

# 金科地产集团股份有限公司

## 2018 年半年度财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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	30,346,492,376.02	18,626,989,702.81
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,470,340.00	9,330,000.00
应收账款	1,569,869,219.43	1,494,683,682.24
预付款项	6,441,759,888.70	4,107,356,870.20
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	11,189,867,686.60	9,111,482,193.19

买入返售金融资产		
存货	118,336,394,212.60	107,221,373,191.52
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,544,380,491.91	3,616,379,026.22
流动资产合计	171,433,234,215.26	144,187,594,666.18
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	364,722,732.98	342,676,732.98
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,890,377,788.72	4,426,619,299.70
投资性房地产	2,258,611,686.70	2,891,071,700.00
固定资产	2,349,402,365.31	2,441,729,022.52
在建工程	1,371,968,529.80	1,161,032,124.70
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	52,829,026.97	61,818,729.54
开发支出		
商誉	487,953,966.72	491,823,491.69
长期待摊费用	54,888,209.99	26,076,754.86
递延所得税资产	708,143,979.34	926,746,305.16
其他非流动资产	698,603,017.01	406,834,000.00
非流动资产合计	14,237,501,303.54	13,176,428,161.15
资产总计	185,670,735,518.80	157,364,022,827.33
流动负债：		
短期借款	5,923,100,000.00	6,419,860,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据	1,048,766,769.41	166,785,289.59
应付账款	5,297,844,380.90	11,462,066,025.85
预收款项	63,401,569,572.58	42,852,513,670.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	86,010,210.87	684,353,282.44
应交税费	1,193,142,356.59	2,056,096,857.16
应付利息	788,102,268.33	629,298,509.31
应付股利	1,413,688,120.00	64,183,332.67
其他应付款	7,867,357,328.60	8,485,142,374.21
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	16,921,291,105.46	11,473,309,483.10
其他流动负债		
流动负债合计	103,940,872,112.74	84,293,608,824.35
非流动负债：		
长期借款	42,637,465,849.00	37,244,494,349.00
应付债券	9,847,848,232.12	12,298,010,143.07
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	469,171,657.95	484,038,972.06
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	96,600,526.97	111,253,029.08
递延所得税负债	325,731,989.05	425,160,309.93
其他非流动负债	118,007,575.00	141,154,300.00
非流动负债合计	53,494,825,830.09	50,704,111,103.14
负债合计	157,435,697,942.83	134,997,719,927.49
所有者权益：		

股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	4,104,308,447.54	4,070,391,703.04
减：库存股	252,812,700.00	276,360,200.00
其他综合收益	800,534,740.33	616,815,817.89
专项储备		
盈余公积	579,739,897.20	579,739,897.20
一般风险准备		
未分配利润	7,019,160,477.83	7,738,711,235.35
归属于母公司所有者权益合计	19,290,646,678.90	19,769,014,269.48
少数股东权益	8,944,390,897.07	2,597,288,630.36
所有者权益合计	28,235,037,575.97	22,366,302,899.84
负债和所有者权益总计	185,670,735,518.80	157,364,022,827.33

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,117,487,137.81	2,444,693,198.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	37,739,136.41	32,126,931.70
预付款项	2,538,209.42	2,100,325.50
应收利息		
应收股利	950,000,000.00	1,078,000,000.00
其他应收款	63,151,261,734.43	50,810,678,245.91
存货	131,428,030.45	191,567,842.37
持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	40,207,201.16	35,379,578.26
流动资产合计	69,430,661,449.68	54,594,546,122.59
非流动资产：		
可供出售金融资产	30,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,158,009,267.27	16,195,086,422.24
投资性房地产	26,262,800.00	26,262,800.00
固定资产	8,893,542.84	7,046,755.37
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	3,168,894.98	3,432,307.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,136,097.24	1,225,154.72
递延所得税资产	174,108,438.06	51,748,379.16
其他非流动资产	2,530,000,000.00	1,080,000,000.00
非流动资产合计	19,935,579,040.39	17,364,801,819.01
资产总计	89,366,240,490.07	71,959,347,941.60
流动负债：		
短期借款	3,680,000,000.00	4,580,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	17,225,151.97	20,044,434.49
预收款项	6,037,538.31	9,051,677.78
应付职工薪酬	2,819,507.00	109,585,683.06
应交税费	20,527,059.61	150,698,653.03
应付利息	632,804,762.99	532,597,398.96

应付股利	1,412,421,453.33	26,916,666.00
其他应付款	43,834,868,342.05	27,913,809,525.05
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	8,709,591,105.46	5,404,255,383.11
其他流动负债		
流动负债合计	58,316,294,920.72	38,746,959,421.48
非流动负债：		
长期借款	5,125,000,000.00	3,840,000,000.00
应付债券	9,847,848,232.12	12,298,010,143.07
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	490,255.45	786,081.28
递延所得税负债	14,047,367.29	189,581,090.75
其他非流动负债	118,007,575.00	141,154,300.00
非流动负债合计	15,105,393,429.86	16,469,531,615.10
负债合计	73,421,688,350.58	55,216,491,036.58
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	6,315,550,273.62	6,310,707,996.69
减：库存股	252,812,700.00	276,360,200.00
其他综合收益	21,261,250.12	21,261,250.12
专项储备		
盈余公积	709,308,692.06	709,308,692.06
未分配利润	2,111,528,807.69	2,938,223,350.15
所有者权益合计	15,944,552,139.49	16,742,856,905.02
负债和所有者权益总计	89,366,240,490.07	71,959,347,941.60

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	15,546,210,131.94	10,415,400,609.75
其中：营业收入	15,546,210,131.94	10,415,400,609.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,409,688,656.42	9,936,015,687.80
其中：营业成本	12,041,718,455.71	8,636,830,735.70
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	363,193,573.54	235,496,566.52
销售费用	950,022,280.93	496,695,210.69
管理费用	723,986,295.53	416,540,184.92
财务费用	324,263,515.42	116,847,379.01
资产减值损失	6,504,535.29	33,605,610.96
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-107,271,420.10	33,892,151.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-106,031,418.93	-1,949,595.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-673,324.82	113,168.30
其他收益	44,548,384.13	11,689,009.65
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,073,125,114.73	525,079,251.32
加：营业外收入	29,924,594.07	27,677,355.77

减：营业外支出	59,951,511.67	25,259,233.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,043,098,197.13	527,497,373.19
减：所得税费用	250,467,487.54	32,617,753.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	792,630,709.59	494,879,619.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	792,630,709.59	494,879,619.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	666,661,529.81	455,592,274.77
少数股东损益	125,969,179.78	39,287,345.01
六、其他综合收益的税后净额	229,025,070.91	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	183,718,922.44	
（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	183,718,922.44	
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	183,718,922.44	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	45,306,148.47	
七、综合收益总额	1,021,655,780.50	494,879,619.78
归属于母公司所有者的综合收益	850,380,452.25	455,592,274.77

总额		
归属于少数股东的综合收益总额	171,275,328.25	39,287,345.01
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.11	0.06
（二）稀释每股收益	0.12	0.07

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

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	55,090,520.11	69,996,817.36
减：营业成本	60,139,811.92	43,444,749.71
税金及附加	5,967,597.88	2,020,382.24
销售费用	953,842.90	873,375.09
管理费用	364,496,508.17	157,413,806.32
财务费用	166,198,088.45	-3,782,309.07
资产减值损失	-77,913.88	2,063,302.74
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	769,656,378.43	554,693,726.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,138,725.16	1,353,726.70
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-2,706.41	-52,970.53
其他收益	143,645.47	1,448.88
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	227,209,902.16	422,605,715.38
加：营业外收入	16,405,114.02	4,095,899.84
减：营业外支出	7,651.22	4,399.24
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	243,607,364.96	426,697,215.98
减：所得税费用	-315,910,379.91	-35,540,294.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	559,517,744.87	462,237,510.95

（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	559,517,744.87	462,237,510.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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	559,517,744.87	462,237,510.95
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	41,012,484,313.45	22,590,158,684.39
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	12,428,089,939.04	2,852,720,865.35
经营活动现金流入小计	53,440,574,252.49	25,442,879,549.74
购买商品、接受劳务支付的现金	31,787,427,109.94	23,935,811,340.22
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	2,183,939,496.13	1,306,774,264.17
支付的各项税费	2,802,859,127.30	2,178,086,411.29
支付其他与经营活动有关的现金	13,132,837,310.50	5,574,529,423.76
经营活动现金流出小计	49,907,063,043.87	32,995,201,439.44
经营活动产生的现金流量净额	3,533,511,208.62	-7,552,321,889.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,345,165.00	766,148,279.06
取得投资收益收到的现金	4,423,583.37	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,783.30	631,355.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	863,116,596.88	
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	

投资活动现金流入小计	1,082,918,128.55	766,779,634.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	163,783,080.33	198,933,733.14
投资支付的现金	2,455,704,931.78	1,879,326,061.00
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	501,198,294.09	2,133,447,951.88
支付其他与投资活动有关的现金	2,420,875,674.36	1,412,161,026.78
投资活动现金流出小计	5,541,561,980.56	5,623,868,772.80
投资活动产生的现金流量净额	-4,458,643,852.01	-4,857,089,138.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,851,704,804.35	8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,851,704,804.35	8,000,000.00
取得借款收到的现金	27,651,853,965.67	23,281,479,049.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	89,861,849.76	172,593,147.80
筹资活动现金流入小计	33,593,420,619.78	23,462,072,196.80
偿还债务支付的现金	18,399,959,372.99	8,226,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,433,756,166.07	2,855,072,415.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	173,023,527.89	109,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	25,207,914.36	506,329,628.25
筹资活动现金流出小计	20,858,923,453.42	11,588,232,044.00
筹资活动产生的现金流量净额	12,734,497,166.36	11,873,840,152.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	11,809,364,522.97	-535,570,875.18
加：期初现金及现金等价物余额	18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
六、期末现金及现金等价物余额	29,990,249,273.49	16,723,415,277.03

## 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	507,969,357.52	260,216,497.48
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	90,661,347,985.19	66,219,141,459.78
经营活动现金流入小计	91,169,317,342.71	66,479,357,957.26
购买商品、接受劳务支付的现金	14,244,028.24	2,696,970.40
支付给职工以及为职工支付的现金	364,171,170.89	192,913,887.91
支付的各项税费	124,749,748.31	71,451,354.89
支付其他与经营活动有关的现金	88,191,063,900.51	69,296,528,379.17
经营活动现金流出小计	88,694,228,847.95	69,563,590,592.37
经营活动产生的现金流量净额	2,475,088,494.76	-3,084,232,635.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,815,840,000.00
取得投资收益收到的现金	939,299,726.03	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	59,513,807.37	
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	
投资活动现金流入小计	1,198,813,533.40	1,815,895,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,356,656.85	1,802,337.27
投资支付的现金	1,075,000,000.00	1,750,000,001.00
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	230,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,313,356,656.85	1,751,802,338.27
投资活动产生的现金流量净额	-114,543,123.45	64,092,661.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,546,688,998.65	4,700,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,546,688,998.65	4,700,000,000.00

偿还债务支付的现金	8,294,373,962.25	2,882,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	933,128,846.25	1,830,684,762.18
支付其他与筹资活动有关的现金	6,937,622.50	210,029,153.25
筹资活动现金流出小计	9,234,440,431.00	4,922,713,915.43
筹资活动产生的现金流量净额	312,248,567.65	-222,713,915.43
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	2,672,793,938.96	-3,242,853,888.81
加：期初现金及现金等价物余额	2,444,693,198.85	5,053,989,391.68
六、期末现金及现金等价物余额	5,117,487,137.81	1,811,135,502.87

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					33,916,744.50	-23,547,500.00	183,718,922.44				-719,550,757.52	6,347,102,266.71	5,868,734,676.13
（一）综合收益总额							183,718,922.44				666,661,529.81	171,275,328.25	1,021,655,780.50
（二）所有者投入和减少资本					33,379,988.50							6,331,632,421.29	6,365,012,409.79

1. 股东投入的普通股										6,280,356,319.21	6,280,356,319.21	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				4,305,520.93							4,305,520.93	
4. 其他				29,074,467.57						51,276,102.08	80,350,569.65	
(三) 利润分配					-23,547,500.00					-1,386,212,287.33	-155,805,482.83	-1,518,470,270.16
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配					-23,547,500.00					-1,386,212,287.33	-155,805,482.83	-1,518,470,270.16
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			536,756.00							536,756.00
四、本期期末余额	5,339,715,816.00	1,700,000,000.00	4,104,308,447.54	252,812,700.00	800,534,740.33	579,739,897.20	7,019,160,477.83	8,944,390,897.07	28,235,037,575.97	

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		4,033,337,375.93	450,585,850.00	620,250,211.75		393,249,061.17		7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													

二、本年期初余额	5,343,368,316.00	2,900,000,000.00	4,033,337,375.93	450,585,850.00	620,250,211.75	393,249,061.17	7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-3,652,500.00	-1,200,000,000.00	37,054,327.11	-174,225,650.00	-3,434,393.86	186,490,836.03	571,935,880.06	71,463,680.04	-165,916,520.62
（一）综合收益总额					-3,434,393.86		2,004,605,156.41	280,792,653.95	2,281,963,416.50
（二）所有者投入和减少资本	-3,652,500.00	-1,200,000,000.00	37,054,327.11	-146,187,150.00				47,563,279.04	-972,847,743.85
1. 股东投入的普通股	-3,652,500.00		-1,366,787.14	-146,187,150.00				47,563,279.04	188,731,141.90
2. 其他权益工具持有者投入资本		-1,200,000,000.00							-1,200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额			38,421,114.25						38,421,114.25
4. 其他									
（三）利润分配				-28,038,500.00		186,490,836.03	-1,432,669,276.35	-256,892,252.95	-1,475,032,193.27
1. 提取盈余公积						186,490,836.03	-186,490,836.03		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配				-28,038,500.00			-1,246,178,440.32	-256,892,252.95	-1,475,032,193.27
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	5,339,715,816.00	1,700,000,000.00	4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89	579,739,897.20	7,738,711,235.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84	

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02
加：会计政策变更											

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					4,842,276.93	-23,547,500.00				-826,694,542.46	-798,304,765.53
(一) 综合收益总额										559,517,744.87	559,517,744.87
(二) 所有者投入和减少资本					4,305,520.93						4,305,520.93
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本					4,305,520.93						4,305,520.93
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配						-23,547,500.00				-1,386,212,287.33	-1,362,664,787.33
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配						-23,547,500.00				-1,386,212,287.33	-1,362,664,787.33
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				536,756.00						536,756.00
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00	6,315,550,273.62	252,812,700.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,111,528,807.69	15,944,552,139.49

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,850.00	21,261,250.12		522,817,856.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,850.00	21,261,250.12		522,817,856.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-174,225,650.00			186,490,836.03	432,239,083.96	-380,170,765.76
(一) 综合收益总额										1,864,908,360.31	1,864,908,360.31

(二)所有者投入和减少资本	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-146,187,150.00					-1,026,939,185.75
1. 股东投入的普通股	-3,652,500.00				-7,894,950.00	-146,187,150.00					134,639,700.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,200,000,000.00								-1,200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					38,421,114.25						38,421,114.25
4. 其他											
(三)利润分配						-28,038,500.00			186,490,836.03	-1,432,669,276.35	-1,218,139,940.32
1. 提取盈余公积									186,490,836.03	-186,490,836.03	
2. 对所有者(或股东)的分配						-28,038,500.00				-1,246,178,440.32	-1,218,139,940.32
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他											
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2018年1-6月

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,住所位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为91500000202893468X的营业执照,注册资本5,339,715,816.00元,股份总数5,339,715,816股(每股面值1元)。其中,有限售条件的流通股117,805,792.00股;无限售条件的流通股份5,221,910,024.00股。

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

本财务报表业经公司2018年8月23日第十届董事会第二十一次会议批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司、北京金科兴源置业有限公司、金科地产集团武汉有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、金科物业服务集团有限公司等319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。

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

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

#### (十一) 应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

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

(2) 账龄分析法

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

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## (十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

内顺利化解延期因素；(2)因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### (1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

#### （十四）长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

##### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

#### (十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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。

## （十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

3. 内部研究开发项目研究阶段 weszD 阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段

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

#### （二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

#### （二十一）长期待摊费用

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

#### （二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤

字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十三) 预计负债

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

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

### (二十四) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入

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

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

## (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

## (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

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

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费

用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

#### （二十六）维修基金核算方法

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

#### （二十七）质量保证金核算方法

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

#### （二十八）收入

##### 1. 收入确认原则

##### （1）销售商品

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

##### （2）提供劳务

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

##### （3）让渡资产使用权

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

##### （4）建造合同

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

即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

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

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

## 2. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续或者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，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

#### 4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### （三十一）租赁

#### 1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

#### 2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

### （三十二）分部报告

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

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

### (三十三) 其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：

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

### (三十四) 重要会计政策和会计估计变更

#### 1. 重要会计政策变更

无。

#### 2. 重要会计估计变更

无。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	15%
重庆市搏展房地产开发有限责任公司(以下简称搏展地产)	15%
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	15%
重庆通融实业有限公司(以下简称通融实业)	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%
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	15%
重庆金科中俊房地产开发有限公司(以下简称中俊地产)	15%
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	15%
重庆金科竹宸置业有限公司(以下简称金科竹宸)	15%
重庆金科郡威房地产开发有限公司(以下简称金科郡威)	15%
重庆金科金裕房地产开发有限公司(以下简称金科金裕)	15%
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司(以下简称佳乐九龙)	15%
重庆金科亿佳房地产开发有限公司(以下简称重庆亿佳)	15%
重庆金科巫宸房地产开发有限公司(以下简称巫宸地产)	15%
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	15%
重庆市金科骏成房地产开发有限公司(以下简称骏成地产)	15%
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司(以下简称骏凯地产)	15%
重庆金科景绎房地产开发有限公司(以下简称景绎地产)	15%
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司(以下简称汇宜地产)	15%
重庆金科正韬房地产开发有限公司(以下简称正韬地产)	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%

纳税主体名称	所得税税率
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称云南金万众)	15%
遵义金科房地产开发有限公司(以下简称遵义金科)	15%
重庆金科科健置业有限公司(以下简称科健置业)	15%
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	15%
金科物业服务集团有限公司(以下简称金科服务)	15%
重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)	15%
重庆展弘园林有限公司(以下简称展弘园林)	15%
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	15%
重庆顺盛诚勋物业管理有限公司(以下简称顺盛诚勋物业)	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, 星聚置业、凯尔辛基、展弘园林等 32 家子公司 2018 年 1-6 月企业所得税按 15%的税率计缴。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》(发改能源〔2012〕

2561 号), 烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力(风电)的生产和供应”, 符合《公共基础设施项目所得税优惠目录(2008年版)》电力类别中的“风电发电新建项目”, 新疆华冉一期 50MW 享受 2017-2019 年减半征收企业所得税, 二期 150MW 享受 2015-2017 年免征企业所得税及 2018-2020 年减半征收企业所得税优惠政策。

### (三) 其他

按照《中华人民共和国企业所得税法》规定, 金科服务下设的各物业分公司的企业所得税申报缴纳方式为按法人企业汇总缴纳的方式向金科服务登记注册地税务机关汇总纳税申报。金科服务及其下属重庆、四川、陕西、贵州、云南、广西、湖北恩施和新疆地区的物业管理分公司企业所得税税率为 15%, 其余地区的企业所得税税率为 25%。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	1,930,256.26	1,327,982.12
银行存款	29,988,319,017.23	18,179,556,768.40
其他货币资金	356,243,102.53	446,104,952.29
合 计	30,346,492,376.02	18,626,989,702.81
其中: 存放在境外的款项总额	888,928.75	899,857.50

##### (2) 其他说明

其他货币资金 356,243,102.53 元, 其中保证金 156,243,102.53 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	3,480,340.00		3,480,340.00	9,330,000.00		9,330,000.00
商业承兑汇票	990,000.00		990,000.00			
合计	4,470,340.00		4,470,340.00	9,330,000.00		9,330,000.00

