

金科地产集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 03 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人蒋思海先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)梁忠太先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本年度报告经营情况讨论与分析一节中，详细描述所存在主要风险，敬请投资者关注相关内容。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

第一节 重要提示、目录和释义..... 1

第二节 公司简介和主要财务指标..... 4

第三节 公司业务概要..... 8

第四节 经营情况讨论与分析..... 11

第五节 重要事项 65

第六节 股份变动及股东情况..... 106

第七节 优先股相关情况..... 112

第八节 可转换公司债券相关情况..... 113

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... 114

第十节 公司治理 122

第十一节 公司债券相关情况..... 133

第十二节 财务报告..... 142

第十三节 备查文件目录..... 356

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释 义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
原金科集团	指	原重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，本公司控股股东
金科服务	指	金科物业服务集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2019 年年度报告

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金科地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	金科股份		
公司的外文名称（如有）	JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	JINKE PROPERTY		
公司的法定代表人	蒋思海		
注册地址	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）		
注册地址的邮政编码	401121		
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号		
办公地址的邮政编码	401121		
公司网址	www.jinke.com		
电子信箱	ir@jinke.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐国富	-
联系地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号	-
电话	023-63023656	-
传真	023-63023656	-
电子信箱	ir@jinke.com	-

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	重庆市渝北区财富大道 13 号
签字会计师姓名	弋守川、宋军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

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

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

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	963,894.94	-161,502,167.10	313,240,580.22	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	153,712,526.14	73,489,442.79	248,335,051.56	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			8,652,455.47	
委托他人投资或管理资产的损益	1,095,997.81	2,228,448.15	295,492.11	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	66,430,327.11	-14,578,317.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-286,010,697.28	-127,467,447.47	-90,750,898.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			6,330,865.68	
减：所得税影响额	-1,992,971.50	-43,357,044.31	116,060,196.78	
少数股东权益影响额（税后）	26,729,598.84	29,250,763.71	46,292,268.92	
合计	-59,101,634.54	-132,715,115.92	309,172,763.21	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，经过二十多年的健康发展，现已初步形成以民生地产开发、生活服务、科技产业（园区）投资运营、文化旅游康养等相关多元化产业“四位一体”协同发展的战略格局。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司具有建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业设计甲级资质、建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。

公司房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以产业地产开发与运营、商业地产开发，发展模式以内生增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。公司的房地产开发业务聚焦“三圈一带、八大城市群”等重点城市进行深耕发展，目前已经布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，已进驻全国23个省、直辖市、自治区，开发项目主要分布在重庆、北京、广州、成都、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、南宁、苏州等主要城市。

生活服务业务为公司重要业务。公司围绕业主需求将传统的物业管理升级为“美好生活服务商”，积极开展物业服务、增值服务、智慧科技服务三大核心业务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等20多个省、直辖市、自治区。

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	同比增加 84.88%，主要系对外投资增加所致。
固定资产	同比增加 84.46%，主要系在建工程达到可使用状态转固增加所致。
无形资产	无重大变化。
在建工程	同比下降 99.98%，主要系在建工程转固减少所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款	同比增加 72.76%，主要系公司控股子公司其他股东同股同权调用资金增加所致。
存货	同比增加 33.21%，主要系新获取土地项目及新开工项目增加所致。

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、运营开发能力

公司坚持以现金流和利润为导向的可持续发展，聚焦项目价值挖掘，注重品质管理，打造质效并重的运营管控体系。在运营开发管控过程中，注重资源流与资金流的交圈闭环，以项目为核心单元，实现定位、设计、开发、工程、运营全流程无缝协同。20多年来，公司累计开发面积超1亿平方米，锻造了成熟的全城市能级、全产品形态的运营开发能力，为公司健康发展打下坚实基础。

2、团队管理能力

公司坚持“团队职业化、管理专业化、经营规范化、竞争市场化”四大经营理念，形成了“未来牵引、铸造平台、熔炼文化、成就人才”的体系化人力资源管理战略。公司拥有一支成熟稳定的核心管理团队，董事会成员及高级管理人员皆拥有较强的专业能力和丰富的管理经验，并且培养了一批忠诚务实、敏锐执着、拼搏竞取的年轻人才，为公司发展提供源源不断的人力资源支持。

3、战略规划能力

作为一家战略驱动型上市企业，公司围绕打造美好生活生态圈，逐步形成“四位一体”协同发展战略格局，并根据外部环境动态调整。在投资布局上，公司坚持围绕“三圈一带、八大城市群”深耕发展，坚持聚焦省域深耕，形成“以二三线城市为主，一四线城市为辅”的全国化均衡布局。

4、产品创新能力

公司拥有“全国住宅产品专家”、“洋房之父”的美誉，先后获得“智慧服务平台”、“窗式健康防霾系统”、“九曲河独院别墅”、“东方现代风格大平层”等数十项实用新型和外观设计专利。新时期，公司构建了以“东方人居”为产品理念、“生命建筑”为产品内核，推出全新三大产品线——集美亲子，博翠健康，琼华科技，打造“能思考”、“会呼吸”、“有温度”的新一代产品，为广大客户呈现金科式美好生活。

5、品牌影响力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司以“美好你的生活”为使命，以“企业大、产品美、服务好、公益善”为品牌目标，打造了辨识度清晰、市场美誉度高的品牌形象，构建起公司与客户信任桥梁，持续为客户提供优质产品和服务。公司屡获“中国企业500强、中国房地产上市公司A股10强、中国地产品牌价值10强、福布斯全球企业”等殊荣。

6、创新融资能力

作为资金密集型企业，多元化创新融资模式、融资能力和通畅的融资渠道可以为公司发展提供良好保证。公司坚持银行和债券融资为主，深入研究市场创新融资。报告期内，公司新拓境外融资渠道，成功发行首笔美元债，并与主要大型金融机构均建立了诚信、互利的长期战略合作关系，获境内主流评级机构AAA的主体信用评级。

7、科学激励体系

公司秉承“风险共担、利益共享、荣辱与共”的原则，已逐渐建立、健全了短中长期结合的激励机制。2019年，公司在限制性股票激励计划、“同舟共赢计划”、“同创共赢计划”基础上，创造性推出“卓越共赢员工持股计划”，充分激活各层级员工的主动性和创造性，为打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队和实现战略目标做好机制保障。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

（一）2019 年房地产市场分析

1、行业发展形势回顾

我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。但在党中央集中统一领导下，保持战略定力，坚持稳中求进，深化改革开放，经济社会保持持续健康发展，2019 年国内生产总值同比增长 6.1%，总量达到 99 万亿元。在房住不炒，一城一策、因城施策调控背景下，房地产行业投资和销售保持平稳发展。

房地产投资意愿下降。根据国家统计局统计，虽然 2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.9%。但作为房地产投资的土地购置指标，存在降温现象。2019 年，房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.7%。

房地产销售继续放缓。在 2018 年全国商品房销售面积同比增长仅 1.3%的情况下，2019 年商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%。商品房销售额 15.97 万亿元，增速同比回落 5.7 个百分点。

房地产到位资金稳定。2019 年，房地产开发企业到位资金 17.86 万亿元，同比增长 7.6%，增速提高 1.2 个百分点。其中，国内贷款 2.52 万亿元，同比增长 5.1%；自筹资金 5.82 万亿元，同比增长 4.2%；定金及预收款 6.14 万亿元，同比增长 10.7%；个人按揭贷款 2.73 万亿元，同比增长 15.1%。

行业集中度持续提升。据第三方机构统计，截至 2019 年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100 房企的权益销售金额集中度已分别达到近 21%、36%、44%以及 53%。行业整体规模增速放缓的同时，百强集中度持续提升，行业分化格局加剧。

2、公司主要房地产项目所在城市市场分析

2019 年，公司持续推动省域深耕战略，致力于提升所在城市市场占有率。本报告期，公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、苏州、南宁、合肥、成都、杭州等重点城市。上述城市本年度的房地产市场情况主要指标如下：

城市	年度	商品房建设用地成交面积（万㎡）	商品房施工面积（万㎡）	商品房新开工面积（万㎡）	商品房竣工面积（万㎡）	商品房销售面积(万㎡)	商品房销售金额（亿元）	公司签约销售面积(万㎡)	公司签约金额（亿元）	公司市场份额（%）
重庆	2019 年	5,790	27,987	6,725	5,069	6,105	5,273	712	549	11.66%
	2018 年	5,459	27,227	7,386	4,083	6,536	4,558	628	464	9.61%
	同比增长	6%	3%	-9%	24%	-7%	16%	13%	18%	21%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

苏州	2019 年	2,331	12,148	2,761	1,284	2,178	3,729	49	89	2.25%
	2018 年	2,417	11,659	2,801	1,507	1,994	3,118	17	19	0.85%
	同比增长	-4%	4%	-1%	-15%	9%	20%	188%	368%	164%
南宁	2019 年	1,066	9,713	2,165	711	1,805	1,517	85	70	4.71%
	2018 年	911	8,130	1,710	792	1,745	1,358	52	36	2.98%
	同比增长	17%	19%	27%	-10%	3%	12%	63%	94%	58%
合肥	2019 年	1,684	7,874	1,620	1,482	1,322	1,767	48	70	3.63%
	2018 年	1,497	8,233	1,790	1,420	1,390	1,688	28	43	2.01%
	同比增长	12%	-4%	-9%	4%	-5%	5%	71%	63%	80%
成都	2019 年	2,562	20,620	4,602	1,823	3,543	3,851	52	64	1.47%
	2018 年	2,270	19,515	4,722	1,725	3,683	3,633	22	26	0.60%
	同比增长	13%	6%	-3%	6%	-4%	6%	136%	146%	146%
杭州	2019 年	1,948	12,001	2,435	1,728	1,514	3,924	20	62	1.32%
	2018 年	1,540	11,755	2,709	1,637	1,676	4,008	-	-	-
	同比增长	26%	2%	-10%	6%	-10%	-2%	-	-	-

注：以上数据来源于中国指数研究院、公司。

（二）报告期经营情况总结

1、报告期总体经营情况总结

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

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

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

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

四是财务结构持续优化。公司不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构。2019 年，公司及所投资的公司全年实现销售回款 1,610 亿元，同比增长 53%，回款率高达 87%。期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

末公司货币资金余额近 360 亿元，完全有效覆盖短期负债；经营活动产生的现金流净额达到 22.39 亿元，同比增长 68%。截至 2019 年年末，公司资产总额超 3,200 亿元，同比增长 39%；资产有息负债率[1]降至 33%，同比降低近 4 个百分点；扣除预收款项后资产负债率[2]降至 48%，较上年降低超 2 个百分点。公司预收款项达到 1,147 亿元，同比提升超过 50%，为公司未来提供充足业绩保障。

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

（1）公司新增土地储备情况

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

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
1	成都市双流区公兴街道SLG-(07)-2018-016号项目地块	四川成都市	招拍挂	住宅	33.00%	62,021	155,053	113,770	37,544
2	合肥市新站区 XZQTD238 号项目地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	32.72%	86,012	154,822	83,862	27,440
3	淄博市张店区 A-2018-009 号项目地块	山东淄博市	收并购	商住	50.29%	82,752	223,575	60,486	30,420
4	洛阳市洛龙区定鼎门街 LYTD-2018-47 号项目地块	河南洛阳市	招拍挂	商住	50.28%	78,474	274,659	131,954	66,350
5	桂林市临桂区真龙汽车城 C-7/C-12 项目地块	广西桂林市	收并购	住宅	58.84%	163,731	540,312	68,500	40,305
6	玉林市玉东新区 201892 号地块	广西玉林市	招拍挂	住宅	97.89%	42,034	147,119	25,220	24,688
7	内江市高新区高铁片区 B-22-4 地块	四川内江市	招拍挂	商住	99.09%	112,391	224,782	59,005	58,466
8	玉林市胜利路北侧 201879 号项目地块	广西玉林市	招拍挂	住宅	100.00%	16,361	52,354	15,316	15,316
9	重庆市荣昌区昌州街道灵方大道 6 号项目地块	重庆市	收并购	商住	46.10%	42,216	65,013	7,617	3,512
10	常州市天宁区 JZX20190101 项目地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	54.18%	61,134	134,495	108,000	58,517
11	宜宾市南溪区正信路 XC-D-02-01 地块	四川宜宾市	招拍挂	商住	98.96%	75,890	166,957	47,811	47,314
12	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-5 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	99.51%	19,704	68,964	19,720	19,622
13	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-6 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	36,115	126,403	48,310	48,310
14	广安市邻水邻土储[2018]13 号地块	四川广安市	招拍挂	住宅	98.70%	62,752	188,256	46,540	45,933
15	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-2 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	26,815	93,853	32,920	32,920
16	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-4 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	49,795	174,283	70,940	70,940
17	重庆市江津双福新区 D01-4/02 、D01-5/02 2 、D02-1/02 、D02-5/02 号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	97.48%	128,651	236,718	51,500	50,201

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
18	重庆市铜梁区[2019]TL001010-001 号地块	重庆市	招拍挂	商住	97.95%	96,901	155,042	41,571	40,717
19	玉溪市红塔区 YXTC(2010)2-5 号项目地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	95.97%	26,580	80,301	22,580	21,669
20	重庆市两江新区蔡家 H27-1/07、H27-3/05 号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	59.01%	55,569	83,354	61,500	36,293
21	郑州市荥阳荥政储(2019)2 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	98.69%	42,423	123,027	38,120	37,622
22	普洱市思茅区普洱大道南侧 P01041 地块	云南普洱市	招拍挂	商住	48.50%	51,489	120,999	23,210	11,256
23	南宁市五象龙岗片区 GC2019-017 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	50.46%	32,074	80,186	48,111	24,275
24	茂名市茂南区 JIXIANG013 号项目地块	广东茂名市	招拍挂	商住	49.72%	81,207	243,621	90,396	44,942
25	成都市郫都区 PD2018-15(H39)地块	四川成都市	招拍挂	住宅	99.09%	32,992	65,985	48,169	47,730
26	重庆市两江新区仙桃数据谷 S19-2、S19-3、S19-4 号项目地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.64%	91,228	136,842	145,000	73,422
27	南宁市五象龙岗片区 GC2019-016 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	60.00%	22,969	57,423	29,286	17,571
28	焦作市马村区解放路 JGT2018-9 号地块	河南焦作市	招拍挂	住宅	96.64%	40,398	92,915	12,266	11,854
29	阜阳市颍州区复兴大道[2018]-130 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	50.43%	185,647	388,109	97,465	49,155
30	阜阳市颍州区新安路[2018]-127 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	97.86%	55,821	100,478	24,198	23,680
31	驻马店市驿城区兴业大道 ZMDY-2018-26 号地块	河南驻马店市	招拍挂	商住	48.51%	150,952	452,856	47,323	22,958
32	泰安市高铁新区 2019-15 号地块	山东泰安市	招拍挂	住宅	32.71%	35,154	105,463	41,736	13,650
33	镇江市镇江新区丁卯 X1901 号地块	江苏镇江市	招拍挂	住宅	47.99%	16,168	40,420	22,518	10,807
34	镇江市镇江新区丁卯 X1906 号地块	江苏镇江市	招拍挂	住宅	58.75%	40,340	80,680	36,431	21,404
35	温州市平阳 D12、D17 地块	浙江温州市	招拍挂	住宅	99.00%	69,828	125,690	59,310	58,719
36	雅安市名山城区皇茶大道 B3-15 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	12,913	38,739	8,350	8,350
37	聊城市东昌府区 2017-24 号地块	山东聊城市	招拍挂	住宅	49.31%	61,652	147,965	57,586	28,394
38	重庆市永川区 C 标准分区 C3-8-1/02 地块	重庆市	招拍挂	住宅	48.83%	71,239	121,106	30,023	14,660

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
39	重庆市巴南区界石组团 N 分区 N19-1/03 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	98.44%	35,925	53,887	38,000	37,409
40	盐城市射阳 201902 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	99.41%	57,863	144,658	26,150	25,995
41	盐城市射阳 201903 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	57,991	144,978	26,150	26,150
42	盐城市射阳 201904 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	57,952	144,883	26,140	26,140
43	盐城市射阳 201905 号地块	江苏盐城市	招拍挂	商住	100.00%	47,438	118,595	21,450	21,450
44	九江市濂溪区 DGA2019002 号地块	江西九江市	招拍挂	商住	48.68%	45,126	90,252	21,728	10,578
45	雅安市雨城区大兴片区 9-03 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	20,562	33,104	12,213	12,213
46	邯郸市冀南新区 2018-031 号地块	河北邯郸市	招拍挂	住宅	48.24%	108,525	217,051	29,750	14,352
47	南昌市赣江新区经开组团 DXJJ2018016 地块	江西南昌市	招拍挂	住宅	99.66%	76,258	167,767	113,471	113,087
48	襄阳市枣阳市襄阳路(2019)003 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	98.01%	31,745	82,536	21,191	20,769
49	毕节市七星关区 BTB2007-06 号	贵州毕节市	收并购	商住	100.00%	34,763	104,289	22,368	22,368
50	南充市仪陇新政 2019-7 号地块	四川南充市	招拍挂	住宅	97.62%	57,091	142,728	26,119	25,497
51	天津市武清区光明道津武(挂)2019-025 号	天津市	招拍挂	商住	50.41%	119,804	143,765	123,500	62,260
52	遵义市汇川区 2018-GP-30/50/51 号地块	贵州遵义市	招拍挂	商住	99.08%	30,425	54,765	75,160	75,160
						74,915	134,847		
						189,400	340,920		
53	合肥市肥东包公大道 FD19-01 号地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	98.83%	36,762	73,524	54,040	53,407
54	泰州市泰兴城北区 TX2019-03 号地块	江苏泰州市	招拍挂	住宅	99.04%	67,322	148,108	47,598	47,140
55	永州市零陵区 YZGZ-2019GTWG019 号地块	湖南永州市	招拍挂	住宅	98.98%	56,045	224,179	44,185	43,735
56	许昌市东城区 CD2018-66#宗地（东城区 B1-3-2#）号地块	河南许昌市	招拍挂	住宅	99.27%	79,515	213,100	67,083	66,595
57	南充市嘉陵区 2019-b-12 号地块	四川南充市	招拍挂	商住	98.49%	61,596	160,150	35,156	34,624
58	资阳市乐至[2014]64-A 号地块	四川资阳市	收并购	住宅	82.81%	56,109	168,327	11,615	9,617

