

Jinke 金科

美好你的生活

金科地产集团股份有限公司

关于深圳证券交易所年报问询函回复的公告

证券简称：金科股份	证券代码：000656	公告编号：2019-061 号
债券简称：15 金科 01	债券代码：112272	
债券简称：18 金科 01	债券代码：112650	
债券简称：18 金科 02	债券代码：112651	
债券简称：19 金科 01	债券代码：112866	

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2019 年 5 月 20 日收到深圳证券交易所《关于对金科地产集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函〔2019〕第 71 号，以下简称“问询函”），公司对问询函所关注问题进行了认真核查和确认，并向深圳证券交易所进行了回复，现将回函内容公告如下：

问题 1：你公司本期实现营业收入 412.33 亿元，相比上期增加 18.63%，实现归属于母公司净利润 38.85 亿元，相比上期增加 93.85%，净利润的增幅远超营业收入增幅，请你公司就以下事项予以补充说明：（1）请详细分析说明本期公司在主营业务范围没有发生变化的情况下，净利润增幅远超营业收入的原因；（2）你公司本期房地产业务毛利率较上期增长 8.05%，请对比最近两年主要收入来源所涉项目的业态、构成、成本和收入情况，详细说明房地产行业整体承压的大环境下，你公司毛利率增幅较大的原因，相关收入及成本费用计量模式，会计估计及会计政策是否发生变化；（3）你公司本期财务费用较上期大幅降低，年报显示本期向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入增加所致。请结合项

相关联营、合营企业投入开发资金的来源及成本，详细说明该项目对本期财务费用的影响过程及合理性。

公司回复：

(1) 请详细分析说明本期公司在主营业务范围没有发生变化的情况下，净利润增幅远超营业收入的原因。

公司2018年度净利润增幅远超营业收入的原因主要系公司2018年结转收入对应的毛利率提高所致。2018年公司实现营业收入412.34亿元，较2017年营业收入同比增加64.76亿，增幅18.63%；2018年毛利率为28.57%，较去年同期21.32%上升了7.25个百分点。

(2) 你公司本期房地产业务毛利率较上期增长8.05%，请对比最近两年主要收入来源所涉项目的业态、构成、成本和收入情况，详细说明房地产行业整体承压的大环境下，你公司毛利率增幅较大的原因，相关收入及成本费用计量模式，会计估计及会计政策是否发生变化。

公司2018年较2017年收入及成本费用计量模式、相关会计估计及会计政策并未发生变化，相关会计政策及会计估计已在财务报表附注中进行披露。

公司2017年-2018年房地产项目分业态对应的结转收入、成本情况如下：

单位：亿元

业态	营业收入		营业成本		毛利率		
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	增长
住宅	303.61	280.53	208.68	220.84	31.27%	21.28%	9.99个百分点
商业	76.45	47.97	62.84	40.28	17.80%	16.03%	1.77个百分点
合计	380.06	328.50	271.52	261.12	28.56%	20.51%	8.05个百分点

公司2017年至2018年房地产住宅类项目结转单价、单方成本情况如下：

单位：元/平方米

业态	结转单价			结转单方成本		
	2018年	2017年	单价变动	2018年	2017年	单方变动
住宅	6,656	6,176	480	4,506	4,763	-257

公司 2017 年房地产结转收入的 68%、2018 年房地产结转收入的 78%来源于以下 6 个城市,对比公司主要项目所在城市房地产市场整体销售均价与公司两年结转收入销售均价,具体情况如下:

单位: 元/平方米

城市	行业销售均价			公司结转均价			备注
	2015-2016 市场销售均价	2016-2017 市场销售均价	变动情况	2017 年公司结转均价	2018 年公司结转均价	变动情况	
重庆	5,485.48	6,161.39	12.32%	5,022.41	5,818.24	15.85%	与市场趋势保持一致
成都	7,231.87	8,117.35	12.24%	6,968.11	7,727.44	10.90%	
无锡	8,332.11	9,586.40	15.05%	5,282.57	6,226.28	17.86%	
苏州	11,933.45	14,029.60	17.57%	11,770.38	11,003.79	-6.51%	系销售尾盘所致
长沙	6,176.01	7,004.01	13.41%	4,936.28	5,019.22	1.68%	
合肥	8,647.86	9,893.69	14.41%	8,460.02	12,454.94	47.22%	注 1

注 1: 公司位于合肥市的项目系 2016 年收并购项目,系高端住宅物业且收购后市场上行,故 2018 年结转收入高于行业平均水平。

注 2: 以上数据来源于 CREIS 中指数据房地产数据信息系统、公司

2018 年公司营业收入对应的房地产项目主要系 2016 年至 2017 年实现预售的房地产项目,2016 年至 2017 年度主要受上述区域整体市场上扬影响,公司实现的预售收入整体较以前年度量价齐升,同时对应的土地成本相对较低以及公司成本管控水平的提升,导致公司本期房地产业务毛利率上涨。

(3) 你公司本期财务费用较上期大幅降低,年报显示本期向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入增加所致。请结合项相关联营、合营企业投入开发资金的来源及成本,详细说明该项目对本期财务费用的影响过程及合理性。

公司本期财务费用利息收入中向联营、合营企业收取利息 3.28 亿元。

为了适应房地产行业发展规律,公司自 2017 年陆续开展合资合作。根据合作协议约定当项目公司出现资金需求时,公司将统一管理、统一调配的自筹资金(不限于销售回款、自有资金、融资,其中公司融资成本为 4.28%-12.5%)向联营、合营企业提供股东借款,并由各方股东协商约定是否收取利息以及对应的借款利率,利率区间为 0%-13%。因自筹资金构成多样,无法区分公司提供股东借款的具体资金来源及资金成本。

2017 年四季度，公司陆续开始向联营、合营企业提供股东借款，并确认利息收入 0.09 亿元。

2018 年公司向联营、合营企业提供股东借款的发生额为 151.48 亿元，期末余额为 62.68 亿元。按照合作协议约定，2018 年公司收取联营、合营企业股东借款利息 3.28 亿元。

按照企业会计准则的规定，公司将收取的上述利息确认为当期利息收入。

综上，公司本期财务费用较上期大幅降低中向联营、合营企业收取的利息与公司实际情况相符。

问题 2：你公司本期经营现金流量金额为 13.29 亿元，相较上期-84.85 亿元大幅增加，请结合你公司本期相关经营活动收到及支付的现金情况，所涉主营业务活动的发展情况等，详细说明相关经营活动现金流变动的原因。

公司回复：

公司 2017 年度、2018 年度经营活动现金流量及变动情况详见下表：

单位：亿元

项目	2018 年度	2017 年度	变动金额
主要经营性现金流入			
销售商品、提供劳务收到的现金	851.02	549.61	301.41
主要经营性现金流出			
购买商品、接受劳务支付的现金	670.63	544.24	126.39
支付给职工以及为职工支付的现金	40.09	22.18	17.91
支付的各项税费	70.75	35.62	35.13
现金流量净额			
经营活动产生的现金流量净额	13.29	-84.86	98.15

