		1,400,000,000.00		2,778,969,175.28	618,351,200.00	21,261,250.12		439,484,957.00	2,135,302,848.60	10,483,727,184.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,327,060,153.00		1,400,000,000.00		2,778,969,175.28	618,351,200.00	21,261,250.12		439,484,957.00	2,135,302,848.60	10,483,727,184.00
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	1,016,308,163.00		1,500,000,000.00		3,501,212,657.16	-167,765,350.00			83,332,899.03	370,681,417.59	6,639,300,486.78

(一) 综合收益总额									833,328,990.27	833,328,990.27
(二) 所有者投入和减少资本	1,016,308,163.00		1,500,000,000.00		3,501,212,657.16	-158,233,350.00				6,175,754,170.16
1. 股东投入的普通股	1,030,708,163.00				3,438,365,795.01	26,986,000.00				4,442,087,958.01
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,700,000,000.00							1,700,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					94,278,862.15					94,278,862.15
4. 其他	-14,400,000.00		-200,000,000.00		-31,432,000.00	-185,219,350.00				-60,612,650.00
(三) 利润分配						-9,532,000.00		83,332,899.03	-462,647,572.68	-369,782,673.65
1. 提取盈余公积								83,332,899.03	-83,332,899.03	
2. 对所有者（或股东）的分配						-9,532,000.00			-379,314,673.65	-369,782,673.65
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. 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	5,343,368,316.00		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

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	1,378,540,051.00				4,274,916,595.71		21,261,250.12		291,337,386.02	1,979,438,081.75	7,945,493,364.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,378,540,051.00				4,274,916,595.71		21,261,250.12		291,337,386.02	1,979,438,081.75	7,945,493,364.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,948,520,102.00		1,400,000,000.00		-1,495,947,420.43	618,351,200.00			148,147,570.98	155,864,766.85	2,538,233,819.40
（一）综合收益总额										1,481,475,709.81	1,481,475,709.81
（二）所有者投入和减少资本	191,440,000.00		1,400,000,000.00		434,008,650.57	618,351,200.00					1,407,097,450.57
1. 股东投入的普通股	191,440,000.00				426,911,200.00	618,351,200.00					
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,400,000,000.00								1,400,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					7,097,450.57						7,097,450.57
（三）利润分配									148,147,570.98	-498,486,911.96	-350,339,340.98
1. 提取盈余公积									148,147,570.98	-148,147,570.98	
2. 对所有者（或股东）的分配										-350,339,340.98	-350,339,340.98
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	2,757,080,102.00				-1,929,956,071.00					-827,124,031.00	

1. 资本公积转增资本（或股本）	1,929,956,071.00				-1,929,956,071.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他	827,124,031.00									-827,124,031.00	
（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	4,327,060,153.00		1,400,000,000.00		2,778,969,175.28	618,351,200.00	21,261,250.12		439,484,957.00	2,135,302,848.60	10,483,727,184.00

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2016 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重府发（1986）290 号文批准，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 5,343,368,316.00 元，股份总数 5,343,368,316 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股 1,669,651,292 股；无限售条件的流通股份 3,673,717,024 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、门窗工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2017 年 3 月 28 日第九届第四十三次董事会批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、重庆市金科骏耀房地产开发有限公司、济南金科西城房地产开发有限公司、安徽西湖新城置业有限公司等 166 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，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

(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
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
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，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) 划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

### (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。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

3. 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。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

#### (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	5

#### (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可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时，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额，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. 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，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义

金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 2. 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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (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. 重要会计估计变更

##### (1) 会计估计变更的内容和原因

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备 注
本公司原对吴江金科其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备，结合吴江金科的实际经营情况，为了公允反映该款项的风险特征，改按单项金额重大并单项计提坏账准备核算。本期通过单独测试，对该款项全额计提减值准备。	本次变更经公司九届四十三次董事会审议通过。	自 2016 年 10 月 1 日起	

##### (2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备 注
2016 年 12 月 31 日资产负债表项目		
其他应收款	-37,875,163.18	
2016 年度利润表项目		

资产减值损失	37,875,163.18	
归属于母公司所有者的净利润	-37,875,163.18	

#### 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%、11%、13%、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%
重庆中讯物业发展有限公司(以下简称中讯物业)	15%
重庆天源盛置业发展有限公司(以下简称天源盛置业)	15%
重庆璧山县金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	15%
重庆金科中俊房地产开发有限公司(以下简称中俊地产)	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%

重庆弘景房地产开发有限公司（以下简称弘景地产）	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%
金科物业服务集团有限公司（以下简称金科物业）	15%
重庆市金科大酒店有限公司（以下简称金科酒店）	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%
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）	16.50%
除上述以外的其他纳税主体	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、搏展地产、星聚置业、中讯物业、天源盛置业、众玺置业、中俊地产、佳乐九龙、弘景地产、金科郡威、金科金裕、骏耀地产、骏成地产、骏凯地产、景绎地产、汇宜地产、昌锦置业、途鸿置业、金科物业、金科酒店、凯尔辛基、展弘园林和庆科商贸 2016 年度企业所得税暂按 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”，新疆华冉享受从 2014 年（取得第一笔收入的年度）至 2016 年免征企业所得税，2017-2019 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，金科物业下设的各物业分公司的企业所得税申报缴纳方式为按法人企业汇总缴纳的方式向金科物业登记注册地税务机关汇总纳税申报。金科物业及其下属重庆、四川、陕西、贵州、云南、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	642,031.00	833,758.55
银行存款	17,258,344,121.21	7,966,470,013.54
其他货币资金	385,856,061.48	1,421,884,489.74
合 计	17,644,842,213.69	9,389,188,261.83
其中：存放在境外的款项总额	957,447.32	900,544.91

##### （2）其他说明

其他货币资金 385,856,061.48 元，其中保证金 185,856,061.48 元，定期存单 200,000,000.00 元，因使用受到限制，不作为现金及现金等价物。

## 2. 应收票据

### (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	4,923,290.00		4,923,290.00	50,000.00		50,000.00
合 计	4,923,290.00		4,923,290.00	50,000.00		50,000.00

### (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	5,300,000.00	
小 计	5,300,000.00	

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	167,896,542.00	19.14	1,678,965.42	1.00	166,217,576.58
按信用风险特征组合计提坏账准备	709,078,125.56	80.86	46,009,091.21	6.49	663,069,034.35
单项金额不重大但单项计					

提坏账准备					
合 计	876,974,667.56	100.00	47,688,056.63	5.44	829,286,610.93

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	124,973,640.00	16.31	1,249,736.40	1.00	123,723,903.60
按信用风险特征组合计提坏账准备	641,425,178.91	83.69	36,103,261.17	5.63	605,321,917.74
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	766,398,818.91	100.00	37,352,997.57	4.87	729,045,821.34

## 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[注]	167,896,542.00	1,678,965.42	1.00	该款项回收风险可控
小 计	167,896,542.00	1,678,965.42	1.00	

注：可再生能源电价附加资金补助款期初应收 124,973,640.00 元，本期增加 107,653,062.00 元，本期收回补助款 64,730,160.00 元，截至 2016 年 12 月 31 日止应收补助款余额为 167,896,542.00 元。

## 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	509,259,074.39	5,092,590.74	1.00
1-2 年	106,422,158.08	5,321,107.89	5.00
2-3 年	61,185,796.97	12,237,159.37	20.00
3-5 年	17,705,725.80	8,852,862.89	50.00
5 年以上	14,505,370.32	14,505,370.32	100.00
小 计	709,078,125.56	46,009,091.21	6.49

## (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 10,335,059.06 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]	172,218,468.55	19.64	1,722,184.69
客户 2	25,495,696.63	2.91	254,956.96
客户 3	13,586,660.05	1.55	679,333.00
客户 4	13,098,086.00	1.49	2,619,617.20
客户 5	11,215,780.00	1.28	112,157.80
小 计	235,614,691.23	26.87	5,388,249.65

注：其中应收可再生能源电价附加资金补助款 167,896,542.00 元、应收售电款 4,321,926.55 元。

4. 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	3,292,327,803.49	90.67		3,292,327,803.49
1-2 年	80,315,379.22	2.21		80,315,379.22
2-3 年	2,841,711.34	0.08		2,841,711.34
3 年以上	255,574,919.69	7.04		255,574,919.69
合 计	3,631,059,813.74	100.00		3,631,059,813.74

(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	956,388,310.88	94.76		956,388,310.88
1-2 年	28,508,132.37	2.82		28,508,132.37
2-3 年	24,085,107.33	2.39		24,085,107.33

3 年以上	280,557.91	0.03		280,557.91
合 计	1,009,262,108.49	100.00		1,009,262,108.49

## 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
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	200,000,000.00	注 1
巫山国土资源局	51,100,000.00	注 2
小 计	251,100,000.00	

注 1：系本期收购子公司以前年度预付的土地整治拆迁款。

注 2：系公司子公司重庆金科佳翰房地产开发有限公司向巫山国土资源局支付的土地出让金首期款。

## (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 (%)
郑州市中原城市开发建设投资有限公司[注 1]	913,663,919.52	24.67
武汉盈锦房地产开发有限公司[注 2]	570,000,000.00	15.39
合肥市国土资源局[注 3]	400,000,000.00	10.80
柳州市国土资源局[注 4]	358,500,000.00	9.68
重庆联合产权交易所集团股份有限公司[注 5]	293,520,000.00	7.92
小 计	2,535,683,919.52	68.46

注 1：子公司无锡金科房地产开发有限公司（以下简称无锡金科）本期收购河南国丰园置业有限公司（以下简称国丰园置业）股权并纳入合并报表，国丰园置业按照其与郑州市中原城市开发建设投资有限公司（以下简称中原城投）相关协议约定，负责郑州中原区“中国公园”城中村项目土地整治、拆迁安置资金筹措和综合开发。截至 2016 年 12 月 31 日止，该地块整治拆迁安置工作尚在进行中，国丰园置业累计投入整治拆迁支出 913,663,919.52 元，其中在 2013 年度投入金额为 2 亿元。

注 2：根据公司与武汉盈锦房地产开发有限公司（以下简称武汉盈锦）签订《大洲村 A 包综合改造建设项目合作协议书》相关约定，由公司对协议约定目标地块（大洲村 A 包 K1、K2、K3）进行竞买摘牌并开发经营，并向武汉盈锦支付该目标地块所负的拆迁还建费，本期公司按照协议约定累计支付 5.70 亿元。

公司控股子公司金科地产集团武汉有限公司已于 2017 年 1 月 24 日取得大洲村 K1、K2 地块合计 211 亩土地。

注 3：系公司子公司南通金科房地产开发有限公司向合肥市国土资源局缴纳的土地竞拍保证金，根据 2016 年 12 月 14 日与合肥市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该保证金 4 亿元用于转抵土地出让价款。

注 4：系子公司重庆金科房地产开发有限公司向柳州市财政局代征代缴户缴纳的土地竞拍保证金，根据 2016 年 12 月 8 日与柳州市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该保证金 3.585 亿元用于转抵土地出让价款。

注 5：系子公司重庆金科汇茂房地产开发有限公司向重庆联合产权交易所集团股份有限公司（以下简称重庆联合产权交易所）缴纳的土地竞拍保证金，根据 2017 年 2 月 22 日和 2017 年 3 月 2 日分别与重庆联合产权交易所签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该保证金共计 29,352.00 万元用于转抵土地出让价款。

## 5. 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	1,056,559,459.60	25.45	65,495,930.65	6.20	991,063,528.95
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,094,503,050.05	74.55	179,564,312.79	5.80	2,914,938,737.26
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	4,151,062,509.65	100.00	245,060,243.44	5.90	3,906,002,266.21

(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	1,621,552,237.31	100.00	138,845,753.63	8.56	1,482,706,483.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	1,621,552,237.31	100.00	138,845,753.63	8.56	1,482,706,483.68

## 2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
吴江金科扬子置业发展有限公司	65,495,930.65	65,495,930.65	100.00	注 1
泰安海大房地产开发有限公司	517,975,530.71			注 2
济南海睿房地产开发有限公司	380,032,389.86			注 2
青岛海昌置业有限公司	93,055,608.38			注 2
小计	1,056,559,459.60	65,495,930.65	6.20	

注 1: 因吴江金科扬子置业发展有限公司(以下简称吴江金科)受区域市场行情及当地房地产调控政策的影响,本期亏损 26,676.39 万元且预计项目结算也将出现亏损,公司对吴江金科的其他应收款单独进行减值测试后全额计提坏账准备,期初按账龄已累计计提坏账准备 18,041,948.29 元,本期减值测试补提坏账准备 47,453,982.36 元。

注 2: 系子公司山东百俊房地产开发有限公司根据 2016 年 12 月 2 日与青岛海尔地产集团有限公司签订的《股权转让协议》约定,以股权转让及承债方式收购济南海睿房地产开发有限公司、青岛海昌置业有限公司、泰安海大房地产开发有限公司所支付的承债对价,具体情况详见本财务报表附注十四(二)8。

## 3) 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	476,698,006.69	4,766,980.07	1.00
1-2 年	223,068,587.95	11,153,429.40	5.00
2-3 年	101,210,346.59	20,242,069.34	20.00
3-5 年	164,168,102.02	82,084,051.03	50.00

5 年以上	61,317,782.95	61,317,782.95	100.00
小 计	1,026,462,826.20	179,564,312.79	17.49

## 4) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
保证金组合	2,068,040,223.85		
小 计	2,068,040,223.85		

## (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 103,418,920.79 元, 因非同一控制下企业合并转入坏账准备 3,213,719.52 元。

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 418,150.50 元。

## (4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	2,068,040,223.85	498,663,626.13
承债式收购项目公司所支付对价	991,063,528.95	
土地款		139,808,533.06
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
项目合作款	277,373,482.41	297,307,438.90
应收暂付款	430,240,530.10	351,610,229.63
其他	218,311,109.34	168,128,774.59
合 计	4,151,062,509.65	1,621,552,237.31

## (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	是否为关联方
石家庄市国土资源局正定新区分局[注 1]	土地竞拍金	1,440,000,000.00	1 年以内	34.69		否
泰安海大房地产开发有限公司	承债式收	517,975,530.71	1 年以内	12.48		[注 2]

	购支付的 对价					
济南海睿房地产开发 有限公司	承债式收 购支付的 对价	382,282,389.86	1 年以内	9.21		[注 2]
合肥市国土资源局 [注 3]	土地竞拍 金	250,000,000.00	1 年以内	6.02		否
浏阳市农业发展有 限公司[注 4]	土地整治 款	166,033,635.00	1 年以内、 1-2 年、2-3 年、3-5 年、 5 年以上	4.00	70,238,296.00	否
合 计		2,756,291,555.57		66.40	70,238,296.00	

注 1：系子公司北京金科展昊置业有限公司向石家庄市国土资源局正定新区分局支付的石家庄正定项目 007 号、008 号、010 号、011 号、012 号、013 号地块竞买保证金，已于 2017 年 1 月退回。

注 2：详见本财务报表附注十四（二）8。

注 3：系子公司无锡金科嘉润房地产开发有限公司向合肥市国土资源局支付的瑶海区 E1609 地块竞拍保证金，已于 2017 年 1 月退回。

注 4：系根据公司与浏阳市人民政府签订的《土地联合整治协议书》及《补充协议》支付的浏阳仙人湖水库项目土地综合整治费用。

## 6. 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	12,329,509.15		12,329,509.15
低值易耗品	1,053,965.32		1,053,965.32
库存商品	136,826,147.92		136,826,147.92
开发成本	46,122,947,713.69	106,320,624.70	46,016,627,088.99
拟开发产品	4,126,971,881.34		4,126,971,881.34
开发产品	21,319,901,561.01	585,738,836.03	20,734,162,724.98
出租开发产品	476,168,096.88		476,168,096.88

工程施工	23,056,066.49		23,056,066.49
合 计	72,219,254,941.80	692,059,460.73	71,527,195,481.07

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	16,158,948.66		16,158,948.66
低值易耗品	24,596.52		24,596.52
库存商品	149,250,949.29		149,250,949.29
开发成本	51,913,039,317.88	485,202,533.32	51,427,836,784.56
拟开发产品	3,367,141,160.47		3,367,141,160.47
开发产品	17,370,621,433.39	560,205,410.75	16,810,416,022.64
出租开发产品	379,510,787.85		379,510,787.85
工程施工	13,520,698.42		13,520,698.42
合 计	73,209,267,892.48	1,045,407,944.07	72,163,859,948.41

## (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	485,202,533.32	18,444,476.86		173,038,400.64	224,287,984.84	106,320,624.70
开发产品	560,205,410.75	75,772,438.38	224,287,984.84	274,526,997.94		585,738,836.03
小 计	1,045,407,944.07	94,216,915.24	224,287,984.84	447,565,398.58	224,287,984.84	692,059,460.73

注 1: 截至 2016 年 12 月 31 日止, 子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司、无锡金科科润房地产开发有限公司、重庆市金科宸居置业有限公司、成都市江龙投资有限公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况, 对项目可变现净值进行减值测试后, 对上述公司分别开发的重庆·万盛金科中华养生城、无锡·米兰花园 A、重庆·金科中央御院、成都·金科廊桥水乡分别计提存货跌价准备 5,793,512.03 元、15,410,534.60 元、19,415,560.96 元、53,597,307.65 元。

注 2: 本报告期子公司无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·城南世家转回存货跌价准备

128,114,455.03 元、因结转销售配比转销 149,119,342.79 元；郴州金科凯天房地产开发有限公司开发的郴州·中央公园城转回存货跌价准备 51,934,000.95 元、因结转销售配比转销 8,028,779.62 元；湖南金科房地产开发有限公司开发的长沙·盛世东方大院转回存货跌价准备 31,404,277.10 元、因结转销售配比转销 17,721,370.63 元；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销售配比转销存货跌价准备 15,208,182.88 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 33,824,063.46 元；无锡金科科润房地产开发有限公司开发的无锡·米兰 A 因结转销售配比转销存货跌价准备 12,210,926.12 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

2016 年度存货期末余额中含有利息资本化金额为 6,888,983,323.02 元，其中期末开发产品中包含的利息资本化金额为 2,059,054,605.64 元，开发成本中包含的利息资本化金额为 4,455,848,710.84 元。2016 年度计入存货成本的资本化借款费用为 2,789,806,371.46 元(2015 年度为 3,050,553,240.99 元)，2016 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.95% (2015 年度为 8.98%)，本期利息资本化主要项目明细如下：

项 目	利息资本化累计金额[注]	本期利息资本化金额
北京·金科中心	583,980,396.26	205,100,499.30
济南·金科世界城	528,576,232.61	167,716,208.98
重庆·西永天宸	322,456,887.88	109,989,274.74
内江·金科公园王府	239,401,091.32	95,217,449.72
云南·金科时代中心	220,595,835.24	90,826,348.69