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	48,849,861.11	
小计	48,849,861.11	

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	205,707,744.00	12.51	2,057,077.44	1.00	203,650,666.56
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,438,792,667.17	87.49	72,574,114.30	5.04	1,366,218,552.87
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	1,644,500,411.17	100.00	74,631,191.74	4.54	1,569,869,219.43

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	132,953,832.00	8.48	1,329,538.32	1.00	131,624,293.68

按信用风险特征组合计提坏账准备	1,435,809,639.64	91.52	72,750,251.08	5.07	1,363,059,388.56
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,568,763,471.64	100.00	74,079,789.40	4.72	1,494,683,682.24

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
可再生能源电价附加资金补助[注]	205,707,744.00	2,057,077.44	1.00	该款项回收风险可控
小 计	205,707,744.00	2,057,077.44	1.00	

[注]: 可再生能源电价附加资金补助款期初应收 132,953,832.00 元, 本期增加 72,753,912.00 元, 截至 2018 年 6 月 30 日止应收补助款余额为 205,707,744.00 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	1,258,675,991.20	12,586,759.91	1.00
1-2 年	69,205,184.38	3,460,259.22	5.00
2-3 年	37,343,112.93	7,468,622.59	20.00
3-5 年	49,019,812.16	24,509,906.08	50.00
5 年以上	24,548,566.50	24,548,566.50	100.00
小 计	1,438,792,667.17	72,574,114.30	5.04

(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 1,478,833.01 元, 因处置子公司转出坏账准备 927,430.67 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户 1[注 1]	249,185,653.89	15.15	2,491,856.54
客户 2[注 2]	215,798,347.75	13.12	2,157,983.48
客户 3	16,733,093.80	1.02	167,330.94

客户 4	13,098,086.00	0.80	6,549,043.00
客户 5	12,210,396.00	0.74	122,103.96
小 计	507,025,577.44	30.83	11,488,317.92

[注 1]: 系根据公司子公司青岛誉华金科房地产开发有限公司(以下简称青岛誉华)与青岛市市北区人民政府签订的《棚户区改造工程建设协议书》约定,青岛誉华向青岛市市北区人民政府交付安置房屋后应收的合同尾款。

[注 2]: 其中应收可再生能源电价附加资金补助款 205,707,744.00 元、应收售电款 10,090,603.75 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	6,219,963,487.22	96.56		6,219,963,487.22
1-2 年	75,872,720.01	1.18		75,872,720.01
2-3 年	83,948,390.00	1.30		83,948,390.00
3 年以上	61,975,291.47	0.96		61,975,291.47
合 计	6,441,759,888.70	100.00		6,441,759,888.70

(续上表)

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

##### 2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	46,798,000.00	[注]
西安永德隆房地产开发有限公司	32,000,000.00	[注]
小 计	78,798,000.00	

[注]：系子公司陕西宏雅置业有限责任公司以前年度支付的拆迁安置补偿费用。

(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 (%)
杭州市国土资源局	1,479,683,000.00	22.97
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	835,474,159.00	12.97
重庆市财政局	668,562,000.00	10.38
遵义市新蒲新区财政局	476,840,000.00	7.40
合肥市国土资源局	400,000,000.00	6.21
小 计	3,860,559,159.00	59.93

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,438,545,210.21	100.00	248,677,523.61	2.17	11,189,867,686.60
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	11,438,545,210.21	100.00	248,677,523.61	2.17	11,189,867,686.60

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,377,469,920.92	13,774,699.21	1.00
1-2 年	147,279,457.21	7,363,972.86	5.00
2-3 年	64,047,267.25	12,809,453.45	20.00
3-5 年	153,156,548.93	76,578,274.47	50.00
5 年以上	138,151,123.62	138,151,123.62	100.00
小 计	1,880,104,317.93	248,677,523.61	13.23

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款项	5,169,628,525.88		
保证金组合	4,388,812,366.40		
小 计	9,558,440,892.28		

(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 5,025,702.28 元, 因非同一控制下企业合并转入坏账准备 22,326.84 元, 因处置子公司转出坏账准备 1,965,864.33 元。

## (3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
联营、合营企业往来款项	5,169,628,525.88	4,905,625,498.68
保证金	4,388,812,366.40	1,440,588,381.82
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
项目合作款	652,939,265.34	1,868,132,217.38
应收暂付款	545,721,721.76	478,432,933.43
其他	515,409,695.83	498,264,885.70
合 计	11,438,545,210.21	9,357,077,552.01

## (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	是否为关联方
洛阳高新技术产业开发区管理委员会	保证金	1,000,000,000.00	1 年以内	8.74		否
嘉善天宸房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款项	755,864,729.60	1 年以内	6.61		是
广州公共资源交易中心	保证金	511,200,000.00	1 年以内	4.47		否
河南中书置业有限公司	联营、合营企业往来款项	434,440,000.00	1 年以内	3.80		是
南京裕鸿房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款项	405,871,500.00	1 年以内	3.55		是
小 计		3,107,376,229.60		27.17		

## 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	7,593,800.46		7,593,800.46
低值易耗品	646,053.73		646,053.73
库存商品	186,519,462.34		186,519,462.34

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	90,117,993,469.67	5,662,032.50	90,112,331,437.17
拟开发产品	13,152,631,621.24		13,152,631,621.24
开发产品	14,228,444,575.53	129,289,466.77	14,099,155,108.76
出租开发产品	637,523,270.18		637,523,270.18
工程施工	139,993,458.72		139,993,458.72
合 计	118,471,345,711.87	134,951,499.27	118,336,394,212.60

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,035,073.49		13,035,073.49
低值易耗品	888,712.79		888,712.79
库存商品	209,667,500.72		209,667,500.72
开发成本	81,729,718,916.03	12,128,524.70	81,717,590,391.33
拟开发产品	9,099,581,169.93		9,099,581,169.93
开发产品	15,571,849,030.57	205,409,129.52	15,366,439,901.05
出租开发产品	695,136,592.58		695,136,592.58
工程施工	119,033,849.63		119,033,849.63
合 计	107,438,910,845.74	217,537,654.22	107,221,373,191.52

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	12,128,524.70				6,466,492.20	5,662,032.50
开发产品	205,409,129.52		6,466,492.20	82,586,154.95		129,289,466.77

小 计	217,537,654.22		6,466,492.20	82,586,154.95	6,466,492.20	134,951,499.27
-----	----------------	--	--------------	---------------	--------------	----------------

注：本报告期子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司开发的重庆万盛·金科中华养生城因结转销售配比转销存货跌价准备 9,650,828.66 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 2,474,508.33 元；无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·城南世家因结转销售配比转销 70,460,817.96 元。

## 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

### ①确定可变现净值的具体依据

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

### ②本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

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

## (3) 借款费用资本化情况

2018 年 1-6 月存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 8,075,734,813.25 元(2017 年度为 7,399,299,726.82 元)。2018 年 1-6 月计入存货成本的借款费用资本化金额为 2,024,004,711.15 元(2017 年度为 3,037,483,986.51 元)。2018 年 1-6 月用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.22% (2017 年度为 7.04%)。

## (4) 其他说明

### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
重庆·金科星辰	2015 年 1 月	2018 年 6 月	96,504.00		501,169,238.59
重庆·金科天元道(一期)	2016 年 4 月	2018 年 9 月	300,000.00	1,424,979,656.39	2,049,285,557.65
重庆·金科御临河	2017 年 6 月	2018 年 12 月	250,000.00	1,048,213,437.68	849,608,380.41

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·金科廊桥水乡	2010年7月	2018年10月	582,790.37	105,468,050.06	172,878,531.83
重庆璧山·金科中央公园城	2012年1月	2018年7月	316,993.36	350,878,011.12	570,237,897.34
重庆璧山·博翠天悦	2017年9月	2019年7月	73,550.00	315,063,338.07	209,459,831.86
重庆合川·天籁城项目	2014年1月	2018年6月	71,662.00		99,011,586.14
重庆北碚·金科城	2013年7月	2019年5月	358,772.00	1,116,685,000.38	951,130,500.67
重庆北碚·集美嘉悦M07/08	2017年7月	2019年8月	330,000.00	1,493,114,391.46	1,283,951,965.39
重庆北碚·集美嘉悦M01	2017年12月	2020年6月	300,000.00	1,402,939,456.50	1,273,805,330.81
重庆江津·金科世界城	2013年4月	2018年9月	176,409.34	374,187,229.15	318,497,548.62
重庆江津·金科中央公园城	2013年8月	2018年12月	183,096.57	410,698,494.95	416,179,727.65
重庆·金科时代中心	2013年4月	2020年10月	387,420.00	836,083,109.33	812,297,325.92
重庆·金科九曲河项目	2017年2月	2019年9月	300,000.00	1,913,540,464.54	1,648,911,077.62
重庆·西永天宸	2014年6月	2019年6月	465,800.00	818,017,495.78	667,984,717.57
重庆·西永天宸(二期)	2016年1月	2018年8月	380,000.00	1,747,554,090.58	1,893,721,754.62
重庆·金科空港城	2015年1月	2018年10月	171,660.00	524,638,936.59	700,182,898.74
重庆·金科中央华府	2014年9月	2018年10月	116,804.00	406,220,674.68	337,093,314.33
重庆南川·金科世界城	2014年11月	2018年8月	290,000.00	569,792,221.01	574,320,781.74
重庆南川·金科世界城(三期)	2017年7月	2019年8月	122,800.00	440,725,150.00	351,075,828.28
重庆·金科天元道(二期)	2016年12月	2018年9月	240,000.00	1,901,666,658.44	1,622,980,308.36
重庆·集美阳光	2017年9月	2020年9月	330,926.00	1,554,059,604.15	1,372,232,295.28
重庆·博翠长江	2017年10月	2020年3月	123,200.00	630,898,527.23	586,849,849.42

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·江津金融城	2017年11月	2020年12月	75,000.00	288,401,071.29	286,496,176.56
重庆·金科悦麓山	2017年12月	2019年12月	200,000.00		742,351,585.00
重庆涪陵·金科中央公园城	2011年8月	2019年2月	267,714.00	434,784,964.46	315,140,572.15
重庆涪陵·金科南湖项目	2015年6月	2018年10月	232,214.00	1,028,455,733.82	874,070,500.88
重庆长寿·金科世界城	2013年6月	2018年10月	494,499.00	1,226,746,452.08	1,107,711,099.67
重庆丰都·金科黄金海岸	2014年7月	2018年12月	250,000.00	598,404,010.32	293,004,983.62
成都·金科廊桥水乡	2010年4月	2018年3月	198,982.00		62,618,934.58
成都·金科东方雅郡	2014年12月	2019年4月	150,000.00	159,088,772.68	191,519,464.78
成都·金科双楠天都	2015年10月	2018年1月	96,000.00		809,506,108.64
成都·金科天宸	2016年10月	2019年5月	132,694.68	962,706,299.06	811,510,333.48
雅安·金科天宸	2017年8月	2019年7月	111,456.98	696,792,984.75	579,826,879.46
成都·金科博翠天宸	2017年9月	2019年8月	163,301.00	861,902,115.46	664,329,577.02
泸州·金科博翠湾	2017年11月	2019年7月	286,152.00	1,415,838,097.96	1,229,171,961.41
北京·金科中心	2014年12月	2018年9月	444,125.00	86,316,363.57	2,450,602,032.76
北京·领秀	2017年4月	2019年9月	684,114.00	3,802,925,869.27	3,580,188,574.58
长沙·集美天辰	2017年12月	2020年4月	340,172.00	1,459,363,631.68	1,419,876,706.54
浏阳·天湖新城	2011年10月	2018年12月	700,000.00	690,382,578.93	658,317,979.87
长沙·金科世界城	2009年1月	2019年4月	149,309.00	408,273,226.80	500,819,803.90
长沙·金科中心	2013年4月	2018年7月	229,411.00	585,890,399.90	560,646,577.21
无锡·米兰花园A	2010年8月	2019年12月	157,849.33	111,730,780.76	109,498,734.16
无锡·城南世家	2010年6月	2019年10月	515,579.11	41,241,330.74	237,799,742.27

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
无锡·财富商业广场	2013年1月	2020年3月	144,310.39	260,366,462.57	616,876,573.95
无锡·蠡湖一号三期	2017年12月	2019年12月	398,200.00	2,336,070,239.80	2,288,253,803.92
苏州·集美院	2017年9月	2019年6月	111,100.00	611,588,874.34	530,627,074.08
嘉善·集美嘉禾公馆	2017年10月	2020年4月	61,605.00	431,296,389.13	422,088,743.78
嘉善·集美嘉悦公馆	2017年9月	2019年5月	36,662.00	286,099,324.93	249,983,667.62
重庆永川·金科公园王府	2014年6月	2018年11月	150,000.00	417,532,670.99	435,140,719.49
重庆荣昌·金科世界城	2015年12月	2018年10月	429,228.00	405,222,119.14	630,076,356.92
重庆大足·金科中央公园城	2012年12月	2020年11月	240,392.00	247,595,609.91	224,001,247.50
重庆开县·金科开州城	2011年7月	2018年7月	271,511.00	45,196,205.65	40,522,585.04
重庆开县·金科财富中心	2012年12月	2018年9月	154,390.00	44,289,646.52	33,706,812.89
重庆开县·维拉庄园项目	2015年8月	2018年3月	102,000.00		340,975,697.16
重庆开县·寨子坪项目	2016年9月	2018年9月	165,289.00	808,386,004.71	894,311,516.41
重庆开县·天湖印	2016年11月	2018年7月	31,980.00	246,830,196.33	220,306,978.95
重庆开县·天湖印二期	2017年4月	2019年3月	113,000.00	599,043,457.31	459,253,888.21
重庆开县·集美湖畔	2017年11月	2019年6月	72,839.00	309,455,080.53	234,352,619.33
重庆云阳·金科世界城	2014年2月	2019年4月	375,000.00	668,071,909.75	581,552,482.64
重庆万州·金科观澜一期	2015年6月	2018年12月	373,000.00	462,616,742.25	950,954,017.49
重庆开县·金科博翠江岸	2017年12月	2020年3月	80,653.00	240,162,553.59	220,275,328.67
南通·廊桥水岸	2016年1月	2019年7月	76,107.00	488,250,091.65	488,250,091.65
张家港·廊桥雅苑	2012年7月	2018年12月	183,229.56	152,535,891.28	152,535,891.28

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
张家港·廊桥美墅	2013年8月	2019年6月	79,074.89	87,156,137.25	113,300,587.79
张家港·博翠名邸	2018年3月	2019年9月	48,679.00	229,640,871.58	
遂宁·金科美湖湾项目	2015年8月	2018年12月	140,000.00	303,791,428.53	424,009,519.00
内江·金科公园王府	2013年10月	2020年6月	402,562.78	810,806,590.18	714,429,494.95
内江·时代中心	2014年4月	2018年12月	160,000.00	274,276,013.75	232,567,246.08
遂宁·金科美湖湾项目(三期)	2018年1月	2019年3月	120,000.00	597,703,796.69	
南充·金科集美天宸	2018年1月	2020年1月	73,637.00	278,707,099.88	
郴州·中央公园城	2014年2月	2019年4月	182,732.00	342,845,949.94	291,580,337.60
郴州·南岭生态城“在水一方”	2012年11月	2018年12月	80,000.00	122,889,216.25	128,261,955.96
济南·金科世界城	2015年11月	2018年9月	894,021.00	1,134,938,109.34	1,024,410,293.64
青岛·金科阳光美镇	2014年4月	2019年9月	175,000.00	585,877,014.80	515,912,598.22
济南章丘·金科蓝海项目	2016年4月	2019年8月	56,261.00	283,593,483.78	222,396,784.54
济南章丘·金科领航项目	2016年12月	2020年3月	119,595.00	245,684,171.61	187,588,117.96
济南·澜山公馆	2016年11月	2019年5月	201,598.00	1,232,708,478.06	1,164,990,743.18
泰安·金科桃花源	2017年1月	2019年5月	100,000.00	997,430,847.48	915,108,866.14
云南·金科廊桥水岸小区	2017年4月	2019年9月	175,000.00	907,337,372.67	733,876,442.03
新疆·金科维拉庄园项目	2015年10月	2018年8月	96,053.00	555,551,791.92	533,183,708.84
江苏如皋·金科世界城	2013年7月	2019年1月	199,791.00	455,479,326.32	456,465,191.94
遵义·金科中央公园城	2015年9月	2020年3月	327,356.00	470,860,351.70	364,475,964.79
遵义·金科集美天宸	2017年9月	2019年11月	95,528.00	375,967,137.70	176,588,890.47

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
西安·金科天籁城	2013年11月	2019年11月	226,414.56	575,418,345.30	539,940,135.82
咸阳·金科世界城	2014年11月	2018年8月	337,391.33	950,905,417.05	1,002,854,147.28
天津·天湖南苑	2017年12月	2020年3月	309,383.00	1,238,514,160.29	1,130,706,214.32
天津·天湖北苑	2017年8月	2019年5月	62,750.00	531,680,257.90	407,905,666.01
天津·武清项目	2017年12月	2020年9月	496,354.00	2,695,379,345.78	2,548,738,823.73
重庆巫山·金科城 (一期)	2015年12月	2020年10月	188,164.00	501,394,924.50	834,871,783.57
重庆巫山·金科城 (二期)	2017年12月	2020年6月	209,593.15	294,604,499.29	294,604,499.29
合肥·半岛1号	2014年8月	2020年12月	209,387.00	1,154,100,453.07	1,110,489,020.38
合肥·天宸花园	2017年11月	2019年10月	445,198.00	3,189,710,282.39	3,024,453,601.15
合肥·海悦东方花园	2017年6月	2020年2月	216,847.00	1,559,435,718.91	1,446,758,489.02
合肥·金樾花园	2017年6月	2020年7月	80,511.00	673,668,311.76	632,197,155.69
南京·金科观天下山 庄	2016年8月	2018年12月	270,266.00	1,017,960,437.10	953,681,879.44
南京·燕子矶 G33 项 目	2017年11月	2019年3月	150,000.00	877,102,037.84	836,179,241.85
郑州·金科天籁城	2017年7月	2020年11月	122,440.00	102,768,569.99	102,768,569.99
郑州·金科御府	2017年11月	2019年12月	180,000.00	285,084,378.81	228,823,392.21
武汉·金科城	2017年8月	2019年12月	925,000.00	4,288,388,817.50	3,078,885,796.16
南宁·金科观天下	2017年4月	2018年8月	180,000.00	1,150,830,092.04	1,023,695,324.59
柳州·金科天宸	2017年4月	2020年3月	192,400.00	1,215,990,936.26	1,121,896,703.27
柳州·金科星辰	2017年6月	2019年10月	90,000.00	443,375,642.55	422,598,575.18
佛山·金科博翠天下	2018年1月	2020年12月	320,000.00	1,749,487,111.60	
南昌·金科集美阳光	2017年12月	2020年5月	215,416.00	1,067,527,928.93	968,862,842.67