根据公司 2017 年、2018 年整体销售和土地投资情况说明公司经营活动现金流变动的原因：

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
销售情况			

销售金额（亿元）	1,188	658	80.55%
合并报表销售回款（亿元）	851	550	54.73%
销售面积（万/平方米）	1342	843	59.19%
在售项目（个）	198	116	70.69%
土地投资情况			
总投资金额（亿元）	700	633	10.58%
合并报表投资金额（亿元）	671	544	23.35%
新增土地（个）	110	79	39.24%

因 2017 年公司调整发展战略，进入快速发展通道，为保持充足的土地储备，从上表土地投资情况可知 2017 年购买商品、接受劳务支出的现金较大。而 2018 年公司新增土地速度较 2017 年度有所放缓，故导致 2018 年度公司购买商品、接受劳务支付的现金较 2017 年度仅增加 126.39 亿。

同时 2018 年公司在售项目的面积、数量和金额均较 2017 年有大幅增长，导致 2018 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金较 2017 年度增加 301.41 亿元。

综合公司税费支付影响，公司 2018 年度经营活动产生的现金流量净额为 13.29 亿元。

问题 3：年报显示，你公司期末资产负债率为 83.63%，处于同行业较高水平；速动比率为 0.38，同比下降 0.06 个百分点；一年内到期的金融负债为 600.90 亿元，同比增长 54.46%；货币资金期末余额为 298.52 亿元。你公司存货周转率由 0.31 下降至 0.23、流动比率由 1.71 下降至 1.55、速动比率由 0.44 下降至 0.38。请你公司结合在售项目回款情况、金融机构授信额度等量化分析说明你公司是否存在短期偿债风险及相应的应对措施。

公司回复：

2018 年年末公司货币资金余额为 298.52 亿元，短期有息负债余额为 275.23 亿元，货币资金期末余额完全覆盖公司短期有息负债。

2018 年年末公司流动资产余额为 2,133.41 亿元，其中存货 1,608.35 亿元

中的开发成本余额为 1,295.84 亿元。按照公司预计的开发节奏以及去化速度，公司及所投资的公司 2019 年冲击销售规模 1,500 亿元，参照 2018 年度 88% 的销售回款率，预计 2019 年度销售回款 1320 亿元，完全能覆盖一年内到期的金融负债。

2018 年年末公司共获得金融机构授信额度超 1,680 亿元，其中，银行机构授信额度为 1,550 亿元，已用授信额度为 559 亿元，剩余授信额度为 991 亿元，尚可使用的授信额度敞口充裕。2019 年，公司继续保持健康稳健增长，1-3 月实现销售 299 亿元，同比增长约 24%；2019 年一季度，公司月均销售回款 86 亿元，现金流动充裕；截止 2019 年 3 月 31 日，公司货币资金余额 303 亿元，现金状况良好，公司无短期偿债压力。

2018 年公司实现销售 1,188 亿元，同比增长 81%。为了保持稳健的增长步伐，把握合理拿地节奏，确保土地储备充足，满足未来的发展需要，公司 2018 年新增土地投资 700 亿元，使得公司 2018 年存货期末余额增至 1,608.35 亿元，同比增加 536.14 亿元，增幅为 50%；随着公司销售规模及回款金额的增加，致使预收账款增加 334.23 亿元，增幅为 78%；上述存货及预收账款的增加，使得公司流动比率、速动比率、存货周转率指标有所下降。公司采取以下措施保证持续健康发展：

一是以收定支，以收定投。随着公司规模扩大，市场地位提高，公司更加精细化管理现金流，每日更新现金余额，合理预计未来现金流入，以此确认未来的日常支出及对外投资。

二是提高有质量的销售力度，加大回款金额。公司继续研究落实行业政策及金融政策，持续提高操盘能力，不断完善销售机制，优化销售激励措施，深入贯彻有质量的销售理念，加大回款力度，持续提高获取经营性现金流的能力。

问题 4：截至 2018 年 12 月 31 日，你公司短期借款期末余额为 31.96 亿元，一年内到期的非流动负债期末余额为 244.43 亿元，货币资金期末余额为 298.52 亿元。请你公司补充披露：（1）公司财务费用对公司经营业绩影响重大，公司存在大规模债务且负担高额融资成本的同时，维持较高货币资金余额的原因及合理性；（2）除已披露的受限货币资金及应收账款外，是否存在其他尚未披露

的潜在的限制性安排（3）你公司的资金管理机制是否完善，内部控制机制是否具有有效性；（4）是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况。请会计师核查上述问题并发表意见。

公司回复：

（1）公司财务费用对公司经营业绩影响重大，公司存在大规模债务且负担高额融资成本的同时，维持较高货币资金余额的原因及合理性。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 298.52 亿元。公司所处的房地产行业系资金密集型行业，为了保证经营发展，需保持合理的资金余额，以便用于支付土地保证金、参与土地招拍挂、支付工程款等。2018 年，公司经营活动现金流出总额为 1,195.81 亿元，投资活动现金流出总额为 98.13 亿元，经营活动和投资活动的月均现金流出金额为 107.83 亿元。最近几年，房地产行业外部环境不容乐观，产业政策和金融政策变化较快，公司在谨慎考虑销售回款和融资上账的情况下，需保证充足的货币资金储备，将货币资金余额维持在稳定水平，以满足日常支出和正常发展需要。

（2）除已披露的受限货币资金及应收账款外，是否存在其他尚未披露的潜在的限制性安排。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限货币资金合计 3.68 亿元，其中按揭保证金、保函保证金、银行承兑汇票保证金、住房公积金保证金、农民工保证金共计 3.38 亿元，定期存单 0.30 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限应收账款合计 2.84 亿元，其中新疆华冉东方新能源有限公司应收账款 1.1 亿元，金科物业服务集团有限公司应收账款 1.74 亿元，受限原因详见公司 2018 年年度报告第十一节财务报表附注五（四）.1。

除上述已披露的受限货币资金及应收账款外，公司不存在其他应披露而未披露的受限货币资金及应收账款。

（3）你公司的资金管理机制是否完善，内部控制机制是否具有有效性。

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件的规定，切实提高公司治理水平，完善公司内部控制制度，制定了《会计管理及核算规范》《资金管理制度》及各项管理制度，对资金计划、融资管理、银行账户管理、资金调拨等业务规范并建立了资金预算管理机制，持续加强销售回

款管理，动态监控融资上账节奏，以收定支，以收定投，保证资金安全。公司资金管理机制完善，内部控制机制有效。

(4) 是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况。

公司及纳入并表范围的单位在银行开设的账户均为独立的银行账户，不存在与控股股东或其他关联方联合或共管银行账户的情形。

会计师意见：

会计师在对公司 2018 年年度财务报告和内部控制报告审计过程中通过中已充分关注了公司期末货币资金余额、货币资金和应收账款受限披露情况、资金管理相关的内部控制制度及执行情况、银行账户情况。