青岛·金科星辰	151,274,158.12	87,405,904.35
重庆涪陵·金科南湖项目	115,383,506.43	73,419,251.33
重庆·万州金科观澜	91,880,726.12	81,328,492.53
重庆北碚·金科城	377,204,314.66	71,833,816.02
重庆·金科天元道（一期）	72,026,087.24	64,713,704.24
重庆·西永天宸（二期）	194,939,744.29	64,179,200.89
重庆云阳·金科世界城	149,363,989.63	61,036,975.15
郑州·金科城	71,312,887.34	61,022,126.15
遵义·金科中央公园城	114,804,511.62	58,334,031.00
重庆南川·金科世界城	106,631,684.53	57,660,601.53
西安·金科天籁城	199,654,952.96	56,866,064.74
重庆长寿·金科世界城	172,555,113.53	55,857,568.40
北京·金科纳帕庄园	570,892,496.86	49,049,155.53
重庆·金科天元道（二期）	61,037,395.51	48,947,614.36
成都·金科东方雅郡	98,251,888.68	48,098,304.91
重庆·金科时代中心	243,330,015.62	47,964,245.34
重庆大足·金科中央公园城	188,682,556.93	46,247,884.28
小 计	4,874,236,473.38	1,702,814,722.18

注：系截至 2016 年 12 月 31 日止已资本化利息金额。

(4) 期初存货中已有 18,303,055,894.48 元用于担保，期末存货中已有 18,093,358,238.81 元用于担保，具体明细如下：

项 目	期末数	期初数	受限原因
重庆·金科阳光小镇		113,467,384.55	银行借款抵押
重庆·金科星辰	136,188,314.95		银行借款抵押
重庆江津·金科中央公园城	142,561,780.31	148,243,017.83	银行借款抵押
重庆璧山·金科中央公园城	105,979,829.17		银行借款抵押
重庆北碚·金科城	177,221,546.05		银行借款抵押
重庆·万盛金科中华养生城	10,798,613.19	261,225,775.74	银行借款抵押
重庆·金科天元道（一期）	637,221,102.43		银行借款抵押
重庆·西永天宸		2,021,789,171.22	银行借款抵押

重庆·金科空港城	276,724,546.89	681,925,404.05	银行借款抵押
重庆·金科中央华府	33,790,651.25	220,036,596.27	银行借款抵押
重庆巫山·金科城（一期）	60,325,679.78		银行借款抵押
重庆永川·金科公园王府	212,623,373.58	15,836,396.26	银行借款抵押
重庆大足·金科中央公园城		211,516,347.13	银行借款抵押
成都·金科中心		51,099,340.63	银行借款抵押
成都·金科星耀天都	102,207,544.14	26,029,039.64	银行借款抵押
成都·金科廊桥水乡		9,541,918.04	银行借款抵押
成都·金科东方雅郡	755,030,727.66	493,044,403.28	银行借款抵押
成都·金科双楠天都	667,159,813.37		银行借款抵押
成都·金科天宸	316,887,698.72		银行借款抵押
遂宁·金科美湖湾项目	237,328,231.30		银行借款抵押
内江·金科中央公园城		267,021,116.75	银行借款抵押
内江·金科公园王府	355,418,238.44	717,398,418.65	银行借款抵押
济南·金科世界城	249,548,949.07	1,396,558,028.27	银行借款抵押
青岛·金科星辰	1,593,768,886.89	1,217,620,604.02	银行借款抵押
青岛·金科阳光美镇	312,958,010.27	159,403,614.14	银行借款抵押
重庆开县·金科财富中心	71,976,339.39		银行借款抵押
重庆涪陵·金科天籁城		101,855,003.91	银行借款抵押
重庆·金科天湖小镇		197,932,201.10	银行借款抵押
重庆涪陵·金科南湖项目	363,889,801.76	251,832,436.78	银行借款抵押
重庆长寿·金科世界城	731,110,694.58	1,064,019,869.45	银行借款抵押
重庆开县·金科财富中心		113,035,860.01	银行借款抵押
重庆开县·维拉庄园项目	383,491,568.81		银行借款抵押

重庆云阳·金科世界城	812,283,234.75	605,318,641.10	银行借款抵押
重庆·万州金科观澜	70,996,100.94		银行借款抵押
北京·金科纳帕庄园		645,538,813.37	银行借款抵押
北京·金科中心	1,480,502,538.39	2,347,453,138.17	银行借款抵押
长沙·金科世界城	111,293,587.88	386,851,103.09	银行借款抵押
长沙·金科中心	276,917,734.10	1,128,139,174.13	银行借款抵押
郴州·南岭生态城“在水一方”		275,527,025.16	银行借款抵押
咸阳·金科世界城	498,694,858.21	548,148,119.68	银行借款抵押
西安·金科天籁城	1,079,897,413.12		银行借款抵押
无锡·财富商业广场	279,003,124.11	166,625,065.50	银行借款抵押
无锡·城南世家	1,477,863,400.95	139,100,052.48	银行借款抵押
无锡·金科东方王榭	54,848,351.24		银行借款抵押
无锡·金科观庭	46,519,484.19		银行借款抵押
无锡·金科万博广场	88,606,694.61		银行借款抵押
张家港·廊桥雅苑		389,724,986.60	银行借款抵押
张家港·廊桥美墅		209,863,824.96	银行借款抵押
苏州·观天下	510,771,726.00	704,204,295.05	银行借款抵押
苏州·柯福路1号	428,786,500.36		银行借款抵押
苏州·天籁花园		286,058,227.25	银行借款抵押
如皋·金科世界城		83,399,934.13	银行借款抵押
郑州·金科城	431,359,925.66		银行借款抵押
云南·金科时代中心	1,243,092,959.57		银行借款抵押
新疆·金科廊桥水乡	1,267,708,662.73	646,671,546.09	银行借款抵押
小 计	18,093,358,238.81	18,303,055,894.48	

(5) 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]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·金科星辰	2015年1月	2018年5月	96,504.00	274,111,293.39	335,284,285.92
重庆合川·天籁城项目	2014年1月	2017年1月	67,803.00	127,100,732.54	519,742,471.79
重庆江津·金科世界城	2013年4月	2017年4月	154,727.00	451,265,863.23	525,888,375.36
重庆江津·金科中央公园城	2013年8月	2017年4月	216,647.00	437,834,667.77	970,040,488.15
重庆·金科廊桥水乡	2010年7月	2017年5月	720,000.00	182,576,708.27	801,998,050.15
重庆·金科太阳海岸	2009年11月	2016年10月	200,000.00		51,151,068.90
重庆·金科中央御院	2011年6月	2017年8月	334,267.00	24,142,287.31	907,998,536.55
重庆璧山·金科中央公园城	2012年1月	2017年5月	287,557.70	496,952,903.37	1,074,700,008.13
重庆北碚·金科城	2013年7月	2017年7月	358,772.00	703,849,114.26	2,327,898,665.39
重庆·万盛金科中华养生城	2014年3月	2018年1月	83,794.00	83,815,998.14	461,090,736.21
重庆·金科时代中心	2013年4月	2017年6月	387,420.00	755,325,041.36	1,166,011,226.41
重庆·金科天元道(一期)	2016年4月	2018年1月	300,000.00	1,268,991,190.70	
重庆·金科天元道(二期)	2016年12月	2018年10月	240,000.00	803,716,696.34	
重庆·西永天宸	2014年6月	2017年4月	465,800.00	1,612,447,374.47	2,436,179,156.55
重庆·西永天宸(二期)	2016年1月	2017年9月	380,000.00	1,599,370,036.13	1,321,425,954.26
重庆·金科空港城	2015年1月	2017年8月	190,000.00	508,788,040.46	681,925,404.05
重庆·金科中央华府	2014年9月	2018年10月	113,216.00	80,552,761.27	554,049,375.56
重庆南川·金科世界城	2014年11月	2017年6月	290,000.00	495,551,599.55	843,725,555.38
重庆巫山·金科城(一期)	2015年12月	2017年7月	220,000.00	411,802,548.19	157,119,315.89

重庆开县·金科开州城	2011年7月	2017年12月	287,247.52	42,197,664.89	570,864,072.63
重庆·开县金科大酒店	2012年9月	2017年6月	38,000.00	7,648,639.03	50,020,775.47
重庆开县·金科财富中心	2012年12月	2017年8月	187,599.38	352,072,770.62	536,249,197.64
重庆开县·维拉庄园项目	2015年8月	2017年9月	100,000.00	548,084,619.00	309,968,201.70
重庆开县·寨子坪项目	2016年9月	2018年4月	221,384.00	375,584,843.64	
重庆开县·东部 37 亩项目	2016年11月	2018年8月	31,980.00	115,269,455.45	
重庆云阳·金科世界城	2014年2月	2017年4月	304,850.00	1,320,979,602.83	1,404,438,835.30
重庆·万州金科观澜	2015年6月	2018年4月	300,000.00	1,109,660,055.22	839,917,849.84
重庆涪陵·金科中央公园城	2011年8月	2017年4月	222,043.00	311,127,882.55	602,402,742.05
重庆长寿·金科阳光小镇	2012年7月	2017年5月	133,112.00	9,101,877.24	6,981,274.84
重庆涪陵·金科天籁城	2013年4月	2017年10月	151,904.00	40,201,359.81	872,101,414.57
重庆涪陵·金科南湖项目	2015年6月	2017年5月	232,214.00	1,254,281,878.19	960,307,096.32
重庆长寿·金科世界城	2013年6月	2017年3月	437,603.00	1,336,070,319.23	1,963,156,808.93
重庆丰都·金科黄金海岸	2014年7月	2017年9月	250,000.00	282,148,034.35	570,969,887.26
重庆永川·金科中央公园城	2010年8月	2017年9月	142,000.00	10,679,550.89	37,821,842.96
重庆永川·金科阳光小镇	2010年12月	2017年5月	148,650.00	86,814,478.54	136,258,490.99
重庆永川·金科公园王府	2014年6月	2017年8月	150,000.00	499,961,862.29	724,306,409.12
重庆荣昌·金科世界城	2015年12月	2017年11月	429,228.00	468,507,751.97	636,611,162.26
重庆大足·金科中央公园城	2012年12月	2017年2月	240,392.00	447,391,980.68	749,080,351.61

成都•金科中心	2012年12月	2016年4月	125,000.00		174,211,930.90
成都•金科星耀天都	2015年5月	2017年12月	101,229.01	673,271,044.67	480,579,890.39
成都•金科廊桥水乡	2010年4月	2017年5月	198,982.00	49,591,526.07	336,409,300.06
成都•金科东方雅郡	2014年12月	2017年3月	150,000.00	747,284,846.03	603,318,628.20
成都•金科双楠天都	2015年10月	2017年8月	96,000.00	665,088,502.74	549,628,888.85
成都•金科天宸	2016年10月	2019年3月	145,275.00	316,887,698.72	
遂宁•金科美湖湾项目	2015年8月	2017年10月	140,000.00	416,344,980.14	288,606,414.67
内江•金科中央公园城	2012年7月	2020年4月	170,000.00	107,915,747.31	115,551,079.41
内江•金科公园王府	2013年10月	2017年8月	350,000.00	679,760,080.31	1,615,750,821.67
内江•时代中心	2014年4月	2017年6月	160,000.00	77,948,214.00	597,064,620.18
北京•金科纳帕庄园	2010年10月	2016年12月	449,564.00		1,607,667,740.11
北京•金科中心	2014年12月	2017年11月	444,124.52	3,496,844,014.43	3,068,387,422.34
济南•金科世界城	2014年4月	2017年4月	383,260.00	1,494,848,836.41	2,179,788,609.31
青岛•金科星辰	2015年8月	2017年8月	195,651.00	1,694,100,909.94	1,286,245,443.03
青岛•金科阳光美镇	2014年4月	2019年9月	175,000.00	304,098,927.26	557,227,542.68
济南章丘•金科蓝海项目	2016年4月	2019年5月	72,000.00	139,924,346.24	
济南章丘•金科领航项目	2016年12月	2018年12月	26,000.00	5,237,577.77	
浏阳•天湖新城	2011年10月	2018年7月	175,338.00	576,653,459.18	480,122,382.26
长沙•金科世界城	2009年1月	2017年9月	157,775.97	303,191,434.43	543,163,382.78
长沙•金科中心	2013年4月	2017年3月	229,411.00	648,395,838.90	1,357,448,300.97
郴州•中央公园城	2014年2月	2019年4月	182,732.00	156,214,996.19	419,939,149.76
郴州•南岭生态城“在水一方”	2012年11月	2017年5月	80,000.00	300,100,059.23	275,527,025.15
无锡•米兰花园B	2010年8月	2017年12月	77,166.00	31,780,774.97	34,208,454.31

无锡·米兰花园 A	2010 年 8 月	2018 年 12 月	157,849.33	41,970,458.55	51,231,990.50
无锡·城南世家	2010 年 6 月	2017 年 10 月	515,579.11	657,288,716.21	1,294,800,071.56
无锡·财富商业广场	2013 年 1 月	2018 年 5 月	144,310.39	536,871,619.44	491,453,188.63
张家港·廊桥雅苑	2012 年 7 月	2017 年 12 月	187,276.00	56,035,476.92	632,751,372.62
张家港·廊桥美墅	2013 年 8 月	2017 年 12 月	112,552.00	61,798,218.61	279,663,824.96
苏州·天籁花园	2013 年 4 月	2016 年 12 月	167,385.60		626,197,968.26
苏州·观天下	2014 年 10 月	2017 年 11 月	118,340.00	503,629,982.68	704,204,295.05
苏州·柯福路 1 号	2016 年 3 月	2017 年 11 月	70,994.50	426,069,614.36	
南通·廊桥水岸	2016 年 1 月	2018 年 11 月	76,107.00	313,612,788.13	
江苏如皋·金科世界城	2013 年 7 月	2017 年 12 月	114,192.00	401,059,499.51	506,994,217.37
郑州·瓦屋李新居	2015 年 12 月	2017 年 8 月	221,225.00	407,403,316.86	
郑州·金都城	2016 年 7 月	2018 年 11 月	403,095.00	2,161,105,022.85	
郑州·金科天籁城	2016 年 12 月	2019 年 11 月	88,641.81	71,254,842.94	
郑州·盛世中原(安置区)	2016 年 12 月	2019 年 12 月	800,000.00	26,697,742.27	
西安·金科天籁城	2013 年 11 月	2017 年 12 月	226,414.56	982,364,110.49	1,212,839,368.29
咸阳·金科世界城	2014 年 11 月	2018 年 11 月	337,391.33	799,877,095.44	548,170,917.41
合肥·半岛 1 号	2014 年 8 月	2017 年 5 月	115,507.00	1,014,026,928.48	
南京·金科观天下山庄	2016 年 8 月	2018 年 12 月	270,266.00	772,419,571.81	
云南·金科时代中心	2015 年 11 月	2017 年 12 月	200,000.00	1,235,510,563.09	921,926,676.14
遵义·金科中央公园城	2015 年 9 月	2017 年 6 月	249,138.00	764,354,512.36	710,234,953.59
新疆·金科家居机电世博汇	2013 年 6 月	2017 年 5 月	146,111.00	274,924,356.21	346,271,340.41
新疆·金科维拉庄园项目	2015 年 10 月	2018 年 10 月	96,053.00	444,004,861.66	136,658,075.97
新疆·金科中亚家居博览公园	2013 年 6 月	2017 年 8 月	197,737.00	226,465,146.10	202,146,714.86
新疆·金科廊桥水乡	2013 年 6 月	2017 年 9 月	218,746.00	1,247,342,402.85	568,962,227.09

湖南·长沙科技新城项目	2016年4月	2017年7月	147,706.00	408,977,396.79	
重庆·两江健康科技新城	2016年8月	2017年12月	231,322.24	466,420,170.97	
小计			19,082,229.77	46,122,947,713.69	51,913,039,317.88

注：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。

## 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]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·金科天元道(一期)	2016年6月	2018年1月	300,000.00		680,762,577.76
重庆·金科天元道(二期)	2016年12月	2018年10月	240,000.00		569,514,210.32
重庆·金科九曲河项目	2017年2月	2020年12月	300,000.00	596,313,912.02	
重庆·大渡口星辰3期	2017年4月	2019年3月	85,000.00	50,419,960.00	
重庆丰都·金科黄金海岸	2019年1月	2020年7月	70,000.00	140,000,000.00	
成都·金科东方雅郡	2017年1月	2019年4月	32,000.00	111,483,222.84	
成都·金科天宸	2017年2月	2019年12月	79,267.43	144,584,825.04	
内江·金科公园王府	2017年4月	2019年4月	350,000.00	505,539,114.31	
内江·时代中心	2017年6月	2019年11月	160,000.00	162,728,846.84	
济南·金科世界城	2017年8月	2019年10月	384,000.00	1,067,211,535.43	1,241,436,080.14
郴州·中央公园城	2018年3月	2020年10月	88,000.00	132,425,428.55	
南通·廊桥水岸	2016年12月	2018年11月	63,345.00		227,428,501.11
江苏如皋·金科世界城	2017年9月	2022年9月	118,591.00	267,229,380.00	
郑州·金科城	2018年4月	2020年5月	101,407.00	220,402,687.43	
郑州·金科天籁城	2017年5月	2019年11月	118,000.00	299,692,540.00	
云南·金科时代中心	2017年10月	2020年7月	108,478.00	273,434,547.88	273,134,388.46
湖南·长沙科技新城项目	2017年5月	2019年9月	41,175.00	155,505,881.00	374,865,402.68
小计			2,521,263.43	4,126,971,881.34	3,367,141,160.47