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
杭州·杭州运河 12 号地块	2018 年 3 月	2020 年 4 月	260,000.00	1,491,369,765.86	
重庆·两江健康科技新城	2016 年 8 月	2018 年 10 月	231,322.24	800,485,314.38	632,835,458.64
湖南·长沙科技新城项目	2016 年 4 月	2020 年 12 月	209,033.00	329,822,198.20	385,000,286.69
重庆江津·集美郡	2017 年 12 月	2019 年 10 月	165,767.84	535,073,818.45	
永川·金科集美天宸	2017 年 11 月	2019 年 12 月	128,951.00	310,909,127.58	
上海·吴中路	2017 年 11 月	2020 年 12 月	85,231.00	319,924,280.80	
成都·翠粼湖	2018 年 5 月	2020 年 7 月	100,000.00	511,825,443.99	
成都·博翠府	2018 年 5 月	2020 年 1 月	147,965.17	1,044,819,887.59	
重庆万州·金科观澜二期	2017 年 9 月	2019 年 9 月	123,781.00	415,562,481.96	323,780,484.42
重庆·万州金科观澜三期	2017 年 12 月	2020 年 5 月	108,791.00	358,178,130.26	284,439,981.74
重庆璧山·天壹府一期	2018 年 6 月	2020 年 7 月	180,000.00	419,725,000.00	
重庆开县·云玺台 59 亩	2018 年 1 月	2019 年 9 月	65,522.90	293,323,868.76	
唐山·集美郡	2018 年 6 月	2020 年 8 月	118,156.00	233,765,783.51	
佛山·天辰湾公馆	2018 年 5 月	2020 年 12 月	94,320.00	315,881,109.80	
遵义·香缇公馆	2018 年 5 月	2020 年 3 月	112,086.00	226,819,830.19	
淄博·积家村	2018 年 1 月	2020 年 6 月	164,767.00	511,587,145.88	
郑州·金科城	2016 年 7 月	2018 年 10 月	504,502.00		2,564,006,661.69
重庆涪陵·金科博翠府项目	2018 年 5 月	2020 年 7 月	115,000.00	226,928,351.54	
重庆·金科集美锦湾	2018 年 4 月	2020 年 3 月	95,395.93	387,667,279.62	
其他汇总[注 2]				2,222,473,641.01	867,676,763.74
小 计				90,117,993,469.67	81,729,718,916.03

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

[注 2]：由于公司开发项目增长较快，本报告期按照项目重要程度对部分新增项目进行汇总披露。

## 2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆万州·香山缘项目	2018年10月	2020年8月	102,177.00	282,069,600.00	282,069,600.00
重庆·金科博翠园	2018年1月	2019年6月	381,501.00		1,918,199,932.08
重庆丰都·金科黄金海岸	2018年1月	2020年7月	70,000.00		230,266,700.00
温江·金科 110 亩	2018年12月	2020年8月	96,459.00	193,528,936.60	193,528,936.60
成都·金科博翠天宸	2018年7月	2020年6月	120,000.00	452,052,786.62	450,907,039.62
郴州·中央公园城	2018年7月	2020年12月	182,732.00	132,425,428.55	132,425,428.55
济南·金科世界城	2018年7月	2020年7月	541,314.00	1,013,444,905.07	1,013,444,905.07
济南·澜山公馆	2018年7月	2019年12月	79,687.00	147,740,840.50	144,870,000.00
济南·东方博翠	2018年9月	2022年1月	359,389.00	1,814,153,492.83	
济南·博翠山	2018年9月	2020年1月	202,689.00	1,107,495,125.51	1,107,495,125.51
郑州·金科天籟城	2018年7月	2020年12月	122,440.00	319,437,624.00	319,437,624.00
郑州·金科城	2018年8月	2020年12月	113,303.00		220,521,349.76
武汉·金科城	2018年4月	2021年1月	925,000.00		724,080,757.74
南宁·金科观天下	2018年7月	2019年7月	168,989.31	773,343,771.00	773,343,771.00
佛山·金科博翠天下	2018年4月	2020年12月	320,000.00		1,588,990,000.00
北京·燕悦公馆	2018年8月	2020年12月	180,000.00	942,722,487.67	
苏州·平江新城	2018年7月	2021年6月	502,315.00	2,972,746,441.57	
句容·赤岗路 B 地块	2018年9月	2020年8月	181,820.00	56,000,000.00	
许昌·芙蓉天宸	2018年8月	2021年4月	155,880.00	517,262,477.73	
沈阳·星光玻璃纤维厂项目	2018年8月	2020年10月	59,498.00	233,391,097.23	

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
遵义·万麓府	2018年11月	2020年9月	110,536.29	15,379,177.36	
泸州·高新区 69 亩	2018年7月	2021年1月	110,000.00	60,000,000.00	
内江·祥澳	2018年9月	2021年8月	217,700.00	328,350,124.00	
大连·金科集美 郡	2018年7月	2021年9月	238,300.00	464,687,305.00	
吴江·同里项目	2018年11月	2021年3月	256,639.00	370,200,000.00	
天津·胡家园项 目	2018年11月	2021年9月	228,833.00	956,200,000.00	
小 计				13,152,631,621.24	9,099,581,169.93

[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 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·蚂蚁 SOHO	2008年4月	23,070,080.24		4,803,851.45	18,266,228.79
重庆·金科阳光 小镇	2013年12月	123,088,102.07		54,786,662.85	68,301,439.22
重庆·云湖天都	2010年1月	49,755,472.41		3,993,397.42	45,762,074.99
重庆·天湖美镇	2009年11月	26,298,280.59		6,119,726.84	20,178,553.75
重庆·金科星辰	2018年6月	44,970,165.31	544,980,086.88	516,868,550.70	73,081,701.49
重庆·绿韵康城	2009年12月	35,938,042.54		6,718,451.87	29,219,590.67
重庆·中华坊	2005年10月	39,436,274.20			39,436,274.20
重庆·金科天元 道（一期）	2018年6月	66,099,911.17	911,901,572.34	806,376,765.08	171,624,718.43
重庆·金科太阳 海岸	2014年11月	85,213,922.02		32,146,395.01	53,067,527.01
重庆·金科西城 大院	2012年3月	62,623,109.06		46,036,415.21	16,586,693.85
重庆·金科廊桥 水乡	2018年5月	898,375,335.55	96,268,541.13	455,699,805.08	538,944,071.60

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆•金科东方王府	2015年9月	22,681,076.50		17,726,864.01	4,954,212.49
重庆•金科中央御院	2018年4月	320,614,592.57	39,898,308.88	120,712,136.29	239,800,765.16
重庆璧山•金科中央公园城	2018年6月	232,343,482.85	283,207,060.35	301,214,703.96	214,335,839.24
重庆合川•金科世界城	2015年3月	108,372,431.62		22,647,031.58	85,725,400.04
重庆合川•天籁城项目	2018年6月	104,854,844.21	106,008,653.35	135,203,872.39	75,659,625.17
重庆北碚•金科城	2017年6月	251,985,206.91		68,951,522.52	183,033,684.39
重庆万盛•金科中华养生城	2017年4月	99,098,940.24		62,205,347.29	36,893,592.95
重庆江津•金科世界城	2017年9月	231,149,586.28		35,439,465.57	195,710,120.71
重庆江津•金科中央公园城	2018年6月	264,307,840.81	140,573,376.87	248,855,186.23	156,026,031.45
重庆•金科时代中心	2016年12月	90,016,817.81		19,590,092.25	70,426,725.56
重庆•西永天宸	2017年11月	362,385,643.99		115,196,472.35	247,189,171.64
重庆•西永天宸(二期)	2018年6月	13,562,079.71	394,778,485.69	319,735,521.01	88,605,044.39
重庆•金科空港城	2018年6月	39,225,061.97	266,489,895.24	253,066,648.19	52,648,309.02
重庆•金科中央华府	2016年10月	145,648,287.68		29,080,494.00	116,567,793.68
重庆南川•金科世界城	2018年5月	190,883,911.81	107,511,832.16	117,369,729.81	181,026,014.16
重庆涪陵•金科世界走廊B区	2015年1月	50,979,252.30		4,243,906.05	46,735,346.25
重庆涪陵•金科中央公园城	2016年10月	134,339,250.77		49,145,136.26	85,194,114.51
重庆涪陵•金科世界走廊A区	2013年10月	23,516,534.19			23,516,534.19

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆长寿•金科阳光小镇	2017年6月	90,871,185.92		4,311,022.29	86,560,163.63
重庆涪陵•金科天籁城	2017年12月	106,076,036.35		4,261,336.17	101,814,700.18
重庆涪陵•金科南湖项目	2017年8月	202,147,333.82		84,348,913.10	117,798,420.72
重庆长寿•金科世界城	2017年5月	179,746,687.27		20,203,702.19	159,542,985.08
重庆丰都•金科黄金海岸	2017年9月	111,990,395.84		44,304,542.77	67,685,853.07
成都•金科中心	2016年4月	320,764,864.13		24,194,774.08	296,570,090.05
成都•金科星耀天都	2017年12月	230,107,817.93		159,537,539.19	70,570,278.74
成都•金科廊桥水乡	2018年1月	406,387,523.33	85,350,081.08	90,408,648.28	401,328,956.13
成都•金科天籁城	2014年11月	102,208,137.83		27,257,480.95	74,950,656.88
成都•金科东方雅郡	2018年2月	447,101,949.09	73,806,462.84	409,252,990.83	111,655,421.10
成都•金科双楠天都	2018年1月		822,605,322.20	570,820,473.44	251,784,848.76
北京•金科纳帕庄园	2018年1月	1,356,440,645.13	23,015,169.76	250,964,982.15	1,128,490,832.74
北京•金科廊桥花园	2015年10月	20,178,612.42			20,178,612.42
北京•金科中心	2018年6月	237,774,802.60	2,488,397,148.28	178,693,264.76	2,547,478,686.12
长沙•盛世东方大院	2015年8月	96,193,605.52		8,863,825.88	87,329,779.64
浏阳•天湖新城	2015年4月	563,596,574.34		414,105,535.46	149,491,038.88
长沙•金科世界城	2018年4月	109,870,562.87	207,484,286.67	213,673,106.35	103,681,743.19
长沙•金科中心	2018年5月	132,377,985.55	120,491,587.07	165,160,776.23	87,708,796.39
无锡•金科东方王榭	2013年1月	42,740,429.27		2,190,481.09	40,549,948.18

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
无锡•金科观庭	2013 年 1 月	38,772,274.76		5,651,080.70	33,121,194.06
无锡•金科万博广场	2013 年 1 月	20,926,238.99		11,935,703.99	8,990,535.00
无锡•米兰花园 B	2012 年 8 月	92,968,321.36		4,370,935.01	88,597,386.35
无锡•米兰花园 A	2015 年 1 月	96,707,494.03		30,141,480.02	66,566,014.01
无锡•城南世家	2018 年 6 月	609,882,624.23	196,558,411.53	429,479,463.78	376,961,571.98
无锡•财富商业广场	2018 年 6 月	68,576,333.20	356,510,111.39	364,414,299.54	60,672,145.05
无锡•蠡湖一号三期	2011 年 11 月	90,457,146.56			90,457,146.56
江阴•东方华府	2015 年 9 月	113,679,564.01		56,428,466.81	57,251,097.20
苏州•枫景颐庭	2015 年 8 月	305,885,479.48		33,337,035.11	272,548,444.37
苏州•观天下	2017 年 11 月	65,075,997.13		60,896,445.58	4,179,551.55
苏州•柯福路 1 号	2018 年 2 月	222,368,546.14	6,343,713.12	177,614,254.27	51,098,004.99
重庆永川•金科中央公园城	2017 年 9 月	87,565,981.76		8,475,084.92	79,090,896.84
重庆永川•金科阳光小镇	2018 年 3 月	75,728,336.47	6,901,369.74		82,629,706.21
重庆永川•金科公园王府	2018 年 1 月	167,507,063.41	86,019,921.81	183,151,031.81	70,375,953.41
重庆荣昌•金科世界城	2018 年 3 月	250,266,721.59	350,035,307.27	428,800,280.02	171,501,748.84
重庆大足•金科中央公园城	2018 年 4 月	203,025,898.54	54,204,415.64		257,230,314.18
重庆开县•金科开州城	2016 年 7 月	253,410,293.78		33,045,468.21	220,364,825.57
重庆开县•金科大酒店	2017 年 9 月	44,476,692.76		35,450,216.03	9,026,476.73
重庆开县•金科财富中心	2018 年 4 月	226,289,287.48	3,324,596.64	18,615,742.32	210,998,141.80

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆开县·维拉庄园项目	2018年4月	119,897,551.14	396,464,536.20	391,691,645.75	124,670,441.59
重庆云阳·金科世界城	2017年12月	171,504,410.96		55,317,820.20	116,186,590.76
重庆万州·金科观澜一期	2018年6月		630,268,889.36	584,106,631.27	46,162,258.09
南通·廊桥水岸	2015年1月	56,862,047.76		25,822,557.80	31,039,489.96
张家港·廊桥雅苑	2016年11月	180,391,001.97		89,920,235.28	90,470,766.69
张家港·廊桥美墅	2018年3月	31,744,926.92	26,144,450.55	24,765,069.17	33,124,308.30
内江·金科中央公园城	2016年7月	238,871,772.19		205,803,725.71	33,068,046.48
内江·金科公园王府	2017年12月	407,807,511.49		134,136,093.77	273,671,417.72
内江·时代中心	2016年7月	168,356,689.59		39,289,733.71	129,066,955.88
郴州·南岭生态城“在水一方”	2018年1月	303,745,665.83	5,372,739.71	23,964,407.70	285,153,997.84
济南·金科世界城	2017年8月	93,610,080.66		15,456,008.49	78,154,072.17
青岛·金科星辰	2017年11月	422,034,278.91		167,712,390.23	254,321,888.68
泰安·金科桃花源	2016年7月	216,174,240.84		25,688,677.26	190,485,563.58
江苏如皋·金科世界城	2018年5月	128,837,524.35	31,099,590.59	106,766,477.29	53,170,637.65
遵义·金科中央公园城	2017年12月	121,708,746.92		40,329,983.18	81,378,763.74
遵义·金科新蒲天都	2018年6月		141,939,887.97	81,688,600.84	60,251,287.13
西安·金科天籁城	2018年3月	314,739,238.46	17,697,200.00	129,431,907.32	203,004,531.14
咸阳·金科世界城	2018年6月		210,857,635.92	185,275,404.68	25,582,231.24
重庆巫山·金科城（一期）	2018年6月		464,212,047.29	404,345,582.66	59,866,464.63

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合肥·半岛 1 号	2018 年 4 月	85,515,364.16	69,083,010.91	2,112,418.60	152,485,956.47
重庆·两江健康科技新城	2017 年 12 月	191,943,893.63		69,220,910.65	122,722,982.98
湖南·长沙科技新城项目	2018 年 1 月	137,856,359.13	268,274,185.19	251,205,904.28	154,924,640.04
其他汇总[注 2]		249,268,743.39	648,680,087.84	563,817,714.06	334,131,117.17
小 计		15,571,849,030.57	10,682,759,979.46	12,026,164,434.50	14,228,444,575.53

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

[注 2]: 由于公司开发项目增长较快, 本报告期按照项目重要程度对部分新增项目进行汇总披露。

#### 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科阳光小镇	11,612,996.57		189,688.92	11,423,307.65
重庆·金沙水岸	8,043,803.83		161,898.60	7,881,905.23
重庆·云湖天都	28,833,307.72		276,264.69	28,557,043.03
重庆·金科十年城	18,899,685.82		137,855.76	18,761,830.06
重庆·廊桥水岸	10,385,285.33		149,033.58	10,236,251.75
重庆·金科 VISAR 国际	19,119,707.85		234,715.74	18,884,992.11
重庆开县·金科开州城	41,943,689.07		41,943,689.07	
重庆·金科西城大院	27,973,346.86		438,063.06	27,535,283.80
重庆·金科廊桥水乡	21,686,607.20		322,941.10	21,363,666.10
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,258,656.69		51,168.96	3,207,487.73
重庆涪陵·金科天湖小镇	5,559,529.46		88,330.92	5,471,198.54
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	52,574,628.46		800,295.24	51,774,333.22
重庆长寿·金科阳光小镇	14,115,728.30	444,139.80	291,372.81	14,268,495.29

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆长寿·金科世界城	26,086,936.59	3,678,990.29	373,847.87	29,392,079.01
重庆永川·金科中央公园城	45,149,879.37		543,341.34	44,606,538.03
重庆荣昌·金科世界城	7,547,221.66		719,569.24	6,827,652.42
重庆·金科世界城	15,917,977.80		234,602.40	15,683,375.40
重庆江津·金科世界城	1,191,076.13	536,283.41		1,727,359.54
浏阳·天湖新城	23,996,408.75		370,093.96	23,626,314.79
长沙·金科世界城	39,399,441.97		25,271,977.71	14,127,464.26
长沙·金科中心	63,846,622.66		55,482,421.94	8,364,200.72
苏州·枫景颐庭	172,818,114.85		2,409,005.45	170,409,109.40
苏州·天籟花园	35,175,939.64		2,808,273.22	32,367,666.42
重庆璧山·金科中央公园城		10,450,803.99	420,479.79	10,030,324.20
上海·吴中路		60,995,391.48		60,995,391.48
小 计	695,136,592.58	76,105,608.97	133,718,931.37	637,523,270.18

(5) 截止本期末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 45,512,896,435.29 元（2017 年：26,537,442,789.55 元）。

## 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	3,443,864,469.45	2,465,643,851.97
待抵扣增值税	100,516,022.46	1,150,735,174.25
合 计	3,544,380,491.91	3,616,379,026.22

### (2) 其他说明

1) 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。

2) 公司本报告期将按预售收入预计利润缴纳的企业所得税作为预缴税金列报在其他流动资产，该金额为1,897,217,068.35元。

#### 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
可供出售债务工具						
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：按公允价值计量的						
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]	249,266,000.00		249,266,000.00	227,220,000.00		227,220,000.00
合 计	364,722,732.98		364,722,732.98	342,676,732.98		342,676,732.98

[注]：本期增加 22,046,000.00 元系认购信托业保障基金及理财产品。

##### (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
渝商投资集团股份有限公司	115,456,732.98			115,456,732.98
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	2,838,079,267.16		2,838,084,703.17	916,344,117.07		916,344,117.07
对合营企业投资	3,052,298,521.56		3,052,293,085.55	3,510,275,182.63		3,510,275,182.63
合计	5,890,377,788.72		5,890,377,788.72	4,426,619,299.70		4,426,619,299.70

## (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司	640,353,029.57			-22,971,109.53	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	-2,015.59	10,290,000.00		-1,410,494.76	
常州金科房地产开发有限公司	17,900,997.42			-4,220,351.77	
嘉善天宸房地产开发有限公司	25,340,999.36			-459,596.49	
嘉善盛泰置业有限公司	-7,590.42			-881,902.56	
河南国丰园置业有限公司	48,593,488.91			-4,331,451.12	
河南中书置业有限公司	-1,059,280.32			-2,894,701.47	
石家庄金科房地产开发有限公司	60,650,978.34			-3,526,448.63	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	24,008,450.94			486,997.53	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	213,069,440.15			-722,513.47	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	86,853,728.40			-460,018.52	
石家庄金辉房地产开发有限公司	225,835,979.31			-825,945.13	

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
河北国控蓝城房地产开发有限公司	199,707,609.62	144,028,933.95		-2,347,886.08	
深圳市创良投资管理有限公司	44,336.89	1,650,000.00		1,292.02	
重庆盛牧房地产开发有限公司	495,165,840.10			-54,583.88	
重庆金碧辉房地产开发有限公司	15,279,759.11	1,412,997.83		-7,798,693.96	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	9,451,610.25			-3,515,069.63	
重庆美科房地产开发有限公司	928,373,724.29		905,286,000.00	-2,741,673.15	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	-569,795.56	9,800,000.00		-3,609,919.85	
重庆金美碧房地产开发有限公司	-40,119.62	10,000,000.00		-2,522,844.93	
嘉善盛诚置业有限公司	509,145,339.49			-768,953.77	
重庆金碧茂置业有限公司	1,656,859.52			-340,568.63	
重庆金科琥珀农业开发有限公司	980,232.55			-145,926.07	
重庆金熙健康管理有限公司	9,657,541.94			-791,632.72	
南京裕鸿房地产开发有限公司	-115,962.02	8,875,000.00		-265,978.89	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-84,810.86	
重庆西联锦房地产开发有限公司		10,000,000.00		-128,105.42	
重庆品锦悦房地产开发有限公司		20,998,950.75		-2,907,511.80	
许昌金耀房地产有限公司		26,672,000.00		-44,570.77	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司				-66,228.81	
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-503.34	
太仓卓润房地产开发		132,000,000.00		-88,481.73	