针对上述情况，会计师执行了相关的审计工作，基于会计师所实施的审计程序，经核查，会计师认为公司期末货币资金余额是准确、真实的，并已恰当列报；未发现公司的货币资金及应收账款存在其他尚未披露的潜在的限制性安排；公司资金管理相关的内部控制运行有效；未发现存在与控股股东或其他关联方联合或共管银行账户的情况。

问题 5：你公司本期末存货 1608.35 亿元，占总资产比例为 69.7%。本期末较 2017 年末增加 536.13 亿元，增幅 50%，存货跌价准备为 8612.42 万元，较上期 2.17 亿元大幅降低，请你公司：（1）详细说明本期存货大幅增加的原因，结合相关存货取得成本及途径、现金流量表经营活动现金流出金额变动等情况说明存货变动与相关现金流数据变动的匹配性；（2）你公司主要存货科目的可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边科比项目价格变化趋势和销售情况，结合详述情况说明本期存货跌价准备金额的合理性；（3）请补充披露本期存货科目中借款利息资本化率情况，并与上期对比分析说明变动原因，结合借款发生额变动情况以及结合同行业可比公司说明相关借款利息资本化率的合理性；（4）请你公司年审会计师事务所的对此核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）详细说明本期存货大幅增加的原因，结合相关存货取得成本及途径、现金流量表经营活动现金流出金额变动等情况说明存货变动与相关现金流数据

变动的匹配性。

随着公司销售规模逐步加大，为保证未来的持续发展，公司保持合理的拿地节奏，持续补充土地储备。2018 年，公司通过招拍挂、收并购、一二级市场联动等方式新增土地 110 宗，计容建筑面积 2,054 万平方米，年末在建项目 188 个，新开工面积约 2,700 万平方米，在建面积约 3740 万平方米，致使年末存货大幅增加。截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货账面价值 1,608.35 亿元，较上年增加 536.14 亿元，2017 年年末存货账面价值较 2016 年年末增加 356.94 亿元，两个期间存货变动幅度差异为 179.20 亿元。2018 年度购买商品、接受劳务支付的现金金额为 670.63 亿元，2017 年度购买商品、接受劳务支付的现金金额为 544.24 亿元，两个期间现金流变动幅度为 126.39 亿元，公司存货变动与相关现金流量数据的变动相吻合。

(2) 你公司主要存货科目的可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，结合详述情况说明本期存货跌价准备金额的合理性。

根据《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

结合公司所处行业的存货特征，公司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。

2018 年年末，公司按上述原则对所有项目的存货进行减值测试，未借鉴独立的第三方评估工作。减值测试过程中涉及的关键估计及假设主要为产品的市场售价，相关未售产品的价格均充分考虑并结合项目所在区域房地产市场及周边可比项目、同类业态价格变化趋势和销售情况而得出。

以公司“重庆·博翠长江”项目为例说明该项目的减值测试过程，具体测试过程如下：

单位：万元

项目	预计销售 金额	预计未来发生 成本	费用	税金	存货可变现 净值	存货账面 价值	是否 减值
重庆·博 翠长江	135,187.84	31,860.07	1,487.07	4,731.57	97,109.13	73,724.37	否

如上表所示，当存货可变现净值大于存货账面价值时，即未出现减值。如反之，则提取差额减值。

经过上述测试，公司对 2018 年 12 月 31 日存货计提的跌价准备充分、适当。

(3) 请补充披露本期存货科目中借款利息资本化率情况，并与上期对比分析说明变动原因，结合借款发生额变动情况以及结合同行业可比公司说明相关借款利息资本化率的合理性。

因公司所处的房地产开发行业为资金密集型行业，为实现资金的高效运转，采取资金集中管控和调度模式。公司在计算借款利息资本化时，根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定进行相应会计处理，按借款的加权平均利率计算借款利息资本化率。

2018 年度用于确定借款利息的年化利率为 7.32%，较 2017 年度的 7.04% 上升了 0.28 个百分点。经与同行业房地产上市公司进行比较，公司年化利率及变化趋势与其基本一致。

为支持公司持续稳定发展，获取优质的项目资源，公司有息负债同比增加约 143 亿元，且增加金额主要集中在 2018 年前三季度。此外，2018 年度资金市场整体融资成本呈上升趋势，使公司 2018 年度借款利息资本化率较 2017 年度有所提高。

2017 年年末存货余额 1,072.21 亿元，其中借款费用资本化金额为 73.99 亿元，占存货期末余额的比例为 6.90%；2018 年年末存货余额 1,608.35 亿元，其中借款费用资本化金额为 99.60 亿元，占存货期末余额的比例为 6.19%。2018 年借款费用资本化金额占存货的比重较 2017 年下降 0.71 个百分点。

综上，公司借款年化利率及存货中借款费用资本化金额合理。

会计师意见：

会计师在对公司 2018 年年度财务报告和内部控制报告审计过程中已充分关注了存货增加的真实性、现金流量表相关分类列报、存货跌价准备金额、借款利息资本化率情况。

针对上述情况，会计师结合公司期末存货集中的城市最近 2 年房地产市场的销售量价情况，执行了相关的审计程序，会计师认为公司存货的真实性可以确认，存货增加未见异常；公司存货变动与相关现金流数据变动相匹配，现金流量表相关分类列报是合理的；公司截至 2018 年 12 月 31 日的存货跌价准备计提是充分、适当的；公司本报告期借款利息资本化率是合理的，与同行业可比上市公司资本化率基本一致。

问题 6：年报显示，你公司其他应收款期末余额为 130.23 亿元，同比增加 42.93%，主要系向联营、合营企业履行股东义务（按相关比例承担投资开发资金）增加所致。请你公司：（1）说明你公司最近两年审议通过的财务资助截至目前的实施情况，已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，披露实际年利率情况；你公司目前的财务资助余额，并列表说明财务资助对象的发生额、余额、2018 年的净利润、其他方股东相关情况，其是否为你公司关联方；（2）说明你公司最近两年已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，是否来源于项目的预售回款资金，并披露实际年利率情况；（3）结合财务资助对象的财务指标、项目开发建设进度、当前资金余额及资金需求等，分析向联营、合营企业提供财务资助的合理性和必要性，并结合财务资助的期限，说明可能对项目后续开发建设产生的影响及应对措施。

公司回复：

（1）说明你公司最近两年审议通过的财务资助截至目前的实施情况，已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，披露实际年利率情况；你公司目前的财务资助余额，并列表说明财务资助对象的发生额、余额、2018 年的净利润、其他方股东相关情况，其是否为你公司关联方；（2）说明你公司最近两年已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，是否来源于项目的预售回款资金，并披露实际年利率情况。

公司 2018 年其他应收款较 2017 年其他应收款账面余额增加 39.37 亿元，增

长幅度为 42.07%，主要增加情况见下表：

单位：亿元

其他应收款	2018 年年末 余额	占比	2017 年年 末余额	占比	增长 金额	增长 幅度
总计	132.94		93.57		39.37	42.07%
其中：联营、合营企 业往来款	71.10	53.48%	49.06	52.43%	22.05	44.94%
其中：保证金	37.73	28.38%	14.41	15.40%	23.33	161.93%