注：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。

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科VISAR国际	2012年11月	33,766,961.50		2,857,767.14	30,909,194.36
重庆·蚂蚁SOHO	2008年4月	28,368,469.60		587,339.59	27,781,130.01
重庆·东方王榭	2015年12月	15,942,257.42		1,510,891.81	14,431,365.61
重庆·金科东方雅郡	2015年3月	3,037,399.58			3,037,399.58
重庆·金科阳光小镇	2013年12月	218,558,664.96	41,100,912.00	15,528,804.18	244,130,772.78
重庆·天湖美镇	2009年11月	28,561,836.20			28,561,836.20
重庆·金科世界城	2014年7月	180,605,877.18		17,984,634.61	162,621,242.57
重庆·金科星辰	2016年12月		354,799,695.88	253,054,436.04	101,745,259.84
重庆合川·金科世界城	2015年3月	263,716,696.19		135,647,539.78	128,069,156.41
重庆合川·天籟城项目	2016年5月		463,977,702.99	344,249,891.22	119,727,811.77
重庆江津·金科世界城	2016年6月	177,438,436.34	156,218,965.47	181,980,186.00	151,677,215.81
重庆江津·金科中央公园城	2016年10月	35,854,307.85	882,403,631.90	589,133,851.85	329,124,087.90
重庆·香江家园	2002年9月	2,728,703.35			2,728,703.35
重庆·金科东方王府	2014年9月	110,346,535.08		30,493,600.00	79,852,935.08
重庆·金科廊桥水乡	2016年6月	1,246,388,011.40	948,510,792.05	997,089,250.31	1,197,809,553.14
重庆·金科小城故事	2010年1月	4,910,374.91		2,428,576.74	2,481,798.17
重庆·金科太阳海岸	2014年11月	108,679,584.79		16,539,245.70	92,140,339.09
重庆·金科西城大院	2012年3月	116,734,820.03	25,724,352.30	12,252,960.04	130,206,212.29
重庆·金科中	2016年10月	636,148,490.76	1,037,294,211.72	1,008,673,750.46	664,768,952.02

央御院					
重庆璧山·金科中央公园城	2016年6月	139,751,369.72	778,301,746.73	533,889,048.30	384,164,068.15
重庆北碚·金科城	2016年11月	21,581,190.93	2,063,963,265.40	1,415,471,466.21	670,072,990.12
重庆·万盛金科中华养生城	2016年12月	137,042,975.82	333,934,760.33	56,562,943.07	414,414,793.08
重庆·金科时代中心	2016年4月	599,155,354.00	553,265,694.89	956,642,701.59	195,778,347.30
重庆·金沙水岸	2007年12月	18,233,324.79			18,233,324.79
重庆·云湖天都	2010年1月	49,755,472.41			49,755,472.41
重庆·绿韵康城	2009年12月	35,938,042.54			35,938,042.54
重庆·金科十年城	2013年11月	88,989,084.43		18,038,897.63	70,950,186.80
重庆·中华坊	2005年10月	40,211,845.52			40,211,845.52
重庆·西永天宸	2016年12月		1,357,318,188.96	625,591,375.41	731,726,813.55
重庆·金科空港城	2016年12月		353,036,462.81	272,389,287.50	80,647,175.31
重庆·金科中央华府	2016年10月		642,878,268.06		642,878,268.06
重庆南川·金科世界城	2016年12月		702,112,422.69	374,803,648.54	327,308,774.15
重庆开县·金科开州城	2016年7月	157,889,325.25	723,963,053.34	547,832,496.43	334,019,882.16
重庆开县·金科财富中心	2016年11月	49,775,770.43	343,606,965.92	243,946,727.62	149,436,008.73
重庆云阳·金科世界城	2016年9月		516,862,940.50	467,881,037.51	48,981,902.99
重庆·金科天湖小镇	2015年12月	11,965,915.80		3,013,455.69	8,952,460.11
重庆涪陵·金科世界走廊B区	2015年1月	61,119,221.79			61,119,221.79
重庆涪陵·金科中央公园城	2016年10月	139,046,014.65	314,568,964.18	104,907,732.00	348,707,246.83

重庆涪陵·金科世界走廊A区	2013年10月	208,975,988.22		5,428,896.52	203,547,091.70
重庆长寿·金科阳光小镇	2015年10月	596,711,741.65		337,763,485.89	258,948,255.76
重庆涪陵·金科天籁城	2016年10月	55,203,780.18	939,014,115.88	798,711,427.42	195,506,468.64
重庆长寿·金科世界城	2016年10月		885,761,000.88	790,531,099.61	95,229,901.27
重庆丰都·金科黄金海岸	2016年11月		495,795,127.38	248,606,512.92	247,188,614.46
重庆永川·金科中央公园城	2014年2月	98,847,653.54		2,745,097.97	96,102,555.57
重庆永川·金科阳光小镇	2016年4月	161,241,351.34	125,349,627.14	183,817,915.43	102,773,063.05
重庆永川·金科公园王府	2016年9月		437,682,979.38	216,757,808.67	220,925,170.71
重庆荣昌·金科世界城	2016年2月	258,648,246.36	333,667,215.68	382,563,354.57	209,752,107.47
重庆大足·金科中央公园城	2016年8月	120,144,448.43	535,183,490.13	477,221,779.00	178,106,159.56
成都·金科一城	2012年12月	11,106,257.36			11,106,257.36
成都·金科中心	2016年4月	432,733,760.05	240,356,165.34	177,952,050.19	495,137,875.20
成都·金科廊桥水乡	2016年5月	818,812,986.12	389,155,452.14	354,951,644.64	853,016,793.62
成都·金科天籁城	2014年11月	157,397,620.04		26,690,929.08	130,706,690.96
内江·金科中央公园城	2016年7月	411,312,788.18	245,078,473.46	150,288,423.02	506,102,838.62
内江·金科公园王府	2016年12月		829,846,051.37	535,216,122.05	294,629,929.32
内江·时代中心	2016年7月		457,150,882.68	232,405,957.04	224,744,925.64
北京·帕提欧庄园	2012年6月	10,145,826.81		10,145,826.81	
北京·金科纳帕庄园	2016年12月	1,201,834,824.25	1,867,687,432.47	1,271,413,698.20	1,798,108,558.52
北京·金科廊桥花园	2015年10月	84,506,872.75	4,020,299.19	48,129,027.58	40,398,144.36

济南·金科世界城	2016年7月		1,458,771,006.86	1,185,261,588.31	273,509,418.55
青岛·金科阳光美镇	2016年11月	82,278,654.72	461,055,256.53	132,078,538.61	411,255,372.64
长沙·盛世东方大院	2015年8月	261,108,203.39		103,101,511.70	158,006,691.69
浏阳·天湖新城	2015年4月	620,161,843.87		63,929,318.25	556,232,525.62
长沙·金科世界城	2016年12月	311,853,444.60	387,415,195.66	465,010,889.38	234,257,750.88
长沙·金科中心	2016年1月		910,010,927.43	470,415,918.69	439,595,008.74
郴州·中央公园城	2016年11月	76,429,586.47	362,937,244.77	182,024,034.30	257,342,796.94
郴州·南岭生态城“在水一方”	2016年12月	161,482,189.47	39,554,423.44	35,466,370.80	165,570,242.11
无锡·金科东方王榭	2013年1月	58,447,587.73		3,599,236.49	54,848,351.24
无锡·金科观庭	2015年1月	50,421,077.16		3,901,592.97	46,519,484.19
无锡·金科万博广场	2015年1月	242,745,431.32		154,138,736.71	88,606,694.61
无锡·米兰花园B	2012年8月	101,195,711.97			101,195,711.97
无锡·米兰花园A	2015年1月	391,477,355.91		50,284,134.31	341,193,221.60
无锡·城南世家	2016年11月	1,191,735,300.82	730,938,496.04	858,817,108.95	1,063,856,687.91
无锡·财富商业广场	2016年11月	975,541,402.68	174,455,762.89	996,884,807.99	153,112,357.58
江阴·锦绣天成	2012年6月	9,362,273.32		1,244,840.51	8,117,432.81
江阴·东方大院	2012年10月	11,182,882.06		6,828,638.30	4,354,243.76
江阴·东方华府	2015年9月	234,110,932.86		75,176,979.28	158,933,953.58
张家港·廊桥雅苑	2016年11月	394,001,522.34	759,268,590.09	705,214,643.62	448,055,468.81
张家港·廊桥美墅	2016年6月	389,364,903.04	224,578,553.14	431,458,585.66	182,484,870.52
苏州·枫景颐庭	2015年8月	1,036,499,010.07		446,408,584.91	590,090,425.16

苏州·天籁花园	2016年12月	126,809,446.03	845,980,749.06	935,282,544.97	37,507,650.12
苏州·观天下	2016年11月		452,627,181.53	420,421,513.96	32,205,667.57
南通·廊桥水岸	2015年9月	561,406,052.12		191,332,973.89	370,073,078.23
江苏如皋·金科世界城	2015年12月	613,312,751.85		457,772,208.78	155,540,543.07
西安·金科天籁城	2016年11月		558,636,803.40	461,103,500.77	97,533,302.63
合肥·半岛1号	2016年6月		618,074,728.96	287,202,728.52	330,872,000.44
遵义·金科中央公园城	2016年12月		386,734,293.56	369,205,771.94	17,528,521.62
新疆·金科家居机电世博汇	2016年5月		246,700,074.58	79,155,788.51	167,544,286.07
新疆·金科廊桥水乡	2015年9月	76,392,929.68	6,997,219.10		83,390,148.78
重庆·美社项目	2005年10月	3,434,459.41			3,434,459.41
小计		17,370,621,433.39	29,004,327,818.28	25,055,047,690.66	21,319,901,561.01

注：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。

#### 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·金科阳光小镇	12,371,752.25		379,377.84	11,992,374.41
重庆·金沙水岸	8,691,398.23		323,797.20	8,367,601.03
重庆·云湖天都	31,043,425.24		1,105,058.76	29,938,366.48
重庆·金科十年城	21,330,212.66		2,154,815.32	19,175,397.34
重庆·廊桥水岸	10,462,430.00	518,989.65	298,067.16	10,683,352.49
重庆·VISAR 国际	19,535,720.50	512,418.95	459,000.12	19,589,139.33
重庆开县·开州城二期	41,943,689.07			41,943,689.07
重庆·金科西城大院	28,034,076.80		876,126.12	27,157,950.68
重庆·金科廊桥水乡	28,932,920.91		5,820,383.45	23,112,537.46
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,463,332.53		102,337.92	3,360,994.61
重庆·金科天湖小镇	5,912,853.14		176,661.84	5,736,191.30

重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	53,954,138.69	831,980.63	1,600,816.97	53,185,302.35
重庆长寿·金科阳光小镇		13,361,992.98	470,974.77	12,891,018.21
重庆长寿·金科世界城		23,284,319.88	231,470.88	23,052,849.00
重庆永川·金科中央公园城	47,991,135.19		1,636,963.54	46,354,171.65
重庆·荣昌世界城二期	7,985,689.42		219,233.88	7,766,455.54
重庆·茶园花街项目	16,856,387.40		469,204.80	16,387,182.60
重庆·江津世界城	2,113,822.71	5,543,351.93	155,442.16	7,501,732.48
浏阳·天湖新城	38,887,803.11		1,105,904.40	37,781,898.71
长沙·金科世界城		25,568,948.53	7,455,673.91	18,113,274.62
长沙·金科中心		14,509,264.22	56,847.56	14,452,416.66
苏州·枫景颐庭		37,624,200.86		37,624,200.86
小 计	379,510,787.85	121,755,467.63	25,098,158.60	476,168,096.88

## 7. 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	1,538,897,200.76	2,483,108,834.11
待抵扣增值税	182,888,360.40	130,240,495.66
合 计	1,721,785,561.16	2,613,349,329.77

### (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营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加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。

## 8. 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
可供出售权益工具	115,456,732.98		115,456,732.98	115,456,732.98		115,456,732.98

其中：按成本计量的	115,456,732.98		115,456,732.98	115,456,732.98		115,456,732.98
其他[注]	200,000,000.00		200,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
合计	315,456,732.98		315,456,732.98	215,456,732.98		215,456,732.98

注：子公司重庆金科两江大酒店有限公司本期认购招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划中的次级资产支持证券 1 亿元。

(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
小计	115,456,732.98			115,456,732.98

(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	
小计						

9. 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
对联营企业投资	573,173,954.16		573,173,954.16	181,090,457.45		181,090,457.45
对合营企业投资	213,066,529.18		213,066,529.18	209,996,804.01		209,996,804.01
合计	786,240,483.34		786,240,483.34	391,087,261.46		391,087,261.46

(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					
新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00			3,143,272.17	
云南金万众房地产开发有限公司	9,996,804.01			-73,547.00	
小 计	209,996,804.01			3,069,725.17	
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司	77,833,295.02			3,721,519.41	
吴江金科扬子置业发展有限公司	103,257,162.43			-103,257,162.43	
南宁融创世承置业有限公司		490,000,000.00		-337,666.24	
五家渠雪莲金科教育管理有限公司		410,000.00		-1,515.48	
前海博通（深圳）基金管理有限公司		9,000,000.00		-1,936,945.68	
小 计	181,090,457.45	499,410,000.00		-101,811,770.42	
合 计	391,087,261.46	499,410,000.00		-98,742,045.25	

(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						
新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）					203,143,272.17	
云南金万众房地产开发有限公司					9,923,257.01	
小 计					213,066,529.18	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司		5,514,732.87			76,040,081.56	
吴江金科扬子置业发展有限公司						

南宁融创世承置业有限公司[注 1]					489,662,333.76	
五家渠雪莲金科教育管理有限公司					408,484.52	
前海博通(深圳)基金管理有限公司[注 2]					7,063,054.32	
小 计		5,514,732.87			573,173,954.16	
合 计		5,514,732.87			786,240,483.34	

注 1: 根据公司与重庆融创基业房地产开发有限公司(以下简称重庆融创)签订的《南宁市安吉南项目合作开发协议》, 双方同时对原重庆融创已设立的项目公司南宁融创世承置业有限公司(以下简称南宁融创)进行增资, 增资完成后重庆融创持有南宁融创 51%股权, 公司持有南宁融创 49%股权, 公司对南宁融创具有重大影响, 故将其纳入联营企业核算。

注 2: 根据子公司深圳金科产业投资基金管理有限责任公司(以下简称金科基金)与深圳市前海资本管理有限公司(以下简称前海资本)签订的《增资扩股协议》, 双方同时对原金科基金已设立的前海博通(深圳)基金管理有限公司(以下简称前海博通)进行增资, 增资完成后双方各持有前海博通 50%股权。根据协议约定, 金科基金对前海博通具有重大影响, 故将其纳入联营企业核算。

## 10. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	2,888,950,566.79	2,888,950,566.79
本期变动		
加: 存货转入		
减: 其他转出	66,825,264.30	66,825,264.30
公允价值变动	63,367,452.14	63,367,452.14
期末数	2,885,492,754.63	2,885,492,754.63

### (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 地产增加	本期公允价值变 动	本期投资性房地 地产减少	期末公允价值

红星美凯龙家居广场	1,311,244,026.79		8,210,572.79		1,319,454,599.58
天王星办公楼4、5层及车位	27,734,351.00		-558,636.00		27,175,715.00
金科阳光小镇负1层商业用房	39,559,627.80		1,541,284.20	41,100,912.00	
成都青羊区办公楼	5,092,880.00		225,262.00		5,318,142.00
合川世界城负1层商场及库房	30,862,627.39		-772,587.62		30,090,039.77
金科开州城负1层商场及库房	25,880,223.81		-857,365.53		25,022,858.28
西城大院地下超市	24,032,830.00		1,691,522.30	25,724,352.30	
金科·涪陵世界走廊B区	1,424,544,000.00		53,887,400.00		1,478,431,400.00
合计	2,888,950,566.79		63,367,452.14	66,825,264.30	2,885,492,754.63

(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	41,500,098.40	0.63%
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	1,830,557.14	-2.01%
金科阳光小镇负1层商业用房	重庆市渝北区新南路184号附12、13号金科星城	5,708.46		3.90%
成都青羊区办公楼	成都市青羊区顺城大街308号	489.70	363,602.35	4.42%
合川世界城负1层商场及库房	九龙坡区九龙园区街道红狮大道5号23幢	2,415.88	512,900.00	-2.50%
金科开州城负1层商场及库房	九龙坡区九龙园区红狮大道5号22幢	4,935.98	41,664.80	-3.31%
西城大院地下超市	九龙坡区九龙园区红狮大道5号19幢地下超市	3171.93	347,556.00	7.04%

金科·涪陵世界走廊 B 区	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	18,228,201.23	3.78%
合 计		220,357.48	62,824,579.92	

## (3) 其他说明

1) 根据经营需要,经公司总裁办公会研究决定,本期将原拟长期持有的西城大院地下超市 3,171.93 平方米商业用房、金科阳光小镇负 1 层 5,708.46 平方米商业用房改为出售,将其转为存货一开发产品。

2) 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(2016)第 331 号)。

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	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	1,022,081,490.23	36,707,577.23	110,793,479.70	60,040,576.99	56,219,587.33	407,336,762.53	33,468,571.28	1,169,157,421.35	2,895,805,466.64
本期增加金额	149,149,455.17	4,530,251.88	23,385,836.26	14,652,725.24	11,834,359.91	17,519,609.94	4,108,529.37	149,974,156.01	375,154,923.78
1) 购置	3,841,357.86	4,530,251.88	20,212,339.83	5,965,304.61	11,468,075.91	15,131,140.93	3,228,004.37	64,969.51	64,441,444.90
2) 在建工程转入			2,682,608.43			2,388,469.01		149,909,186.50	154,980,263.94
3) 企业合并增加	500,133.61		490,888.00	8,687,420.63	366,284.00		880,525.00		10,925,251.24
4) 存货转入	144,807,963.70								144,807,963.70
本期减少金额	11,096,019.68	4,010,297.80	11,977,799.69	5,533,280.66	8,289,013.24	8,814,756.55	629,532.32		50,350,699.94
1) 处置或报废	11,096,019.68	4,010,297.80	11,977,799.69	5,533,280.66	8,289,013.24	8,814,756.55	629,532.32		50,350,699.94
期末数	1,160,134,925.72	37,227,531.31	122,201,516.27	69,160,021.57	59,764,934.00	416,041,615.92	36,947,568.33	1,319,131,577.36	3,220,609,690.48
累计折旧									
期初数	58,812,641.66	14,048,613.22	59,589,615.11	34,515,609.68	21,811,250.71	118,569,842.60	11,902,941.35	48,099,105.87	367,349,620.20
本期增加金额	27,851,480.67	3,625,723.90	23,089,243.17	13,042,380.93	15,820,370.33	62,590,427.54	6,034,500.24	63,474,385.60	215,528,512.38
1) 计提	27,466,324.01	3,625,723.90	22,874,444.27	9,886,931.35	15,478,983.59	62,590,427.54	5,939,489.62	63,474,385.60	211,336,709.88
2) 企业合并增加	385,156.66		214,798.90	3,155,449.58	341,386.74		95,010.62		4,191,802.50
本期减少金额	959,300.16	1,522,256.04	11,258,242.76	4,602,106.31	7,770,942.10	2,200,564.87	368,822.89		28,682,235.13
1) 处置或报废	959,300.16	1,522,256.04	11,258,242.76	4,602,106.31	7,770,942.10	2,200,564.87	368,822.89		28,682,235.13
期末数	85,704,822.17	16,152,081.08	71,420,615.52	42,955,884.30	29,860,678.94	178,959,705.27	17,568,618.70	111,573,491.47	554,195,897.45
减值准备									
期初数									
本期增加金额									