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
59	重庆市巴南区李家沱组团 K 分区 K09-9/05 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.32%	44,676	93,372	48,600	23,970
60	贵阳市龙里东方项目三期 CHZ20180932-1/2、CHZ20180931-1/2/3 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	住宅	55.00%	119,925	137,914	13,252	7,289
61	重庆市荣昌区 2018-RC-69/70/71 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	70.00%	126,383	347,553	63,500	44,450
62	安顺市安顺经济开发区 2019-开挂-14 号地块	贵州安顺市	招拍挂	商住	60.00%	88,674	257,155	13,319	7,991
63	聊城市东昌府区 2019-23 号地块	山东聊城市	招拍挂	住宅	33.00%	87,534	183,821	61,553	20,312
64	青岛市平度市 19013 号地块	山东青岛市	招拍挂	商住	49.00%	50,987	112,171	7,012	3,436
65	吉安市吉州区 DDA2019010 号地块	江西吉安市	招拍挂	住宅	50.00%	32,170	73,991	29,001	14,501
66	潍坊市青州市招拍挂 2019-054 地块	山东潍坊市	招拍挂	住宅	70.00%	53,244	117,137	11,102	7,771
67	潍坊青市州市招拍挂 2019-055 地块	山东潍坊市	招拍挂	住宅	30.00%	51,505	113,311	16,224	4,867
68	邯郸市邯山区[2019]01 号地块	河北邯郸市	招拍挂	住宅	48.66%	130,110	325,275	91,296	44,425
69	雅安市雨城区 F2-56、F2-59、F2-63 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	100.00%	56,591	169,772	52,799	52,799
70	重庆市云阳北部新区 YUNYANG-2-出让-80 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	44,906	89,811	20,387	10,398
71	重庆市两江新区 I 分区 I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	94,702	134,476	73,919	36,960
72	济南市七里河路西片区地块旧城改造项目	山东济南市	收并购	商住	70.00%	44,851	152,493	128,141	89,698
73	长沙市宁乡创业大道[2019]宁乡市 022 号地块	湖南长沙市	招拍挂	住宅	100.00%	103,317	284,122	29,135	29,135
74	宿迁市宿豫区 2019(经)A 宿豫 01 号地块	江苏宿迁市	招拍挂	住宅	51.00%	129,759	324,398	98,876	50,427
75	玉溪市红塔区康溪路 YXTC(2011)1-18-1 号地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	100.00%	16,390	32,780	10,480	10,480
76	重庆市奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-116 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	65,338	130,676	37,139	18,941
77	泸州市江阳区 510502-2018-B-075 号地块	四川泸州市	招拍挂	住宅	100.00%	33,430	83,575	17,551	17,551
78	益阳市益土网挂(2019)11 号地块	湖南益阳市	招拍挂	商住	100.00%	93,337	233,342	49,000	49,000
79	内江市经开区 A-5-2/3 号地块	四川内江市	招拍挂	商住	100.00%	124,018	293,923	59,715	59,715

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
80	重庆市两江新区保税港 I 分区 19058 号宗地	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	50,391	70,547	38,778	19,389
81	金华市兰溪区振兴北侧 A 地块	浙江金华市	招拍挂	商住	32.20%	40,850	81,700	28,758	9,259
82	赣州市瑞金市金融商务区 DBO2019015 号地块	江西赣州市	招拍挂	商住	60.00%	37,915	94,788	26,740	16,044
83	临沂市智能制造科技产业城项目地块	山东临沂市	招拍挂	产业	90.00%	223,563	228,034	5,940	5,346
84	南宁市五象龙岗片区 GC2019-050 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	100.00%	22,735	68,205	37,513	37,513
85	随州市曾都区编钟大道G(2014)01/02/03 号地块	湖北随州市	收并购	商住	51.00%	351,900	633,420	73,899	37,688
86	安庆市北部新城学院路 2019-26 号地块	安徽安庆市	招拍挂	住宅	33.00%	80,587	161,173	46,300	15,279
87	西安市冯家滩城改项目 DK1 号地块	陕西西安市	招拍挂	商住	100.00%	117,489	358,340	136,484	136,484
88	重庆市涪陵区人民西路 FL2019-02-21 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	51.00%	24,483	73,449	26,110	13,316
89	茂名市化州市鉴江区 HZWG2019-012 号地块	广东茂名市	招拍挂	住宅	100.00%	24,324	85,135	6,568	6,568
90	九江市塘新区芦良西大道 B-03-2 号地块	江西九江市	招拍挂	商住	50.10%	34,017	61,231	10,205	5,113
91	遂宁市射洪（2019）21 号-1 号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	100.00%	33,817	77,780	15,726	15,726
92	常德市汉储 2019-16 号地块	湖南常德市	招拍挂	住宅	100.00%	58,039	145,099	10,448	10,448
93	株洲市云龙产业新城[2019]网挂第 065 号地块	湖南株洲市	招拍挂	商住	47.53%	64,194	160,485	19,259	9,154
94	重庆市巴南区李家沱组团 S 分区 S21-1/05、S21-2/05 号地块	重庆市	招拍挂	商住	40.00%	63,610	100,505	43,824	17,530
95	嘉兴市平湖市曹桥街道 2019 平-7 号地块	浙江嘉兴市	招拍挂	住宅	47.38%	31,865	76,475	24,854	11,776
96	常州市武进区 JWJ20190101 号地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	48.66%	77,283	170,022	117,000	56,938
97	宿州市 2018-31 号地块	安徽宿州市	招拍挂	住宅	48.68%	111,827	246,019	87,225	42,465
98	衡阳市高新区 27-B-01 号地块	湖南衡阳市	招拍挂	商住	49.42%	84,307	337,228	76,508	37,812
99	泉州市晋江市灵源街道 P2018-22 号地块	福建泉州市	招拍挂	商住	15.77%	126,062	317,298	48,700	7,681
100	岳阳市华土网挂（2019）03/04 号地块	湖南岳阳市	招拍挂	商住	40.00%	96,950	290,850	23,900	9,560
101	玉林市 201870 号地块	广西玉林市	招拍挂	商住	41.00%	83,662	283,614	23,600	9,676

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
102	重庆市涪陵区人民西路 FL0219-02-22 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.00%	37,344	112,032	40,020	19,610
103	周口市 ZK2018-44 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	18,139	45,348	8,979	3,143
104	周口市 ZK2018-45 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	93,334	233,335	46,201	16,170
105	周口市 ZK2018-46 号地块	河南周口市	招拍挂	住宅	35.00%	134,543	336,358	66,599	23,310
106	柳州市城中区 P（2019）32 号地块	广西柳州市	招拍挂	住宅	33.00%	36,849	66,328	39,800	13,134
107	苏州市张家港张地 2011-A017-B 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	51.00%	55,057	88,091	81,925	41,782
108	滨州市 2018-ZP40 号地块	山东滨州市	招拍挂	住宅	20.00%	64,023	147,253	43,510	8,702
109	郑州市巩义新城区 2019-029 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	49.00%	50,019	90,034	22,510	11,030
110	雅安市雨城区 15-22 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	33.00%	70,140	168,336	32,404	10,693
111	温州市瓯海区区梧田南单元 C-11 号地块	浙江温州市	招拍挂	商住	33.00%	24,251	67,903	88,300	29,139
112	重庆市丰都 FD2019-100-01 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	65.00%	173,980	434,949	39,146	25,445
113	漯河市郾城区 2019-28 号地块	河南漯河市	招拍挂	住宅	25.00%	50,376	175,811	32,057	8,014
114	温州市永嘉 3303240052019006 号地块	浙江温州市	招拍挂	商住	50.10%	23,957	71,872	39,850	19,965
115	遵义市汇川区 2019-汇-50 号地块	贵州遵义市	招拍挂	商住	100.00%	62,880	144,624	21,694	21,694
116	昭通市昭储 2018-07-01/02 号地块	云南昭通市	收并购	住宅	70.00%	106,633	319,899	28,912	20,238
117	长沙市经开区[2019]长沙 024 号地块	湖南长沙市	招拍挂	商住	53.00%	63,289	151,894	53,595	28,405
118	嘉兴市平湖市新仓镇 2019 平-17 号地块	浙江嘉兴市	收并购	住宅	100.00%	20,930	46,046	21,229	21,229
119	青岛市黄岛区 HD2019-3041 号号地块	山东青岛市	收并购	住宅	100.00%	27,026	48,647	22,569	22,569
120	日照市高新区 2018A-129 号地块	山东日照市	收并购	住宅	100.00%	48,648	121,619	41,327	41,327
121	宜兴市宜地 2019（12）号地块	江苏宜兴市	收并购	住宅	51.00%	56,266	123,785	83,275	42,470
122	上饶市 DEB2019024/25 号地块	江西上饶市	收并购	住宅	49.00%	112,103	336,308	68,896	33,759
123	商丘市 2019-4 号地块	河南商丘市	收并购	住宅	100.00%	26,191	73,334	17,677	17,677

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
124	枣庄市市中区 SZ2019-26/27/28/29 号地块	山东枣庄市	收并购	商住	56.00%	154,667	433,067	84,179	47,140
125	仁怀市南部新城 B07-1-A 号地块	贵州仁怀市	招拍挂	商住	100.00%	58,403	175,208	15,769	15,769
126	仁怀市南部新城 B07-1-B 号地块	贵州仁怀市	招拍挂	商住	100.00%	54,225	162,674	14,641	14,641
127	成都市国色天乡项目地块	四川成都市	收并购	商住	28.05%	296,081	484,641	30,984	8,691
128	成都市三医创新健康医药城项目地块	四川成都市	收并购	工业	55.00%	126,047	252,187	20,691	11,380
129	成都市电子科大产业园项目地块	四川成都市	收并购	工业	26.07%	220,788	518,433	6,596	1,720
130	遂宁市金桥新区遂宁合创项目地块	四川遂宁市	收并购	住宅、商业	33.00%	405,520	1,045,664	45,194	14,914
131	遂宁市河东新区 D2-2-05 号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	100.00%	21,085	37,953	12,936	12,936
132	阜阳市临泉 LQ（2018）-142/143/150 号地块	安徽阜阳市	收并购	商住	30.00%	115,454	251,690	43,337	13,001
133	青岛市胶州市常青藤花园二期项目地块	山东青岛市	收并购	住宅	25.00%	32,181	82,062	16,188	4,047
134	上海市青浦区华新镇新府中路 27-01 地块	上海市	招拍挂	住宅	40.00%	29,570	53,225	107,390	42,956
135	安阳市示范区 BBZ-2019-14 号地块	河南安阳市	招拍挂	住宅	40.00%	44,267	110,403	21,634	8,654
136	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L49-1/07 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.00%	52,683	79,025	55,500	27,195
137	安顺市经济开发区 2019-开挂-34 号地块	贵州安顺市	招拍挂	商住	60.00%	38,672	96,678	6,609	3,965
138	大连市开发区小窑湾 E-2002 号地块	辽宁大连市	收并购	商住	34.30%	56,555	59,383	20,000	6,860
139	安康市高新区 AK001-001-(166)-022 号地块	陕西安康市	收并购	住宅	70.00%	87,529	306,352	42,013	29,409
140	成都市温江区城南柳林路项目地块	四川成都市	收并购	商住	90.00%	62,749	108,262	93,008	83,707
141	绍兴市柯桥滨海工业区 2017-17 地块	浙江绍兴市	招拍挂	住宅	49.01%	153,179	275,722	75,989	37,239
142	贵港市迎宾大道与西南大道南侧规划道路交汇处西南角 A/B/C 号地块	广西贵港市	招拍挂	住宅	51.00%	121,455	364,366	75,420	38,464
143	景德镇市珠山区 DHA2019022 号地块	江西景德镇市	招拍挂	商住	51.00%	67,268	154,717	45,456	23,183
144	雅安市雨城区 12-04 号地块	四川雅安市	招拍挂	商住	49.00%	16,674	58,359	12,805	6,275

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
145	商丘市 2019-32 号地块	河南商丘市	招拍挂	住宅	22.00%	92,190	247,069	48,398	10,648
146	台州市温岭 XQ060220 地块	浙江台州市	招拍挂	住宅	25.00%	20,817	47,879	50,800	12,700
147	金华市兰溪区振兴北侧 B 地块	浙江金华市	招拍挂	住宅	50.00%	26,662	53,324	18,717	9,359
148	常州市钟楼区 JZX20191701 号地块	江苏常州市	招拍挂	住宅	35.00%	83,642	184,012	133,000	46,550
149	重庆市永川区 A8-4-1/01 地块	重庆市	招拍挂	住宅	25.00%	71,496	164,441	35,836	8,959
150	孝感市孝南区 G(2019)007 号地块	湖北孝感市	收并购	商住	84.00%	64,116	205,171	29,194	24,523
151	重庆市合川区中泰上境项目地块	重庆市	收并购	商住	49.00%	221,567	441,654	59,823	29,313
152	贵阳市花溪区中泰天境 2012-挂-013 号/2006-挂-07 号地块	贵州贵阳市	收并购	商住	30.60%	71,614	328,480	45,411	13,896
153	南宁市高新区 GC2019-090 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	100.00%	15,519	46,558	18,623	18,623
154	南宁市兴宁区 GC2019-087 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	25.00%	20,014	50,034	20,024	5,006
155	南阳市中心城区 G2019-68 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	70.00%	50,518	111,116	45,000	31,500
156	重庆市开州区 KZ-1-302 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	33.00%	99,685	219,307	57,200	18,876
157	金华市义乌市廿三里街道有机更新一期 2 号地块	浙江金华市	招拍挂	商住	25.00%	49,097	147,218	98,720	24,680
158	重庆市永川区 YC2019-FH-K4-1-11/02-1 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	54,907	98,833	19,655	19,655
159	郑州市巩义市 2019-139 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	49.00%	60,740	145,576	29,155	14,286
160	南阳市示范区 G2019-53 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	23.00%	56,600	141,499	59,500	13,685
161	南宁市西乡塘区 GC2019-088 号地块	广西南宁市	招拍挂	商住	25.00%	25,266	75,798	31,646	7,912
162	沈阳市大东区 DD-19008 号望花城中村-8 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	60.00%	53,258	106,517	67,106	40,264
163	重庆市沙坪坝区西永组团 U 标准分区 U7-1-2/04 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	35.00%	90,075	135,113	74,600	26,110
164	潍坊市智慧科技城一期项目地块	山东潍坊市	招拍挂	产业、住宅	100.00%	289,086	505,366	53,589	53,589
165	岳阳市汨罗市汨土挂（2019）33/34/35/36 号地块	湖南岳阳市	招拍挂	商住	100.00%	146,264	382,118	48,400	48,400

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
166	重庆市大渡口区 F 分区 F10-1/F10-4-1/F10-4-2/F10-6 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	33.00%	75,236	150,472	81,500	26,895
167	桂林市灵川八里街 40#A2 号地块	广西桂林市	招拍挂	商住	100.00%	28,814	100,849	12,000	12,000
168	广安市邻水邻土储[2018]14 号地块	四川广安市	招拍挂	商住	60.00%	65,410	196,230	45,000	27,000
169	汕头市金平区金凤半岛 C03/C07/C08 号地块	广东汕头市	招拍挂	商住教育用地	100.00%	68,198	188,861	86,030	86,030
170	重庆市江津区智慧科技城住宅地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	157,091	392,728	28,276	28,276
171	达州市通川区 IIB1-1-b 地块	四川达州市	招拍挂	住宅	100.00%	99,880	199,761	64,423	64,423
172	沈阳市大东区 DD-19002 号望花城中村-7 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	40.00%	53,034	106,069	66,823	26,729
173	合肥市瑶海区 E1904 号地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	100.00%	34,151	75,131	48,152	48,152
174	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L37-2/07 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	50.00%	70,404	105,606	62,942	31,471
175	南京市江宁区高新园 NO.2019G89 号地块	江苏南京市	招拍挂	住宅	53.00%	71,112	149,336	216,000	114,480
176	宜昌市宜都市陆渔大道 2019-G-47/48 号地块	湖北宜昌市	收并购	住宅	45.00%	92,342	184,683	16,621	7,480
177	襄阳市樊城区 20196201 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	住宅	100.00%	20,909	52,272	25,125	25,125
178	重庆市开州区 KZ-1-305 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	29,707	65,355	18,951	18,951
179	宜宾市临港经开区 SC-E-02-01(a)号地块	四川宜宾市	招拍挂	住宅	100.00%	184,590	461,475	103,740	103,740
180	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-006 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	100.00%	30,267	78,693	9,536	9,536
181	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-007 号地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	100.00%	17,096	49,579	14,053	14,053
182	韶关市武江区 XH03-01-03 号地块	广东韶关市	招拍挂	住宅	100.00%	71,008	163,318	30,214	30,214
183	郑州市新密市银基国际旅游度假区国土资出让 2018-1/3（网）号地块	河南郑州市	收并购	住宅	51.00%	92,035	149,393	14,076	7,179
184	重庆市云阳亮水坪 YUNYANG-1-出让-74 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	100.00%	20,892	37,605	6,017	6,017
185	沈阳市大东区 DD-19003 号望花城中村-9 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	30.00%	65,911	131,823	80,412	24,124
186	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫 15 组团地块	重庆市	收并购	住宅	100.00%	57,701	162,391	63,787	63,787

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地投资金额（万元）	权益投资金额（万元）
187	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫 27 组团地块	重庆市	收并购	住宅	100.00%	40,309	74,169	40,092	40,092
188	柳州市飞鹿大道南侧 P（2019）30 号地块	广西柳州市	招拍挂	住宅	51.00%	62,193	155,483	15,580	7,946
189	郴州市北湖区寒溪路 TG2019062 号地块	湖南郴州市	招拍挂	住宅	100.00%	85,350	196,305	35,840	35,840
190	成都市龙泉驿区 LQ05(252):2019-05 号地块	四川成都市	招拍挂	住宅	100.00%	105,191	157,786	108,872	108,872
191	荆州市沙北新区 P(2019)40 号地块	湖北荆州市	招拍挂	商住	100.00%	67,027	201,081	54,800	54,800
192	济宁市泗水[2019]004 号地块	山东济宁市	收并购	商住	26.01%	84,914	152,845	17,940	4,666
合计						14,340,174	33,277,956	8,878,037	5,618,416

备注：权益比例为截止报告期末的数据，公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。本报告的权益比例概念下同。

（2）主要房地产项目开发情况

报告期，公司及所投资的公司期末在建项目 320 个，新开工面积约 3,163 万平方米，期末在建面积约 5,776 万平方米，竣工面积约 1,208 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
1	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	518,818	1,353,512	1,775,783	194,548	1,566,215	1,302,353	299,059	937,134	745,241
2	济南·金科城	山东济南市	住宅	51.00%	在建	269,988	1,070,454	1,413,569	0	967,780	563,125	404,655	747,260	498,826
3	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	341,831	888,743	1,098,075	201,226	927,200	703,445	223,755	466,646	389,822
4	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	396,067	741,561	965,563	149,632	965,563	805,260	160,303	477,193	419,396
5	万州·观天下	重庆市	商住	100.00%	在建	318,579	729,095	951,508	176,595	879,913	469,512	410,401	396,553	281,468
6	云阳·世界城	重庆市	商住	60.00%	在建	329,915	735,745	908,270	120,356	908,270	764,413	143,856	360,611	301,086
7	遵义·中央公园城	贵州遵义市	商住	100.00%	在建	368,482	728,806	900,230	190,071	900,230	842,541	57,688	226,767	219,628

