

目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—183 页

审计报告

天健审〔2020〕8-46号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了金科地产集团股份有限公司(以下简称金科股份公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金科股份公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一）房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见附注三（二十六）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2019 年度营业收入总额的 93.12%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目收入确认上的细小错误汇总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

（二）房地产开发项目存货可变现净值的评估

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）7。截至 2019 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中列报的存货账面价值为 2,142.41 亿元，占资产总额的比例为 66.62%，存货中的开发产品、开发成本及拟开发产品（以下合称房地产开发项目存货）的账面余额合计 2,137.76 亿元，房地产开发项目

存货跌价准备余额 10.28 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断和估计。由于房地产开发项目存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

（4）将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2019 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2018 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性。

（5）重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理

性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：弋守川

（项目合伙人）

中国注册会计师：宋 军

二〇二〇年三月二十二日

合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益(或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	35,986,127,615.10	29,851,757,198.89	短期借款	21	3,060,253,977.27	3,196,200,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2		5,600,000.00	应付票据	22	7,502,327,682.06	2,659,975,468.64
应收账款	3	2,279,708,174.36	1,583,607,499.08	应付账款	23	23,548,500,607.12	13,681,241,057.55
应收款项融资	4	6,080,000.00		预收款项	24	114,693,955,789.05	76,275,695,315.33
预付款项	5	9,186,829,635.80	3,392,174,828.32	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	22,498,003,050.16	13,022,849,739.80	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	25	677,035,892.45	705,325,201.14
存货	7	214,241,423,632.90	160,834,886,549.31	应交税费	26	4,342,321,054.87	3,251,597,011.97
合同资产				其他应付款	27	17,431,519,402.53	13,412,156,705.86
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	7,030,605,788.36	4,650,397,837.30	持有待售负债			
流动资产合计		291,228,777,896.68	213,341,273,652.70	一年内到期的非流动负债	28	29,709,478,742.04	24,443,315,247.71
				其他流动负债			
				流动负债合计		200,965,393,147.39	137,625,506,008.20
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	29	52,381,951,348.33	47,370,128,686.23
债权投资	9	216,497,850.00		应付债券	30	13,534,958,049.21	6,400,460,891.28
可供出售金融资产	10		473,468,928.76	其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款	31	1,192,342,194.58	746,194,009.62
长期股权投资	11	13,621,726,542.67	7,367,746,288.64	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	12	115,456,732.98		预计负债	32	468,936,913.44	317,819,517.84
其他非流动金融资产				递延收益	19	910,273,409.66	467,179,400.53
投资性房地产	13	8,324,103,937.62	3,614,715,700.00	递延所得税负债	33		4,774,000.00
固定资产	14	4,378,064,963.38	2,373,506,595.12	其他非流动负债			
在建工程	15	247,179.49	1,452,752,705.63	非流动负债合计		68,488,461,915.22	55,306,556,505.50
生产性生物资产				负债合计		269,453,855,062.61	192,932,062,513.70
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产				实收资本(或股本)	34	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
无形资产	16	75,763,656.09	64,168,647.07	其他权益工具	35	800,000,000.00	1,700,000,000.00
开发支出				其中：优先股			
商誉	17	487,953,966.72	487,953,966.72	永续债		800,000,000.00	1,700,000,000.00
长期待摊费用	18	92,532,518.90	64,436,283.73	资本公积	36	4,507,152,596.74	4,099,926,815.08
递延所得税资产	19	1,621,772,293.59	1,342,642,625.25	减：库存股	37	121,159,050.00	137,538,150.00
其他非流动资产	20	1,442,119,127.29	116,000,000.00	其他综合收益	38	2,392,387,787.05	1,410,705,704.70
非流动资产合计		30,376,238,768.73	17,357,391,740.92	专项储备			
				盈余公积	39	1,463,900,787.58	936,688,613.37
资产总计		321,605,016,665.41	230,698,665,393.62	一般风险准备	40	12,985,084,206.91	9,831,266,617.39
				未分配利润		27,367,082,144.28	23,180,765,416.54
				归属于母公司所有者权益合计		24,784,079,458.52	14,585,837,463.38
				少数股东权益		52,151,161,602.80	37,766,602,879.92
				所有者权益合计		321,605,016,665.41	230,698,665,393.62
				负债和所有者权益总计			

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

母公司资产负债表

2019年12月31

会企01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,516,390,706.71	2,460,973,169.38	短期借款		1,897,717,801.42	
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动				以公允价值计量且其			
计入当期损益的金融资产				变动			
衍生金融资产				计入当期损益的金融			
应收票据				负债			
应收账款	1	10,009,634.43	25,603,936.38	衍生金融负债			
应收款项融资				应付票据			
预付款项		12,329,019.06	525,372.49	应付账款		13,617,766.19	16,823,521.04
其他应收款	2	99,741,804,971.87	86,538,225,752.37	预收款项		488,417.15	6,993,924.78
存货		56,919,592.07	100,127,854.46	合同负债			
合同资产				应付职工薪酬		121,848,357.90	111,615,622.70
持有待售资产				应交税费		80,818,665.36	128,531,629.86
一年内到期的非流动资产				其他应付款		84,754,877,736.40	78,970,673,646.42
其他流动资产		32,928,183.45	49,631,745.05	持有待售负债			
流动资产合计		102,370,382,107.59	89,175,087,830.13	一年内到期的非流动		1,250,941,827.04	4,358,583,913.10
				负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		88,120,310,571.46	83,593,222,257.90
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		2,190,000,000.00	4,870,000,000.00
债权投资		60,852,800.00		应付债券		17,012,378,175.28	6,400,460,891.28
可供出售金融资产			5,000,000.00	其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款		5,234,340.00	5,234,340.00
长期股权投资	3	23,073,819,681.58	22,254,541,395.43	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资				预计负债			
其他非流动金融资产				递延收益		78,067.54	131,360.53
投资性房地产		26,257,600.00	26,562,000.00	递延所得税负债		5,317,135.21	10,301,283.49
固定资产		27,919,358.72	13,517,355.01	其他非流动负债			4,774,000.00
在建工程				非流动负债合计		19,213,007,718.03	11,290,901,875.30
生产性生物资产				负债合计		107,333,318,289.49	94,884,124,133.20
油气资产				所有者权益(或股东权			
使用权资产				益)：			
无形资产		5,228,855.62	5,002,468.46	实收资本(或股本)		5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
开发支出				其他权益工具		800,000,000.00	1,700,000,000.00
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		15,000,962.23	12,942,082.46	永续债		800,000,000.00	1,700,000,000.00
递延所得税资产		183,982,440.46	105,757,859.11	资本公积		6,361,067,555.31	6,340,243,108.73
其他非流动资产		2,967,850,000.00	2,330,000,000.00	减：库存股		121,159,050.00	137,538,150.00
非流动资产合计		26,360,911,698.61	24,753,323,160.47	其他综合收益		21,261,250.12	21,261,250.12
				专项储备			
				盈余公积		1,593,469,582.44	1,066,257,408.23
				未分配利润		7,403,620,362.84	4,714,347,424.32
				所有者权益合计		21,397,975,516.71	19,044,286,857.40
资产总计		128,731,293,806.20	113,928,410,990.60	负债和所有者权益总计		128,731,293,806.20	113,928,410,990.60

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

合并利润表

2019 年度

会合 02 表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		67,773,374,520.17	41,233,676,424.77
其中：营业收入	1	67,773,374,520.17	41,233,676,424.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		58,510,620,245.55	35,814,116,624.63
其中：营业成本	1	48,230,059,674.30	29,452,569,136.19
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	2	2,706,826,815.52	1,407,147,900.95
销售费用	3	4,214,509,866.18	2,561,812,461.50
管理费用	4	2,689,453,746.20	2,339,524,752.65
研发费用	5	41,052,504.01	3,404,813.43
财务费用	6	628,717,639.34	49,657,559.91
其中：利息费用		965,772,811.27	543,249,297.49
利息收入		183,621,498.41	537,496,047.23
加：其他收益	7	153,712,526.14	73,489,442.79
投资收益（损失以“-”号填列）	8	185,695,959.71	-186,233,839.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		184,599,961.90	-27,494,730.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	95,873,271.19	66,430,327.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-96,449,928.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-981,480,793.67	-35,135,480.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	1,510,698.56	460,339.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,621,616,008.49	5,338,570,589.92
加：营业外收入	13	96,299,488.55	86,582,969.74
减：营业外支出	14	382,856,989.45	215,045,367.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,335,058,507.59	5,210,108,192.55
减：所得税费用	15	1,978,060,638.23	1,189,604,200.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,356,997,869.36	4,020,503,992.35
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,356,997,869.36	4,020,503,992.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,675,826,256.49	3,885,918,469.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		681,171,612.87	134,585,522.79
六、其他综合收益的税后净额		1,060,568,927.37	850,468,554.25
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		981,682,082.35	793,889,886.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		981,682,082.35	793,889,886.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益		7,813,153.67	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他		973,868,928.68	793,889,886.81
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		78,886,845.02	56,578,667.44
七、综合收益总额		7,417,566,796.73	4,870,972,546.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,657,508,338.84	4,679,808,356.37
归属于少数股东的综合收益总额		760,058,457.89	191,164,190.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.05	0.72
（二）稀释每股收益		1.05	0.72

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

母公司利润表

2019 年度

会企 02 表

单位：人民币元

编制单位：金科地产集团股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,140,561,710.60	1,143,024,290.16
减：营业成本	1	354,599,609.37	407,778,165.38
税金及附加		6,963,190.83	18,120,099.92
销售费用		3,080,169.61	7,205,836.97
管理费用		596,326,372.54	492,706,432.45
研发费用			
财务费用		373,584,399.54	354,780,402.59
其中：利息费用		1,647,778,208.60	1,708,577,278.40
利息收入		38,257,409.10	1,424,505,831.91
加：其他收益		3,398,634.62	
投资收益（损失以“-”号填列）	2	5,381,055,773.53	3,472,956,429.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-135,618,619.22	-1,080,422.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-304,400.00	299,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,722,730.80	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			3,732,619.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）		47,730.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,186,482,976.06	3,339,421,602.16
加：营业外收入		25,396,030.63	24,113,455.12
减：营业外支出		1,014,592.07	120,292.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,210,864,414.62	3,363,414,764.40
减：所得税费用		-61,257,327.49	-206,072,397.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,272,121,742.11	3,569,487,161.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,272,121,742.11	3,569,487,161.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		5,272,121,742.11	3,569,487,161.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

合并现金流量表

2019 年度

会合 03 表

单位：人民币元

编制单位：金科地产集团股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		112,826,066,184.16	85,102,490,661.49
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		15,005,848.61	4,530,104.19
收到其他与经营活动有关的现金	1	42,989,067,401.25	35,802,687,165.82
经营活动现金流入小计		155,830,139,434.02	120,909,707,931.50
购买商品、接受劳务支付的现金		88,949,376,066.97	67,062,646,295.74
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			
拆出资金净增加额			
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		5,624,744,667.80	4,009,321,277.06
支付的各项税费		7,983,110,945.84	7,074,621,815.51
支付其他与经营活动有关的现金	2	51,034,172,521.43	41,434,009,091.99
经营活动现金流出小计		153,591,404,202.04	119,580,598,480.30
经营活动产生的现金流量净额		2,238,735,231.98	1,329,109,451.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		317,118,301.92	325,033,294.77
取得投资收益收到的现金		1,095,997.81	53,718,811.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		766,284.53	1,121,373.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,272,201,219.52
收到其他与投资活动有关的现金	3	10,411.65	160,093,259.21
投资活动现金流入小计		318,990,995.91	1,812,167,958.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		931,748,303.56	277,154,868.38
投资支付的现金		5,109,130,532.19	4,025,695,490.25
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		921,707,198.22	2,035,115,943.76
支付其他与投资活动有关的现金	4	5,345,242,533.37	3,475,355,142.33
投资活动现金流出小计		12,307,828,567.34	9,813,321,444.72
投资活动产生的现金流量净额		-11,988,837,571.43	-8,001,153,486.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,955,816,129.09	9,370,102,004.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,955,816,129.09	9,370,102,004.00
取得借款收到的现金		70,032,860,791.84	57,641,224,460.64
收到其他与筹资活动有关的现金	5	865,359,030.00	7,000,000.00
筹资活动现金流入小计		79,854,035,950.93	67,018,326,464.64
偿还债务支付的现金		52,217,903,910.66	41,888,287,535.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,872,502,538.00	6,990,656,709.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		427,405,462.61	326,850,137.94
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,610,038,305.70	164,638,120.31
筹资活动现金流出小计		64,700,444,754.36	49,043,582,365.89
筹资活动产生的现金流量净额		15,153,591,196.57	17,974,744,098.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-10,141.34	
五、现金及现金等价物净增加额		5,403,478,715.78	11,302,700,063.95
加：期初现金及现金等价物余额		29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
六、期末现金及现金等价物余额		34,887,063,530.25	29,483,584,814.47

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

母公司现金流量表

2019 年度

会企 03 表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		1,611,682,960.06	606,027,018.55
收到的税费返还			143,645.47
收到其他与经营活动有关的现金		244,307,140,276.30	222,530,984,171.75
经营活动现金流入小计		245,918,823,236.36	223,137,154,835.77
购买商品、接受劳务支付的现金		190,245,460.53	79,882,147.78
支付给职工以及为职工支付的现金		662,381,301.87	545,666,898.93
支付的各项税费		96,432,248.24	125,135,269.00
支付其他与经营活动有关的现金		249,424,306,963.19	206,682,593,168.48
经营活动现金流出小计		250,373,365,973.83	207,433,277,484.19
经营活动产生的现金流量净额		-4,454,542,737.47	15,703,877,351.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		91,800,000.00	230,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,317,603,827.61	2,196,498,930.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		82,000.00	8,880.00
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			2,000,000.00
投资活动现金流入小计		5,409,485,827.61	2,488,021,617.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,132,902.51	12,865,826.25
投资支付的现金		1,705,477,800.00	5,113,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			13,125,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,137,850,000.00	
投资活动现金流出小计		2,845,460,702.51	5,139,140,826.25
投资活动产生的现金流量净额		2,564,025,125.10	-2,651,119,208.75
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		13,838,778,450.00	12,111,394,444.44
收到其他与筹资活动有关的现金		800,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		14,638,778,450.00	12,111,394,444.44
偿还债务支付的现金		7,461,758,046.74	22,311,514,318.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,171,343,652.92	3,069,131,276.71
支付其他与筹资活动有关的现金		2,103,774,982.92	63,491,453.63
筹资活动现金流出小计		12,736,876,682.58	25,444,137,048.36
筹资活动产生的现金流量净额		1,901,901,767.42	-13,332,742,603.92
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		11,384,155.05	-279,984,461.09
加：期初现金及现金等价物余额		2,164,708,737.76	2,444,693,198.85
六、期末现金及现金等价物余额		2,176,092,892.81	2,164,708,737.76

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

合并所有者权益变动表

2019 年度

会合 01 表
单位: 人民币元

编制单位: 金科地产集团股份有限公司

项 目	本期数											归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计							
	归属于母公司所有者权益											归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	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 积 累	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	少数股东 权益	所有者权 益合 计	实收资本 (或股本)	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 积 累	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	
优 先 股		永 续 债	其 他	优 先 股											永 续 债	其 他											
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,039,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,686,613.37		9,831,266,617.39	14,585,637,463.38	37,766,032,879.92	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,330,200.00	6,168,158,178.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,289,630.36	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、本年初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,039,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,686,613.37		9,831,266,617.39	14,585,637,463.38	37,766,032,879.92	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,330,200.00	6,168,158,178.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35	2,597,289,630.36	22,366,302,899.84	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-900,000,000.00		407,225,781.66	-16,379,100.00	981,682,082.35		527,212,174.21		3,153,817,589.52	10,198,241,595.14	14,384,558,722.88			29,535,112.04		-138,822,050.00	793,889,886.81		356,948,716.17		2,092,555,382.04	11,988,548,833.02	15,400,299,980.08		
(一) 综合收益总额							981,682,082.35				5,675,826,256.49	760,058,457.89	7,417,566,736.73						793,889,886.81				3,885,918,469.56	191,164,150.23	4,870,972,546.60		
(二) 所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		407,225,781.66						9,889,017,487.96	9,336,243,269.62			29,535,112.04		-116,117,050.00							12,153,847,630.87	12,239,469,792.91		
1. 所有者投入的普通股											9,889,017,487.96	9,889,017,487.96					-116,117,050.00							12,153,847,630.87	12,269,964,680.87		
2. 其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00									-900,000,000.00															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					426,856.94							426,856.94			4,973,968.46											4,973,968.46	
4. 其他					406,798,924.72							406,798,924.72			24,561,143.58											24,561,143.58	
(三) 利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21		-2,522,008,666.97	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47			-22,705,000.00				356,948,716.17				-1,793,363,087.52	-356,462,988.08	-1,770,172,359.43	
1. 提取盈余公积									527,212,174.21				-527,212,174.21							356,948,716.17					-356,948,716.17		
2. 提取一般风险准备																											
3. 对所有者(或股东)的分配						-16,379,100.00										-22,705,000.00								-1,436,414,371.35	-356,462,988.08	-1,770,172,359.43	
4. 其他																											
(四) 所有者权益内部结转																											
1. 资本公积转增资本(或股本)																											
2. 盈余公积转增资本(或股本)																											
3. 盈余公积弥补亏损																											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																											
5. 其他综合收益结转留存收益																											
6. 其他																											
(五) 专项储备																											
1. 本期提取																											
2. 本期使用																											
(六) 其他																											
四、本期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,537,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91	24,784,079,458.52	52,151,161,632.80	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,686,613.37		9,831,266,617.39	14,585,637,463.38	37,766,032,879.92	

法定代表人: 蒋思海

主管会计工作的负责人: 李华

会计机构负责人: 梁忠太

母公司所有者权益变动表

2019 年度

会企 04 表

单位：人民币元

编制单位：金科地产集团股份有限公司

项 目	本期数										上年同期数											
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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									优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,774,347,424.32	19,044,286,657.40	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,380,200.00	21,261,250.12		703,308,692.06	2,988,223,360.15	16,742,866,905.02
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他										-80,840,136.62	-80,840,136.62											
二、本年初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,693,507,287.70	18,963,446,720.78	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,380,200.00	21,261,250.12		703,308,692.06	2,988,223,360.15	16,742,866,905.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-900,000,000.00		20,824,446.58	-16,379,100.00			527,212,174.21	2,750,113,075.14	2,414,528,795.93				29,535,112.04	-138,822,050.00				356,948,716.17	1,776,124,074.17	2,301,429,952.38
(一) 综合收益总额										5,272,121,742.11	5,272,121,742.11										3,559,487,161.69	3,559,487,161.69
(二) 所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		20,824,446.58						-879,175,553.42				29,535,112.04	-116,117,050.00						145,652,162.04
1. 所有者投入的普通股														536,756.00	-116,117,050.00							116,653,806.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00								-900,000,000.00											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					426,896.94						426,896.94				4,973,968.46							4,973,968.46
4. 其他					20,397,549.64						20,397,549.64				24,024,387.58							24,024,387.58
(三) 利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21	-2,522,008,666.97	-1,978,417,332.76					-22,705,000.00				356,948,716.17	-1,793,363,087.52	-1,413,709,371.35
1. 提取盈余公积									527,212,174.21	-527,212,174.21										356,948,716.17	-356,948,716.17	
2. 对所有者(或股东)的分配						-16,379,100.00				-1,994,796,482.76	-1,978,417,332.76					-22,705,000.00					-1,436,414,371.35	-1,413,709,371.35
3. 其他																						
(四) 所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本(或股本)																						
2. 盈余公积转增资本(或股本)																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
(五) 专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
(六) 其他																						
四、本期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,408,620,362.84	21,397,975,516.71	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32	19,044,286,657.40

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股 91,790,892 股；无限售条件的流通股份 5,247,924,924 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发、物业管理、机电设备安装；销售建筑、装饰材料和化工产品、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。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 2020 年 3 月 22 日第十届董事会第四十五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 576 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 个月内的持续经营能力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金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

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

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公

司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)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. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所

有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——联营、合营企业往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——保证金组合		
其他应收款——合作方经营往来款组合		
其他应收款——合并范围内关联往来款组合		

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——其他款项组合		
债权投资——信托业保障基金组合	投资性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——可再生能源电价附加资金补助款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为1%
应收账款——政府购房款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为1.5%
应收账款——合并范围内关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为0
应收账款——房屋销售应收款组合（账龄组合）	除可再生能源电价附加资金补助款、政府购房款、合并范围内关联往来款外的其余款项	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失
应收账款——物业服务应收款组合（账龄组合）		
应收账款——其他业务应收款组合（账龄组合）		

2) 应收账款账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内	1.50

1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

② 应收账款——物业服务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
1 年以内	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

③ 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
1 年以内	1.70
1-2 年	6.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十一) 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，并与该项目对应的成本进行比较，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。

(十二) 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，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。

(十三) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

(十四) 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

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

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

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

(十八) 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。

(十九) 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) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则、《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）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

（3）让渡资产使用权

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

(4) 建造合同

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

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

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

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

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

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

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

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

(2) 出租物业收入

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

(3) 物业管理收入

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

(4) 电力销售收入

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

(5) 其他业务收入

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

(二十七) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作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。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相

关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十八) 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。

(二十九) 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）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。

（三十一）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）。

（三十二）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

（1）本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,589,207,499.08	应收票据	5,600,000.00

		应收账款	1,583,607,499.08
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	应付票据	2,659,975,468.64
		应付账款	13,681,241,057.55

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

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

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

1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

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

2) 2019 年 1 月 1 日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则(以下简称新 CAS22)

和按原金融工具准则(以下简称旧 CAS22)的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	29,851,757,198.89	以摊余成本计量的金融资产	29,851,757,198.89
应收票据	贷款和应收款项	5,600,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	5,600,000.00
应收账款	贷款和应收款项	1,583,607,499.08	以摊余成本计量的金融资产	1,583,607,499.08
其他应收款	贷款和应收款项	13,022,849,739.80	以摊余成本计量的金融资产	13,022,849,739.80
可供出售金融资产	可供出售金融资产	316,018,915.78	以摊余成本计量的金融资产	316,018,915.78
可供出售金融资产	可供出售金融资产	157,450,012.98	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	157,450,012.98
短期借款	其他金融负债	3,196,200,000.00	以摊余成本计量的金融负债	3,215,751,629.97
应付票据	其他金融负债	2,659,975,468.64	以摊余成本计量的金融负债	2,659,975,468.64
应付账款	其他金融负债	13,681,241,057.55	以摊余成本计量的金融负债	13,681,241,057.55
其他应付款	其他金融负债	13,412,156,705.86	以摊余成本计量的金融负债	12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	24,443,315,247.71	以摊余成本计量的金融负债	25,182,827,650.74
长期借款	其他金融负债	47,370,128,686.23	以摊余成本计量的金融负债	47,370,128,686.23
应付债券	其他金融负债	6,400,460,891.28	以摊余成本计量的金融负债	6,400,460,891.28
长期应付款	其他金融负债	746,194,009.62	以摊余成本计量的金融负债	746,194,009.62

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

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	29,851,757,198.89			29,851,757,198.89

应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	5,600,000.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,583,607,499.08			1,583,607,499.08
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,022,849,739.80			13,022,849,739.80
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	316,018,915.78			
减：转出至摊余成本计量(新 CAS22)		-316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				
债权投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				316,018,915.78
以摊余成本计量的总金融资产	44,779,833,353.55	-5,600,000.00		44,774,233,353.55
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自应收票据(原 CAS22)转入		5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				5,600,000.00

可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	157,450,012.98			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(新 CAS22)转入		157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				157,450,012.98
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	157,450,012.98	5,600,000.00		163,050,012.98

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	3,196,200,000.00			
加：自其他应付款-应付利息(原 CAS22)转入		19,551,629.97		
按新 CAS22 列示的余额				3,215,751,629.97
应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	2,659,975,468.64			2,659,975,468.64
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,681,241,057.55			13,681,241,057.55
其他应付款				

按原 CAS22 列示的余额	13,412,156,705.86			
减：转出至短期借款和一年内到期的非流动负债（新 CAS22）		-759,064,033.00		
按新 CAS22 列示的余额				12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	24,443,315,247.71			
加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		739,512,403.03		
按新 CAS22 列示的余额				25,182,827,650.74
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	47,370,128,686.23			47,370,128,686.23
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	6,400,460,891.28			6,400,460,891.28
长期应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	746,194,009.62			746,194,009.62
以摊余成本计量的总金融负债	111,909,672,066.89			111,909,672,066.89

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

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

(3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性

资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

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%、9%、10%、13%、16%
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	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外(详见本财务报表附注四(二)、(三))，本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

(二) 税收优惠

1. 增值税

根据财政部、国家税务总局下发的《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)，新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)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，金科物业服务集团有限公司(以下简称金科服务)、重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)、重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)等 42 家子公司 2019 年度

企业所得税按 15%的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）规定，金科（上海）建筑设计有限公司、重庆金科建筑设计研究院有限公司、重庆天智慧启科技有限公司于 2019-2021 年度适用 15%企业所得税税率。

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。

根据《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），景峡二 C 风电场 200MW 项目由哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）投资建设。哈密华冉景峡 200MW 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”，享受 2018-2020 年免征企业所得税，2021-2023 年减半征收企业所得税优惠政策。

（三）其他

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

2. 子公司香港俊德国际贸易有限公司因设立于香港地区，故适用 16.5%所得税税率。

3. 子公司金裕控股集团有限公司（以下简称金裕控股）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。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2019 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2019 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2019 年度，上年同期指 2018 年度。母公司同。

(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	203,590.41	226,093.82
银行存款	34,832,259,939.84	29,203,358,720.65
其他货币资金	1,153,664,084.85	648,172,384.42
合 计	35,986,127,615.10	29,851,757,198.89
其中：存放在境外的款项总额	3,965,363.14	919,440.68

(2) 其他说明

其他货币资金 1,153,664,084.85 元，其中三个月内到期的定期存单 4,600,000.00 元、电子银行汇票存款 50,000,000.00 元，除此以外的其他货币资金（保证金 1,070,318,477.15 元、定期存单 10,000,000.00 元、其他受限资金 18,745,607.70 元）因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收票据

期初无余额，与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1(2)之说明。

3. 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(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36
合 计	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,667,052,376.13	100.00	83,444,877.05	5.01	1,583,607,499.08
合计	1,667,052,376.13	100.00	83,444,877.05	5.01	1,583,607,499.08

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
可再生能源电价附加资金补助	456,542,193.43	4,565,421.93	1.00
政府团购房款	149,895,037.21	2,248,425.56	1.50
房屋销售应收款	866,259,834.40	61,133,580.74	7.06
物业服务应收款	445,666,340.93	5,464,722.44	1.23
其他业务应收款	476,376,480.04	41,619,560.98	8.74
小 计	2,394,739,886.01	115,031,711.65	4.80

3) 以下组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	623,435,584.56	9,351,533.77	1.50
1-2 年	150,890,587.33	7,544,529.38	5.00
2-3 年	45,927,340.49	9,185,468.11	20.00
3-5 年	21,908,545.09	10,954,272.55	50.00
5 年以上	24,097,776.93	24,097,776.93	100.00
小 计	866,259,834.40	61,133,580.74	7.06

② 物业服务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	433,051,523.69	4,330,315.23	1.00
1-2 年	9,736,158.61	487,007.94	5.00
2-3 年	2,673,100.17	534,620.03	20.00

3-5年	185,558.46	92,779.24	50.00
5年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
小计	445,666,340.93	5,464,722.44	1.23

③ 其他业务应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	392,360,505.73	6,670,128.60	1.70
1-2年	22,782,813.62	1,366,968.83	6.00
2-3年	28,299,342.51	5,659,868.50	20.00
3-5年	10,022,446.27	5,011,223.14	50.00
5年以上	22,911,371.91	22,911,371.91	100.00
小计	476,376,480.04	41,619,560.98	8.74

(2) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他[注]	
按组合计提坏账准备	83,444,877.05	31,705,438.22		653,142.45		715,626.07	56,120.00	115,031,711.65
小计	83,444,877.05	31,705,438.22		653,142.45		715,626.07	56,120.00	115,031,711.65