1) 计提									
本期减少金额									
1) 处置或报废									
期末数									
账面价值									
期末账面价值	1,074,430,103.55	21,075,450.23	50,780,900.75	26,204,137.27	29,904,255.06	237,081,910.65	19,378,949.63	1,207,558,085.89	2,666,413,793.03
期初账面价值	963,268,848.57	22,658,964.01	51,203,864.59	25,524,967.31	34,408,336.62	288,766,919.93	21,565,629.93	1,121,058,315.48	2,528,455,846.44

(2) 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	71,169,402.74	正在办理中
小 计	71,169,402.74	

12. 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
酒店装修工程	1,378,502.61		1,378,502.61	919,964.28		919,964.28
哈密烟墩第六风电场 200MW 项目				155,916,370.01		155,916,370.01
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	560,174,630.70		560,174,630.70			
零星工程	535,784.93		535,784.93	1,421,276.37		1,421,276.37
合 计	562,088,918.24		562,088,918.24	158,257,610.66		158,257,610.66

(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
酒店装修工程		919,964.28	8,488,312.77	2,388,469.01	5,641,305.43	1,378,502.61
哈密烟墩第六风电场 200MW 项目		155,916,370.01	933,652.58	149,909,186.50	6,940,836.09	
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	15.6 亿		560,174,630.70			560,174,630.70
零星工程		1,421,276.37	2,838,393.36	2,682,608.43	1,041,276.37	535,784.93

小 计		158,257,610.66	572,434,989.41	154,980,263.94	13,623,417.89	562,088,918.24
-----	--	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------

(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
酒店装修工程						自筹
哈密烟墩第六风电场 200MW 项目		100	21,392,400.00		8.00	自筹和借款
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	36		21,320,843.08	21,320,843.08	5.75	自筹、募集资金 和借款
零星工程						自筹
小 计			42,713,243.08	21,320,843.08		

## 13. 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	49,655,020.45	32,672,335.20	124,125.83	82,451,481.48
本期增加金额	7,983,491.09	8,179,053.99	12,000.00	16,174,545.08
1) 购置	7,983,491.09	8,109,053.99	12,000.00	16,104,545.08
2) 企业合并增加		70,000.00		70,000.00
3) 存货转入				
本期减少金额		598,274.19		598,274.19
1) 处置		598,274.19		598,274.19
期末数	57,638,511.54	40,253,115.00	136,125.83	98,027,752.37
累计摊销				
期初数	4,539,918.74	18,103,654.88	52,665.66	22,696,239.28
本期增加金额	1,422,040.88	5,915,638.76	11,937.00	7,349,616.64
1) 计提	1,422,040.88	5,906,305.48	11,937.00	7,340,283.36

2) 企业合并增加		9,333.28		9,333.28
本期减少金额		302,280.00		302,280.00
1) 处置		302,280.00		302,280.00
期末数	5,961,959.62	23,717,013.64	64,602.66	29,743,575.92
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	51,676,551.92	16,536,101.36	71,523.17	68,284,176.45
期初账面价值	45,115,101.71	14,568,680.32	71,460.17	59,755,242.20

## (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
土地使用权	3,135,799.62	正在办理中
小 计	3,135,799.62	

## 14. 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	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
重庆遵大物业管理有限公司	5,148,667.73				5,148,667.73
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	496,421,550.31	678,760.92			497,100,311.23

## (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

将新疆华冉东方新能源有限公司、重庆天豪门窗有限公司等分别视为不同的资产组。按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后确定为资产组可回收金额，与资产组的账面价值进行比较。减值测试结果表明，资产组没有出现新的减值损失。

## 15. 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]	26,693,841.00	28,594,052.20	26,245,742.12		29,042,151.08
财产保险	609,166.41	245,476.34	415,476.38		439,166.37
合 计	27,303,007.41	28,839,528.54	26,661,218.50		29,481,317.45

注：装修费系公司及子公司租赁办公场所装修费用。

## 16. 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	119,589,595.21	25,544,747.48	156,964,624.53	35,712,757.50
房地产企业预售收入计算的预计利润	2,902,709,774.36	620,102,791.63	2,505,752,634.29	525,240,526.03
可抵扣亏损	1,426,492,378.72	354,951,479.64	1,385,831,402.51	331,028,031.93
内部交易未实现利润	215,162,486.87	53,790,621.72	282,707,875.40	70,676,968.85
土地溢价摊销	549,314,958.52	137,328,739.63	571,326,708.40	142,831,677.10
其他	1,947,726,151.57	420,680,005.49	1,170,485,874.55	224,285,117.82
合 计	7,160,995,345.25	1,612,398,385.59	6,073,069,119.68	1,329,775,079.23

## (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	2,147,831,212.10	535,351,285.72	2,137,993,435.99	526,506,717.17
其他	17,180,333.70	2,674,085.36	93,490,423.74	22,313,928.47
合 计	2,165,011,545.80	538,025,371.08	2,231,483,859.73	548,820,645.64

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	865,218,165.59	1,064,642,070.74
可抵扣亏损	1,005,240,916.46	335,159,258.70
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
房地产企业预售收入计算的预计利润	120,050,132.29	139,354,215.71
其他	428,038,137.40	101,584,195.83

小 计	2,418,675,503.55	1,640,867,892.79
-----	------------------	------------------

## (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
2017 年	32,484,943.22	15,579,804.03	
2018 年	29,949,478.39	21,218,524.73	
2019 年	97,154,873.60	34,688,957.41	
2020 年	357,393,065.49	263,671,972.53	
2021 年	488,258,555.76		
小 计	1,005,240,916.46	335,159,258.70	

## (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。

## 17. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
安徽国润电子科技有限公司待拆迁资产[注 1]	70,000,000.00	70,000,000.00
青岛海尔地产集团有限公司[注 2]	207,878,101.47	
天津产权交易中心[注 3]	210,362,082.31	
重庆中俊投资有限公司股权收购款	73,000,000.00	
合 计	561,240,183.78	70,000,000.00

注 1:子公司无锡金科嘉润房地产开发有限公司(以下简称无锡嘉润)于 2015 年 8 月通过股权收购方式持有安徽国润电子科技有限公司(以下简称国润电子)51%的股权。截至 2016 年 12 月 31 日止,国润电子所属地块拆迁及土地用途性质变更事宜尚未完成。

注 2: 详见本财务报表附注十四(二)8。

注 3: 详见本财务报表附注十四(二)9。

## 18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	884,000,000.00	1,030,000,000.00
质押借款	242,000,000.00	291,600,000.00
抵押借款	200,000,000.00	560,000,000.00
抵押及保证借款	200,000,000.00	
合 计	1,526,000,000.00	1,881,600,000.00

## 19. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	35,863,721.87	1,317,213,982.92
合 计	35,863,721.87	1,317,213,982.92

## 20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	7,061,520,157.57	7,672,794,812.86
应付材料及设备款	493,075,526.51	446,994,323.06
合 计	7,554,595,684.08	8,119,789,135.92

## 21. 预收款项

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商品房预售款	26,179,077,115.18	26,507,928,492.32
其他	94,988,917.68	77,042,667.09
合 计	26,274,066,032.86	26,584,971,159.41

## (2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
青岛·金科星辰	50,000,000.00	尚未完工交房

小 计	50,000,000.00	
-----	---------------	--

## (3) 其他说明

预售商品房收款情况：

项目名称	期末数	期初数
重庆·金科花园		310,750.00
重庆·金科VISAR国际	1,273,371.45	554,043.00
重庆·蚂蚁SOHO	221,818.80	48,483.56
重庆·东方王榭	53,812.51	28,955.46
重庆·金科东方雅郡	496,112.80	496,112.80
重庆·金科阳光小镇	13,913,092.82	7,578,368.00
重庆·天湖美镇	1,573,586.96	1,535,491.72
重庆·金科世界城	22,922,423.72	22,015,169.00
重庆·金科星辰	176,304,922.59	29,954,379.00
重庆合川·金科世界城	18,168,817.97	76,079,907.00
重庆合川·天籁城项目	87,974,771.38	250,739,075.00
重庆江津·金科世界城	98,933,241.83	93,660,096.00
重庆江津·金科中央公园城	516,992,016.48	606,932,177.00
重庆·香江家园	558,824.00	558,824.00
重庆·金科东方王府	15,586,678.59	17,329,584.00
重庆·金科廊桥水乡	441,905,501.34	1,018,539,051.63
重庆·金科小城故事	184,272.42	722,857.00
重庆·金科太阳海岸	12,634,475.61	40,056,511.00
重庆·金科西城大院	47,281,997.06	31,594,675.00
重庆·金科雷家桥	187,086,232.91	624,399,522.17
重庆璧山·金科中央公园城	302,106,449.68	445,615,716.79
重庆北碚·金科城	99,376,527.18	1,297,809,031.00
重庆·万盛金科中华养生城	74,975,548.16	16,239,867.00
重庆·金科时代中心	65,999,016.82	1,445,940,284.68
重庆·金沙水岸	19,289,108.92	19,290,441.44

重庆·云湖天都	897,143.83	897,143.83
重庆·廊桥水岸		264,645.78
重庆·绿韵康城	2,347,458.69	2,347,458.69
重庆·金科十年城	7,262,795.37	989,873.50
重庆·中华坊	16,522,915.29	1,248,911.52
重庆·金科天元道（一期）	560,570,843.03	
重庆·西永天宸	1,656,811,411.27	1,462,188,910.00
重庆·西永天宸（二期）	698,388,801.26	
重庆·金科空港城	330,153,651.28	224,268,415.00
重庆·金科中央华府	347,014,526.75	165,690,036.00
重庆南川·金科世界城	349,501,309.70	428,972,101.00
重庆巫山·金科城（一期）	187,352,308.62	
重庆开县·金科开州城	52,054,451.08	824,543,239.30
重庆开县·金科财富中心	430,536,654.74	344,980,859.00
重庆开县·维拉庄园项目	422,452,157.45	
重庆云阳·金科世界城	866,617,587.60	852,214,577.00
重庆·万州金科观澜	348,184,868.83	
重庆涪陵·金科黄金海岸		28,898.38
重庆涪陵·金科廊桥水岸		232,047.23
重庆·金科天湖小镇	5,936,938.52	5,762,077.44
重庆涪陵·金科世界走廊B区		99,785.16
重庆涪陵·金科中央公园城	22,705,719.91	12,448,418.44
重庆涪陵·金科世界走廊A区	141,636,072.07	138,869,661.12
重庆长寿·金科阳光小镇	53,229,918.29	34,810,598.91
重庆涪陵·金科天籁城	81,191,798.11	553,070,546.35
重庆涪陵·金科南湖项目	519,777,185.19	24,771,250.32
重庆长寿·金科世界城	300,534,807.75	853,764,836.86
重庆丰都·金科黄金海岸	47,805,861.22	158,945,758.14
重庆永川·金科中央公园城	16,728,107.71	6,242,874.59
重庆永川·金科阳光小镇	72,722,832.18	132,233,296.54

重庆永川·金科公园王府	163,666,765.39	186,764,003.00
重庆荣昌·金科世界城	254,002,715.34	342,976,427.25
重庆大足·金科中央公园城	278,156,406.92	471,577,430.55
成都·金科一城	451,346.60	461,346.60
成都·金科中心	46,539,046.95	411,315,898.08
成都·金科星耀天都	323,724,851.32	139,508,775.00
成都·金科廊桥水乡	103,439,177.08	172,330,483.08
成都·金科天籁城	3,033,173.80	6,416,601.46
成都·金科东方雅郡	679,024,096.85	251,920,425.00
成都·金科双楠天都	133,495,923.29	
成都·金科天宸	47,472,358.70	
遂宁·金科美湖湾项目	362,738,469.10	9,232,401.00
内江·金科中央公园城	12,357,521.38	38,984,042.71
内江·金科公园王府	300,478,925.33	598,501,629.76
内江·时代中心	25,287,935.48	138,669,764.25
北京·帕提欧庄园	1,090,867.35	5,340,750.67
北京·金科纳帕庄园	418,463,345.47	881,086,404.00
北京·金科廊桥花园	7,380,457.19	580,000.00
北京·金科中心	1,512,816,800.63	1,029,049,753.00
济南·金科世界城	1,635,848,629.55	2,022,492,831.94
青岛·金科星辰	1,358,321,643.38	50,000,000.00
青岛·金科阳光美镇	396,633,630.61	205,896,067.00
长沙·盛世东方大院	19,107,890.28	28,135,236.61
浏阳·天湖新城	7,487,495.00	8,330,968.00
长沙·金科世界城	180,586,604.80	254,869,060.17
长沙·金科中心	227,801,646.80	455,870,441.85
郴州·中央公园城	73,997,123.03	81,894,893.00
郴州·南岭生态城“在水一方”	16,488,112.23	37,733,714.00
无锡·金科东方王榭	523,471.43	145,646.00
无锡·金科观庭	278,943.13	633,989.01

无锡·金科万博广场	9,214,928.46	3,060,562.00
无锡·米兰花园 B	335,394.13	692,384.00
无锡·米兰花园 A	34,301,105.13	926,891.00
无锡·城南世家	359,992,097.53	556,818,109.26
无锡·财富商业广场	338,122,693.51	1,179,880,065.76
江阴·锦绣天成	360,949.99	1,671,343.00
江阴·东方大院	366,910.62	694,630.00
江阴·东方华府	25,489,329.58	27,470,628.49
张家港·廊桥雅苑	13,782,828.12	675,289,267.00
张家港·廊桥美墅	37,123,689.14	416,785,723.00
苏州·枫景颐庭	68,058,233.70	111,296,796.78
苏州·天籁花园	3,009,096.81	721,011,724.00
苏州·观天下	1,127,151,182.16	647,828,692.00
苏州·柯福路 1 号	293,898,988.15	
南通·廊桥水岸	74,252,361.42	8,532,023.10
江苏如皋·金科世界城	47,686,627.13	364,244,533.00
郑州·金科城	1,978,476,792.62	
西安·金科天籁城	463,227,749.62	420,672,515.00
咸阳·金科世界城	40,723,162.37	
合肥·半岛 1 号	362,718,915.80	
云南·金科时代中心	685,531,541.06	
遵义·金科中央公园城	904,301,994.62	709,300,925.00
新疆·金科家居机电世博汇	13,711,496.79	96,634,401.96
新疆·金科维拉庄园项目	3,960,000.00	
新疆·金科廊桥水乡	907,820,006.50	456,018,297.23
重庆·美社项目	464,404.40	464,404.40
湖南·长沙科技新城项目	364,397.56	
重庆·两江健康科技新城	49,184,116.11	
小 计	26,179,077,115.18	26,507,928,492.32

## 22. 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	286,012,462.72	1,732,703,178.02	1,507,474,759.88	511,240,880.86
离职后福利-设定提存计划	386,114.98	87,583,216.38	87,451,660.06	517,671.30
合 计	286,398,577.70	1,820,286,394.40	1,594,926,419.94	511,758,552.16

## (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	208,104,740.99	1,555,134,585.99	1,357,858,513.21	405,380,813.77
职工福利费		32,178,319.87	32,178,319.87	
社会保险费	346,479.56	43,223,878.34	43,226,497.48	343,860.42
其中：医疗保险费	322,096.51	37,748,252.15	37,756,455.26	313,893.40
工伤保险费	11,693.57	3,109,800.15	3,101,989.56	19,504.16
生育保险费	12,689.48	2,365,826.04	2,368,052.66	10,462.86
住房公积金	1,094,899.17	42,360,992.06	42,732,931.12	722,960.11
工会经费和职工教育经费	76,466,343.00	54,422,133.61	26,095,230.05	104,793,246.56
辞退福利		5,383,268.15	5,383,268.15	
小 计	286,012,462.72	1,732,703,178.02	1,507,474,759.88	511,240,880.86

## (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	348,258.77	84,047,471.75	83,916,956.87	478,773.65
失业保险费	37,856.21	3,535,744.63	3,534,703.19	38,897.65
小 计	386,114.98	87,583,216.38	87,451,660.06	517,671.30

## 23. 应交税费

项 目	期末数	期初数

营业税		175,675,394.76
增值税	203,271,398.73	15,267,713.13
城市维护建设税	11,373,025.91	12,158,246.67
教育费附加	5,439,525.63	5,762,524.76
地方教育附加	3,754,396.43	4,213,975.01
土地增值税	95,841,389.88	161,572,393.93
企业所得税	449,961,871.35	475,943,414.08
代扣代缴个人所得税	16,334,072.45	8,858,512.54
房产税	1,938,594.83	1,402,007.82
土地使用税	4,209,299.79	2,007,812.42
其他	7,049,802.51	4,386,454.43
合 计	799,173,377.51	867,248,449.55

## 24. 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	91,257,553.57	228,144,778.96
短期借款应付利息	1,619,362.19	3,980,780.87
信托资金利息	3,977,400.00	135,283,399.50
债券利息	567,887,411.00	60,046,575.00
合 计	664,741,726.76	427,455,534.33

## 25. 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利		23,912,698.46
其他权益工具持有者股利	31,116,666.00	4,472,222.22

合 计	31,116,666.00	28,384,920.68
-----	---------------	---------------

## 26. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
保证金	673,154,127.58	540,834,859.14
应付股权转让款	103,806,400.00	15,700,000.00
拆借款	539,796,765.80	591,840,756.93
应付暂收款	1,184,856,016.33	377,067,133.40
代收代缴客户款	527,487,366.90	453,204,756.07
拆迁安置补偿款[注]	905,120,000.00	
其他	1,274,978,973.42	923,971,172.10
合 计	5,209,199,650.03	2,902,618,677.64

注：系控股子公司郑州新银科置业有限公司收到的瓦屋李村城中村改造项目拆迁补偿、安置房建设及改造范围内公共基础设施、市政配套设施建设资金。

## (2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

单位名称	期末数	款项性质或内容
长沙经济技术开发区集团有限公司	316,033,481.70	履约保证金
河南启德企业管理咨询有限公司	198,803,739.96	项目公司少数股东资金拆借款
小 计	514,837,221.66	

## 27. 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	5,114,441,393.99	16,654,559,600.00
一年内到期的债权及股权收益权信托资金		1,290,000,000.00
限制性股票回购义务[注]	147,493,300.00	154,587,800.00

合 计	5,261,934,693.99	18,099,147,400.00
-----	------------------	-------------------

注：详见本财务报表附注十一。

## 28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,758,000,000.00	1,742,000,000.00
质押借款	3,560,000,000.00	1,700,000,000.00
抵押借款	5,583,080,000.00	4,242,500,000.00
抵押及保证借款	6,036,830,000.00	4,509,559,999.99
质押及保证借款	570,000,000.00	200,000,000.00
抵押、质押及保证借款		900,000,000.00
合 计	18,507,910,000.00	13,294,059,999.99