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
8	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.75%	在建	140,671	665,072	874,578	0	874,578	0	874,578	875,755	549,859
9	金科·半岛壹号	安徽合肥市	住宅	99.21%	在建	288,014	646,465	847,837	168,190	847,837	639,339	208,498	352,575	303,051
10	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	263,819	596,917	830,178	0	842,167	0	830,178	397,463	182,842
11	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	247,418	623,265	830,856	314,618	830,856	314,618	516,238	558,904	438,136
12	内江·公园王府	四川内江市	住宅	70.00%	在建	167,928	641,525	819,716	232,755	819,716	595,919	223,797	352,081	325,182
13	重庆·博翠园	重庆市	住宅	35.00%	在建	179,526	600,922	789,149	97,432	410,419	97,432	312,988	405,255	254,783
14	郑州·金科城	河南郑州市	住宅	50.00%	在建	160,347	606,523	770,104	153,138	770,104	409,531	360,573	424,367	357,780
15	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	231,137	626,475	765,010	0	540,710	0	540,710	404,188	137,209
16	涪陵·金科天宸	重庆市	住宅	100.00%	在建	288,811	596,358	742,744	236,524	742,744	500,064	242,681	380,298	315,885
17	西安·世界城	陕西西安市	住宅	51.00%	在建	160,716	631,439	773,794	188,816	741,339	300,287	441,052	328,125	290,388
18	重庆·金科时代中心	重庆市	商住	100.00%	在建	150,851	493,490	706,483	0	706,483	230,451	476,032	585,535	331,975
19	遵义·集美东方	贵州遵义市	住宅	99.08%	在建	294,740	530,532	702,323	0	104,292	0	104,292	390,900	74,761
20	桂林·集美东方	广西桂林市	住宅	58.84%	在建	163,731	540,312	693,062	0	98,281	0	98,281	245,073	18,525
21	无锡·世界城	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	207,490	518,926	708,425	0	708,425	676,571	31,854	634,308	494,309
22	涪陵·中央公园城	重庆市	住宅	100.00%	在建	259,814	501,953	669,086	127,823	609,857	398,932	210,925	243,382	213,074
23	忠县·集美江山	重庆市	住宅	50.30%	在建	276,405	929,186	1,207,556	0	548,337	80,626	467,711	457,594	191,441
24	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	189,527	445,924	603,241	0	603,241	0	603,241	264,498	128,402
25	金科·黄金海岸	重庆市	住宅	100.00%	在建	197,570	494,775	599,649	97,656	599,649	393,210	202,263	250,000	228,509
26	南宁·澜月府	广西南宁市	住宅	48.43%	在建	82,684	453,944	596,000	427,859	596,000	566,570	29,430	384,088	299,246
27	金科·美院	重庆市	住宅	49.09%	在建	177,239	437,186	579,198	218,655	579,198	278,343	300,855	275,695	145,618
28	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	商住	48.51%	在建	150,952	452,856	568,969	0	309,124	0	309,124	268,095	78,500

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
29	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	165,116	399,626	568,499	0	469,980	0	469,980	204,092	62,317
30	丰都·集美东方	重庆市	住宅	65.00%	在建	173,980	434,949	559,361	0	123,574	0	123,574	223,927	32,273
31	合川·金科中泰上境	重庆市	商住	49.00%	在建	221,567	441,654	558,307	0	240,004	0	240,004	312,058	97,997
32	淄博·集美天辰	山东淄博市	住宅	78.59%	在建	371,147	484,551	545,313	0	334,072	0	334,072	323,077	36,680
33	金科·天元道一期	重庆市	住宅	98.81%	在建	155,277	406,179	542,347	96,768	542,347	476,194	66,153	357,549	330,405
34	巫山·金科城二期	重庆市	住宅	98.69%	在建	116,891	474,342	534,101	0	106,768	0	106,768	223,802	49,563
35	重庆两江健康科技城	重庆市	产业	97.50%	在建	326,656	394,957	518,389	156,975	452,056	364,974	87,082	224,973	141,500
36	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	住宅	51.10%	在建	467,669	480,717	538,618	0	351,208	0	351,208	250,935	94,879
37	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90%	在建	126,822	393,517	515,747	0	244,684	17,703	226,981	228,885	117,651
38	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	139,402	348,488	522,447	213,498	505,610	213,498	292,112	303,766	301,705
39	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.62%	在建	131,768	416,122	503,417	0	343,811	0	343,811	411,284	195,906
40	阜阳·江山城	安徽阜阳市	住宅	50.43%	在建	185,650	388,109	503,021	0	242,119	0	242,119	280,211	115,234
41	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	200,568	381,285	502,745	0	137,667	0	137,667	443,624	218,873
42	重庆·集美阳光	重庆市	住宅	54.65%	在建	125,073	384,679	501,791	100,181	501,791	100,181	401,610	299,656	236,208
43	南宁·观天下	广西南宁市	住宅	99.58%	在建	88,412	375,499	500,888	250,060	500,888	250,060	250,829	367,150	119,145
44	长沙·金科时代中心	湖南长沙市	商住	100.00%	已完工	113,141	419,964	496,967	60,604	496,967	351,061	145,906	247,800	178,717
45	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	121,447	388,519	496,871	0	460,746	164,488	296,258	112,681	30,898
46	金科·集美水岸	四川德阳市	住宅	99.26%	在建	110,400	378,789	488,140	0	200,476	0	200,476	225,561	121,481
47	金科·博园府	广西贵港市	住宅	51.00%	在建	121,455	364,366	486,867	0	186,399	0	186,399	253,570	78,804
48	郴州·金科城	湖南郴州市	住宅	100.00%	在建	136,334	406,846	485,928	245,512	485,928	353,481	132,447	180,815	173,923
49	重庆·東悦府	重庆市	住宅	49.81%	在建	163,979	344,357	485,915	0	303,752	0	303,752	426,547	257,603

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
50	北京·岭秀	北京市	住宅	50.87%	在建	233,454	257,972	514,828	0	127,481	31,046	96,435	620,885	129,253
51	南川·世界城三期	重庆市	住宅	98.75%	在建	83,806	237,644	348,349	88,430	348,349	88,430	259,919	121,899	104,205
52	山西智慧科技城	山西晋中市	产业	87.29%	在建	363,525	427,783	477,940	55,562	301,650	55,562	246,088	209,983	112,326
53	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	186,080	370,955	474,005	0	474,005	0	474,005	255,285	112,380
54	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	70.00%	在建	126,383	347,553	469,166	0	357,863	0	357,863	235,870	64,957
55	金科·都会之光	江苏宿迁市	住宅	51.00%	在建	129,759	324,398	468,242	0	113,296	0	113,296	293,911	104,738
56	西安·博翠天宸	陕西西安市	商住	100.00%	在建	117,489	358,340	467,815	0	249,680	0	249,680	408,271	104,424
57	安顺·东方天悦	贵州安顺市	商住	60.00%	在建	127,346	353,833	464,573	0	147,069	0	147,069	168,256	35,541
58	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	商住	30.60%	在建	71,614	328,480	461,741	0	47,561	0	47,561	216,109	44,182
59	江津·世界城	重庆市	住宅	100.00%	在建	158,578	370,108	451,546	135,816	451,546	418,906	32,640	181,796	158,229
60	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	130,592	325,980	450,519	0	450,519	0	450,519	341,833	210,670
61	遵义·万麓府	贵州遵义市	住宅	48.63%	在建	139,603	288,829	398,158	0	398,158	0	398,158	256,555	34,307
62	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.66%	在建	130,110	325,275	426,963	0	240,451	0	240,451	312,360	106,100
63	上饶·铂悦都会	江西上饶市	住宅	49.00%	在建	112,103	336,308	423,310	0	284,042	0	284,042	215,699	78,565
64	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	商住	49.42%	在建	84,307	337,228	422,982	0	106,616	0	106,616	227,532	58,752
65	昭通·集美天越	云南昭通市	住宅	97.89%	在建	106,633	319,898	420,985	0	129,350	0	129,350	168,188	32,764
66	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	住宅	99.24%	在建	210,281	352,770	420,285	0	241,672	0	241,672	261,876	108,680
67	成都·博翠天宸	四川成都市	住宅	99.38%	在建	99,069	297,207	407,994	173,747	407,994	173,747	234,248	270,409	236,413
68	内江·金科时代中心	四川内江市	商住	51.00%	在建	66,851	334,254	401,833	67,492	401,833	267,455	134,378	113,410	101,079
69	烟台·博翠山	重庆市	住宅	49.54%	在建	188,149	256,046	400,590	152,794	365,504	260,861	104,643	210,870	168,492
70	江津·集美郡	重庆市	商住	97.44%	在建	148,861	299,262	399,759	201,869	399,759	201,869	197,890	158,941	136,800

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
71	内江·集美天宸	四川内江市	住宅	99.12%	在建	121,094	304,929	397,314	0	251,311	0	251,311	223,128	110,000
72	安康·集美郡	陕西安康市	住宅	70.00%	在建	87,529	306,352	391,359	0	120,276	0	120,276	183,798	27,453
73	内江·集美星辰	四川内江市	商住	99.51%	在建	124,018	293,923	379,867	0	73,022	0	73,022	200,503	62,400
74	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.78%	在建	261,333	307,444	376,050	34,178	376,050	34,469	341,581	398,406	215,519
75	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	209,258	265,553	372,977	75,865	372,977	75,865	297,112	323,421	114,397
76	金科·源山筑	山东济南市	住宅	50.00%	在建	199,999	335,319	369,277	0	313,607	59,664	253,942	188,164	70,096
77	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	153,179	275,722	382,548	0	181,131	0	181,131	233,504	83,593
78	无锡·金科中心	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	105,740	277,374	360,948	0	360,948	259,298	101,650	260,842	206,276
79	青岛·阳光美镇	山东青岛市	住宅	70.00%	在建	176,882	276,621	353,631	90,426	353,631	168,029	185,602	199,413	136,700
80	金科·美苑	湖南长沙市	住宅	100.00%	在建	103,317	284,122	348,636	0	148,965	0	148,965	159,952	53,422
81	玉林·城央时代	广西玉林市	商住	41.00%	在建	83,662	283,614	345,349	0	179,759	0	179,759	144,431	31,345
82	金科·澜山公馆	山东济南市	住宅	99.40%	在建	83,333	266,919	341,615	98,682	283,383	98,682	184,700	220,408	158,503
83	梁平·集美东方	重庆市	住宅	49.42%	在建	111,335	256,084	340,693	0	340,693	0	340,693	164,736	72,867
84	重庆·御临河	重庆市	住宅	99.41%	在建	188,506	204,810	338,449	53,469	265,400	128,298	137,102	248,859	181,592
85	沈阳·集美天城	天津市	住宅	99.54%	在建	99,424	248,560	327,197	0	304,250	0	304,250	274,381	145,000
86	成都·温江天宸	四川成都市	住宅	98.87%	在建	93,800	245,307	325,772	91,439	325,772	297,747	28,025	150,805	138,555
87	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40%	在建	100,012	257,458	325,167	0	129,394	0	129,394	248,385	101,107
88	江津·集美东方	重庆市	住宅	97.48%	在建	128,651	236,718	323,982	0	323,982	0	323,982	171,962	79,054
89	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	97,202	231,797	322,734	85,823	322,734	85,823	236,911	490,972	389,515
90	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	商住	50.28%	在建	78,474	274,659	352,216	0	352,216	0	352,216	279,706	160,706
91	宿州·天元府	安徽宿州市	住宅	48.68%	在建	111,827	246,019	320,575	0	320,575	0	320,575	194,595	98,366

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	位置	业态	权益比例	项目进度	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	当年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	期末在建面积（㎡）	项目预计总投资金额（万元）	截止报告期末实际投资金额（万元）
92	茂名·集美万象	广东茂名市	商住	49.72%	在建	81,207	243,621	318,289	0	206,167	0	206,167	235,983	92,484
93	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78%	在建	132,740	225,073	317,626	0	317,626	0	317,626	464,640	34,604

备注：上表中涉及权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能存在根据项目具体开发情况进行动态调整。

（3）主要房地产项目销售情况

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

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
1	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	623,265	830,856	798,769	290,707	332,087	540,476	233,813	219,735	233,813
2	金科·美院	重庆市	住宅	49.09%	在建	437,186	579,198	560,695	241,019	270,255	472,172	235,805	206,336	235,805
3	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	596,917	842,167	818,747	285,703	188,936	285,703	0	0	0
4	重庆·東悦府	重庆市	住宅	49.81%	在建	344,357	485,915	471,437	152,621	176,628	152,621	0	0	0
5	重庆·集美阳光	重庆市	住宅	54.65%	在建	384,679	501,791	479,838	181,798	175,796	340,383	95,322	76,260	95,322
6	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	325,980	450,519	450,403	155,672	174,981	187,482	33,530	26,899	33,530
7	重庆·博翠园	重庆市	住宅	35.00%	在建	600,922	789,149	760,252	137,153	168,290	261,464	72,784	65,362	72,784
8	重庆·美的金科郡	重庆市	住宅	49.81%	在建	307,522	307,522	307,522	149,375	164,589	171,197	143,648	146,683	143,648
9	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	1,353,512	1,775,783	1,723,046	223,390	164,541	1,371,956	304,103	231,998	1,065,980
10	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	445,924	603,241	584,923	227,102	151,752	227,102	0	0	0
11	金科·雍景台	重庆市	住宅	68.78%	在建	199,351	281,938	268,851	161,943	131,059	161,943	0	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
12	奉节·集美江畔	重庆市	住宅	48.30%	在建	213,621	293,728	279,765	179,606	123,956	179,606	0	0	0
13	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	888,743	1,098,075	1,066,633	196,870	104,482	765,744	208,901	96,076	597,426
14	南川·世界城三期	重庆市	住宅	98.75%	在建	237,644	348,349	334,103	174,714	100,674	292,440	86,883	47,738	86,883
15	江津·集美郡	重庆市	商住	97.44%	在建	299,262	399,759	386,782	135,607	96,556	297,639	141,715	95,696	141,715
16	云阳·世界城	重庆市	商住	60.00%	在建	735,745	908,270	882,952	123,802	87,624	779,178	146,113	74,308	642,010
17	璧山·黛山悦府	重庆市	住宅	48.96%	在建	170,359	232,782	220,882	105,779	87,580	113,041	0	0	0
18	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90%	在建	393,517	515,747	515,343	128,972	84,174	136,870	2,644	713	2,644
19	巴南·集美锦湾	重庆市	住宅	67.34%	在建	119,025	172,437	167,206	88,043	82,837	105,640	36,780	33,190	36,780
20	金科·九曲河	重庆市	住宅	99.68%	在建	156,184	287,582	268,020	45,914	75,528	170,837	148,619	210,451	148,619
21	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46%	在建	226,174	292,625	282,411	101,201	75,521	129,982	0	0	0
22	永川·礼悦东方	重庆市	住宅	48.66%	在建	182,999	255,602	230,911	134,143	75,520	171,177	0	0	0
23	涪陵·博翠府	重庆市	住宅	99.28%	在建	205,412	246,917	246,917	93,890	73,750	93,890	0	0	0
24	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	381,285	502,745	502,737	62,628	73,326	62,628	0	0	0
25	巫山·金科城	重庆市	住宅	98.69%	在建	948,789	1,070,958	1,060,116	136,303	65,550	431,882	67,137	35,530	245,713
26	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	399,626	568,499	543,880	105,281	64,787	111,841	0	0	0
27	万州·博翠江岸	重庆市	住宅	96.07%	在建	126,401	177,035	168,968	84,598	61,293	105,936	49,760	38,441	49,760
28	大足·集美江山	重庆市	住宅	96.02%	在建	150,590	185,068	179,709	116,396	61,214	116,396	0	0	0
29	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	388,519	496,871	488,066	112,077	60,009	255,210	3,485	2,028	3,486
30	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	741,561	965,563	943,703	66,080	57,156	792,886	116,849	104,370	704,290
31	永川·集美天宸	重庆市	住宅	96.80%	在建	248,951	248,951	235,628	108,060	56,888	108,060	83,652	43,782	83,652
32	万州·观天下	重庆市	商住	100.00%	在建	729,095	951,508	930,683	101,383	55,065	519,093	131,474	63,964	362,065

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
33	重庆·悦麓山	重庆市	住宅	48.15%	在建	223,008	310,609	303,095	51,124	55,002	136,120	0	0	0
34	金科·滨江中心	重庆市	住宅	81.41%	在建	139,656	180,405	180,405	73,002	54,347	73,002	0	0	0
35	金科·黄金海岸	重庆市	住宅	100.00%	在建	494,775	599,649	582,369	113,694	53,692	459,503	130,208	56,260	340,676
36	金科·博翠天悦	重庆市	住宅	97.37%	在建	109,157	139,378	135,351	65,123	52,368	119,825	63,212	56,108	63,212
37	重庆·博翠山	重庆市	住宅	49.54%	在建	256,046	365,504	356,713	46,438	52,181	247,875	118,092	80,129	203,295
38	重庆两江健康科技城	重庆市	产业	97.50%	在建	394,957	518,389	495,917	99,751	51,610	403,082	100,062	62,781	264,437
39	金科·集美华庭	浙江温州市	住宅	99.00%	在建	165,916	167,767	163,843	49,629	52,711	49,629	0	0	0
40	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	275,677	382,548	368,116	100,545	97,318	100,545	0	0	0
41	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉兴市	住宅	49.56%	已完工	105,793	131,993	125,456	60,310	67,175	117,589	0	0	0
42	杭州·和宁文华府	浙江杭州市	住宅	50.83%	在建	184,769	259,739	219,002	63,493	233,964	63,493	0	0	0
43	杭州·博翠府	浙江杭州市	住宅	99.63%	在建	86,248	152,126	99,382	64,294	170,359	64,294	0	0	0
44	杭州·尚合府	浙江杭州市	住宅	99.48%	在建	61,710	89,519	75,264	56,802	133,548	56,802	0	0	0
45	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	住宅	99.81%	在建	114,300	219,993	141,132	19,456	78,253	19,456	0	0	0
46	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	住宅	99.51%	在建	291,588	379,867	236,057	154,997	122,314	154,997	0	0	0
47	昆明·春夏里	云南昆明市	住宅	48.28%	在建	179,894	234,991	225,067	104,974	92,983	104,974	0	0	0
48	天津·万科观澜	天津市	住宅	48.94%	在建	196,848	264,290	250,715	99,110	109,960	124,289	0	0	0
49	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78%	在建	225,073	317,626	262,863	62,004	101,377	115,241	0	0	0
50	天津·集美雍阳	天津市	住宅	50.41%	在建	161,901	209,512	193,826	46,208	90,879	46,208	0	0	0
51	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	265,553	372,977	361,402	53,966	71,183	84,547	33,947	44,069	33,947
52	宜宾·集美天宸	四川宜宾市	住宅	98.96%	在建	167,318	205,342	205,342	92,654	65,630	92,654	0	0	0
53	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	365,324	522,447	507,342	174,617	125,993	327,951	133,221	83,791	133,221