[注]：“其他”本期增加系收购子公司增加的坏账准备，“其他”本期减少主要系处置子公司减少的坏账准备。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 715,626.07 元。

(4) 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]	468,991,504.26	19.58	4,777,060.22
客户 2[注 2]	149,895,037.21	6.26	2,248,425.56
客户 3	52,775,695.49	2.20	897,186.82
客户 4	38,005,197.37	1.59	646,088.36
客户 5	28,256,865.74	1.18	480,366.72
小计	737,924,300.07	30.81	9,049,127.68

[注 1]：其中应收可再生能源电价附加资金补助款 456,542,193.43 元、应收售电款 12,449,310.83 元。

[注 2]：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。

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

1) 类别明细

项 目	期末数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	6,080,000.00				6,080,000.00	
合 计	6,080,000.00				6,080,000.00	

(续上表)

项 目	期初数[注]					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	5,600,000.00				5,600,000.00	
合 计	5,600,000.00				5,600,000.00	

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十二)1(2)之说明。

2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
银行承兑汇票组合	6,000,000.00		
商业承兑汇票组合	80,000.00		
小 计	6,080,000.00		

确定组合依据的说明：承兑汇票按承兑人的信用特征为信用风险特征划分组合，用于确定本期坏账准备计提金额所采用的输入值、假设等信息说明：

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，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

商业承兑汇票的承兑人主要是公司常年稳定客户，且其具有较好的现金流和持续盈利能力，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(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
银行承兑汇票	43,938,580.00
小 计	43,938,580.00

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

5. 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	6,495,930,062.33	70.71		6,495,930,062.33
1-2 年	515,578,691.03	5.61		515,578,691.03
2-3 年[注]	1,115,510,776.77	12.14		1,115,510,776.77
3 年以上[注]	1,059,810,105.67	11.54		1,059,810,105.67
合 计	9,186,829,635.80	100.00		9,186,829,635.80

(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	3,123,323,576.69	92.07		3,123,323,576.69
1-2 年	88,886,764.59	2.62		88,886,764.59
2-3 年	95,181,383.84	2.81		95,181,383.84
3 年以上	84,783,103.20	2.50		84,783,103.20
合 计	3,392,174,828.32	100.00		3,392,174,828.32

[注]：本期新增子公司河南国丰园置业有限公司（以下简称河南国丰园）而增加 2-3 年预付账款 1,052,354,911.48 元、3 年以上预付账款 913,678,919.52 元。

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,334,054,956.08	[注 1]
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	161,998,000.00	[注 2]
西安永德隆房地产开发有限公司	32,000,000.00	[注 2]
小 计	2,528,052,956.08	

[注 1]: 系子公司河南国丰园根据与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定, 于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2019 年 12 月 31 日, 相关土地尚未开展招拍挂。

[注 2]: 系公司子公司陕西宏雅置业有限责任公司以前年度支付的拆迁安置补偿款, 截至 2019 年 12 月 31 日, 相关土地尚未开展招拍挂。

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,656,860,832.84	28.92
南京市国土资源局江宁分局	1,080,000,000.00	11.76
内江市公共资源交易服务中心	624,899,377.16	6.80
重庆市规划和自然资源局	460,939,000.00	5.02
沈阳市自然资源局大东分局	335,528,424.00	3.65
小 计	5,158,227,634.00	56.15

6. 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 (%)	
单项计提坏账准备					
其中: 其他应收款					
按组合计提坏账准备	22,833,538,554.44	100.00	335,535,504.28	1.47	22,498,003,050.16

其中：其他应收款	22,833,538,554.44	100.00	335,535,504.28	1.47	22,498,003,050.16
合 计	22,833,538,554.44	100.00	335,535,504.28	1.47	22,498,003,050.16

(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(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80
其中：其他应收款	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80
合 计	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80

2) 采用组合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、合营企业往来款组合	7,183,642,780.01	7,183,642.78	0.10
保证金组合	5,733,218,070.49	2,866,609.04	0.05
合作方经营往来款组合	8,024,373,763.68	16,048,747.53	0.20
其他款项组合	1,892,303,940.26	309,436,504.93	16.35
小 计	22,833,538,554.44	335,535,504.28	1.47

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	17,773,552,130.96
1-2 年	4,321,934,787.66
2-3 年	304,053,201.42
3-4 年	117,699,691.17
4-5 年	42,658,710.53
5 年以上	273,640,032.70
小 计	22,833,538,554.44

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
-----	------	------	------	-----

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初数	85,081,261.85	185,963,769.4 0		271,045,031.25
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-30,569,791.87	30,569,791.87		
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	37,784,995.51	26,959,494.33		64,744,489.84
本期收回				
本期转回				
本期核销	19,164.88			19,164.88
其他变动[注]	-234,851.93			-234,851.93
期末数	92,042,448.68	243,493,055.6 0		335,535,504.28

[注]：“其他变动”主要系处置子公司减少的坏账准备。

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 19,164.88 元。

(5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合作方经营往来款	8,024,373,763.68	1,164,509,258.24
联营、合营企业往来款	7,183,642,780.01	7,110,187,975.28
保证金	5,733,218,070.49	3,422,243,964.42
项目合作款	626,167,345.97	216,465,620.13
应收暂付款	583,764,122.96	854,350,970.78
土地整治款	166,034,059.79	166,033,635.00
其他	516,338,411.54	360,103,347.20
合计	22,833,538,554.44	13,293,894,771.05

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
洛阳国家高新技术产业开发区管委会	保证金	1,000,000,000.00	1-2 年	4.38	500,000.00
杭州绿盈置业有限公司	合作方经营往来款项	905,487,070.00	1 年以内	3.97	1,810,974.14
中建三局西部投资有限公司	合作方经营往来款项	661,271,397.99	1 年以内	2.90	1,322,542.80
苏州新城创佳置业有限公司	合作方经营往来款项	492,571,030.00	1 年以内	2.16	985,142.06
南京仁远投资有限公司	合作方经营往来款项	458,520,416.40	1 年以内	2.01	917,040.83
小 计		3,517,849,914.39		15.42	5,535,699.83

7. 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	26,868,745.39		26,868,745.39
低值易耗品	846,360.73		846,360.73
库存商品	86,862,051.21		86,862,051.21
开发成本	192,394,659,186.33	801,564,979.99	191,593,094,206.34
拟开发产品	2,187,249,600.00		2,187,249,600.00
开发产品	19,194,262,482.44	226,757,120.96	18,967,505,361.48
出租开发产品	296,439,717.53		296,439,717.53
建造合同形成的已完工未结算资产	1,082,557,590.22		1,082,557,590.22
合 计	215,269,745,733.85	1,028,322,100.95	214,241,423,632.90

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值

原材料	9,055,711.50		9,055,711.50
低值易耗品	1,331,312.92		1,331,312.92
库存商品	239,921,994.78		239,921,994.78
开发成本	129,584,433,017.80		129,584,433,017.80
拟开发产品	11,357,837,263.38		11,357,837,263.38
开发产品	18,925,048,650.59	86,124,211.81	18,838,924,438.78
出租开发产品	560,139,656.71		560,139,656.71
建造合同形成的已完工未结算资产	243,243,153.44		243,243,153.44
合计	160,921,010,761.12	86,124,211.81	160,834,886,549.31

(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[注]	其他	转回或转销	其他	
开发成本		801,564,979.99				801,564,979.99
开发产品	86,124,211.81	179,915,813.68		34,932,786.53	4,350,118.00	226,757,120.96
小计	86,124,211.81	981,480,793.67		34,932,786.53	4,350,118.00	1,028,322,100.95

[注]：本报告期重庆金科公园王府，安徽海昱东方、都荟大观，四川金科东方雅郡、双楠天都、金科天宸、金科集美天宸，山东东方博翠，江西金科集美公馆项目分别计提存货跌价准备 46,532,373.01 元、164,109,776.47 元、48,178,010.29 元、29,951,755.39 元、12,757,763.51 元、36,439,005.12 元、27,805,814.50 元、521,282,513.68 元、94,423,781.70 元，合计计提存货跌价准备 981,480,793.67 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

2019年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为13,708,170,309.57元(2018年度为9,959,777,983.03元)。2019年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为7.76%(2018年度为7.32%)。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	2,278,614,633.35
累计已确认毛利	208,284,358.52
减：预计损失	
已办理结算的金额	1,404,341,401.65
建造合同形成的已完工未结算资产	1,082,557,590.22

(5) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
北京·观岭家园	2018年9月	2021年10月	184,810.00	1,292,532,706.00	994,475,413.10
北京·岭秀	2017年4月	2020年1月	620,885.00	2,977,488,613.21	4,053,481,306.38
成都·金科博翠府	2018年5月	2020年11月	155,695.00	1,291,432,988.55	1,169,838,472.42
成都·金科博翠天宸	2017年9月	2020年4月	270,409.00	1,173,723,581.31	1,613,549,516.74
丰都·集美东方	2019年8月	2021年5月	223,927.00	309,228,202.36	
丰都·金科黄金海岸	2014年7月	2020年7月	250,000.00	441,936,620.65	638,523,549.63
佛山·金科博翠天下	2018年3月	2020年8月	309,550.00	2,267,687,006.06	1,937,060,443.60
佛山·金科美湾花园	2018年8月	2021年1月	234,621.00	1,123,239,468.16	841,107,487.94
佛山·金科天辰湾公馆	2018年8月	2020年9月	104,221.00	589,747,575.71	379,723,520.27
涪陵·金科中央公园城	2011年8月	2020年3月	243,382.00	515,272,011.96	546,024,025.13

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
涪陵·长江星辰	2019年8月	2021年9月	65,000.00	354,552,628.83	
阜阳·集美阳光	2019年5月	2021年12月	71,643.18	358,204,252.99	
阜阳·一方城	2019年5月	2021年8月	280,211.00	1,152,337,240.87	
赣州·金科集美公馆	2018年5月	2020年11月	88,855.00	738,412,663.73	565,212,550.37
广安·金科集美天宸	2019年4月	2021年9月	132,585.35	695,480,781.47	
广汉·金科集美水岸	2018年11月	2020年12月	225,561.00	1,214,812,205.76	830,775,910.77
广州·金科博翠明珠	2019年2月	2021年4月	194,275.96	1,206,732,726.07	
广州·金科集美岭秀	2018年9月	2020年12月	294,187.00	1,776,221,230.88	1,547,115,250.85
贵港·博园府	2019年6月	2021年4月	253,570.00	834,485,267.90	
贵阳·龙里东方二期	2019年3月	2020年10月	89,008.80	430,632,449.76	
贵阳·中泰天境	2019年6月	2021年9月	216,109.00	447,631,175.77	
贵州·九华黛云	2018年7月	2021年5月	247,143.00	1,628,817,462.42	1,477,391,970.35
桂林·集美东方一期	2019年5月	2021年5月	245,073.00	345,246,053.50	
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	2019年8月	2022年9月	134,614.01	368,781,014.81	
杭州·博翠府	2018年3月	2020年10月	251,900.00	1,883,873,682.46	1,693,842,634.31
杭州·钱塘博翠	2019年2月	2022年6月	527,071.00	3,855,901,331.58	
杭州·金科泰都	2018年12月	2022年1月	584,098.00	3,883,859,563.73	1,702,503,564.72
合川·集美江山	2018年12月	2020年8月	228,885.00	1,039,342,606.93	620,074,922.56
合肥·半岛壹号	2017年5月	2020年7月	352,575.00	735,012,939.00	1,087,605,600.19
合肥·都荟大观	2018年10月	2020年6月	215,646.00	1,636,259,220.06	1,379,313,165.18
合肥·海悦东方花园	2017年6月	2020年7月	195,666.00	836,388,106.28	1,799,021,244.72
合肥·美科公馆	2019年5月	2021年7月	254,825.50	1,656,161,023.92	
合肥·天宸花园	2017年11月	2020年3月	490,972.00	2,563,647,064.98	3,446,124,620.81
济南·东方博翠	2018年8月	2021年7月	422,024.00	3,587,340,481.29	2,175,684,888.91
济南·金科世界城	2017年12月	2021年4月	747,260.00	2,116,156,366.27	1,038,858,045.99
济南·澜山公馆	2016年11月	2020年4月	220,408.00	1,093,616,878.76	1,538,838,142.11

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
济南·集美天悦	2019年9月	2022年2月	272,889.00	1,355,476,969.72	
济南·金科源山筑	2016年12月	2020年4月	74,983.00	469,223,756.02	447,094,415.23
嘉善·集美嘉禾	2017年11月	2020年12月	66,551.79	521,573,130.78	446,828,675.81
江津·集美东方	2019年3月	2021年10月	171,962.00	784,015,443.75	
金科贝蒙·湖山壹号	2019年4月	2021年1月	100,000.00	451,256,418.70	
景德镇·金科华地紫园	2019年8月	2021年9月	122,164.16	556,357,560.42	
昆明·集美玉溪-天宸	2019年4月	2022年4月	390,000.00	795,677,352.47	
昆明·集美玉溪-星辰、天玺	2019年4月	2022年3月	171,000.00	950,090,851.91	
昆明·集美玉溪-星台	2019年4月	2021年12月	70,460.00	357,768,058.72	
聊城·金科集美壹品	2019年7月	2022年7月	157,673.00	691,995,626.43	
浏阳·天湖新城	2011年10月	2020年4月	175,338.00	755,263,804.65	729,511,220.90
柳州·金科集美天悦	2018年8月	2020年5月	100,000.00	665,691,978.46	525,581,573.30
柳州·金科天宸	2017年4月	2020年3月	150,000.00	550,928,431.81	962,604,658.26
泸州·金科博翠湾	2017年11月	2020年8月	303,766.00	1,425,304,850.68	1,760,848,198.70
泸州·金科集美天宸	2018年10月	2020年6月	90,748.00	579,275,866.52	367,728,281.41
洛阳·金科绿都天宸	2019年2月	2021年12月	279,706.00	1,530,522,347.09	
南昌·集美阳光天宸项目	2019年4月	2021年12月	212,272.00	1,256,381,679.64	
南昌·金科集美九龙湖	2018年12月	2021年11月	171,195.08	1,219,194,421.60	1,004,514,119.06
南昌·金科集美阳光	2017年11月	2021年7月	178,119.00	1,648,403,363.35	1,177,608,931.47
南充·集美嘉悦	2019年8月	2021年4月	99,852.71	454,263,153.37	
南京·博翠花园	2017年11月	2020年3月	150,000.00	1,139,121,816.24	946,752,701.33
南京·金科观天下山庄	2017年4月	2020年12月	192,762.19	916,075,645.38	835,686,069.74
南宁·金科博翠江山	2019年5月	2021年12月	80,000.00	378,416,060.60	
南宁·金科博翠天宸	2019年9月	2021年6月	91,154.00	488,063,306.51	
南宁·金科博翠湾	2019年5月	2022年12月	105,000.00	522,582,682.73	
南宁·金科观天下	2017年4月	2021年1月	367,150.00	1,896,703,148.10	2,201,336,879.27

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
内江·公园王府	2013年10月	2020年2月	352,081.00	650,703,615.44	1,118,155,050.73
内江·集美天宸	2018年9月	2020年9月	223,128.00	1,032,490,325.69	848,303,054.87
内江·时代中心	2014年4月	2020年3月	113,410.00	345,573,942.41	430,737,888.55
内江金科翡翠公园	2019年3月	2021年4月	210,000.00	776,637,563.91	
宁波·玖樾里	2019年4月	2021年5月	166,974.00	1,366,285,854.57	
攀枝花·金科集美阳光	2018年6月	2020年2月	261,876.00	1,071,378,672.47	728,435,133.01
郫都·集美天宸	2019年5月	2021年5月	100,716.28	600,863,746.74	
平湖·海樾风华	2019年5月	2021年4月	75,000.00	401,654,967.97	
普洱·珑樾府	2019年4月	2021年12月	80,000.00	318,408,692.56	
青岛·金科阳光美镇	2014年4月	2020年3月	199,413.00	794,898,279.16	799,471,007.06
瑞金·金科高速集美天宸	2019年6月	2021年9月	70,712.00	345,970,614.85	
山西·智慧科技城	2018年11月	2020年7月	209,983.00	572,249,643.66	378,927,820.80
山西·博翠天宸	2019年5月	2021年3月	404,188.00	1,381,905,746.36	
上海·新弘金科嘉颐苑	2018年3月	2020年8月	84,667.00	505,584,431.19	341,328,165.36
绍兴·金科杭越府	2019年11月	2022年3月	233,504.00	902,287,584.04	
沈阳·集美天城	2018年9月	2020年10月	274,381.00	1,416,092,972.07	1,240,564,312.98
石家庄·金科集美郡	2019年2月	2021年8月	94,823.93	609,416,928.72	
苏州·浅棠平江	2018年7月	2020年9月	470,361.57	3,746,670,623.42	3,187,295,940.10
苏州·四季春晓	2018年12月	2021年12月	213,122.00	1,660,376,003.78	1,360,257,525.75
苏州·源江筑	2018年10月	2020年9月	165,840.87	1,367,894,023.08	964,829,768.84
遂宁·集美嘉悦	2019年1月	2021年7月	169,939.43	1,084,799,372.61	
泰安·桃花源	2017年9月	2020年6月	221,307.00	986,626,119.42	1,075,136,848.09
泰兴·金科集美雅苑	2019年6月	2021年6月	133,728.00	623,748,828.60	
唐山·金科集美郡	2018年9月	2020年11月	110,227.00	671,267,581.25	375,069,356.58
天津·观澜	2018年9月	2021年12月	212,696.47	1,322,284,722.46	1,052,814,875.08
天津·集美天城	2018年6月	2021年6月	97,976.00	315,153,886.51	328,658,956.86

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
天津·集美雍阳	2019年6月	2021年9月	274,260.00	1,390,936,834.50	
天津·金科博翠湾	2017年6月	2021年10月	464,640.00	3,433,159,872.12	3,003,964,067.55
天津·金科天湖(南苑)	2017年12月	2021年4月	218,111.00	1,332,178,959.99	1,350,343,970.21
天津·渠阳府	2018年9月	2020年9月	98,000.00	438,875,125.40	348,216,241.89
重庆铜梁·博翠云邸	2019年5月	2020年10月	125,000.00	623,158,650.16	
重庆铜梁·集美东方B11	2019年1月	2020年7月	125,000.00	856,819,064.67	
温州·集美华庭	2019年5月	2021年8月	145,200.00	845,996,729.14	
无锡·衡麓世家	2019年6月	2021年4月	182,697.00	1,259,917,906.57	
无锡·财富商业广场	2013年1月	2021年8月	260,842.00	570,352,959.96	367,068,353.13
无锡·金集美筑	2019年1月	2021年3月	90,190.00	598,339,354.95	
无锡·蠡湖一号三期	2017年12月	2020年3月	398,406.00	2,712,590,059.56	2,695,512,297.59
武汉·金科城	2017年9月	2020年6月	875,755.00	6,491,307,741.55	5,429,053,515.78
武汉·镜湖里	2018年11月	2021年3月	543,710.00	1,293,167,814.31	1,181,045,792.30
咸阳·金科世界城	2014年11月	2020年8月	328,125.00	1,161,016,640.69	1,304,548,435.36
新疆·金科维拉庄园	2016年3月	2020年8月	82,744.00	346,341,370.05	435,311,759.96
宿迁·都会之光花园	2019年10月	2022年6月	293,911.00	1,044,947,782.38	
许昌·芙蓉天宸	2018年7月	2021年11月	130,317.87	689,006,241.08	571,244,782.19
许昌·鹿鸣帝景项目	2019年8月	2022年5月	180,000.00	820,809,926.00	
雅安·金科集美书香府	2019年6月	2021年8月	125,956.00	617,181,932.74	
南充·金科集美天悦	2019年6月	2021年6月	89,545.43	381,848,569.33	
宜宾·集美天宸	2019年4月	2020年11月	199,186.37	673,485,621.61	
宜兴·金科汎里	2019年10月	2021年12月	168,033.00	942,870,614.27	
益阳·金科集美东方	2019年6月	2021年12月	148,664.78	613,094,136.66	
荥阳·金科集美公馆	2019年5月	2021年8月	104,234.32	487,475,427.82	
永川·金科集美天宸	2018年3月	2020年3月	117,337.00	673,789,480.18	608,592,983.74
玉林·金科集美天樾	2019年5月	2021年3月	82,537.39	389,641,895.38	

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
玉溪·桃李郡	2019年4月	2021年4月	72,000.00	346,960,189.33	
岳阳·集美东方	2018年12月	2021年5月	136,844.00	507,394,561.59	364,535,495.62
云南·金科集美天樾	2019年7月	2021年12月	168,188.00	347,000,362.50	
云阳·金科世界城	2014年2月	2020年8月	360,611.00	360,348,545.81	628,406,716.57
枣阳·金科观天下	2019年5月	2021年5月	55,134.00	334,765,896.63	
张家港·锦鲤花园	2019年8月	2021年12月	141,008.00	880,034,830.05	
长沙·金科时代中心	2017年7月	2020年5月	240,741.00	496,146,400.10	555,898,341.19
长寿·金科世界城	2013年6月	2021年7月	466,646.00	783,259,747.44	1,390,478,164.30
镇江·金科祥生悦园	2019年7月	2021年8月	90,011.20	443,934,895.39	
重庆·博翠山麓	2019年5月	2021年6月	121,100.00	759,103,800.30	
重庆·博翠长江	2017年10月	2020年3月	103,229.00	937,590,500.78	737,243,740.32
重庆·集美锦湾	2018年8月	2020年3月	112,043.00	422,870,268.62	544,998,431.80
重庆·金科滨江中心	2017年10月	2020年3月	120,000.00	476,600,370.75	348,363,086.34
重庆·金科城	2013年7月	2020年1月	477,193.00	653,909,535.73	663,767,927.40
重庆·金科集美阳光	2017年10月	2020年10月	299,656.00	1,714,647,096.13	1,952,808,886.61
重庆·金科九曲河	2017年2月	2021年12月	277,869.00	386,901,484.26	1,074,360,250.31
重庆·金科朗廷雅筑	2018年7月	2020年4月	443,624.00	2,188,727,074.93	1,768,448,602.71
重庆·金科美辰	2019年4月	2021年5月	73,000.00	486,550,234.31	
重庆·金科美的云麓	2019年9月	2021年1月	300,000.00	1,633,040,575.71	
重庆·金科时代中心	2013年4月	2021年1月	585,535.00	1,772,561,532.31	1,021,860,915.93
重庆·金科御临河	2017年6月	2021年5月	248,859.00	895,805,479.60	790,942,433.24
重庆·琅樾江山	2018年10月	2021年8月	341,833.00	1,833,418,253.65	1,606,934,331.07
重庆·金科南山19组团	2019年4月	2021年11月	96,000.00	458,488,527.19	
重庆·棠悦府	2019年7月	2021年4月	235,870.00	649,571,614.14	
重庆·天壹府	2018年8月	2020年9月	177,204.00	1,176,608,311.47	914,617,908.56
重庆·巫山金科城	2017年7月	2020年6月	264,886.11	518,879,856.25	481,554,737.11

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·西永天宸二期	2016年1月	2020年1月	432,261.30	609,656,697.98	732,834,490.51
重庆·西永天宸一期	2014年6月	2020年5月	504,872.70	831,155,764.73	945,184,106.78
重庆·旭辉金科空港	2019年9月	2021年9月	166,712.00	840,169,298.14	
重庆北碚·集美嘉悦M01	2017年12月	2020年6月	236,604.66	2,213,138,368.38	1,594,470,343.75
重庆北碚·集美嘉悦M07/08	2017年7月	2020年2月	297,425.37	339,271,264.94	1,833,042,619.54
重庆奉节·集美江畔	2018年9月	2021年8月	154,000.00	853,440,293.55	422,776,119.04
忠县·金科集美江山	2018年5月	2021年2月	457,594.00	1,436,694,768.88	1,144,588,191.13
重庆涪陵·金科集美郡	2018年9月	2020年5月	83,000.00	484,040,711.27	365,052,438.18
重庆江津·集美郡	2018年1月	2020年3月	158,941.00	576,941,827.96	755,305,912.15
重庆梁平·集美东方	2018年12月	2020年12月	164,736.00	728,668,432.71	457,648,329.40
重庆开县·集美江畔A区	2019年6月	2021年6月	100,937.83	493,123,690.22	
重庆开县·金科博翠江岸	2017年4月	2020年3月	100,000.00	345,433,150.48	414,589,647.90
重庆开县·雍景台	2018年10月	2020年11月	170,000.00	1,034,594,235.13	678,059,755.86
重庆南川·金科世界城(三期)	2017年12月	2020年2月	121,899.00	704,374,586.64	613,262,867.71
重庆綦江·御景江湾	2018年11月	2020年12月	112,681.00	603,618,403.75	358,103,476.79
重庆荣昌·礼悦东方	2018年12月	2020年9月	397,463.00	1,821,338,371.43	490,593,991.49
重庆铜梁·集美东方B6	2019年7月	2020年12月	115,000.00	427,198,846.29	
重庆万州·金科观澜	2015年6月	2020年1月	396,553.00	1,179,795,947.75	1,060,400,232.42
重庆巫山·金科城(二期)	2017年9月	2021年4月	223,802.00	495,632,921.19	341,862,383.90
株洲·集美雅郡	2018年8月	2020年4月	103,000.00	637,436,811.91	531,026,023.22
资阳·集美天悦	2019年1月	2020年5月	170,000.00	836,375,357.78	
淄博·金科集美嘉亿	2019年5月	2022年2月	180,456.25	771,940,050.23	
淄博·金科集美嘉悦	2018年5月	2020年5月	111,186.55	804,769,464.51	634,183,296.82
淄博·金科集美郡	2018年7月	2020年7月	117,361.29	782,635,142.80	572,774,924.13
淄博·金科集美天辰	2018年11月	2020年11月	323,077.00	689,357,871.53	368,127,787.88
遵义·金科白鹭湖	2018年6月	2020年3月	93,394.00	576,746,297.78	440,859,199.18

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
遵义·金科集美东方(二期)	2019年9月	2021年10月	174,099.19	525,421,027.24	
遵义·金科集美翰林府	2018年5月	2020年9月	86,790.00	630,659,792.31	445,818,546.57
遵义·金科集美天宸	2017年9月	2020年4月	80,886.00	471,238,587.18	527,770,921.18
遵义·金科万麓府	2019年7月	2021年3月	256,555.00	517,984,888.45	
其他汇总[注 2]				21,325,327,994.57	23,003,747,567.30
合计				192,394,659,186.33	129,584,433,017.80

[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栋楼竣工时间。

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

2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
北京·岭秀	2020年4月	2021年9月	620,885.00	1,602,680,000.00	
杭州·钱塘博翠	2019年4月	2021年8月	527,071.00		3,359,117,813.49
济南·博翠山	2019年7月	2021年5月	290,205.00		1,106,092,278.34
济南·金科世界城	2019年4月	2022年9月	747,260.00		654,774,687.05
山西·博翠天宸	2019年3月	2021年2月	404,188.00		1,060,984,095.00
石家庄·金科集美郡	2019年4月	2021年5月	93,858.00		438,250,011.32
成都·金科集美星宸	2019年6月	2020年6月	143,748.00		193,528,936.60
无锡·金科集美壹品	2019年1月	2021年3月	90,190.00		401,450,146.39
许昌鄢陵·花与泉	2019年2月	2021年5月	100,098.00		127,059,088.03
烟台·博翠山	2019年2月	2020年12月	210,870.00		459,000,000.00
岳阳·美的金科郡	2019年12月	2022年3月	132,662.00		285,157,657.00
云阳·集美江悦 3、4 期	2019年6月	2021年12月	127,473.00		197,517,462.10
郑州·金科御府	2019年3月	2020年8月	112,207.34		252,639,711.40
重庆·金科南山 19 组团	2019年4月	2021年10月	96,000.00		329,672,491.72
重庆·金科南山 3-2 组团	2019年5月	2022年12月	33,075.00		143,221,888.53
重庆大足·集美天宸	2019年5月	2020年11月	58,500.00		122,056,539.64
重庆铜梁·集美东方 B11	2019年1月	2020年7月	125,000.00		213,044,915.29