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
有限公司					
合肥碧合房地产开发 有限公司		25,000,000.00		-579,377.13	
云南诚鼎房地产开发 有限公司		4,600,000.00		-217,877.15	
郑州新银科置业有限 公司		19,372,946.63		-1,154,047.76	
小计	3,510,275,182.63	519,700,829.16	905,286,000.00	-72,391,490.23	
联营企业					
重庆银海融资租赁有 限公司	77,712,588.92			3,009,875.57	
南宁融创世承置业有 限公司	476,740,732.81			-31,063,286.53	
前海博通(深圳)基金 管理有限公司	6,428,573.15			4,999.99	
苏州天宸房地产开发 有限公司	19,110,347.51			-740,663.58	
云南金科鑫海汇置业 有限公司	208,327,881.69			10,414,461.84	
新疆金科宇泰房地产 开发有限公司	40,242,701.33			-3,053,635.65	
五家渠金科房地产开 发有限公司	52,392,004.40			-9,084,285.71	
新疆金科坤泰房地产 开发有限公司	35,172,295.96			-101,869.05	
杭州金渝房地产开发 有限公司	788.92	128,000,000.00		-983,883.88	
广西乾汛禄建筑装饰 工程有限公司	216,202.38			20,297.92	
常州百俊房地产开发 有限公司		6,666,000.00		-1,008,311.39	
天津金科房地产开发 有限公司		-921.21		-469.32	
成都圳钰商贸有限公 司		686,000,000.00		-5,490.40	
遵义市美骏房地产开 发有限公司		196,000,000.00		-20,411.85	

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
洛阳都利置业有限公司		22,210,000.00		-124,510.79	
成都市盛部房地产开发有限公司		16,500,000.00		-903,350.21	
上海臻墨利房地产开发有限公司		900,000,000.00		604.34	
小计	916,344,117.07	1,955,375,078.79		-33,639,928.70	
合计	4,426,619,299.70	2,475,075,907.95	905,286,000.00	-106,031,418.93	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
重庆金佳禾房地产开发有限公司					617,381,920.04	
重庆金嘉海房地产开发有限公司					8,877,489.65	
常州金科房地产开发有限公司					13,680,645.65	
嘉善天宸房地产开发有限公司					24,881,402.87	
嘉善盛泰置业有限公司					-889,492.98[注]	
河南国丰园置业有限公司					44,262,037.79	
河南中书置业有限公司					-3,953,981.79[注]	
石家庄金科房地产开发有限公司					57,124,529.71	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司					24,495,448.47	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司					212,346,926.68	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司					86,393,709.88	
石家庄金辉房地产开发有限公司					225,010,034.18	

河北国控蓝城房地产开发 有限公司					341,388,657.49	
深圳市创良投资管理有 限公司					1,695,628.91	
重庆盛牧房地产开发有 限公司					495,111,256.22	
重庆金碧辉房地产开发 有限公司					8,894,062.98	
重庆市碧金辉房地产开 发有限公司					5,936,540.62	
重庆美科房地产开发有 限公司					20,346,051.14	
重庆市碧嘉逸房地产开 发有限公司					5,620,284.59	
重庆金美碧房地产开发 有限公司					7,437,035.45	
嘉善盛诚置业有限公司					508,376,385.72	
重庆金碧茂置业有限公 司					1,316,290.89	
重庆金科琥珀农业开发 有限公司					834,306.48	
重庆金熙健康管理有限 公司					8,865,909.22	
南京裕鸿房地产开发有 限公司					8,493,059.09	
重庆市金科骏志房地产 开发有限公司					19,915,189.14	
重庆西联锦房地产开发 有限公司					9,871,894.58	
重庆品锦悦房地产开发 有限公司					18,091,438.95	
许昌金耀房地产有限公 司					26,627,429.23	
重庆昆翔誉棠房地产开 发有限公司					-66,228.81[注]	
福建希尔顿假日大酒店 有限公司					74,999,496.66	
太仓卓润房地产开发有 限公司					131,911,518.27	
合肥碧合房地产开发有 限公司					24,420,622.87	
云南诚鼎房地产开发有					4,382,122.85	

限公司						
郑州新银科置业有限公司					18,218,898.87	
小计					3,052,298,521.56	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司					80,722,464.49	
南宁融创世承置业有限公司					445,677,446.28	
前海博通（深圳）基金管理有限公司					6,433,573.14	
苏州天宸房地产开发有限公司					18,369,683.93	
云南金科鑫海汇置业有限公司					218,742,343.53	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司					37,189,065.68	
五家渠金科房地产开发有限公司					43,307,718.69	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司					35,070,426.91	
杭州金渝房地产开发有限公司					127,016,905.04	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司					236,500.30	
常州百俊房地产开发有限公司					5,657,688.61	
天津金科房地产开发有限公司					-1,390.53[注]	
成都圳钰商贸有限公司					685,994,509.60	
遵义市美骏房地产开发有限公司					195,979,588.15	
洛阳都利置业有限公司					22,085,489.21	
成都市盛部房地产开发有限公司					15,596,649.79	
上海臻墨利房地产开发有限公司					900,000,604.34	
小计					2,838,079,267.16	
合计					5,890,377,788.72	

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

## 10. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建投资性房地产	合 计
期初数	2,891,071,700.00		2,891,071,700.00
本期变动			
加：存货转入[注 1]	162,492,615.03	237,598,900.00	400,091,515.03
减：其他转出	1,319,636,400.00		1,319,636,400.00
公允价值变动			
其他综合收益[注 1]	137,114,171.67	149,970,700.00	287,084,871.67
期末数	1,871,042,086.7	387,569,600.00	2,258,611,686.70

[注 1]本期公司将已出租并长期持有的存货、将完工后用于出租且长期持有的在建的存货转入投资性房地产，转换日公允价值与账面价值的差额 287,084,871.67 元，扣除递延所得税负债的金额后确认为其他综合收益。

公司在投资性房地产转化日委托重庆华康资产评估土地房地产有限公司对新增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》（重康评协字(2018)第 204 号）。

### (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 产增加	本 期 公 允 价 值 变 动	本期投资性房地产减少	期末公允价值
红星美凯龙家居广场	1,319,636,400.00			1,319,636,400.00	

天王星办公楼 4、5 层及车位	26,262,800.00				26,262,800.00
成都青羊区办公楼	4,862,700.00				4,862,700.00
合川世界城负 1 层商场及库房	30,460,800.00				30,460,800.00
金科开州城负 1 层商场及库房	25,310,100.00				25,310,100.00
金科·涪陵世界走廊 B 区	1,484,538,900.00				1,484,538,900.00
廊桥水乡三组团 E18 栋商业-101		37,969,584.00			37,969,584.00
廊桥水乡二组团 25 超市-101		51,122,982.00			51,122,982.00
西城大院地下一层		49,231,584.00			49,231,584.00
江津中央公园城 12-A 地下超市		25,716,335.70			25,716,335.70
开州城 B1 楼栋		83,869,545.00			83,869,545.00
开县金科酒店项目 3.5.6 号楼		51,696,756.00			51,696,756.00
杭州 R12 地块 12 号楼		387,569,600.00			387,569,600.00
合 计	2,891,071,700.00	687,176,386.70		1,319,636,400.00	2,258,611,686.70

(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	19,306,647.48	0.00%
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	95,891.44	0.00%
成都青羊区办公楼	成都市青羊区顺城大街 308 号	489.7	36,293.18	0.00%
合川世界城负 1 层商场及库房	重庆市合川区希尔安大道 1168 号	4,700.93	936,521.64	0.00%
金科开州城负 1 层商场及库房	重庆市开县云枫滨路金科开州城	4,481.24	505,596.49	0.00%
金科·涪陵世界走廊 B 区	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	10,482,839.94	0.00%
廊桥水乡三组团 E18 栋商业-101	重庆市沙坪坝区大学城城南二 路北 50 米	3,273.24	782,804.23	60.02%
廊桥水乡二组团 25 超市-101	重庆市沙坪坝区大学城城南二 路北 50 米	3,600.21		165.25%
西城大院地下一层	九龙坡区红狮大道 5 号金科机 电城 D 区	13,675.44	1,560,122.29	108.46%

江津中央公园城 12-A 地下超市	重庆市江津区几江街道西江大道 39 号（入口）	6,318.51	31,592.55	39.16%
开州城 B1 楼栋	重庆市开县云枫街道滨湖西路 549 号	10,408.53	505,596.49	99.96%
开县金科酒店项目 3.5.6 号楼	重庆市开州区文峰街道开州大道（东）一段 2 号	6,881.99	1,066,589.52	45.83%
杭州 R12 地块 12 号楼	杭州运河新城（拱墅区范围）A-R21-12 地块	12,749.00		63.12%
合 计		270,214.32	35,310,495.25	

## 11. 固定资产

### (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	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	1,071,368,578.98	33,863,797.32	121,996,509.44	65,612,644.23	55,410,417.72	342,395,065.98	37,284,549.92	1,324,928,689.92	3,052,860,253.51
本期增加金额			16,733,597.62	5,929,205.82	6,257,912.34		2,439,208.49	770,085.47	32,130,009.74
1) 购置			16,733,597.62	5,668,105.96	6,171,867.90		2,431,053.29	770,085.47	31,774,710.24
2) 在建工程转入									
3) 企业合并增加				261,099.86	86,044.44		8,155.20		355,299.50
本期减少金额	23,492,308.68	4,068,934.06	5,500,678.33	3,632,339.67	2,329,147.04	297,196.00	1,212,994.62		40,533,598.40
1) 处置或报废	23,492,308.68	4,068,934.06	5,500,678.33	3,632,339.67	2,329,147.04	297,196.00	1,212,994.62		40,533,598.40
期末数	1,047,876,270.30	29,794,863.26	133,229,428.73	67,909,510.38	59,339,183.02	342,097,869.98	38,510,763.79	1,325,698,775.39	3,044,456,664.85
累计折旧									
期初数	98,448,482.34	12,799,919.24	64,477,543.98	41,021,372.63	28,783,126.99	171,928,827.63	19,107,583.82	174,564,374.36	611,131,230.99
本期增加金额	16,392,437.42	1,369,319.29	10,487,803.36	3,662,378.13	5,356,956.34	27,671,603.53	3,231,933.78	31,469,214.96	99,641,646.81
1) 计提	16,392,437.42	1,369,319.29	10,487,803.36	3,646,335.73	5,310,518.53	27,671,603.53	3,231,675.54	31,469,214.96	99,578,908.36
2) 企业合并增加				16,042.40	46,437.81		258.24		62,738.45
本期减少金额	5,449,672.39	1,057,953.95	3,934,065.41	3,010,996.97	1,301,982.76	276,557.24	687,349.54		15,718,578.26
1) 处置或报废	5,449,672.39	1,057,953.95	3,934,065.41	3,010,996.97	1,301,982.76	276,557.24	687,349.54		15,718,578.26
期末数	109,391,247.37	13,111,284.58	71,031,281.93	41,672,753.79	32,838,100.57	199,323,873.92	21,652,168.06	206,033,589.32	695,054,299.54

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
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	938,485,022.93	16,683,578.68	62,198,146.80	26,236,756.59	26,501,082.45	142,773,996.06	16,858,595.73	1,119,665,186.07	2,349,402,365.31
期初账面价值	972,920,096.64	21,063,878.08	57,518,965.46	24,591,271.60	26,627,290.73	170,466,238.35	18,176,966.10	1,150,364,315.56	2,441,729,022.52

(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	21,952,225.35	正在办理中
小计	21,952,225.35	

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	5,821,954.01		5,821,954.01			
景峡第二风电场C区200MW项目	1,365,766,575.79		1,365,766,575.79	1,160,573,769.41		1,160,573,769.41
零星工程	380,000.00		380,000.00	458,355.29		458,355.29
合计	1,371,968,529.80		1,371,968,529.80	1,161,032,124.70		1,161,032,124.70

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数

酒店装修工程			5,821,954.01			5,821,954.01
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	15.6 亿	1,160,573,769.41	205,192,806.38			1,365,766,575.79
零星工程		458,355.29			78,355.29	380,000.00
小 计		1,161,032,124.70	211,014,760.39		78,355.29	1,371,968,529.80

(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
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	87.55		83,415,349.49	24,428,764.19	4.70%	自筹、募集资金和借款
零星工程						自筹
小 计			83,415,349.49	24,428,764.19		

### 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	51,839,838.45	43,119,273.00	1,180,654.13	96,139,765.58
本期增加金额		2,616,185.48		2,616,185.48
1) 购置		2,576,585.48		2,576,585.48
2) 企业合并增加		39,600.00		39,600.00
本期减少金额	7,832,903.45	1,236,362.12	131,369.81	9,200,635.38
1) 处置	7,832,903.45	1,236,362.12	131,369.81	9,200,635.38
期末数	44,006,935.00	44,499,096.36	1,049,284.32	89,555,315.68
累计摊销				
期初数	5,846,085.32	28,227,662.62	247,288.10	34,321,036.04

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
本期增加金额	570,186.94	3,191,173.02	168,893.08	3,930,253.04
1) 计提	570,186.94	3,177,913.02	168,893.08	3,916,993.04
2) 企业合并增加		13,260.00		13,260.00
本期减少金额	1,161,880.76	286,579.95	76,539.66	1,525,000.37
1) 处置	1,161,880.76	286,579.95	76,539.66	1,525,000.37
期末数	5,254,391.50	31,132,255.69	339,641.52	36,726,288.71
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	38,752,543.50	13,366,840.67	709,642.80	52,829,026.97
期初账面价值	45,993,753.13	14,891,610.38	933,366.03	61,818,729.54

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
土地使用权	732,706.36	正在办理中
小 计	732,706.36	

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事	期初数	本期企业	本期减少	期末数

项		合并形成	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
重庆天豪虹淘实业有限公司	3,869,524.97		3,869,524.97		
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	678,342.72				678,342.72
合计	491,951,643.50		3,869,524.97		488,082,118.53

(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、重庆展弘园林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]	26,076,754.86	36,957,323.54	7,132,188.79	1,013,679.62	54,888,209.99

合 计	26,076,754.86	36,957,323.54	7,132,188.79	1,013,679.62	54,888,209.99
-----	---------------	---------------	--------------	--------------	---------------

[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	194,791,087.15	42,860,722.73	188,486,551.86	41,234,588.91
可抵扣亏损	1,460,633,079.79	369,403,728.79	1,215,148,129.54	298,735,426.54
内部交易未实现利润	160,911,788.68	40,227,947.17	260,479,004.96	65,119,751.24
土地溢价摊销	294,624,537.56	73,656,134.39	443,530,242.88	110,882,560.72
其他	810,952,482.15	181,995,446.26	2,305,506,952.98	410,773,977.75
合 计	2,921,912,975.33	708,143,979.34	4,413,150,882.22	926,746,305.16

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	1,355,988,392.06	325,256,956.68	1,698,856,006.95	424,685,277.56
其他	2,840,776.54	475,032.37	2,840,776.54	475,032.37
合 计	1,358,829,168.60	325,731,989.05	1,701,696,783.49	425,160,309.93

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	263,469,127.47	348,726,250.58
可抵扣亏损	1,961,664,327.10	1,948,782,398.57
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81

其他	920,346,699.77	876,520,666.45
合 计	3,145,608,306.15	3,174,157,467.41

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018 年	42,609,079.59	47,686,127.87	
2019 年	92,482,677.48	117,756,421.45	
2020 年	380,057,362.44	449,758,203.25	
2021 年	512,447,975.72	553,074,334.89	
2022 年	722,309,834.90	780,507,311.11	
2023 年	211,757,396.97		
合 计	1,961,664,327.10	1,948,782,398.57	

(5) 其他说明

未经抵销的递延所得税资产和未确认递延所得税资产明细表中的“其他”主要系可抵扣成本、费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

17. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	698,603,017.01	406,834,000.00
合 计	698,603,017.01	406,834,000.00

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	3,644,900,000.00	4,500,000,000.00
保证借款	130,900,000.00	600,000,000.00
质押借款	195,000,000.00	195,000,000.00
抵押及保证借款	972,300,000.00	550,000,000.00

质押及保证借款	900,000,000.00	494,860,000.00
质押及抵押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合 计	5,923,100,000.00	6,419,860,000.00

#### 19. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	151,300.00	12,842,215.00
商业承兑汇票	1,048,615,469.41	153,943,074.59
合 计	1,048,766,769.41	166,785,289.59

#### 20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	4,516,109,899.34	10,699,109,132.53
应付材料及设备款	781,734,481.56	762,956,893.32
合 计	5,297,844,380.90	11,462,066,025.85

#### 21. 预收款项

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	63,355,824,729.94	42,791,021,787.21
其他	45,744,842.64	61,491,882.81
合 计	63,401,569,572.58	42,852,513,670.02