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
54	泸州·集美天宸	四川泸州市	住宅	98.09%	在建	116,221	167,924	162,274	79,437	51,316	88,158	0	0	0
55	广安·集美天宸	四川广安市	住宅	98.70%	在建	437,745	574,633	515,344	139,920	90,782	139,920	0	0	0
56	成都·博翠府	四川成都市	住宅	99.36%	在建	67,979	97,893	78,972	53,063	131,026	53,063	0	0	0
57	成都·博翠天宸	四川成都市	住宅	99.38%	在建	297,207	407,994	401,254	126,724	102,700	221,467	0	0	0
58	金科置信·国色天乡	四川成都市	住宅、商业	28.05%	在建	1,018,960	1,236,734	1,236,734	102,428	85,233	931,989	0	0	0
59	金科·博翠鄰湖	四川成都市	住宅	100.00%	已完工	60,782	84,904	69,124	42,556	63,059	63,548	0	0	0
60	西安·世界城	陕西西安市	住宅	51.00%	在建	631,439	773,794	744,289	303,252	250,696	634,618	215,538	118,537	264,394
61	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	626,475	765,010	739,223	175,435	136,323	175,435	0	0	0
62	金科·桃花源	山东泰安市	住宅	99.37%	在建	198,976	230,383	193,836	33,167	67,013	117,530	32,814	37,655	66,026
63	济南·金科城	山东济南市	住宅	51.00%	在建	1,137,223	1,413,569	1,413,569	127,390	145,339	753,633	5,349	1,407	537,104
64	金科·源山筑	山东济南市	住宅	50.00%	在建	335,319	369,277	353,223	83,979	64,206	152,945	27,283	36,441	27,283
65	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	住宅	99.54%	在建	248,560	327,197	311,680	155,908	154,467	165,087	0	0	0
66	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	370,955	474,005	441,412	138,376	120,553	138,376	0	0	0
67	金科·集美九龙湖	江西南昌市	住宅	99.59%	在建	132,267	166,088	157,388	71,556	108,172	71,556	0	0	0
68	南昌·集美阳光	江西南昌市	住宅	99.54%	在建	352,770	420,285	237,686	63,353	71,452	132,612	0	0	0
69	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.78%	在建	307,444	376,050	327,243	108,441	225,223	199,355	43,932	91,721	43,932
70	无锡·集美壹品	江苏无锡市	住宅	97.87%	在建	62,651	83,397	75,949	58,641	81,997	58,641	0	0	0
71	无锡·金科中心	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	277,374	360,948	335,920	33,951	63,687	274,294	1,750	195	241,968
72	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	住宅	69.77%	在建	157,779	211,655	181,564	89,573	294,119	96,497	0	0	0
73	金科·四季春晓	江苏苏州市	住宅	33.37%	在建	141,779	177,735	153,110	117,700	231,027	117,700	0	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
74	金科·源江筑	江苏苏州市	住宅	50.17%	在建	148,069	190,351	166,834	68,915	87,120	89,958	0	0	0
75	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	住宅	48.56%	在建	140,189	180,777	141,699	65,293	77,366	78,376	0	0	0
76	常熟·熙悦豪庭	江苏苏州市	住宅	38.81%	已完工	78,358	98,331	80,463	42,191	59,601	64,143	55,602	74,610	55,602
77	常州·衡麓世家	江苏常州市	住宅	54.18%	在建	134,993	176,918	162,727	87,252	137,229	87,252	0	0	0
78	常州·公园天下	江苏常州市	住宅	48.66%	在建	169,768	221,999	203,623	42,515	59,340	42,515	0	0	0
79	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.62%	在建	416,122	503,417	503,417	92,790	85,343	92,790	0	0	0
80	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	住宅	77.47%	在建	144,945	189,759	188,979	101,152	75,484	101,152	0	0	0
81	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.75%	在建	665,072	874,578	830,671	283,297	507,257	608,065	0	0	0
82	郑州·金科城	河南郑州市	住宅	50.00%	在建	606,523	770,104	701,550	52,163	79,726	560,828	198,296	220,397	437,505
83	金科·御府	河南郑州市	住宅	50.11%	在建	232,043	284,957	267,844	79,256	57,925	208,359	0	0	0
84	南阳·集美晴洲	河南南阳市	住宅	98.26%	在建	147,689	195,481	178,982	144,854	140,981	144,854	0	0	0
85	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	住宅	50.28%	在建	274,659	352,216	347,820	218,822	267,077	218,822	0	0	0
86	唐山·集美郡	河北唐山市	住宅	97.31%	在建	196,754	231,541	231,541	112,872	78,322	155,984	0	0	0
87	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	住宅	66.46%	在建	115,802	145,204	140,940	109,638	85,480	109,638	0	0	0
88	仁怀·礼悦东方	贵州遵义市	住宅	80.00%	在建	391,224	507,794	196,566	104,157	64,888	104,157	0	0	0
89	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	住宅	51.10%	在建	480,717	538,618	421,146	168,442	164,041	204,510	0	0	0
90	南宁·观天下	广西南宁市	住宅	99.58%	在建	375,499	500,888	470,674	169,257	133,165	360,217	97,540	83,886	97,540
91	南宁·澜月府	广西南宁市	住宅	48.43%	在建	453,944	596,000	545,534	106,165	100,889	414,754	24,232	26,933	98,311
92	柳州·金科天宸	广西柳州市	住宅	58.89%	在建	210,347	292,818	234,837	58,040	76,556	218,823	145,938	161,459	145,938
93	广州·博翠明珠	广东广州市	住宅	99.28%	在建	85,195	114,150	103,680	23,180	68,350	23,180	0	0	0
94	广州·集美岭秀	广东广州市	住宅	99.64%	在建	113,842	160,055	103,680	25,160	53,857	25,160	0	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总可售建筑面积（㎡）	当年销售面积（㎡）	当年销售金额（万元）	累计销售面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）	累计结算面积（㎡）
95	佛山·博翠天下	广东佛山市	住宅	100.00%	在建	153,069	206,299	143,559	39,661	81,505	39,661	0	0	0
96	金科·集美天辰湾	广东佛山市	住宅	98.36%	在建	114,766	138,364	130,635	72,170	56,169	72,170	0	0	0
97	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	231,797	322,734	295,839	96,474	188,004	157,356	0	0	0
98	金科·半岛壹号	安徽合肥市	住宅	99.21%	在建	646,465	847,837	709,005	80,988	113,687	588,699	104,414	135,674	486,844
99	合肥·美的金科郡	安徽合肥市	住宅	50.10%	在建	230,359	303,948	299,324	73,088	98,798	73,088	0	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）公司可售资源情况

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

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

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

（5）主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积（㎡）	出租率
1	美邻汇	商业	重庆渝北区	100%	47,318.75	95%
2	涪陵世界走廊B	商业	重庆涪陵区	100%	94,089.73	89%

（6）公司融资情况表

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

（7）报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 215.53 亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、生活服务业务

报告期内，面对行业发展的新变化、新趋势，金科服务围绕以客户满意为核心，保持有质量的增长。通过智慧科技和大数据管理赋能生活服务，大力拓展智慧社区、智慧建筑、智慧案场三大场景应用，构建“人、云、端”的智慧生态。2019 年，金科服务营业收入同比增长超 50%，服务项目近 800 个。

4、科技产业（园区）投资运营业务

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

5、新能源业务

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

6、房地产项目跟投实施情况

本公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投，将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截止报告期末，公司共有 243 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 15.33 亿元，巫山金科城、天元道等 17 个项目实现分红，累计涉及分红金额 0.93 亿元，本期无项目清算退出跟投。公司监事未参与员工跟投。

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

（1）公司部分主要跟投项目情况表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	员工跟投投入金额（万元）	权益占比
1	山西智慧科技城	山西晋中市	129,163	3,500.34	2.710%
2	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	1,636.85	3.417%
3	金科·悦湖名门	重庆市	24,944	1,625.96	6.518%
4	江津·集美东方	重庆市	60,203	1,519.00	2.523%
5	金科·御景江湾	重庆市	28,462	1,498.00	5.263%
6	铜梁·集美东方	重庆市	40,986	1,348.70	3.291%
7	荣昌·礼悦东方	重庆市	49,223	1,316.24	2.674%
8	奉节·集美江畔	重庆市	48,521	1,309.60	2.699%
9	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	1,275.00	3.946%
10	金科·天元道	重庆市	104,505	1,240.50	1.187%
11	巴南·集美锦湾	重庆市	43,771	1,163.75	2.659%
12	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	1,148.15	4.102%
13	天津·万科观澜	天津市	107,847	1,148.00	1.064%
14	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	1,120.00	3.930%
15	重庆两江健康科技城	重庆市	42,086	1,053.50	2.503%
16	金科·博翠云邸	重庆市	51,070	1,049.10	2.054%
17	江津·集美郡	重庆市	40,042	1,026.00	2.562%
18	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	1,020.00	2.242%
19	玉溪·桃李郡	云南玉溪市	24,674	995.16	4.033%
20	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	138,105	990.14	0.717%
21	长沙科技新城	湖南长沙市	17,968	983.00	5.471%
22	金科·集美牡丹湖	重庆市	36,031	964.00	2.675%
23	石家庄·翡翠郡	河北邯郸市	34,785	959.50	2.758%
24	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953	955.00	3.543%
25	常州·衡麓世家	江苏常州市	115,916	948.00	0.818%
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	933.00	1.923%
27	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	186,032	919.87	0.494%
28	北京·愉景公馆	北京市	99,050	915.50	0.924%
29	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	82,397	901.80	1.094%
30	重庆·天悦府	重庆市	22,172	901.78	4.067%
31	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553	887.00	2.135%
32	大足·集美江山	重庆市	22,169	883.00	3.983%
33	唐山·集美郡	河北唐山市	32,643	877.50	2.688%
34	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063	863.00	0.791%
35	金科·雍景台	重庆市	70,357	861.00	1.224%
36	石家庄·集美郡	河北石家庄市	49,195	860.00	1.748%
37	金科·集美文苑	重庆市	38,129	848.00	2.224%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	员工跟投投入金额（万元）	权益占比
38	金科·云玺台	重庆市	36,086	847.00	2.347%
39	资阳·集美东方	四川资阳市	11,768	846.65	7.195%
40	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	841.00	1.542%
41	遵义·集美东方	贵州遵义市	91,088	837.00	0.919%
42	梁平·集美东方	重庆市	53,068	836.45	1.576%
43	永川·湖山壹号	重庆市	38,018	825.00	2.170%
44	烟台·博翠山	山东烟台市	50,440	824.36	1.634%
45	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748	819.80	0.632%
46	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110	814.00	0.581%
47	内江·集美天宸	四川内江市	92,554	810.00	0.875%
48	遂宁·集美嘉悦	四川遂宁市	75,559	808.30	1.070%
49	重庆·琅樾江山	重庆市	167,440	807.50	0.482%
50	金科·禹洲府	重庆市	186,205	801.00	0.430%

（2）公司董事、高管跟投项目情况

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	董事、高管投入金额（万元）	权益占比
1	北京·愉景公馆	北京市	99,050	69.00	0.070%
2	金科·岭秀	北京市	386,066	60.00	0.016%
3	广州·集美岭秀	广东广州市	158,383	69.00	0.044%
4	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474	69.00	0.071%
5	金科·集美江湾	广东佛山市	78,601	69.00	0.088%
6	金科·集美天辰湾	广东佛山市	33,843	69.00	0.204%
7	佛山·博翠天下	广东佛山市	167,235	60.00	0.036%
8	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962	60.00	0.071%
9	南京·贝克湾	江苏南京市	231,591	10.80	0.005%
10	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748	69.00	0.053%
11	金科·源江筑	江苏苏州市	92,120	69.00	0.075%
12	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,831	69.00	0.023%
13	金科·博翠名邸	江苏苏州市	19,759	60.00	0.304%
14	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	86,628	33.81	0.039%
15	太仓·云澜天境	江苏苏州市	125,154	15.18	0.012%
16	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553	69.00	0.166%
17	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509	13.11	0.042%
18	常州·光明府	江苏常州市	101,778	20.00	0.020%
19	天津·万科观澜	天津市	107,847	69.00	0.064%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	董事、高管投入金额（万元）	权益占比
20	天津·博翠湾	天津市	266,816	60.00	0.022%
21	天津·渠阳府	天津市	40,198	69.00	0.172%
22	天津·集美天城	天津市	32,396	69.00	0.213%
23	天津·金海湾	天津市	127,111	22.77	0.018%
24	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	350,274	69.00	0.020%
25	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,319	60.00	0.048%
26	杭州·博翠府	浙江杭州市	174,576	60.00	0.034%
27	嘉善·公元城市	浙江嘉兴市	83,950	60.00	0.071%
28	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉兴市	78,120	30.00	0.038%
29	嘉善·旭辉 M 城	浙江嘉兴市	108,030	29.40	0.027%
30	成都·博翠府	四川成都市	102,985	72.00	0.070%
31	成都·博翠天宸	四川成都市	90,586	63.00	0.070%
32	金科·博翠粼湖	四川成都市	52,378	32.13	0.061%
33	成都·棠府	四川成都市	94,306	23.76	0.025%
34	泸州·集美天宸	四川泸州市	34,585	69.00	0.200%
35	泸州·博翠湾	四川泸州市	128,486	63.00	0.049%
36	南充·集美天宸	四川南充市	31,549	63.00	0.200%
37	内江·集美天宸	四川内江市	92,554	69.00	0.075%
38	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854	72.00	0.090%
39	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	69.00	0.247%
40	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347	63.00	0.118%
41	金科·悦湖名门	重庆市	24,944	72.00	0.289%
42	奉节·集美江畔	重庆市	48,521	72.00	0.148%
43	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	72.00	0.223%
44	巴南·集美锦湾	重庆市	43,771	69.00	0.158%
45	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	60.00	0.211%
46	江津·集美郡	重庆市	40,042	60.00	0.150%
47	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	69.00	0.152%
48	重庆·天悦府	重庆市	22,172	43.80	0.198%
49	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	72.00	0.132%
50	梁平·集美东方	重庆市	53,068	72.00	0.136%
51	金科·禹洲府	重庆市	186,205	72.00	0.039%
52	永川·集美天宸	重庆市	23,946	72.00	0.301%
53	金科·集美湖畔	重庆市	25,768	60.00	0.233%
54	重庆·悦麓山	重庆市	89,914	60.00	0.067%
55	金科·白鹭湖	重庆市	38,967	69.00	0.177%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	董事、高管投入金额（万元）	权益占比
56	忠县·集美江山	重庆市	104,243	69.00	0.066%
57	永川·礼悦东方	重庆市	39,528	34.85	0.088%
58	金科·博翠天悦	重庆市	27,484	60.00	0.218%
59	璧山·天壹府	重庆市	113,804	69.00	0.061%
60	重庆·博翠长江	重庆市	66,685	60.00	0.090%
61	重庆·博翠园	重庆市	211,691	60.00	0.028%
62	南川·世界城三期	重庆市	41,584	60.00	0.144%
63	金科·滨江中心	重庆市	32,374	60.00	0.185%
64	重庆·凌云峰	重庆市	170,568	60.00	0.035%
65	金科·天誉	重庆市	28,431	23.46	0.083%
66	重庆·東悦府	重庆市	226,209	36.00	0.016%
67	重庆·未来城市	重庆市	84,354	29.40	0.035%
68	重庆·万云府	重庆市	91,158	13.80	0.015%
69	重庆·千江府	重庆市	231,113	19.80	0.009%
70	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245	12.00	0.013%
71	金科碧桂园·樾千山	重庆市	225,632	12.00	0.005%
72	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110	69.00	0.049%
73	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,390	17.25	0.012%
74	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817	16.91	0.039%
75	柳州·集美天悦	广西柳州市	44,429	69.00	0.155%
76	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500	60.00	0.160%
77	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	157,146	72.00	0.046%
78	贵阳·集美阳光	贵州贵阳市	21,758	60.00	0.276%
79	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	15,840	34.50	0.218%
80	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953	72.00	0.267%
81	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203	69.00	0.185%
82	遵义·观天下	贵州遵义市	59,647	72.00	0.121%
83	遵义·集美天宸	贵州遵义市	37,066	60.00	0.162%
84	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475	35.28	0.041%
85	张家口·博翠天宸	河北石家庄市	45,935	30.00	0.065%
86	金辉·优步小区(品园)	河北石家庄市	67,189	19.80	0.029%
87	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971	21.00	0.032%
88	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796	15.00	0.046%
89	唐山·集美郡	河北唐山市	32,643	69.00	0.211%
90	金科·芙蓉天宸	河南郑州市	55,878	69.00	0.123%
91	金科·御府	河南郑州市	62,871	60.00	0.095%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地区	项目投入峰值（万元）	董事、高管投入金额（万元）	权益占比
92	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897	60.00	0.128%
93	许昌·芙蓉阅府	河南郑州市	22,441	34.50	0.154%
94	洛阳·保利大都会	河南郑州市	171,646	15.32	0.009%
95	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895	35.19	0.026%
96	宜昌·集美阳光	湖北宜昌市	15,204	69.00	0.454%
97	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	28,202	69.00	0.245%
98	岳阳·美的金科郡	湖南岳阳市	34,718	69.00	0.199%
99	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681	60.00	0.040%
100	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	69.00	0.142%
101	金科·博翠天下	江西南昌市	38,417	69.00	0.180%
102	南昌·集美阳光	江西南昌市	104,714	60.00	0.057%
103	赣州·集美公馆	江西赣州市	52,822	69.00	0.131%
104	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	69.00	0.144%
105	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	115,397	69.00	0.060%
106	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906	69.00	0.256%
107	沈阳·集美万象	辽宁沈阳市	47,121	19.80	0.042%
108	金科·东方博翠	山东济南市	327,565	60.00	0.018%
109	淄博·集美嘉悦	山东淄博市	53,835	69.00	0.128%
110	淄博·集美郡	山东淄博市	26,859	69.00	0.257%
111	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680	69.00	0.188%
合计				6,048.61	

二、公司发展战略和未来一年经营计划

（一）公司发展战略

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在生活服务方面，推动服务集团跨业态发展。围绕“四位一体”协同发展，提升综合实力、行业影响力和客户口碑。做好后服务建设，将服务贯穿项目全生命周期，实现服务集团跨业态发展，巩固现有传统物业服务优势，开拓增值服务、智慧科技服务等增量业务的新空间，推动生活服务业务向卓越的生活服务商和创新型政企综合服务商的定位转型。