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆铜梁·集美东方 B6	2019 年 9 月	2020 年 12 月	115,000.00		141,148,808.38
资阳·集美天悦	2019 年 1 月	2021 年 1 月	170,000.00		573,242,657.46
遵义·金科观天下	2019 年 7 月	2022 年 3 月	86,790.00		469,885,101.58
其他汇总[注 2]				584,569,600.00	829,992,974.06
合 计				2,187,249,600.00	11,357,837,263.38

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

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

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
郴州·金科城	2019 年 8 月	61,944,661.16	824,053,215.06	736,760,637.88	149,237,238.34
成都·金科博翠粼湖	2019 年 12 月		921,128,540.85		921,128,540.85
成都·金科博翠天宸	2019 年 12 月		1,203,430,258.94		1,203,430,258.94
成都·金科东方雅郡	2019 年 9 月	126,494,057.32	328,196,551.84	355,221,824.33	99,468,784.83
成都·金科天宸	2019 年 9 月	394,972,407.43	482,865,715.83	822,277,633.29	55,560,489.97
丰都·金科黄金海岸	2019 年 12 月	56,806,126.71	509,768,204.90	455,173,745.78	111,400,585.83
涪陵·金科中央公园城	2019 年 12 月	98,186,229.24	472,883,588.73	489,700,003.57	81,369,814.40
合肥·半岛壹号	2019 年 12 月	196,580,100.74	798,794,656.56	680,717,835.00	314,656,922.30
合肥·海悦东方花园	2019 年 5 月		1,113,838,762.06	923,516,211.63	190,322,550.43
合肥·金樾花园	2019 年 12 月		628,052,283.58	467,822,105.29	160,230,178.29
合肥·天宸花园	2019 年 8 月		1,324,123,624.69		1,324,123,624.69
济南·澜山公馆	2019 年 11 月		834,536,794.91	834,353,204.92	183,589.99
金科·双楠天都	2018 年 1 月	359,975,429.66		28,561,991.96	331,413,437.70
柳州·金科天宸	2019 年 11 月	524,166,698.44	635,535,763.77	1,109,578,484.64	50,123,977.57
柳州·金科星辰	2019 年 9 月		663,656,504.56	629,568,532.53	34,087,972.03
泸州·金科博翠湾	2019 年 12 月		955,850,357.90	837,914,769.02	117,935,588.88
南充·集美天宸	2019 年 12 月		322,068,399.80	322,068,399.80	

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南宁·金科观天下	2019年4月		855,321,805.35	811,141,908.28	44,179,897.07
南通·廊桥水岸	2019年12月	105,346,083.15	1,030,442,559.74	939,503,787.40	196,284,855.49
内江·公园王府	2019年12月	196,528,526.97	901,055,829.54	952,542,669.51	145,041,687.00
青岛·金科阳光美镇	2019年10月	1,471,294.47	313,322,974.26	241,755,407.93	73,038,860.80
荣昌·金科世界城	2019年12月	90,688,280.86	544,758,571.58	585,068,722.45	50,378,129.99
如皋·金科世界城	2019年12月	87,136,833.55	428,875,018.22	488,888,815.63	27,123,036.14
山西·智慧科技城	2019年12月		504,364,300.00	504,364,300.00	
苏州·金科集美院	2019年8月		1,141,291,331.55	989,613,181.87	151,678,149.68
遂宁·金科美湖湾香山	2019年12月		917,196,995.97	566,960,391.15	350,236,604.82
泰安·桃花源	2019年12月	36,146,143.91	371,884,718.29	357,496,336.33	50,534,525.87
天津·金科天湖（北苑）	2019年2月		578,050,434.34	390,752,493.48	187,297,940.86
北京·金科天玺	2017年8月	869,068,201.22		400,315,322.76	468,752,878.46
北京·金科中心	2018年8月	2,504,798,669.53		1,991,437,890.78	513,360,778.75
无锡·蠡湖一号三期	2019年12月	111,158,981.56	704,571,302.44	703,302,866.60	112,427,417.40
西安·金科天籟城	2018年11月	560,101,699.92		393,077,762.32	167,023,937.60
咸阳·金科世界城	2019年12月	22,318,822.62	905,114,645.02	883,858,000.80	43,575,466.84
雅安·金科天宸	2019年11月		1,239,165,372.96	1,099,038,072.89	140,127,300.07
永川·金科集美天宸	2019年12月		388,793,524.20	320,982,997.47	67,810,526.73
云南·金科廊桥水岸	2019年8月		1,440,206,127.70	1,348,865,912.94	91,340,214.76
云阳·金科世界城	2019年6月	99,022,488.40	588,860,401.65	454,958,281.88	232,924,608.17
张家港·博翠名邸	2019年7月		502,543,929.35	379,462,652.83	123,081,276.52
长沙·金科世界城	2019年2月	355,675,175.91	139,142,112.40	310,035,353.04	184,781,935.27
长沙·科技新城	2019年12月	16,625,520.89	865,489,774.68	669,800,425.66	212,314,869.91
长寿·金科世界城	2019年9月	128,856,370.31	1,029,205,311.15	982,560,492.99	175,501,188.47
重庆·璧山中央公园城	2019年4月	258,023,975.24	267,932,871.04	427,612,686.06	98,344,160.22
重庆·集美锦湾	2019年12月		402,738,878.04	225,455,565.23	177,283,312.81
重庆·江津金科世界城	2019年8月	126,350,220.66	480,958,871.63	506,464,486.59	100,844,605.70

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·江津中央公园城	2019年11月	197,471,592.34	426,045,351.58	461,703,665.81	161,813,278.11
重庆·金科城	2019年6月	357,347,094.92	281,450,539.36	412,475,095.10	226,322,539.18
重庆·金科集美阳光	2019年8月		620,844,598.87	561,429,642.52	59,414,956.35
重庆·金科九曲河	2019年8月	1,162,519,767.86	1,048,815,045.25	1,371,842,619.44	839,492,193.67
重庆·金科廊桥水乡	2019年4月	472,198,903.60	40,440,916.53	80,801,780.71	431,838,039.42
重庆·金科天元道（一期）	2019年10月	267,945,436.94	647,310,799.28	670,686,947.19	244,569,289.03
重庆·金科御临河	2019年7月	519,503,578.67	293,392,738.60	687,346,675.74	125,549,641.53
重庆·两江健康科技新城	2019年4月	82,477,722.54	509,110,076.82	303,572,199.55	288,015,599.81
重庆·南川金科世界城	2019年4月	172,608,874.91	328,441,303.79	316,057,865.58	184,992,313.12
重庆·天元道宗地二	2019年12月	144,318,597.47	1,288,034,461.61	1,187,977,249.47	244,375,809.61
重庆·巫山金科城	2019年12月	163,211,168.04	358,548,168.61	294,464,176.78	227,295,159.87
重庆·西永天宸二期	2019年10月	970,223,217.32	446,887,117.69	1,203,318,132.41	213,792,202.60
重庆·西永天宸一期	2019年11月	211,100,978.40	353,945,449.98	187,995,446.16	377,050,982.22
重庆北碚·集美嘉悦M07/08	2019年8月		1,711,419,487.61	1,548,222,861.76	163,196,625.85
重庆璧山·博翠天悦	2019年6月		365,136,169.92	359,340,445.92	5,795,724.00
重庆大足·金科中央公园城	2019年12月	228,902,603.97	479,158,354.71	434,836,997.10	273,223,961.58
重庆涪陵·金科天宸	2019年12月	139,662,797.35	1,008,849,807.60	987,516,453.13	160,996,151.82
重庆江津·集美郡	2019年12月		740,720,105.08	608,619,705.84	132,100,399.24
重庆开县·博翠江岸	2019年12月		307,973,184.13	240,903,730.34	67,069,453.79
重庆开县·集美湖畔	2019年9月		597,195,154.49	507,053,947.89	90,141,206.60
重庆开县·金科天湖印二期	2019年11月		979,145,770.54	881,289,030.18	97,856,740.36
重庆开县·金科云玺台	2019年2月	557,311,158.52	292,137,931.45	717,150,430.82	132,298,659.15
重庆开县·金科云玺台三期	2019年9月		553,114,337.62	478,017,077.34	75,097,260.28
重庆南川·金科世界城（三期）	2019年8月		327,820,374.04	324,067,448.71	3,752,925.33
重庆万州·金科观澜	2019年12月	319,000,259.09	422,557,063.68	471,455,650.84	270,101,671.93

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆永川·天悦府	2019 年 12 月		314,608,417.24	237,006,207.73	77,602,209.51
遵义·金科集美天宸	2019 年 10 月		300,863,652.07	294,579,233.46	6,284,418.61
遵义·金科中央公园城	2019 年 9 月	104,013,423.41	590,396,248.72	523,977,234.15	170,432,437.98
其他汇总[注 2]		5,466,788,475.37	3,705,177,641.68	4,658,137,205.60	4,513,828,911.45
合计		18,925,048,650.59	47,899,611,153.63	47,630,397,321.78	19,194,262,482.44

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

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

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金砂水岸	7,720,006.63		7,720,006.63	
重庆·云湖天都	27,728,248.96		27,728,248.96	
重庆·金科十年城	10,161,734.96		10,161,734.96	
重庆·廊桥水岸	18,692,902.18		18,692,902.18	
重庆·VISAR 国际	18,767,634.24		18,767,634.24	
重庆·金科西城大院	3,480,846.60		3,480,846.60	
重庆·金科阳光小镇	11,265,233.55		11,265,233.55	
重庆·金科廊桥水乡	21,040,725.00		21,040,725.00	
重庆·茶园花街项目	15,448,773.00		469,204.80	14,979,568.20
重庆璧山·中央公园城	10,099,551.84		10,099,551.84	
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,156,318.77		102,337.92	3,053,980.85
重庆涪陵·金科天湖小镇	2,154,888.86		2,154,888.86	
重庆长寿·金科阳光小镇	12,372,445.62		12,257,466.50	114,979.12
重庆长寿·金科世界城	11,735,300.64	14,400,829.57	24,177,715.73	1,958,414.48
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	50,923,618.32		50,923,618.32	
浏阳·天湖新城	23,256,220.85		740,187.84	22,516,033.01
长沙·金科世界城	5,183,817.18	144,435.86	2,190,433.96	3,137,819.08

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州·枫景颐庭	147,904,356.22		30,275,547.46	117,628,808.76
苏州·新弘金科嘉颐苑	60,163,835.10		1,663,112.76	58,500,722.34
重庆永川·金科中央公园城	44,063,196.69		1,086,682.68	42,976,514.01
重庆荣昌·世界城二期	6,522,381.18		274,521.08	6,247,860.10
湖南·长沙科技新城	48,297,620.32		22,972,602.74	25,325,017.58
合计	560,139,656.71	14,545,265.43	278,245,204.61	296,439,717.53

(6) 截至 2019 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 79,614,260,549.72 元（2018 年：54,652,681,568.84 元）。

8. 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	5,844,779,485.99	3,949,754,661.18
待抵扣增值税	1,185,826,302.37	700,643,176.12
合计	7,030,605,788.36	4,650,397,837.30

(2) 其他说明

公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、土地增值税及待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

9. 债权投资

项目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注 1]	216,497,850.00				216,497,850.00
合计	216,497,850.00				216,497,850.00

(续上表)

项目	期初数[注 2]				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值

其他债权投资[注 1]	316,018,915.78				316,018,915.78
合 计	316,018,915.78				316,018,915.78

[注 1]：系购买的信托业保障基金。

[注 2]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1(2)之说明。

10. 可供出售金融资产

期初无余额，与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1(2)之说明。

11. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	7,580,386,342.44		7,580,386,342.44
对合营企业投资	6,041,340,200.23		6,041,340,200.23
合 计	13,621,726,542.67		13,621,726,542.67

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	3,679,905,481.34		3,679,905,481.34
对合营企业投资	3,687,840,807.30		3,687,840,807.30
合 计	7,367,746,288.64		7,367,746,288.64

(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（以下简称重庆金佳禾）	710,080,033.42			382,673,188.48	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	-3,267,549.60			-15,546,281.19	

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
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	14,550,621.75			-4,235,919.39	
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	12,126,808.27	500.00		-11,391,907.08	
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	-824,632.77			-19,141,895.13	
河南国丰园[注1]	47,486,760.89		47,486,760.89		
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	-16,154,666.63			-58,235,312.42	
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	50,438,171.93			-7,666,733.82	
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）	19,881,002.83			3,644,044.22	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	209,444,346.88			-10,322,760.80	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	84,656,558.62			-1,048,251.95	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	219,356,899.39			-3,308,016.92	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	265,040,151.47			-8,308,646.39	
深圳市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	-1,483.66			-838,826.82	
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	464,648,227.67			59,065,049.14	
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	6,458,318.15			44,797,105.54	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	-1,744,144.58			22,377,823.38	
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	14,949,296.42			81,756,309.04	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	-3,722,967.94			21,456,415.07	
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	4,967,219.10			18,302,790.48	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	505,759,659.77			11,538,947.02	
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	2,907,313.38			-8,186,389.13	
重庆金科琥珀农业开发有限公司	598,620.87			-116,653.49	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
重庆金熙健康管理有限公司 (以下简称重庆金熙健康)	7,841,818.75			-2,949,785.89	
南京裕鸿房地产开发有限公司 (以下简称南京裕鸿)	6,559,291.50			-3,091,244.86	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司 (以下简称金科骏志)	13,714,261.84			-4,060,380.11	
福建希尔顿假日大酒店有限公司 (以下简称福建希尔顿)	72,103,224.20			-6,909,566.98	
重庆品锦悦房地产开发有限公司 (以下简称重庆品锦悦)	9,427,510.41			9,557,047.03	
太仓卓润房地产开发有限公司 (以下简称太仓卓润)	131,134,964.73			-4,351,037.62	
合肥市碧合房地产开发有限公司 (以下简称合肥碧合)	21,361,905.22			-12,065,745.92	
许昌金耀房地产有限公司 (以下简称许昌金耀)	24,675,040.06			-4,411,390.37	
洛阳都利置业有限公司 (以下简称洛阳都利)	21,094,035.15			-6,197,709.89	
重庆西联锦房地产开发有限公司 (以下简称重庆西联锦)	6,074,466.91			-5,603,367.66	
常州百俊房地产开发有限公司 (以下简称常州百俊)	-10,951,198.79			-15,194,872.16	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司 (以下简称昆翔誉棠)	15,402,780.47			-11,733,657.05	
重庆西道房地产开发有限公司 (以下简称重庆西道)	18,148,147.24			-14,382,141.78	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司 (以下简称南宁耀鑫)	14,409,987.22			-9,497,043.94	
成都领跑房地产开发有限公司 (以下简称成都领跑)	12,676,207.87			-26,293,366.05	
重庆金江联房地产开发有限公司 (以下简称重庆金江联)	399,538,574.40			-12,936,135.33	
佛山市金集房地产开发有限公司 (以下简称佛山金集)	29,900,686.99		360,273.00	-1,105,554.82	
云南诚鼎房地产开发有限公司 (以下简称云南诚鼎)	4,434,017.83			-379,814.94	
郑州远威企业管理咨询有限公司 (以下简称远威咨询)	23,341,375.11			-262.67	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司 (以下简称城口迎红)	10,200,833.35			58,481.49	
重庆美城金房地产开发有限公司 (以下简称重庆美城)	59,172,735.37			-6,778,515.52	
郑州新银科置业有限公司 (以下简称郑州新银科)	189,945,575.84			150,975,103.42	

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
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司		43,647,800.00		-82,094.00	
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称海陆景随州）		55,116,200.00		-1,932,855.53	
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司		39,587,000.00		-91,384.70	
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）		21,025,661.00		-1,545,988.36	
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）		45,000,000.00		-949,487.43	
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）		29,400,000.00		-1,662,091.66	
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）		16,500,000.00		-6,215,277.91	
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）		8,000,000.00		-1,923,980.99	
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）				-583,830.25	
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）				-59,036.45	
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）		50,000,000.00		-75,123.92	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）		502,000,000.00		-39,012,021.75	7,813,153.67
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰） [注 2]		68,670,572.16			
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）		5,000,000.00		-1,410,179.28	
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）				-34,490.34	
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）				-1,279,902.71	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤） [注 2]		37,025,192.22		5,043,756.76	
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世） [注 2]		57,095,481.57		-1,795,673.03	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科） [注 2]		868,360,303.18		-111,594,748.20	

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
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）[注2]		55,191,861.21		386,897.03	
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）		9,000,000.00		-1,012,630.23	
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）		34,313,720.00		-2,468,918.64	
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）		48,040,000.00		-4,407,010.80	
湖北交投金科物业服务有限责任公司（以下简称湖北交投金科物业）				159,587.04	
苏州金峯房地产开发有限公司（以下简称苏州金峯）		20,000,000.00		-368,105.70	
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）		8,000,000.00		-697,250.82	
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）		42,385,000.00		-6,127,292.54	
小计	3,687,840,807.30	2,063,359,291.34	47,847,033.89	330,173,981.81	7,813,153.67
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	79,871,856.52			6,872,805.18	
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	479,705,601.38			-19,275,104.79	
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	6,347,058.12				
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	16,120,250.97			19,509,409.64	
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	250,827,273.99			2,553,212.27	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	36,145,139.43			-1,405,641.74	
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	27,409,161.53			12,143,523.95	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	34,918,924.35			3,390,874.53	
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	122,544,282.08			-5,856,335.74	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	-583,437.01			2,393,248.13	
成都市盛部房地产开发有限	12,223,282.01			-4,865,849.81	

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
公司（以下简称成都盛部）					
成都圳钰商贸有限公司	686,010,404.80			-91,783.81	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	193,217,921.44	49,000,000.00		-3,500,742.14	
上海臻墨利房地产开发有限公司	900,000,604.51			-5,362.57	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	390,844,488.46			-13,616,086.32	
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	-41,145.12			-55,634.30	
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	16,500,217.70			-5,187,634.49	
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	70,426,580.27			-11,927,676.63	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	19,521,376.17			106,776.05	
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	92,334,213.71			-7,175,060.17	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	114,089,293.60			-8,244,156.57	
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	-528,238.75	33,000,000.00		-27,567,661.07	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	132,000,773.11			-6,019,679.18	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	-401.93	107,800,000.00		-5,927,723.62	
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）		139,720,000.00		-5,414,322.08	
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）		137,200,000.00		-963,355.99	
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）		15,000,000.00		-87,944.95	
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）		9,800,000.00		-4,070,959.47	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）		401,310,000.00		-8,240,693.81	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）		54,544,000.00		-521,488.54	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）		249,459,550.16		-3,800,562.91	
巩义市碧欣置业有限公司		19,215,686.00		-766,102.78	

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
(以下简称巩义碧欣置业)					
商丘新航置业有限公司(以下简称商丘新航)		6,600,000.00		-597,930.33	
安庆金世祥房地产开发有限公司(以下简称安庆金世祥)		33,000,000.00		-3,242,421.55	
常州梁悦置业有限公司(以下简称常州梁悦)		196,000,000.00		-2,670,788.18	
巩义市金耀百世置业有限公司(以下简称巩义金耀百世)		142,859,500.00		39.65	
邯郸荣凯房地产开发有限公司(以下简称邯郸荣凯)		48,660,400.00		-2,170,144.97	
吉安金晨房地产开发有限公司(以下简称吉安金晨)		100,000,000.00		-560,394.77	
兰溪中梁龙置业有限公司(以下简称兰溪中梁)		49,500,000.00		-2,928,552.50	
柳州同鑫房地产开发有限公司(以下简称柳州同鑫)		62,710,744.85		-915,360.85	
茂名市茂南区金骠房地产开发有限公司(以下简称茂名金骠)		320,000,000.00		-3,497,355.40	
南阳中梁城通置业有限公司		147,982,000.00		-406,574.13	
陕西金恒瑞房地产开发有限公司(以下简称陕西金恒瑞)				37,899.73	
上饶市悦盛房地产开发有限公司(以下简称上饶悦盛)		9,800,000.00		-14,016,483.08	
杭州滨昕企业管理有限公司(以下简称杭州滨昕)		25,000.00		-474,626.00	
雅安海纳房地产开发有限公司(以下简称雅安海纳)				-511,586.01	
雅安金宏房地产开发有限公司(以下简称雅安金宏)				-268,319.48	
宜都交投金纬房地产开发有限公司(以下简称宜都交投金纬)				-175,018.16	
镇江金弘房地产开发有限公司(以下简称镇江金弘)				-612,613.67	
重庆金永禾房地产开发有限公司(以下简称重庆金永禾)		98,000,000.00		-673,994.32	
重庆泰骏房地产开发有限公司(以下简称重庆泰骏)				-392,740.54	
重庆中梁永昇房地产开发有限公司(以下简称重庆中梁永昇)		48,620,000.00		-54,094.96	

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
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）		5,333,000.00		-4,068,798.06	
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）				-1,646,537.01	
泰安金暘华房地产开发有限公司（以下简称泰安金暘华）		82,830,000.00		-719,595.80	
温州市歌暘置业有限公司（以下简称温州歌暘）		145,695,000.00		-4,249,506.92	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司		735,000,000.00		-184,290.83	
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）				-651,624.32	
沈阳新希望新裕置业有限公司		268,000,000.00		760.69	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）		193,890,000.00		-65,377.62	
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）		135,000,000.00		-2,240,153.04	
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）		500,000.00		-123.75	
小计	3,679,905,481.34	4,046,054,881.01		-145,574,019.91	
合计	7,367,746,288.64	6,109,414,172.35	47,847,033.89	184,599,961.90	7,813,153.67

(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（以下简称重庆金佳禾）					1,092,753,221.90	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）					-18,813,830.79	
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）					10,314,702.36	
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）					735,401.19	
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）					-19,966,527.90	
河南国丰园[注1]						
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）					-74,389,979.05	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
石家庄金科房地产开发有限公司 (以下简称石家庄金科)					42,771,438.11	
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)					23,525,047.05	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司					199,121,586.08	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司					83,608,306.67	
石家庄金辉房地产开发有限公司 (以下简称石家庄金辉)					216,048,882.47	
河北国控蓝城房地产开发有限公司 (以下简称国控蓝城)					256,731,505.08	
深圳市创良投资管理有限公司(以下 简称创良投资)					-840,310.48	
重庆盛牧房地产开发有限公司(以下 简称重庆盛牧)					523,713,276.81	
重庆金碧辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆金碧辉)					51,255,423.69	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆碧金辉)					20,633,678.80	
重庆美科房地产开发有限公司(以下 简称重庆美科)					96,705,605.46	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司 (以下简称重庆碧嘉逸)					17,733,447.13	
重庆金美碧房地产开发有限公司 (以下简称重庆金美碧)					23,270,009.58	
嘉善盛诚置业有限公司(以下简称 嘉善盛诚)					517,298,606.79	
重庆金碧茂置业有限公司(以下简 称重庆金碧茂)					-5,279,075.75	
重庆金科琥珀农业开发有限公司					481,967.38	
重庆金熙健康管理有限公司(以下 简称重庆金熙健康)					4,892,032.86	
南京裕鸿房地产开发有限公司(以下 简称南京裕鸿)					3,468,046.64	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司 (以下简称金科骏志)					9,653,881.73	
福建希尔顿假日大酒店有限公司 (以下简称福建希尔顿)					65,193,657.22	
重庆品锦悦房地产开发有限公司 (以下简称重庆品锦悦)					18,984,557.44	
太仓卓润房地产开发有限公司(以下 简称太仓卓润)					126,783,927.11	
合肥市碧合房地产开发有限公司					9,296,159.30	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
(以下简称合肥碧合)						
许昌金耀房地产有限公司(以下简称许昌金耀)					20,263,649.69	
洛阳都利置业有限公司(以下简称洛阳都利)					14,896,325.26	
重庆西联锦房地产开发有限公司(以下简称重庆西联锦)					471,099.25	
常州百俊房地产开发有限公司(以下简称常州百俊)					-26,146,070.95	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司(以下简称昆翔誉棠)					3,669,123.42	
重庆西道房地产开发有限公司(以下简称重庆西道)					3,766,005.46	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司(以下简称南宁耀鑫)					4,912,943.28	
成都领跑房地产开发有限公司(以下简称成都领跑)					-13,617,158.18	
重庆金江联房地产开发有限公司(以下简称重庆金江联)					386,602,439.07	
佛山市金集房地产开发有限公司(以下简称佛山金集)					28,434,859.17	
云南诚鼎房地产开发有限公司(以下简称云南诚鼎)					4,054,202.89	
郑州远威企业管理咨询有限公司(以下简称远威咨询)					23,341,112.44	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司(以下简称城口迎红)					10,259,314.84	
重庆美城金房地产开发有限公司(以下简称重庆美城)					52,394,219.85	
郑州新银科置业有限公司(以下简称郑州新银科)					340,920,679.26	
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司					43,565,706.00	
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司(以下简称海陆景随州)					53,183,344.47	
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司					39,495,615.30	
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司(以下简称玉林龙河)					19,479,672.64	
青岛恒美置业有限公司(以下简称青岛恒美)					44,050,512.57	
青岛世茂博玺置业有限公司(以下简称青岛世茂博玺)					27,737,908.34	
成都怡置星怡房地产开发有限公司(以下简称成都怡置星怡)					10,284,722.09	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）					6,076,019.01	
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）					-583,830.25	
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）					-59,036.45	
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）					49,924,876.08	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）					470,801,131.92	
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）[注2]					68,670,572.16	
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）					3,589,820.72	
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）					-34,490.34	
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）					-1,279,902.71	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）[注2]					42,068,948.98	
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）[注2]					55,299,808.54	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）[注2]					756,765,554.98	
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）[注2]					55,578,758.24	
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）					7,987,369.77	
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）					31,844,801.36	
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）					43,632,989.20	
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）					159,587.04	
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）					19,631,894.30	
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）					7,302,749.18	
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）					36,257,707.46	
小计					6,041,340,200.23	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）					86,744,661.70	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）					460,430,496.59	
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）					6,347,058.12	
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）					35,629,660.61	
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）					253,380,486.26	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）					34,739,497.69	
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）					39,552,685.48	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）					38,309,798.88	
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）					116,687,946.34	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）					1,809,811.12	
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）					7,357,432.20	
成都圳钰商贸有限公司					685,918,620.99	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）					238,717,179.30	
上海臻墨利房地产开发有限公司					899,995,241.94	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）					377,228,402.14	
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）					-96,779.42	
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）					11,312,583.21	
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）					58,498,903.64	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）					19,628,152.22	
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）					85,159,153.54	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）					105,845,137.03	
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）					4,904,100.18	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）					125,981,093.93	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）					101,871,874.45	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
常德市鼎业房地产开发有限公司 (以下简称常德鼎业)					134,305,677.92	
重庆奥航房地产开发有限公司(以 下简称重庆奥航)					136,236,644.01	
潍坊德利信房地产开发有限公司 (以下简称潍坊德利信)					14,912,055.05	
宿州新城金悦房地产开发有限公司 (以下简称宿州新城金悦)					5,729,040.53	
常州市美科房地产发展有限公司 (以下简称常州美科)					393,069,306.19	
泉州弘光房地产开发有限公司(以 下简称泉州弘光)					54,022,511.46	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司 (以下简称衡阳鼎衡)					245,658,987.25	
巩义市碧欣置业有限公司(以下简 称巩义碧欣置业)					18,449,583.22	
商丘新航置业有限公司(以下简称 商丘新航)					6,002,069.67	
安庆金世祥房地产开发有限公司 (以下简称安庆金世祥)					29,757,578.45	
常州梁悦置业有限公司(以下简称 常州梁悦)					193,329,211.82	
巩义市金耀百世置业有限公司(以 下简称巩义金耀百世)					142,859,539.65	
邯郸荣凯房地产开发有限公司(以 下简称邯郸荣凯)					46,490,255.03	
吉安金晨房地产开发有限公司(以 下简称吉安金晨)					99,439,605.23	
兰溪中梁龙置业有限公司(以下简 称兰溪中梁)					46,571,447.50	
柳州同鑫房地产开发有限公司(以 下简称柳州同鑫)					61,795,384.00	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限 公司(以下简称茂名金骁)					316,502,644.60	
南阳中梁城通置业有限公司					147,575,425.87	
陕西金恒瑞房地产开发有限公司 (以下简称陕西金恒瑞)					37,899.73	
上饶市悦盛房地产开发有限公司 (以下简称上饶悦盛)					-4,216,483.08	
杭州滨昕企业管理有限公司(以下 简称杭州滨昕)					-449,626.00	
雅安海纳房地产开发有限公司(以 下简称雅安海纳)					-511,586.01	
雅安金宏房地产开发有限公司(以					-268,319.48	