## 29. 应付债券

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	3,180,254,656.24	2,081,719,061.26
2015 年公司债券（公开发行）	1,992,906,572.77	1,988,936,233.86
2015 年公司债券（非公开发行）	1,244,943,472.73	1,242,602,034.59
2016 年公司债券（非公开发行）	12,473,172,478.27	
合 计	18,891,277,180.01	5,313,257,329.71

### (2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
中期票据	100.00	2015 年 11 月 20 日	3 年	2,100,000,000.00	2,081,719,061.26
2015 年公司债券（公开发行）	100.00	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	1,988,936,233.86

2015 年公司债券 (非公开发行)	100.00	2015 年 12 月 16 日	2+1 年	1,250,000,000.00	1,242,602,034.59
2016 年度第一期中 中期票据	100.00	2016 年 3 月 22 日	3 年	1,100,000,000.00	
2016 年非公开发 行公司债券(第一 期)	100.00	2016 年 3 月 17 日	1+2 年、 2+1 年	2,550,000,000.00	
2016 年非公开发 行公司债券(第二 期)	100.00	2016 年 5 月 5 日	1+2 年、 2+1 年、 3+2 年	5,400,000,000.00	
2016 年非公开发 行公司债券(第三 期)	100.00	2016 年 7 月 22 日	1+2 年、 2+1 年	4,600,000,000.00	
小 计				19,000,000,000.00	5,313,257,329.71

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
中期票据			5,998,762.82		2,087,717,824.08
2015 年公司债券 (公开发行)			3,970,338.91		1,992,906,572.77
2015 年公司债券 (非公开发行)			2,341,438.14		1,244,943,472.73
2016 年度第一 期中期票据	1,090,100,000.00		2,436,832.16		1,092,536,832.16
2016 年非公开发 行公司债券(第一 期)	2,534,700,000.00		3,795,333.22		2,538,495,333.22
2016 年非公开发 行公司债券(第二 期)[注]	5,359,641,509.45		8,320,138.64		5,367,961,648.09
2016 年非公开发 行公司债券(第三 期)[注]	4,561,320,754.73		5,394,742.23		4,566,715,496.96
小 计	13,545,762,264.18		32,257,586.12		18,891,277,180.01

## 30. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款[注]	498,824,320.47	

合 计	498,824,320.47	
-----	----------------	--

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、以下简称重庆润金）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。

### 31. 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	79,965,496.62	36,656,680.14	5,897,532.33	110,724,644.43	配套费等专项 财政补贴
合 计	79,965,496.62	36,656,680.14	5,897,532.33	110,724,644.43	

#### (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他 变动	期末数	与资产相关/ 与收益相关
基础设施建 设补贴		20,000,000.00			20,000,000.00	与资产相关
配套费专项 财政补贴	79,965,496.62	16,656,680.14	5,897,532.33		90,724,644.43	与资产相 关
小 计	79,965,496.62	36,656,680.14	5,897,532.33		110,724,644.43	

### 32. 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]	301,733,100.00	463,763,400.00
合 计	301,733,100.00	463,763,400.00

注：详见本财务报表附注十一。

### 33. 股本

#### (1) 明细情况

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	4,327,060,153	1,030,708,163			-14,400,000	1,016,308,163	5,343,368,316

## (2) 其他说明

## 1) 本期发行新股增加股本 1,030,708,163.00 元主要系:

① 根据公司第九届董事会的第二十一次会议决议、第二十八次会议决议及 2015 年第六次临时股东大会决议、2016 年第二次临时股东大会决议以及《关于实施 2015 年度权益分派方案后相应调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告》与经中国证券监督管理委员会《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可〔2016〕1319 号)核准,公司向 3 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)1,020,408,163 股,每股面值 1 元,每股发行价格为人民币 4.41 元,增加注册资本 1,020,408,163.00 元,形成资本公积(股本溢价)3,421,679,795.01 元。此次股本变更业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)

审验,并由其于 2016 年 9 月 28 日出具《验资报告》(天健验〔2016〕8-90 号)。

② 根据公司 2015 年第八次临时股东大会的授权以及第九届董事会第四十次会议决议,公司通过向蒋思海、方明富等 5 名董事及高级管理人员和王熠丹、陈云平等 7 名中层管理人员,共计 12 名股权激励对象定向发行人民币普通股(A 股)10,300,000 股。本次增资为前次预留限制性股票的授予,每股面值 1 元,每股发行价格为 2.62 元,增加注册资本 10,300,000.00 元,形成资本公积(股本溢价)16,686,000.00 元。此次股本变更业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并由其于 2016 年 12 月 16 日出具《验资报告》(天健验〔2016〕8-112 号)。

## 2) 股本减少 14,400,000.00 元主要系:

① 根据公司 2015 年年度股东大会决议和第九届董事会第三十次会议决议规定,公司按 3.23 元/股的价格以现金方式回购已授予余学兵、司维 2 位自然人因离职已不符合激励条件而尚未解锁的限制性普通股(A 股)800,000 股,总计减少注册资本 800,000.00 元,减少资本公积(股本溢价)1,784,000.00 元。此次股本变更业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并由其于 2016 年 5 月 18 日出具《验资报告》(天健验〔2016〕8-58 号)。

② 根据公司第九届董事会第三十二次会议决议、第九届董事会第三十六次会议决议和 2016 年第四次临时股东大会决议规定,公司按 3.18 元/股(扣除分红后)的价格以现金方式回购已授予张天诚等 7 位激励对象因离职已不符合激励条件而尚未解锁的限制性人民币普通股(A 股)13,600,000 股,总计减少注册资本 13,600,000.00 元,减少资本公积(股本溢价)29,648,000.00 元。此次股本变更业经天健会计师事

务所（特殊普通合伙）审验，并由其于 2016 年 12 月 2 日出具《验资报告》（天健验〔2016〕8-108 号）。

#### 34. 其他权益工具

##### (1) 期末发行在外的永续债基本情况

1) 本公司于 2015 年取得民生加银资产管理有限公司发放的无固定期限贷款在本期末余额为 12 亿元。

2) 本公司本期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		1,400,000,000.00		1,700,000,000.00
小 计		1,400,000,000.00		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		200,000,000.00		2,900,000,000.00
小 计		200,000,000.00		2,900,000,000.00

##### (3) 其他说明

根据公司于 2016 年 9 月 19 日召开的 2016 年第三次临时股东大会审议决议通过，公司与中信建投证券股份有限公司（以下简称中信建投）、渤海银行股份有限公司北京分行（以下简称渤海银行北京分行）签订《委托贷款合同》，合同约定由中信建投设立专项资产管理计划募集资金，并委托渤海银行北京分行向本公司发放无固定期限贷款 17 亿元。

由于上述委托贷款合同条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《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 37 号——金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》中对权益工具的定义，故本公司将收到的无固定期限贷款 17 亿元确认为其他权益工具。

#### 35. 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	469,087,953.45	3,494,053,137.75	79,648,632.14	3,883,492,459.06
其他资本公积	111,253,397.46	94,278,862.15	55,687,342.74	149,844,916.87
合 计	580,341,350.91	3,588,331,999.90	135,335,974.88	4,033,337,375.93

## (2) 其他说明

1) 本期股本溢价增加 3,494,053,137.75 元, 其中: 向 3 名特定对象非公开发行 1,020,408,163 股普通股增加资本公积(股本溢价) 3,421,679,795.01 元, 发行预留限制性股票增加股本溢价 16,686,000.00 元, 股权激励计划第一次解锁部分限制性股票对应的资本公积于解锁后从其他资本公积重分类列示于股本溢价项目中增加 55,687,342.74 元, 股权激励具体情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期股本溢价减少 79,648,632.14 元, 其中: 第一次股权激励计划对象限制性股票中行权失效部分对应的认购资金返还减少股本溢价 31,432,000.00 元, 股权激励具体情况详见本财务报表附注十一; 与子公司重庆金科郡威房地产开发有限公司的少数股东的权益性交易减少股本溢价 41,709,664.58 元; 与子公司重庆金科宏瑞房地产开发有限公司的少数股东的权益性交易减少股本溢价 12,502,836.47 元; 与子公司重庆市金科和煦房地产开发有限公司的少数股东的权益性交易增加股本溢价 12,425,974.18 元; 与子公司内江金科利居房地产开发有限公司的少数股东权益性交易增加股本溢价 3,830,386.68 元; 与子公司新疆华冉东方新能源有限公司的少数股东的权益性交易减少股本溢价 10,260,491.95 元。

3) 本期其他资本公积中确认股权激励成本增加 94,278,862.15 元, 其中: 当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 74,696,622.53 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 19,582,239.62 元。

4) 其他资本公积减少 55,687,342.74 元系股权激励计划第一次解锁部分限制性股票对应的资本公积于解锁后从其他资本公积重分类列示于股本溢价项目中。

## 36. 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	618,351,200.00	26,986,000.00	196,110,800.00	449,226,400.00
回购未注销股票		1,359,450.00		1,359,450.00
合 计	618,351,200.00	28,345,450.00	196,110,800.00	450,585,850.00

## (2) 其他说明

1) 限制性股票本期增加 26,986,000.00 元系公司向股权激励计划对象授予预留限制性股票 1,030 万股所致；

2) 本期减少系首次授予的限制性股票 4,383.25 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 1,440 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。

3) 由于公司首次授予限制性股票激励对象中，3 名激励对象因个人绩效考核不达标解锁条件未成就，其持有的 275,000 股限制性股票不能解锁；6 名激励对象因个人绩效考核为合格只能解锁所持限制性股票的 80%，剩余 20%即 152,500 股不得解锁。经公司第九届董事会第四十次会议审议通过《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》，上述不可解锁部分限制性股票合计 427,500 股由公司回购注销。截至 2016 年 12 月 31 日止，该部分限制性股票回购注销工作尚未完成。

## 37. 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	620,872,917.24			1,220,991.15	-622,705.49	-598,285.66	620,250,211.75
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	620,872,917.24			1,220,991.15	-622,705.49	-598,285.66	620,250,211.75
其他综合收益合计	620,872,917.24			1,220,991.15	-622,705.49	-598,285.66	620,250,211.75

## (2) 其他说明

由于公司子公司重庆合川区金科合竣置业有限公司（以下简称合竣置业）本期起企业所得税税率不再享受 15% 的优惠税率，所得税率由 15% 变为 25%，本期因此调整以前年度结转为投资性房地产的合川世界城负 1 层商场及库房计入其他综合收益的金额 1,220,991.15 元，其中归属于母公司其他综合收益金额为 622,705.49 元，归属于少数股东的金额为 598,285.66 元。

## 38. 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	309,916,162.14	83,332,899.03		393,249,061.17
合 计	309,916,162.14	83,332,899.03		393,249,061.17

## (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 83,332,899.03 元。

## 39. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	6,234,162,595.74	6,292,813,928.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,395,260,332.23	1,266,959,610.26
减：提取法定盈余公积	83,332,899.03	148,147,570.98
应付普通股股利	216,313,007.65	206,781,007.65
转作股本的普通股股利		827,124,031.00
其他[注]	163,001,666.00	143,558,333.33
期末未分配利润	7,166,775,355.29	6,234,162,595.74

注：公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 163,001,666.00 元，本期实际已支付 137,623,888.89 元(含上期末未支付利息 4,472,222.22 元)，剩余 29,849,999.33 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	31,970,133,127.61	25,481,397,387.25	19,171,310,980.24	13,828,075,210.46
其他业务	265,308,499.42	68,205,825.57	227,262,340.66	58,928,446.52

合 计	32,235,441,627.03	25,549,603,212.82	19,398,573,320.90	13,887,003,656.98
-----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

## (2) 其他说明

本期结转收入主要房地产项目明细表:

项 目	业态	主营业务收入	主营业务成本
重庆北碚·金科城	住宅	1,760,834,050.55	1,415,471,466.21
济南·金科世界城	住宅	1,630,237,936.01	1,185,261,588.31
重庆·金科时代中心	住宅	1,488,565,784.70	956,642,701.59
重庆·金科廊桥水乡	住宅	1,391,964,940.90	999,381,284.83
北京·金科纳帕庄园	住宅	1,380,931,282.64	1,271,413,698.20
无锡·财富商业广场	住宅	1,215,280,584.45	996,884,807.99
重庆·金科中央御院	住宅	1,126,916,102.88	1,008,673,750.46
苏州·天籁花园	住宅	1,046,047,568.15	923,742,244.97
重庆涪陵·金科天籁城	住宅	1,028,359,236.86	798,711,427.42
张家港·廊桥雅苑	住宅	932,717,910.25	705,214,643.62
无锡·城南世家	住宅	930,581,839.46	859,327,623.19
重庆长寿·金科世界城	住宅	911,684,965.45	767,246,779.73
重庆开县·金科开州城	住宅	865,344,051.90	568,006,897.91
重庆江津·金科中央公园城	住宅	802,258,306.66	614,178,505.17
重庆·西永天宸	住宅	713,214,681.70	633,721,334.28
内江·金科公园王府	住宅	651,972,016.60	535,216,122.05
重庆云阳·金科世界城	住宅	610,076,688.87	473,877,821.71
重庆璧山·金科中央公园城	住宅	608,851,041.80	533,889,048.30
重庆大足·金科中央公园城	住宅	591,788,045.14	477,221,779.00
长沙·金科中心	住宅	538,373,886.47	455,906,654.47
小 计		20,226,000,921.44	16,179,990,179.41

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	1,250,401,606.22	1,002,961,017.37
城市维护建设税	108,590,464.51	66,768,573.08
教育费附加	49,583,234.78	30,876,164.56

地方教育附加	32,901,410.65	20,736,268.27
土地增值税	401,401,388.03	346,727,727.11
房产税[注]	12,735,182.12	10,855,613.19
土地使用税[注]	3,190,456.96	
印花税[注]	3,402,085.70	
其他	1,941,699.04	843,709.71
合 计	1,864,147,528.01	1,479,769,073.29

注：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月房产税、土地使用税和印花税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	454,077,752.21	318,391,728.35
职工薪酬	316,787,788.92	243,473,292.64
其他	209,996,803.13	131,646,343.22
合 计	980,862,344.26	693,511,364.21

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	778,554,586.95	540,007,750.60
办公行政费用	180,922,567.69	166,665,962.83
税金[注]	18,395,949.39	24,089,949.86
固定资产折旧	33,764,564.81	31,922,821.21
股权激励成本	74,696,622.53	5,250,679.69
其他	160,739,922.16	154,697,319.88

合 计	1,247,074,213.53	922,634,484.07
-----	------------------	----------------

注：详见本财务报表附注五（二）2。

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	344,359,672.97	346,088,155.50
减：利息收入	71,359,360.10	133,613,775.73
其他	32,433,573.64	55,777,580.26
合 计	305,433,886.51	268,251,960.03

#### 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	113,753,979.85	73,829,191.32
存货减值损失[注]	-117,235,817.85	406,835,393.88
合 计	-3,481,838.00	480,664,585.20

注：详见本财务报表附注五（一）6（2）。

#### 7. 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]	63,367,452.14	39,863,547.99
合 计	63,367,452.14	39,863,547.99

注：详见本财务报表附注五（一）10（2）。

#### 8. 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	-98,742,045.25	-5,152,881.59

处置长期股权投资产生的投资收益		41,991,282.68
其他	21,424.66	
合 计	-98,720,620.59	36,838,401.09

## 9. 营业外收入

## (1) 明细情况

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合计	3,704,371.48	778,491.46	3,704,371.48
其中：固定资产处置利得	3,704,371.48	778,491.46	3,704,371.48
政府补助	35,637,659.71	57,092,680.39	35,637,659.71
罚款及违约金收入	36,339,250.30	30,389,189.41	36,339,250.30
废旧物资处理收入	248,592.05	406,616.98	248,592.05
其他	16,878,333.14	10,334,532.46	16,878,333.14
合 计	92,808,206.68	99,001,510.70	92,808,206.68

## (2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
财政补贴款[注]	29,801,227.43	41,023,038.54	与收益相关
其他	5,836,432.28	16,069,641.85	与收益相关
小 计	35,637,659.71	57,092,680.39	

注：系子公司五家渠金科房地产开发有限公司、长沙金科房地产开发有限公司、重庆市金科途鸿置业有限公司、重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司等收到的各级地方政府的财政补贴款。

## 10. 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
非流动资产处置损失合计	880,703.56	428,538.06	880,703.56

其中：固定资产处置损失	880,703.56	428,538.06	880,703.56
对外捐赠	58,992,702.35	19,454,230.00	58,992,702.35
赔偿支出	13,256,123.81	9,846,628.96	13,256,123.81
滞纳金及罚款支出	36,128,104.59	19,981,236.50	36,128,104.59
其他	8,532,187.27	8,050,874.11	8,532,187.27
合 计	117,789,821.58	57,761,507.63	117,789,821.58

## 11. 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	701,002,003.75	675,452,009.35
递延所得税费用	-259,883,480.95	-124,417,941.05
合 计	441,118,522.80	551,034,068.30

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上期数
利润总额	2,231,467,496.55	1,784,680,149.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	557,867,253.01	446,170,037.32
子公司适用不同税率的影响	-171,718,176.70	-219,779,556.52
调整以前期间所得税的影响	-40,796,336.31	16,164,900.04
非应税收入的影响	24,005,253.34	1,603,323.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,209,148.53	25,800,155.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-996,427.61	
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	91,387,814.31	316,964,792.32
其他	-32,839,626.90	-35,889,583.33
所得税费用	441,118,522.80	551,034,068.30

## 12. 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	1,807,089,429.57	910,534,988.54
代收代缴款项	782,406,306.46	538,254,999.40
保证金	647,259,384.07	792,340,818.41
财政补贴款	66,396,807.52	64,129,305.47
资金利息收入	71,359,360.10	133,613,775.73
拆迁安置补偿款	905,120,000.00	
其他	390,805,107.54	521,846,631.37
合 计	4,670,436,395.26	2,960,720,518.92

## 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	842,795,226.67	1,153,548,643.07
代收代缴款项	758,225,562.87	511,407,532.23
保证金	2,203,150,965.63	571,159,421.36
付现费用	994,812,566.00	771,401,354.28
其他	569,337,348.99	732,582,921.13
合 计	5,368,321,670.16	3,740,099,872.07

## 3. 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	2,260,671,356.07	
合 计	2,260,671,356.07	

## 4. 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	78,475,000.00	5,934,313,551.11
单位借款	357,311,691.24	93,261,298.66
贷款及筹资性质票据的定期存单质押及保证金减少净额	1,009,656,284.57	221,693,822.26
融资租赁款	505,000,000.00	
收到无固定期限委托贷款	2,100,000,000.00	1,400,000,000.00
合 计	4,050,442,975.81	7,649,268,672.03