在科技产业（园区）投资运营方面，逐渐发展成为中国领先的产业综合运营商。公司秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，围绕智能制造、数字科技、健康科技、智慧建造等产业方向，构建产业综合运营服务体系，推动区域产业结构升级，与国内外优质资源强强联合，实现入驻企业、政府平台与公司的共赢共利。

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

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

（二）公司经营计划

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

具体关键工作如下：

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

二是推动投资体系化改革，切实提高投资拓展能力。推动“精准的时空安排、强大的一线拓展、系统

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的区域管控、高效的集团决策、完善的投后保障”五大投资方针改革落地；深入推进“省域深耕”战略，坚持“合作共赢，合伙共生”；持续夯实城市研究体系，确保研究领域全覆盖，确保研究真正产生效益；加强产业文旅与地产的协同，加大收并购力度，为公司中长期发展战略提供充足土地储备保障。

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

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

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

三、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：万元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,777,337.45	100%	4,123,367.64	100%	64.36%
分行业					
房地产销售	6,310,961.03	93.12%	3,800,621.70	92.17%	66.05%
生活服务	230,984.94	3.41%	173,400.62	4.21%	33.21%
新能源	41,450.20	0.61%	18,754.43	0.45%	121.02%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	193,941.28	2.86%	130,590.90	3.17%	48.51%
分产品					
房地产销售	6,310,961.03	93.12%	3,800,621.70	92.17%	66.05%
生活服务	230,984.94	3.41%	173,400.62	4.21%	33.21%
新能源	41,450.20	0.61%	18,754.43	0.45%	121.02%
其他	193,941.28	2.86%	130,590.90	3.17%	48.51%
分地区					
重庆	3,482,973.95	51.39%	2,579,853.01	62.57%	35.01%
四川	743,523.07	10.97%	381,350.51	9.25%	94.97%
江苏	604,068.79	8.91%	376,070.94	9.12%	60.63%
其他区域	1,946,771.64	28.72%	786,093.19	19.07%	147.65%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	6,310,961.03	4,473,439.65	29.12%	66.05%	64.76%	增长 0.56 个百分点
生活服务	230,984.94	171,322.00	25.83%	33.21%	21.61%	增长 7.07 个百分点
新能源	41,450.20	19,892.63	52.01%	121.02%	110.77%	增长 2.33 个百分点
分产品						
房地产销售	6,310,961.03	4,473,439.65	29.12%	66.05%	64.76%	增长 0.56 个百分点
生活服务	230,984.94	171,322.00	25.83%	33.21%	21.61%	增长 7.07 个百分点
新能源	41,450.20	19,892.63	52.01%	121.02%	110.77%	增长 2.33 个百分点
分地区						
重庆	3,482,973.95	2,357,907.82	32.30%	35.01%	34.41%	增长 0.30 个百分点
四川	743,523.07	568,203.82	23.58%	94.97%	114.14%	下降 6.84 个百分点
江苏	604,068.79	480,514.54	20.45%	60.63%	64.43%	下降 1.84 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	1,905	1,342	41.95%
	签约收入	亿元	1,860	1,188	56.57%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

公司本报告期房地产销售大幅提升。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业和产品分类

单位：万元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	4,473,439.65	92.75%	2,715,199.80	92.19%	64.76%
生活服务	生活服务	171,322.00	3.55%	140,873.56	4.78%	21.61%
新能源	新能源	19,892.63	0.41%	9,437.99	0.32%	110.77%
其他	其他	158,351.69	3.29%	79,745.56	2.71%	98.57%

单位：万元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	4,473,439.65	92.75%	2,715,199.80	92.19%	64.76%
生活服务	生活服务	171,322.00	3.55%	140,873.56	4.78%	21.61%
新能源	新能源	19,892.63	0.41%	9,437.99	0.32%	110.77%
其他	其他	158,351.69	3.29%	79,745.56	2.71%	98.57%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见公司财务报告及合并报表附注六

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	122,577.38
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.81%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	57,720.80	0.85%
2	客户二	39,012.61	0.58%
3	客户三	14,538.13	0.21%
4	客户四	6,438.10	0.09%
5	客户五	4,867.74	0.07%
合计	--	122,577.38	1.81%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	617,572.49
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.80%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	180,106.92	1.11%
2	供应商二	124,160.96	2.27%
3	供应商三	115,182.45	1.45%
4	供应商四	110,589.16	1.57%
5	供应商五	87,533.00	1.40%
合计	--	617,572.49	7.80%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：万元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	421,450.99	256,181.25	64.51%	主要系本期销售规模增加所致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理费用	268,945.37	233,952.48	14.96%	主要系公司经营规模增长，人工费用增加所致
财务费用	62,871.76	4,965.76	1,166.11%	主要系利息支出增加所致
研发费用	4,105.25	340.48	1,105.72%	主要系本期设计院研发相关费用增加所致

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	85	26	226.92%
研发人员数量占比	0.37%	0.11%	增长 0.26 个百分点
研发投入金额（万元）	4,105.25	340.48	1,105.72%
研发投入占营业收入比例	0.06%	0.01%	增长 0.05 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	15,583,013.94	12,090,970.79	28.88%
经营活动现金流出小计	15,359,140.42	11,958,059.85	28.44%
经营活动产生的现金流量净额	223,873.52	132,910.95	68.44%
投资活动现金流入小计	31,899.10	181,216.80	-82.40%
投资活动现金流出小计	1,230,782.86	981,332.14	25.42%
投资活动产生的现金流量净额	-1,198,883.76	-800,115.35	49.84%
筹资活动现金流入小计	7,985,403.60	6,701,832.65	19.15%
筹资活动现金流出小计	6,470,044.48	4,904,358.24	31.92%
筹资活动产生的现金流量净额	1,515,359.12	1,797,474.41	-15.70%
现金及现金等价物净增加额	540,347.87	1,130,270.01	-52.19%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额增加：主要系本期销售回款大幅增加所致；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资活动现金流入小计降低：主要系上期存在处置子公司收到现金，本期无同类型交易所致；

筹资活动现金流出小计增加：主要系偿还借款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

四、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

五、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,598,612.76	11.19%	2,985,175.72	12.94%	-1.75%	
应收账款	227,970.82	0.71%	158,360.75	0.69%	0.02%	
存货	21,424,142.36	66.62%	16,083,488.65	69.72%	-3.10%	主要系本期新获取土地及新开工项目增加所致。
投资性房地产	832,410.39	2.59%	361,471.57	1.57%	1.02%	
长期股权投资	1,362,172.65	4.24%	736,774.63	3.19%	1.05%	
固定资产	437,806.50	1.36%	237,350.66	1.03%	0.33%	
在建工程	24.72	0.00%	145,275.27	0.63%	-0.63%	
短期借款	306,025.40	0.95%	321,575.16	1.39%	-0.44%	
长期借款	5,238,195.13	16.29%	4,737,012.87	20.53%	-4.24%	
其他应收款	2,249,800.31	7.00%	1,302,284.97	5.64%	1.36%	主要系公司控股子公司其他股东同股同权调用资金增加所致。
应付账款	2,354,850.06	7.32%	1,368,124.11	5.93%	1.39%	主要系本期经营规模增长对应应付工程款规模增加。
预收款项	11,469,395.58	35.66%	7,627,569.53	33.06%	2.60%	主要系签约销售金额增加所致。
其他应付款	1,743,151.94	5.42%	1,265,309.27	5.48%	-0.06%	主要系本期应付联营、合营企业往来款增加所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他权益工具投资	15,745.00					4,199.33		11,545.67
投资性房地产	361,471.57	9,587.33	238,457.46		461,351.49			832,410.39
应收款项融资	560.00						48.00	608.00
上述合计	377,776.57	9,587.33	238,457.46	0.00	461,351.49	4,199.33	48.00	844,564.06

其他变动的内容

不适用

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：万元

项　目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	109,906.41	36,817.24	保证金存款、质押
应收账款[注]	58,220.40	28,399.85	质押借款
存货	7,961,426.05	5,465,268.16	抵押借款
长期股权投资	59,428.02	114,533.96	股权质押
固定资产	258,869.63	118,511.35	抵押借款、融资租赁
投资性房地产	361,726.14	1,882.71	抵押借款
在建工程	0.00	36,446.69	
合　计	8,809,576.65	5,801,859.95	

[注]：根据新疆华冉东方新能源有限公司“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《固定资产贷款合同》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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

六、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
880,316.22	655,714.21	34.25%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014 年	非公开发行股票	217,233.28	7,527.42	211,266.30	0	0	0.00%	0	不适用	0
2016 年	非公开发行股票	444,208.80	50,816.02	455,225.70	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	661,442.08	58,343.44	666,492.00	0	0	0.00%	0	--	0

募集资金总体使用情况说明

(一) 实际募集资金金额和资金到账时间

1. 经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）证监许可〔2014〕987 号文核准，本公司由主承销商安信证券股份有限公司（以下简称安信证券公司）采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 22,000 万股，发行价为每股人民币 10.00 元，共计募集资金 220,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,620.00 万元后的募集资金为 217,380.00 万元，已由主承销商安信证券公司于 2014 年 12 月 5 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 146.72 万元后，公司本次募集资金净额为 217,233.28 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2014〕8-57 号）。

2. 经中国证监会证监许可〔2016〕1319 号文核准，本公司由联席主承销商长城证券股份有限公司（以下简称长城证券公司）和华泰联合证券有限责任公司采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 102,040.8163 万股，发行价为每股人民币 4.41 元，共计募集资金 450,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 5,600.00 万元后的募集资金为 444,400.00 万元，已由主承销商长城证券公司于 2016 年 9 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 191.20 万元后，公司本次募集资金净额为 444,208.80 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2016〕8-90 号）。

(二) 募集资金使用和结余情况

本公司以前年度已使用募集资金 608,148.56 万元，以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 4,728.70 万元，用于暂时补充流动资金 199,000.00 万元，收回以前年度用于暂时补充流动资金的募集资金 199,000.00 万元，结存的利息结余转出 2.97 万元；2019 年度实际使用募集资金 58,343.44 万元，2019 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 328.74 万元，2019 年度结存的利息结余转出 2.97 万元；累计已使用的募集资金为 666,492.00 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 5,057.44 万元，累计利息结余转出金额为 5.94 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 1.58 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)［注 1］、［注 2］、［注 3］	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.重庆 金科开州财富中心项目	否	118,490.88	105,716.30	329.83	106,466.42	100.71 [注 4]	2018 年 11 月 30 日[注 5]	1,830.82	是[注 6]	否
2.重庆 金科江津世界城项目	否	98,742.40	104,342.40	7,197.60	104,799.89	100.44% [注 4]	2020 年 08 月 31 日[注 5]	5,103.34	[注 7]	否
3.重庆 南川金科世界城一期项目	否	40,000.00	40,000.00	0.00	40,555.84	101.39% [注 4]	2019 年 05 月 31 日[注 5]	8,186.67	是[注 8]	否
4.遵义 金科中央公园城一期项目	否	110,000.00	115,994.12	10,037.42	116,993.71	100.86% [注 4]	2019 年 9 月 30 日[注 5]	17,381.41	是[注 9]	否
5.重庆 万州金科观澜项目	否	150,000.00	151,180.46	40,778.59	153,418.66	101.48% [注 4]	2020 年 01 月 31 日[注 5]	10,996.21	[注 10]	否
6.景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目	否	54,208.80	54,208.8	0.00	54,257.48	100.09%	2019 年 03 月 31 日	7,330.82	[注 11]	否
7.偿还金融机构借款	否	90,000.00	90,000.00	0.00	90,000.00	100.00%		0.00	不适用	否
承诺投资项目小计	--	661,442.08	661,442.08	58,343.44	666,492.00	--	--	50,829.27	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	661,442.08	661,442.08	58,343.44	666,492.00	--	--	50,829.27	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用									
	1. 2014 年 12 月 22 日，本公司第九届董事会第十三次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金 86,939.74 万元； 2. 2016 年 11 月 15 日，本公司第九届董事会第三十八次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

<table>
<tr><td></td><td>自筹资金的议案》，同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金 219,012.11 万元。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用闲置募集资金暂时补充流动资金情况</td><td>适用</td></tr>
<tr><td>经 2016 年 11 月 15 日公司第九届董事会第三十八次会议审议通过，同意公司使用不超过人民币 199,000 万元（含本数）闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月，用于暂时补充流动资金的金额为 199,000 万元，公司已于 2017 年度陆续收回 2016 年用于暂时补充流动资金的募集资金 199,000 万元。</td></tr>
<tr><td>项目实施出现募集资金结余的金额及原因</td><td>不适用</td></tr>
<tr><td>尚未使用的募集资金用途及去向</td><td>本公司共有 7 个募集资金专户，其中：中信银行股份有限公司重庆两江支行的募集资金专户（账号：8111201012900156438）于 2017 年 3 月销户，账户余额 4,538,518.57 元转入金科金裕在渤海银行北京东二环支行的募集资金专户（账号：2003242051000185）；华冉东方在中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行的募集资金专户（账号：3100023419200243082）于 2017 年 12 月销户，账户余额 26,631.21 元转入华冉东方在建设银行哈密市爱国北路支行的基本户（账号：65001670300052503735）；金科金裕在渤海银行北京东二环支行的募集资金专户（账号：2003242051000185）于 2018 年 3 月销户，账户余额 3,116.57 元转入金科金裕在中国农业银行股份有限公司南川支行的一般户（账号：31640101040012405）；金科骏耀在中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行的募集资金专户（账号：31440801040003823）于 2019 年 12 月 17 日销户，账户余额 19,850.46 元转入金科骏耀在中国农业银行股份有限公司开州支行的基本户（账号：31440101040007266）；金科骏凯在中信银行股份有限公司重庆万州支行的募集资金专户（账号：8111201012300156915）于 2019 年 12 月 30 日销户，账户余额 21,717.11 元转入金科骏凯中国农业银行股份有限公司重庆万州北滨路支行（账号：31421801040002265）；遵义金科在中信银行股份有限公司重庆两江支行的募集资金专户（账号：8111201012100156889）于 2019 年 11 月 28 日销户，账户余额 23.94 元转入遵义金科中国农业银行遵义新蒲支行（账号：23270001040001324）。
截至 2019 年 12 月 31 日，本公司有 1 个募集资金专户，募集资金存放情况如下：
单位：人民币元
<table>
<tr><th>开户银行</th><th>银行账号</th><th>募集资金余额</th><th>备　注</th></tr>
<tr><td>中信银行重庆分行营业部</td><td>7421010182600453565</td><td>15,815.17</td><td>用于重庆江津•金科世界城项目</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况</td><td>[注 1]：因募投项目重庆开县•金科财富中心项目已完工并取得竣工备案证，该项目募集资金承诺投资总额为 118,490.88 万元，项目累计投入募集资金 106,466.42 万元，募集资金专户节余 12,776.57 万元（含利息净额 752.11 万元），本年度调整及转出情况为：①经本公司于 2019 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第三十二次会议决议通过，将重庆开县•金科财富中心项目节余募集资金 11,600.00 万元分别用于重庆江津•金科世界城项目和遵义•金科中央公园城一期项目，其中重庆江津•金科世界城项目增加募集资金投入 5,600.00 万元、遵义•金科中央公园城一期项目增加募集资金投入 6,000.00 万元，并于 2019 年 5 月完成资金划转；②本公司于 2019 年 11 月将重庆开县•金科财富中心项目节余募集资金 1,174.58 万元划转到金科骏凯在中信银行股份有限公司重庆万州支行的募集资金专户（账号：8111201012300156915），用于重庆万州•金科观澜项目建设；③本公司于 2019 年 12 月将利息节余资金 1.99 万元转入金科骏耀在中国农业银行股份有限公司开州支行的基本户（账号：31440101040007266）。
[注 2]：公司于 2019 年 11 月将遵义•金科中央公园城一期项目募集资金利息节余资金 5.88 万元划转到金科骏凯在中信银行股份有限公司重庆万州支行的募集资金专户（账号：8111201012300156915），用于重庆万州•金科观澜项目建设。
[注 3]：经[注 1]、[注 2]所述的募集资金结余资金在部分募投项目之间进行调整后，重庆开县•金科财富中心项目募集资金承诺投资总额由 118,490.88 万元调整为 105,716.30 万元、重庆江津•金科世界城项目募集资金承诺投资总额由 98,742.40 万元调整为 104,342.40 万元、遵义•金科中央公园城一期项目募集资金承诺投资总额由 110,000.00 万元调整为 115,994.12 万元、重庆万州•金科观澜项目募集资金承诺投资总额由 150,000.00 万元调整为 151,180.46 万元。</td></tr>
</table>

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	[注 4]：截至 2019 年 12 月 31 日，重庆开县•金科财富中心项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 752.11 万元，2019 年销户转出 1.99 万元；重庆江津•金科世界城项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 459.07 万元，2019 年末账户余额为 1.58 万元；重庆南川•金科世界城一期项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 102.30 万元，收到偿还金融机构借款募集资金专户中信银行股份有限公司重庆两江支行 8111201012900156438 销户转入利息收入共计 453.85 万元，2018 年销户转出 0.31 万元；遵义•金科中央公园城一期项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 999.59 万元，2019 年销户转出 23.94 元；重庆万州•金科观澜项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 2,239.18 万元，2019 年销户转出 0.98 万元；景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额共计 51.34 万元，2017 年销户转出 2.66 万元。 [注 5]：由于重庆开县•金科财富中心项目、重庆江津•金科世界城项目、重庆南川•金科世界城一期项目、遵义•金科中央公园城一期项目、重庆万州•金科观澜项目为分期开发交房，此处达到预定可使用状态日期为距资产负债表日最近一栋楼竣工时间。 [注 6]：截至 2019 年 12 月 31 日，重庆开县•金科财富中心项目已累计实现收益 76,134.85 万元，募投项目预测经济效益为 49,578.83 万元。 [注 7]：截至 2019 年 12 月 31 日，重庆江津•金科世界城项目已累计实现收益 18,995.79 万元，因该项目为分期开发交房，本期只销售了部分房屋，故待募投项目全部实现销售后，方可将累计实现的效益与预计的项目效益进行比较以判断是否达到预计效益。 [注 8]：截至 2019 年 12 月 31 日，重庆南川•金科世界城一期项目已累计实现收益 34,866.73 万元，募投项目预测经济效益为 21,757.48 万元。 [注 9]：截至 2019 年 12 月 31 日，遵义•金科中央公园城一期项目已累计实现收益 52,161.03 万元，募投项目预测经济效益为 32,652.61 万元。 [注 10]：截至 2019 年 12 月 31 日，重庆万州•金科观澜项目已累计实现收益 24,647.66 万元，因该项目为分期开发交房，本期只销售了部分房屋，故待募投项目全部实现销售后，方可将累计实现的效益与预计的项目效益进行比较以判断是否达到预计效益。 [注 11]：景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目于 2019 年 3 月转固并网发电，项目本报告期上网电量 54,636.89 万千瓦时（其中：2019 年 1-3 月试运行期间上网电量 11,520.245 万千瓦时），实现收益 7,330.82 万元。募投项目预计全部投资财务内部收益率（所得税后）为 12.10%，正常运行期年上网电量 51,220 万千瓦时，年等效满负荷小时数为 2,561 小时，待募投项目进入正常运行期后，方可将实现的收益、上网电量与预计的项目效益进行比较以判断是否达到预计效益。