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		
下简称雅安金宏)						
宜都交投金纬房地产开发有限公司 (以下简称宜都交投金纬)					-175,018.16	
镇江金弘房地产开发有限公司(以 下简称镇江金弘)					-612,613.67	
重庆金永禾房地产开发有限公司 (以下简称重庆金永禾)					97,326,005.68	
重庆泰骏房地产开发有限公司(以 下简称重庆泰骏)					-392,740.54	
重庆中梁永昇房地产开发有限公司 (以下简称重庆中梁永昇)					48,565,905.04	
华容碧城房地产开发有限公司(以 下简称华容碧城)					1,264,201.94	
聊城荣舜房地产开发有限公司(以 下简称聊城荣舜)					-1,646,537.01	
泰安金昶华房地产开发有限公司 (以下简称泰安金昶华)					82,110,404.20	
温州市歌昶置业有限公司(以下简 称温州歌昶)					141,445,493.08	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司					734,815,709.17	
临泉县嘉润房地产开发有限公司 (以下简称临泉嘉润)					-651,624.32	
沈阳新希望新裕置业有限公司					268,000,760.69	
重庆金奕辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆金奕辉)					193,824,622.38	
重庆金悦汇房地产开发有限责任公 司(以下简称重庆金悦汇)					132,759,846.96	
重庆科世金置业有限公司(以下简 称重庆科世金)					499,876.25	
小 计					7,580,386,342.44	
合 计					13,621,726,542.67	

[注 1]: 因受让原少数股东的股权, 公司对河南国丰园从共同控制转为全资子公司。

[注 2]: 根据相关补充约定, 公司本期对千上置业、金上百世、大连弘坤、湖南金科、句容锐翰丧失绝对控制权, 转为共同控制。

(3) 其他说明

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

12. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有限公司	115,456,732.98	115,456,732.98			
重庆科瑞制药(集团)有限公司		41,993,280.00			
合 计	115,456,732.98	157,450,012.98			

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（2）之说明。

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有对渝商投资集团股份有限公司、重庆科瑞制药(集团)有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

13. 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	3,226,508,600.00	388,207,100.00	3,614,715,700.00
本期变动			
加：外购			
存货转入[注]	2,306,359,700.00	2,307,155,266.43	4,613,514,966.43
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	51,358,000.00	44,515,271.19	95,873,271.19
期末数	5,584,226,300.00	2,739,877,637.62	8,324,103,937.62

[注]：本期投资性房地产转换日公允价值与账面价值的差额1,479,798,066.43元，扣

除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益。

公司新增投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产有限公司评估，并由其出具《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》（重康评报字（2019）第 218 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
金科天宸荟公寓及商业用房		1,898,751,900.00	-24,413,000.00		1,874,338,900.00
南门山步行街项目（金科世界走廊）	1,547,158,700.00		29,743,300.00		1,576,902,000.00
金科美邻汇商业 2 号楼	1,241,532,600.00		64,588,300.00		1,306,120,900.00
金科滨江中心商业用房		391,800,400.00	48,873,515.97		440,673,915.97
蓝海领航商业公寓及办公用房		429,346,700.00	5,630,200.00		434,976,900.00
杭州博翠府 12#楼	388,207,100.00	19,964,600.00	-29,553,900.00		378,617,800.00
金科时代中心商业用房		365,963,748.83			365,963,748.83
两江健康科技城		279,163,000.00			279,163,000.00
金科·集美天宸商业用房		254,774,500.00	-9,209,000.00		245,565,500.00
金科御临河商业用房		222,059,900.00	22,753,116.22		244,813,016.22
其他项目	437,817,300.00	751,690,217.60	-12,539,261.00		1,176,968,256.60
合 计	3,614,715,700.00	4,613,514,966.43	95,873,271.19		8,324,103,937.62

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入
金科天宸荟公寓及商业用房	北京市大兴区永旺路	44,508.10	2,881,291.14
南门山步行街项目（金科世界走廊）	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	737,635.51
金科美邻汇商业 2 号楼	大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	12,010,409.88
金科滨江中心商业用房	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号	45,356.68	[注]

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入
蓝海领航商业公寓及办公用房	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,467.56	[注]
杭州博翠府 12#楼	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,732.64	[注]
金科时代中心商业用房	重庆市两江新区龙韵路 1 号	23,835.90	[注]
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	39,146.41	[注]
金科·集美天宸商业用房	内江市经开区甜城大道 600 号	25,244.03	[注]
金科御临河商业用房	渝北两江大道龙脑山公交站旁	20,800.19	[注]
其他项目	北京市大兴区永旺路	151,535.61	5,790,702.14
合 计		587,035.60	21,420,038.67

[注]：项目尚未完工。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院负一层	51,966,700.00	正在办理中
金科·观天下商业	128,444,800.00	正在办理中
两江健康科技城	43,584,872.65	正在办理中
小 计	223,996,372.65	

(4) 其他说明

公司期末自持投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司评估，并由其出具《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2020）第 11 号）和（重康评报字（2020）第 28 号）。

14. 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	家电设备
账面原值					
期初数	1,134,864,958.67	36,164,453.95	152,811,156.23	77,621,582.74	41,243,584.38
本期增加金额	681,786,874.04	7,668,395.39	32,792,534.40	32,091,923.45	3,349,274.71
1) 购置	1,750,819.99	7,668,395.39	31,676,557.21	22,317,776.06	2,220,362.25
2) 在建工程转入					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
3) 企业合并增加			1,115,977.19	9,774,147.39	1,128,912.46
4) 存货转入	680,036,054.05				
本期减少金额		1,737,301.46	9,398,020.75	6,328,222.15	1,697,214.00
1) 处置或报废		1,728,997.15	8,879,519.62	6,015,385.94	1,371,348.07
2) 丧失控制权减少		8,304.31	518,501.13	312,836.21	325,865.93
期末数	1,816,651,832.71	42,095,547.88	176,205,669.88	103,385,284.04	42,895,645.09
累计折旧					
期初数	135,522,074.24	14,970,499.56	79,057,602.53	45,680,447.73	24,435,542.30
本期增加金额	37,820,500.19	3,274,647.90	25,231,513.89	17,676,946.92	6,674,801.86
1) 计提	37,820,500.19	3,274,647.90	24,474,410.75	13,042,847.32	5,996,719.70
2) 企业合并增加			757,103.14	4,634,099.60	678,082.16
本期减少金额		787,354.47	6,814,572.91	5,434,667.13	1,031,642.56
1) 处置或报废		784,987.83	6,708,280.94	5,419,807.41	975,316.73
2) 丧失控制权减少		2,366.64	106,291.97	14,859.72	56,325.83
期末数	173,342,574.43	17,457,792.99	97,474,543.51	57,922,727.52	30,078,701.60
账面价值					
期末账面价值	1,643,309,258.28	24,637,754.89	78,731,126.37	45,462,556.52	12,816,943.49
期初账面价值	999,342,884.43	21,193,954.39	73,753,553.70	31,941,135.01	16,808,042.08

(续上表)

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	348,371,170.69	1,325,992,033.11	59,904,161.46	3,176,973,101.23
本期增加金额	778,943.61	1,520,361,848.66	5,060,622.08	2,283,890,416.34
1) 购置	778,943.61	700,386.59	5,041,881.82	72,155,122.92
2) 在建工程转入		1,519,661,462.07		1,519,661,462.07
3) 企业合并增加			18,740.26	12,037,777.30
4) 存货转入				680,036,054.05
本期减少金额	184,287.59		2,512,410.15	21,857,456.10
1) 处置或报废	184,287.59		2,512,410.15	20,691,948.52
2) 丧失控制权减少				1,165,507.58
期末数	348,965,826.71	2,846,353,881.77	62,452,373.39	5,439,006,061.47

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
累计折旧				
期初数	227,609,936.78	239,417,022.71	36,773,380.26	803,466,506.11
本期增加金额	59,837,590.52	114,310,947.61	8,956,899.73	273,783,848.62
1) 计提	59,837,590.52	114,310,947.61	8,950,948.83	267,708,612.82
2) 企业合并增加			5,950.90	6,075,235.80
本期减少金额	175,563.81		2,065,455.76	16,309,256.64
1) 处置或报废	175,563.81		2,065,455.76	16,129,412.48
2) 丧失控制权减少				179,844.16
期末数	287,271,963.49	353,727,970.32	43,664,824.23	1,060,941,098.09
账面价值				
期末账面价值	61,693,863.22	2,492,625,911.45	18,787,549.16	4,378,064,963.38
期初账面价值	120,761,233.91	1,086,575,010.40	23,130,781.20	2,373,506,595.12

(2) 融资租入固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
发电及相关设备	806,587,687.16	121,566,353.27		685,021,333.89
小 计	806,587,687.16	121,566,353.27		685,021,333.89

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	174,907,843.55	正在办理中
小 计	174,907,843.55	

15. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目				1,452,268,673.18		1,452,268,673.18
零星工程	247,179.49		247,179.49	484,032.45		484,032.45
合 计	247,179.49		247,179.49	1,452,752,705.63		1,452,752,705.63

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	15.6 亿	1,452,268,673.18	67,392,788.89	1,519,661,462.07		
小 计		1,452,268,673.18	67,392,788.89	1,519,661,462.07		

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	97.41	100.00	132,631,730.12	17,310,199.27	5.14	自筹、募集资金 和借款
小 计			132,631,730.12	17,310,199.27		

16. 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	44,509,514.22	49,448,173.44	11,505,155.78	105,462,843.44
本期增加金额	13,914,045.29	10,561,005.85	11,669.90	24,486,721.04
1) 购置	13,914,045.29	10,151,122.36	11,669.90	24,076,837.55
2) 企业合并增加		409,883.49		409,883.49
本期减少金额		806,189.15	5,834.95	812,024.10
1) 处置		806,189.15	5,834.95	812,024.10
期末数	58,423,559.51	59,202,990.14	11,510,990.73	129,137,540.38
累计摊销				
期初数	5,861,116.43	34,053,546.87	1,379,533.07	41,294,196.37
本期增加金额	1,443,476.88	7,341,437.31	3,823,125.25	12,608,039.44
1) 计提	1,443,476.88	7,271,997.17	3,823,125.25	12,538,599.30
2) 企业合并增加		69,440.14		69,440.14
本期减少金额		527,622.16	729.36	528,351.52
1) 处置		527,622.16	729.36	528,351.52
期末数	7,304,593.31	40,867,362.02	5,201,928.96	53,373,884.29

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面价值				
期末账面价值	51,118,966.20	18,335,628.12	6,309,061.77	75,763,656.09
期初账面价值	38,648,397.79	15,394,626.57	10,125,622.71	64,168,647.07

(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
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	13,598,651.11	正在办理中
小 计	13,598,651.11	

17. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企 业合并 形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
庆科商贸	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	483,776,339.06				483,776,339.06
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20
重庆市顺盛诚助物业管理有 限公司	678,342.72				678,342.72
合 计	488,082,118.53				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
庆科商贸	30,000.00					30,000.00
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 商誉减值测试过程

新疆华冉新能源发电资产组组合：

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	新能源发电资产及资产运营产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	109,189.66 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	159,316.73 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时确定的资产组或资产组组合一致	是

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 10.29%（2018 年：10.59%），预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和风力发电行业预计总体规划、风电消纳、弃风率控制等发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的商誉资产组预计未来现金流量现值的资产评估报告》（重康评报字（2020）第 16 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值，商誉并未出现减值损失。

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

18. 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]	64,436,283.73	93,149,764.84	65,053,529.67		92,532,518.90
合 计	64,436,283.73	93,149,764.84	65,053,529.67		92,532,518.90

[注]：主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用。

19. 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	222,045,582.37	47,543,159.15	168,043,867.84	36,546,023.04
可抵扣亏损	3,555,470,559.44	866,088,529.71	2,469,537,800.11	609,121,951.93
内部交易未实现利润	645,546,205.96	161,386,551.49	366,167,657.60	91,541,914.40
土地溢价摊销			372,934,999.72	93,233,749.93
其他	2,599,902,886.21	546,754,053.24	2,588,939,964.70	512,198,985.95
合 计	7,022,965,233.98	1,621,772,293.59	5,965,624,289.97	1,342,642,625.25

(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	3,753,198,697.57	910,273,409.66	2,203,412,197.66	466,194,045.12
其他			5,776,560.06	985,355.41
合 计	3,753,198,697.57	910,273,409.66	2,209,188,757.72	467,179,400.53

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	1,256,843,734.51	272,570,252.27
可抵扣亏损	2,026,670,818.79	1,925,422,451.53
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	1,816,275,546.55	1,084,773,613.43
合 计	5,099,918,251.66	3,282,894,469.04

(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
2019 年		45,845,373.32	
2020 年	115,964,221.42	286,100,443.80	
2021 年	264,363,167.76	415,304,810.62	

2022年	407,452,517.25	625,700,288.45	
2023年	624,025,353.30	552,471,535.34	
2024年	614,865,559.06		
合计	2,026,670,818.79	1,925,422,451.53	

(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。

20. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
预付股权收购款	1,442,119,127.29	116,000,000.00
合计	1,442,119,127.29	116,000,000.00

(2) 期末重要预付股权收购款说明

根据公司与安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司签订的《股份转让协议》，公司拟受让和谐健康保险股份有限公司9.90%的股权，受让价款为225,720.00万元。截至2019年12月31日，公司已按协议约定支付首笔受让价款112,860.00万元。

21. 短期借款

项目	期末数	期初数[注]
信用借款	1,035,521.17	59,200,000.00
保证借款	600,000,000.00	7,000,000.00
质押借款	206,900,000.00	446,200,000.00
抵押及保证借款	1,771,980,000.00	1,873,400,000.00
质押及保证借款		159,000,000.00
抵押、质押及保证借款	469,000,000.00	651,400,000.00
借款应计利息[注]	11,338,456.10	19,551,629.97
合计	3,060,253,977.27	3,215,751,629.97

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十

二)1(2)之说明。

22. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	217,711,128.98	23,452,060.07
商业承兑汇票	7,284,616,553.08	2,636,523,408.57
合 计	7,502,327,682.06	2,659,975,468.64

23. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	20,961,794,961.18	12,273,801,412.35
应付材料及设备款	2,586,705,645.94	1,407,439,645.20
合 计	23,548,500,607.12	13,681,241,057.55

24. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	114,153,920,344.81	75,963,581,497.54
其他	540,035,444.24	312,113,817.79
合 计	114,693,955,789.05	76,275,695,315.33

(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[注 1]	项目预售比 例[注 2]
北京·观岭家园	1,102,099,119.92	78,384,309.09	2021年10月	79.48%
成都·金科博翠府	944,023,355.85		2020年11月	70.22%
成都·金科博翠粼湖	861,676,755.68	329,648,633.93	2020年7月	93.24%
成都·金科博翠天宸	1,814,269,910.15	920,949,574.80	2020年4月	74.76%
丰都·金科黄金海岸	456,477,878.43	504,656,796.05	2020年7月	87.14%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注1]	项目预售比例[注2]
佛山•金科博翠天下	420,958,606.75		2020年8月	64.96%
佛山•金科美湾花园	309,471,792.85		2021年1月	77.44%
佛山•金科天辰湾公馆	429,082,275.34	104,160.00	2020年9月	65.74%
赣州•金科集美公馆	371,027,123.73	65,250,453.91	2020年11月	62.34%
广安金科•集美天宸	641,730,868.77		2021年9月	81.20%
广汉•金科集美水岸	402,044,565.96	9,366,338.18	2020年12月	56.60%
广州•金科博翠明珠	322,326,010.59		2021年4月	67.55%
贵阳•龙里东方二期	975,228,347.88		2020年10月	93.64%
贵州•龙里东方一期	456,972,460.73	323,746,826.67	2020年1月	96.90%
贵州仁怀•鹿鸣东方	648,473,713.34	37,635,000.00	2020年12月	98.08%
杭州•博翠府	1,552,329,766.29		2020年10月	73.39%
杭州•金科泰都	1,509,483,333.28		2022年1月	60.52%
杭州•钱塘博翠	578,359,113.73		2022年6月	35.82%
合川•集美江山	560,264,999.47		2020年8月	58.21%
合肥•半岛壹号	715,023,703.95	758,908,443.55	2020年7月	95.23%
合肥•都荟大观	373,540,934.95	31,434,740.07	2020年6月	47.91%
合肥•海悦东方花园	474,745,325.26	694,109,061.19	2020年7月	82.17%
合肥•美科公馆	456,247,154.14		2021年7月	63.75%
合肥•天宸花园	2,296,293,615.05	684,202,189.83	2020年3月	85.44%
济南•金科世界城	1,437,808,920.00	423,861,361.22	2021年4月	91.64%
济南•澜山公馆	766,656,908.33	1,457,085,031.11	2020年4月	99.53%
济南•金科源山筑	729,424,155.59	445,857,124.44	2020年4月	86.72%
昆明•集美玉溪-星辰、天玺	858,583,972.81		2022年3月	65.34%
柳州•金科集美天悦	481,104,921.47	118,357,817.35	2020年5月	68.05%
柳州•金科天宸	851,335,446.66	1,673,656,056.72	2020年3月	99.74%
泸州•金科博翠湾	1,215,293,173.74	1,258,807,561.61	2020年8月	68.46%
泸州•金科集美天宸	430,833,777.54	32,575,194.20	2020年6月	58.22%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注 1]	项目预售比例[注 2]
洛阳•金科绿都天宸	1,526,415,374.69		2021年12月	96.01%
南昌•金科集美九龙湖	555,135,284.53		2021年11月	63.09%
南昌•金科集美阳光	1,167,162,180.90	549,989,386.27	2021年7月	91.58%
南充•集美天宸	323,398,514.77	570,589,824.10	2020年1月	80.20%
南宁•金科观天下	2,044,008,543.26	1,483,405,183.25	2021年1月	95.86%
南阳•金科集美晴洲	1,113,803,946.60		2021年9月	99.56%
内江•公园王府	939,823,601.60	1,611,636,303.44	2020年2月	91.07%
内江•集美天宸	449,865,128.81	32,204,207.92	2020年9月	89.82%
内江•时代中心	532,867,523.33	636,370,204.08	2020年3月	97.17%
攀枝花•金科集美阳光	354,796,072.40	26,372,345.44	2020年2月	64.43%
青岛•金科阳光美镇	1,367,189,432.51	1,432,319,942.59	2020年3月	88.68%
山西•博翠天宸	1,194,517,638.91		2021年3月	80.53%
绍兴•金科杭越府	337,578,792.53		2022年3月	70.52%
沈阳•集美天城	1,365,311,107.27	23,073,901.02	2020年10月	78.21%
苏州•浅棠平江	2,351,355,273.83	54,634,120.08	2020年9月	65.68%
苏州•四季春晓	1,575,076,297.36		2021年12月	89.69%
苏州•源江筑	944,760,726.30	49,978,260.22	2020年9月	70.84%
遂宁•集美嘉悦	387,188,139.50		2021年7月	79.14%
泰安•桃花源	816,320,599.39	595,810,971.28	2020年6月	94.62%
唐山•金科集美郡	793,367,569.05	83,212,030.85	2020年11月	93.48%
天津•集美雍阳	638,695,790.75		2021年9月	93.13%
天津•观澜	1,275,997,134.25	162,425,398.00	2021年12月	84.16%
天津•金科博翠湾	1,606,593,156.65	480,722,003.24	2021年10月	85.77%
天津•金科天湖(南苑)	374,095,448.56		2021年4月	43.80%
重庆铜梁•集美东方B11	1,067,643,390.65		2020年7月	85.55%
无锡(常州)•衡麓世家	893,794,086.07		2021年4月	91.29%
无锡•财富商业广场	387,130,762.95	265,001.16	2021年8月	99.67%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注1]	项目预售比例[注2]
无锡•金集美筑	497,198,053.61		2021年3月	92.37%
无锡•蠡湖一号三期	3,110,514,362.60	1,222,957,206.08	2020年3月	98.51%
武汉•金科城	7,973,928,068.91	3,925,472,021.28	2020年6月	80.96%
咸阳•金科世界城	2,918,636,122.54	1,561,324,884.51	2020年8月	94.65%
许昌•芙蓉天宸	300,661,976.50	12,874,087.40	2021年11月	100.00%
烟台•博翠山	370,999,960.98		2020年12月	89.85%
宜宾•集美天宸	448,579,954.64		2020年11月	73.72%
永川•金科集美天宸	891,191,047.28	722,220,020.00	2020年3月	91.20%
云阳•集美江悦1、2期	423,583,383.36	23,906,223.20	2020年3月	78.65%
云阳•金科世界城	793,787,261.22	707,332,269.42	2020年8月	93.79%
长沙•金科时代中心	599,664,261.67	517,003,375.51	2020年5月	88.84%
长寿•金科世界城	635,286,141.03	1,029,033,003.60	2021年7月	85.52%
重庆•博翠长江	1,061,945,714.77	500,088,934.60	2020年3月	70.93%
重庆•集美锦湾	540,962,443.19	105,342,317.31	2020年3月	89.53%
重庆•金科滨江中心	465,732,001.67		2020年3月	90.13%
重庆•金科城	896,151,164.57	1,179,759,615.69	2020年1月	90.63%
重庆•金科集美阳光	2,141,105,570.79	1,214,222,077.04	2020年10月	99.08%
重庆•金科朗廷雅筑	527,274,306.78		2020年4月	80.36%
重庆•金科时代中心	552,312,886.66	210,549,735.70	2021年1月	99.75%
重庆•金科天元道（一期）	300,821,708.33	1,066,988,440.41	2020年3月	87.47%
重庆•金科御临河	441,923,193.17	1,058,763,069.52	2021年5月	82.95%
重庆•琅樾江山	1,415,938,827.56	141,167,968.06	2021年8月	85.73%
重庆•天壹府	833,978,994.73	110,509,190.18	2020年9月	85.33%
重庆•巫山金科城	653,189,421.16	496,142,713.73	2020年6月	89.32%
重庆•西永天宸二期	915,750,912.44	2,215,937,626.69	2020年1月	99.84%
重庆•西永天宸一期	1,160,559,379.93	1,046,790,694.44	2020年5月	98.94%
重庆北碚•集美嘉悦M01	2,266,482,229.49	30,534,941.82	2020年6月	77.32%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注 1]	项目预售比例[注 2]
重庆北碚•集美嘉悦 M07/08	572,728,152.25	2,365,226,848.20	2020年2月	91.28%
重庆璧山•博翠天悦	392,963,893.72	450,113,996.81	2020年3月	99.75%
重庆大足•集美江山	441,713,347.68		2020年11月	72.48%
重庆垫江•集美牡丹湖	554,757,499.95		2021年3月	78.26%
重庆奉节•集美江畔	1,016,894,056.05		2021年8月	86.88%
重庆涪陵•金科博翠府项目	591,192,236.13		2020年9月	70.28%
忠县•金科集美江山	398,683,985.54	110,532,116.66	2021年2月	79.65%
重庆江津•集美郡	925,469,882.51	862,477,589.67	2020年3月	99.07%
重庆开县•悦湖名门	415,091,959.27		2020年9月	96.47%
重庆开县•雍景台	967,480,747.09		2020年11月	94.58%
重庆南川•金科世界城（三期）	796,692,528.88	564,045,389.67	2020年2月	62.44%
重庆綦江•御景江湾	468,724,587.15	11,917,332.73	2020年12月	68.78%
重庆荣昌•礼悦东方	1,411,719,709.09	665,000.00	2020年9月	79.54%
重庆万州•金科观澜	667,526,571.15	683,230,875.41	2020年1月	92.67%
重庆永川•天悦府	318,001,667.81	457,682,261.62	2020年3月	94.57%
株洲•集美雅郡	376,826,812.45	2,439,338.19	2020年4月	64.60%
淄博•金科集美嘉悦	1,235,955,036.42	1,076,823,480.21	2020年5月	98.94%
淄博•金科集美郡	711,289,417.79	135,895,561.27	2020年7月	99.82%
淄博•金科集美天辰	442,373,917.56		2020年11月	78.15%
遵义•金科集美翰林府	436,993,684.13	107,717,342.87	2020年9月	70.02%
遵义•金科集美天宸	579,542,947.63	788,322,963.38	2020年4月	99.67%
其他汇总[注 3]	15,466,054,829.33	31,605,965,227.80		
合计	114,153,920,344.81	75,963,581,497.54		

[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]：项目预售比例为截止资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例。

[注 3]：由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露。

25. 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	702,961,153.04	5,327,318,975.89	5,354,274,093.07	676,006,035.86
离职后福利-设定提存计划	2,364,048.10	269,136,383.22	270,470,574.73	1,029,856.59
合 计	705,325,201.14	5,596,455,359.11	5,624,744,667.80	677,035,892.45

(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	639,000,314.48	4,666,491,340.81	4,690,789,858.53	614,701,796.76
职工福利费		126,889,816.22	126,889,816.22	
社会保险费	742,316.74	167,615,020.52	167,971,889.79	385,447.47
其中：医疗保险费	714,624.36	150,847,661.56	151,207,580.93	354,704.99
工伤保险费	17,706.80	9,663,095.36	9,656,473.51	24,328.65
生育保险费	9,985.58	7,104,263.60	7,107,835.35	6,413.83
住房公积金	3,202,753.75	169,833,305.12	172,249,196.25	786,862.62
工会经费和职工教育经费	60,015,768.07	183,940,802.16	183,824,641.22	60,131,929.01
辞退福利		12,548,691.06	12,548,691.06	
小 计	702,961,153.04	5,327,318,975.89	5,354,274,093.07	676,006,035.86

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	2,239,021.19	260,310,143.68	261,544,610.10	1,004,554.77
失业保险费	125,026.91	8,826,239.54	8,925,964.63	25,301.82
小 计	2,364,048.10	269,136,383.22	270,470,574.73	1,029,856.59

26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	876,313,067.92	645,177,007.11
城市维护建设税	57,993,297.90	43,053,778.93
教育费附加	26,148,668.47	19,226,115.23
地方教育附加	16,915,181.55	12,748,811.05

项 目	期末数	期初数
土地增值税	408,416,369.26	378,745,510.75
企业所得税	2,877,581,309.35	2,077,947,694.77
代扣代缴个人所得税	44,435,348.98	56,319,136.15
房产税	4,010,726.65	2,756,487.99
土地使用税	10,610,490.84	8,260,224.84
其他	19,896,593.95	7,362,245.15
合 计	4,342,321,054.87	3,251,597,011.97

27. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
应付利息[注]		
应付股利	4,716,763.74	31,724,941.64
其他应付款	17,426,802,638.79	12,621,367,731.22
合 计	17,431,519,402.53	12,653,092,672.86

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1(2)之说明。

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	4,716,763.74	4,808,275.64
其他权益工具持有者股利		26,916,666.00
合 计	4,716,763.74	31,724,941.64

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注]	3,860,336,359.47	4,612,794,876.19
保证金	3,119,558,232.26	1,358,932,998.11
应付股权转让款	497,431,510.00	403,843,341.98

项 目	期末数	期初数
拆借款	155,124,166.66	150,000,000.00
应付暂收款	5,241,533,501.92	2,780,100,120.84
代收代缴客户款	592,809,960.66	954,647,216.94
土地增值税清算准备金	2,188,299,300.23	831,287,086.46
其他	1,771,709,607.59	1,529,762,090.70
合 计	17,426,802,638.79	12,621,367,731.22

[注]：主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款。

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
北京碧桂园阳光置业发展有限公司	246,759,802.17	项目未清算
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	215,600,000.00	项目未清算
南宁融创世承置业有限公司	210,210,000.00	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	193,524,536.27	项目未清算
重庆盛牧房地产开发有限公司	111,655,818.25	项目未清算
小 计	977,750,156.69	

28. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注 2]
一年内到期的长期借款	23,789,597,164.90	19,989,981,966.67
一年内到期的应付债券	4,652,824,197.29	4,336,363,106.04
一年内到期的长期应付款	161,532,943.39	
限制性股票回购义务[注 1]	100,085,325.00	116,970,175.00
一年内到期的应计利息[注 2]	1,005,439,111.46	739,512,403.03
合 计	29,709,478,742.04	25,182,827,650.74