##### (2) 其他说明

预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工 时间	项目预售 比例
重庆·西永天宸（二期）	2,826,558,728.36	2,472,068,478.56	2018年8月	91.36%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工 时间	项目预售 比例
重庆·金科天元道（一期）	1,576,264,065.49	2,059,551,326.91	2018年9月	87.07%
重庆·金科天元道（二期）	3,599,259,314.55	1,824,036,883.92	2018年9月	87.44%
成都·金科天宸	2,046,309,330.71	1,626,730,807.97	2019年5月	94.35%
重庆·金科空港城	792,097,902.64	1,240,156,031.88	2018年10月	96.83%
重庆·两江健康科技新城	1,463,408,409.43	1,098,835,657.75	2018年10月	92.72%
重庆万州·金科观澜一期	425,928,940.06	1,057,212,310.10	2018年12月	76.44%
重庆北碚·金科城	1,973,864,980.09	1,045,313,797.55	2019年5月	87.18%
重庆开县·寨子坪项目	1,374,307,243.15	1,040,528,100.01	2018年9月	80.55%
遵义·金科中央公园城	1,247,729,783.14	945,230,842.61	2020年3月	88.44%
重庆荣昌·金科世界城	1,219,556,791.98	924,052,608.86	2018年10月	98.00%
成都·金科东方雅郡	518,672,535.22	923,319,997.94	2019年4月	99.88%
济南·金科世界城	990,843,498.50	879,459,186.54	2018年9月	99.29%
重庆涪陵·金科南湖项目	1,359,927,106.55	872,533,601.16	2018年10月	93.25%
重庆江津·金科中央公园城	1,215,650,701.10	871,710,825.67	2018年12月	90.11%
重庆璧山·金科中央公园城	867,009,864.72	833,903,811.35	2018年7月	98.90%
重庆巫山·金科城（一期）	502,405,813.66	783,866,185.27	2020年10月	91.77%
重庆·金科中央华府	777,183,684.39	746,472,420.75	2018年10月	99.36%
云南·金科廊桥水岸小区	1,640,477,168.93	741,136,251.90	2019年9月	81.52%
遂宁·金科美湖湾项目	369,753,395.55	740,816,957.18	2018年12月	98.44%
咸阳·金科世界城	1,160,573,807.60	713,760,332.23	2018年8月	91.04%
济南·澜山公馆	1,268,894,210.99	712,770,525.57	2019年5月	99.91%
西安·金科天籁城	811,717,758.41	705,928,068.16	2019年11月	88.50%
重庆·金科星辰	8,534,077.22	610,498,071.99	已竣工	99.68%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
合肥·半岛1号	1,016,358,869.82	595,183,468.70	2020年12月	54.99%
重庆·金科九曲河项目	1,127,037,451.43	575,369,557.01	2019年9月	65.94%
成都·金科双楠天都	25,513,300.60	491,049,707.64	已竣工	81.81%
长沙·金科世界城	342,372,391.60	489,323,708.02	2019年4月	92.85%
湖南·长沙科技新城项目	603,532,846.44	484,743,691.48	2020年12月	71.54%
重庆南川·金科世界城	692,784,051.46	473,837,623.39	2018年8月	86.45%
重庆开县·维拉庄园项目	18,989,441.17	449,685,698.63	已竣工	84.49%
青岛·金科罗兰公馆	506,221,016.40	444,994,580.35	2018年9月	100.00%
泰安·金科桃花源	549,330,709.32	425,895,523.32	2019年5月	100.00%
南京·金科观天下山庄	511,953,289.15	414,257,691.68	2018年12月	98.17%
重庆长寿·金科世界城	875,072,712.63	398,788,092.64	2018年10月	95.80%
无锡·财富商业广场	22,850,421.57	370,111,378.55	2020年3月	99.72%
浏阳·天湖新城	15,081,209.79	353,570,996.81	2018年12月	99.22%
青岛·金科阳光美镇	958,124,420.73	348,444,615.58	2019年9月	96.67%
北京·金科纳帕庄园	387,055,733.66	328,585,914.63	已竣工	100.00%
长沙·金科中心	266,723,985.85	327,662,885.52	2018年7月	79.34%
雅安·金科天宸	1,073,453,034.77	309,801,662.17	2019年7月	85.83%
重庆开县·天湖印	337,801,899.37	308,091,780.33	2018年7月	88.91%
重庆·金科廊桥水乡	31,205,773.68	307,618,913.50	2018年10月	92.44%
重庆永川·金科公园王府	388,385,350.15	305,273,011.48	2018年11月	97.02%
南通·廊桥水岸	707,267,042.32	301,605,308.17	2019年7月	99.75%
内江·金科公园王府	919,292,811.91	294,749,418.15	2020年6月	82.14%
新疆·金科维拉庄园项目	440,517,564.24	276,198,168.35	2018年8月	92.19%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
郴州·中央公园城	652,493,434.88	264,325,754.72	2019年4月	91.91%
柳州·金科天宸	985,838,651.15	259,125,302.27	2020年3月	72.79%
江苏如皋·金科世界城	744,004,448.14	232,863,728.52	2019年1月	97.52%
无锡·城南世家	60,083,371.66	232,816,154.63	2019年10月	99.98%
张家港·廊桥雅苑	430,425,660.51	228,223,261.25	2018年12月	85.60%
重庆大足·金科中央公园城	569,777,552.85	226,743,086.83	2020年11月	93.17%
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	1,839,630,493.12	216,566,046.97	2019年8月	96.83%
重庆云阳·金科世界城	853,021,508.67	210,563,509.77	2019年4月	47.24%
南宁·金科观天下	715,595,140.57	185,784,849.57	2018年8月	73.71%
重庆·大渡口星辰3期	295,557,342.51	182,216,451.10	2019年9月	90.58%
重庆江津·金科世界城	476,756,593.53	173,091,506.48	2018年9月	96.78%
遵义·金科新蒲天都	4,380,230.93	151,092,014.98	2018年7月	63.18%
北京·金科中心	346,448,479.92	148,304,164.07	2018年9月	95.62%
苏州·柯福路1号	42,480,573.64	146,662,996.54	已竣工	93.65%
重庆合川·天籁城项目	12,171,103.00	143,890,078.55	已竣工	90.35%
合肥·海悦东方花园	356,787,401.13	143,652,082.25	2020年2月	73.12%
内江·时代中心	297,566,172.20	136,055,198.08	2018年12月	90.82%
青岛·金科星辰	128,018,568.74	134,997,222.40	已竣工	97.99%
成都·金科廊桥水乡	131,517,264.24	118,389,495.50	已竣工	93.62%
苏州·观天下	300,997.82	115,218,604.33	已竣工	99.25%
重庆丰都·金科黄金海岸	381,665,759.60	113,823,496.34	2018年12月	87.90%
成都·金科博翠天宸	703,810,769.82		2019年8月	97.02%
合肥·金樾花园	222,929,322.50		2020年7月	70.25%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工 时间	项目预售 比例
合肥·天宸花园	250,607,115.10		2019年10月	56.62%
济南章丘·金科领航项目	316,864,915.14		2020年3月	99.61%
重庆江津·集美郡	166,636,850.90		2019年10月	99.46%
南充·金科集美天宸	174,362,900.50		2020年1月	62.39%
金科美湖湾（三期）	300,991,519.66		2019年3月	91.87%
永川·金科集美天宸	186,177,907.73		2019年12月	96.86%
郑州·金科御府	305,412,212.73		2019年12月	97.76%
柳州·金科星辰	346,317,487.92		2019年10月	71.72%
泸州·金科博翠湾	555,378,770.32		2019年7月	71.55%
内江·金科中央公园城	225,210,299.01		2020年3月	96.85%
无锡·米兰花园A	162,370,254.62		2019年12月	99.12%
武汉·金科城	849,082,486.08		2019年12月	98.24%
重庆开县·云玺台59亩	358,844,769.07		2019年9月	70.60%
张家港·廊桥美墅	150,496,573.88		2019年6月	96.47%
重庆·集美阳光	717,141,930.39		2020年9月	100.00%
重庆·金科御临河	659,909,904.38		2018年12月	81.40%
重庆万州·金科观澜二期	441,945,532.80		2019年9月	71.43%
重庆·西永天宸	907,079,639.12		2019年6月	92.83%
重庆璧山·博翠天悦	250,421,678.96		2019年7月	84.00%
重庆涪陵·金科中央公园城	232,324,903.20		2019年2月	94.68%
重庆开县·集美湖畔	207,776,942.08		2019年6月	76.81%
重庆开县·天湖印二期	581,631,339.58		2019年3月	98.88%
重庆南川·金科世界城（三期）	158,069,654.19		2019年8月	64.19%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
遵义·金科集美天宸	321,410,354.20		2019年11月	89.50%
其他	2,424,243,506.75	4,481,880,304.13		
小计	63,355,824,729.94	42,791,021,787.21		

## 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	683,451,142.48	1,530,981,255.15	2,129,211,999.83	85,220,397.80
离职后福利-设定提存计划	902,139.96	81,836,444.14	81,948,771.03	789,813.07
合计	684,353,282.44	1,612,817,699.29	2,211,160,770.86	86,010,210.87

### (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	597,937,488.95	1,408,176,257.10	1,997,647,583.99	8,466,162.06
职工福利费		25,908,428.94	25,908,428.94	
社会保险费	445,472.82	41,471,561.25	41,433,246.57	483,787.50
其中：医疗保险费	412,922.90	36,852,719.37	36,809,372.25	456,270.02
工伤保险费	14,626.04	3,078,512.00	3,081,195.72	11,942.32
生育保险费	17,923.88	1,540,329.88	1,542,678.60	15,575.16
住房公积金	798,467.75	44,635,584.01	44,590,506.81	843,544.95
工会经费和职工教育经费	84,269,712.96	9,417,749.64	18,260,559.31	75,426,903.29
辞退福利		1,371,674.21	1,371,674.21	
小计	683,451,142.48	1,530,981,255.15	2,129,211,999.83	85,220,397.80

### (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	864,404.14	79,416,098.53	79,515,542.58	764,960.09
失业保险费	37,735.82	2,420,345.61	2,433,228.45	24,852.98
小 计	902,139.96	81,836,444.14	81,948,771.03	789,813.07

### 23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	103,082,702.37	562,210,447.47
城市维护建设税	17,403,879.57	27,573,306.56
教育费附加	7,858,913.37	15,117,436.68
地方教育附加	5,399,977.20	9,024,591.91
土地增值税	209,525,067.92	451,264,873.27
企业所得税	801,648,928.30	945,099,611.61
代扣代缴个人所得税	31,588,364.16	32,461,452.81
房产税	2,086,736.31	2,794,648.05
土地使用税	7,755,313.13	3,507,066.39
其他	6,792,474.26	7,043,422.41
合 计	1,193,142,356.59	2,056,096,857.16

### 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	110,820,711.17	107,148,947.65
短期借款应付利息	3,100,965.50	9,159,665.78
信托资金利息	93,373,279.66	38,809,442.95
债券利息	580,807,312.00	474,180,452.93

合 计	788,102,268.33	629,298,509.31
-----	----------------	----------------

25. 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,334,221,454.00	36,000,000.00
其他权益工具持有者股利	79,466,666.00	28,183,332.67
合 计	1,413,688,120.00	64,183,332.67

26. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
合资合作款	3,452,490,971.32	2,896,235,670.00
保证金	854,800,323.48	676,016,982.63
应付股权转让款	566,828,568.74	308,480,259.34
拆借款	254,358,202.63	203,279,307.47
应付暂收款	1,066,900,846.21	1,857,418,134.99
代收代缴客户款	889,752,795.84	693,361,396.12
其他	782,225,620.38	1,850,350,623.66
合 计	7,867,357,328.60	8,485,142,374.21

(2) 账龄1年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
南宁融创世承置业有限公司	478,240,000.00	项目未清算
郑州威望企业管理咨询有限公司	105,557,000.00	项目未清算
小 计	583,797,000.00	

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	9,111,700,000.00	7,269,054,099.99
一年内到期的应付债券	7,686,809,530.46	4,069,332,583.11
限制性股票回购义务[注]	122,781,575.00	134,922,800.00
合 计	16,921,291,105.46	11,473,309,483.10

[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	3,053,989,049.00	3,694,989,049.00
质押借款	1,270,620,000.00	2,860,000,000.00
抵押借款	16,149,885,300.00	1,811,500,000.00
抵押及保证借款	15,405,471,500.00	20,265,315,300.00
质押及保证借款	1,310,000,000.00	4,011,690,000.00
质押及抵押借款	3,747,500,000.00	3,490,000,000.00
抵押、质押及保证借款	1,700,000,000.00	1,111,000,000.00
合 计	42,637,465,849.00	37,244,494,349.00

## 29. 应付债券

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
超短期融资券	798,353,986.38	
中期票据	3,195,531,337.29	3,189,845,254.01
2015年公司债券（公开发行）	1,999,244,313.82	1,997,129,482.92
2015年公司债券（非公开发行）	1,128,877,743.22	1,127,447,789.90
2016年公司债券（非公开发行）	6,255,297,195.27	10,052,920,199.35

2018 年公司债券（公开发行）	3,560,545,794.38	
2018 年公司债券（非公开发行）	596,807,392.22	
减：一年内到期的应付债券	7,686,809,530.46	4,069,332,583.11
合 计	9,847,848,232.12	12,298,010,143.07

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
超短期融资券	100.00	2018 年 6 月 29 日	180 天	800,000,000.00		797,805,283.02
中期票据	100.00	2015 年 11 月 20 日	3 年	2,100,000,000.00	2,094,050,265.18	
2015 年公司债券(公开发行) [注 1]	100.00	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	1,997,129,482.92	
2015 年公司债券(非公开发行) [注 2]	100.00	2015 年 12 月 16 日	2+1 年	1,250,000,000.00	1,127,447,789.90	
2016 年度第一期中期票据	100.00	2016 年 3 月 22 日	3 年	1,100,000,000.00	1,095,794,988.83	
2016 年非公开发行公司债券(第一期) [注 2]	100.00	2016 年 3 月 16 日	1+2 年、2+1 年	2,550,000,000.00	1,411,880,127.14	
2016 年非公开发行公司债券(第二期) [注 3]	100.00	2016 年 5 月 3 日	1+2 年、2+1 年、3+2 年	5,400,000,000.00	4,861,895,431.10	
2016 年非公开发行公司债券(第三期) [注 3]	100.00	2016 年 7 月 26 日	1+2 年、2+1 年	4,600,000,000.00	3,779,144,641.11	
2018 年公司债券(公开发行) [注 4]	100.00	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00		3,550,446,156.00
2018 年非公开发行公司债券(第一期) [注 5]	100.00	2018 年 4 月 3 日	2+1 年	600,000,000.00		595,520,447.78
小 计				23,980,000,000.00	16,367,342,726.18	4,943,771,886.80

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
超短期融资券		548,703.36		798,353,986.38	798,353,986.38

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
中期票据	60,598,790.98	3,566,919.13		2,097,617,184.31	2,097,617,184.31
2015年公司债券(公开发行)[注1]	65,707,010.06	2,114,830.90		1,999,244,313.82	1,999,244,313.82
2015年公司债券(非公开发行)[注2]	40,490,548.03	1,429,953.32		1,128,877,743.22	1,128,877,743.22
2016年度第一期中期票据	30,617,134.36	2,119,164.15		1,097,914,152.98	1,097,914,152.98
2016年非公开发行公司债券(第一期)[注2]	29,828,294.01	2,922,022.61	850,000,000.00	564,802,149.75	564,802,149.75
2016年非公开发行公司债券(第二期)[注3]	133,082,666.47	1,695,278.31	2,962,000,000.00	1,901,590,709.41	
2016年非公开发行公司债券(第三期)[注3]	126,645,738.22	9,759,695.00		3,788,904,336.11	
2018年公司债券(公开发行)[注4]	106,741,000.46	10,099,638.38		3,560,545,794.38	
2018年非公开发行公司债券(第一期)[注5]	11,893,641.57	1,286,944.44		596,807,392.22	
小计	605,604,824.16	35,543,149.60	3,812,000,000.00	17,534,657,762.58	7,686,809,530.46

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

[注2]：经深圳证券交易所深证函[2015]354号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过38亿元的非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于2015年12月16日发行的2015年公司债券（第一期）发行规模12.50亿元，债券期限为3年期，附第2个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行利率为7.00%，本公司于2017年12月16日行使调整票面利率选择权调整票面利率至7.20%；本公司于2016年3月16日发行的2016年公司债券（第一期）发行规模为25.5亿元，分为两个品种，其中品种一发行规模12.50亿元，债券期限为3年期，并附第2年末发行人调

整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行利率 6.8%，本公司于 2018 年 3 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 6.90%，投资者回售债券数量为 850.00 万张，回售金额为人民币 90,780.00 万元（包含利息）；品种二发行规模 13 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行利率 6.0%，本公司于 2018 年 3 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 6.20%，投资者回售债券数量为 0 张，回售金额为人民币 0 万元（包含利息）。

[注 3]：经深圳证券交易所深证函[2016]263 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 100 亿元的金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于 2016 年 5 月 3 日发行的 2016 年公司债券（第二期）发行规模 54.00 亿元，分为三个品种，其中品种一发行规模 5.20 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.00%；品种二发行规模 44.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.70%；品种三发行规模 4.80 亿元，债券期限为 5 年期，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率为 7.20%。本公司于 2016 年 7 月 26 日发行的 2016 年公司债券（第三期）发行规模 46.00 亿元，分为两个品种，其中品种一发行规模 10.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 1 年及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，发行利率 5.17%，本公司于 2017 年 7 月 26 日行使上调票面利率选择权上调票面利率至 6.30%；品种二发行规模 36.00 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.40%。

[注 4]：本公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2352 号核准通过，向社会公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。其中，本公司于 2018 年 2 月 8 日公开发行的公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%；品种二为 3 年期，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.5%，品种一和品种二发行规模分别为 19.70 亿元和 16.10 亿元。

[注 5]：经深圳证券交易所深证函[2017]586 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 60 亿元的金科地产集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于 2018 年 3 月 30 日发行的 2018 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模 6 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.9%。

### 30. 长期应付款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

应付融资租赁款[注]	469,171,657.95	484,038,972.06
合计	469,171,657.95	484,038,972.06

[注]:根据控股子公司新疆华冉东方新能源有限公司(承租人)与重庆润金融资租赁有限公司(出租人、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	111,253,029.08		14,652,502.11	96,600,526.97	配套费等专项财政补贴
合计	111,253,029.08		14,652,502.11	96,600,526.97	

#### (2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增政府补助金额	本期计入当期损益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00	与资产有关
配套费专项财政补贴	67,003,029.08		14,652,502.11	52,350,526.97	与资产有关
小计	111,253,029.08		14,652,502.11	96,600,526.97	

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

### 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]	118,007,575.00	141,154,300.00
合计	118,007,575.00	141,154,300.00

[注]:详见本财务报表附注十一。

### 33. 股本

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

### 34. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

(2) 期末发行在外的永续债变动情况

项目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,700,000,000.00		
合计		1,700,000,000.00		

（续上表）

项目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债				1,700,000,000.00
合计				1,700,000,000.00

### 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	3,882,125,671.92	29,074,467.57		3,911,200,139.49
其他资本公积	188,266,031.12	4,842,276.93		193,108,308.05
合计	4,070,391,703.04	33,916,744.50		4,104,308,447.54

(2) 其他说明

1) 本期股本溢价增加 29,074,467.57 元, 系公司子公司重庆金科汇茂房地产开发有限公司、武汉金科长信置业有限公司、柳州金明柳房地产开发有限公司、湖南金科房地产开发有限公司等公司的少数股东权益性交易所致。

2) 本期其他资本公积增加: ①确认股权激励成本增加 4,305,520.93 元, 其中: 当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 2,779,394.61 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其他资本公积 1,526,126.32 元; ②公司实际控制人在增持公司股份期间误操作导致的短线交易所产生的收益计入其他资本公积 536,756.00 元。

### 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	276,077,100.00		35,287,950.00	240,789,150.00
回购未注销股票	283,100.00	11,764,200.00	23,750.00	12,023,550.00
合计	276,360,200.00	11,764,200.00	35,311,700.00	252,812,700.00

#### (2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少系本期分配现金股利 23,523,750.00 元及回购不符合激励计划或不符合解锁条件的限制性股票 454.00 万股(回购金额 11,764,200.00 元)所致, 股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 回购未注销股票本期增加系本期原激励对象中有 5 人离职, 对应持有的尚未解锁的限制性股票合计 454.00 万股回购注销。截至 2018 年 6 月 30 日, 该部分限制性股票回购注销工作尚未完成。

3) 回购未注销股票本期减少系期初已回购本期未注销的 9.50 万股限制性股票因分配股利导致其回购金额减少 23,750.00 元。

### 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	减: 所得税影响	税后归属于	税后归属于少数股东	

			其他综合收益 当期转入损益		母公司		
以后将重分类进损益的其他综合收益	616,815,817.89	287,084,871.67		58,059,800.76	183,718,922.44	45,306,148.47	800,534,740.33
其中：存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	616,815,817.89	287,084,871.67		58,059,800.76	183,718,922.44	45,306,148.47	800,534,740.33
其他综合收益合计	616,815,817.89	287,084,871.67		58,059,800.76	183,718,922.44	45,306,148.47	800,534,740.33

## (2) 其他说明

公司本期决定将持有的廊桥水乡三组团 E18 栋商业-101、廊桥水乡二组团 25 超市-101、西城大院地下一层、江津中央公园城 12-A 地下超市、开州城 B1 楼栋、开县金科酒店项目 3、5、6 号楼、杭州 R12 地块 12 号楼用于出租，将其转入投资性房地产，转换日公允价值高于账面价值的差额扣除所得税影响及归属于少数股东权益金额后计入的其他综合收益。

## 38. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	579,739,897.20			579,739,897.20
合计	579,739,897.20			579,739,897.20

## 39. 未分配利润

### (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	666,661,529.81	455,592,274.77
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	1,334,928,954.00	1,068,010,663.20

转作股本的普通股股利		
其他	51,283,333.33	97,629,999.99
期末未分配利润	7,019,160,477.83	6,456,726,966.87

(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	15,388,021,239.17	11,972,252,324.50	10,253,231,568.86	8,582,863,221.28
其他业务	158,188,892.77	69,466,131.21	162,169,040.89	53,967,514.42
合 计	15,546,210,131.94	12,041,718,455.71	10,415,400,609.75	8,636,830,735.70

(2) 其他说明

2018年1-6月主营业务收入前五名的项目情况：

项目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
重庆·金科天元道（一期）	1,004,500,010.96	6.53
重庆万州·金科观澜	746,993,190.43	4.85
重庆·金科星辰	624,548,595.08	4.06
成都·金科双楠天都	602,686,488.93	3.92
重庆·西永天宸（二期）	576,521,123.90	3.75
小 计	3,555,249,409.30	23.10

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	15,936,664.21	161,846,690.42
城市维护建设税	53,567,811.27	33,534,410.40