## 5. 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	527,732,000.00	6,429,640,000.00
购买子公司少数股权付款	571,069,400.00	362,097,400.00
单位借款	521,621,344.45	220,169,761.79
中期票据及物业资产支持证券化融资费用	22,150,000.00	24,450,000.00
偿还无固定期限委托贷款	200,000,000.00	
支付子公司少数股东减资款	86,000,000.00	
支付限制性股票回购款	45,832,000.00	
合 计	1,974,404,744.45	7,036,357,161.79

## 6. 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	1,790,348,973.75	1,233,646,080.97
加: 资产减值准备	-3,481,838.00	480,664,585.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	211,336,709.88	153,851,271.80
无形资产摊销	7,340,283.36	6,012,471.46
长期待摊费用摊销	26,661,218.50	11,893,511.39
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)	-2,823,667.92	-349,953.40
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-63,367,452.14	-39,863,547.99
财务费用(收益以“-”号填列)	344,359,672.97	346,088,155.50
投资损失(收益以“-”号填列)	98,720,620.59	-36,838,401.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-287,031,694.48	-148,389,066.98
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	27,148,213.53	23,971,125.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	990,012,950.68	-7,555,494,835.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,384,129,818.68	-132,029,355.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,489,027,308.60	6,069,107,985.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,244,121,480.64	412,270,027.71
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	17,258,986,152.21	7,967,303,772.09

减：现金的期初余额	7,967,303,772.09	5,805,282,261.64
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	9,291,682,380.12	2,162,021,510.45

## (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	782,891,792.88
其中：山东蓝海领航电子商务产业园有限公司	98,960,800.00
重庆奥珈置业有限公司	6,140,820.00
郑州远威企业管理咨询有限公司	50,000,000.00
河南国丰园置业有限公司	
安徽西湖新城置业有限公司	577,535,172.88
句容亿丰房地产开发有限公司	50,000,000.00
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	
德宏华江物业有限公司	255,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	148,280,428.90
其中：山东蓝海领航电子商务产业园有限公司	99,086,427.05
重庆奥珈置业有限公司	14,013.19
郑州远威企业管理咨询有限公司	6,110.80
河南国丰园置业有限公司	2,467,315.38
安徽西湖新城置业有限公司	46,158,208.36
句容亿丰房地产开发有限公司	472.55
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	38,188.41
德宏华江物业有限公司	509,693.16
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	
取得子公司支付的现金净额	634,611,363.98

## (3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	17,258,986,152.21	7,967,303,772.09
其中：库存现金	642,031.00	833,758.55
可随时用于支付的银行存款	17,258,344,121.21	7,966,470,013.54
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	17,258,986,152.21	7,967,303,772.09
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		

#### (4) 现金流量表补充资料的说明

截至 2016 年 12 月 31 止，其他货币资金共计 385,856,061.48 元，其中：信用保证金 860,000.00 元，质押定期存款 200,000,000.00 元，银行承兑汇票保证金 35,863,721.87 元，按揭保证金 112,832,267.43 元，保函保证金 36,300,072.18 元。公司在编制现金流量表时，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	385,856,061.48	1,421,884,489.74	保证金存款
应收账款[注]	241,421,238.76	162,071,601.97	质押借款
存货	18,093,358,238.81	18,303,055,894.48	抵押借款
投资性房地产	637,608,751.33	1,932,254,486.05	抵押借款
固定资产	1,807,729,827.73	1,369,612,973.13	抵押借款
在建工程	197,719,075.96	149,031,423.92	抵押借款
无形资产	4,035,689.71	24,886,771.14	抵押借款
合 计	21,367,728,883.78	23,362,797,640.43	

注：根据子公司新疆华冉与中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行（质权人）签订的用于“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》项下的关于应收账款的《最高额质押合同》约定：出质人同意将其项目主债权期间内 10 万千瓦的部分收入向质权人提供质押担保；根据公司、子公司金科物业服务集团有限公司（出质人）与招商证券资产管理有限公司（质权人）签订的《委托贷款借款合同》和《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号资产转让协议》项下的《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号质押合同》约定：出质人同意将其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，故不能具体对应所有权受到限制的应收账款金额。

## 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			957,447.32
其中：港币	1,070,371.51	0.8945	957,447.32

## 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

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
句容亿丰房地产开发有限公司	2016年4月6日	8,710.64	100.00	股权受让
安徽西湖新城置业有限公司	2016年5月31日	57,753.52	100.00	股权受让
河南园丰园置业有限公司	2016年5月31日	5,100.00	51.00	股权受让
郑州远威企业管理咨询有限公司[注 1]	2016年5月31日	5,000.00	57.14	股权受让
山东蓝海领航电子商务产业园有限公司[注	2016年6月30日	9,896.08	49.00	股权受让

2]				
重庆奥珈置业有限公司[注 3]	2016 年 9 月 9 日	2,517.60	87.50	股权受让
德宏华江物业有限公司	2016 年 6 月 30 日	25.50	51.00	股权受让
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	2016 年 1 月 1 日	0.00	100.00	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
句容亿丰房地产开发有限公司	2016 年 4 月 6 日	财产权交接日		-631.47
安徽西湖新城置业有限公司	2016 年 5 月 31 日	财产权交接日	41,738.50	3,500.64
河南园丰园置业有限公司	2016 年 5 月 31 日	财产权交接日		-914.90
郑州远威企业管理咨询有限公司	2016 年 5 月 31 日	财产权交接日		-118.09
山东蓝海领航电子商务产业园有限公司	2016 年 6 月 30 日	财产权交接日		-193.61
重庆奥珈置业有限公司	2016 年 9 月 9 日	财产权交接日		-1.12
德宏华江物业有限公司	2016 年 6 月 30 日	财产权交接日	118.43	11.55
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	2016 年 1 月 1 日	财产权交接日	535.90	65.49

注 1：公司子公司无锡金科以 5,000.00 万元价格收购自然人股东持有的郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）57.14%的股权，同时远威咨询持有河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）70.00%股权，根据协议约定无锡金科对远威咨询和中建锦伦的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。

注 2：公司子公司山东百俊房地产开发有限公司（以下简称山东百俊）以 9,896.08 万元价格收购邦尼集团有限公司（以下简称邦尼集团）持有的山东蓝海领航电子商务产业园有限公司（以下简称山东蓝海）49.00%的股权，同时根据补充协议约定邦尼集团将向子公司句容亿丰房地产开发有限公司（以下简称句容亿丰）转让 1.00%股权，山东蓝海持有山东领航置业有限公司（以下简称领航置业）100.00%股权，公司对山东蓝海和领航置业的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。截至本财务报告日，句容亿丰已取得邦尼集团转让的 1.00%股权，公司通过子公司持有山东蓝海 50.00%股权。

注 3：公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）以 767.60 万元价格收购自然人股东持有的重庆奥珈置业有限公司（以下简称奥珈置业）的股权投资权益，并对奥珈置业增资 1,750.00

万元，增资完成后，重庆金科持有奥珈置业 87.50% 股权，根据协议约定重庆金科对奥珈置业的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项 目	句容亿丰	新城置业	国丰园置业	远威咨询	山东蓝海	奥珈置业	德宏华江	顺盛诚勋
合并成本								
现金	8,710.64	57,753.52	5,100.00	5,000.00	9,896.08	2,517.60	25.50	0.00
合并成本合计	8,710.64	57,753.52	5,100.00	5,000.00	9,896.08	2,517.60	25.50	0.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,679.88	56,769.90	5,100.00	-0.22	9,868.34	2,585.97	25.46	-67.83
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	30.76 [注 1]	983.62 [注 1]	0.00 [注 1]	5,000.22 [注 1]	27.74 [注 1]	-68.37 [注 2]	0.04 [注 3]	67.83 [注 4]

注 1：因收购主要为获取项目土地，故公司在合并层次将收购成本大于享有可辨认净资产公允价值的份额计入购买土地溢价成本处理。

注 2：重庆金科本期通过增资获取奥珈置业 87.50% 股权成本为 2,517.60 万元，购买日享有奥珈置业可辨认净资产公允价值份额为 2,585.97 万元，收购成本小于享有可辨认净资产公允价值份额的 68.37 万元计入营业外收入。

注 3：根据公司子公司金科物业与德宏华江房地产开发有限公司签订的《合作协议书》，金科物业以 25.50 万元对价收购德宏华江 51.00% 的股权，金科物业在购买日按照 51.00% 的股权比例享有德宏华江净资产份额为 25.46 万元，非同一控制合并确认商誉 0.04 万元。

注 4：根据金科物业与自然人股东签订的《合作协议书》，金科物业以 0.00 元对价收购顺盛诚勋 100.00% 的股权，金科物业在购买日享有顺盛诚勋净资产份额为 -67.83 万元，非同一控制合并确认商誉 67.83 万元。

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (1) 明细情况

单位：元

项 目	句容亿丰	新城置业

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	722,703,278.81	648,882,553.02	1,633,347,019.06	893,920,786.29
货币资金	472.55	472.55	46,158,208.36	46,158,208.36
预付账款			135,907,328.48	135,907,328.48
其他应收款			18,133,793.19	18,051,759.80
存货	722,702,806.26	648,882,080.47	1,400,600,886.44	663,063,084.50
其他流动资产			16,143,280.65	16,143,280.65
固定资产			1,961,980.00	135,074.21
递延所得税资产			14,441,541.94	14,462,050.29
负债	635,904,482.68	635,904,441.12	1,065,647,983.32	1,065,647,983.32
应付款项	35,377.26	35,371.00	142,798,007.42	142,798,007.42
预收账款			275,686,316.74	275,686,316.74
应付职工薪酬			7,763.56	7,763.56
应交税费			14,313,424.51	14,313,424.51
其他应付款	635,869,105.42	635,869,070.12	632,842,471.09	632,842,471.09
净资产	86,798,796.13	12,978,111.90	567,699,035.74	-171,727,197.03
减：少数股东权益				
取得的净资产	86,798,796.13	12,978,111.90	567,699,035.74	-171,727,197.03

(续上表)

项 目	国丰园置业		远威咨询	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	224,895,588.55	224,895,588.55	453,868,990.80	453,868,990.80
货币资金	492,974.83	492,974.83	2,863,110.80	2,863,110.80
预付账款	200,465,107.15	200,465,107.15		
其他应收款	33,316.89	33,316.89	311,143,000.00	311,143,000.00
存货	18,015,826.00	18,015,826.00	139,862,880.00	139,862,880.00

固定资产	5,827,696.96	5,827,696.96		
无形资产	60,666.72	60,666.72		
负债	153,220,027.17	153,220,027.17	453,874,500.00	453,874,500.00
应付款项	7,784.00	7,784.00		
应交税费	6,459.84	6,459.84		
其他应付款	153,205,783.33	153,205,783.33	453,874,500.00	453,874,500.00
净资产	71,675,561.38	71,675,561.38	-5,509.20	-5,509.20
减：少数股东权益	20,675,561.38	20,675,561.38	-3,305.63	-3,305.63
取得的净资产	51,000,000.00	51,000,000.00	-2,203.57	-2,203.57

(续上表)

项 目	山东蓝海		奥珈置业	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	273,754,359.46	273,745,049.18	106,473,210.45	95,274,013.19
货币资金	99,086,427.05	99,086,427.05	17,514,013.19	17,514,013.19
其他应收款	121,366,521.90	121,366,521.90		
存货	52,241,639.52	52,230,069.52		
固定资产	347,969.78	350,229.50		
开发支出			88,959,197.26	77,760,000.00
递延所得税资产	711,801.21	711,801.21		
负债	72,359,626.83	72,359,626.83	76,919,237.26	75,282,240.00
应付款项	3,209,816.61	3,209,816.61	59,662,240.00	59,662,240.00
应交税费	1,314,601.29	1,314,601.29		
应付利息			1,636,997.26	
其他应付款	65,235,208.93	65,235,208.93	15,620,000.00	15,620,000.00
递延收益	2,600,000.00	2,600,000.00		
净资产	201,394,732.63	201,385,422.35	29,553,973.19	19,991,773.19

减：少数股东权益	102,711,313.64	102,706,565.40	3,694,246.65	2,498,971.65
取得的净资产	98,683,418.99	98,678,856.95	25,859,726.54	17,492,801.54

(续上表)

项 目	德宏华江		顺盛诚勋	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	511,800.24	511,800.24	1,723,890.94	1,723,890.94
货币资金	509,693.16	509,693.16	38,188.41	38,188.41
应收款项			1,662,948.97	1,662,948.97
其他应收款	2,107.08	2,107.08	2,000.00	2,000.00
固定资产			20,753.56	20,753.56
负债	12,620.24	12,620.24	2,402,233.66	2,402,233.66
预收账款			538,431.80	538,431.80
应交税费			123,100.54	123,100.54
其他应付款	12,620.24	12,620.24	1,740,701.32	1,740,701.32
净资产	499,180.00	499,180.00	-678,342.72	-678,342.72
减：少数股东权益	244,598.20	244,598.20		
取得的净资产	254,581.80	254,581.80	-678,342.72	-678,342.72

## (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) 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 (%)
成都金科展宏房地产开发有限 公司	新设子公司	2016年6月2日	50,000,000.00	100.00
重庆金科科健置业有限 公司	新设子公司	2016年2月17日	45,000,000.00	90.00
重庆聚四海企业管理有 限公司	新设子公司	2016年10月31日	10,000,000.00	100.00

南宁金卓立房地产开发有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 15 日	30,000,000.00	100.00
柳州金明柳房地产开发有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 19 日		100.00
金科地产集团武汉有限公司	新设子公司	2016 年 5 月 25 日		100.00
南京金科天宸房地产有限公司	新设子公司	2016 年 5 月 19 日	50,000,000.00	100.00
湖南金科亿达产业运营管理有限责任公司	新设子公司	2016 年 9 月 14 日	5,000,000.00	100.00
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	新设子公司	2016 年 4 月 11 日	50,000,000.00	100.00
重庆腾界商贸有限公司	新设子公司	2016 年 3 月 25 日		100.00
成都宏腾世纪商业管理有限公司	新设子公司	2016 年 3 月 16 日		100.00
天津金科滨生置业有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 8 日		100.00
合肥金科百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 30 日		100.00
合肥金科骏成房地产开发有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 30 日		100.00
合肥金科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2016 年 12 月 30 日		100.00
员工跟投合伙企业	新设子公司	[注]		

注：根据公司第九届董事会第十九次会议及 2015 年第四次临时股东大会审议通过的《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》（以下简称《跟投管理办法》）的规定，公司跟投员工通过新设立的有限合伙企业与公司共同投资新获取的房地产项目。本报告期内，按照跟投管理办法相关规定，共设立石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业、石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业等 9 个有限合伙企业（以下简称跟投合伙企业），由公司全资子公司重庆天劲商务咨询服务有限公司（以下简称天劲咨询）担任上述合伙企业的普通合伙人，全体合伙人缴入跟投合伙企业的跟投资金共计 4,787.00 万元，其中天劲咨询向跟投合伙企业出资 1,000.00 万元、员工向跟投合伙企业出资 3,787.00 万元。

## 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
重庆财信江景物业发展有限公司	清算注销	2016 年 8 月 4 日		-905,154.29

## 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	
北京金科展昊置业有限公司(以下简称北京展昊)	北京市	北京市大兴区黄村镇富强路135号二层135内2002	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
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	重庆市	重庆市开县云枫滨湖路(金科开州城)	房地产业	55.00	45.00	设立
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	重庆市渝北区	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
江阴金科房地产开发有限公司(以下简称江阴金科)	江阴市	江阴市临港街道崇文路	房地产业	99.00	1.00	同一控制下企业合并
无锡金科嘉润房地产开发有限公司(以下简称无锡嘉润)	无锡市	无锡市南湖大道501号	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	重庆市涪陵区	重庆市涪陵区义和镇兴义南路88号	商业	88.00	12.00	同一控制下企业合并
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	重庆市	重庆市沙坪坝区曾家镇曾风路2-1、2-2、2-5-1号	房地产业		100.00	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
重庆金科中俊房地产开发有限公司(以下简称中俊地产)	49.00%	165,500,809.62	135,800,000.00	167,314,852.78
济南金科西城房地产开发有限公司(以下简称济南金科)	49.00%	100,675,736.40		541,330,324.74
新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称华冉东方)	3.49%	2,890.77		32,289,550.48

重庆金科坤基房地产开发有限公司（以下简称金科坤基）	49.00%	52,380,499.43		142,711,174.81
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司（以下简称汇宜地产）	20.00%	27,240,584.33		82,437,511.62
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司（以下简称张家港金科）	30.00%	61,313,900.93	45,000,000.00	79,742,481.92

## 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
中俊地产	129,304.01	1,301.61	130,605.62	96,276.24	183.49	96,459.73
济南金科	403,910.32	4,823.58	408,733.90	287,258.33	11,000.00	298,258.33
华冉东方	49,021.83	182,776.93	231,798.76	32,396.13	106,882.43	139,278.56
金科坤基	85,921.14	1,339.78	87,260.92	58,136.19		58,136.19
汇宜地产	230,987.23	2,888.87	233,876.10	156,657.35	36,000.00	192,657.35
张家港金科	85,302.50	361.10	85,663.60	58,537.31	545.46	59,082.77

(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
中俊地产	282,723.70	4,768.05	287,491.75	180,995.48		180,995.48
济南金科	472,394.36	4,081.73	476,476.09	371,139.32	15,407.27	386,546.59
华冉东方	32,424.01	134,057.68	166,481.69	128,175.32		128,175.32
金科坤基	147,591.63	761.72	148,353.35	109,918.52	20,000.00	129,918.52
汇宜地产	241,975.94	1,443.64	243,419.58	189,865.11	25,956.00	215,821.11
张家港金科	173,226.96	2,328.88	175,555.84	154,412.98		154,412.98

## (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

中俊地产	148,913.77	33,775.68	33,775.68	51,015.39	24,925.31	1,941.18	1,941.18	78,178.21
济南金科	163,038.61	20,546.07	20,546.07	132,752.92	8.43	-3,276.63	-3,276.63	-14,960.03
华冉东方	14,081.28	5.03	5.03	17,894.61	12,196.84	280.06	280.06	11,115.13
金科坤基	48,361.59	10,689.90	10,689.90	26,290.34	0.28	-1,558.63	-1,558.63	-13,931.76
汇宜地产	102,989.55	13,620.29	13,620.29	-776.85	73,260.86	11,341.02	11,341.02	4,629.43
张家港金科	105,047.45	20,437.97	20,437.97	58,550.74	24,965.27	3,094.05	3,094.05	25,861.44