[注 1]：详见本财务报表附注十一。

[注 2]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（2）之说明。

29. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,708,570,000.00	2,037,279,049.00
质押借款	1,400,000,000.00	4,165,000,000.00
抵押借款	1,827,100,796.18	748,800,000.00
抵押及保证借款	28,262,537,370.79	30,759,949,637.23
质押及保证借款	1,379,900,000.00	2,318,820,000.00
质押及抵押借款	1,511,293,181.36	1,653,950,000.00
抵押、质押及保证借款	15,292,550,000.00	5,686,330,000.00
合 计	52,381,951,348.33	47,370,128,686.23

30. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
短期融资券	1,199,953,972.60	998,827,397.26
中期票据	2,285,815,112.72	1,099,236,723.87
2015 年公司债券（公开发行）	281,684,235.66	281,350,632.38
2016 年公司债券（非公开发行）		2,572,893,799.16
2018 年公司债券（公开发行）	3,574,535,166.66	3,561,965,262.82
2018 年公司债券（非公开发行）	2,085,749,404.99	2,077,800,813.89
2019 年公司债券（公开发行）	3,562,846,297.68	
2019 年度超短期票据	1,995,781,917.81	
深圳前海梧桐可转债	1,175,404,071.22	144,749,367.94
海外美元债	2,026,012,067.16	
减：一年内到期的应付债券	4,652,824,197.29	4,336,363,106.04
合 计	13,534,958,049.21	6,400,460,891.28

(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
2015 年公司债券	100	2015 年 8	3+2 年	2,000,000,000.00	281,350,632.38	

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
(公开发行)[注1]		月 28 日				
2016 年度第一期中期票据	100	2016 年 3 月 22 日	3 年	1,100,000,000.00	1,099,236,723.87	
2016 年非公开发行公司债券(第一期)	100	2016 年 3 月 16 日	1+1+1 年、 2+1 年	2,550,000,000.00	566,072,545.37	
2016 年非公开发行公司债券(第二期)	100	2016 年 5 月 3 日	1+1+1 年、 2+1 年、 3+2 年	5,400,000,000.00	1,913,570,562.45	
2016 年非公开发行公司债券(第三期)	100	2016 年 7 月 26 日	1+1+1 年、 2+1 年	4,600,000,000.00	93,250,691.34	
2018 年短期融资券	100	2019 年 8 月 3 日	1 年	1,000,000,000.00	998,827,397.26	
2018 年公开发行公司债券[注2]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、 3+2 年	3,580,000,000.00	3,561,965,262.82	
2018 年非公开发行债券(第一期)[注3]	100	2018 年 4 月 3 日	2+1 年	600,000,000.00	597,385,323.50	
2018 年非公开发行债券(第二期)[注3]	100	2018 年 9 月 5 日	2+1 年	1,500,000,000.00	1,480,415,490.39	
2019 年度第一期中期票据	100	2019 年 1 月 11 日	2 年	1,000,000,000.00		994,258,679.25
2019 年短期融资券	100	2019 年 1 月 8 日	1 年	1,200,000,000.00		1,197,600,000.00
2019 年度第一期超短期融资券	100	2019 年 1 月 22 日	180 天	700,000,000.00		698,600,000.00
2019 年度第二期超短期融资券	100	2019 年 4 月 26 日	270 天	800,000,000.00		797,600,000.00
2019 年度第二期中期票据	100	2019 年 4 月 16 日	2 年	1,300,000,000.00		1,283,078,981.14
2019 年公开发行公司债(第一期)[注4]	100	2019 年 3 月 11 日	2+2 年	2,000,000,000.00		1,984,811,320.75
海外美元债[注5]	100	2019 年 6 月 20 日	2 年	2,064,150,000.00		2,013,048,450.00
2019 年公开发行公司债券(第二期)[注4]	100	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00		1,570,684,905.66

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
2019年第三期超短期融资券	100	2019年12月18日	270天	1,200,000,000.00		1,196,400,000.00
深圳前海梧桐可转债	100	2019年3月29日	1年	1,181,399,000.00	144,749,367.94	1,175,404,071.22
小计				35,355,549,000.00	10,736,823,997.32	12,911,486,408.02

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2015年公司债券（公开发行） [注1]	18,033,529.60	333,603.28		281,684,235.66	281,684,235.66
2016年度第一期中期票据	12,937,808.22	763,276.13	1,100,000,000.00		
2016年非公开发行公司债券（第一期）	7,419,013.70	3,927,454.63	570,000,000.00		
2016年非公开发行公司债券（第二期）	44,345,052.05	4,429,437.55	1,918,000,000.00		
2016年非公开发行公司债券（第三期）	3,559,452.05	6,749,308.66	100,000,000.00		
2018年短期融资券	40,643,835.62	1,172,602.74	1,000,000,000.00		
2018年公开发行公司债券[注2]	262,590,000.00	12,569,903.84		3,574,535,166.66	
2018年非公开发行债券（第一期）[注3]	47,400,000.00	1,108,392.12		598,493,715.62	
2018年非公开发行债券（第二期）[注3]	120,900,000.00	6,840,198.98		1,487,255,689.37	
2019年度第一期中期票据	67,315,068.49	2,663,097.44		996,921,776.69	
2019年短期融资券	76,504,109.59	2,353,972.60		1,199,953,972.60	1,199,953,972.60
2019年度第一期超短期融资券	20,263,561.64	1,400,000.00	700,000,000.00		
2019年度第二	32,109,589.04	1,643,835.62		799,243,835.62	799,243,835.62

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
期超短期融资券					
2019年度第二期中期票据	60,932,602.74	5,814,354.89		1,288,893,336.03	
2019年公开发行公司债（第一期）[注4]	111,912,328.77	5,941,192.89		1,990,752,513.64	
海外美元债[注5]	100,991,217.96	12,963,617.16		2,026,012,067.16	
2019年公开发行公司债券（第二期）[注4]	49,802,465.75	1,408,878.38		1,572,093,784.04	
2019年第三期超短期融资券	2,711,014.00	138,082.19		1,196,538,082.19	1,196,538,082.19
深圳前海梧桐可转债	76,279,157.79	801,032.06	145,550,400.00	1,175,404,071.22	1,175,404,071.22
小计	1,156,649,807.01	73,022,241.16	5,533,550,400.00	18,187,782,246.50	4,652,824,197.29

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

[注2]：经中国证券监督管理委员会核准，本公司面向合格投资者公开发行面值不超过55亿元的公司债券。本公司于2018年2月9日发行的2018年公开发行公司债券（第一期）发行规模35.80亿元，本次债券分为两个品种，品种一为4年期，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率7.2%；品种二为5年期，并附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率7.5%，品种一和品种二发行规模分别为19.70亿元和16.10亿元。

[注3]：经深圳证券交易所核准，本公司非公开发行总规模不超过60亿元的公司债券。

其中,本公司于2018年4月3日发行的2018年非公开发行公司债券(第一期)发行规模6亿元,债券期限为3年期,并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率7.9%。本公司于2018年9月5日发行的2018年非公开发行公司债券(第二期)发行规模15亿元,债券期限为3年期,并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率8.06%。

[注4]:经中国证券监督管理委员会核准,本公司面向合格投资者公开发行面值不超过44亿元的公司债券。其中,本公司于2019年3月11日发行的2019年公开发行公司债券(第一期)发行规模20亿元,债券期限为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6.9%;本公司于2019年7月8日发行的2019年公开发行公司债券(第二期)发行规模15.80亿元,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,票面利率6.50%。

[注5]:经国家发展与改革委员会许可,本公司于2019年6月20日发行3亿美元的高等级债券,债券期限为2年期,票面利率8.375%。

31. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款	1,192,342,194.58	746,194,009.62
合 计	1,192,342,194.58	746,194,009.62

(2) 其他说明

根据控股子公司新疆华冉(承租人)与重庆润金融资租赁有限公司(出租人)签订的《融资租赁合同》规定,该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的新疆哈密烟墩第六风电场B01-B50号共50台风力发电机,转让价款为50,500.00万元,租赁期间为12年;截至2019年12月31日,该笔长期应付款余额为35,191.45万元。

根据控股子公司哈密华冉(承租人)与重庆银海融资租赁有限公司(出租人)签订的《融资租赁合同》规定,该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场C区H11L-2.0MW号共30台风力发电机以及4套风电塔筒模具,转让价款为30,000.00万元,租赁期间为8年;截至2019年12月31日,该笔长期应付款余额为29,042.77万元。

根据五家渠鑫垣风力发电有限公司（承租人一）、控股子公司重庆金科新能源有限公司（承租人二）与中信金融租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的五家渠鑫垣六师北塔山牧场100MV风电项目电站的设备、设施及紧密相关的构筑物等资产，转让价款为55,210.61万元，租赁期间为10年；截至2019年12月31日，该笔长期应付款余额为55,000.00万元。

32. 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	317,819,517.84	202,720,470.60	51,603,075.00	468,936,913.44	配套费等专项财政补贴
合计	317,819,517.84	202,720,470.60	51,603,075.00	468,936,913.44	

(2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增政府补助金额	本期计入当期损益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00	与资产相关
产业扶持发展资金	232,800,000.00	110,000,000.00		342,800,000.00	与资产相关
配套费专项财政补贴	40,769,517.84	92,720,470.60	51,603,075.00	81,886,913.44	与资产相关
小计	317,819,517.84	202,720,470.60	51,603,075.00	468,936,913.44	

[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。

33. 其他非流动负债

项目	期末数	期初数
限制性股票回购义务		4,774,000.00
合计		4,774,000.00

34. 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

35. 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 2019 年度取得无固定偿还期限债务 8 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		800,000,000.00
小 计		1,700,000,000.00		800,000,000.00

(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		800,000,000.00
小 计		1,700,000,000.00		800,000,000.00

(3) 其他说明

根据公司与湖北省资产管理有限公司（以下简称湖北资管公司）签订的相关协议，湖北资管公司拥有对公司 8 亿元的债权，湖北资管公司同意该债权还款限期为无归还期限限制，且债权清偿顺序不早于其他普通债务，公司有权根据实际经营情况选择归还的时间。

由于上述相关合同条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2014 年 6 月 20 日修订）、《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）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）中对权益工具的定义，故本公司将该无固定偿还期限债务 8 亿元分类确认为其他权益工具。

36. 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
-----	-----	------	------	-----

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	3,917,614,872.00	386,401,335.08	1,946,500.00	4,302,069,707.08
其他资本公积	182,311,943.08	22,770,946.58		205,082,889.66
合 计	4,099,926,815.08	409,172,281.66	1,946,500.00	4,507,152,596.74

(2) 其他说明

1) 本期股本溢价减少 1,946,500.00 元系附追索权的限制性股票回购所致；与少数股东权益性交易增加股本溢价 386,401,335.08 元。

2) 本期其他资本公积增加：股权激励成本增加 22,770,946.58 元，其中：当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 426,856.94 元，具体情况详见本财务报表附注十一；根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 18 号)计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产计入资本公积 22,344,089.64 元。

37. 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	121,744,175.00		21,658,850.00	100,085,325.00
回购未注销股票	15,793,975.00	5,279,750.00		21,073,725.00
合 计	137,538,150.00	5,279,750.00	21,658,850.00	121,159,050.00

(2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少系回购不符合激励计划和不符合解锁条件的限制性股票 2,275,000 股以及本期分配现金股利所致，股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 5,279,750.00 元，系根据公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司选举监事的议案》，选举刘忠海先生为公司第十届监事会监事，根据《上市公司股权激励管理办法》相关规定，刘忠海先生不再具有股权激励的资格，公司按 2.37 元/股的价格以现金方式回购已授予刘忠海先生 1 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股（A 股）1,750,000 股；因公司员工姚科、马青伟离职，公司按 1.81 元/股的价格以现金方式回购已授予姚科但尚未解锁的限制性人民币普通股（A 股）200,000 股，按 2.37 元/股的价格以现金方式回购已授予马青伟但尚未解锁的限制性人民币普通股（A 股）

325,000 股。截至 2019 年 12 月 31 日，该部分限制性股票回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

38. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	1,410,705,704.70	1,487,611,220.10		427,042,292.73	981,682,082.35	78,886,845.02	2,392,387,787.05
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	1,410,705,704.70	1,479,798,066.43		427,042,292.73	973,868,928.68	78,886,845.02	2,384,574,633.38
权益法下可转损益的其他综合收益		7,813,153.67			7,813,153.67		7,813,153.67
其他综合收益合计	1,410,705,704.70	1,487,611,220.10		427,042,292.73	981,682,082.35	78,886,845.02	2,392,387,787.05

39. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	936,688,613.37	527,212,174.21		1,463,900,787.58
合 计	936,688,613.37	527,212,174.21		1,463,900,787.58

(2) 其他说明

本期增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

40. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	9,831,266,617.39	7,738,711,235.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,675,826,256.49	3,885,918,469.56
减：提取法定盈余公积	527,212,174.21	356,948,716.17
应付普通股股利	1,918,296,493.76	1,332,997,704.00
其他[注]	76,499,999.00	103,416,667.35

项 目	本期数	上年同期数
期末未分配利润	12,985,084,206.91	9,831,266,617.39

[注]：公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 76,499,999.00 元，本期已支付 103,416,665.00 元(含上期末未支付利息 26,916,666.00 元)。

(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	66,726,638,517.45	47,314,849,291.20	40,499,932,132.72	28,861,293,727.35
其他业务	1,046,736,002.72	915,210,383.10	733,744,292.05	591,275,408.84
合 计	67,773,374,520.17	48,230,059,674.30	41,233,676,424.77	29,452,569,136.19

(2) 其他说明

2019 年度主营业务收入前五名的项目情况：

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
第一名	2,664,432,332.12	3.99
第二名	2,330,986,637.06	3.49
第三名	2,319,979,814.31	3.48
第四名	2,197,350,912.84	3.29
第五名	2,104,510,997.25	3.15
小 计	11,617,260,693.58	17.40

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税		27,958,765.88
城市维护建设税	206,605,209.45	136,139,161.77
教育费附加	84,609,923.09	59,628,325.91
地方教育附加	56,064,637.45	40,407,647.38

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	2,188,451,225.79	980,822,843.48
印花税	101,916,726.23	97,244,980.25
房产税	32,884,895.79	28,273,754.69
土地使用税	19,746,763.35	28,920,307.72
其他[注]	16,547,434.37	7,752,113.87
合 计	2,706,826,815.52	1,407,147,900.95

[注]：其中结转营改增前已预缴的营业税 4,419,729.89 元。

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	2,357,328,695.28	1,317,039,545.74
职工薪酬	1,002,387,413.85	827,333,898.01
其他	854,793,757.05	417,439,017.75
合 计	4,214,509,866.18	2,561,812,461.50

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,910,126,223.08	1,683,064,091.55
办公行政费用	439,636,372.43	427,970,685.46
固定资产折旧	51,728,669.95	40,506,179.03
股权激励费用	426,856.94	4,973,968.46
其他	287,535,623.80	183,009,828.15
合 计	2,689,453,746.20	2,339,524,752.65

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	13,315,938.04	2,161,554.43
职工薪酬	27,736,565.97	1,243,259.00

项 目	本期数	上年同期数
合 计	41,052,504.01	3,404,813.43

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	965,772,811.27	543,249,297.49
减：利息收入[注]	413,148,265.96	537,496,047.23
其他	76,093,094.03	43,904,309.65
合 计	628,717,639.34	49,657,559.91

[注]：其中银行存款利息收入 183,621,498.41 元，按协议约定向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入 224,788,019.34 元，向其他外部单位收取的资金利息收入 4,738,748.21 元。

7. 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	51,603,075.00	26,233,511.24	51,603,075.00
财政补贴款	97,179,722.41	40,165,119.26	92,980,456.16
其他	4,929,728.73	7,090,812.29	9,128,994.98
合 计	153,712,526.14	73,489,442.79	153,712,526.14

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	184,599,961.90	-27,494,730.85
处置长期股权投资产生的投资收益		-160,967,557.15
金融工具持有期间的投资收益	1,095,997.81	
其中：债权投资	1,095,997.81	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,228,448.15
合 计	185,695,959.71	-186,233,839.85

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产[注]	95,873,271.19	66,430,327.11
合 计	95,873,271.19	66,430,327.11

[注]：详见本财务报表附注五（一）13（2）。

10. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-96,449,928.06
合 计	-96,449,928.06

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失		-35,668,845.07
存货跌价损失	-981,480,793.67	533,364.85
合 计	-981,480,793.67	-35,135,480.22

12. 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	1,510,698.56	460,339.95	1,510,698.56
合 计	1,510,698.56	460,339.95	1,510,698.56

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	79,303,407.83	59,216,711.07	78,348,257.83
废旧物资处理收入	529,480.53	350,967.08	529,480.53
其他	16,466,600.19	27,015,291.59	17,421,750.19

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
合 计	96,299,488.55	86,582,969.74	96,299,488.55

14. 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	245,847,726.54	128,879,788.10	245,847,726.54
非流动资产毁损报废损失	546,803.62	994,949.90	546,803.62
赔偿支出	63,841,597.31	24,721,912.47	63,841,597.31
滞纳金及罚款支出	56,540,580.00	31,187,230.80	56,540,580.00
其他	16,080,281.98	29,261,485.84	16,080,281.98
合 计	382,856,989.45	215,045,367.11	382,856,989.45

15. 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	2,239,845,396.80	1,554,446,976.48
递延所得税费用	-261,784,758.57	-364,842,776.28
合 计	1,978,060,638.23	1,189,604,200.20

(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	8,335,058,507.59	5,210,108,192.55
按母公司适用税率计算的所得税费用	2,083,764,626.90	1,302,527,048.14
子公司适用不同税率的影响	-818,376,044.42	-380,260,159.33
调整以前期间所得税的影响	38,900,744.10	41,017,769.40
非应税收入的影响	-29,328,958.32	-3,871,926.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	147,505,736.41	43,595,113.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-77,820,626.60	-38,833,270.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	550,610,442.50	191,998,490.26

项 目	本期数	上年同期数
或可抵扣亏损的影响		
其他	82,804,717.66	33,431,136.41
所得税费用	1,978,060,638.23	1,189,604,200.20

16. 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五(一)38之说明。

(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
联营、合营企业往来款项	20,186,138,799.70	16,736,570,859.62
合作方经营往来款	9,835,861,352.35	9,021,386,284.52
单位资金往来	6,251,492,136.29	5,072,948,333.21
保证金	3,717,496,660.13	2,022,297,096.53
代收代缴款项	1,572,465,505.81	1,736,187,325.35
项目合作款	526,732,192.99	279,876,903.36
利息收入	350,848,285.85	223,948,878.19
财政补贴款	286,113,794.64	266,274,143.64
其他	261,918,673.49	443,197,341.40
合 计	42,989,067,401.25	35,802,687,165.82

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
联营、合营企业往来款项	18,816,328,488.02	18,502,353,388.50
合作方经营往来款	17,623,959,057.76	8,703,729,706.04
单位资金往来	5,045,855,005.37	5,375,318,098.78
保证金	5,237,963,777.59	4,003,799,055.80
付现费用	1,938,744,447.30	1,798,761,915.49

项 目	本期数	上年同期数
代收代缴款项	1,683,826,046.77	1,997,409,063.01
项目合作款	105,965,088.00	483,429,525.56
其他	581,530,610.62	569,208,338.81
合 计	51,034,172,521.43	41,434,009,091.99

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	10,411.65	160,093,259.21
合 计	10,411.65	160,093,259.21

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（2）。

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价	3,009,652,131.05	2,208,789,414.68
预付股权收购款	1,442,119,127.29	
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额 [注]	893,471,275.03	1,266,565,727.65
合 计	5,345,242,533.37	3,475,355,142.33

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（3）。

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
筹资性质票据贴现收款		7,000,000.00
权益工具融资收款	800,000,000.00	
转让子公司少数股权收款	65,359,030.00	
合 计	865,359,030.00	7,000,000.00

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
偿还无固定期限委托贷款	1,700,000,000.00	
债券及票据融资费用	67,761,296.25	52,439,622.64
贷款保证金	550,190,685.37	
支付子公司少数股东减资款	166,200,000.00	1,297,500.00
购买子公司少数股权付款	124,925,679.08	84,130,666.67
支付限制性股票回购款	960,645.00	14,051,831.00
筹资性质票据到期承兑		12,718,500.00
合 计	2,610,038,305.70	164,638,120.31

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	6,356,997,869.36	4,020,503,992.35
加: 资产减值准备	1,077,930,721.73	35,135,480.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	267,708,612.82	201,704,304.32
无形资产摊销	12,538,599.30	8,573,688.61
长期待摊费用摊销	65,053,529.67	27,455,009.32
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)	-1,510,698.56	-460,339.95
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	546,803.62	994,949.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-95,873,271.19	-66,430,327.11
财务费用(收益以“-”号填列)	965,772,811.27	543,249,297.49
投资损失(收益以“-”号填列)	-185,695,959.71	186,233,839.85
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-277,836,474.97	-415,896,320.09
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	16,051,716.40	-104,768,158.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	-50,046,678,041.51	-53,613,513,357.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,646,904,915.67	-4,350,212,892.73

补充资料	本期数	上年同期数
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	62,730,633,929.42	54,856,540,285.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,238,735,231.98	1,329,109,451.20
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	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
减: 现金的期初余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
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	5,403,478,715.78	11,302,700,063.95

(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	758,106,137.00
其中: 河南国丰园	129,022,637.00
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000.00
桂林真龙房地产开发有限公司	166,000,000.00
贵州华胜永信置业有限公司	15,500,000.00
山东爱丽舍置业有限公司	
宜兴悦宏房地产开发有限公司	288,456,000.00
商丘悦恒房地产开发有限公司	59,127,500.00
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000.00
新密首利置业有限公司	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,719,113.44
其中: 河南国丰园	204,791.57
日照亿鼎房地产开发有限公司	328,877.20

项 目	本期数
桂林真龙房地产开发有限公司	9,413,482.75
贵州华胜永信置业有限公司	14,761,550.27
山东爱丽舍置业有限公司	10,204.92
宜兴悦宏房地产开发有限公司	
商丘悦恒房地产开发有限公司	
青岛悦茂房地产开发有限公司	
新密首利置业有限公司	206.73
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	188,309,763.01
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	10,411.65
取得子公司支付的现金净额	921,707,198.22

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

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：郑州千上置业有限公司	
河南金上百世置业有限公司	
大连弘坤实业有限公司	
湖南金科房地产开发有限公司	
句容市锐翰房地产开发有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	893,471,275.03
其中：郑州千上置业有限公司	830,011.66
河南金上百世置业有限公司	23,738,917.22
大连弘坤实业有限公司	128,551,762.30
湖南金科房地产开发有限公司	650,340,334.53
句容市锐翰房地产开发有限公司	90,010,249.32
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

项 目	本期数
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	893,471,275.03
处置子公司收到的现金净额	

[注]：本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	34,882,463,530.25	29,483,584,814.47
其中：库存现金	203,590.41	226,093.82
可随时用于支付的银行存款	34,832,259,939.84	29,483,358,720.65
可随时用于支付的其他货币资金	50,000,000.00	
2) 现金等价物	4,600,000.00	
其中：三个月内到期的定期存单	4,600,000.00	
3) 期末现金及现金等价物余额[注]	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
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		

[注]：公司在编制现金流量表时，对不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除，具体详见本财务报表附注五（一）1（2）之说明。

(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	1,099,064,084.85	368,172,384.42	保证金存款、质押
应收账款[注]	582,203,983.70	283,998,515.88	质押借款
存货	79,614,260,549.72	54,652,681,568.84	抵押借款
长期股权投资	594,280,157.74	1,145,339,597.83	股权质押
固定资产	2,588,696,288.33	1,185,113,501.91	抵押借款、融资租赁
投资性房地产	3,617,261,412.54	18,827,079.48	抵押借款
在建工程		364,466,900.00	

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
合 计	88,095,766,476.88	58,018,599,548.36	

[注]：根据新疆华冉东方“新疆哈密东南部风区 20 万千瓦风电项目烟墩第六风电场”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目 10 万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；根据子公司金科物业服务集团有限公司《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号质押合同》的约定，以收取的物业服务费和车位管理费全部向质权人提供质押担保；根据苏州金科房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司苏州分行签订的多笔《固定资产借款合同》的约定，苏州金科大酒店管理有限公司以其经营取得的全部应收账款和苏州金科房地产开发有限公司取得以其酒店和影院取得的全部应收账款提供担保质押。根据子公司金科物业服务集团有限公司《金科地产集团股份有限公司 2018 年第一期资产支持票据物业费收入质押合同》的约定，以收取的物业服务费全部向质权人提供质押担保；根据哈密华冉“景峡北区”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目 40%电费收费权向中国进出口银行提供质押担保。根据金科新能源有限公司（以下简称金科新能源）与中国进出口银行签订的借款合同，以金科新能源与大唐滑县风力发电有限责任公司签订的《大唐滑县枣村风电场工程混塔制作及风机安装施工合同书》项下的应收账款收款权向中国进出口银行提供质押担保。

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			4,244,790.37
其中：港币	3,341,878.08	0.89578	2,993,587.55
美元	179,353.06	6.9762	1,251,202.82
应付债券			
其中：美元	300,000,000.00	6.888[注]	2,066,400,000.00

[注]：公司通过人民币外汇货币掉期交易锁定的交割汇率。

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
基础设施建设 补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		[注 1]
产业扶持发展 资金	232,800,000.00	110,000,000.00		342,800,000.00		[注 2]
配套费专项财 政补贴	40,769,517.84	92,720,470.60	51,603,075.00	81,886,913.44	其他收益	[注 3]
小 计	317,819,517.84	202,720,470.60	51,603,075.00	468,936,913.44		

[注 1]：系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款。

[注 2]：系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金。

[注 3]：系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴。

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	92,980,456.16	其他收益	[注]
其他	9,128,994.98	其他收益	
小 计	102,109,451.14		

[注]：系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款。

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 153,712,526.14 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

单位：万元

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例(%)	股权取得 方式
河南国丰园	2019年1月1日	27,610.94	100.00	股权受让
毕节正罡置业有限公司（以下 简称毕节正罡）	2019年4月19日		100.00	股权受让
重庆泽荣房产置换有限责任公 司（以下简称重庆泽荣）	2019年4月12日	3,356.70	50.10	增资扩股
温州瑞乾置业有限公司（以 下简称温州瑞乾）	2019年9月30日	20,040.00	50.10	增资扩股
绍兴柯桥聚杭房地产开发有 限公司（以下简称绍兴柯桥）	2019年5月31日	26,653.20	50.10	增资扩股
山东爱丽舍置业有限公司 （以下简称山东爱丽舍）	2019年7月10日	15,555.00	51.00	增资扩股
日照亿鼎房地产开发有限公	2019年7月24日	5,000.00	100.00	股权受让

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
司（以下简称日照亿鼎）				
桂林真龙房地产开发有限公司（以下简称桂林真龙）	2019年1月24日	16,600.00	60.00	股权受让
普洱碧创房地产开发有限公司（以下简称普洱碧创）	2019年6月1日	8,285.99	51.00	增资扩股
贵港市碧享房地产开发有限公司（以下简称贵港市碧享）	2019年7月1日	26,924.94	51.00	增资扩股
宜兴悦宏房地产开发有限公司（以下简称宜兴悦宏）	2019年7月25日	41,208.00	51.00	增资扩股及股权受让
张家港星辰房地产开发有限公司（以下简称张家港星辰）	2019年6月28日	29,247.23	51.00	增资扩股
平湖悦佳房地产开发有限公司（以下简称平湖悦佳）	2019年5月1日	12,451.85	50.10	增资扩股
景德镇华地金达房地产有限公司（以下简称景德镇华地）	2019年7月3日	16,228.20	51.00	增资扩股
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	2019年12月13日		51.00	股权受让
贵州华胜永信置业有限公司（以下简称贵州华胜）	2019年11月7日	9,300.00	30.60	股权受让
商丘悦恒房地产开发有限公司（以下简称商丘悦恒）	2019年8月5日	5,912.75	100.00	股权受让
青岛悦茂房地产开发有限公司（以下简称青岛悦茂）	2019年7月24日	5,000.00	100.00	股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
河南国丰园	2019年1月1日	财产权交接日	72.96	-2,721.41
毕节正罡	2019年4月19日	财产权交接日		-88.63
重庆泽荣	2019年4月12日	财产权交接日	1.36	-623.33
温州瑞乾	2019年9月30日	财产权交接日		-52.32
绍兴柯桥	2019年5月31日	财产权交接日		-1,578.68
山东爱丽舍	2019年7月10日	财产权交接日		-35.16
日照亿鼎	2019年7月24日	财产权交接日		-970.96
桂林真龙	2019年1月24日	财产权交接日	35.88	-1,090.36
普洱碧创	2019年6月1日	财产权交接日		-310.72
贵港市碧享	2019年7月1日	财产权交接日	0.55	-724.50
宜兴悦宏	2019年7月25日	财产权交接日		-425.81