教育费附加	22,630,931.39	15,274,850.73
地方教育附加	17,448,517.85	10,151,198.87
房产税	9,746,605.86	10,309,763.12
其他	243,863,042.96	4,379,652.98
合 计	363,193,573.54	235,496,566.52

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	390,508,622.79	157,681,651.37
职工薪酬	499,170,827.04	226,017,125.90
其他	60,342,831.10	112,996,433.42
合 计	950,022,280.93	496,695,210.69

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	418,746,093.89	250,931,294.55
办公行政费用	143,910,594.15	67,520,510.82
固定资产折旧	19,685,800.10	19,489,500.60
股权激励费用	2,779,394.61	12,057,447.79
其他	138,864,412.78	66,541,431.16
合 计	723,986,295.53	416,540,184.92

### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	395,531,686.05	142,367,642.50

减：利息收入	100,083,039.46	38,313,172.17
其他	28,814,868.83	12,792,908.68
合 计	324,263,515.42	116,847,379.01

#### 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	6,504,535.29	33,605,610.96
合 计	6,504,535.29	33,605,610.96

#### 7. 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	-106,031,418.93	-1,949,595.87
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,576,964.55	35,841,747.29
其他	1,336,963.38	
合计	-107,271,420.10	33,892,151.42

#### 8. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	-673,324.82	113,168.30	-673,324.82
合 计	-673,324.82	113,168.30	-673,324.82

#### 9. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	14,652,502.11	11,555,218.65	14,652,502.11

财政补贴款	29,895,882.02	133,791.00	29,895,882.02
合 计	44,548,384.13	11,689,009.65	44,548,384.13

本期计入其他收益的政府补助情况详见本报告附注五（四）3。

#### 10. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益 的金额
政府补助		16,141,389.72	
罚款及违约金收入	14,031,838.29	10,330,321.25	14,031,838.29
废旧物资处理收入	195,007.19	161,456.77	195,007.19
其他	15,697,748.59	1,044,188.03	15,697,748.59
合计	29,924,594.07	27,677,355.77	29,924,594.07

#### 11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益 的金额
对外捐赠	42,633,450.00	5,534,516.37	42,633,450.00
非流动资产毁损报废损失	672,278.64		672,278.64
赔偿支出	10,367,207.00	6,227,759.31	10,367,207.00
滞纳金及罚款支出	2,231,705.71	13,377,304.58	2,231,705.71
其他	4,046,870.32	119,653.64	4,046,870.32
合 计	59,951,511.67	25,259,233.90	59,951,511.67

#### 12. 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	469,069,813.36	328,569,960.21

递延所得税费用	-218,602,325.82	-295,952,206.80
合 计	250,467,487.54	32,617,753.41

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	1,043,098,197.13	527,497,373.19
按母公司适用税率计算的所得税费用	260,774,549.28	131,874,343.30
子公司适用不同税率的影响	-84,327,826.65	-90,983,070.23
调整以前期间所得税的影响	16,576,792.87	3,217,559.68
非应税收入的影响	26,507,854.73	-7,095,252.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,722,207.38	2,870,345.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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	25,294,135.17	17,141,327.47
其他	3,919,774.76	-24,407,500.00
所得税费用	250,467,487.54	32,617,753.41

13. 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	1,968,358,724.01	168,429,394.00
代收代缴款项	1,286,144,195.56	734,498,542.11
保证金	1,054,800,323.48	1,590,364,966.73
财政补贴款	29,895,882.02	18,494,415.08
资金利息收入	100,083,039.46	38,313,172.17

联营、合营企业往来款项	3,671,745,322.78	
合资合作款	3,706,027,732.55	
其他	611,034,719.18	302,620,375.26
合 计	12,428,089,939.04	2,852,720,865.35

#### 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	945,721,721.76	1,049,901,934.73
代收代缴款项	889,752,795.84	523,560,833.68
保证金	1,076,016,982.63	2,794,054,225.70
付现费用	951,236,760.11	404,740,026.76
联营、合营企业往来款项	8,119,549,050.16	
合资合作款	1,080,840,000.00	
其他	69,720,000.00	802,272,402.89
合 计	13,132,837,310.50	5,574,529,423.76

#### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回理财产品本金	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	

#### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价	2,190,875,674.36	1,412,161,026.78
购买理财产品	230,000,000.00	

合 计	2,420,875,674.36	1,412,161,026.78
-----	------------------	------------------

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
借款质押的保证金减少额	89,861,849.76	172,593,147.80
合 计	89,861,849.76	172,593,147.80

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
购买子公司少数股权付款	3,700,000.00	296,300,475.00
中期票据及物业资产支持证券化融资费用	6,674,269.20	
偿还无固定期限委托贷款		200,000,000.00
支付限制性股票回购款	7,775,000.00	10,029,153.25
单位往来	7,058,645.16	
合 计	25,207,914.36	506,329,628.25

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	792,630,709.59	494,879,619.78
加: 资产减值准备	6,504,535.29	33,605,610.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	99,578,908.36	102,532,828.10
无形资产摊销	3,916,993.04	3,505,208.72
长期待摊费用摊销	7,132,188.79	6,170,990.84

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)	673,324.82	-113,168.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	672,278.64	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	395,531,686.05	142,367,642.50
投资损失(收益以“-”号填列)	107,271,420.10	-33,892,151.42
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	218,602,325.82	398,901,390.87
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-99,428,320.88	3,471,317.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	-10,625,617,300.64	-12,125,226,190.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-490,422,489.41	-6,076,140,734.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	13,116,464,949.05	9,497,615,745.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,533,511,208.62	-7,552,321,889.70
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	29,990,249,273.49	16,723,415,277.03
减: 现金的期初余额	18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	11,809,364,522.97	-535,570,875.18

(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	527,223,267.80
其中：南昌华翔环境工程有限公司	79,760,000.00
重庆怀顺企业管理有限公司	298,684,000.00
内江祥澳置业有限公司	26,000,000.00
重庆御立置业有限公司	122,779,267.80
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	26,024,973.71
其中：南昌华翔环境工程有限公司	15,760,600.00
重庆怀顺企业管理有限公司	2,122,597.34
内江祥澳置业有限公司	70.00
重庆御立置业有限公司	8,141,706.37
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金及现金等价物	
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	
取得子公司支付的现金净额	501,198,294.09

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,279,513,807.37
其中：天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00
重庆天豪虹淘实业有限公司	59,513,807.37
郑州新银科置业有限公司	
重庆品锦悦房地产开发有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	416,397,210.49
其中：天津津瑞企业管理有限公司	807,833.94
重庆天豪虹淘实业有限公司	8,998,731.55
郑州新银科置业有限公司	404,250,314.58

重庆品锦悦房地产开发有限公司	2,340,330.42
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额	
处置子公司收到的现金净额	863,116,596.88

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	29,990,249,273.49	16,723,415,277.03
其中：库存现金	1,930,256.26	474,453.71
可随时用于支付的银行存款	29,988,319,017.23	16,722,940,823.32
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	29,990,249,273.49	16,723,415,277.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(5) 现金流量表补充资料的说明

截至2018年6月30日，其他货币资金共计356,243,102.53元，其中住房公积金保证1,792,306.50元，银行承兑汇票保证金151,300.00元，按揭保证金104,793,934.20元，保函保证金39,559,360.00元，农民工保证金9,946,201.83元，承兑汇票定期存单200,000,000.00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	356,243,102.53	446,104,952.29	保证金存款
应收账款[注]	420,747,357.58	226,573,525.69	质押借款
存货	45,512,896,435.29	26,537,442,789.55	抵押借款



基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		
配套费专项财政补贴	67,003,029.08		14,652,502.11	52,350,526.97	其他收益	
小计	111,253,029.08		14,652,502.11	96,600,526.97		

2) 与收益相关,且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	29,895,882.02	其他收益	
小计	29,895,882.02		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 44,548,384.13 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司(以下简称宇瀚地产)	2018年3月23日	9,404,844.64	100.00	股权受让
南昌华翔环境工程有限公司(以下简称南昌华翔)[注1]	2018年1月4日	52,960,000.00	66.20	股权受让
重庆怀顺企业管理有限公司(以下简称重庆怀顺)[注2]	2018年2月11日	428,780,000.00	100.00	股权受让
天津世纪兴房地产开发有限公司(以下简称天津世纪兴)	2018年2月14日	119,900,000.00	100.00	股权受让
内江祥澳置业有限公司(以下简称内江祥澳)	2018年6月1日	90,000,000.00	100.00	股权受让
上海紫京置业有限公司(以下简称上海紫京)	2018年3月31日	100,200,000.00	50.10	增资扩股
天津碧顺房地产开发有限公司(以下简称天津碧顺)[注3]	2018年6月12日	40,800,000.00	34.00	增资扩股
柳州市远道香颂房地产开发有限公司(以下简称柳州远道)	2018年5月8日	26,900,000.00	72.90	增资扩股

重庆御立置业有限公司(以下简称御立置业)	2018年5月25日	122,779,267.80	100.00	股权受让
株洲财富兴园置业发展有限公司(以下简称株洲置业)	2018年6月23日	63,132,900.00	100.00	股权受让
大连弘坤实业有限公司(以下简称大连弘坤)	2018年6月28日	49,000,000.00	49.00	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
宇瀚地产	2018年3月23日	财产权交接日		-5,193,498.86
南昌华翔	2018年1月4日	财产权交接日		-3,235,393.92
重庆怀顺	2018年2月11日	财产权交接日		-251,198.80
天津世纪兴	2018年2月14日	财产权交接日		-633,884.82
内江祥澳	2018年6月1日	财产权交接日		-296.21
上海紫京	2018年3月31日	财产权交接日	100,022.42	-595,827.39
天津碧顺	2018年6月12日	财产权交接日		887.16
柳州远道	2018年5月8日	财产权交接日		-870,908.90
御立置业	2018年5月25日	财产权交接日	29,479.12	-682,235.57
株洲置业	2018年6月23日	财产权交接日		
大连弘坤	2018年6月28日	财产权交接日		-49,890.97

[注 1]公司子公司江苏金科天宸房地产有限公司(以下简称江苏天宸)以 5,296.00 万元价格收购南昌华翔 66.20%的股权,同时南昌华翔持有江西中农房投资置业有限公司(以下简称江西中农房)99.70%股权,根据协议约定江苏天宸对南昌华翔和江西中农房的经营管理实施控制,故将其纳入合并报表范围。

[注 2]公司子公司成都市江龙投资有限公司(以下简称成都江龙)以 42,878.00 万元价格收购重庆怀顺 100.00%的股权,同时重庆怀顺持有成都金瑞盛房地产开发有限公司(以下简称成都金瑞盛)100.00%股权,根据协议约定成都江龙对重庆怀顺和成都金瑞盛的经营管理实施控制,故将其纳入合并报表范围。

[注 3]公司子公司天津金成企业管理有限公司(以下简称天津金成)向天津碧顺增资 4,080.00 万元,增资后天津金成持有天津碧顺 34.00%的股权,同时天津碧顺持有天津金桂力城房地产开发有限公司(以下简称金桂力城)100.00%股权,根据协议约定天津金成对天津碧顺和金桂力城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

项目	宇瀚地产	南昌华翔	重庆怀顺	天津世纪兴
合并成本				
现金	9,404,844.64	52,960,000.00	428,780,000.00	119,900,000.00
合并成本合计	9,404,844.64	52,960,000.00	428,780,000.00	119,900,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,404,844.64	52,960,000.00	428,780,000.00	119,900,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额				

(续上表)

项目	内江祥澳	上海紫京	天津碧顺	柳州远道
合并成本				
现金	90,000,000.00	100,200,000.00	40,800,000.00	26,900,000.00
合并成本合计	90,000,000.00	100,200,000.00	40,800,000.00	26,900,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	90,000,000.00	100,200,000.00	40,800,000.00	26,900,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额				

(续上表)

项目	御立置业	株洲置业	大连弘坤
合并成本			
现金	122,779,267.80	63,132,900.00	49,000,000.00
合并成本合计	122,779,267.80	63,132,900.00	49,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	122,779,267.80	63,132,900.00	49,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

## (1) 明细情况

项目	宇瀚地产		南昌华翔	
	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	216,993,354.64	207,598,461.89	79,760,000.00	13,754,193.29
货币资金	9,935.85	9,935.85		
应收账款				
预付账款				
其他应收款				
存货	216,983,402.75	207,588,510.00	79,760,000.00	13,754,193.29
其他流动资产				
固定资产				
无形资产				
在建工程				
递延所得税资产	16.04	16.04		
负债	207,588,510.00	207,588,510.00		
应付款项				
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他应付款	207,588,510.00	207,588,510.00		
净资产	9,404,844.64	9,951.89	79,760,000.00	13,754,193.29
减：少数股东权益			26,800,000.00	41,262.58
取得的净资产	9,404,844.64	9,951.89	52,960,000.00	13,712,930.71

(续上表)

项目	重庆怀顺		天津世纪兴	
	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	499,960,000.00	73,180,000.00	312,383,969.98	200,324,112.05
货币资金	2,000,000.00	2,000,000.00	1,274,794.12	1,274,794.12
应收账款			5,000.00	5,000.00
预付账款				

其他应收款			18,850.00	18,850.00
存货	497,960,000.00	71,180,000.00	309,432,737.38	197,372,879.45
其他流动资产			1,652,588.48	1,652,588.48
固定资产				
无形资产				
在建工程				
递延所得税资产				
负债	71,180,000.00	71,180,000.00	192,483,969.98	192,483,969.98
应付款项			4,773,969.98	4,773,969.98
预收账款			10,000.00	10,000.00
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他应付款	71,180,000.00	71,180,000.00	174,700,000.00	174,700,000.00
长期借款			13,000,000.00	13,000,000.00
净资产	428,780,000.00	2,000,000.00	119,900,000.00	7,840,142.07
减：少数股东权益				
取得的净资产	428,780,000.00	2,000,000.00	119,900,000.00	7,840,142.07

(续上表)

项目	内江祥澳		上海紫京	
	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	177,730,070.00	87,730,070.00	577,573,956.63	567,853,345.73
货币资金	70.00	70.00	100,667,200.40	100,667,200.40
应收账款				
预付账款			55,207,276.50	55,207,276.50
其他应收款			1,590,702.70	1,590,702.70
存货	177,730,000.00	87,730,000.00	420,108,777.03	410,388,166.13
其他流动资产				
固定资产				

无形资产				
在建工程				
递延所得税资产				
负债	87,730,070.00	87,730,070.00	437,055,762.69	437,055,762.69
短期借款			7,000,000.00	7,000,000.00
应付款项			9,052,000.00	9,052,000.00
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费			25,024.39	25,024.39
应付利息				
其他应付款	87,730,070.00	87,730,070.00	156,728,738.30	156,728,738.30
长期借款			264,250,000.00	264,250,000.00
净资产	90,000,000.00		140,518,193.94	130,797,583.04
减：少数股东权益			40,318,193.94	40,318,193.94
取得的净资产	90,000,000.00		100,200,000.00	90,479,389.10

(续上表)

项目	天津碧顺		柳州远道	
	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	152,632,807.50	152,632,807.50	121,319,809.11	121,319,809.11
货币资金	42,791,347.41	42,791,347.41	26,937,989.87	26,937,989.87
应收账款				
预付账款				
其他应收款	109,841,460.09	109,841,460.09	91,017,626.80	91,017,626.80
存货			3,364,192.44	3,364,192.44
其他流动资产	750.00	750.00	42,859.58	42,859.58
无形资产				
在建工程				
固定资产				
递延所得税资产				
负债	111,825,400.00	111,825,400.00	84,660,424.00	84,660,424.00

应付款项			19,424.00	19,424.00
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他应付款	111,825,400.00	111,825,400.00	84,641,000.00	84,641,000.00
净资产	40,808,157.50	40,808,157.50	36,702,244.69	36,702,244.69
减：少数股东权益	8,157.50	8,157.50	9,802,244.69	9,802,244.69
取得的净资产	40,800,000.00	40,800,000.00	26,900,000.00	26,900,000.00

(续上表)

项目	御立置业		株洲置业	
	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	2,002,139,125.66	1,897,784,679.68	192,790,449.00	129,345,593.72
货币资金	900,007,816.83	900,007,816.83	400,000.62	400,000.62
应收账款				
预付账款	4,000.00	4,000.00		
其他应收款	594,224,954.07	594,224,954.07		
存货	502,868,801.70	398,514,355.72	192,286,463.28	128,841,608.00
其他流动资产	4,696,270.64	4,696,270.64		
固定资产	337,282.42	337,282.42		
无形资产				
在建工程				
递延所得税资产				
负债	1,876,323,280.24	1,876,323,280.24	103,985.10	103,985.10
应付票据	12,330,000.00	12,330,000.00	129,657,549.00	129,657,549.00
应付款项	12,015,870.83	12,015,870.83		
预收账款				
应付职工薪酬				

应交税费				
应付利息	225,625.00	225,625.00		
其他应付款	951,751,784.41	951,751,784.41	129,657,549.00	129,657,549.00
长期借款	900,000,000.00	900,000,000.00		
净资产	125,815,845.42	21,461,399.44	63,132,900.00	-311,955.28
减：少数股东权益	3,036,577.62	3,036,577.62		
取得的净资产	122,779,267.80	18,424,821.82	63,132,900.00	-311,955.28

(续上表)

项目	大连弘坤	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	477,631,687.93	477,631,687.93
货币资金	48,399.63	48,399.63
应收账款		
预付账款	467,770,105.00	467,770,105.00
其他应收款	45,679.50	45,679.50
存货	15,894.00	15,894.00
其他流动资产		
固定资产		
无形资产		
在建工程		
长期待摊费用	9,734,979.47	9,734,979.47
递延所得税资产	16,630.33	16,630.33
负债	377,681,578.90	377,681,578.90
应付款项		
预收账款		
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
其他应付款	377,681,578.90	377,681,578.90
净资产	99,950,109.03	99,950,109.03

减：少数股东权益	50,950,109.03	50,950,109.03
取得的净资产	49,000,000.00	49,000,000.00

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或购买日被购买方账面价值进行确定。

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆品锦悦房地产开发有限公司		65.00	非同比例增资导致股权稀释	2018年2月10日	控制权实际移交	
天津金科房地产开发有限公司		67.00	非同比例增资导致股权稀释	2018年3月6日	控制权实际移交	
重庆天豪虹淘实业有限公司[注1]	59,513,807.37	100.00	股权转让	2018年1月29日	控制权实际移交	11,062,409.78
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	100.00	股权转让	2018年05月22日	控制权实际移交	-8,823,070.05

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆品锦悦房地产开发有限公司	35.00	-1,049.25	-1,049.25		参考交易价格	
天津金科房地产开发有限公司	33.00	-921.21	-921.21		参考交易价格	

重庆天豪虹淘 实业有限公司					
天津津瑞企业 管理有限公司					

[注 1]公司原名称重庆天豪门窗有限公司。

### (三)其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例 (%)
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月9日		100
武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	新设子公司	2018年1月12日		51
沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月17日		100
天津金京世纪商务咨询有限公司	新设子公司	2018年1月2日		100
成都金丰瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月22日		100
苏州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月24日	1,050,000,000.00	70
广州金晖商务咨询服务有限公司	新设子公司	2018年1月23日		100
武汉金皇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年2月5日		65
武汉方顺金科房地产有限公司	新设子公司	2018年2月7日		55
宁波金科投资有限公司	新设子公司	2018年2月22日		100
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月31日	50,000,000.00	100
天津骏宇企业管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日		100
天津金成企业管理有限公司	新设子公司	2018年2月6日		100
洛阳金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018年2月8日		51
遵义宸梁房地产开发有限公司	新设子公司	2018年3月19日	60,000,000.00	50
重庆南锦联房地产开发有限公司	新设子公司	2018年2月28日	20,000,000.00	70