公司 2018 年年末其他应收款余额为 130.23 亿元，其中联营、合营企业往来款余额为 71.10 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司最近两年累计经股东大会审批通过的财务资助授权金额为 309.66 亿，公司对外提供财务资助余额为 65.34 亿元。其中公司对房地产项目公司提供股东借款授权金额为 285.08 亿，借款余额为 62.68 亿元；合作方从公司控股房地产项目子公司调用富余资金授权金额为 24.57 亿，余额为 2.66 亿元。公司对外提供的财务资助未超过股东大会的授权金额，公司不存在逾期未收回的借款。

公司与合作方按股权比例对公司参股的房地产项目公司提供股东借款或者是公司与合作方按股权比例调用公司控股的房地产项目公司富余资金的资金来源为自筹资金（不限于销售回款、自有资金、融资，其中公司融资成本为 4.28%-12.5%）。因自筹资金构成多样，无法区分具体资金来源及资金成本。因自筹资金来源多样，无法准确核算其资金成本。

公司与合作方从股东及项目公司角度，考虑多方利益，协商一致后签署合资合作协议，并在协议中确定股东投入的方式及股东借款的利率。

截止 2018 年 12 月 31 日，其中应收联营、合营企业往来款主要系向参股房地产项目公司提供财务资助，明细如下：

单位：亿元

序号	参股房地产项目公司 (财务资助对象)	审批通过的授权金额	发生额	余额	合作方情况		2018 年度净利润情况	
					股东名称（注 1）	是否为关	净利润	备注

						联方		
1	河南国丰园置业有限公司	20.00	12.92	5.05	洛阳安得居置业有限公司	否	-0.02	项目公司未到结转收入时点
2	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	4.50	3.80	1.67	佛山市顺德区华顺建筑工程劳务有限公司 佛山市顺德区共享投资有限公司 重庆碧享合众企业管理中心（有限合伙） 中信信托有限责任公司	否	-0.27	
3	石家庄金科房地产开发有限公司	6.00	5.91	0.92	北京北望管理咨询有限公司 天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙） 天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	否	-0.16	
4	嘉善天宸房地产开发有限公司	4.50	4.28	0.67	上海旭辉企业管理有限公司 天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙） 天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙） 天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）（注2）	否	-0.26	
5	南京裕鸿房地产开发有限公司	4.00	3.94	3.28	保利江苏房地产	否	-0.12	项目

	司				发展有限公司 南京璞臻企业管理咨询有限公司 南京金碧商业管理有限公司 南京中骏世纪置业有限公司 深圳恒创投资管理有限公司			公司未到结转收入时点
6	天津骏业共创置业有限公司	9.71	4.31	4.31	中海置业（天津）有限公司 桐乡市安豪投资管理有限公司	否	-0.06	
7	嘉善盛泰置业有限公司	4.20	4.14	2.91	上海旭麦实业有限公司 杭州良璞企业管理咨询有限公司 上海新城万嘉房地产有限公司	否	-0.22	
8	杭州金渝房地产开发有限公司	14.00	5.82	1.14	浙江碧桂园投资管理有限公司 佛山市顺德区华顺建筑工程劳务有限公司 堆龙德庆区碧享企业管理有限公司 堆龙德庆区碧创企业管理有限公司 堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司 衢州领航投资管理合伙企业（有	否	-0.10	

					限合伙) 中信信托有限责 任公司			项目 公司 未到 结转 收入 时点
9	河南中书置业 有限公司	14.00	5.17	5.17	武巍 北京中书资源投 资有限公司	否	-0.20	
10	重庆金碧辉房 地产开发有限 公司	5.70	5.58	0.43	佛山市顺德区华 顺建筑工程劳务 有限公司 佛山市顺德区共 享投资有限公司 重庆碧享合众企 业管理中心（有 限合伙）中信信 托有限责任公司 重庆辉沛企业管 理有限公司	否	-0.30	
11	重庆市碧金辉 房地产开发有 限公司	7.50	7.09	1.85	佛山市顺德区华 顺建筑工程劳务 有限公司 佛山市顺德区共 享投资有限公司 重庆碧享合众企 业管理中心（有 限合伙） 中信信托有限责 任公司 重庆辉沛企业管 理有限公司	否	-0.34	
12	重庆美科房地 产开发有限公 司	10.00	10.00	1.84	美的西南房地产 发展有限公司	否	-0.16	
13	重庆金美碧房 地产开发有限	3.00	1.77	0.78	美的西南房地产 发展有限公司	否	-0.25	

	公司				重庆碧桂园顺碧置业有限公司 重庆金辉锦江房地产有限公司 西安曲江建设集团有限公司			
14	重庆金碧茂置业有限公司	5.50	4.65	2.80	北京方兴亦城置业有限公司 佛山市顺德区华顺建筑工程劳务有限公司 佛山市顺德区共享投资有限公司 重庆碧享合众企业管理中心（有限合伙）	否	-0.04	
15	成都市盛部房地产开发有限公司	3.14	2.90	1.63	成都旭辉企业管理有限公司 桐乡市安豪投资管理有限公司	否	-0.13	
16	重庆西联锦房地产开发有限公司	4.00	1.07	1.07	美的西南房地产发展有限公司 福建中骏置业有限公司 重庆辉沛企业管理有限公司 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	否	-0.20	
17	重庆金江联房地产开发有限公司	8.00	6.65	1.00	联发集团重庆房地产开发有限公司	否	-0.01	
18	成都领跑房地产开发有限公司	2.00	1.19	1.19	成都领地泛太房地产开发有限公司	否	-0.08	

	司				司			
19	重庆西道房地产开发有限公司	3.50	2.44	2.44	重庆耿赢贸易有限公司	否	-0.04	项目公司未到结转收入时点
20	福建希尔顿假日大酒店有限公司	17.58	13.12	1.40	福建嘉里建筑工程有限公司	否	-0.06	
21	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	2.70	1.27	1.27	重庆频毅光实业有限公司 重庆碧桂园顺碧企业管理有限公司 重庆碧享合众企业管理中心（有限合伙） 堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	否	-0.19	
22	常州百俊房地产开发有限公司	3.50	3.22	0.12	光明房地产集团股份有限公司 南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司	否	-0.53	
23	遵义市美骏房地产开发有限公司	2.20	2.13	2.07	美的西南房地产发展有限公司	否	-0.06	
24	佛山市金集房地产开发有限公司	2.04	2.01	2.01	广州合景房地产开发有限公司 深圳市瑞建投资发展有限公司	否	-0.01	
25	洛阳都利置业有限公司	5.00	3.68	3.68	河南保利发展有限公司 郑州绿都地产集	否	-0.04	