（3）募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

八、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	子公司	房地产业	2,201.02	394,940.78	91,460.79	111,416.58	128,914.38	120,107.59
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	子公司	房地产业	34,000.00	1,185,027.25	275,503.17	312,721.13	109,255.86	98,641.29
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	子公司	房地产业	20,000.00	630,528.99	251,801.58	377,231.25	96,859.80	82,115.66
云南金万众房地产开发有限公司	子公司	房地产业	2,022.18	203,480.63	65,124.74	266,500.12	94,290.65	76,378.15
重庆金科竹宸置业有限公司	子公司	房地产业	3,000.00	243,424.11	28,915.36	233,249.31	75,369.77	64,157.85

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南国丰园置业有限公司	股权受让	无重大影响
毕节正罡置业有限公司	股权转让	无重大影响
重庆泽荣房产置换有限责任公司	增资扩股	无重大影响
温州瑞乾置业有限公司	增资扩股	无重大影响
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
山东爱丽舍置业有限公司	增资扩股	无重大影响
日照亿鼎房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
桂林真龙房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
普洱碧创房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
贵港市碧享房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
宜兴悦宏房地产开发有限公司	增资扩股及股权受让	无重大影响
张家港星辰房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
平湖悦佳房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
景德镇华地金达房地产有限公司	增资扩股	无重大影响
新密首利置业有限公司	股权受让	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

贵州华胜永信置业有限公司	股权受让	无重大影响
商丘悦恒房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
青岛悦茂房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
河北大元金科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
汝州市金科科源物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
山西金学商务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科玫瑰园物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科明悦物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科祥奥物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金润产业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
潍坊金科建设投资有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金西瑞物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科德佩实业有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科德元实业有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆乾佩元企业管理咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响
青岛金科实业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
荆州金纬房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金科卓砺房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉卓砺房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
孝感金泽置业有限公司	新设子公司	无重大影响
信阳金启房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
枣阳市金恒房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
枣阳市金纬房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
枣阳市金兴房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金朝置业有限公司	新设子公司	无重大影响
株洲景科置业有限公司	新设子公司	无重大影响
常德宏景房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
益阳鼎益房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
永州润泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙航轩商务咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙嘉玺房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金霖房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科华北（北京）房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金畅企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
常州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
阜阳百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
阜阳金骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥东峻房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金俊宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥金骏美合房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏科骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京常俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京东骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金凯房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科润房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京骐骥建筑工程有限责任公司	新设子公司	无重大影响
平湖悦泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
泰兴百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宿迁常俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
盐城百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
镇江科生房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
化州市金瀚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
韶关市金烁房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆骐鼎建设工程管理有限公司	新设子公司	无重大影响
赣州金高房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
九江金晨房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南昌金坚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南昌金莱佳商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
南昌金展房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南昌联锦房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
修水县金信财富房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆金科天元道酒店有限公司	新设子公司	无重大影响
青岛金丰鑫商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
临沂百俊房地产发展有限公司	新设子公司	无重大影响
临沂金科城投产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
枣庄百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
济南金泉房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
聊城市金民房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
山东鲁中金科房地产发展有限公司	新设子公司	无重大影响
潍坊百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
淄博华弘商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆辰钰进商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆鼎庆坤商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科同辉信息技术服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科喆美商业运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆缘生隆商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
汕头金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金科文化旅游发展集团有限公司	新设子公司	无重大影响
大方金科巨人物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科天晟物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
湖北金科财智经营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
金松商业保理有限公司	新设子公司	无重大影响
昆明金科润景物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西金科汉家物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川省金科融城物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
威海金瀚物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
宜昌市金科商汇商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金科银泰物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州市圃苑金豫物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金螳螂广告有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义金科福家物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金昱诚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
达州金科宏泰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
邻水金成房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

邻水金泰盛房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
泸州金南房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南充金科弘泰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
内江金福顺企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
内江金科弘景房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西科骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西科悦房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
射洪金科弘景房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遂宁金泰辉企业管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
西安金昱嘉房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宜宾金驰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宜宾市金北房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
桂林金科永润房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金盛泓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金盛坤房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金盛兴房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金卓辉房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金嘉房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金科骏成房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金科骏达房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金科骏耀房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金志房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
昭通市金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金谊商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州科昉商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州科玥商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金昇置业有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金希房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
平阳金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
永嘉鸿科置业有限公司	新设子公司	无重大影响
焦作金上百世房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
洛阳金隆千都置业有限公司	新设子公司	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南阳金启盛世房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
许昌金宏房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
宜阳县金隆千科置业有限责任公司	新设子公司	无重大影响
荥阳金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
安顺金嘉澳实业有限公司	新设子公司	无重大影响
安顺金科澳维房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
乐至县至庆房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
仁怀博达房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆昌立房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆高骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金贝永合房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金达科畅房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金达润房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金恒瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金美圆房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆诺奥商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市金帛锦房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市金云凌房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金煜辉房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆万弘久企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆智骐商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义茂骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义葳骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆正观佳地建筑设计有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西郡华府房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏珺璟房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义金科佳驿物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科乡村供应链管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆晨兴商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州千上置业有限公司	根据协议约定不再对其实施控制	无重大影响
河南金上百世置业有限公司	根据协议约定不再对其实施控制	无重大影响
大连弘坤实业有限公司	根据协议约定不再对其实施控制	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖南金科房地产开发有限公司	根据协议约定不再对其实施控制	无重大影响
句容市锐翰房地产开发有限公司	根据协议约定不再对其实施控制	无重大影响
唐山金轩企业管理咨询有限公司	注销	无重大影响
太原科卓企业管理有限公司	注销	无重大影响
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	注销	无重大影响
济南星盛商业管理有限公司	注销	无重大影响
天津骏宇企业管理有限公司	注销	无重大影响
浏阳金科大酒店管理有限公司	注销	无重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

十、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

1、房地产行业

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

当前，我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，新型冠状病毒疫情来势凶猛，始料未及，经济下行压力加大。但是，面对疫情，以习近平总书记为核心的党中央和中国政府应对有力、措施果断，各项支持政策持续发力，全国人民上下齐心，化危为机，因此中国经济稳中有进、长期向好的趋势不变。

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

房地产政策方面，稳定将是下一阶段房地产调控政策主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。在此背景下，预计 2020 年房地产市场将保持总体平稳发展，企业强者恒强的格局将延续。

2、生活服务行业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国物业服务行业仍处于高速发展阶段。根据中国指数研究院披露数据，物业管理行业是存量与增量并存的巨大市场，预计到 2025 年商品住宅销售面积累计 238 亿平方米，按照百强企业住宅物业费计算，整体市场规模 9,054.48 亿元。到 2025 年中国社区增值服务市场容量预计达 1.80 万亿元，未来行业规模将持续稳步增长，同时行业集中度将继续提升。凭借资源禀赋、品牌口碑、资金实力和管理效率方面的优势，龙头公司不断扩张管理规模，丰富经营业态，优化盈利能力，成为行业趋势下显著的受益者。

（二）公司面临的风险分析

1、政策变化风险

房地产作为国家支柱产业之一，是国家政策调控的重点关注领域。国家层面 2019 年中央经济工作会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”，房地产政策新思路愈加清晰。如果公司不能适应政府调控政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

2、宏观经济风险

综合分析国内外形势，2020 年是全面实现小康社会和“十三五”规划的收官之年，宏观经济增长依旧存在较大压力，房地产行业与宏观经济之间存在较大关联性，受宏观经济周期的影响较大。因此，公司能否针对宏观经济与行业发展周期相应调整公司的经营策略和投资行为，将对公司业绩产生较大影响。

3、市场竞争风险

近年来，公司面临的市场环境由区域市场变化为全国市场，同时房地产市场行业集中度不断提高的趋势明显，各种资源正逐步向竞争力更强、影响力更大的领先企业聚集，公司能否保持在品牌、资金、产品、规模上的领先优势，将决定公司能否被市场认可，进而对公司业务和经营业绩产生影响。

4、土地投资风险

房地产企业主要通过获取土地资源进行项目开发，一方面优质土地资源的招拍挂面临激烈竞争，可能导致投资成本上升；另一方面近年来多地政府出台土地竞配建、竞自持、现房销售的限制，也增加了土地获取成本和去化周期。虽然成熟的经营管理和运营水平能提升公司抗风险能力，但如果未来土地价格持续上涨将会增加公司获取项目成本，加大经营风险。

5、项目开发风险

房地产项目开发流程包括土地获取、项目设计、建设规划、施工建设、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节。尽管公司具备丰富的房地产开发经验和较强的项目开发能力，但是近年国家陆续出台了更为严格的审批要求，可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、经营管理风险

近年来公司业务不断拓展，经营规模不断扩大，对公司的管理能力、决策效率和风险防范等提出了更高的要求。如果公司在管理体系、制度建设、人力资源保障和风险控制等方面不能适应上述要求，公司将面临一定的管理风险。

7、项目融资风险

在公司发展过程中，需投入大量的资金用于土地获取、项目开发以保持和提升公司竞争力，公司开发资金除来源于自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行融资。若公司负债规模难以快速降低，融资空间可能受到限制，从而影响公司经营发展。同时若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化，可能导致公司融资受限或融资成本上升，从而对生产经营产生不利影响。

8、开发成本风险

公司为了增强自身在行业中的竞争优势，未来几年可能将保持较大的成本支出规模。若项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。

9、新冠疫情影响

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

10、其他不确定因素

房地产企业开发周期长，监管环节多，受宏观环境影响较大，故公司在实际经营过程中还可能发生其他不确定因素，敬请投资者注意投资风险。

（三） 公司高质量发展的总体方略和保障措施

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

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

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

三是坚持建设优秀的管理队伍。持续构建企业发展命运共同体，通过同舟共赢、同创共赢及卓越共赢

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计划，完善“事业合伙人”机制；坚持业务管控模式，着力推进组织变革、效率变革、动力变革；营造风清气正的企业经营管理生态环境。健全监督体系，强化不敢腐的震慑、扎牢不能腐的笼子、增强不想腐的自觉。

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

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

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

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

八是坚持构建重大风险防控能力。公司各项工作都要全面考虑到可能存在的风险点，防范和控制风险产生并针对性的制定防范预案，切实提高风险控制能力。不断提升法律法规意识，持续修订、完善公司治理制度，持续加强业务合规性审查，持续加强法律法规宣讲，提高依法治企的能力和水平。

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

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

十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 01 月 24 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2019 年 1 月 28 日投资者关系活动记录表》
2019 年 04 月 15 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2019 年 4 月 16 日投资者关系活动记录表》
2019 年 09 月 17 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2019 年 9 月 18 日投资者关系活动记录表》
2019 年 09 月 26 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2019 年 9 月 27 日投资者关系活动记录表》
2019 年 12 月 12 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2019 年 12 月 13 日投资者关系活动记录表》

接待次数	5
接待机构数量	30
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2019 年 4 月 15 日，公司召开的 2018 年年度股东大会审议通过《公司 2018 年度利润分配方案》。公司 2018 年度利润分配方案为：按 2018 年末总股本 5,339,715,816 为基数，每 10 股派送 3.6 元（含税）现金红利。本次权益分派股权登记日为 2019 年 6 月 13 日，除权除息日为 2019 年 6 月 14 日。本次权益分派已于 2019 年 6 月 14 日实施完毕，相关事项详见公司公告：2019-067 号。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	本报告期公司未调整或变更现金分红政策

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2019 年度利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度，公司母公司实现净利润为 5,272,121,742.11 元，提取 10%法定盈余公积 527,212,174.21 元后，加上年初留存的未分配利润，扣除 2019 年派发的普通股现金红利，公司母公司 2019 年末未分配利润为 7,403,620,362.84 元。

根据《公司章程》等相关规定，对公司 2019 年度利润分配提出如下预案：按 2019 年末总股本 5,339,715,816 为基数，每 10 股派送 4.5 元（含税）现金红利，共派送现金红利 2,402,872,117.20 元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。

2、2018 年度利润分配方案及执行情况

2019 年 4 月 15 日，公司召开的 2018 年年度股东大会审议通过《公司 2018 年度利润分配方案》：以公司 2018 年末总股本 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派送 3.6 元人民币（含税）现金红利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

共派送现金红利 1,922,297,693.76 元。本年度公司不进行资本公积转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。本次权益分派股权登记日为 2019 年 6 月 13 日，除权除息日为 2019 年 6 月 14 日。本次权益分派已于 2019 年 6 月 14 日实施完毕。

3、2017 年度利润分配方案及执行情况

2018 年 5 月 8 日，公司召开的 2017 年年度股东大会审议通过《公司 2017 年度利润分配方案》：以公司 2017 年末总股本 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派送 2.5 元人民币（含税）现金红利。共派送现金红利 1,334,928,954 元。本年度公司不进行资本公积转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。本次权益分派股权登记日为 2018 年 7 月 3 日，除权除息日为 2018 年 7 月 4 日，本次权益分派已于 2018 年 7 月 4 日实施完毕。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式(如回购股份)现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额(含其他方式)	现金分红总额(含其他方式)占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	2,402,872,117.20	5,599,326,257.49	42.91%	0.00	0.00%	2,402,872,117.20	42.91%
2018 年	1,922,297,693.76	3,782,501,802.21	50.82%	0.00	0.00%	1,922,297,693.76	50.82%
2017 年	1,334,928,954.00	1,826,437,379.29	73.09%	0.00	0.00%	1,334,928,954.00	73.09%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	4.50
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	5,339,715,816
现金分红金额（元）（含税）	2,402,872,117.20
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金分红总额（含其他方式）（元）	2,402,872,117.20
可分配利润（元）	7,403,620,362.84
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司于 2020 年 3 月 22 日召开的第十届董事会第四十五次会议审议通过，以公司 2019 年末总股本 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派送 4.5 元（含税）现金红利，共计拟分配现金红利 2,402,872,117.20 元;本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日，金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》：只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《收购人避免同业竞争、保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。 在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人在发展战略、经营理念等重要方面逐渐产生重大分歧，已无法保持一致行动关系，2014 年 10 月 13 日及 12 月 10 日，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人协商一致后分别签署《一致行动关系解除协议》。一致行动关系解除后，金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人将继续遵守该承诺事项中关于保证上市公司独立性、减少和规范关联交易的承诺。实际控制人之一致行动人因与控股股东及实际控制人解除一致行动关系，则相应解除关于回避同业竞争的承诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日，黄红云、陶虹遐及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《关于承担税务风险的承诺函》：如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外（以 2009 年 4 月 30 日经审计的财务报表为准）的任何税务补缴事项，我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后 10 日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日，出具了《承诺函》：若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从 2009 年 4 月 30 日起，因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款，则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》：如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产（以 2009 年 4 月 30 日经审计的金科集团合并会计报表为准）减少的，则由我们向上市公司以现金方式予以补足。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 10 日，出具《承诺函》：截至 2009 年 7 月 10 日，重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司的资	2009 年 07 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后，不与重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。			的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日，出具《承诺函》：如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项，重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日，出具《关于保证"五独立"的承诺函》：作为上市公司控股股东和实际控制人期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	其他承诺	2009 年 12 月 10 日，出具《关于完善公司治理的承诺函》：本次交易完成后，除黄红云以外，承诺人中的其他人员均不会在 ST 东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守 ST 东源《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定，并依照《公司法》等法律、法规的规定行使股东权利、履行股东义务，促使 ST 东源不断完善公司治理架构。	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	收到金科投资、黄红云、陶虹遐《关于修改相关承诺的通知》，称为了加强承诺履行的可操作性，对原《关于降低关联交易比例的承诺函》中承诺内容予以修订完善。修改后的承诺内容如下：我们将严格遵守金科股份《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，我们及我们控制的企业，将尽量	2014 年 12 月 23 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			避免或减少与金科股份发生日常关联交易。如我们及我们控制的企业与金科股份发生日常关联交易，将严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允、维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、重要会计政策变更

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

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

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,589,207,499.08	应收票据	5,600,000.00
		应收账款	1,583,607,499.08
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	应付票据	2,659,975,468.64
		应付账款	13,681,241,057.55

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
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：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

2. 重要会计估计变更

本报告期无其他重要会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

详见公司财务报告及合并财务报表。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	350
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	弋守川、宋军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

√ 适用 □ 不适用

1、股权激励计划相关事项

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《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》。鉴于公司已于2019年6月14日实施完成 2018年年度利润分配方案，根据《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，首期限制性股票回购价格应由2.73元/股调整为 2.37元/股；预留部分的限制性股票回购价格应由 2.17元/股调整为 1.81元/股。

上述有关限制性股票调整相关事项公告详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、员工持股计划相关事项

2019年5月20日及6月6日，公司分别召开第十届董事会第三十三次会议及 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》《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划之一期持股计划（草案）>及其摘要的议案》。卓越共赢计划暨员工持股计划之一期持股计划自股东大会通过之日起6个月内未完成公司股票的购买。

根据深交所《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第4号——员工持股计划》相关规定，公司于2019年12月9日及12月20日，分别召开第十届董事会第四十一次会议及 2019 年第十次临时股东大会，审议通过《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》。卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之一期持股计划（以下简称“一期持股计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

划”）资金来源为员工合法薪酬、自筹资金及其他通过合法合规方式获得的资金等。一期持股计划预计参与总人数不超过2500人，一期持股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；一期持股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；一期持股计划的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先生为参与一期持股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。

参与对象为公司员工，包含公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，具体情况如下：

持有人	姓名	职务	自筹金额（万元）	占本期计划自筹资金的比例（%）
董事、监事及高级管理人员	蒋思海	董事长	2,000	1.60%
	喻林强	董事、总裁	1,500	1.20%
	刘忠海	监事会主席	500	0.40%
	方明富	联席总裁	1,000	0.80%
	王洪飞	联席总裁	1,000	0.80%
	李　华	执行副总裁、财务负责人	800	0.64%
	罗　亮	董事	300	0.24%
	陈　刚	董事	200	0.16%
	韩　翀	监事	200	0.16%
	艾兆青	监事	200	0.16%
	徐国富	董事会秘书	200	0.16%
合　计			**7,900**	**6.32%**

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（以下简称“管理人”），成立“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”，并已完成账户开立（账户名称：金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划，一码通证券账户号码：190001322929）等工作。