沈阳金辰企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月25日	51,000,000.00	51
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	新设子公司	2018年2月12日		100
天津骏奇商务咨询服务有限公司	新设子公司	2018年3月16日		100
南通金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100
江苏科润房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100
杭州金唐房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月19日		100
唐山金耀房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月3日	100,000,000.00	100
唐山金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月4日		100
宁波财若海商务咨询有限公司	新设子公司	2018年3月20日		100
宁波立韬商务咨询有限公司	新设子公司	2018年3月21日		100
宁波财源茂企业咨询有限公司	新设子公司	2018年3月20日		100
云南金宏雅房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月24日		100
云南金骏成房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月24日		100
云南金百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月28日		100
许昌金康房地产有限公司	新设子公司	2018年4月13日	100,000,000.00	50
福州科建房地产发展有限责任公司	新设子公司	2018年4月13日		100
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月2日		100
沈阳金耀企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月9日		100
江苏百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100
南宁金华翔辉商务咨询有限公司	新设子公司	2018年4月4日		100
肇庆金砚房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月3日		51
河北金科天翼房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月24日		100
遵义鑫樽房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月10日	204,000,000.00	51
遵义星聚房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月10日		100

北京金科德远置业有限公司	新设子公司	2018年3月5日	153,000,000.00	51
天津津瑞企业管理有限公司	新设子公司	2018年4月16日	712,869,800.00	100
重庆金帛藏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月21日	20,000,000.00	100
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月11日		100
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月2日		100
赣州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	20,000,000.00	100
太原科卓企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月18日		100
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018年5月3日		100
唐山金轩企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018年4月19日		100
金科(上海)建筑设计有限公司	新设子公司	2018年4月28日		100
遵义骏御商务咨询有限公司	新设子公司	2018年3月19日		100
宜昌金纬房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月30日		100
盐城金科咏恒物业服务有限公司	新设子公司	2018年5月9日	1,020,000.00	51
佛山金南房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	30,000,000.00	100
天津金实企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月21日		100
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月11日		55
山西金科产业发展有限公司	新设子公司	2018年4月13日		90
遵义宇昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日		100
沈阳金景企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月6日		100
遵义鑫昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	360,000,000.00	60
句容市锐翰房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月8日		100
湖北金科奥邦物业管理有限责任公司	新设子公司	2018年4月13日		51
泸州金泓房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月14日		100
句容市金嘉润房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月12日		100

南宁金美城房地产开发有限责任公司	新设子公司	2018年6月20日		100
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月25日		100
苏州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月22日		100
天津海纳万塘房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月8日	250,000,000.00	50
云南金顺美房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月17日		100
成都金瑞祥房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月26日		100

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
郑州新银科置业有限公司（开发区）	[注]	2018年4月3日	38,779,266.54	-5,096,923.71

[注] 根据补充约定, 公司不再对郑州新银科置业有限公司实施控制。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	重庆市	重庆市江北区五红路19号商务楼	房地产业	98.81		设立
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凤路2-1、2-2、2-5-1号	房地产业		100.00	设立
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	重庆市	重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号	房地产业	70.00	30.00	设立
重庆金科郡威房地产开发有限公司(以下简称金科郡威)	重庆市	重庆市沙坪坝区西永大道28-2号	房地产业		100.00	设立
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	100.00		设立
重庆市璧山区金科众玺置业有	重庆市	重庆市璧山区璧泉街道	房地产业	100.00		设立

限公司（以下简称璧山众玺）		泉山路9号				
重庆金科坤基房地产开发有限公司（以下简称金科坤基）	重庆市	重庆市渝北区两路寸滩保税港区空港综合大楼B栋B352	房地产业		51.00	设立
遂宁金科东峻房地产开发有限公司（以下简称遂宁东峻）	遂宁市	遂宁市河东新区五彩南路（仁里镇）金科美湖湾销售中心二楼	房地产业		70.55	设立
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	设立
北京金科纳帕置业有限公司（以下简称北京纳帕）	北京市	北京市昌平区小汤山镇沙顺路68号翰宏花园会所	房地产业	55.00	45.00	设立
北京金科展昊置业有限公司（以下简称北京展昊）	北京市	北京市大兴区黄村镇富强路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
金科集团苏州东峻房地产开发有限公司（以下简称苏州东峻）	苏州市	苏州市吴中区角直镇长虹北路169号409室	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	房地产业	55.00	45.00	设立
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司（以下简称骏凯地产）	重庆市	重庆市万州区沙龙路三段索特F幢	房地产业	96.77	3.23	设立
重庆市金科昌锦置业有限公司（以下简称昌锦置业）	重庆市	重庆市荣昌区昌州街道国泰路18号附66号30栋	房地产业		100.00	设立
重庆金科巫宸房地产开发有限公司（以下简称金科巫宸）	重庆市	重庆市巫山县平湖西路159号	房地产业	98.69		设立
遵义金科房地产开发有限公司（以下简称遵义金科）	遵义市	贵州省遵义市新蒲新区新蒲新城开发建设指挥部	房地产业	91.67	8.33	设立
湖南金科亿达产业发展有限公司（以下简称金科亿达）	长沙市	湖南省长沙经济技术开发区（榔梨街道）东六路南段77号金科亿达科技城A1栋	房地产业		65.86	设立

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股	本期归属于少	本期向少数股东	期末少数股东
-------	--------	--------	---------	--------

	比例 (%)	数股东的损益	宣告分派的股利	权益余额
金科坤基	49.00	96,696,140.10		130,969,164.97
遂宁东峻	29.45	27,966,664.36		30,651,875.36
金科亿达	34.14	27,693,291.56	84,415,982.83	55,876,921.34

### 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
金科坤基	166,313.95	2,858.03	169,171.98	142,443.58		142,443.58
遂宁东峻	98,692.32	-972.26	97,720.06	61,717.42	20,500.00	82,217.42
金科亿达	225,359.50	4,986.46	230,345.96	207,994.01		207,994.01

(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
金科坤基	187,993.60	4,363.39	192,356.99	185,362.50		185,362.50
遂宁东峻	121,962.99	1,495.40	123,458.39	98,999.39	18,500.00	117,499.39
金科亿达	232,539.35	2,426.70	234,966.05	194,764.67		194,764.67

#### (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
金科坤基	55,552.90	19,733.91	19,733.91	-7,177.38	0.46	-286.78	-286.78	4,182.25

遂宁东峻	34,985.06	9,543.64	9,543.64	16,908.33	9.41	-544.81	-544.81	-19,697.82
金科亿达	39,666.61	9,503.49	9,503.49	4,644.56	0.00	-1,551.19	-1,551.19	-1,252.86

(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(%)
重庆科嘉玺房地产开发有限公司 (以下简称重庆科嘉玺)	2018年6月29日	100.00	51.00%
武汉金科长信置业有限公司(以下 简称武汉长信)	2018年1月4日	63.00	100.00
重庆金科汇茂房地产开发有限公司 (以下简称金科汇茂)	2018年6月22日	100.00	59.97
柳州金明柳房地产开发有限公司 (以下简称柳州金明柳)	2018年4月24日	100.00	59.18
湖南金科房地产开发有限公司 (以下简称湖南金科)	2018年6月29日	100.00	59.80
重庆汇典商业管理有限公司(以 下简称汇典商业)	2018年6月29日	100.00	51.00%

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	重庆科嘉玺	武汉长信	金科汇茂
购买成本/处置对价			
现金		3,700,000.00	
购买成本/处置对价合计		3,700,000.00	
减:按取得/处置的股权比例 计算的子公司净资产份额	-8,450.19	3,699,320.66	14,928,971.45
差额	8,450.19	679.34	-14,928,971.45
其中:调整资本公积	8,450.19	-679.34	14,928,971.45
调整盈余公积			
调整未分配利润			

(续上表)

项目	柳州金明柳	湖南金科	汇典商业
----	-------	------	------

购买成本/处置对价			
现金			
购买成本/处置对价合计			
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	12,120,450.56	2,021,085.18	3,810.48
差额	-12,120,450.56	-2,021,085.18	3,810.48
其中：调整资本公积	12,120,450.56	2,021,085.18	-3,810.48
调整盈余公积			
调整未分配利润			

### (三) 在合营企业或联营企业中的权益

#### 1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业

#### 2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	3,052,298,521.55	3,510,275,182.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-72,391,490.24	-1,055,195.30
其他综合收益		
综合收益总额	-72,391,490.24	-1,055,195.30
联营企业		
投资账面价值合计	2,838,079,267.17	916,344,117.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-33,639,928.69	-1,598,649.50
其他综合收益		
综合收益总额	-33,639,928.69	-1,598,649.50

### 3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

本公司已形成完善的应收款项风险管理和内控体系，定期对客户信用进行评估，并对其应收款项余额进行监控，严格执行应收款项催收程序，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2018年6月30日止，本公司应收账款的30.83%(2017年12月31日：47.22%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				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	9,558,440,892.28				9,558,440,892.28
小 计	9,558,440,892.28				9,558,440,892.28

(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	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50
小 计	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

## (二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款、信托借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行及信托机构取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	5,767,226.58	6,456,768.61	1,788,497.79	3,812,401.95	855,868.87
应付票据	104,876.68	104,876.68	104,876.68		
应付账款	529,784.44	529,784.44	529,784.44		
其他应付款	786,735.73	786,735.73	786,735.73		
应付债券	1,753,465.78	1,980,790.47	819,248.34	696,503.08	465,039.05
长期应付款	46,917.17	58,314.77	6,881.45	13,067.53	38,365.79
小 计	8,989,006.38	9,917,270.70	3,804,718.47	4,753,278.52	1,359,273.71

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

借款	5,093,340.84	5,679,514.16	1,445,331.42	3,391,131.17	843,051.57
应付票据	16,678.53	16,678.53	16,678.53		
应付账款	1,146,206.60	1,146,206.60	1,146,206.60		
其他应付款	848,514.24	848,514.24	848,514.24		
应付债券	1,636,734.27	1,790,275.02	427,385.96	1,362,889.06	
长期应付款	48,403.90	60,986.01	6,143.95	13,300.39	41,541.67
小 计	8,789,878.38	9,542,174.56	3,890,260.70	4,767,320.62	884,593.24

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年6月30日止，本公司以浮动利率计息的借款人民币2,288,296.58万元(2017年12月31日：人民币1,855,972.53万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计

持续的公允价值计量				
投资性房地产		2,258,611,686.70		2,258,611,686.70
出租的建筑物		1,871,042,086.70		1,871,042,086.70
在建投资性房地产		387,569,600.00		387,569,600.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司出租的建筑物均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据出租建筑物的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

## 十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	重庆市涪陵新城区鹤风大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
天津聚金物业管理有限公司	天津市西青经济开发区兴华七支路8号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

(续上表)

主要股东名称	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	5,000			[注1]
天津聚金物业管理有限公司	600			[注2]

[注1]截至2018年6月30日，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐分别持有公司14.20%、9.65%、2.49%的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科投资100%的股份，陶虹遐女士为黄红云先生的一致行动人，黄红云先生及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司26.58%的股份，且在公司董事会中有多数席位，故黄红云先生为本公司实际控制人。

[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）认购该次非公开发行股票 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-2018 年 6 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 161,295,827 股、338,475,864 股。截至 2018 年 6 月 30 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 1,406,801,169 股，持股比例合计为 26.35%。融创中国实际控制人为孙宏斌先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业[注 1]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	联营企业[注 2]
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	联营企业[注 2]
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	联营企业[注 2]
河南国丰园置业有限公司（以下简称国丰园置业）	合营企业[注 3]
吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科扬子）	[注 4]
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	联营企业[注 5]
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业

重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉迎旭）	合营企业
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉房地产）	合营企业
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉天宁）	合营企业
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
郑州新银科置业有限公司（以下简称新银科置业）	合营企业[注 7]
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称金熙健康）	合营企业
天津金科房地产开发有限公司（以下简称天津金科）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	联营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	联营企业

苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
深圳市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称乾汛禄建筑）	联营企业
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	联营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	[注 6]

[注 1]同时系主要股东天津聚金实际控制人所控制的公司。

[注 2]根据增资及合作协议书，本期公司子公司重庆金科房地产开发有限公司对金科宇泰、五家渠金科和金科坤泰的持股比例由 51%降低到 30%，自 2017 年 3 月 12 日起，不再对金科宇泰、五家渠金科、金科坤泰实施控制，仍对上述公司的财务和经营政策有重大影响，故将其作为联营企业。

[注 3]根据项目合作协议之补充协议，公司自 2017 年 8 月 30 日起，不再对国丰园置业实施控制，故将其作为联营企业。

[注 4]公司于 2017 年 6 月 30 日将持有吴江金科扬子的股权转让，自 2017 年 6 月 30 日，不再作为公司联营企业。

[注 5]根据修改后的公司章程，公司自 2017 年 9 月 1 日起，不再对鑫海汇置业实施控制，故将其作为联营企业。

[注 6]系联营企业创良投资之全资子公司。

[注 7]根据补充约定，公司本期不再对新银科置业实施控制，而与合作方实施共同控制，故将其认定为合营企业。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	其他[注 1]
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	其他[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	其他[注 1]
成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）	其他[注 1]
重庆天磊投资有限公司（以下简称天磊投资）	其他[注 1]

重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	公司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）	公司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）	公司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）	公司实际控制人控制的公司
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 2]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 2]
重庆融创亚太实业有限公司（以下简称重庆融创亚太）	[注 2]
天津融创奥城投资有限公司（以下简称天津融创投资）	[注 2]
北京链家房地产经纪有限公司（以下简称北京链家）	[注 3]
重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇）	[注 4]
重庆天豪虹淘实业有限公司（以下简称重庆天豪）	[注 5]
周达、李媛	公司职工董事及其配偶
陈中容	公司联席总裁之配偶

[注 1]系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰直接或间接控制的公司。

[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]公司主要股东天津聚金的实际控制人所参股的公司。

[注 4]系公司实际控制人黄红云先生的一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 5] 详见本财务报告附注十（二）6。

## （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）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆天豪	接受劳务	47,518,139.29	

#### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
-----	--------	-----	-------

中科集团	提供劳务		229,620.75
吴江金科扬子	提供劳务		2,370,435.92
金科投资	出售商品及提供劳务		21,722.45
科易小贷	提供劳务		53,719.81
财聚投资	提供劳务	48,543.69	873,786.41
天津融创投资	出售商品及提供劳务		7,692.31
五家渠金科	提供劳务	769,500.44	743,952.07
金科宇泰	提供劳务	1,596,629.24	856,615.56
重庆金佳禾	出售商品及提供劳务	120,291,364.77	
鑫海汇置业	提供劳务	38,952.00	
石家庄金科	提供劳务	1,714,976.12	
常州金科	提供劳务	1,870,274.28	
周达、李媛[注]	出售商品	4,050,800.00	
陈中容[注]	出售商品	800,060.00	

[注]：公司职工代表董事周达先生及其配偶李媛女士因个人住房需求，购买公司控股子公司重庆金科嘉辰房地产开发有限公司和重庆金科竹宸置业有限公司开发的重庆“金科·九曲河”、“金科·天道”项目商品房各一套，合计金额为405.08万元，本次关联交易业经公司2018年1月9日第十届董事会第十二次会议审议通过。

公司联席总裁方明富先生之配偶陈中容女士因个人住房需求，购买公司控股子公司重庆金科汇宜房地产开发有限公司开发的重庆“金科·天宸”项目商品房一套，金额为80.006万元，本次关联交易业经公司2018年3月9日第十届董事会第十三次会议审议通过。

## 2. 关联担保情况

截止2018年6月30日，公司对参股公司的担保情况：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保期	是否履行完毕
南宁融创	130,000.00	2016年11月15日	87,710.00	3年	否

重庆盛牧	26,000.00	2017年7月18日	26,000.00	2年	否
重庆盛牧	22,500.00	2018年2月28日	22,500.00	3年	否
重庆金佳禾	10,200.00	2017年8月22日	850.00	3年	否
重庆金佳禾	22,644.00	2017年8月22日	18,870.00	3年	否
重庆金佳禾	39,780.00	2018年1月22日	7,650.00	3年	否
重庆金佳禾	39,780.00	2018年1月25日	8,500.00	3年	否
重庆金佳禾	27,540.00	2018年3月29日	10,200.00	3年	否
重庆金佳禾	55,000.00	2018年1月12日	54,645.00	2年	否
重庆美科	25,000.00	2018年4月25日	25,000.00	3年	否
重庆美科	30,000.00	2018年6月12日	18,000.00	3年	否
重庆市碧嘉逸	22,050.00	2018年3月1日	22,050.00	1年	否
重庆金碧辉	32,300.00	2018年3月16日	32,300.00	2年	否
重庆碧金辉	43,329.00	2017年12月1日	42,867.00	2年	否
石家庄金辉天宁	5,225.00	2017年11月1日	5,225.00	1年	否
石家庄金辉迎旭	14,223.00	2017年11月1日	14,223.00	1年	否
石家庄金辉房地 产	12,950.00	2017年11月3日	12,950.00	1年	否
石家庄金科	45,500.00	2018年6月22日	45,500.00	2年	否
石家庄天耀	40,000.00	2018年2月7日	30,000.00	3年	否
嘉善天宸	30,600.00	2018年5月23	7,293.00	3年	否
合肥碧合	30,000.00	2018年6月7日	7,500.00	3年	否
常州金科	10,450.00	2018年1月1日	4,400.00	2年	否
苏州天宸	18,000.00	2017年10月31日	18,000.00	3年	否
新银科置业	118,000.00	2016年12月27日	92,000.00	3年	否
新银科置业	102,000.00	2018年3月29日	102,000.00	2年	否

国丰园置业	200,000.00	2017年5月19日	157,500.00	5年	否
-------	------------	------------	------------	----	---

### 3. 关联方借款

公司控股股东金科投资与公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)签订《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币8亿元的信用借款，借款期限不超过1年，借款年利率为8.6%，截止2018年6月30日，金科投资已向重庆金科提供4亿元的信用借款。2018年1-6月重庆金科支付利息合计766.83万元。截止报告批准报出日，重庆金科已将4亿元借款全额偿还金科投资。

### 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	49,417,119.20	40,879,300.08

### 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2018年6月30日止，公司董事、监事、高管共计跟投金额为3,072.59万元。

### 6. 其他关联交易

#### (1) 转让子公司股权

公司将持有的重庆天豪100%的股权转让给重庆新宜汇实业有限公司(以下简称重庆新宜汇)。股权转让涉及的总价款为16,590.14万元，其中股权转让款5,951.38万元，收回股东借款净额10,638.76万元，并于2018年1月23日全额收到以上款项。本次股权转让业经公司2018年1月9日第十届董事会第十二次会议审议通过，并于2018年1月29日完成相关工商变更手续。

#### (2) 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，本报告期与金科投资结算的代理机票款为370,429.00元，期初未完成结算的代理机票垫资款42,158.10元，本期累计收回309,882.00元，截至2018年6月30日止未完成结算的代理机票垫资款为102,705.10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