					团股份有限公司			
26	常熟金宸房地产开发有限公司	1.50	0.26	0.26	苏州新城创佳置业有限公司	否	-0.06	
27	南宁市耀鑫房地产开发有限公司	2.50	2.12	1.53	深圳市圳雅投资有限公司 广西唐润投资有限公司	否	-0.02	
28	南宁金泓盛房地产开发有限公司	1.00	0.73	0.73	南宁龙湖置业有限公司 广西盛阳房地产开发有限公司	否	0.01	
29	合肥市碧合房地产开发有限公司	3.68	3.55	0.59	合肥万科企业有限公司 合肥碧发房地产有限公司 安徽融辉置业有限公司	否	-0.14	
30	云南诚鼎房地产开发有限公司	12.70	2.37	0.97	张艳芬	否	-0.01	
31	云南金科鑫海汇置业有限公司	4.00	3.68	3.52	云南万年投资有限公司 兴合（深圳）企业管理咨询有限公司 昆明易森盈贸易有限公司	否	0.83	
32	沈阳骏宇房地产开发有限公司	3.30	2.20	1.03	沈阳龙湖恒卓置业有限公司 北京融辉置业有限公司	否	-0.05	项目公司未

33	重庆品锦悦房地产开发有限公司	18.00	7.56	0.30	桐乡市安豪投资管理有限公司 中铁房地产集团西南有限公司 中铁二十局集团开发有限公司 北京首钢房地产开发有限公司	否	-0.33	到 结 转 收 入 时 点
34	许昌金耀房地产有限公司	2.00	0.87	0.47	郑州正荣置业发展有限公司 郑州澄方房地产开发有限公司	否	-0.07	
35	句容市金嘉润房地产开发有限公司	0.95	0.61	0.57	南京齐城置业有限公司 南京金瑶企业管理咨询有限公司 南京煜阳房地产开发有限公司 南京鸿泰浦阳置业有限公司	否	-0.01	
36	嘉善盛诚置业有限公司	5.50	5.31	0.17	上海旭耐实业有限公司	否	-0.07	
37	太仓卓润房地产开发有限公司	3.90	1.22	0.24	上海鸿业房地产开发有限公司 苏州天地源房地产开发有限公司 上海新碧房地产开发有限公司	否	-0.01	
38	云南嘉逊房地产开发有限公司	0.21	0.16	0.16	昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司 昆明海诚商务服务有限公司	否	-0.01	

					云南盛荣房地产开发有限公司			
39	重庆美城金房地产开发有限公司	2.70	1.78	1.44	美的西南房地产发展有限公司 重庆新城万嘉企业管理有限公司	否	-0.03	
合计		228.21	151.48	62.68				

注 1：上表股东名称为截止 2018 年 12 月 31 日企业工商公示系统数据信息。

注 2：天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）为董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业。

（3）结合财务资助对象的财务指标、项目开发建设进度、当前资金余额及资金需求等，分析向联营、合营企业提供财务资助的合理性和必要性，并结合财务资助的期限，说明可能对项目后续开发建设产生的影响及应对措施。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司的联营、合营企业的财务指标、资金余额、建设进度情况如下：

单位：亿元

序号	参股房地产项目公司	2018 年度财务指标		货币资金 余额	项目开发 建设进度
	（财务资助对象）	资产总额	净资产		
1	河南国丰园置业有限公司	14.9	0.93	0.01	注
2	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	10.81	-0.08	0.12	40.62%
3	石家庄金科房地产开发有限公司	17.11	0.78	0.10	61.48%
4	嘉善天宸房地产开发有限公司	11.8	0.24	1.24	70.03%
5	南京裕鸿房地产开发有限公司	26.92	0.37	1.64	60.74%
6	天津骏业共创置业有限公司	13.14	3.85	0.10	61.55%
7	嘉善盛泰置业有限公司	11.19	-0.02	1.48	67.51%
8	杭州金渝房地产开发有限公司	13.01	3.1	0.01	70.29%
9	河南中书置业有限公司	6.15	-0.22	0.04	25.53%

10	重庆金碧辉房地产开发有限公司	21.27	0.19	1.87	53.55%
11	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	28.05	-0.05	1.88	55.04%
12	重庆美科房地产开发有限公司	27.12	0.3	0.88	61.84%
13	重庆金美碧房地产开发有限公司	12.22	0.25	2.32	59.44%
14	重庆金碧茂置业有限公司	26.41	0.15	1.16	70.68%
15	成都市盛部房地产开发有限公司	11.08	0.37	0.32	68.04%
16	重庆西联锦房地产开发有限公司	12.26	0.3	2.10	54.86%
17	重庆金江联房地产开发有限公司	23.35	7.99	0.01	49.47%
18	成都领跑房地产开发有限公司	8.52	0.42	0.05	60.58%
19	重庆西道房地产开发有限公司	5.59	0.36	0.31	39.50%
20	福建希尔顿假日大酒店有限公司	18.98	1.26	0.01	34.44%
21	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	4.71	0.01	0.43	33.42%
22	常州百俊房地产开发有限公司	11.47	-0.33	0.48	50.07%
23	遵义市美骏房地产开发有限公司	12.76	3.94	0.06	37.66%
24	佛山市金集房地产开发有限公司	7.2	0.91	0.01	50.76%
25	洛阳都利置业有限公司	19.83	0.95	2.63	37.66%
26	常熟金宸房地产开发有限公司	12.72	7.98	1.5	54.46%
27	南宁市耀鑫房地产开发有限公司	9.35	0.58	0.05	39.57%
28	南宁金泓盛房地产开发有限公司	2.25	0.5	0.02	34.76%
29	合肥市碧合房地产开发有限公司	17.13	0.86	1.54	57.58%
30	云南诚鼎房地产开发有限公司	1.5	0.05	0.01	注
31	云南金科鑫海汇置业有限公司	35.65	4.92	0.02	51.45%
32	沈阳骏宇房地产开发有限公司	5.57	0.25	0.36	38.96%
33	重庆品锦悦房地产开发有限公司	31.72	0.27	5.67	59.51%
34	许昌金耀房地产有限公司	2.3	0.73	0.11	43.87%

35	句容市金嘉润房地产开发有限公司	2.99	0	0.01	36.43%
36	嘉善盛诚置业有限公司	14.24	10.87	1.45	61.20%
37	太仓卓润房地产开发有限公司	12.66	5.99	0.16	53.25%
38	云南嘉逊房地产开发有限公司	5.08	3.77	0.44	43.63%
39	重庆美城金房地产开发有限公司	8.31	1.97	0.37	33.21%

注：河南国丰园置业有限公司、云南诚鼎房地产开发有限公司开发的项目是“城中村”改造项目，现处于土地整理阶段，暂时无法预计开发进度。

从上表可见，鉴于上述房地产项目净资产较低且均在开发建设当中，需各股东根据项目开发建设的资金需求提供股东借款，以满足项目公司的经营需要。

根据项目的建设周期，股东向项目公司提供借款期限一般为 1-3 年。

故公司为上述房地产项目公司提供股东借款符合项目实际需求。

问题 7：年报显示，你公司监事会主席刘忠海持有你公司股份 395 万股。请你公司补充披露刘忠海所持你公司股份是否来源于你公司股权激励计划，是否符合《上市公司股权激励管理办法》相关规定，如否，请披露后续解决措施。