根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》《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）》等相关文件规定，报告期内，一期持股计划已召开持有人会议选举产生管理委员会，管理委员会5名成员均未在控股股东单位担任职务，不是持股公司5%以上股东、公司实际控制人及其关联人，亦不是公司董事、监事、高级管理人员，与前述主体不存在关联关系。

截止本报告披露日，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”在深圳证券交易所以集中竞价方式累计买入公司股票共计51,523,981股，占该公司总股本的0.96%，成交均价6.58元/股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述计划受宏观环境、房地产调控、监管政策变化、二级市场波动、公司经营业绩、员工参与情况、融资机构的融资政策等因素影响，实施规模存在一定的不确定性。

上述有关员工持股计划相关事项公告详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
重庆中科建设（集团）有限公司	公司实际控制人之直系亲属控制的企业	股权收购	收购房地产项目公司股权	经具有证券期货资格的评估机构确定的评估价	5,667.95	68,027.32 [注]	68,027.32	现金	不适用	2019 年 07 月 08 日	巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对公司经营成果、财务状况无重大影响。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

[注]转让资产的评估价值援引重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的评估报告（编号：重康评报字（2019）第 185 号）

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初本金余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末本金余额（万元）
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	控股股东	借款	15,000.00	20,000.00	20,000.00	8.60%	860.00	15,000.00
南宁融创世承置业有限公司	关联人控制的企业	往来款	76,244.00	28,025.08	50,380.00			53,889.08
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、公司监事艾兆青先生之父艾国光先生及职工代表监事韩翀先生之配偶何蓉女士因个人需求，购买公司对外销售的商铺及商品房；公司董事、总裁喻林强先生之配偶李晓燕及其子喻焕楚因个人需求，共同购买公司对外销售的商品房及配套车位；公司董事刘静女士因个人需求，购买公司对外销售的商品房；公司联席总裁方明富及其配偶陈中容和财务负责人、执行副总裁李华之子李锦因个人需求，拟分别购买公司对外销售的商品房。上述事项已分别经公司第十届董事会第二十八次会议、第三十次会议、第三十九次、第四十五次会议审议通过。

2、为了支持公司发展，公司控股股东金科控股与公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）签订《信用借款合同》，由金科控股向重庆金科提供总额不超过人民币7亿元的信用借款，上述事项已经公司第十届董事会第三十四次会议审议通过。报告期内，金科控股已向重庆金科提供2亿元借款。截止本报告披露日，上述借款余额为1亿元，公司应付金科控股利息余额512.42万元，目前尚未支付。

3、报告期内，公司全资子公司重庆金科与重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称“中科建设”）、重庆润凯商业管理有限公司（以下简称“重庆润凯”）签订《股权转让协议》，受让中科建设及重庆润凯分别持有重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称“星坤地产”或“标的公司”）51%和49%的股权。同时鉴于中科建设为标的公司开发的二、三、四期项目的总包方，为保持总包工程的连贯性，标的公司仍将继续履行与中科建设的总包合同并支付工程款。上述事项已经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过。

在贯彻董事会决议的基础上，结合项目收购过程中实际情况，重庆金科与中科建设、重庆润凯进一步磋商，按照以下措施优化交易条件，控制交易风险：1、解除标的公司与中科建设关于四期项目的总包合同，减少后期潜在关联交易风险；2、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期浮动以及行业通行审减要求等，公司要求中科建设、重庆润凯兜底总成本金额，在原已发生建安成本的基础上减少5000万元；3、调整股权转让款的支付节奏，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。2020年1月14日，重庆金科与中科建设、重庆润凯等相关方签订了股权转让相关协议，并于2020年1月22日办理完成工商变更手续。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于两位关联人自然人向公司分别购买房产的关联交易公告	2019 年 02 月 02 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于关联自然人向公司购买商品房及配套车位的关联交易公告	2019 年 03 月 26 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于控股股东向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的公告	2019 年 06 月 04 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于收购房地产项目公司股权暨关联交易的公告	2019 年 07 月 08 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2019 年 10 月 31 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入7,634.76万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	25,000.00	2018 年 04 月 25 日	21,875.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	30,000.00	2018 年 06 月 12 日	25,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	52,920.00	2018 年 08 月 20 日	16,611.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	5,000.00	2018 年 08 月 13 日	3,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	50,000.00	2018 年 09 月 20 日	20,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
石家庄金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	45,500.00	2018 年 06 月 22 日	28,925.00	连带责任保证	2 年	否	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000.00	2018 年 02 月 07 日	10,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
河北国控蓝城房地产开发有限公司	2018 年 03 月 26 日	20,000.00	2018 年 07 月 30 日	5,000.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
嘉善天宸房地产开发有限公司	2018 年 03 月 26 日	30,600.00	2018 年 05 月 23 日	8,817.90	连带责任保证	3 年	否	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000.00	2018 年 06 月 28 日	26,975.00	连带责任保证	3 年	否	否
河南中建锦伦置业有限公司	2018 年 06 月 11 日	60,000.00	2018 年 07 月 23 日	36,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
太仓卓润房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	24,200.00	2018 年 09 月 07 日	24,200.00	连带责任保证	3 年	否	否
常州百俊房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000.00	2018 年 07 月 20 日	7,665.90	连带责任保证	3 年	否	否
重庆西联锦房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	7,000.00	2018 年 11 月 01 日	2,800.00	连带责任保证	2.5 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	2018 年 08 月 31 日	30,000.00	2018 年 10 月 22 日	17,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金宸房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	41,650.00	2018 年 10 月 22 日	41,552.98	连带责任保证	3 年	否	否
成都领跑房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	21,000.00	2018 年 10 月 10 日	21,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
广西淼泰房地产投资有限公司	2018 年 08 月 31 日	28,000.00	2018 年 11 月 26 日	16,339.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	51,000.00	2018 年 11 月 15 日	35,699.49	连带责任保证	3 年	否	否
石家庄金辉房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	12,950.00	2018 年 12 月 03 日	5,220.43	连带责任保证	3 年	否	否
重庆银海融资租赁有限公司	2018 年 11 月 01 日	25,500.00	2018 年 11 月 01 日	25,500.00	连带责任保证	8 年	否	是
重庆西道房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	50,000.00	2018 年 12 月 28 日	9,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金江联房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	90,000.00	2018 年 12 月 28 日	32,550.00	连带责任保证	3 年	否	否
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	23,750.00	2019 年 01 月 03 日	20,818.75	连带责任保证	3 年	否	否
嘉善盛诚置业有限公司	2018 年 03 月 26 日	50,000.00	2018 年 12 月 14 日	35,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
重庆美城金房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	16,500.00	2019 年 01 月 15 日	3,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
湖南金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	90,000.00	2018 年 11 月 13 日	78,900.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金碧茂置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	400.00	2018 年 10 月 29 日	400.00	质押；抵押	2.5 年	否	否
河南中书置业有限公司	2018 年 08 月 31 日	40,000.00	2018 年 12 月 25 日	37,960.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	6,052.00	2019 年 01 月 11 日	6,052.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
遵义市美骏房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	29,400.00	2019 年 02 月 27 日	14,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
大连弘坤实业有限公司	2019 年 05 月 14 日	120,000.00	2019 年 05 月 14 日	120,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
河南金上百世置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000.00	2018 年 03 月 28 日	42,700.00	连带责任保证	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

郑州千上置业有限公司	2019 年 05 月 20 日	52,000.00	2019 年 05 月 20 日	39,171.11	连带责任保证	2.6 年	否	否
常州天宸房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	33,000.00	2019 年 04 月 03 日	32,670.00	连带责任保证	3 年	否	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	16,500.00	2018 年 12 月 27 日	3,949.09	连带责任保证	1 年	否	否
云南金宏雅房地产开发有限公司	2019 年 05 月 15 日	34,300.00	2019 年 05 月 29 日	24,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
佛山市金集房地产开发有限公司	2019 年 05 月 15 日	21,450.00	2019 年 06 月 20 日	13,200.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金碧辉房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	37,400.00	2019 年 08 月 12 日	26,180.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	2019 年 09 月 27 日	18,463.00	2019 年 09 月 29 日	5,988.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
青岛世茂博玺置业有限公司	2019 年 09 月 27 日	9,800.00	2019 年 09 月 29 日	1,796.34	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
常州市美科房地产发展有限公司	2019 年 07 月 23 日	44,100.00	2019 年 08 月 22 日	29,400.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
常德市鼎业房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	24,950.00	2019 年 09 月 19 日	9,980.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
邯郸荣凯房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	29,400.00	2019 年 09 月 20 日	29,400.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
泰安金旸华房地产开发有限公司	2019 年 09 月 27 日	6,600.00	2019 年 09 月 27 日	6,600.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
洛阳都利置业有限公司	2018 年 11 月 01 日	44,420.00	2019 年 08 月 21 日	19,633.64	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2019 年 09 月 27 日	12,240.00	2019 年 09 月 27 日	11,024.00	连带责任保证；抵押；质押	1.08 年	否	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	55,000.00	2019 年 09 月 29 日	1,350.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
吉安金晨房地产开发有限公司	2019 年 09 月 27 日	12,500.00	2019 年 09 月 27 日	12,500.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

聊城荣舜房地产开发有限公司	2019 年 11 月 15 日	22,600.00	2019 年 11 月 19 日	10,200.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019 年 09 月 27 日	25,000.00	2019 年 10 月 22 日	15,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
温岭滨锦房地产开发有限公司	2019 年 11 月 15 日	8,750.00	2019 年 11 月 19 日	8,750.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	7,350.00	2019 年 09 月 23 日	7,350.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆威斯勒建设有限公司	2019 年 11 月 15 日	19,600.00	2019 年 11 月 20 日	19,600.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
周口碧天置业有限公司	2019 年 09 月 27 日	29,750.00	2019 年 10 月 18 日	4,585.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
福建希尔顿假日大酒店有限公司	2019 年 11 月 15 日	10,000.00	2019 年 11 月 15 日	10,000.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
温州市凯壹置业有限公司	2019 年 12 月 20 日	19,800.00	2019 年 12 月 23 日	3,630.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
上饶市悦盛房地产开发有限公司	2019 年 09 月 27 日	24,000.00	2019 年 12 月 11 日	24,000.00	质押；抵押	1 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		678,053.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		531,078.84		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,860,395.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1,172,919.62		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆金科金裕房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000.00	2018 年 03 月 29 日	25,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2015 年 04 月 20 日	50,000.00	2016 年 01 月 22 日	39,950.00	连带责任保证	12 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2015 年 04 月 20 日	40,000.00	2016 年 01 月 21 日	40,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	2015 年 04 月 20 日	110,000.00	2016 年 03 月 18 日	27,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2016 年 04 月 18 日	50,000.00	2016 年 07 月 07 日	47,300.00	连带责任保证	14 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2016 年 04 月 18 日	60,000.00	2016 年 08 月 23 日	42,000.00	连带责任保证	10 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	133,000.00	2017 年 01 月 25 日	76,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
山东百俊房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	50,799.00	2017 年 05 月 31 日	46,299.00	连带责任保证	3 年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2017 年 01 月 09 日	200,000.00	2017 年 05 月 19 日	112,500.00	连带责任保证	5 年	否	否
句容亿丰房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	38,000.00	2017 年 05 月 09 日	26,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	200,000.00	2017 年 06 月 08 日	65,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科竹宸置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	130,000.00	2017 年 06 月 30 日	30,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2017 年 06 月 30 日	30,000.00	2017 年 07 月 31 日	30,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2017 年 06 月 30 日	11,000.00	2017 年 09 月 29 日	11,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆展弘园林有限公司	2017 年 06 月 30 日	14,000.00	2017 年 09 月 29 日	14,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	150,000.00	2017 年 09 月 25 日	124,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	60,000.00	2017 年 08 月 09 日	59,981.00	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金科骏成房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	20,000.00	2017 年 08 月 09 日	19,979.00	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金科天宸房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	120,000.00	2017 年 12 月 08 日	119,975.00	连带责任保证	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2017 年 06 月 30 日	20,000.00	2017 年 09 月 28 日	19,700.00	连带责任保证	14 年	否	否
青岛都顺置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	55,000.00	2017 年 10 月 26 日	7,300.00	连带责任保证	4 年	否	否
云南金万众房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	65,500.00	2017 年 10 月 10 日	40,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	250,000.00	2017 年 11 月 01 日	129,000.00	连带责任保证	4 年	否	否
重庆金科科健置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	100,000.00	2017 年 12 月 01 日	40,198.00	连带责任保证	4 年	否	否
山东领航置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	50,000.00	2017 年 12 月 29 日	26,220.00	连带责任保证	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津滨耀置业有限公司	2017 年 06 月 30 日	40,000.00	2017 年 12 月 18 日	33,600.00	连带责任保证	3 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2017 年 06 月 30 日	85,000.00	2017 年 12 月 27 日	40,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000.00	2018 年 07 月 20 日	68,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科金碧置业有限公司	2017 年 11 月 23 日	170,000.00	2018 年 03 月 23 日	170,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000.00	2018 年 02 月 01 日	11,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
嘉善百俊房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	22,950.00	2018 年 02 月 02 日	13,764.90	连带责任保证	3 年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000.00	2018 年 02 月 13 日	3,940.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2018 年 01 月 25 日	50,000.00	2018 年 01 月 26 日	40,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	23,556.00	2018 年 03 月 22 日	20,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
南宁金卓立房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000.00	2018 年 07 月 25 日	51,540.00	连带责任保证	3 年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000.00	2018 年 04 月 20 日	39,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000.00	2018 年 04 月 24 日	46,390.00	连带责任保证	3 年	否	否
江西中农房投资置业有限公司	2018 年 04 月 13 日	20,300.00	2018 年 04 月 25 日	20,300.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科兆基房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	77,000.00	2018 年 04 月 03 日	10,180.00	连带责任保证	2 年	否	否
南昌金合房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	125,000.00	2018 年 05 月 05 日	76,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆御立置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	90,000.00	2018 年 05 月 25 日	75,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
南充金科弘鼎房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000.00	2018 年 04 月 11 日	12,800.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津金科骏旭房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	18,000.00	2018 年 05 月 16 日	11,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	40,000.00	2018 年 06 月 27 日	12,000.00	连带责任保证	2 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

山东蓝海领航产业园建设有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000.00	2018 年 06 月 28 日	16,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津滨奥置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	100,000.00	2018 年 06 月 26 日	60,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000.00	2018 年 06 月 12 日	15,938.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000.00	2018 年 06 月 26 日	11,720.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2018 年 06 月 11 日	50,000.00	2018 年 06 月 29 日	25,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
贵阳高新世纪房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000.00	2018 年 01 月 25 日	8,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津金科津耀置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	180,000.00	2018 年 01 月 25 日	157,400.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆南锦联房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	30,000.00	2018 年 06 月 21 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
成都金丰瑞房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	74,500.00	2018 年 08 月 15 日	41,250.00	连带责任保证	2 年	否	否
苏州金俊房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	138,600.00	2018 年 08 月 27 日	123,200.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津世纪兴房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	45,000.00	2018 年 08 月 30 日	27,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	30,000.00	2018 年 09 月 17 日	29,600.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆南锦联房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	15,000.00	2018 年 09 月 21 日	7,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	80,000.00	2018 年 09 月 20 日	42,999.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市雅云房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	40,000.00	2018 年 10 月 09 日	25,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
遵义星聚房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	20,000.00	2018 年 09 月 21 日	12,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金兆岭实业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	9,591.64	2018 年 11 月 16 日	9,591.64	连带责任保证	2 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	120,000.00	2018 年 09 月 30 日	68,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	37,000.00	2018 年 10 月 10 日	33,993.00	连带责任保证	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆金兆锦实业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	21,470.87	2018 年 11 月 16 日	21,470.87	连带责任保证	2 年	否	否
佛山金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	50,000.00	2018 年 09 月 21 日	34,990.00	连带责任保证	2 年	否	否
唐山金耀房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	40,000.00	2018 年 10 月 12 日	20,061.46	连带责任保证	2 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 01 月 25 日	75,000.00	2018 年 10 月 15 日	75,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	10,200.00	2018 年 10 月 17 日	8,874.00	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金俊房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	51,000.00	2018 年 10 月 22 日	48,361.77	连带责任保证	3 年	否	否
赣州金晨房地产开发有限公司	2018 年 07 月 23 日	30,000.00	2018 年 10 月 17 日	25,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	17,000.00	2018 年 09 月 30 日	12,330.00	连带责任保证	2 年	否	否
广州金科房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	60,000.00	2018 年 11 月 01 日	20,232.60	连带责任保证	1 年	否	否
成都金瑞祥房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	25,000.00	2018 年 11 月 15 日	12,250.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
天津金桂力城房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	13,600.00	2018 年 11 月 08 日	4,080.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	10,000.00	2018 年 11 月 16 日	9,286.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	5,000.00	2018 年 11 月 29 日	5,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2018 年 01 月 25 日	38,000.00	2018 年 10 月 24 日	26,600.00	连带责任保证	2 年	否	否
北京金科德远置业有限公司	2018 年 03 月 26 日	38,250.00	2018 年 11 月 26 日	36,210.00	连带责任保证	3 年	否	否
株洲财富兴园置业发展有限公司	2018 年 11 月 01 日	31,500.00	2018 年 11 月 22 日	25,200.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	40,000.00	2018 年 11 月 23 日	18,480.00	连带责任保证	3 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2019 年 05 月 15 日	15,000.00	2019 年 05 月 29 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2019 年 05 月 15 日	33,000.00	2019 年 05 月 29 日	26,500.00	连带责任保证	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