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金科投资			2,856.00	571.20
	科易小贷			2,772.00	554.40
	金科金融保理			1,386.00	277.20
	金科商业保理			1,386.00	277.20
	无锡融创地产	29,566.68	14,783.34	29,566.68	14,783.34
	新疆宇泰			962,755.12	9,627.55
	五家渠金科	5,648,370.43	62,209.59	8,986,816.67	95,594.06
	重庆金佳禾			7,903,600.90	79,036.01
	石家庄金科			1,625,121.34	16,251.21
	财聚投资	450,000.00	22,500.00	450,000.00	4,500.00
	金科坤泰	1,917,628.93	19,403.11	1,942,974.54	19,429.75
	重庆盛牧	185,044.81	1,850.45		
	南京裕鸿	618,091.16	6,180.91		
	鑫海汇置业	1,687,539.19	16,875.39		
	金科宇泰	615,341.38	6,153.41		
小计		14,009,450.37	1,578,890.10	21,909,235.25	240,901.92
其他应收款	金科投资	102,705.10	1,027.05	42,158.10	421.58
	无锡融创建设 [注1]	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产 [注1]	500.00	500.00	500.00	500.00
	国丰园置业[注 2]	81,131,699.47		336,486,100.00	
	重庆碧嘉逸[注 2]	159,598,165.17		1,152,941.17	
	石家庄金科[注			510,093,238.78	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	2]				
	石家庄天耀[注2]			107,427,328.15	
	嘉善天宸[注2]	755,864,729.60		369,788,911.38	
	南京裕鸿[注2]	415,687,250.00		416,521,500.00	
	天津骏业[注2]	28,195,072.07		990,000.00	
	常州金科[注2]	169,138,365.42		494,714,515.42	
	嘉善盛泰[注2]	18,901,742.00		276,742.00	
	杭州金渝[注2]	361,760,000.00		232,790,000.00	
	中书置业[注2]	440,246,614.84		413,899,758.02	
	重庆金碧辉[注2]			526,700,807.33	
	重庆碧金辉[注2]			485,056,375.93	
	重庆美科[注2]	317,456,000.00		64,000,000.00	
	重庆金美碧[注2]	174,737,788.67		172,074,400.00	
	重庆金碧茂[注2]	438,824,400.00		412,124,400.00	
	创良投资[注2][注3]	361,528,480.50		361,528,480.50	
	中晖投资			20,000,000.00	
	重庆金嘉海	363,733,890.74			
	洛阳都利	334,561,440.47			
	常州百俊	321,671,645.00			
	云南诚鼎	136,571,600.00			
	昆翔誉棠	88,404,820.00			
	许昌金耀	38,425,235.52			

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
	金科骏志	27,861,121.61			
	嘉善盛诚	26,853,922.00			
	遵义市美骏	11,361,490.35			
	合肥碧合	336,150,685.00			
	重庆金熙健康	8,901.52			
	天津金科	154,340,000.00			
小 计		5,563,128,265.05	11,527.05	4,925,678,156.78	10,921.58
其他非流动资产	天磊投资			960,000.00	
小 计				960,000.00	

[注 1]：系公司子公司凯尔辛基以前年度提供劳务产生的经营性往来。

[注 2]：系公司及其子公司为参股公司提供的财务资助款项，截至 2018 年 6 月 30 日止，公司对参股公司提供财务资助余额为 5,169,628,525.88 元。

[注 3]：系公司子公司提供给天津骏业的财务资助款，天津骏业系联营企业创良投资的全资子公司。

## 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	7,899,620.07	7,899,620.07
	展禾农业	168,036.63	142,468.80
	重庆天豪	37,302,595.84	
小 计		45,389,612.24	8,061,448.57
预收款项			
	中科集团	13,889.71	13,889.71

项目名称	关联方	期末数	期初数
小 计		13,889.71	13,889.71
其他应付款			
	中科集团	307,453.55	1,105,000.00
	科易小贷	50,000.00	50,000.00
	南宁融创	649,740,000.00	625,240,000.00
	重庆金佳禾	181,301,738.62	237,804,199.29
	鑫海汇置业	36,424,973.78	111,597,210.44
	苏州天宸	4,727,589.32	19,871,296.60
	乾汛禄建筑	106,820,000.00	65,660,000.00
	五家渠金科		143,285.65
	重庆盛牧	544,155,000.00	274,226,700.00
	北京链家		70,000.00
	石家庄金科	289,173,335.79	
	重庆西联锦	7,400,000.00	
	金科宇坤	143,285.65	
	郑州新银科	414,633,755.16	
	前海博通	24,495.04	
小 计		2,234,901,626.91	1,335,767,691.98

## 十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

(一) 股份支付总体情况

1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
-----------------	--

公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
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

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，本期 5 位激励对象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，回购价格为 2.73 元/股，回购数量为 341.50 万股。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股，本期 2 位激励对象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，回购价格为 2.17 元/股，回购数量为 112.50 万股。

### (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	108,101,619.36
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,779,394.61

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2018 年 06 月 30 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 134,292.46 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：

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
购建长期资产合同	152,369.30	94,939.73	57,429.56
土地合同	3,183,038.74	1,799,990.87	1,383,047.87
股权支付款	82,845.57	38,035.01	44,810.56
合 计	3,418,253.60	1,932,965.62	1,485,287.99

## (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 2018 年 06 月 30 日止，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 1,826,876.27 万元，本期因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 2,865.14 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

1. 根据《金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》和《金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）转让服务公告》的约定，公司有权决定是否在“金科地产集团股份有限公司公开发行 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（品种一）”（以下简称“16 金科 06”）存续期的第 2 年末上调“16 金科 06”第 3 年的票面利率。根据实际情况及当期市场环境，公司决定在第 2 年末选择不上调“16 金科 06”第 3 年的票面利率，即第 3 年的票面利率仍为 6.30%。投资者有权选择将其持有的“16 金科 06”全部或部分按面值回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息），回售登记期为 2018 年 7 月 17 日至 2018 年 7 月 19 日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售登记结果，本期债券的回售数量为 2,000,000 张，回售金额为 2,000,000,000 元（不含利息），剩余托管数量为 0 张，回售资金到账日期为 2018 年 7 月 26 日。

2. 根据《金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》和《金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）转让服务公告》的约定，公司有权决定是否在“金科地产集团股份有限公司公开发行 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）”（以下简称“16 金科 07”）存续期的第 2 年末上调“16 金科 07”第 3 年的票面利率。根据实际情况及当期市场环境，

公司决定在第2年末选择不上调“16金科07”第3年的票面利率，即第3年的票面利率仍为6.40%。投资者有权选择将其持有的“16金科07”全部或部分按面值回售给公司，回售价格为人民币100元/张（不含利息），回售登记期为2018年7月17日至2018年7月19日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售登记结果，本期债券的回售数量为35,000,000张，回售金额为3,500,000,000元（不含利息），剩余托管数量为1,000,000张，回售资金到账日期为2018年7月26日。

3. 根据《金科地产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的发行人上调票面利率选择权，公司有权决定是否在“金科地产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）”（以下简称“15金科01”）存续期的第3年末上调“15金科01”后2年的票面利率。根据当前的市场行情，公司决定不上调“15金科01”票面利率，即债券存续期后2年的票面利率仍为6.4%。投资者有权选择将其持有的“15金科01”全部或部分按面值回售给公司，回售价格为人民币100元/张（不含利息），回售登记期为2018年7月31日至2018年8月6日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售登记结果，本期债券的回售数量为17,182,261张，回售金额为1,828,192,570.40元（含利息），回售资金发放日期为2018年8月28日。

## （二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	无
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
主营业务收入	1,459,401.44	65,427.92	12,669.76	12,723.89

主营业务成本	1,159,520.03	51,436.14	4,773.85	11,719.07
资产总额	52,080,658.88	748,062.87	75,345.76	440,913.80
负债总额	46,337,688.68	634,372.37	88,445.84	422,072.35

(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	4,814.92	94,281.71	9,048.68	-119,566.20	1,538,802.12
主营业务成本	4,475.18	90,247.27	3,962.09	-128,908.39	1,197,225.23
资产总额	355,916.86	882,963.99	540,642.52	-27,557,431.13	18,567,073.55
负债总额	344,604.05	834,793.29	243,063.56	-24,166,598.68	15,738,441.46

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 股东股权质押情况

截至 2018 年 6 月 30 日止，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
天津聚金物业管理有限公司	150,000,000	国海证券股份有限公司	质押	2018-04-20
天津润鼎物业管理有限公司	210,000,000	渤海汇金证券资产管理有限公司	质押	2018-02-02
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	37,000,000	中国银河证券股份有限公司	质押	2017-04-14
	164,000,000	国泰君安证券股份有限公司	质押	2017-07-11
	10,000,000	国泰君安证券股份有限公司	质押	2017-11-20
	34,277,880	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2018-05-03
	109,529,100	华创证券有限责任公司	质押	2018-05-31
黄红云	76,500,000	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	76,500,000	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	6,730,000	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	39,770,000	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
其他非关联方	48,678,531		质押	
合 计	962,985,511			

### 2. 员工跟投房地产项目公司

为了更加充分地激励公司房地产项目运营团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，公司参考市场通行做法，制定《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），该办法经 2015 年 6 月 25 日公司 2015 年第四次临时股东大会审议通过，经 2016 年 9 月 19 日公司 2016 年第三次临时股东大会、2017 年 7 月 6 日公司第十届董事会第四次会议以及 2017 年 7 月 24 日公司 2017 年第五次临时股东大会审议修订。

跟投管理办法主要条款如下：

（1）跟投范围：员工通过设立的跟投企业对 2015 年 6 月 30 日后首次开盘的项目实施跟投。

（2）跟投比例及享有的权利：每个跟投项目中的所有跟投员工合计持有的项目公司股权比例不超过跟投前公司持股比例（公司及其控制的子公司通过直接和间接投资等方式合并计算后的持股比例，下同）的 8%。跟投公司不是项目公司的大股东，不参与项目管理、不向项目公司派驻董事及管理人员、不影响项目的对外合作、放弃项目公司股权的优先购买权，按照占项目公司股权比例在项目公司分配利润或承担亏损。

（3）资金返还：项目公司在累计净现金流量（含与本项目直接相关的开发贷款融资及其他金融机构债务融资上账资金）为正数，并保证项目运营所需 3 个月资金及项目合作方（如有）同意后，项目公司可向所有股东包括跟投企业分期归还债权资金。

（4）利润分配：项目公司累计净现金流量为正数并保证项目运营所需 3 个月资金后，根据《企业会计准则》规定核算并经会计师事务所审计的可供分配利润，在符合《公司法》的规定且没有金融机构的利润分配限制时，经项目公司股东会通过，项目公司可向所有股东包括跟投企业分配利润。

（5）退出机制：项目已销售建筑面积达到拟销售建筑面积的 90%（含）的时点，或按照《金科地产集团股份有限公司募集资金管理制度》决定将项目作为募集资金投资项目的时点，为跟投企业退出启动点。总裁会议有权决定推迟退出启动点，但推迟时间最多不超过六个月。退出启动点确定后，由公司选择独立评估机构，参照独立评估机构对退出启动点项目公司净资产的市场公允价值，由总裁会议批准确定退出启动点项目公司净资产价值。

截至 2018 年 6 月 30 日止，公司已累计实施员工跟投项目共计 119 个，跟投金额共计 591,735,788.00 元，其中合并报表范围内跟投项目 82 个，跟投金额 455,075,864.00 元。

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《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，

本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 2018 年 6 月 30 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. 对外融资

(1) 经公司 2016 年 12 月 23 日第九届董事会第四十一次会议及 2017 年 1 月 9 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议批准通过，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。2017 年 5 月 3 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的四份《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN258 号、中市协注[2017]MTN260 号、中市协注[2017]CP92 号、中市协注[2017]SCP147 号），共接受公司注册债务融资合计 90 亿元，其中接受永续中票 30 亿元、中期票据注册 23 亿元、短期融资券注册 22 亿元、超短期融资券注册 15 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。2018 年 1 月，经中国银行间市场交易商协会批准，将公司永续中票注册额度调整为 20 亿元。2018 年 6 月 29 日，公司实际发行超短期融资券 8 亿元，剩余额度，公司将在未来择机发行。

(2) 经深圳证券交易所深证函[2017]586 号核准通过，深交所对公司申请确认发行总规模不超过 60 亿元的金科地产集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件且无异议。本次债券自无异议函出具之日起 12 个月内组织发行。2018 年 4 月 3 日，公司已发行 6 亿元。剩余额度，公司将在未来择机发行。

(3) 为拓宽融资渠道，结合目前海外债券市场情况及资金需求状况，公司拟在境外发行总额不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）的高等级债券，本次债券融资计划业经 2018 年 1 月 9 日召开的第十届董事会第十二次会议和 2018 年 1 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过。截至本财财务报告日，上述债券融资事宜尚在持续推动中。

(4) 经公司 2018 年 4 月 9 日第十届董事会第十五次会议审议批准，公司拟发行规模为不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券，上述议案在 2018 年 4 月 25 日召开的公司 2018 年度第四次临时股东大会审议批准通过。上述债券融资事宜尚在持续推动中。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### （一）母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### （1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	39,832,967.02	100.00	2,093,830.61	5.26	37,739,136.41
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	39,832,967.02	100.00	2,093,830.61	5.26	37,739,136.41

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	31,344,411.37	313,444.11	1.00
1-2 年	37,295.67	1,864.78	5.00
2-3 年	8,336,399.26	1,667,279.86	20.00
3-5 年	7,237.72	3,618.86	50.00
5 年以上	107,623.00	107,623.00	100.00
小 计	39,832,967.02	2,093,830.61	5.26

(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 93,089.27 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	4,149,041.00	10.42	829,808.20
客户 2	723,800.00	1.82	7,238.00
客户 3	703,304.00	1.76	7,033.04
客户 4	492,692.00	1.24	4,926.92
客户 5	439,565.00	1.10	4,395.65
小 计	6,508,402.00	16.34	853,401.81

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	63,197,797,964.07	100.00	46,536,229.64	0.07	63,151,261,734.43
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	63,197,797,964.07	100.00	46,536,229.64	0.07	63,151,261,734.43

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	107,577,829.45	1,075,778.29	1.00
1-2年	5,405,640.41	270,282.02	5.00
2-3年	1,379,815.05	275,963.01	20.00
3-5年	105,109.45	52,554.72	50.00
5年以上	44,861,651.59	44,861,651.59	100.00
小计	159,330,045.95	46,536,229.64	29.21

3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	59,908,614,732.35		
联营、合营企业往来款项	2,961,322,231.77		
保证金组合	168,530,954.00		
小计	63,038,467,918.12		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 171,003.15 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	168,530,954.00	83,025,001.00

合并范围内关联往来	59,908,614,732.35	48,786,442,079.58
联营、合营企业往来款项	2,961,322,231.77	1,627,750,586.74
其他	159,330,045.95	360,167,811.38
合计	63,197,797,964.07	50,857,385,478.70

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	6,263,431,759.64	1 年以内	9.91	
重庆新起点装饰工程有限公司	合并范围内关联往来	2,693,999,792.16	1 年以内	4.26	
成都市江龙投资有限公司	合并范围内关联往来	2,690,585,609.47	1 年以内	4.26	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来	2,252,138,724.16	1 年以内	3.56	
北京金科纳帕置业有限公司	合并范围内关联往来	2,247,804,090.83	1 年以内	3.56	
小计		16,147,959,976.26		25.55	

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	16,536,694,670.70		16,536,694,670.70	15,640,633,100.51		15,640,633,100.51
对联营、合营企业投资	621,314,596.57		621,314,596.57	554,453,321.73		554,453,321.73
合计	17,158,009,267.27		17,158,009,267.27	16,195,086,422.24		16,195,086,422.24

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
陕西昊乐府房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
陕西金润达房地产开发有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00		
金科物业服务集团有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
金科产业投资发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
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		2,000,000.00	48,000,000.00		
无锡金科科润房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
重庆庆科商贸有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00		
湖南金科房地产开发有限公司	150,000,000.00			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责任公司	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆凯尔辛基园林有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆天豪虹淘实业有限公司	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	980,000,000.00		1,070,719,700.00		
重庆通融实业有限公司(注)	33,400,100.00		33,400,100.00			
重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
重庆华协置业有限公司	64,930,000.00			64,930,000.00		
重庆中讯物业发展有限公司	172,200,000.00			172,200,000.00		
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司	103,870,945.98			103,870,945.98		
重庆天源盛置业发展有限公司	179,664,612.36			179,664,612.36		
北京金科纳帕置业有限公司	358,856,506.91			358,856,506.91		
北京金科弘居置业有限公司	697,100,000.00			697,100,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆市金科宸居置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00			49,810,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72			987,424,013.72		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00			86,400,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
金科集团苏州房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆金科金裕房地产开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		
成都金科骏丰房地产开发有限公司	27,500,000.00			27,500,000.00		
遵义金科房地产开发有限公司	1,100,000,000.00			1,100,000,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
新疆华冉东方新能源有限公司	542,087,958.01			542,087,958.01		
金科地产集团武汉有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
江苏金科天宸房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆金科金辰酒店管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
苏州星凯科家居有限公司(注)	1,407,639,093.84		1,407,639,093.84			
广州金科房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
深圳金科泽大置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45			15,867,918.45		
北京金科展昊置业有限公司		1,407,639,093.84		1,407,639,093.84		
重庆蓬得企业管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
小计	15,640,633,100.51	2,389,639,093.84	1,493,577,523.65	16,536,694,670.70		

注：本期减少系公司将其直接持有的股权转让至下属子公司。

### (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					

重庆银海融资租赁有限公司	77,712,588.92			3,009,875.57	
南宁融创世承置业有限公司	476,740,732.81			-31,063,286.53	
小计	554,453,321.73			-28,053,410.96	
合营企业					
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-503.34	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-84,810.86	
小计		95,000,000.00		-85,314.20	
合计	554,453,321.73	95,000,000.00		-28,138,725.16	

(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					80,722,464.49	
南宁融创					445,677,446.28	
小计					526,399,910.77	
合营企业						
福建希尔顿					74,999,496.66	
骏志地产					19,915,189.14	
小计					94,914,685.80	
合计					621,314,596.57	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项目	本期数	上年同期数
----	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,050,611.18	59,950,123.00	28,254,131.65	43,255,060.79
其他业务[注]	18,039,908.93	189,688.92	41,742,685.71	189,688.92
合计	55,090,520.11	60,139,811.92	69,996,817.36	43,444,749.71

[注]:其他业务收入 18,039,908.93 元,主要系收取租金及向下属各子公司收取的管理咨询服务收入。

## 2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	810,000,000.00	500,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-28,138,725.16	1,353,726.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,504,622.44	53,340,000.00
其他	1,299,726.03	
合计	769,656,378.43	554,693,726.70

## 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	-3,250,289.37	
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)	44,548,384.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	60,333,299.87	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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	-30,026,917.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	71,604,477.03	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	8,019,140.10	
少数股东权益影响额(税后)	-4,524,117.54	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	68,109,454.47	

(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	3.39	0.11	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.01	0.10	0.10

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	615,378,196.48	
非经常性损益	B	68,109,454.47	
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	547,268,742.01	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	18,069,014,269.48	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	1,311,381,454.00	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	1.00	
其他	存货转换为投资性房地产	I1	183,718,922.44
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	0.00
	股权激励本年确认成本及递延所得税	I2	4,305,520.93
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	3.00
	重庆科嘉玺权益性交易	I3	8,450.19
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	0.00
	金科汇茂权益性交易	I4	14,928,971.45
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0.00
	武汉长信权益性交易	I5	-679.34
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	5.00
	柳州金明柳权益性交易	I6	12,120,450.57
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	2.00

	汇典商业权益性交易	I7	-3,357.72
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	0.00
	湖南金科权益性交易	I8	2,021,085.18
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J8	0.00
	其他	I9	536,756.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J9	5.00
报告期月份数		K	6.00
加权平均净资产		$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	18,164,779,433.26
加权平均净资产收益率		$M=A/L$	3.39%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N=C/L$	3.01%

### 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	A	615,378,196.48
非经常性损益	B1	68,109,454.47
限制性股票股利	B2	22,388,750.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B1-B2$	524,879,992.01
期初股份总数	D	5,245,620,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F1	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	
限制性股票解锁增加股份数	F2	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	
因回购等减少股份数	H1	165,000.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I1	4.00
因回购等减少股份数	H2	500,000.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I2	1.00
因回购等减少股份数	H3	3,875,000.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I3	0.00

报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,245,427,482.67
基本每股收益[注]	$M=A/L$	0.11
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.10

[注]：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	615,378,196.48
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	$C=A-B$	615,378,196.48
非经常性损益	D1	68,109,454.47
限制性股票股利	D2	
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D1-D2$	547,268,742.01
发行在外的普通股加权平均数	F	5,245,427,482.67
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	32,483,216.00
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	5,277,910,698.66
稀释每股收益	$M=C/H$	0.12
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	0.10

金科地产集团股份有限公司  
二〇一八年八月二十三日