公司回复：

公司原副总裁、董事会秘书刘忠海先生经公司 2019 年 3 月 13 日召开的 2019 年第二次临时股东大会选举为监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席。截止本回函出具之日，刘忠海先生持有公司 395 万股股票，其中通过限制性股票激励计划授予但尚未解锁的限制性股票为 175 万股，其余 220 万股股票为其可交易非限售股票。

根据《上市公司股权激励管理办法》第八条的规定，激励对象不应该包括独立董事和监事。为此，刘忠海先生不再符合股权激励对象的条件，因为未解锁无法出售，且未来也不得解锁，公司拟按规定对其持有的 175 万股未解锁的限制性股票予以回购，并在 2019 年底股权激励计划第四批限制性股票解锁时与其他不符合解锁条件的其他激励对象一并办理回购注销。对于 175 万股未解锁的限制性

股票，刘忠海先生不享有其收益权、处置权及投票权。

问题 8：年报显示，截止报告期末，你公司共有 159 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 9.7 亿元。请根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第十五条的规定补充披露主要员工跟投项目的盈亏情况、各类别主体的收益分配金额、实际投资金额与收益分配金额之间的匹配性、退出情况。参与主体涉及上市公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员，且单一参与主体投资金额为三十万元以上的，还应按参与主体逐一补充披露前述情况。

公司回复：

(1) 请根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第十五条的规定补充披露主要员工跟投项目的盈亏情况、各类别主体的收益分配金额、实际投资金额与收益分配金额之间的匹配性、退出情况。

截止 2018 年年末，员工共跟投了 159 个房地产项目，主要房地产跟投情况如下：

序号	项目名称	地区	项目投入 峰值 (万元)	员工跟投 投入金额 (万元)	权益 占比	是否 分红	项目 销售 比例	是否 退出	2018 年净 利润	备注
1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	915.50	0.92%	否	61%	否	-2,173.10	项目未达结 转收入时点
2	天津·观澜	天津市	107,847.00	1,148.00	1.06%	否	13%	否	-1,443.96	
3	金科·半岛壹号	安徽合 肥市	109,063.00	863.00	0.79%	否	86%	否	35,023.91	
4	合肥·都荟大观	安徽合 肥市	140,110.00	814.00	0.58%	否	6%	否	-440.91	项目未达结 转收入时点
5	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	1,625.96	6.52%	否	0%	否	-532.21	
6	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	1,309.60	2.70%	否	0%	否	-365.34	
7	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	1,275.00	3.95%	否	4%	否	-78.96	
8	金科·天元道	重庆市	104,505.00	1,240.50	1.19%	是	99%	否	55,583.67	2019 年实施 项目退出

9	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	1,163.75	2.66%	否	15%	否	-1,485.91	项目未达结转收入时点
10	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	1,120.00	3.93%	否	18%	否	-1,279.21	
11	金科·两江健康科技城	重庆市	42,086.04	1,053.50	2.50%	否	47%	否	40,783.66	
12	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	1,026.00	2.56%	否	56%	否	-6,879.91	项目未达结转收入时点
13	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	1,020.00	2.24%	否	2%	否	-347.02	
14	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	901.78	4.07%	否	70%	否	-1,872.09	
15	金科·云玺台	重庆市	36,086.00	847.00	2.35%	否	100%	否	17,465.74	2019 年实施项目退出
16	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	841.00	1.54%	否	4%	否	-419.11	项目未达结转收入时点
17	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	836.45	1.58%	否	0%	否	-87.14	
18	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	801.00	0.43%	否	0%	否	-1,270.31	
19	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	776.50	2.07%	否	0%	否	-1,029.62	
20	金科·长沙科技新城	湖南长沙沙市	17,967.62	983.00	5.47%	是	59%	否	8,002.84	
21	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	887.00	2.14%	否	0%	否	-90.58	项目未达结转收入时点
22	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	819.80	0.63%	否	0%	否	-63.54	
23	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	1,636.85	3.42%	否	0%	否	-1,391.60	
24	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	1,148.15	4.10%	否	11%	否	-500.95	
25	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	955.00	3.54%	否	0%	否	-514.76	
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	933.00	1.92%	否	2%	否	-735.63	
27	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	877.50	2.69%	否	22%	否	-2,510.21	
28	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	810.00	0.88%	否	5%	否	-911.07	
29	金科·天宸	广西柳州市	95,157.00	774.50	0.81%	否	75%	否	-4,106.72	
30	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	771.50	1.43%	否	96%	否	-3,290.17	项目未达结转收入时点，将于 2019 年实施项目退

										出
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

按照《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》的规定，截止 2018 年年末，除金科·天元道和金科·长沙科技新城两个项目外，上述其他项目尚未达到收益分配条件。2018 年金科·天元道和金科·长沙科技新城项目实际投资与收益分配情况如下：

单位：万元

项目名称	投资主体	股权占比	出资金额	出资占比	累计分红	分红占比
金科·天元道	金科方	98.81%	103,264.50	98.81%	10,024.78	98.81%
	跟投方	1.19%	1,240.50	1.19%	120.43	1.19%
	合计	100.00%	104,505.00	100.00%	10,145.21	100.00%
金科·长沙科技新城	金科方	64.53%	12,423.08	69.14%	24,307.44	69.14%
	跟投方	5.47%	1,052.92	5.86%	2,060.87	5.86%
	合作方 1	20.00%	4,492.00	25.00%	8,789.44	25.00%
	合作方 2(注)	10.00%	—	0.00%	—	—
合计		100.00%	17,968.00	100.00%	35,157.75	100.00%

注：根据项目公司章程规定，股东按照实缴的出资比例进行利润分红，因合作方 2 未实缴出资，故其他股东按照实缴的出资比例进行利润分红。

(2) 参与主体涉及上市公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员，且单一参与主体投资金额为三十万元以上的，还应按参与主体逐一补充披露前述情况。

为了规范管理跟投事宜，公司董事、高管单独投资设立跟投公司即天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津金福顺”），并以此作为唯一的跟投实施主体，公司监事并未参与项目跟投。

公司不存在上述关联自然人及其关系密切的家庭成员，对单一房地产跟投项目的投资金额超过三十万元以上的情形；亦不存在天津金福顺对单一项目房地产

跟投项目的投资金额超过三百万元以上，且占公司最近一期经审计净资产达到0.5%以上的情形。故，公司无需就以上关联人跟投房地产项目的具体情况逐一进行披露。

问题 9：年报显示，你公司董事、高级管理人员在跟投项目中投入的金额为6,114.86 万元。你公司于 2019 年 2 月 15 日披露的《关于修订《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》的补充公告》显示，你公司《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》规定，你公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员(以下简称“董监高”)不得作为跟投人。本办法修订前，董监高已实施的员工跟投房地产项目按照修订前办法继续实施，并按照本办法第二十一条、第二十二、第二十三、第二十四条的相关规定退出。请你公司补充披露相关项目的进展情况，并列明相关董事、高级管理人员的预计退出时间。