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
张家港星辰	2019年6月28日	财产权交接日	4.99	-608.52
平湖悦佳	2019年5月1日	财产权交接日	13.28	-302.23
景德镇华地	2019年7月3日	财产权交接日	8.89	-792.31
新密首利	2019年12月13日	财产权交接日		-0.46
贵州华胜	2019年11月7日	财产权交接日		-1,085.97
商丘悦恒	2019年8月5日	财产权交接日		-716.71
青岛悦茂	2019年7月24日	财产权交接日		-1,708.75

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	河南国丰园	毕节正罡	重庆泽荣	温州瑞乾	绍兴柯桥	山东爱丽舍
合并成本						
现金	22,862.26		3,356.70	20,040.00	26,653.20	15,555.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	4,748.68					
合并成本合计	27,610.94		3,356.70	20,040.00	26,653.20	15,555.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	27,610.94		3,356.70	20,040.00	26,653.20	15,555.00
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	日照亿鼎	桂林真龙	普洱碧创	贵港市碧享	宜兴悦宏	张家港星辰
合并成本						
现金	5,000.00	16,600.00	8,285.99	26,924.94	41,208.00	29,247.23
合并成本合计	5,000.00	16,600.00	8,285.99	26,924.94	41,208.00	29,247.23
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,000.00	16,600.00	8,285.99	26,924.94	41,208.00	29,247.23
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	平湖悦佳	景德镇华地	新密首利	贵州华胜	商丘悦恒	青岛悦茂
合并成本						
现金	12,451.85	16,228.20		9,300.00	5,912.75	5,000.00
合并成本合计	12,451.85	16,228.20		9,300.00	5,912.75	5,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	12,451.85	16,228.20		9,300.00	5,912.75	5,000.00
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) 被购买方购买日可辨认资产、负债汇总情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,016,780.97	984,567.99
货币资金	4,096.75	4,096.75
预付账款	323,737.94	323,737.94
其他应收款	241,132.92	241,132.92
存货	444,606.29	412,393.31
其他流动资产	1,243.40	1,243.40
固定资产	596.25	596.25
无形资产	34.04	34.04
长期待摊费用	288.07	288.07
递延所得税资产	1,045.31	1,045.31
负债	722,463.82	722,463.82
应付票据	54.00	54.00
应付款项	4,688.99	4,688.99
应付职工薪酬	107.70	107.70
应交税费	-557.56	-557.56
其他应付款	571,920.69	571,920.69

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
一年内到期的非流动负债	33,750.00	33,750.00
长期借款	112,500.00	112,500.00
净资产	294,317.15	262,104.17
减：少数股东权益	24,942.35	24,942.35
取得的净资产	269,374.80	237,161.82

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
河北大元金科物业服务有限公司	新设子公司	2019年10月16日	650,000.00	65.00%
汝州市金科科源物业服务有限公司	新设子公司	2019年11月15日		51.00%
山西金学商务服务有限公司	新设子公司	2019年5月28日		100.00%
四川金科玫瑰园物业服务有限公司	新设子公司	2019年10月18日		60.00%
四川金科明悦物业管理有限公司	新设子公司	2019年9月16日		51.00%
四川金科祥奥物业服务有限公司	新设子公司	2019年11月8日		51.00%
天津金润产业服务有限公司	新设子公司	2019年5月28日		100.00%
潍坊金科建设投资有限公司	新设子公司	2019年7月8日	50,000,000.00	100.00%
云南金西瑞物业服务有限公司	新设子公司	2019年11月28日		51.00%
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司	新设子公司	2019年11月5日		75.00%
重庆金科德佩实业有限公司	新设子公司	2019年6月12日		100.00%
重庆金科德元实业有限公司	新设子公司	2019年6月12日		100.00%
重庆乾佩元企业管理咨询服务有限公司	新设子公司	2019年11月5日		100.00%
青岛金科实业发展有限公司	新设子公司	2019年12月24日		100.00%
荆州金纬房地产开发有限公司	新设子公司	2019年9月6日		100.00%
武汉金科卓砺房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月7日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
武汉卓砺房地产有限公司	新设子公司	2019年9月29日		100.00%
孝感金泽置业有限公司	新设子公司	2019年10月25日	15,400,000.00	100.00%
信阳金启房地产开发有限公司	新设子公司	2019年9月2日	30,600,000.00	51.00%
枣阳市金恒房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月12日		100.00%
枣阳市金纬房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月23日		100.00%
枣阳市金兴房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月12日		100.00%
长沙金朝置业有限公司	新设子公司	2019年10月21日		53.00%
株洲景科置业有限公司	新设子公司	2019年7月5日	150,000,000.00	53.00%
常德宏景房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月2日		100.00%
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	新设子公司	2019年10月24日		100.00%
益阳鼎益房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月30日	50,000,000.00	100.00%
永州润泽房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月13日	50,000,000.00	99.11%
长沙航轩商务咨询服务有限公司	新设子公司	2019年3月28日		100.00%
长沙嘉玺房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月20日		100.00%
长沙金霖房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月18日		100.00%
常德宏景房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月2日		100.00%
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	新设子公司	2019年10月24日		100.00%
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月26日	143,518,759.00	49.24%
金科华北（北京）房地产开发有限公司	新设子公司	2019年2月27日		100.00%
沈阳金畅企业管理有限公司	新设子公司	2019年1月30日		100.00%
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月7日	335,528,424.00	60.00%
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月18日	438,593,100.00	50.41%
常州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月8日	415,800,000.00	55.00%
阜阳百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月28日	347,952,600.00	51.00%
阜阳金骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月7日		100.00%
合肥东峻房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月4日		100.00%
合肥金俊宸房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月8日		100.00%
合肥金骏美合房地产开发有限公司	新设子公司	2019年1月2日	496,529,000.00	49.65%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
江苏科骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月7日		100.00%
南京百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月22日		100.00%
南京常俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月22日		100.00%
南京东骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月22日		100.00%
南京金凯房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月22日		100.00%
南京科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月23日	572,400,000.00	53.00%
南京科润房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月22日		100.00%
南京骐骥建筑工程有限责任公司	新设子公司	2019年3月4日		100.00%
平湖悦泽房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月5日	20,000,000.00	100.00%
泰兴百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月7日	50,000,000.00	100.00%
宿迁常俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月29日	504,269,425.80	51.00%
盐城百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月26日		100.00%
镇江科生房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月17日	153,011,040.00	60.00%
化州市金瀚房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月27日	30,000,000.00	100.00%
韶关市金烁房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月12日		100.00%
重庆骐鼎建设工程管理有限公司	新设子公司	2019年3月26日		100.00%
赣州金高房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月24日	150,000,000.00	60.00%
九江金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月6日	121,278,000.00	51.00%
南昌金坚房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月7日	20,000,000.00	100.00%
南昌金莱佳商业管理有限公司	新设子公司	2019年4月29日		100.00%
南昌金展房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月28日		100.00%
南昌联锦房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月18日		100.00%
修水县金信财富房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月3日	35,821,500.00	50.10%
重庆金科天元道酒店有限公司	新设子公司	2019年10月18日		100.00%
青岛金丰鑫商业管理有限公司	新设子公司	2019年5月17日		100.00%
临沂百俊房地产发展有限公司	新设子公司	2019年4月23日		100.00%
临沂金科城投产业发展有限公司	新设子公司	2019年5月7日		90.00%
枣庄百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月4日	7,402,500.00	73.00%
济南金泉房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月4日	149,762,000.00	70.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
聊城市金民房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月17日	10,000,000.00	51.00%
山东鲁中金科房地产发展有限公司	新设子公司	2019年4月12日		100.00%
潍坊百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月9日	35,000,000.00	70.00%
淄博华弘商业管理有限公司	新设子公司	2019年5月15日		100.00%
重庆辰钰进商业管理有限公司	新设子公司	2019年10月16日		100.00%
重庆鼎庆坤商业管理有限公司	新设子公司	2019年10月15日		100.00%
重庆金科同辉信息技术服务有限公司	新设子公司	2019年10月28日		100.00%
重庆金科喆美商业运营管理有限公司	新设子公司	2019年9月4日		100.00%
重庆缘生隆商业管理有限公司	新设子公司	2019年10月16日		100.00%
汕头金科房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月29日		100.00%
上海金科文化旅游发展集团有限公司	新设子公司	2019年2月1日		100.00%
大方金科巨人物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年1月28日		51.00%
贵州金科天晟物业服务有限责任公司	新设子公司	2019年6月17日		51.00%
湖北金科财智经营管理有限公司	新设子公司	2019年8月9日		60.00%
金松商业保理有限公司	新设子公司	2019年4月4日	50,000,000.00	75.00%
昆明金科润景物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年5月20日	15,300.00	51.00%
陕西金科汉家物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年5月24日		51.00%
四川省金科融城物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年3月30日		51.00%
威海金瀚物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年5月17日	510,000.00	51.00%
宜昌市金科商汇商业管理有限公司	新设子公司	2019年2月13日		51.00%
云南金科银泰物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年6月6日		51.00%
郑州市圃苑金豫物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年5月10日		60.00%
重庆金螳螂广告有限公司	新设子公司	2019年3月8日	255,000.00	51.00%
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司	新设子公司	2019年3月14日	2,000,000.00	75.00%
遵义金科福家物业服务服务有限公司	新设子公司	2019年4月23日		51.00%
成都金昱诚房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月4日	20,000,000.00	100.00%
达州金科宏泰房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月28日		100.00%
邻水金成房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月14日	20,000,000.00	100.00%
邻水金泰盛房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月26日	45,900,000.00	51.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
泸州金南房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月28日		100.00%
南充金科弘泰房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月15日	20,000,000.00	100.00%
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月9日	20,000,000.00	100.00%
内江金福顺企业管理有限公司	新设子公司	2019年1月4日		100.00%
内江金科弘景房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月14日	19,845,836.69	99.22%
陕西科骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年1月7日		100.00%
陕西科悦房地产开发有限公司	新设子公司	2019年2月13日		100.00%
射洪金科弘景房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月1日		100.00%
遂宁金泰辉企业管理服务有限公司	新设子公司	2019年1月7日		100.00%
西安金昱嘉房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月11日		60.00%
宜宾金驰房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月14日	19,797,921.35	98.99%
宜宾市金北房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月13日		100.00%
桂林金科永润房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月3日		100.00%
南宁金盛泓房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月10日	123,000,000.00	60.00%
南宁金盛坤房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月14日		100.00%
南宁金盛兴房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月10日	171,870,000.00	51.00%
南宁金卓辉房地产有限公司	新设子公司	2019年10月18日		100.00%
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	新设子公司	2019年1月31日	29,366,850.00	97.89%
玉溪金嘉房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月15日	20,000,000.00	100.00%
玉溪金科骏成房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月28日	20,000,000.00	100.00%
玉溪金科骏达房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月28日	20,000,000.00	100.00%
玉溪金科骏耀房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月28日	20,000,000.00	100.00%
玉溪金志房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月28日	20,000,000.00	100.00%
昭通市金科房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月8日	8,002,850.00	85.00%
杭州金谊商务咨询有限公司	新设子公司	2019年3月7日		100.00%
杭州科昉商务咨询有限公司	新设子公司	2019年3月7日		100.00%
杭州科玥商务咨询有限公司	新设子公司	2019年3月7日		100.00%
宁波金昇置业有限公司	新设子公司	2019年1月7日	50,000,000.00	99.39%
宁波金希房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月13日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
平阳金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月16日		100.00%
永嘉鸿科置业有限公司	新设子公司	2019年7月29日		50.10%
焦作金上百世房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月10日		100.00%
洛阳金隆千都置业有限公司	新设子公司	2019年1月25日	471,076,800.00	51.00%
南阳金启盛世房地产开发有限公司	新设子公司	2019年10月18日	220,500,000.00	70.00%
许昌金宏房地产有限公司	新设子公司	2019年5月10日	50,000,000.00	100.00%
宜阳县金隆千科置业有限责任公司	新设子公司	2019年5月20日		100.00%
荥阳金科房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月2日	100,000,000.00	100.00%
安顺金嘉澳实业有限公司	新设子公司	2019年4月1日		60.00%
安顺金科澳维房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月1日	18,000,000.00	60.00%
乐至县至庆房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月19日		90.00%
仁怀博达房地产开发有限公司	新设子公司	2019年8月21日	176,000,000.00	80.00%
重庆昌立房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月10日	133,000,000.00	70.00%
重庆高骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月28日	71,400,000.00	51.00%
重庆金贝永合房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月24日	107,610,000.00	51.00%
重庆金达科畅房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月2日		100.00%
重庆金达润房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月19日	300,000,000.00	60.00%
重庆金恒瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月12日		100.00%
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	新设子公司	2019年10月23日		100.00%
重庆金美圆房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月26日	517,650,000.00	51.00%
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月20日	311,150,000.00	70.00%
重庆诺奥商业管理有限公司	新设子公司	2019年8月13日		100.00%
重庆市金帛锦房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月26日	142,800,000.00	51.00%
重庆市金云凌房地产开发有限公司	新设子公司	2019年7月16日	182,000,000.00	65.00%
重庆金煜辉房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月6日		50.00%
重庆万弘久企业管理有限公司	新设子公司	2019年12月6日		51.00%
重庆智骐商业管理有限公司	新设子公司	2019年11月6日	765,000,000.00	51.00%
遵义茂骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月1日	20,000,000.00	100.00%
遵义葳骏房地产开发有限公司	新设子公司	2019年4月1日	20,000,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆正观佳地建筑设计有限公司	新设子公司	2019年7月26日	1,000,000.00	100.00%
陕西郡华府房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月2日		100.00%
江苏珺璟房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月26日		100.00%
遵义金科佳驿物业服务有限公司	新设子公司	2019年12月11日		51.00%
重庆金科乡村供应链管理有限公司	新设子公司	2019年10月30日		61.00%
重庆晨兴商业管理有限公司	新设子公司	2019年12月26日		100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
郑州千上置业有限公司	[注]	2019年6月30日	108,113,591.95	-2,626,880.76
河南金上百世置业有限公司	[注]	2019年6月30日	111,487,234.24	19,204,358.78
大连弘坤实业有限公司	[注]	2019年6月30日	81,176,700.35	-4,857,430.19
湖南金科房地产开发有限公司	[注]	2019年1月1日	1,430,779,514.45	
句容市锐翰房地产开发有限公司	[注]	2019年12月31日	207,307,387.68	-12,132,973.42
唐山金轩企业管理咨询有限公司	注销	2019年7月10日		-560.00
太原科卓企业管理有限公司	注销	2019年7月29日		112.50
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	注销	2019年10月10日		420.00
济南星盛商业管理有限公司	注销	2019年9月26日		2,728.52
天津骏宇企业管理有限公司	注销	2019年7月31日		-78.29
浏阳金科大酒店管理有限公司	注销	2019年11月14日		-380,472.52

[注]：根据相关补充约定，公司本期对郑州千上置业有限公司、河南金上百世置业有限公司、大连弘坤实业有限公司、湖南金科房地产开发有限公司、句容市锐翰房地产开发有限公司丧失绝对控制权，转为共同控制。

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	

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	重庆市	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号	房地产业		60.00	设立
重庆市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
重庆金科竹宸置业有限公司(以下简称金科竹宸)	重庆市	重庆市渝北区新南路184号附4、5号金科星城	房地产业		100.00	设立
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称金科骏耀)	重庆市	重庆市开县云枫滨湖路(金科开州城)	房地产业	55.00	45.00	设立
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称云南金万众)	昆明市	云南省昆明市官渡区六甲乡六甲村委会2号办公楼	房地产业	79.12		设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	40.00%	196,819,333.44		833,082,563.65
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称云南金万众)	20.88%	222,755,119.98	-40,328,510.78	166,927,470.86

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	958,649.96	226,377.29	1,185,027.25	763,670.74	145,853.34	909,524.08
云南金万众	203,295.01	185.62	203,480.63	138,355.89		138,355.89

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	1,034,810.77	174,431.87	1,209,242.64	952,097.19	32,636.07	984,733.26
云南金万众	359,184.35	4,545.24	363,729.59	330,950.15	40,000.00	370,950.15

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
汇茂地产	312,721.13	98,641.29	98,641.29	148,782.92	143,584.68	53,636.17	53,636.17	-138,094.09
云南金万众	266,500.12	76,378.15	76,378.15	58,005.80	107.31	-6,395.96	-6,395.96	-13,012.20

(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
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科）	2019年1月1日	99.75%	59.85%
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝产业）	2019年2月28日	69.53%	47.53%
湖南金科景朝产业运营管理有限公司（以下简称湖南景朝运营）	2019年1月1日	100.00%	87.25%
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称新起点装饰）	2019年1月1日	100.00%	75.00%
遵义宸梁房地产有限公司（以下简称遵义宸梁）	2019年1月1日	50.00%	100.00%

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	武汉金科	湖南景朝产业	湖南景朝运营	新起点装饰	遵义宸梁
购买成本/处置对价					
现金	1,304,750,000.00	65,359,030.00			60,000,000.00
购买成本/处置对价合计	1,304,750,000.00	65,359,030.00			60,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	951,630,285.89	26,788,534.64	495.10	1,070,074.67	55,781,695.38
差额	353,119,714.11	38,570,495.36	-495.10	-1,070,074.67	4,218,304.62
其中：调整资本公积	353,119,714.11	38,570,495.36	-495.10	-1,070,074.67	-4,218,304.62

(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公司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	6,041,340,200.23	3,687,840,807.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	330,173,981.81	-27,272,914.87
其他综合收益	7,813,153.67	
综合收益总额	337,987,135.48	-27,272,914.87
联营企业		
投资账面价值合计	7,580,386,342.44	3,679,905,481.34
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-145,574,019.91	-221,815.98
其他综合收益		
综合收益总额	-145,574,019.91	-221,815.98

3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本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、流动性风险及市场风险。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。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级

以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款；

2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)4、五(一)6及五(一)9之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，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 2019 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 30.81%(2018 年 12 月 31 日：28.49%) 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	7,951,078.98	8,904,657.62	3,220,444.27	5,264,727.34	419,486.01
应付票据	750,232.77	750,232.77	750,232.77		
应付账款	2,354,850.06	2,354,850.06	2,354,850.06		
其他应付款	1,742,680.26	1,742,680.26	1,416,884.40	325,795.86	
应付债券	1,891,423.40	2,067,606.62	635,520.73	1,228,789.23	203,296.66
长期应付款	135,387.51	175,522.60	24,042.29	32,079.24	119,401.07
小 计	14,825,652.98	15,995,549.93	8,401,974.52	6,851,391.67	742,183.74

(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	7,085,251.54	7,950,906.49	2,608,187.44	4,779,343.67	563,375.38
应付票据	265,997.55	265,997.55	265,997.55		
应付账款	1,368,124.11	1,368,124.11	1,368,124.11		
其他应付款	1,262,136.77	1,262,136.77	1,262,136.77		
应付债券	1,119,968.33	1,179,243.41	495,698.77	683,544.64	
长期应付款	74,619.40	94,998.28	8,809.07	18,513.57	67,675.64
小 计	11,176,097.70	12,121,406.61	6,008,953.71	5,481,401.88	631,051.02

(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风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的借款人民币4,685,031.54万元(2018年12月31日：人民币3,642,958.53万元)，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				
1. 应收款项融资			6,080,000.00	6,080,000.00
2. 其他权益工具投资			115,456,732.98	115,456,732.98
3. 投资性房地产		8,324,103,937.62		8,324,103,937.62
持续以公允价值计量的资产总额		8,324,103,937.62	121,536,732.98	8,445,640,670.60

(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

公司投资性房地产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；根据投资性房地产的实际情况，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。

(三) 持续和非持续第三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

1. 对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值；

2. 对于其他权益工具投资，因被投资企业本年度经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司采用账面投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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（以下简称金科投资）	重庆市涪陵区新城区鹤凤大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
天津聚金物业管理有限公司	天津市西青经济开发区兴华七支路8号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

(续上表)

主要股东名称	注册资本（万元）	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	5,000			[注1]

天津聚金物业管理有限公司	600			[注 2]
--------------	-----	--	--	-------

[注 1]：截至 2019 年 12 月 31 日，金科投资、黄红云先生、陶虹遐女士、黄斯诗女士分别持有公司 14.20%、10.98%、2.49%、2.32% 的股份，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有金科投资 100% 的股份，陶虹遐女士、黄斯诗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股份 1,601,515,668 股，持股比例合计为 29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云先生为本公司实际控制人。

[注 2]：截至 2019 年 12 月 31 日，融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）控制的天津聚金物业管理有限公司、天津润泽物业管理有限公司和天津润鼎物业管理有限公司合计持有公司股份 1,567,239,719 股，持股比例合计为 29.35%。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七之说明。

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七之说明。除已在附注五（一）11 披露的联营、合营企业外，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
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	联营企业
重庆金科金教育信息咨询有限公司（以下简称金科金教育）	联营企业
重庆汇典三色教育信息咨询有限公司（以下简称汇典三色）	联营企业
五家渠金科	联营企业[注 1]
金科宇泰	联营企业[注 1]
金科坤泰	联营企业[注 1]
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	[注 2]
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	[注 3]
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	[注 4]
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	[注 5]
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 6]

合营或联营企业名称	与本公司关系
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	[注 7]
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	[注 8]

[注 1]：同时系本公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司。

[注 2]：系联营企业天津嘉博之全资子公司。

[注 3]：系合营企业远威咨询之控股子公司。

[注 4]：系合营企业创良投资之全资子公司。

[注 5]：系合营企业大连弘坤之控股子公司。

[注 6]：系合营企业金科置信之控股子公司。

[注 7]：系联营企业杭州滨昕之全资子公司。

[注 8]：系联营企业温州歌旻之全资子公司。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）	[注 1]
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 1]
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	[注 1]
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 1]
重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称星坤地产）	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 1]
重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称黔鹏物业）	[注 1]
新疆金科宇坤房地产开发有限公司（以下简称金科宇坤）	[注 1]
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
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]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）	[注 2]
天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）	[注 2]
重庆航星实业有限公司（以下简称重庆航星）	[注 3]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 4]
重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇）	[注 5]
周达、李媛	[注 6]
方明富、陈中容	公司联席总裁及其配偶
李晓燕、喻焕楚	公司总裁喻林强先生之配偶、儿子
艾国光	公司监事艾兆青先生之父亲
何蓉	公司职工监事韩翀先生之配偶
刘静	公司董事

[注 1]：系公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生直接控制的公司或间接控制的公司。

[注 2]：公司主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司。

[注 3]：由重庆天豪虹淘实业有限公司更名，系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 4]：公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业。

[注 5]：系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 6]：周达先生、李媛女士系公司前任职工董事及其配偶，2019年2月22日起周达先生不再担任本公司职工董事。

（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
重庆航星	接受劳务	134,276,381.11	131,772,288.88
黔鹏物业	接受劳务	1,150,943.40	
小计		135,427,324.51	131,772,288.88

(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
艾国光	出售商品	867,445.45	
安庆金世祥	提供劳务	566,037.74	
滨州宝驰	提供劳务	269,559.15	
财聚投资	提供劳务	697,247.71	47,169.81
常德鼎业	出售商品、提供劳务	6,896,546.21	
常州百俊	出售商品、提供劳务	12,254,498.85	3,501,455.66
常州金科	出售商品、提供劳务	5,049,150.24	1,163,142.80
常州梁悦	提供劳务	3,388,043.79	
常州美科	提供劳务	7,580,712.42	
常州天宸	提供劳务	7,754,716.98	53,700.57
成都领跑	提供劳务	3,779,863.07	1,116,519.85
成都盛部	提供劳务	2,626,415.08	4,690,055.97
成都怡置星怡	提供劳务	3,551,088.22	
大连弘坤	出售商品、提供劳务	1,542,087.64	
方明富、陈中容	出售商品	6,967,891.74	800,060.00
佛山金集	提供劳务	2,349,900.44	
涪商投资	出售商品		2,767.92
福建希尔顿	提供劳务	2,394,915.31	431,655.63
巩义碧欣置业	提供劳务	266,752.92	
广西淼泰	提供劳务	25,556,744.84	218,721.18
河南国丰园	提供劳务		68,669.53
国控蓝城	提供劳务	2,582,164.65	3,023,441.05
国色天乡	提供劳务	330,188.67	
邯郸荣凯	出售商品	1,776,949.36	
杭州金渝	提供劳务	3,971,003.16	
合肥碧合	出售商品、提供劳务	8,013,364.83	848,516.88
合肥昌恩	提供劳务	4,367,005.67	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
何蓉	出售商品	2,203,492.66	
衡阳鼎衡	提供劳务	718,294.09	
湖南金科	出售商品、提供劳务	18,553,549.87	
华容碧城	提供劳务	640,119.87	
吉安金晨	提供劳务	1,628,905.65	
嘉善盛泰	提供劳务	3,971,128.23	4,152,038.26
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	12,394,783.03	12,488,314.84
重庆金嘉海	出售商品、提供劳务	7,067,078.88	9,343,371.97
金科骏志	出售商品、提供劳务	137,179,136.62	1,261,265.07
金科商业保理	提供劳务	17,830.20	13,867.92
金科投资	提供劳务	10,896.19	16,792.45
金科宇坤	提供劳务	60,407.55	
金科宇泰	提供劳务	304,910.38	2,758,203.23
金上百世	出售商品、提供劳务	11,078,988.19	
句容锐翰	提供劳务	423,775.71	
科易小贷	出售商品、提供劳务	60,247.09	38,301.85
昆翔誉棠	提供劳务	13,368,032.33	8,111,111.19
兰溪鸿科	提供劳务	471,698.12	
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	2,231,006.92	
聊城荣舜	提供劳务	2,428,021.70	
临泉嘉润	提供劳务	18,031,209.75	
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	2,549,920.39	
美坤实业	提供劳务	101,777.93	
南京裕鸿	提供劳务	3,516,280.05	2,102,187.81
南宁金泓盛	提供劳务	2,735,849.06	
南宁耀鑫	提供劳务	611,995.63	
南宁玉桶金	出售商品、提供劳务	57,874,622.62	1,740,128.02
千上置业	提供劳务	6,026,341.50	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
青岛世茂博玺	提供劳务	1,582,570.90	
上海珑竣	提供劳务	951,431.50	
上饶悦盛	提供劳务	3,084,099.78	
沈阳骏宇	提供劳务	177,626.84	
石家庄金科	出售商品、提供劳务	16,639,082.39	8,920,843.50
石家庄天耀	出售商品、提供劳务	15,617,577.07	215,579.53
苏州天宸	提供劳务	1,968,602.95	2,433,957.54
泰安金昞华	提供劳务	1,147,507.51	
温州凯壹	提供劳务	1,742,452.83	
五家渠金科	提供劳务	11,133,468.37	6,850,968.79
鑫海汇置业	提供劳务	84,063.96	4,228,307.38
星坤地产	提供劳务	1,807,453.47	
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	44,959,265.53	
许昌金耀	提供劳务	1,292,228.43	411,272.74
宜都交投金纬	提供劳务	4,672,499.34	
义乌联祥	提供劳务	92,029.52	
玉林龙河	出售商品、提供劳务	10,661,339.41	
李晓燕、喻焕楚	出售商品	10,473,623.85	
岳阳鼎岳	提供劳务	1,913,176.42	340,635.53
云南诚鼎	提供劳务	717,389.33	294,904.92
云南嘉逊	出售商品、提供劳务	1,763,566.81	496,367.92
云南金宏雅	出售商品、提供劳务	12,570,925.72	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	44,193,479.78	29,414,231.27
中建锦伦	提供劳务	7,810,225.71	5,477,651.39
中科集团	提供劳务	203,585.42	23,163.21
中科控股	提供劳务	94,339.62	
中书置业	出售商品、提供劳务	4,430,498.54	16,858,784.04
重庆碧嘉逸	提供劳务	2,624,683.53	2,436,086.93