## (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
重庆金科郡威房地产开发有限公司 (以下简称金科郡威)	2016年8月	80.00%	100.00%
重庆金科宏瑞房地产开发有限公司 (以下简称金科宏瑞)	2016年8月	80.00%	100.00%
内江金科利居房地产开发有限公司 (以下简称内江利居)	2016年3月	100.00%	71.00%
重庆市金科和煦房地产开发有限公司 (以下简称和煦地产)	2016年9月	51.00%	100.00%
新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)	2016年12月	94.25%	96.51%

### 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	金科郡威	金科宏瑞	内江利居	和煦地产	新疆华冉
购买成本/处置对价					
现金	184,712,900.00	92,356,500.00	46,450,000.00	294,000,000.00	542,087,958.01
购买成本/处置对价合计	184,712,900.00	92,356,500.00	46,450,000.00	294,000,000.00	542,087,958.01
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	143,003,235.42	79,853,663.53	42,619,613.32	306,425,974.18	531,827,466.06
差额	-41,709,664.58	-12,502,836.47	3,830,386.68	12,425,974.18	-10,260,491.95
其中: 调整资本公积	-41,709,664.584	-12,502,836.47	3,830,386.68	12,425,974.18	-10,260,491.95
调整盈余公积					

## (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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆银海融资租赁有限公司 (以下简称银海租赁)	重庆	重庆市北部新区	类金融业	5.51		权益法核算[注]
南宁融创世承置业有限公司 (以下简称南宁融创)	广西	南宁市	房地产	49.00		权益法核算
新疆金科新能源股权投资合伙企业 (有限合伙) (以下简称新能源投资)	新疆	新疆	股权投资		49.875	权益法核算

注：公司在银海租赁的董事会中派有代表，对银海租赁的财务和经营政策有参与决策的权力，对银海租赁具有重大影响。

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	新能源投资	新能源投资
流动资产	40,730.23	35,000.00
非流动资产		
资产合计	40,730.23	35,000.00
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	40,730.23	35,000.00
按持股比例计算的净资产份额	20,314.33	20,000.00
调整事项		
商誉		

内部交易未实现利润		
其他		
对合营企业权益投资的账面价值	20,314.33	20,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	630.23	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	630.23	
本期收到的来自合营企业的股利		

## 3. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数	
	南宁融创	银海租赁
流动资产	220,722.09	207,389.62
非流动资产		253,795.93
资产合计	220,722.09	461,185.55
流动负债	791.00	129,650.19
非流动负债	120,000.00	193,531.57
负债合计	120,791.00	323,181.76
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	99,931.09	138,003.79
按持股比例计算的净资产份额	48,966.23	7,604.01
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		

其他		
对联营企业权益投资的账面价值	48,966.23	7,604.01
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		23,339.52
净利润	-68.91	8,494.78
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-68.91	8,494.78
本期收到的来自联营企业的股利		551.47

(续上表)

项 目	期初数/上年同期数	
	南宁融创	银海租赁
流动资产		140,164.96
非流动资产		184,195.35
资产合计		324,360.31
流动负债		78,263.27
非流动负债		104,838.79
负债合计		183,102.06
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益		141,258.25
按持股比例计算的净资产份额		7,783.33
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值		7,783.33

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		27,998.19
净利润		9,833.35
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		9,833.35
本期收到的来自联营企业的股利		716.92

#### 4. 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	9,923,257.02	9,996,804.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-73,547.00	2,298.93
其他综合收益		
综合收益总额	-73,547.00	2,298.93
联营企业		
投资账面价值合计	7,471,538.84	103,257,162.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-135,320,424.79	-21,506,811.67
其他综合收益		
综合收益总额	-135,320,424.79	-21,506,811.67

## 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。

##### 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 2016 年 12 月 31 日止，本公司应收账款的 26.87%(2015 年 12 月 31 日: 25.95%)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				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	2,068,040,223.85				2,068,040,223.85
小 计	2,068,040,223.85				2,068,040,223.85

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	498,663,626.13				498,663,626.13
小 计	498,663,626.13				498,663,626.13

(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	2,514,835.14	2,948,491.32	1,020,118.45	1,455,642.92	472,729.95
应付票据	3,586.37	3,586.37	3,586.37		
应付账款	755,459.57	815,227.76	815,227.76		
其他应付款	520,919.97	481,349.94	481,349.94		
应付债券	1,889,127.72	2,195,261.33		1,947,759.11	247,502.22
长期应付款	49,882.43	64,940.41	3,953.40	12,908.33	48,078.68
小 计	5,733,811.20	6,508,857.13	2,324,235.92	3,416,310.36	768,310.85

(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	3,312,021.96	3,636,195.54	2,068,464.67	1,210,622.98	357,107.89
应付票据	131,721.40	131,721.40	131,721.40		
应付账款	811,978.91	811,978.91	811,978.91		
其他应付款	290,261.87	290,261.87	290,261.87		
应付债券	531,325.73	655,741.81		395,226.25	260,515.56
小 计	5,077,309.87	5,525,899.53	3,302,426.85	1,605,849.23	617,623.45

(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 2016 年 12 月 31 日止，本公司以浮动利率计息的借款人民币 661,435.18 万元(2015 年 12 月 31 日：人民币 1,317,597.00 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		2,885,492,754.63		2,885,492,754.63
出租的建筑物		2,885,492,754.63		2,885,492,754.63

### (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	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 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	1,000			[注 2]

注 1：截至 2016 年 12 月 31 日止，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、陶虹遐分别持有公司 14.20%、9.55%、2.49% 的股份，因黄红云、陶虹遐夫妇合计持有金科投资 100% 的股份，黄红云、陶虹遐夫妇通过直接加间接合计持有公司 26.24% 的股份，故黄红云、陶虹遐夫妇为本公司最终控制方。

注 2：2016 年 9 月，公司向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票共计 1,020,408,163 股，天津聚金物业管理有限公司（以下简称天津聚金）认购本次非公开发行股票 907,029,478 股，天津聚金为融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）下属全资子公司。此后，在 2016 年 11 月-12 月期间，融创中国控制的下属全资子公司天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）和天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）通过二级市场分别增持公司股票 101,615,249 股、118,333,380 股。截至 2016 年 12 月 31 日止，融创中国控制的天津聚金、天津润泽和天津润鼎合计持有公司股份 1,126,978,107 股，持股比例合计为 21.08%。2017 年 1 月 1 日至本财务报告出具日期间，天津润泽及天津润鼎通过二级市场继续增持了公司股份 109,913,582 股。截至本财务报告日，融创中国通过附属公司合计持有公司股份 1,236,891,689 股，占公司已发行总股本的比例约 23.15%。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
新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称新能源投资）	合营企业

云南金万众房地产开发有限公司（以下简称金万众地产）	合营企业
吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科扬子）	联营企业
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]

注：同时系主要股东单位的实际控制人控制的公司。

#### 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]
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]
渝商投资集团股份有限公司（以下简称渝商投资）	[注 3]

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：同受公司主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司。

注 3：公司自 2015 年 4 月 30 日起未再享有对渝商投资的财务和经营政策进行参与决策的权力，故自

2015 年 4 月 30 日起不再将渝商投资作为关联方。

## (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) 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	492,786.89	535,042.70
渝商集团	提供劳务		37,491.00
吴江金科扬子	出售商品及提供劳务	2,350,496.50	2,540,079.98
金科投资	出售商品及提供劳务	45,566.64	151,724.00
科易小贷	提供劳务	34,950.72	92,400.00
金科金融保理	提供劳务		46,200.00
金科商业保理	提供劳务		46,200.00
财聚投资	提供劳务	2,038,834.95	

#### (2) 购买商品、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
中科集团	接受劳务	408,769.04	
江龙建设	接受劳务	651,484.83	

### 2. 关联担保情况

#### (1) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄红云	250,000,000.00	2015/6/25	2017/6/24	否
黄红云	60,000,000.00	2016//4/11	2017/2/10	否
黄红云	180,000,000.00	2015/4/17	2017/4/16	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2015/3/25	2017/3/25	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	92,000,000.00	2015/5/7	2017/5/7	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	100,000,000.00	2015/4/30	2017/4/30	否

金科投资、黄红云、陶虹遐	250,000,000.00	2015/3/13	2017/3/13	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2015/3/18	2017/3/18	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	139,999,999.99	2014/3/12	2017/3/12	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	1,200,000,000.00	2015/2/13	2034/12/25	否

(2) 根据公司于 2016 年 3 月 26 日召开的第九届董事会第三十次会议审议通过的《关于公司向控股股东支付担保费暨关联交易的议案》，公司控股股东金科投资及实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇与公司签订《担保费支付框架协议》，控股股东金科投资及实际控制人黄红云、陶虹遐为公司融资提供担保，公司视具体情况分别以担保余额按不超过 1%或不超过 0.7%的费率向其支付担保费，并且 2016 年度向其支付担保费总额不超过 2,500 万元。本期公司累计结算支付金科投资及黄红云、陶虹遐夫妇融资担保费合计 2,500 万元。

### (3) 为关联方提供担保

经公司第九届董事会第三十八次会议以及 2016 年第五次临时股东大会审议通过，根据公司与重庆融创签订的合作开发协议的相关约定，公司同意按照股权比例为南宁融创向金融机构借款提供担保，预计担保额度不超过 13 亿元，并以实际提供的担保额为基数按照 2%/年的标准向南宁融创收取担保费用。截至 2016 年 12 月 31 日止，公司以持有南宁融创 49%的股权为南宁融创借款 12 亿元提供质押担保，并按持有南宁融创 49%的股权为 12 亿元借款中的 5.88 亿元提供连带责任保证担保，担保期限均为 36 个月。

### 3. 关联方资金往来及拆借

根据公司与新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称新能源投资）于 2016 年 2 月 4 日签订的《借款协议》，公司向新能源投资拆入资金 30,000 万元，年综合资金成本为 4.35%。另在 2016 年 1 月期间新能源投资向公司划入资金 33,000 万元，公司于当月向新能源划出资金 33,000 万元。截至 2016 年 12 月 31 日止，公司已偿付拆借本金，本期应向新能源投资结算资金占用费 7,011,246.85 元。

### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	6,472.34 万元	4,923.73 万元

### 5. 董事、监事、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项目运营效率，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、监事、高管构成共同投资的关联交易。截至 2016 年 12 月 31 日止，公司董事、监事、高管共计跟投金额为 3,787.00 万元。

### 6. 其他关联交易

### （1）与关联方共同投资设立公司

经公司 2016 年 11 月 15 日第九届董事会第三十八四次会议决议通过，公司与重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称重庆融创）签署项目合作开发协议，双方约定共同对重庆融创全资子公司南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）增资，合作开发位于广西省南宁市的安吉南项目。完成增资后，南宁融创注册资本为 10 亿元，重庆融创持有南宁融创 51% 股权，公司持有南宁融创 49% 股权。截至 2016 年 12 月 31 日止，公司与重庆融创已完成对南宁融创的相关增资事宜。另公司于 12 月收到南宁融创划回的往来款项合计 60,270.00 万元。

### （2）转让控股子公司部分股权及放弃部分权利

经公司 2016 年 9 月 1 日第九届董事会第三十五次会议以及 2016 年 9 月 19 日召开的 2016 年第三次临时股东大会决议通过的《关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并提供关联担保的议案》和《关于转让控股子公司部分股权暨关联交易的议案》，公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）、重庆依云投资有限公司（以下简称依云投资）拟与中科控股签订《增资及合作协议书》和《股权转让及合作协议书》对位于新疆五家渠的项目进行整体合作开发。

1) 按照《增资及合作协议书》的约定，增资前重庆金科和依云投资分别持有五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）、新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）51% 和 49% 的股权，五家渠金科和金科坤泰的注册资本均为 5,000 万元；重庆金科和中科控股分别对五家渠金科增资 1,000 万元、5,835 万元，并分别对金科坤泰增资 1,000 万元、5,835 万元，增资完成后重庆金科、依云投资和中科控股分别同时持有五家渠金科和金科坤泰 30%、20.70% 和 49.30% 的股权。另外公司为五家渠金科向农业银行乌鲁木齐河南路分行银行贷款 14,900 万元和广发银行乌鲁木齐分行银行贷款 30,000 万元提供连带责任保证担保。由于上述贷款尚未归还完，按照《增资及合作协议书》的约定，在股权结构调整后公司需继续为五家渠金科尚未归还的贷款提供担保。

2) 按照《股权转让及合作协议书》约定，重庆金科和依云投资将持有新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）的部分股权转让给中科控股。金科宇泰注册资本为 20,000 万元，实收资本为 6,000 万元，其中：重庆金科认缴 10,200 万元，实际已缴出资 3,060 万元，未缴出资额 7,140 万元，占金科宇泰股权 51%；依云投资认缴 9,800 万元，实际已缴出资 2,940 万元，未缴出资额 6,860 万元，占金科宇泰股权 49%。参考审计评估结果并经各方友好协商共同确认，由重庆金科、依云投资分别以 0 元将其持有的金科宇泰未缴出资额 4,200 万元（占项目公司 21% 股权比例）、未缴出资额 5,660 万元（占项目公司 28.30% 股权比例）转让给中科控股。转让完成后，重庆金科、依云投资和中科控股分别持有金科宇泰 30%、20.70% 和 49.30% 的股权，同时中科控股和重庆金科应分别将对应持股比例中的未缴出资额 7,002.56 万、1,200.34 万元实缴到位。

截至本财务报告日，根据上述增资及股权转让协议约定，中科控股向五家渠金科转入出资款5,850万元，中科控股向金科坤泰转入出资款5,850万元；中科控股和重庆金科分别将应缴的出资款7,002.56万元，1,200.34万元转入金科宇泰。同时，五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰对本公司及关联方的股东借款、资金占用费、技术服务费均已按照《增资及合作协议书》和《股权转让及合作协议书》的约定归还完毕，由本公司提供连带责任担保的五家渠金科尚有贷款3,985.18万元未归还。五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰的工商变更登记正在办理过程中。

### （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 506,343.00 元，期初未完成结算的代理机票垫资款 30,502.90 元，本期累计收回 479,167.90 元，截至 2016 年 12 月 31 日止未完成结算的代理机票垫资款为 57,678.00 元。

### （4）其他事项

公司下属全资子公司北京金科新能源有限公司在本报告期间代为支付新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）前期筹备期间的相关费用115.80万元。

## （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	13,524.00	135.24	8,710.00	87.10
	中科集团	199,575.99	1,995.76	189,339.20	1,893.39
	渝商集团			94,662.38	4,733.12
	吴江金科扬子	5,146,061.80	1,338,796.44	5,996,813.35	1,297,015.55
	科易小贷	2,772.00	138.60	2,772.00	27.72
	金科金融保理	1,386.00	69.30	1,386.00	13.86
	金科商业保理	1,386.00	69.30	1,386.00	13.86
	无锡融创建设	181,519.00	36,303.80		
	无锡融创地产	29,566.68	5,913.34		

	重庆融创亚太	0.01	0.01		
小 计		5,575,791.48	1,383,421.79	6,295,068.93	1,303,784.60
其他应收款	金科投资[注]	57,678.00	576.78	30,502.90	305.03
	吴江金科扬子	65,495,930.65	65,495,930.65	64,777,804.88	18,041,948.29
	无锡融创建设	10,000.00	10,000.00		
	无锡融创地产	500.00	500.00		
小 计		65,564,108.65	65,507,007.43	64,808,307.78	18,042,253.32

注 1：系公司子公司康程票务开展机票票务代理业务，按照机票票务代理业务行业惯例，本报告期与金科投资尚未完成结算的代理机票垫资款，截至本财务报告日上述款项已全部收回。

注 2：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。

## 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			
	神龙建设	19,359.70	19,359.70
	中科集团	28,833,875.02	29,342,725.31
	江龙建设	18,741,806.67	17,960,629.58
	展禾农业	124,040.00	161,736.63
小 计		47,719,081.39	47,484,451.22
预收款项			
	中科集团	1,335,455.00	1,335,455.00
小 计		1,335,455.00	1,335,455.00
其他应付款			
	中科集团	305,000.00	324,694.00
	中科控股	228,639,791.24	

	渝商集团		130,498,000.00
	南宁融创	602,700,000.00	
	新能源投资	5,756,246.85	
	金万众地产	10,000,000.00	
小 计		847,701,038.09	130,822,694.00

## 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	10,300,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	43,832,500.00
公司本期失效的各项权益工具总额	14,827,500.00
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%: 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%: 25%的比例分批逐年解锁。

#### 2. 其他说明

根据公司第九届董事会第二十四次会议和 2015 年第八次临时股东大会审议通过的《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》，公司拟向激励对象定向发行公司 A 股普通股。公司 2015 年 12 月 9 日第九届董事会第二十六次会议审议通过了《金科地产集团股份有限公司关于向激励对象授予限制性股票的议案》，同意确定 2015 年 12 月 9 日为授予日，授予 157 名激励对象 19,644 万股限制性股票，预留 10,340,000 股，授予价格为 3.23 元，因部分股权激励对象个人原因放弃参加本次股权激励计划或调减所授予的限制性股票，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。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，本年度公司首次授予限制性股票激励对象余学兵、司维、张天诚等 9 人因离职已不符合激励条件，其所有未解锁的限制性股票被公司回购并注销，其中以 3.23 元/股回购 80 万股，以 3.18 元/股的价格回购 1,360 万股；公司首次授予限制性股票激励对象中，有 6 名激励对象个人年度考核结果为合格、3 名激励对象个人年度考核结果为不合格，因其个人绩效考核结果不符合全部解

锁要求，这部分人获授限制性股票首次解锁部分中不可解锁的部分，由公司全部予以回购，回购价格均为 3.18 元/股，回购数量共计 42.75 万股。同时，由于公司首次授予的限制性股票第一次解锁条件已全部满足，经公司于 2016 年 12 月 8 日召开的第九届董事会第四十次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 135 名激励对象所持共计 4,383.25 万股限制性股票申请解锁。

2016 年 12 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》，同意向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股，授予价格为 2.62 元/股（本次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 50%），本次预留限制性股票已于 2016 年 12 月 21 日办理完毕变更登记手续。

## （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	79,947,302.22
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	74,696,622.53

## 十二、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至 2016 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 1,135,132.44 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	598,900.05	176,190.16	422,709.89
土地合同	1,156,884.38	444,461.83	712,422.55
合 计	1,755,784.43	620,651.99	1,135,132.44

## (二) 或有事项

1. 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 2016 年 12 月 31 日止，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 731,732.90 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 3,607.21 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