公司回复：

按照《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》第二十一条、第二十二、第二十三、第二十四条的相关退出规定：“项目已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”。

公司董事、高管跟投项目情况补充披露表

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	董事、高管投入金额（万元）	权益占比	项目销售比例	预计退出时间（注）
1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	69.00	0.07%	61%	2020 年
2	金科·岭秀	北京市	386,066.06	60.00	0.02%	6%	2021 年
3	金科·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	69.00	0.04%	0%	2022 年
4	金科·博翠府	浙江杭州市	174,576.26	60.00	0.03%	0%	2020 年
5	金科·钱塘博翠	浙江杭州市	350,274.00	69.00	0.02%	0%	2021 年

6	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,318.83	60.00	0.05%	0%	2020 年
7	金科·博翠瓌湖	四川成都市	52,378.00	32.13	0.06%	39%	2020 年
8	金科·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	63.00	0.07%	32%	2021 年
9	金科·博翠府	四川成都市	102,985.00	72.00	0.07%	0%	2021 年
10	成都·旭辉金科棠府	四川成都市	94,306.00	23.76	0.03%	0%	2020 年
11	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	60.00	0.07%	0%	2020 年
12	南京·湖岸佳苑	江苏南京市	231,591.00	10.80	0.01%	10%	2021 年
13	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	69.00	0.17%	0%	2020 年
14	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	69.00	0.05%	0%	2021 年
15	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,830.93	69.00	0.02%	5%	2020 年
16	金科·博翠湾	天津市	266,816.26	60.00	0.02%	25%	2020 年
17	金科·集美天城	天津市	32,396.00	69.00	0.21%	4%	2022 年
18	天津·观澜	天津市	107,847.00	69.00	0.06%	13%	2020 年
19	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	69.00	0.17%	0%	2022 年
20	天津·金海湾	天津市	127,111.00	22.77	0.02%	1%	2020 年
21	武汉·镜湖里	湖北武汉市	136,895.36	35.19	0.03%	0%	2023 年
22	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	16.91	0.04%	11%	2021 年
23	金科·集美阳光	贵州贵阳市	21,758.00	60.00	0.28%	37%	2020 年
24	金科·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	34.50	0.22%	98%	2022 年
25	金科·九华瓌云	贵州贵阳市	157,146.00	72.00	0.05%	0%	2021 年
26	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	69.00	0.05%	6%	2021 年
27	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,389.82	17.25	0.01%	17%	2020 年
28	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.37	69.00	0.13%	1%	2022 年
29	金科·集美阳光	江西南昌市	104,714.16	60.00	0.06%	37%	2020 年
30	金科·御府	河南郑州市	62,871.06	60.00	0.10%	39%	2020 年
31	金科·博翠书院	河南郑州市	46,897.00	60.00	0.13%	3%	2024 年
32	金科·集美天辰	湖南长沙市	149,680.70	60.00	0.04%	0%	2020 年
33	金科·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	69.00	0.06%	4%	2021 年
34	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	69.00	0.26%	0%	2020 年
35	金科·集美万象	辽宁沈阳市	47,121.03	19.80	0.04%	7%	2020 年
36	金科·东方博翠/博翠山	山东济南市	327,565.00	60.00	0.02%	0%	2022 年
37	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	60.00	0.16%	0%	2020 年
38	石家庄·优步大道	河北石家庄市	67,189.39	19.80	0.03%	41%	2020 年
39	石家庄·铭著	河北石家庄市	64,970.74	21.00	0.03%	2%	2021 年

40	石家庄·优步小区	河北石家庄市	32,795.63	15.00	0.05%	76%	2020 年
41	金科·博翠天悦	重庆市	27,484.00	60.00	0.22%	51%	2020 年
42	金科·博翠园	重庆市	211,690.65	60.00	0.03%	38%	2021 年
43	金科·博翠长江	重庆市	66,684.91	60.00	0.09%	58%	2019 年
44	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	69.00	0.16%	15%	2021 年
45	重庆·悦麓山	重庆市	89,914.00	60.00	0.07%	38%	2022 年
46	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	72.00	0.22%	4%	2022 年
47	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	60.00	0.15%	56%	2020 年
48	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	72.00	0.29%	0%	2020 年
49	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	72.00	0.15%	0%	2021 年
50	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	69.00	0.15%	2%	2021 年
51	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	72.00	0.13%	4%	2021 年
52	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	72.00	0.14%	0%	2021 年
53	金科·集美天宸	重庆市	23,946.00	72.00	0.30%	62%	2020 年
54	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	60.00	0.23%	83%	2019 年
55	金科·天壹府	重庆市	113,804.00	69.00	0.06%	9%	2021 年
56	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	43.80	0.20%	70%	2019 年
57	金科·南川世界城三期	重庆市	41,584.00	60.00	0.14%	52%	2021 年
58	金科·涪陵集美江山	重庆市	104,243.00	69.00	0.07%	12%	2024 年
59	金科·礼悦东方	重庆市	39,528.00	34.85	0.09%	21%	2020 年
60	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	60.00	0.21%	18%	2020 年
61	金科·江津金融城	重庆市	32,374.00	60.00	0.19%	0%	2021 年
62	重庆·万云府	重庆市	91,158.00	13.80	0.02%	34%	2020 年
63	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	72.00	0.04%	0%	2023 年
64	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	19.80	0.01%	23%	2023 年
65	重庆·樾千山	重庆市	225,631.98	12.00	0.01%	0%	2023 年
66	金科·凌云峰	重庆市	170,568.00	60.00	0.04%	39%	2023 年
67	重庆·未来城市	重庆市	84,354.00	29.40	0.04%	13%	2023 年
68	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.45	12.00	0.01%	36%	2021 年
69	重庆·梁平天誉	重庆市	28,431.00	23.46	0.08%	2%	2021 年
70	金科·東悦府	重庆市	226,209.00	36.00	0.02%	0%	2023 年
71	常熟·源江筑	重庆市	92,120.00	69.00	0.08%	13%	2021 年
72	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	69.00	0.14%	0%	2022 年
73	金科·集美山水	广东佛山市	97,474.00	69.00	0.07%	0%	2022 年