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆碧金辉	提供劳务	5,793,942.60	6,380,850.35
重庆航星	提供劳务	80,427.63	14,376.21
重庆金碧辉	提供劳务	5,519,585.31	6,150,864.05
重庆金碧茂	提供劳务	727,139.39	2,237,094.48
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	247,780,333.97	345,269,938.79
重庆金江联	提供劳务	52,173,108.06	90,225.75
重庆金美碧	提供劳务	8,102,546.84	943,396.22
重庆金南盛唐	提供劳务	4,057,035.37	
重庆金悦汇	提供劳务	88,703.60	
重庆美城	提供劳务	4,807,444.35	
重庆美科	提供劳务	16,161,734.17	3,961,752.43
重庆品锦悦	提供劳务	24,765,104.65	10,991,790.17
重庆齐祥	提供劳务	314,566.04	
重庆盛牧	提供劳务	5,057,226.63	7,434,701.65
重庆泰骏	提供劳务	4,897,263.56	
重庆威斯勒	提供劳务	7,704,605.79	
重庆西道	出售商品、提供劳务	16,252,108.09	5,657,014.36
重庆西联锦	出售商品、提供劳务	20,497,957.83	6,569,712.81
周达、李媛	出售商品		4,050,800.00
驻马店碧盛	出售商品、提供劳务	3,910,841.81	
遵义美骏	提供劳务	2,217,394.45	1,091,110.42
小计		1,056,978,459.02	537,237,841.84

2. 关联担保情况

(1) 大股东为公司提供担保业务

1) 根据公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）与重庆路桥股份有限公司（以下简称重庆路桥）于2019年12月31日签订的《合作协议书》，重庆路桥交付重庆金科4亿元保证金以获取重庆金科及其下属公司部分待开发建设项目的工程总承包

业务。合作协议约定，如双方未能在三个月磋商期内就工程总承包事宜达成一致意见或者双方协商一致提前终止协议的，重庆金科无条件退还合作保证金，并支付 8.5%/年的资金占用费，金科投资及实际控制人黄红云先生为此无偿提供连带责任担保。

2)根据子公司庆科商贸与重庆国际信托股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日签订的《借款合同》约定，借款金额为 6 亿元，年利率 9%，金科投资及实际控制人黄红云先生无偿为庆科商贸提供连带责任担保。

(2) 为参股公司提供担保

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
本公司担保 50%	重庆美科房地产开发有限公司	43,750.00	21,875.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆美科房地产开发有限公司	51,000.00	25,500.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆金嘉海房地产开发有限公司	33,900.00	16,611.00	尚未到期
本公司担保 20%	重庆金美碧房地产开发有限公司	17,500.00	3,500.00	尚未到期
本公司担保 100%	重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	尚未到期
本公司担保 65%	石家庄金科房地产开发有限公司	44,500.00	28,925.00	尚未到期
本公司担保 75%	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	14,000.00	10,500.00	尚未到期
本公司担保 50%	河北国控蓝城房地产开发有限公司	10,000.00	5,000.00	尚未到期
本公司担保 51%	嘉善天宸房地产开发有限公司	17,290.00	8,817.90	尚未到期
本公司担保 25%	合肥市碧合房地产开发有限公司	107,900.00	26,975.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南中建锦伦置业有限公司	36,000.00	36,000.00	尚未到期
本公司担保 24.20%	太仓卓润房地产开发有限公司	100,000.00	24,200.00	尚未到期
本公司担保 33.33%	常州百俊房地产开发有限公司	23,000.00	7,665.90	尚未到期
本公司担保 20%	重庆西联锦房地产开发有限公司	14,000.00	2,800.00	尚未到期
本公司担保 100%	南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	17,000.00	17,000.00	尚未到期
本公司担保 49%	常熟金宸房地产开发有限公司	84,802.00	41,552.98	尚未到期
本公司担保 35%	成都领跑房地产开发有限公司	60,000.00	21,000.00	尚未到期
本公司担保 100%	广西淼泰房地产投资有限公司	16,339.00	16,339.00	尚未到期
本公司担保 51%	重庆金佳禾房地产开发有限公司	69,999.00	35,699.49	尚未到期
本公司担保 35%	石家庄金辉房地产开发有限公司	14,915.50	5,220.43	尚未到期
本公司担保 85%	重庆银海融资租赁有限公司	30,000.00	25,500.00	尚未到期

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否已 经履行完毕
本公司担保 100%	重庆西道房地产开发有限公司	9,700.00	9,700.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆金江联房地产开发有限公司	65,100.00	32,550.00	尚未到期
本公司担保 25%	南宁市耀鑫房地产开发有限公司	83,000.00	20,818.75	尚未到期
本公司担保 100%	嘉善盛诚置业有限公司	35,000.00	35,000.00	尚未到期
本公司担保 30%	重庆美城金房地产开发有限公司	10,000.00	3,000.00	尚未到期
本公司担保 100%	湖南金科房地产开发有限公司	78,900.00	78,900.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南中书置业有限公司	37,960.00	37,960.00	尚未到期
本公司担保 34%	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	17,800.00	6,052.00	尚未到期
本公司担保 49%	遵义市美骏房地产开发有限公司	30,000.00	14,700.00	尚未到期
本公司担保 100%	大连弘坤实业有限公司	120,000.00	120,000.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南金上百世置业有限公司	42,700.00	42,700.00	尚未到期
本公司担保 100%	郑州千上置业有限公司	39,171.11	39,171.11	尚未到期
本公司担保 33%	常州天宸房地产开发有限公司	99,000.00	32,670.00	尚未到期
本公司担保 33%	沈阳骏宇房地产开发有限公司	11,966.92	3,949.09	尚未到期
本公司担保 49%	云南金宏雅房地产开发有限公司	50,000.00	24,500.00	尚未到期
本公司担保 33%	佛山市金集房地产开发有限公司	40,000.00	13,200.00	尚未到期
本公司担保 34%	重庆金碧辉房地产开发有限公司	77,000.00	26,180.00	尚未到期
本公司担保 49.90%	岳阳市鼎岳房地产开发有限公司	12,000.00	5,988.00	尚未到期
本公司担保 49%	青岛世茂博玺置业有限公司	3,666.00	1,796.34	尚未到期
本公司担保 49%	常州美科房地产开发有限公司	60,000.00	29,400.00	尚未到期
本公司担保 49.90%	常德市鼎业房地产开发有限公司	20,000.00	9,980.00	尚未到期
本公司担保 49%	邯郸荣凯房地产开发有限公司	60,000.00	29,400.00	尚未到期
本公司担保 33%	泰安金旻华房地产开发有限公司	20,000.00	6,600.00	尚未到期
本公司担保 22.21%	洛阳都利置业有限公司	88,400.00	19,633.64	尚未到期
本公司担保 40%	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	27,560.00	11,024.00	尚未到期
本公司担保 50%	茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	2,700.00	1,350.00	尚未到期
本公司担保 50%	吉安金晨房地产开发有限公司	25,000.00	12,500.00	尚未到期
本公司担保 34%	聊城荣舜房地产开发有限公司	30,000.00	10,200.00	尚未到期

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否已 经履行完毕
本公司担保 50%	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	30,000.00	15,000.00	尚未到期
本公司担保 25%	温岭滨锦房地产开发有限公司	35,000.00	8,750.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	15,000.00	7,350.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆威斯勒建设有限公司	40,000.00	19,600.00	尚未到期
本公司担保 35%	周口碧天置业有限公司	13,100.00	4,585.00	尚未到期
本公司担保 100%	福建希尔顿假日大酒店有限公司	10,000.00	10,000.00	尚未到期
本公司担保 33%	温州市凯壹置业有限公司	11,000.00	3,630.00	尚未到期
本公司担保 100%	上饶市悦盛房地产开发有限公司	24,000.00	24,000.00	尚未到期
本公司担保 0.42%	重庆金碧茂置业有限公司	95,300.00	400.00	尚未到期

3. 金科投资向重庆金科提供资金支持

为支持公司发展，金科投资与重庆金科于 2018 年 3 月 29 日签订《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%。2018 年度，金科投资实际向重庆金科提供 6 亿元的信用借款，重庆金科已归还金科投资借款 4.5 亿元，并支付利息 1,146.67 万元。2019 年 3 月 28 日，重庆金科将剩余 1.5 亿元借款归还金科投资，并支付利息 676.06 万元（其中本期计提利息 347.58 万元）。

金科投资与重庆金科于 2019 年 9 月 9 日签订的《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 7 亿元的信用借款，借款期限不超过 1 年，借款年利率为 8.6%。2019 年度，金科投资实际向重庆金科提供 2 亿元的信用借款，重庆金科分别于 2019 年 12 月、2020 年 1 月各归还金科投资借款 5000 万元，共计归还借款 1 亿元。截至本财务报告日，尚有借款本金 1 亿元和借款利息 512.42 万元（利息计算至 2019 年 12 月 31 日）未支付。

4. 关联方资产转让

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科投资	购买固定资产	8,550,000.00	

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数（万元）	上年同期数（万元）
关键管理人员报酬（税后）	9,449.54	6,619.81

6. 董事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人

收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至2019年12月31日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目73个，跟投实际投入资金47,626,200.00元，累计返回债权资金27,709,162.00元，参与各项目跟投情况如下：

单位：元

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
重庆开县·集美湖畔	0.2328%	增资	600,000.00	420,000.00
贵阳·金科集美阳光	0.2758%	联营	600,000.00	420,000.00
遵义·金科集美天宸	0.1619%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆璧山·博翠天悦	0.2183%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆南川·金科世界城(三期)	0.1443%	联营	600,000.00	420,000.00
南京金科·博翠花园	0.0715%	增资	600,000.00	137,920.00
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	283,960.00
北京·领秀	0.0155%	转股	600,000.00	264,302.00
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆永川·天悦府	0.1975%	联营	438,000.00	306,600.00
张家港·博翠名邸	0.3037%	增资	600,000.00	420,000.00
南昌·金科集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州·博翠府	0.0344%	转股	600,000.00	388,422.00
成都·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
金科·博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	420,000.00
佛山·金科博翠天下	0.0359%	转股	600,000.00	420,000.00
重庆江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
遂宁·金科·美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	441,000.00
南充·集美天宸	0.1997%	转股	630,000.00	441,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
成都·博翠粼湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
重庆·集美锦湾	0.1576%	联营	690,000.00	483,000.00
遵义金科·白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	74,290.00
天津·金科集美天城	0.2130%	联营	690,000.00	443,249.00
淄博·金科集美嘉悦府	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00
苏州·浅棠平江花园	0.0235%	转股	690,000.00	337,579.00
南昌·金科博翠天下	0.1796%	转股	690,000.00	290,975.00
北京·愉景公馆	0.0697%	转股	690,000.00	480,999.00
永川·集美天宸	0.3007%	转股	720,000.00	504,000.00
杭州金科·博翠碧蓝湾	0.0197%	增资	690,000.00	359,560.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	424,749.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	295,054.00
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	417,838.00
重庆涪陵·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	293,030.00
贵州·金科龙里东方	0.2178%	联营	345,000.00	241,500.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
重庆云阳·金科世界城	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
金科·集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
佛山金科·集美天辰湾	0.2039%	增资	690,000.00	196,535.00
遵义·观天下	0.1207%	联营	720,000.00	
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	483,000.00
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
重庆·金科·禹洲府	0.0387%	联营	720,000.00	415,668.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	504,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	197,530.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	483,000.00
佛山金科·集美山水郡	0.0708%	增资	690,000.00	378,498.00
广州·集美岭秀	0.0436%	转股	690,000.00	277,583.00
淄博·金科集美郡	0.2569%	转股	690,000.00	181,862.00
淄博·金科集美天辰	0.1881%	转股	690,000.00	
贵州·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	366,409.00
佛山金科·集美江湾	0.0878%	转股	690,000.00	60,731.00
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	690,000.00	483,000.00
苏州·四季春晓花园	0.0532%	转股	690,000.00	370,920.00
苏州·源江筑	0.0749%	转股	690,000.00	50,286.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	370,116.00
重庆开县金科·悦湖名门	0.2886%	增资	720,000.00	504,000.00
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	690,000.00	483,000.00
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	690,000.00	483,000.00
岳阳·集美东方	0.2447%	增资	690,000.00	483,000.00
岳阳·美的金科郡	0.1987%	转股	690,000.00	357,969.00
无锡·集美壹品	0.1661%	转股	690,000.00	483,000.00
贵州仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	联营	720,000.00	504,000.00
重庆开县·集美东方	0.1357%	联营	720,000.00	504,000.00
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	483,000.00
武汉金科·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	246,330.00
重庆奉节·集美江畔	0.1484%	联营	720,000.00	504,000.00
合计			47,626,200.00	27,709,162.00

注：经公司第十届董事会第二十八次会议及2019年第一次临时股东大会审议，通过了《关于修订〈公司员工跟投房地产项目公司管理办法〉的议案》，根据新修订的跟投管理办法，公司董事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员不得作为跟投人。本办法修订前，公司董事、高级管理人员已实施的员工跟投房地产项目按照修订前

办法继续实施，并按照本办法的相关规定退出。本办法修订后，公司董事、高级管理人员不再跟投新增房地产项目。

7. 其他关联交易

(1) 收购星坤地产股权

2019年7月5日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过了《关于收购房地产项目公司股权暨关联交易的议案》。公司全资子公司重庆金科拟受让重庆中科建设（集团）有限公司（系黄红云先生之弟黄一峰先生控制的企业，以下简称中科集团）、重庆润凯商业管理有限公司（以下简称重庆润凯）持有重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称星坤地产）100%的股权，其中中科集团、重庆润凯分别持有星坤地产51%和49%的股权。同时，鉴于中科集团为星坤地产开发的二、三、四期项目的总包方，为保持总包工程的连贯性，星坤地产仍将继续履行与中科集团的总包合同并支付工程款。本次股权转让公司支付的对价金额不超过84,743.49万元，其中：股权转让价款不超过68,027.32万元，星坤地产应付中科集团及其关联方款项合计为16,716.17万元，根据星坤地产与中科集团正在履行中的二、三、四期总承包施工合同预计后续将发生不超过20,000万元日常关联交易。

重庆金科与中科集团、重庆润凯于2020年1月14日签订《股权转让协议》及相关补充协议，协议约定本次股权转让总价款为68,027.32万元，其中受让中科集团持有星坤地产51%的股份价款为34,693.93万元、受让重庆润凯持有星坤地产49%的股份价款为33,333.39万元，并约定由中科集团与星坤地产解除《涪陵红星国际广场四期1#-22#楼总承包施工合同》及签署相应的解除协议；基于中科建设承建本次项目的开发时间跨度较长，成本单价存在周期浮动以及行业通行审减要求等，重庆金科要求中科建设、重庆润凯在原兜底总成本金额的基础上减少5,000万元；同时按协议约定，股权转让款将在满足约定的相应条件下分三个阶段进行支付，并将星坤地产应付原股东中科集团、重庆润凯合计5,000万元的股权分红款预留至红星国际广场项目已开发的一期、二期和三期工程各类款项决算完毕，经星坤地产和重庆金科书面确认后再进行支付。

截至本财务报告日，收购星坤地产股权相关工商变更登记手续已于2020年1月22日办理完毕，已支付股权款10,000.00万元。

(2) 收购重庆航星股权

为做大做强公司建设板块，提高建筑板块的综合竞争能力，经公司总裁办公会决议通过，公司子公司重庆骐鼎建设工程管理有限公司（以下简称重庆骐鼎）拟受让重庆新宜汇持有重庆航星100%的股权，根据重庆骐鼎与重庆新宜汇于2020年1月10日签订的《股权转让协

议》约定，重庆航星股权受让款为 4,575.39 万元，在办理完毕工商变更登记手续后，由重庆骐鼎向重庆新宜汇一次性支付全部股权转让款。

截至本财务报告日，收购重庆航星股权相关工商变更登记手续已于 2020 年 1 月 16 日办理完毕，重庆骐鼎已向重庆新宜汇支付全部股权受让款。

（3）票务代理

公司子公司重庆康程航空票务代理有限公司开展机票票务代理业务，按照票务代理业务行业惯例，本报告期与金科投资结算的代理机票款为 370,076.00 元。

（4）利息结算

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连弘坤	利息	-26,311,240.41	
金上百世	利息	-23,477,897.79	
昆翔誉棠	利息	-10,926,611.00	3,822,233.69
中建锦伦	利息	-9,198,223.96	15,082,953.82
常州金科	利息	-5,479,474.01	3,890,841.22
千上置业	利息	-5,291,476.27	
常州百俊	利息	-4,760,487.17	11,572,483.35
金科杰夫	利息	-2,353,333.33	
衡阳鼎衡	利息	-332,790.00	
国控蓝城	利息	-20,000.00	2,413,214.86
福建希尔顿	利息		58,618,317.91
遵义美骏	利息		9,187,926.71
南宁玉桶金	利息		36,472,091.19
广西唐鹏	利息	9,332.38	
常熟金宸	利息	24,001.47	1,825,096.95
广西盛灿	利息	96,816.19	
上饶悦盛	利息	130,528.50	
宜都交投金纬	利息	319,916.44	
岳阳鼎岳	利息	345,450.93	
柳州同鑫	利息	437,886.83	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
南宁金泓盛	利息	1,188,109.20	298,742.25
重庆美科	利息	1,330,188.68	
南宁耀鑫	利息	1,558,653.37	5,380,189.53
天津骏业	利息	1,687,824.72	16,572,864.97
重庆金悦汇	利息	1,728,767.71	
云南诚鼎	利息	2,040,725.94	3,937,422.31
吉安金晨	利息	2,144,694.11	
嘉善天宸	利息	2,295,734.59	15,094,242.94
重庆泰骏	利息	2,506,326.75	
成都领跑	利息	3,180,797.78	703,929.42
常德鼎业	利息	3,201,137.85	
玉林龙河	利息	3,424,280.58	
常州梁悦	利息	4,216,264.09	
茂名金骁	利息	4,377,407.87	
重庆西道	利息	4,388,434.72	3,715,041.40
重庆西联锦	利息	4,557,877.16	10,752,146.30
金科骏志	利息	4,974,346.49	3,974,256.05
重庆金南盛唐	利息	4,977,205.21	
重庆金碧茂	利息	5,124,021.18	10,302,346.17
嘉善盛泰	利息	5,300,426.62	17,916,916.63
云南金宏雅	利息	5,719,994.42	
成都盛部	利息	6,834,867.73	9,697,520.95
洛阳都利	利息	9,197,753.96	8,928,056.90
佛山金集	利息	13,080,391.88	2,835,889.03
常州天宸	利息	15,443,003.22	5,038,615.29
湖南金科	利息	8,762,498.63	
中书置业	利息	16,458,713.49	
成都怡置星怡	利息	20,774,370.85	
重庆金江联	利息	23,863,154.45	18,011,104.40

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆品锦悦	利息	39,086,113.35	52,338,755.97
小计		136,636,485.40	328,383,200.21

[注]：负数系支付关联方调入资金结算利息。

(5) 售后回租

公司子公司哈密华冉（承租人）与银海租赁（出租人）于2018年9月1日签订了期限为8年的《融资租赁合同》，合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场C区H11L-2.0MW号共30台风力发电机以及4套风电塔筒模具，转让价款为30,000.00万元，本期哈密华冉已向银海租赁支付利息17,458,499.23元，截至2019年12月31日长期应付款余额为290,427,697.77元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	句容锐翰	309,202.27	5,256.44		
	重庆泰骏	3,257,461.56	55,376.85		
	安庆金世祥	600,000.00	6,000.00		
	宜都交投金纬	1,876,884.44	31,810.45		
	上饶悦盛	951,446.64	9,514.47		
	宿州新城金悦	14,805,059.22	244,616.01		
	临泉嘉润	19,456,825.22	325,442.44		
	兰溪鸿科	70,000.00	700.00		
	金科宇坤	64,032.00	640.32		
	鑫海汇置业			1,705,364.48	42,610.49
	郑州新银科	23,049,536.81	386,513.36		
	中建锦伦			3,308,671.82	33,086.72
	重庆金佳禾	30,869,953.52	521,874.40		
	苏州天宸	45,085.00	450.85		

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
	常州金科	420,644.50	4,206.45	158,680.00	1,586.80
	石家庄金科	234,135.96	14,048.16	3,466,550.45	34,665.50
	石家庄天耀	2,717,730.95	46,201.43		
	中书置业	257,101.97	15,426.12	5,324,891.01	53,248.91
	湖南金科	51,403.31	25,366.88		
	嘉善天宸	1,272,684.57	21,635.64		
	金科骏志	38,156,070.86	647,597.09	826,449.82	8,264.50
	云南金宏雅	1,361,438.33	21,848.70		
	许昌金耀	415,763.83	4,157.64	435,130.22	4,351.30
	昆翔誉棠	5,616,038.70	118,131.00		
	南宁玉桶金	778,218.07	23,306.89	580,702.00	5,807.02
	广西森泰	225,282.82	11,264.14	225,282.82	2,252.83
	国控蓝城	128,910.02	1,289.10	413,211.69	4,132.12
	福建希尔顿			377,803.50	3,778.04
	重庆西道	7,810,984.86	155,027.29	1,998,733.27	19,987.33
	佛山金集	640,347.87	10,885.91		
	南宁金泓盛	1,522,356.50	25,880.06		
	玉林龙河	7,172,898.22	121,939.27		
	金科宇泰	615,341.38	123,068.27	938,546.38	33,999.12
	五家渠金科	11,050,876.00	1,147,408.13	6,332,173.89	297,513.14
	金科坤泰	1,917,628.93	383,525.79	1,917,628.93	95,881.45
	重庆盛牧			185,044.81	1,850.45
	重庆碧金辉	7,606.33	76.06		
	重庆碧嘉逸			595,000.58	5,950.01
	南京裕鸿	877,221.93	8,772.22		
	成都盛部	224,066.14	13,443.97	1,424,066.14	14,240.66
	合肥碧合	255,146.00	4,337.48	988,522.16	9,885.22

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
	重庆西联锦	7,235,809.27	119,175.09	299,132.55	2,991.33
	常州百俊	686,990.00	6,869.90	1,035,974.30	10,359.74
	沈阳骏宇	195,435.31	1,954.35		
	云南嘉逊	284,626.00	2,846.26	525,000.00	5,250.00
	成都领跑	794,653.76	7,946.54	306,908.37	3,069.08
	岳阳鼎岳			361,073.66	3,610.74
	重庆金江联	179,177.01	7,565.87	105,113.00	1,051.13
	常德鼎业	2,348,246.88	37,831.11		
	重庆美城	845,234.28	8,452.34	7,211,159.66	72,111.60
	衡阳鼎衡	168,526.85	1,685.27		
	邯郸荣凯	1,170,731.60	19,902.44		
	驻马店碧盛	2,350,437.23	39,957.44		
	兰溪中梁	661,937.98	8,304.18		
	漯河昌建融联	1,221,980.99	20,773.68		
	巩义碧欣置业	282,758.10	2,827.58		
	常州美科	1,459,747.89	20,315.91		
	常州梁悦	172,625.00	1,726.25		
	海陆景随州	3,075,965.00	52,291.41		
	吉安金晨	376,640.00	3,766.40		
	青岛世茂博玺	1,677,525.20	28,517.93		
	重庆金南盛唐	3,864,289.00	65,692.91		
	上海珑竣	1,008,517.42	17,144.80		
	国色天乡	350,000.00	5,950.00		
	重庆航星	36,900.00	369.00		
	科易小贷	25,000.00	250.00		
	财聚投资			450,000.00	20,500.00
	星坤地产	90,554.00	905.54		

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
	无锡融创地产	29,566.68	29,566.68	29,566.68	14,783.34
	方明富、陈中容	6,835,002.00	102,525.03		
	何蓉	92,477.06	1,387.16		
小 计		216,606,739.24	5,153,540.35	41,526,382.19	806,818.57
预付账款	重庆金佳禾			13,570.52	
	重庆奥航	8,612.02			
小 计		8,612.02		13,570.52	
其他应收款	陕西金恒瑞	25,000,000.00	25,000.00		
	句容锐翰[注 1]	132,688,656.05	132,688.66		
	重庆泰骏[注 1]	208,613,406.76	208,613.41		
	安庆金世祥[注 1]	128,703,401.00	128,703.40		
	宜都交投金纬[注 1]	36,468,603.15	36,468.60		
	上饶悦盛[注 1]	225,130,158.56	225,130.16		
	临泉嘉润	12,205,560.00	12,205.56		
	兰溪鸿科[注 1]	95,867,920.41	95,867.92		
	大连丰茂	9,955.00	9.95		
	重庆威斯勒	8,089,836.08	8,089.84		
	湖北交投金科物业	165,856.17	165.86		
	鑫海汇置业			351,550,478.57	
	郑州新银科	72,495,585.28	72,495.59		
	远威咨询	70,000.00	70.00		
	石家庄金科	15,117,121.56	15,117.12	92,320,584.48	
	中书置业[注 1]	272,975,801.34	272,975.80	516,744,347.55	
	天津嘉博			103,137,476.00	
	杭州金渝			114,160,000.00	
	重庆品锦悦[注 1]	221,509,225.00	221,509.22	30,420,000.00	
	嘉善盛泰			290,573,276.16	

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
	嘉善天宸[注 1]	28,362,669.19	28,362.67	66,583,917.74	
	金科骏志[注 1]	40,438,977.19	40,438.98	127,194,743.61	
	云南金宏雅			214,849,788.05	
	许昌金耀	33,086.53	33.09	46,992,330.04	
	云南诚鼎[注 1]	109,066,035.11	109,066.03	97,489,754.95	
	南宁玉桶金	33,951,040.82	33,951.04		
	广西淼泰			5,216,575.00	
	句容金嘉润[注 1]	57,780,024.10	57,780.02	56,728,184.10	
	福建希尔顿[注 1]	175,127,888.08	175,127.89	139,766,463.47	
	南宁耀鑫			153,163,152.87	
	重庆西道			244,348,953.63	
	城口迎红	8,699.99	8.70	8,699.99	
	佛山金集[注 1]	121,786,935.65	121,786.94	201,028,872.70	
	南宁金泓盛			73,388,447.00	
	镇江金弘[注 1]	62,384,045.50	62,384.05		
	苏州金峤	1,000.00	1.00		
	玉林龙河[注 1]	86,887,616.31	86,887.62		
	青岛恒美[注 1]	12,227,633.00	12,227.63		
	银海租赁			3,000,000.00	
	创良投资[注 1][注 2]	361,528,480.50	361,528.48	361,528,480.50	
	天津骏业	72,632,839.13	72,632.84	70,107,171.20	
	重庆金碧辉			43,045,061.38	
	重庆碧金辉			184,705,038.87	
	重庆美科[注 1]	280,042,000.00	280,042.00	183,959,191.95	
	重庆碧嘉逸[注 1]	295,916,165.17	295,916.16	167,106,498.51	
	重庆金美碧[注 1]	48,838,700.00	48,838.70	78,074,400.00	

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
	嘉善盛诚			17,053,922.00	
	重庆金碧茂[注1]	215,462,417.83	215,462.42	280,080,005.74	
	南京裕鸿[注1]	327,824,750.00	327,824.75	327,824,750.00	
	成都盛部[注1]	149,956,699.41	149,956.70	162,612,373.49	
	太仓卓润			23,742,554.00	
	遵义美骏[注1]	85,909,780.84	85,909.78	224,748,679.99	
	合肥碧合			58,500,000.00	
	洛阳都利[注1]	79,686,295.50	79,686.30	368,048,794.68	
	重庆西联锦[注1]	43,811,475.45	43,811.48	107,238,988.21	
	常州百俊			11,655,010.15	
	常熟金宸			25,810,621.10	
	云南嘉逊			15,848,739.55	
	成都领跑[注1]	9,056,062.01	9,056.06	119,269,600.34	
	重庆金江联	60,356,840.04	60,356.84	100,000,000.00	
	常州天宸			593,395,741.18	
	合肥昌恩			8,021,853.51	
	重庆美城[注1]	123,296,158.25	123,296.16	143,700,000.00	
	成都怡置星怡[注1]	455,731,068.58	455,731.07		
	衡阳鼎衡[注1]	24,914,813.73	24,914.81		
	聊城荣舜[注1]	103,262,767.00	103,262.77		
	潍坊德利信[注1]	35,858,261.96	35,858.26		
	邯郸荣凯[注1]	125,550,565.01	125,550.56		
	茂名金骁[注1]	186,147,850.02	186,147.85		
	重庆金悦汇	94,025.82	94.03		
	泰安金昉华[注1]	3,145,825.81	3,145.83		
	兰溪中梁[注1]	11,991,596.19	11,991.60		
	华容碧城[注1]	68,677,328.18	68,677.33		