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新设子公司	子公司重庆金科汇茂房地产开发有限公司出资设立重庆金佳禾房地产开发有限公司，该公司注册资本 2,550 万元，重庆金科汇茂房地产开发有限公司出资 2,550 万元，持有其 100% 股权，该公司于 2017 年 1 月 23 日取得统一社会信用代码为 91500109MA5UB7E79E 的营业执照	不适用	不适用
	公司出资设立金科金教育投资有限公司，该公司注册资本为 100,000.00 万元，公司持有其 100% 股权，该公司于 2017 年 3 月 7 日取得企业名称预先核准通知书（（国）登记内名预核字[2017]第 4138 号）	不适用	不适用
	公司与深圳泽大投资有限公司共同出资设立深圳金科泽大置业有限公司，该公司注册资本为 2,000.00 万元，公司持有其 60% 股权，该公司于 2017 年 2 月 15 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5DTC2F49 的营业执照	不适用	不适用
非同一控制收购	收购济南海睿房地产开发有限公司、青岛海昌置业有限公司、泰安海大房地产开发有限公司股权进展情况详见本财务报表附注十四（二）8	不适用	不适用
	收购天津滨奥置业有限公司和天津滨耀置业有限公司股权进展情况详见本财务报表附注十四（二）9	不适用	不适用
	根据公司与昆明金岑置业有限公司（以下简称昆明金岑）签订的股权转让协议，昆明金岑将原持有的 30% 云南金万众房地产开发有限公司股权转让给公司，转让后公司持有云南金万众房地产开发有限公司 80% 股权，相关股权变更手续于 2017 年 2 月 28 日完成	不适用	不适用

土地购置	根据《成交确认书》，子公司金科地产集团武汉有限公司于 2017 年 1 月以总价 271,950 万元竞得洪山区大洲村（大洲村 A 包）总面积约 211.05 亩的土地使用权	不适用	不适用
------	---	-----	-----

## (二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利及资本公积转增股本	以 2016 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 2.00 元
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	酒店经营	园林工程	门窗工程
主营业务收入	3,080,687.72	97,290.07	28,160.56	36,381.48	17,107.07
主营业务成本	2,501,621.26	75,624.08	8,311.82	32,682.06	16,378.29
资产总额	21,475,535.37	283,386.50	130,106.26	141,331.83	82,209.54
负债总额	17,168,662.71	251,489.01	120,056.62	124,400.47	77,341.91

(续上表)

项 目	装饰设计	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
主营业务收入	9,146.08	110,553.35	14,081.28	-196,394.30	3,197,013.31
主营业务成本	8,658.72	106,286.69	7,474.39	-208,897.57	2,548,139.74
资产总额	310,293.71	684,413.54	461,808.70	-12,644,169.04	10,924,916.41
负债总额	296,045.64	641,849.40	167,394.17	-10,175,545.46	8,671,694.47

## (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 2016 年 12 月 31 日止，公司股份质押冻结情况如下：

股东名称	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	92,000,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-01-26
	25,000,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-01-29
	52,000,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-03-23
	57,500,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-03-25
	48,815,109	长江证券股份有限公司	质押	2016-04-19
	75,000,000	国信证券股份有限公司	质押	2015-04-28
	54,000,000	长江证券(上海)资产管理有限公司	质押	2016-07-26
	54,000,000	长江证券(上海)资产管理有限公司	质押	2016-07-26
	81,000,000	长江证券(上海)资产管理有限公司	质押	2016-07-27
天津聚金物业管理有限公司	907,029,478	渤海银行股份有限公司天津分行	质押	2016-11-11
黄红云	267,500,000	长江证券(上海)资产管理有限公司	质押	2016-08-15
黄红云	38,732,395	重庆国际信托股份有限公司	质押	2016-09-12
傅孝文	2,280,000	国信证券股份有限公司	质押	2015-04-28
傅孝文	620,000	国信证券股份有限公司	质押	2015-09-18
聂铭	770,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-03-16
聂铭	100,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-03-16
聂铭	500,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-05-12
陈红	330,000	国信证券股份有限公司	质押	2014-12-16
陈红	660,000	国信证券股份有限公司	质押	2015-04-28
陈红	300,000	国信证券股份有限公司	质押	2016-01-29
其他非关联方自然人	7,873,178		质押	
合计	1,766,010,160			

注：1、截至本财务报告日，公司股东天津润泽将持有公司股份 161,295,827 股中的 101,615,249 股质押给国投泰康信托有限公司、天津润鼎将持有公司股份 168,566,384 股中的 118,333,380 股质押给国投泰康信托有限公司，天津聚金、天津润泽和天津润鼎三家公司累计质押公司股份 1,126,978,107 股，占公司总股本的 21.09%。

2. 根据《国家电监会新疆电力监管专员办公室关于新疆华冉东方新能源有限公司申请电力业务许可证的函》（新电监资函[2013]第 158 号），子公司新疆华冉提交的华冉哈密烟墩 200MW 风电场项目 A1-A100 号机组（装机容量 100\*2MW）相关资料已通过初审。

3. 公司全资子公司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 月收到新疆维吾尔自治区发展和改革委员会抄送本公司的《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），同意核准哈密风电基地二期东南风区景峡区域 70 万千瓦风电和 5 万千瓦光伏项目。根据批复文件，此次核准的 5 个项目中，景峡二 C 风电场由本公司子公司哈密华冉投资建设，项目建设地点为新疆哈密市，项目总装机规模为 20 万千瓦，项目总投资 156,482 万元。截至 2016 年 12 月 31 日止，哈密华冉投资建设的景峡二 C 风电场相关工程建设尚在进行中。

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）于 2015 年 7 月收到山东日照市发展和改革委员会发送本公司的《节能登记备案意见》（日发改能审备[2015]33 号），对金科新能源报送的山东五莲中至 2 万千瓦光伏发电项目备案的申请准予登记备案。根据备案文件，项目建设地点为山东五莲县中至镇窑峪子村区域，项目主要为建设总装机容量为 2 万千瓦光伏电站，项目总投资为 15,339 万元。截至 2016 年 12 月 31 日止，山东五莲中至 2 万千瓦光伏发电项目工程建设投资尚未启动。

#### 5. 投资设立公司及对外参股投资

1) 经公司 2016 年 7 月 5 日第九届董事会第三十三次会议决议通过，公司拟以自有资金出资注册成立全资子公司金科社区综合服务集团有限责任公司（暂定名，最终名称以工商行政管理机关核定登记的为准），主要负责社区综合服务业务的投资和运营，拟投资设立全资子公司的注册资本为 10 亿元。截至本财务报告日，上述全资子公司相关设立事宜尚在持续推动中。

2) 经公司 2016 年 8 月 12 日第九届董事会第三十四次会议决议通过，为发挥自身品牌效应优势，并结合合作方的专业优势，在全国范围内承接 PPP 项目，公司拟与重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）、重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）、重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）、重庆市媛博投资有限公司（以下简称媛博投资）共同签订《投资合作协议》，各方共同投资人民币 10 亿元设立重庆市中金投资有限公司（以下简称中金投资）（暂定名，最终名称以工商行政管理机关核定登记的为准）。出资成立中金投资后，公司持有其 40% 的股权，中科控股持有其 42% 的股权，财聚投资持有其 10% 的股权，达科投资和媛博投资各持有其 4% 的股权。截至本财务报告日，中金投资相关设立事宜尚在持续推动中。

6. 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1838 号核准通过，公司向社会公开发行面值不超过 38 亿元的公司债券，本次债券采取分期发行的方式，其中第一期发行规模为 20 亿元，已于 2015 年 8 月 28 日发行完毕。截至本财务报告日，剩余公开发行债券发行事项尚在持续推动中。

7. 经公司 2016 年 12 月 23 日第九届董事会第四十一次会议审议批准, 公司拟在中国银行间市场交易商协会注册发行不超过人民币 160 亿元的债务融资工具, 最终的注册发行额度将以中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》中载明的额度为准。债务融资工具品种包括但不限于超短期融资券、短期融资券、中期票据、长期限含权中期票据等中国银行间市场交易商协会认可的债务融资工具品种。上述议案已经公司 2017 年 1 月 9 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过。截至本财务报告日, 本次债务融资事项尚在持续推动中。

8. 为加强青岛海尔地产集团有限公司 (以下简称海尔地产) 的战略合作, 公司全资子公司山东百俊房地产开发有限公司 (以下简称山东百俊) 于 2016 年 12 月 2 日与海尔地产签订《股权转让协议》, 山东百俊以自有资金收购海尔地产持有的济南海睿房地产开发有限公司 (以下简称济南海睿)、青岛海昌置业有限公司 (以下简称青岛海昌)、泰安海大房地产开发有限公司 (以下简称泰安海大) 股权。本次对三家公司的收购为整体收购, 收购完成后, 山东百俊分别持有济南海睿、青岛海昌和泰安海大 100% 的股权, 本次交易金额合计为 235, 086. 59 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日止, 山东百俊按照协议约定向海尔地产支付上述三家公司的首期股权转让款合计 207, 878, 101. 47 元、债权受让款合计 991, 063, 528. 95 元。

截至本财务报告日止, 海尔地产与山东百俊已完成上述三家公司相关工商、印鉴和项目资料等变更移交手续。

9. 公司子公司北京金科兴源置业有限公司 (以下简称北京兴源) 在天津产权交易中心通过电子竞价的方式, 于 2016 年 12 月 8 日与天津产权交易中心签订竞价成交确认书, 以 101, 803. 10 万元的价格收购滨海团泊新城 (天津) 控股有限公司 (以下简称滨海团泊) 持有的天津滨奥置业有限公司 (以下简称滨奥置业) 100. 00% 的股权及滨海团泊持有的滨奥置业 405, 563, 236. 76 元债权, 以 34, 347. 12 万元的价格收购滨海团泊持有的天津滨耀置业有限公司 (以下简称滨耀置业) 100. 00% 的股权及滨海团泊持有的滨耀置业 95, 730, 272. 33 元债权; 同时承担上述收购项目股权转让过程中转让方和受让方应承担网络竞价服务费、代理费及鉴证费共计 23, 922, 082. 31 元。

截至 2016 年 12 月 31 日止, 北京兴源按照相关成交确认书及产权交易合同约定支付转让环节服务费、代理费及鉴证费 23, 922, 082. 31 元及竞买保证金 18, 644. 00 万元, 尚余股权转让款 117, 506. 22 万元未支付。

截至本财务报告日, 北京兴源已向滨海团泊支付剩余股权转让款 117, 506. 22 万元, 滨奥置业和滨耀置业已于 2017 年 1 月 11 日办理完工商变更手续, 并完成相关印鉴和项目资料等移交手续。

## 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	8,685,231.21	100.00	488,899.32	5.63	8,196,331.89
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	8,685,231.21	100.00	488,899.32	5.63	8,196,331.89

(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	13,859,030.99	100.00	188,524.45	1.36	13,670,506.54
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	13,859,030.99	100.00	188,524.45	1.36	13,670,506.54

## 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	26,418.04	264.18	1.00
1-2 年	8,541,505.98	427,075.30	5.00
2-3 年	69,684.19	13,936.84	20.00
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	8,685,231.21	488,899.32	5.63

## (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 300,374.87 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	8,514,347.59	98.03	425,717.38
客户 2	44,643.65	0.51	8,928.73
客户 3	40,238.00	0.46	40,238.00
客户 4	36,888.64	0.42	2,358.30
客户 5	14,569.94	0.17	2,913.99
小 计	8,650,687.82	99.59	480,156.40

## 2. 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	37,471,788,186.31	100.00	47,999,640.19	0.13	37,423,788,546.12
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	37,471,788,186.31	100.00	47,999,640.19	0.13	37,423,788,546.12

(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	27,544,942,461.96	100.00	30,774,820.60	0.11	27,514,167,641.36
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	27,544,942,461.96	100.00	30,774,820.60	0.11	27,514,167,641.36

## 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	4,664,260.45	46,642.60	1.00
1-2 年	416,030.10	20,801.51	5.00
2-3 年	3,230,862.78	646,172.56	20.00
3-5 年	6,519,948.68	3,259,974.34	50.00
5 年以上	44,026,049.18	44,026,049.18	100.00
小计	58,857,151.19	47,999,640.19	81.55

## 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 (%)
保证金	33,049,514.69		
合并范围内关联往来	37,379,881,520.43		
小计	37,412,931,035.12		

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 17,224,819.59 元。

## (3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	33,049,514.69	30,025,000.00
合并范围内关联往来	37,379,881,520.43	27,440,183,476.94
其他	58,857,151.19	74,733,985.02

合 计	37,471,788,186.31	27,544,942,461.96
-----	-------------------	-------------------

## (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
无锡金科房地产开发有限公司	关联方往来	5,077,449,218.74	1 年以内	13.55	
重庆金科房地产开发有限公司	关联方往来	4,776,326,990.77	1 年以内	12.75	
北京金科展昊置业有限公司	关联方往来	3,011,185,995.14	1 年以内	8.04	
重庆新起点装饰工程有限公司	关联方往来	2,743,550,542.16	1 年以内	7.32	
重庆庆科商贸有限公司	关联方往来	2,450,125,640.42	1 年以内	6.54	
小 计		18,058,638,387.23		48.20	

## 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	14,076,228,965.42		14,076,228,965.42	12,696,059,070.41		12,696,059,070.41
对联营、合营企业投资	575,625,672.33		575,625,672.33	87,830,099.03		87,830,099.03
合 计	14,651,854,637.75		14,651,854,637.75	12,783,889,169.44		12,783,889,169.44

## (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
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	50,000,000.00			50,000,000.00		
金科产业投 资发展有限 公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
山东百俊房 地产开发有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金科新 能源有限公 司	1,493,000,000.00			1,493,000,000.00		
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			50,000,000.00		
重庆市金科 大酒店有限 公司	60,602,877.20			60,602,877.20		
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			150,000,000.00		
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		
重庆金科房地产开发有限公司	90,719,700.00			90,719,700.00		
重庆通融实业有限公司	33,400,100.00			33,400,100.00		
重庆财信江景物业发展有限公司	39,418,063.00		39,418,063.00			
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		

北京金科纳帕置业有限公司	2,558,856,506.91		2,200,000,000.00	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		
重庆璧山县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		27,500,000.00		27,500,000.00		

发有限公司					
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	
小 计	12,696,059,070.41	3,619,587,958.01	2,239,418,063.00	14,076,228,965.42	

## (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	77,833,295.02			3,721,519.41	
南宁融创世承置业有限公司		490,000,000.00		-337,666.24	
小 计	77,833,295.02	490,000,000.00		3,383,853.17	
合营企业					
金万众地产	9,996,804.01			-73,547.00	
小 计	9,996,804.01			-73,547.00	
合 计	87,830,099.03	490,000,000.00		3,310,306.17	

(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						
银海租赁		5,514,732.87			76,040,081.56	
南宁融创					489,662,333.76	

小 计		5,514,732.87			565,702,415.32	
合营企业						
金万众地产					9,923,257.01	
小 计					9,923,257.01	
合 计		5,514,732.87			575,625,672.33	

## (4) 其他说明

公司以持有子公司重庆金科房地产开发有限公司 100%股权以及重庆市金科上尊置业有限公司 100%股权、北京金科弘居置业有限公司 40%股权为公司借款提供了质押担保；公司以持有金科新能源有限公司 50%股权为其子公司新疆华冉东方新能源有限公司借款提供了质押担保。

## (二) 母公司利润表项目注释

## 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	15,027,952.56	19,546,068.05	68,117,006.00	47,552,512.20
其他业务[注]	364,753,403.42	961,051.69	318,943,726.72	1,582,913.40
合 计	379,781,355.98	20,507,119.74	387,060,732.72	49,135,425.60

注：其他业务收入 364,753,403.42 元，主要系公司向下属各子公司收取的咨询管理费收入。

## (2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	15,027,952.56	19,546,068.05	68,117,006.00	47,552,512.20
小 计	15,027,952.56	19,546,068.05	68,117,006.00	47,552,512.20

## (3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

重庆	15,027,952.56	19,546,068.05	68,117,006.00	47,552,512.20
小 计	15,027,952.56	19,546,068.05	68,117,006.00	47,552,512.20

## 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	904,468,208.68	1,334,750,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,310,306.17	5,420,474.42
处置长期股权投资产生的投资收益	-29,418,063.00	
合 计	878,360,451.85	1,340,170,474.42

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 非经常性损益明细表

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	2,823,667.92	
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）	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	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位可辨认净资产公允价值产生的收益	683,701.54	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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	21,424.66	
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	63,367,452.14	
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	-64,126,644.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	45,526,795.45	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	11,677,913.53	
少数股东权益影响额(税后)	174,033.06	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	33,674,848.86	

## （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	9.42	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.17	0.27	0.27

### 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	A	1,232,258,666.23

非经常性损益	B	33,674,848.86	
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	1,198,583,817.37	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	11,454,001,979.03	
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	4,442,087,958.01	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	3.00	
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	206,781,007.65	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8.00	
其他	所得税率变动引起的以前年度转为投资性房地产确认的其他综合收益调整	I1	-622,705.49
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	12.00
	股权激励本期确认的费用及递延所得税资产	I2	94,278,862.15
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
	金科郡威权益性交易	I3	-41,709,664.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	4.00
	金科宏瑞权益性交易	I4	-12,502,836.47
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	4.00
	金科和煦权益性交易	I5	12,425,974.18
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	3.00
	华冉东方权益性交易	I6	-10,260,491.95
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	0.00
	金科利居权益性交易	I7	3,830,386.68
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	9.00
	首次授予的限制性股票解锁	I8	139,387,350.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J8	0.00
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	13,077,224,472.00	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	9.42%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	9.17%	

### 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	1,232,258,666.23
非经常性损益	B1	33,674,848.86
限制性股票股利	B2	6,639,000.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润[注 2]	C=A-B1-B2	1,191,944,817.37
期初股份总数	D	4,135,620,153.00
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	1,020,408,163.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	3.00
限制性股票解锁增加股份数	F2	43,832,500.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	0.00
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	$L=D+E+F1 \times G1/K + F2 \times G2/K - H \times I/K - J$	4,390,722,193.75
基本每股收益[注 2]	M=A/L	0.28
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.27

注 1：归属于公司普通股股东的净利润为利润表中归属于母公司所有者的净利润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。

#### (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	A	1,232,258,666.23
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	1,232,258,666.23
非经常性损益	D	33,674,848.86
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-D	1,198,583,817.37

发行在外的普通股加权平均数	F	4,390,722,193.75
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	G	11,989,836.11
稀释后发行在外的普通股加权平均数	H=F+G	4,402,712,029.86
稀释每股收益	M=C/H	0.28
扣除非经常损益稀释每股收益	N=E/H	0.27

## 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》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

二〇一七年三月二十九日