74	金科·美湾花园	广东佛山市	78,601.49	69.00	0.09%	0%	2022 年
75	金科·天辰湾公馆	广东佛山市	33,843.00	69.00	0.20%	0%	2020 年
76	金科·博翠天下府	广东佛山市	167,235.00	60.00	0.04%	0%	2021 年
77	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	69.00	0.19%	21%	2021 年
78	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	69.00	0.18%	1%	2020 年
79	金科·集美天宸	贵州遵义市	37,066.00	60.00	0.16%	97%	2019 年
80	美的·金科万麓府(35#)	贵州遵义市	85,475.00	35.28	0.04%	0%	2021 年
81	美的·金科万麓府(36#)	贵州遵义市	59,647.00	72.00	0.12%	0%	2022 年
82	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	69.00	0.08%	5%	2023 年
83	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	69.00	0.25%	11%	2020 年
84	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.31	63.00	0.12%	44%	2020 年
85	金科·集美天宸	四川南充市	31,549.14	63.00	0.20%	91%	2019 年
86	金科·集美天宸	四川泸州市	34,585.16	69.00	0.20%	8%	2020 年
87	金科·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	63.00	0.05%	44%	2021 年
88	常州·光明府	江苏常州市	101,777.82	20.00	0.02%	45%	2019 年
89	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	15.32	0.01%	7%	2022 年
90	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	69.00	0.13%	96%	2019 年
91	金科·集美郡	山东淄博市	26,859.00	69.00	0.26%	47%	2020 年
92	淄博·集美天宸	山东淄博市	36,680.00	69.00	0.19%	0%	2024 年
93	金科·美的郡	湖南岳阳市	34,718.00	69.00	0.20%	0%	2022 年
94	金科·集美东方	湖南岳阳市	28,202.22	69.00	0.25%	0%	2021 年
95	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	69.00	0.21%	22%	2021 年
96	金科·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	69.00	0.16%	16%	2020 年
97	金科·博翠江天	广西柳州市	13,000.00	66.24	0.51%	0%	2020 年
98	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	69.00	0.14%	2%	2020 年
99	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	72.00	0.27%	0%	2020 年
100	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	69.00	0.12%	4%	2021 年
101	金科·博翠名邸	江苏张家港市	19,758.91	60.00	0.30%	98%	2019 年
102	金科·集美公馆	江西赣州市	52,821.94	69.00	0.13%	17%	2020 年
103	金科·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	72.00	0.09%	2%	2023 年
104	嘉善·永丰花苑	浙江嘉善市	83,950.00	60.00	0.07%	71%	2019 年
105	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉善市	78,120.00	30.00	0.04%	45%	2019 年
106	嘉善·兴学花苑	浙江嘉善市	108,030.00	29.40	0.03%	28%	2020 年
107	常熟·悦隽豪庭	江苏常熟市	86,628.00	33.81	0.04%	9%	2020 年

108	金科·集美阳光	湖北宜昌市	15,203.72	69.00	0.45%	3%	2020 年
109	太仓·云澜天镜花园	江苏太仓市	125,154.27	15.18	0.01%	0%	2021 年
110	句容·赤岗 B 地块项目	江苏南京市	31,509.00	13.11	0.04%	0%	2020 年
111	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	34.50	0.15%	18%	2021 年
112	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.49	30.00	0.07%	16%	2022 年
合计				6,114.86			

注：上表中预计退出时间是根据目前项目开发建设进度及销售情况所作的预计，受宏观环境、行业政策、房地产市场、开发节奏等多种因素影响，存在不确定性。

问题 10：年报“可供出售金融资产”附注显示，你公司期末投资了较多信托业保障基金及理财产品余额，请你公司补充披露：（1）相关投资是否按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务；（2）结合相关投资的性质、到期时间，说明相关理财产品是否符合《主板规范运作指引》第 6.3.9 条及第 6.3.10 条的规定。

公司回复：

（1）相关投资是否按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务。

截止 2018 年年末，公司在可供出售金融资产科目中的“其他”期末余额为 3.16 亿元，其中信托业保障基金余额为 1.11 亿元，公司认购的 ABS 次级债 2.05 亿元。

信托业保障基金系根据银监发[2014]50 号文发布的《信托业保障基金管理办法》第十四条的规定，针对融资性资金信托，由融资者按新发行金额资金信托的 1%认购。

《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》（以下简称“备忘录第 8 号”）中指的专业投资机构包括：私募基金、基金管理公司或其子公司、资产管理公司及证券投资咨询机构等专业从事投资业务活动的机构。

备忘录第 8 号所指的合作投资事项包括：“1. 上市公司参与投资或与专业投资机构共同设立并购基金或产业基金等投资基金，以及上市公司与上述投资基金

进行后续资产交易；投资基金的组织形式包括但不限于公司制、普通合伙、有限合伙、特殊普通合伙等；2. 上市公司与专业投资机构签订战略合作、市值管理、财务顾问、业务咨询等合作协议；3. 其他本所认定的合作投资事项。”

综上所述，公司按照相关规定购买的信托业保障基金，未违反备忘录第8号规定的审议及披露义务的相关规定。

（2）结合相关投资的性质、到期时间，说明相关理财产品是否符合《主板规范运作指引》第6.3.9条及第6.3.10条的规定。

截止2018年12月31日，公司在可供出售金融资产会计科目核算的理财产品期初余额为972万元，期末无余额。上述理财产品系公司于2017年11月购买，并于2018年1月赎回。在此期间，公司不存在闲置募集资金补充流动资金的情形，亦不存在对暂时闲置的募集资金进行现金管理的情形，故公司不存在违反《主板规范运作指引》第6.3.9条及第6.3.10条的规定的情形。

问题11：请你公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求，按融资途径披露截至报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；结合房地产宏观环境及上市公司经营情况，披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排。

公司回复：

2018年，公司资产总额2,307亿元，负债总额1,929亿元，其中预收账款余额763亿元，有息负债余额820亿元。有息负债的各类融资余额、融资成本区间、期限结构情况详见下表：

单位：亿元

项目	期末余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	559.81	4.28%-9.20%	1-14年
非银行金融机构贷款	112.91	7.50%-12.50%	1-2年
债券类(含摊销)	147.67	4.7%-8.06%	1-6年
合计	820.39		

2019年，中国仍将处在重要的战略机遇期和新旧动能转换期。目前中国城镇化率仅59.58%，离发达国家平均水平还有相当长的距离，城镇化仍是房地产发展根本动力，未来房地产行业预计仍将保持高位运行，市场基本面没有发生改

变,在持续的调控下行业波动属市场行为,公司仍持续看好房地产行业未来发展。公司将坚持“美好生活服务商”的总体战略为指引,加快完成由传统开发商向新型服务商的转型。全面贯彻落实“地产+服务”双轮驱动,推动“四位一体”协同发展。2019年,公司将全面贯彻落实“四位一体”的协同发展战略布局,持续打好人才、资金、投资、销售四大攻坚战,提升核心竞争能力,确保实现高质量发展,圆满完成各项经营目标。

在房地产业务方面,公司及所投资的公司计划全年冲击销售规模1,500亿元,计划新开工面积约3,000万平方米,年末在建面积约5,500万平方米,新增可售货值3,200亿元。围绕上述经营目标,公司将坚持战略定力,保持合理发展节奏,持续加大销售力度,加强销售回款,合理安排融资,确保公司安全稳健,努力完成公司2019年各项经营指标。

特此公告

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十九日