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
	柳州同鑫[注 1]	81,073,642.09	81,073.64		
	漯河昌建融联[注 1]	80,606,550.00	80,606.55		
	巩义碧欣置业[注 1]	106,142,481.00	106,142.48		
	常州梁悦[注 1]	80,463,955.17	80,463.95		
	重庆奥航[注 1]	80,351,341.57	80,351.34		
	海陆景随州[注 1]	24,102,776.00	24,102.78		
	吉安金晨[注 1]	18,730,681.12	18,730.68		
	温州歌旸[注 1]	154,582,395.00	154,582.39		
	温州凯壹[注 1]	14,154,800.00	14,154.80		
	滨州宝驰[注 1]	96,750,771.05	96,750.77		
	重庆金南盛唐[注 1]	98,792,384.29	98,792.38		
	雅安海纳[注 1]	57,757,722.00	57,757.72		
	雅安金宏[注 1]	34,270,257.63	34,270.26		
	广西唐鹏[注 1]	2,711,484.52	2,711.48		
	广西盛灿[注 1]	15,391,900.31	15,391.90		
	安阳昌建[注 1]	86,420,224.28	86,420.22		
	商丘新航[注 1]	113,477,509.02	113,477.51		
	杭州滨昕[注 1]	63,378,137.50	63,378.14		
	重庆金奕辉[注 1]	401,345.20	401.34		
	义乌联祥	259,327,400.00	259,327.40		
	重庆中梁永昇	31,688.10	31.69		
	重庆金永禾	174,227,500.00	174,227.50		
	重庆科世金	134,475,000.00	134,475.00		
	巩义金耀百世[注 1]	5,880,000.00	5,880.00		
	金科置信	31,329.90	31.33		
	无锡融创建设[注 3]	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产[注 3]	500.00	500.00	500.00	500.00

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
	上饶科颂[注 1]	47,250,000.00	47,250.00		
	河南国丰园			505,444,453.02	
小 计		7,183,653,280.01	7,194,142.78	7,110,198,475.28	10,500.00

[注 1]：系公司或其控股子公司向未纳入合并范围的联营、合营项目按相关比例承担投资开发资金，提供管理服务产生的应收取的投资开发资金及利息、服务费等。

[注 2]：系公司子公司提供给天津骏业的财务资助款，天津骏业系联营企业创良投资的全资子公司。

[注 3]：系公司子公司凯尔辛基以前年度提供劳务产生的经营性往来。

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	重庆航星	45,858,992.35	48,030,456.92
	金科商业保理[注]	639,746,069.09	238,687,130.09
	神龙建设	19,359.70	19,359.70
	中科集团	7,743,282.23	7,764,892.82
	展禾农业	130,340.00	142,468.80
小 计		693,498,043.37	294,644,308.33
预收款项			
	大连弘坤	2,050,059.11	
	金上百世	1,222,625.56	
	中建锦伦	3,431,523.18	
	重庆金佳禾		7,537,508.21
	石家庄天耀		1,964,324.50
	嘉善天宸		136,686.00
	中科集团		11,747.71
	涪商投资	2,305.00	2,305.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	刘静	425,900.00	
小 计		7,132,412.85	9,652,571.42
其他应付款			
	大连弘坤	776,546,008.12	
	金科金教育	200,000.00	300,000.00
	金上百世	80,127,640.27	
	金科宇坤	189,000.00	189,000.00
	郑州新银科		37,637,496.67
	中建锦伦	172,635,178.60	198,896,896.10
	重庆金佳禾	23,415,907.64	112,994,196.82
	苏州天宸	19,284,221.59	57,049,510.41
	常州金科	86,951,338.13	84,593,889.16
	石家庄天耀	107,283,196.06	90,641,713.47
	汇典三色	100,000.00	100,000.00
	湖南金科	78,828,733.84	
	天津嘉博	137,762,524.00	
	杭州金渝	46,000,000.00	
	嘉善盛泰	312,421.62	
	云南金宏雅	169,411,384.15	
	昆翔誉棠	104,562,561.16	16,572,232.18
	南宁玉桶金		10,882,972.33
	广西淼泰	14,875,944.46	
	国控蓝城	44,956,809.63	175,443,075.59
	南宁耀鑫	342,440,848.33	
	重庆西道	10,358,808.98	
	南宁金泓盛	29,830,310.85	
	金科宇泰	248,923.59	
	南宁融创	538,890,784.00	762,440,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	银海租赁	1,301,491.64	
	金科杰夫	30,000,000.00	30,146,666.67
	重庆金嘉海	114,824,609.26	197,511,634.97
	石家庄金辉	12,637,312.37	35,000,000.00
	重庆盛牧	532,115,818.25	964,694,500.00
	重庆金碧辉	84,674,938.62	
	嘉善盛诚	244,606,078.00	
	重庆金熙健康	82,650.47	389,212.47
	前海博通	24,495.04	24,495.04
	广西乾汛禄	333,690,000.00	239,610,000.00
	太仓卓润	20,257,446.00	
	合肥碧合	35,075,000.00	
	常州百俊	117,725,540.24	
	常熟金宸	454,288,800.00	
	云南嘉逊	129,436,260.45	
	岳阳鼎岳	58,109,913.94	
	常州天宸	148,412,452.37	
	合肥昌恩	19,979,749.44	
	常德鼎业	29,915,502.36	
	泉州弘光	10,323,200.00	
	常州美科	1,459,747.89	
	青岛世茂博玺	3,390,116.18	
	金科投资	157,124,166.66	152,002,965.80
	科易小贷	226,255.23	79,365.00
	中科集团	302,453.55	261,739.20
	黔鹏物业	14.00	
小 计		5,325,196,556.98	3,167,461,561.88

[注]：系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选

择前海联捷、前海联易、前海微众、前海一方赢盛、金科商业保理等保理单位进行保理融资，项目公司接收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致。

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	[注]
公司本期失效的各项权益工具总额	2,275,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司于2015年12月9日首次授予的限制性股票价格为每股3.23元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年25%:25%:25%:25%的比例分批逐年解锁；公司于2016年12月8日授予预留部分限制性股票，价格为每股2.62元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年25%:25%:25%:25%的比例分批逐年解锁。

[注]：公司首次授予的限制性股票第四批次3,902.25万股，以及预留授予的限制性股票第三批次210万股，本期尚未解锁。

2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为19,144万股。2016年度回购1,482.75万股、解锁4,383.25万股，2017年度回购332万股，解锁4,309.00万股，2018年度回购448.75万股，解锁4,078.50万股。根据激励计划的有效期、锁定期和行权安排或解锁安排情况，本年度按2.37元/股的价格以现金方式回购已授予2位自然人但尚未解锁的限制性股票2,075,000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。2017年度解锁257.5万股，2018年度回购112.50万股，解锁220.00万股。本年度按1.81元/股的价格以现金方式回购已授予1位自然人但尚未解锁的限制性股票200,000股。

截至2019年12月31日，上述未解锁的限制性股票回购注销手续尚未办理完毕。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
------------------	---

可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	109,196,923.83
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	426,856.94

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 905,738.49 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	1,234,392.87	457,085.58	777,307.29
股权支付款[注]	272,643.11	144,211.91	128,431.20
合 计	1,507,035.98	601,297.49	905,738.49

[注]：重要股权支付款相关信息详见本财务报表附注五（一）20（2）。

(二) 或有事项

1. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 2,155,343.07 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 6,378.54 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. 公司公开发行不超过 50 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可(2019)2646 号文核准。根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告》，公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行规模不超过 23 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网下面向合格投资者询价配售方式。债券分为两个品种，品种一为 3 年期(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)，品种二为 5 年期(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)，品种一和品种二额度均可互拨，无比例限制。公司于 2020 年 2 月 19 日-2020 年 2 月 20 日已完成债券发行，其中品种一最终发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%；品种二最终发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。

2. 公司受让和谐健康保险股份有限公司股权已于 2020 年 3 月 19 日获得中国银保监会银保监复(2020)129 号文批准。具体情况详见本财务报表附注五(一)20(2)。

(二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	以 2019 年 12 月 31 日股本为基数，拟以未分配利润向全体股东每 10 股分配现金股利 4.5 元(含税)
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1. 与关联方共同出资

2020 年 1 月 9 日公司控股子公司重庆金博思教育科技有限公司(以下简称金博思教育)与黄斯诗女士之配偶控制的北京至极科技有限公司共同出资成立重庆金悦佳教育科技有限公司，金博思教育于 2020 年 2 月 12 日支付注册资本金 510,000.00 元。

2. 关联方股权收购

1) 公司子公司重庆金科于 2020 年 1 月 14 日与中科集团、重庆润凯签订《股权转让协议》及补充协议，收购中科集团、重庆润凯合计持有的星坤地产 100%的股权，具体情况详见本财务报表附注十(二)7(1)。

2) 公司子公司重庆骐鼎于 2020 年 1 月 10 日与重庆新汇宜签订《股权转让协议》，收购重庆新汇宜持有的重庆航星 100%的股权，具体情况详见本财务报表附注十(二)7(2)。

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、生活服务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	生活服务	房地产建设	酒店经营
主营业务收入	6,310,961.03	230,984.94	399,222.40	26,147.76
主营业务成本	4,473,439.65	171,322.00	358,007.81	8,398.94
资产总额	75,356,964.05	1,260,441.80	823,309.81	92,667.82
负债总额	63,517,532.93	851,797.72	743,845.48	115,973.35

(续上表)

项 目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
主营业务收入	245,788.07	41,450.20	-581,890.55	6,672,663.85
主营业务成本	228,114.10	19,892.63	-527,690.20	4,731,484.93
资产总额	1,777,568.52	728,617.66	-47,879,067.99	32,160,501.67
负债总额	1,731,986.09	364,147.18	-40,379,897.24	26,945,385.51

(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 2019 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	200,000,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-17
	171,670,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-18
	44,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	28,571,429.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2019-05-10
	8,310,794.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2019-08-08
	48,400,000.00	厦门国际信托有限公司	质押	2019-08-28
	35,500,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2019-08-28

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
	37,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2017-04-14
天津聚金物业管理 有限公司	149,999,999.00	国海证券股份有限公司	质押	2018-04-20
	5,000,000.00	国海证券股份有限公司	质押	2019-04-15
	66,633,350.00	北方国际信托股份有限公司	质押	2019-12-04
	120,000,000.00	五矿国际信托有限公司	质押	2019-12-26
天津润泽物业管理 有限公司	83,340,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2018-12-05
	20,000,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2019-01-02
	37,670,000.00	联储证券有限责任公司	质押	2018-11-30
天津润鼎物业管理 有限公司	90,000,000.00	重庆国际信托股份有限公司	质押	2018-12-07
	39,180,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2019-03-12
	34,000,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-07-26
	76,628,400.00	银河金汇证券资产管理有限公司	质押	2018-12-28
	203,735,000.00	渤海汇金证券资产管理有限公司	质押	2018-02-02
黄红云	76,500,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	8,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2018-08-02
	66,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-04-24
	7,060,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-05-08
	46,500,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	114,300,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	99,944,500.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
蒋思海	32,100,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-03-11
其他非关联自然人	32,403,900.00		质押	
其他非关联自然人	2,954,891.00		司法冻结	
合计	1,986,292,263.00			

2. 员工跟投

(1) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司已累计实施员工跟投资项目 243 个，跟投金额实际投入共计 1,500,505,143.21 元，其中合并报表范围内的跟投资项目 174 个，实际跟投金额为

1,229,268,391.21元。其中权益资金投入428,093,355.27元,债权资金投入801,175,035.94元。

(2) 为推动员工跟投的大力发展,确保员工跟投公司与公司一样同股同权享受项目公司的权利和承担义务,按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定,项目公司各方股东(包括公司)有权临时调用项目公司暂时性闲置资金。截至2019年12月31日,各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况如下:

单位:元

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务公司拆出资金(C)	实际返回或借调资金净额(D=A+B-C)	
天津金和顺企业管理合伙企业(有限合伙)	188,768,886.56	349,516,576.45	292,476,501.00	349,520,081.00	292,896,838.38	349,099,743.62	否
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	16,388,107.05	31,238,092.95	27,709,162.00		2,430.45	27,706,731.55	否
天津金渝未来企业管理合伙企业(有限合伙)	32,989,113.28	53,438,256.72	49,318,547.00	62,595,215.52	58,993,141.85	52,920,620.67	否
天津金丰未来企业管理合伙企业(有限合伙)	9,986,112.60	11,467,887.40	5,306,703.00	6,353,953.00	11,153,841.02	506,814.98	否
天津金皇未来企业管理合伙企业(有限合伙)	5,887,772.00	8,877,728.00	8,274,997.00	7,365,049.00	8,964,795.60	6,675,250.40	否
天津金骏未来企业管理合伙企业(有限合伙)	2,004,834.81	4,393,165.19	3,840,035.34	953,579.00	3,561,554.22	1,232,060.12	否
天津金凯鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	41,864,086.81	50,844,192.19	43,151,646.00	35,044,947.00	33,450,695.47	44,745,897.53	否
天津金瑞辉企业管理合伙企业(有限合伙)	6,204,000.00	14,476,000.00	7,950,376.00	2,541,090.00	8,909,384.28	1,582,081.72	否
天津金泰鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	10,952,273.40	14,191,326.60	12,341,174.00	14,490,318.00	13,047,772.53	13,783,719.47	否
天津金泰辉企业管理合伙企业(有限合伙)	21,811,231.86	50,892,874.34	47,303,352.00	28,176,736.00	25,080,973.00	50,399,115.00	否
天津金耀辉企业管理合伙企业(有限合伙)	81,579,928.50	190,353,166.50	181,922,522.00	235,104,775.00	239,379,442.85	177,647,854.15	否
天津金致企业管理合伙企业(有限合伙)	4,055,175.00	8,414,825.00	5,339,714.00	297,918.00	1,909,605.00	3,728,027.00	否
天津金天耀企业管理合伙企业	3,797,850.00	8,861,650.00	4,546,735.00	591,929.00	3,415,834.00	1,722,830.00	否

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金 (A)	借调富余资 金(B)	跟投公司向 各商务公司 拆出资金(C)	实际返回或借 调资金净额 (D=A+B-C)	
(有限合伙)							
天津金赣未来企业管理合伙企业(有限合伙)	1,012,500.00	2,362,500.00	889,051.00	301,266.00	443,982.00	746,335.00	否
天津金百嘉企业管理合伙企业(有限合伙)	315,000.00	735,000.00					否
天津金湘未来企业管理合伙企业(有限合伙)	476,483.40	1,111,794.60	653,742.00			653,742.00	否
合计	428,093,355.27	801,175,035.94	691,024,257.34	743,336,856.52	701,210,290.65	733,150,823.21	

3. 员工持股计划的推行

(1) 卓越共赢计划暨员工持股计划

公司于2019年5月20日召开第十届董事会第三十三次会议、2019年6月6日召开2019年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司〈卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，该计划的主要条款内容如下：

1) 本计划的规模

根据该计划规定，公司全部有效的员工持股计划所持有的股票总数累计不得超过公司股本总额的10%，单个参与人所获股份权益对应的股票总数累计不得超过公司股本总额的1%。

2) 本计划的资金来源

本计划的资金来源为员工合法薪酬、自筹资金、本计划通过融资方式筹集的资金以及公司计提的专项基金等法律、行政法规允许的其他资金来源途径，其中专项基金的提取按以下方式确定：

若2019年、2020年、2021年、2022年中任一年度（以下简称考核年度）公司经审计的归属于母公司的净利润（以下简称净利润）较2018年净利润38.86亿元的增长率不少于下表所列的该考核年度对应的“净利润增长目标值”，则该考核年度的下一年度按该考核年度净利润的3.5%提取专项基金，各年度考核增长率如下：

年度	2019年	2020年	2021年	2022年
净利润增长目标值	30%	60%	90%	110%

专项基金作为本计划项下后续各期持股计划的资金来源。公司将于经审计的该考核年度

的年度财务报告披露之日起一个月内按上述规则提取专项基金；在该专项基金提取后一个月内，由总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案。

（2）卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划

公司于 2019 年 12 月 9 日召开第十届董事会第四十一次会议、2019 年 12 月 20 日召开 2019 年第十次临时股东大会，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

本期计划的持有人范围包含公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及公司员工，总人数预计不超过 2500 人；计划资金总额不超过 25 亿元，其中员工自筹资金不超过 12.50 亿元、通过法律法规允许的方式融资不超过 12.50 亿元；本期计划主要通过集中竞价交易、大宗交易等方式购买公司股票；以公司 2019 年 12 月 6 日收盘价 6.91 元/股作为全部平均买入价格测算，本期计划涉及股票预估数量为 3.62 亿股，约占公司现有股本总额的 6.77%；本期计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 36 个月，锁定期 24 个月；公司实际控制人黄红云为参与本期计划的员工提供本金及收益保障，将以现金方式保证员工自筹资金 6%的年化收益率。

（3）资金到位及使用情况

截至 2019 年 12 月 31 日，一期持股计划募集资金专用账户（由公司代开）累计收到员工投入自筹资金 771,240,001.02 元。另根据一期持股计划管理委员会与公司签订的《员工持股计划资金管理合作协议》约定，对自筹资金在购买公司股票之前留存在募集资金专用账户中的沉淀资金形成合作关系，用于公司经营资金所需，并按公司当年从金融机构以信用方式取得融资的年化平均成本、占用存续天数和资金占用余额计算沉淀资金使用费，本报告期公司按实际使用该部分沉淀资金情况计提资金使用费 1,382.66 万元。

公司已聘请国信证券股份有限公司（以下简称国信证券）作为一期持股计划的资产管理机构。截至本财务报告日，一期持股计划已通过“国信证券金科股份卓越共赢员工持股 1 号单一资产管理计划”在深圳证券交易所集中竞价方式累计买入公司股票共计 51,523,981 股，占公司总股本的 0.96%，成交均价 6.58 元/股。

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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43
合 计	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38
合 计	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	12,267,279.65	2,257,645.22	18.40
其他业务应收款	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	12,314,902.65	2,305,268.22	18.72

3) 以下采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合:

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	55,205.00	828.08	1.50
1-2 年	1,265,426.56	63,271.33	5.00
2-3 年	10,932,594.09	2,186,518.81	20.00
3-5 年	14,054.00	7,027.00	50.00
小 计	12,267,279.65	2,257,645.22	18.40

② 其他业务应收款组合:

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	47,623.00	47,623.00	100.00

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	2,262,457.13	42,811.09						2,305,268.22
小 计	2,262,457.13	42,811.09						2,305,268.22

(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	167,453.33	1.36	33,490.67
客户 2	111,349.95	0.90	22,269.99
客户 3	110,000.00	0.89	22,000.00
客户 4	57,916.00	0.47	11,583.20
客户 5	57,904.76	0.47	11,580.95
小 计	504,624.04	4.09	100,924.81

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 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收股利	2,578,927,565.14	2.58			2,578,927,565.14
其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：应收股利					
其他应收款	97,209,270,224.03	97.42	46,392,817.30	0.05	97,162,877,406.73
合 计	99,788,197,789.17	100.00	46,392,817.30	0.05	99,741,804,971.87

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收股利	2,368,337,000.00	2.74			2,368,337,000.00
其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：应收股利					
其他应收款	84,212,601,649.96	97.26	42,712,897.59	0.05	84,169,888,752.37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	86,580,938,649.96	100.00	42,712,897.59	0.05	86,538,225,752.37

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收股利	2,578,927,565.14			
小 计	2,578,927,565.14			

3) 采用组合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、合营企业往来款组合	3,365,292,194.62	3,365,292.19	0.10
保证金组合	115,924,947.88	57,962.47	0.05
合并范围内关联往来款组合	93,627,363,229.73		
其他款项组合	100,689,851.80	42,969,562.64	42.68
小 计	97,209,270,224.03	46,392,817.30	0.05

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	84,509,383,935.67
1-2 年	12,161,114,389.25
2-3 年	146,365,200.86

3-4年	53,483,520.61
4-5年	77,745,612.04
5年以上	261,177,565.60
小计	97,209,270,224.03

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	847,930.51	41,864,967.08		42,712,897.59
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,425.00	1,425.00		
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,719,174.76	-39,255.05		3,679,919.71
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	4,565,680.27	41,827,137.03		46,392,817.30

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	115,924,947.88	52,119,079.98
合并范围内关联往来款	93,627,363,229.73	81,264,463,043.34
联营、合营企业往来款	3,365,292,194.62	2,798,443,873.64
其他	100,689,851.80	97,575,653.00
合计	97,209,270,224.03	84,212,601,649.96

(5) 应收股利明细情况

项目	期末数	期初数

项 目	期末数	期初数
重庆金科	650,000,000.00	400,000,000.00
重庆金科金裕房地产开发有限公司		42,000,000.00
成都金科房地产开发有限公司	279,000,000.00	279,000,000.00
无锡金科房地产开发有限公司		100,000,000.00
庆科商贸	132,000,000.00	132,000,000.00
重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司		1,010,000,000.00
金科集团苏州房地产开发有限公司		8,000,000.00
金科骏耀	239,545,139.61	170,500,000.00
遵义金科房地产开发有限公司		100,837,000.00
重庆市江津区金科国竣置业有限公司		126,000,000.00
弘景地产	1,268,445,747.62	
中讯物业	9,936,677.91	
小 计	2,578,927,565.14	2,368,337,000.00

(6) 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款	6,944,018,720.29	1年以内	7.14	
山东百俊房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	4,185,933,525.73	1年以内	4.31	
重庆金科	合并范围内关联往来款	4,864,507,085.22	1年以内	5.00	
成都市江龙投资有限公司	合并范围内关联往来款	3,699,842,614.70	1年以内	3.81	
郑州金科百俊房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	3,345,645,133.75	1年以内	3.44	
小 计		23,039,947,079.69		23.70	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,726,983,493.48		21,726,983,493.48	21,609,146,451.49		21,609,146,451.49

对联营、合营企业投资	1,346,836,188.10		1,346,836,188.10	645,394,943.94		645,394,943.94
合计	23,073,819,681.58		23,073,819,681.58	22,254,541,395.43		22,254,541,395.43

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆金科	12,779,410,866.18	98,176,780.79		12,877,587,646.97		
陕西金润达房地产开发有限公司	102,000,000.00		91,800,000.00	10,200,000.00		
金科服务	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		
金科新能源	1,493,000,000.00	507,000,000.00		2,000,000,000.00		
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
庆科商贸	176,000,000.00			176,000,000.00		
湖南金科	747,900,000.00		747,900,000.00			
北京金科兴源置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
凯尔辛基	100,000,000.00			100,000,000.00		
中讯物业	172,200,000.00			172,200,000.00		
弘景地产	49,985,097.87			49,985,097.87		
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		
金科骏耀	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		
深圳金科产业投资基金管理有限	50,000,000.00			50,000,000.00		

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
责任公司						
新疆华冉	542,087,958.01		542,087,958.01			
武汉金科		1,142,625,000.00		1,142,625,000.00		
重庆金科金辰酒店管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
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	15,867,918.45			15,867,918.45		
金科金教育投资有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
重庆蓬得企业管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	38,250,000.00			38,250,000.00		
重庆金科建筑设计研究院有限公司	13,125,000.00			13,125,000.00		
重庆市元方房地产开发有限公司	92,704,222.76		92,704,222.76			
重庆文乾房地产开发有限公司	155,472,558.03		155,472,558.03			
小 计	21,609,146,451.49	1,747,801,780.79	1,629,964,738.80	21,726,983,493.48		

(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					
银海租赁	79,871,856.52			6,872,805.18	
南宁融创	479,705,601.38			-19,275,104.79	
临泉嘉润				-651,624.32	
小 计	559,577,457.90			-13,053,923.93	
合营企业					
金科骏志	13,714,261.84			-4,060,380.11	
福建希尔顿	72,103,224.20			-6,909,566.98	
湖南金科		837,059,863.38		-111,594,748.20	
小 计	85,817,486.04	837,059,863.38		-122,564,695.29	

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
合计	645,394,943.94	837,059,863.38		-135,618,619.22	

(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					86,744,661.70	
南宁融创					460,430,496.59	
临泉嘉润					-651,624.32[注]	
小计					546,523,533.97	
合营企业						
金科骏志					9,653,881.73	
福建希尔顿					65,193,657.22	
湖南金科					725,465,115.18	
小计					800,312,654.13	
合计					1,346,836,188.10	

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

(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	32,028,826.43	31,943,028.84	64,457,628.69	91,092,224.89
其他业务[注]	1,108,532,884.17	322,656,580.53	1,078,566,661.47	316,685,940.49
合计	1,140,561,710.60	354,599,609.37	1,143,024,290.16	407,778,165.38

[注]：其他业务收入 1,108,532,884.17 元，主要系公司向下属各子公司提供的管理咨

询费收入。

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	5,515,396,370.39	3,481,708,248.34
权益法核算的长期股权投资收益	-135,618,619.22	-1,080,422.04
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,821,122.43
金融工具持有期间的投资收益	1,278,022.36	
其中：债权投资	1,278,022.36	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,149,726.03
合 计	5,381,055,773.53	3,472,956,429.90

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	963,894.94	
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）	153,712,526.14	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
委托他人投资或管理资产的损益	1,095,997.81	
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		
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	95,873,271.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-286,010,697.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项 目	金 额	说 明
小 计	-34,365,007.20	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-1,992,971.50	
少数股东权益影响额(税后)	26,729,598.84	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-59,101,634.54	

（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	23.63	1.05	1.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.88	1.07	1.06

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序 号	本 期 数	
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	5,599,326,257.49	
非经常性损益	B	-59,101,634.54	
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	5,658,427,892.03	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 1]	D	21,480,765,416.54	
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	1,903,863,893.76	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8.00	
其他	子公司税率变动影响其他综合收益	I1	-69,819,722.44
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	12.00
	存货转换为投资性房地产	I2	732,490,272.08
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
	存货转换为投资性房地产	I3	311,198,379.04
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	0.00
	权益法核算单位其他综合收益的影响	I4	7,813,153.67
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0.00

项 目	序号	本期数
股权激励本年确认成本及递延所得税	I5	22,770,946.58
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	6.00
武汉金科权益性交易	I6	353,119,714.11
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	12.00
遵义宸梁权益性交易	I7	-4,218,304.62
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	12.00
新起点装饰、湖南景朝运营权益性交易	I8	-1,070,569.77
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J8	12.00
湖南景朝产业权益性交易	I9	38,570,495.36
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J9	10.00
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	23,698,969,755.52
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	23.63%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	23.88%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注1]	A	5,599,326,257.49
非经常性损益	B1	-59,101,634.54
限制性股票股利[注2]	B2	15,560,100.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B1-B2$	5,642,867,792.03
期初股份总数	D	5,296,493,316.00
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	

项 目	序号	本期数
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,296,493,316.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	1.05
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	1.07

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	5,599,326,257.49
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	$C=A-B$	5,599,326,257.49
非经常性损益	D	-59,101,634.54
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D$	5,658,427,892.03
发行在外的普通股加权平均数	F	5,296,493,316.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数[注 3]	G	22,044,462.92
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	5,318,537,778.92
稀释每股收益	$M=C/H$	1.05
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	1.06

[注 1]：归属于公司普通股股东的净利润和归属于公司普通股股东的期初净资产为利润表中归属于母公司所有者的净利润和资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额。

[注 2]：根据 2015 年 11 月 4 日，财政部以财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数。

[注 3]：根据 2015 年 11 月 4 日，财政部财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，限制性股票等待期内计算稀释每股收益时，应假设资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初（或晚于期初的授予日）全部解锁，并参照《企业会计准则第 34 号——

每股收益》中股份期权的有关规定考虑限制性股票的稀释性，分子应加回计算基本每股收益分子时已扣除的当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利或归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润。

金科地产集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十二日