许昌金康房地产有限公司	2018 年 11 月 01 日	30,000.00	2018 年 11 月 16 日	17,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科兆基房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	35,000.00	2018 年 10 月 23 日	18,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
青岛都顺置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	24,000.00	2018 年 09 月 30 日	21,800.00	连带责任保证	1.08 年	否	否
长沙金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	35,000.00	2018 年 12 月 06 日	24,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
郴州金科凯天房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	35,000.00	2018 年 12 月 06 日	24,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2018 年 11 月 01 日	28,000.00	2018 年 12 月 11 日	12,400.00	连带责任保证	2 年	否	否
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	2018 年 11 月 01 日	33,000.00	2018 年 12 月 11 日	18,600.00	连带责任保证	2 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	35,000.00	2018 年 12 月 11 日	12,700.00	连带责任保证	2 年	否	否
泸州金泓房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	19,000.00	2018 年 12 月 11 日	8,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	60,000.00	2018 年 12 月 07 日	48,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	26,000.00	2018 年 12 月 06 日	12,900.00	连带责任保证	2 年	否	否
浏阳金科置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	18,000.00	2018 年 12 月 06 日	12,600.00	连带责任保证	2 年	否	否
宜昌众道房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	35,000.00	2018 年 12 月 06 日	24,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	58,500.00	2018 年 12 月 07 日	58,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆骏功房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	70,000.00	2018 年 12 月 26 日	15,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000.00	2018 年 12 月 26 日	11,868.00	连带责任保证	1 年	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000.00	2018 年 11 月 02 日	2,143.00	连带责任保证	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 01 月 25 日	20,000.00	2018 年 06 月 05 日	2,645.00	连带责任保证	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 01 月 25 日	10,000.00	2019 年 01 月 18 日	9,909.38	连带责任保证	5 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金科股份授权的下属子公司	2018 年 01 月 25 日	50,000.00	2018 年 12 月 07 日	19,590.00	连带责任保证	1.5 年	否	否
重庆通融实业有限公司	2018 年 08 月 31 日	100,000.00	2018 年 11 月 13 日	94,000.00	连带责任保证	1.5 年	否	否
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	60,000.00	2019 年 01 月 07 日	58,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆南锦联房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日	4,400.00	2019 年 01 月 09 日	2,200.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆江骏房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	50,000.00	2018 年 12 月 29 日	6,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市元方房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	49,000.00	2019 年 01 月 15 日	46,300.00	连带责任保证	3 年	否	否
淄博远景房地产开发有限责任公司	2018 年 08 月 31 日	30,000.00	2019 年 01 月 11 日	27,900.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2018 年 01 月 25 日	210,000.00	2018 年 12 月 26 日	63,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	70,000.00	2018 年 12 月 13 日	69,500.00	连带责任保证	5 年	否	否
宜昌众道房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	20,000.00	2018 年 12 月 28 日	2,985.00	连带责任保证	2 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2018 年 06 月 11 日	45,000.00	2019 年 01 月 24 日	34,392.60	连带责任保证	4 年	否	否
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	2018 年 10 月 09 日	50,100.00	2019 年 01 月 09 日	35,064.99	连带责任保证	3 年	否	否
无锡百俊房地产开发有限公司	2018 年 11 月 01 日	40,000.00	2019 年 01 月 24 日	25,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
苏州金宸房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	27,200.00	2019 年 03 月 07 日	23,800.00	连带责任保证	2 年	否	否
内江祥澳置业有限公司	2018 年 08 月 31 日	52,000.00	2019 年 01 月 09 日	32,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
广州金科房地产开发有限公司	2018 年 08 月 31 日	195,000.00	2019 年 01 月 24 日	73,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
重庆金科景绎房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	40,000.00	2019 年 03 月 29 日	33,250.00	连带责任保证	3 年	否	否
南昌金淳房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	70,000.00	2019 年 02 月 26 日	70,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	2018 年 11 月 01 日	40,000.00	2019 年 03 月 13 日	29,900.00	连带责任保证	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆住邦房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	25,000.00	2019 年 03 月 29 日	20,050.00	连带责任保证	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发有限公司	2019 年 04 月 15 日	57,000.00	2019 年 04 月 15 日	26,990.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	52,000.00	2019 年 04 月 17 日	34,692.31	连带责任保证	3 年	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2018 年 01 月 25 日	70,000.00	2019 年 01 月 25 日	56,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2019 年 04 月 18 日	29,000.00	2019 年 04 月 26 日	28,990.00	连带责任保证	2 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2019 年 04 月 15 日	50,000.00	2019 年 04 月 23 日	26,810.08	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科新能源有限公司	2019 年 02 月 18 日	55,000.00	2019 年 05 月 16 日	55,000.00	连带责任保证	10 年	否	否
金科新能源有限公司	2019 年 09 月 27 日	9,000.00	2019 年 12 月 20 日	5,000.00	连带责任保证；质押	1.33 年	否	否
重庆金兆禧实业发展有限公司	2019 年 02 月 18 日	19,889.39	2019 年 12 月 20 日	19,889.39	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2019 年 02 月 18 日	33,000.00	2019 年 04 月 19 日	14,704.54	连带责任保证	1 年	否	否
重庆金科房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	513.09	2019 年 01 月 24 日	513.09	连带责任保证	1 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	32.72	2019 年 01 月 24 日	32.72	连带责任保证	1.52 年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	318.00	2019 年 01 月 17 日	318.00	连带责任保证	1.01 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		542,089.39		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		832,407.10		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		7,164,770.71		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		4,543,573.34		
子公司对子公司的担保情况（包括子公司对公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
金科股份	2015 年 04 月 20 日	36,000.00	2015 年 12 月 12 日	28,000.00	质押	7 年	否	否
金科股份	2017 年 01 月 09 日	60,000.00	2017 年 04 月 19 日	57,000.00	抵押	5 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金科股份	2017 年 01 月 09 日	20,000.00	2017 年 04 月 19 日	16,000.00	抵押	5 年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2017 年 01 月 09 日	41,000.00	2017 年 01 月 18 日	36,400.00	抵押	14 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2018 年 01 月 25 日	60,000.00	2018 年 02 月 01 日	23,000.00	抵押	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2018 年 01 月 25 日	30,000.00	2018 年 11 月 06 日	29,800.00	连带责任保证	8 年	否	否
天津海纳万塘房地产开发有限公司	2018 年 12 月 29 日	80,000.00	2019 年 01 月 24 日	23,129.32	质押	2 年	否	否
南宁金卓立房地产开发有限公司	2019 年 04 月 03 日	29,500.00	2019 年 04 月 03 日	21,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019 年 04 月 22 日	29,500.00	2019 年 04 月 22 日	4,800.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
重庆骏星房地产开发有限公司	2019 年 04 月 24 日	60,000.00	2019 年 04 月 24 日	49,000.00	连带责任保证；抵押	2.5 年	否	否
重庆市厚康房地产开发有限公司	2019 年 04 月 25 日	60,000.00	2019 年 04 月 25 日	30,000.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2019 年 04 月 18 日	74,800.00	2019 年 04 月 18 日	74,800.00	质押；抵押	2 年	否	否
杭州泰都置业有限公司	2019 年 04 月 26 日	122,400.00	2019 年 04 月 26 日	122,400.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
佛山金南房地产开发有限公司	2019 年 04 月 29 日	24,000.00	2019 年 04 月 29 日	19,000.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 05 月 10 日	25,000.00	2019 年 05 月 10 日	18,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2019 年 05 月 17 日	48,000.00	2019 年 05 月 17 日	46,410.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2019 年 05 月 28 日	40,000.00	2019 年 05 月 28 日	30,800.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
合肥金骏美合房地产开发有限公司	2019 年 05 月 27 日	60,120.00	2019 年 05 月 27 日	59,869.50	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
佛山金御房地产开发有限公司	2019 年 06 月 03 日	62,000.00	2019 年 06 月 03 日	62,000.00	抵押	1.08 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

烟台百俊房地产开发有限公司	2019 年 05 月 15 日	25,500.00	2019 年 05 月 15 日	17,077.54	连带责任保证	3 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 05 月 10 日	15,000.00	2019 年 06 月 19 日	14,100.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市搏展房地产开发有限责任公司	2019 年 06 月 28 日	75,000.00	2019 年 06 月 28 日	64,000.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
石家庄金科天泽房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	36,400.00	2019 年 07 月 01 日	35,400.00	连带责任保证	2 年	否	否
淄博远景房地产开发有限责任公司	2019 年 07 月 29 日	34,950.00	2019 年 07 月 29 日	34,950.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
岳阳江南广德置业有限公司	2019 年 04 月 15 日	60,000.00	2019 年 06 月 27 日	43,369.00	连带责任保证	3 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2019 年 06 月 28 日	27,000.00	2019 年 07 月 02 日	27,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	11,424.00	2019 年 07 月 05 日	11,424.00	连带责任保证；质押	1.25 年	否	否
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	55,000.00	2019 年 07 月 23 日	38,997.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆市金科宸居置业有限公司	2019 年 06 月 28 日	35,000.00	2019 年 07 月 17 日	35,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
常州金宸房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	60,500.00	2019 年 07 月 02 日	48,400.00	连带责任保证；质押	3 年	否	否
重庆优程地产有限公司	2019 年 06 月 28 日	21,500.00	2019 年 07 月 12 日	21,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
无锡金科嘉润房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	60,000.00	2019 年 07 月 17 日	55,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	2019 年 07 月 29 日	60,500.00	2019 年 07 月 29 日	43,999.45	连带责任保证；质押	3 年	否	否
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	80,000.00	2019 年 06 月 26 日	18,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
淄博远景房地产开发有限责任公司	2019 年 07 月 29 日	24,000.00	2019 年 08 月 06 日	24,000.00	质押；抵押	2 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2019 年 06 月 28 日	52,000.00	2019 年 07 月 25 日	52,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金达润房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	50,000.00	2019 年 08 月 15 日	43,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
佛山金御房地产开发有限公司	2019 年 07 月 29 日	60,000.00	2019 年 08 月 20 日	47,400.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金科股份	2019 年 07 月 29 日	77,000.00	2019 年 07 月 29 日	77,000.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	27,000.00	2019 年 08 月 23 日	27,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	50,000.00	2019 年 08 月 26 日	50,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	18,000.00	2019 年 09 月 06 日	16,900.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
泰兴百俊房地产开发有限公司	2019 年 08 月 23 日	33,000.00	2019 年 08 月 28 日	30,900.00	连带责任保证；抵押	1.25 年	否	否
重庆高骏房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	15,300.00	2019 年 09 月 12 日	15,300.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019 年 02 月 18 日	40,000.00	2019 年 08 月 27 日	40,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
杭州金唐房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	200,000.00	2019 年 08 月 06 日	200,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	51,000.00	2019 年 09 月 19 日	43,350.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
张家港星辰房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	35,700.00	2019 年 09 月 26 日	19,635.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
阜阳金骏房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	30,000.00	2019 年 09 月 05 日	30,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.25 年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019 年 06 月 28 日	90,000.00	2019 年 09 月 05 日	50,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	40,000.00	2019 年 09 月 26 日	26,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
淄博嘉慧置业有限公司	2019 年 06 月 28 日	100,000.00	2019 年 07 月 10 日	14,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	21,997.50	2019 年 09 月 17 日	19,034.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
宁波金昇置业有限公司	2019 年 07 月 29 日	75,000.00	2019 年 07 月 29 日	19,000.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	60,000.00	2019 年 09 月 27 日	60,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆江骏房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	45,000.00	2019 年 08 月 29 日	1,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	51,000.00	2019 年 09 月 18 日	9,180.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2019 年 09 月 05 日	26,200.00	2019 年 09 月 05 日	26,200.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
金科股份	2019 年 07 月 29 日	77,700.00	2019 年 09 月 12 日	77,700.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	50,000.00	2019 年 09 月 25 日	50,000.00	连带责任保证；抵押	2.25 年	否	否
南昌金坚房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	80,000.00	2019 年 09 月 09 日	35,800.00	连带责任保证；质押	3 年	否	否
重庆金贝永合房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	40,000.00	2019 年 09 月 26 日	9,100.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
阜阳百俊房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	50,000.00	2019 年 09 月 05 日	10,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
玉溪金科骏达房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	37,000.00	2019 年 09 月 19 日	24,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2019 年 06 月 28 日	19,300.00	2019 年 08 月 30 日	9,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
九江金晨房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	15,300.00	2019 年 09 月 25 日	7,650.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	40,000.00	2019 年 10 月 23 日	21,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	60,000.00	2019 年 10 月 22 日	32,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
焦作金上百世房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	12,000.00	2019 年 10 月 25 日	6,000.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
宿迁常俊房地产开发有限公司	2019 年 10 月 30 日	51,000.00	2019 年 10 月 30 日	11,220.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
永州润泽房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	60,000.00	2019 年 09 月 19 日	20,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
平湖悦佳房地产开发有限公司	2019 年 09 月 23 日	10,020.00	2019 年 10 月 09 日	10,020.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金科地产集团武汉有限公司	2019 年 10 月 30 日	46,000.00	2019 年 10 月 31 日	23,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
内江金科弘景房地产开发有限公司	2019 年 07 月 29 日	40,000.00	2019 年 10 月 28 日	10,070.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
广州金科房地产开发有限公司	2019 年 11 月 12 日	30,000.00	2019 年 11 月 12 日	23,262.30	连带责任保证	1 年	否	否
宜兴悦宏房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	30,600.00	2019 年 11 月 11 日	10,200.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
荥阳金科房地产开发有限公司	2019 年 07 月 29 日	50,000.00	2019 年 11 月 11 日	45,000.00	连带责任保证；质押	3 年	否	否
青岛悦茂房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	30,000.00	2019 年 10 月 15 日	14,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	2019 年 11 月 12 日	25,701.30	2019 年 11 月 18 日	3,507.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
赣州金高房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	10,380.00	2019 年 11 月 10 日	3,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
南宁金盛兴房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	25,500.00	2019 年 11 月 20 日	14,280.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
泸州金泓房地产开发有限公司	2019 年 11 月 12 日	15,000.00	2019 年 11 月 26 日	15,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆中讯物业发展有限公司	2019 年 12 月 18 日	80,000.00	2019 年 12 月 20 日	80,000.00	连带责任保证	无	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	15,000.00	2019 年 12 月 09 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
镇江科生房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	15,000.00	2019 年 12 月 23 日	6,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆源昊装饰工程有限公司	2019 年 11 月 26 日	4,000.00	2019 年 12 月 16 日	103.55	连带责任保证	1 年	否	否
景德镇华地金达房地产有限公司	2019 年 11 月 12 日	19,380.00	2019 年 11 月 15 日	4,080.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	2019 年 12 月 18 日	80,000.00	2019 年 12 月 30 日	5,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		4,020,735.30		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		2,525,817.66		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		4,347,735.30		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		2,716,017.66		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	5,240,877.69	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	3,889,303.60
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	13,372,901.01	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	8,432,510.62
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			308.13%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）			0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）			8,432,510.62
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			0
上述三项担保金额合计（D+E+F）			8,432,510.62
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		不适用	

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，坚持诚信经营和依法纳税，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业及和谐社会做出力所能及的贡献，受到了社会各界的一致好评。

（1）规范运作股东大会，加强投资者关系管理

1）规范运作股东大会。报告期内，公司严格按照相关规则召集、召开股东大会，律师出席并见证，通过提供现场投票与网络投票相结合的方式，最大限度保护中小投资者利益。

2）投资者关系管理。公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，由专人负责在互动易和公开邮箱等平台回复投资者咨询，参加上市公司投资者网上集体接待日活动，积极组织投资者上市公司实地调研，关注投资者的合理诉求，切实加强与广大投资者之间的沟通交流。

（2）努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

为有效支撑公司“四位一体”协同发展战略，秉承“人才是金科第一资源”的理念，公司打造了以人才培养为基础的管理研究、业务赋能、人才发展、文化建设、智慧沉淀等职能为主要内容的运营体系，形成金科化学习型组织，引领金科发展步入新阶段。

1）公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，并为公司员工缴纳“五险一金”，建立健全了完善的员工福利薪酬体系。

2）公司开展各类品牌培训、培养项目，“高管讲坛”、“区域总/城市总特训营”、“项目总特训营”、“金牌秘书特训班”、“文化巡讲”等。通过激活个体，强健组织，强化高层领导力、中层理解力、基层执行力，提升全员通用管理技能，塑造职业化素养，贴近业务，提升管理质效，并荣获“2019中国房地产最佳雇主企业”、“中国人才发展优秀企业”、“中国人才发展最佳实践案例”和“优秀教育伙伴奖”等多个行业机构颁发的人才发展奖项。

3）公司建立了较为全面的员工绩效考核评价办法，员工的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。

（3）热心公益事业，履行社会责任

公司坚持履行社会责任，大力开展精准扶贫工作，继续实施金科红太阳工程，开展援助贫困大学新生、关爱留守儿童、温暖孤寡老人、情暖千万家等公益扶贫系列活动。本年度，公司继续投入精准扶贫资金支持精准扶贫事业。历年来，公司累计援助困难家庭超过10万户，在扶贫济困、抗震救灾、植树造林、捐资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

助学等方面累计公益投入及捐赠超过16亿元，拉动社会就业超过20万人，惠及人口近百万人次。

（4）依法合规经营，严格照章纳税

公司在发展过程中，一直提倡并严格实行依法合规经营、依法纳税、诚信纳税，公司经营带动税收贡献约110亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建设，属国家级守合同重信用企业。

（5）丰富社区文化，和谐邻里关系

公司积极探索邻里关系新模式，丰富社区文化，构建邻里互信关系，让住户与住户建立邻里之情，从而构建和谐社区。报告期内，公司继续开展万人旅游季、万人运动会、金科家宴、邻里亲情节、福邻社、爱邻服务日、大社区志愿者日等品牌及社区活动。金科服务荣膺2019中国物业服务十强企业（连续四年蝉联）、服务百强企业规模TOP10、服务质量TOP10、企业经营绩效TOP10、中西部市场占有率第一、智慧科技物业、中国蓝筹物业企业（连续四年蝉联）等殊荣。

（6）聚力绿色环保，打响节能品牌

公司注重绿色健康环保，努力为业主提供绿色生态住宅环境。截止2019年12月，累计获得绿建认证项目305个，2019年获得全国绿色地产TOP30第12名，积极推动建筑绿色化设计、施工和管理，受邀参与国际、国内绿建交流会进行技术研讨，并获得行业认可。公司于2019年加入中国建筑节能协会，并担任副会长单位，打响金科绿色节能品牌，大力推进建筑智能化、绿色化、精工化，扩大金科在绿色建筑行业影响力。同时公司长期引导员工绿色办公，倡导节约纸张行为，推行无纸化办公。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司将积极响应国家精准扶贫号召，继续坚持“社会价值大于企业价值”的核心价值观，积极探索、创新模式，持续投入资金，帮扶贫困地区的基础设施、教育事业、医疗救助、特色产业等项目，助力当地脱贫攻坚工作。

（2）年度精准扶贫概要

公司坚持担当社会责任，扎实推进精准扶贫和公益慈善工作，深入石柱中益乡、奉节平安乡、巫溪天元乡等深度贫困乡镇进行调研，帮扶弱势群体，资助教育事业，支持政府基础设施建设。本年度继续投入资金支持精准扶贫事业，大力推进产业扶贫项目，加大贫困地区造血功能建设。报告期内，公司投入资金主要包含以下项目：

（1）向石柱县中益乡投入4,500万元打造“金科•中华蜜蜂小镇”，发展蜜蜂产业；

（2）向奉节县平安乡投入1,000万元打造“金科•豆腐柴产业扶贫基地”；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）向奉节县草堂镇投入500万元打造金科猕猴桃产业扶贫基地；

（4）向秀山县隘口镇投入100万元发展扶贫产业项目；

（5）向巫溪县天星乡寒峰村和兰英乡兰英村等贫困村投入750万元发展扶贫产业项目；

（6）向巫溪县天元乡捐赠2,250万用于当地基础设施建设等；

（7）向涪陵区捐赠1,500万用于修建涪陵区中心福利院综合楼；

（8）向涪陵区义和镇捐赠70万元用于当地美丽乡村建设；

（9）向重庆大学金科星光班捐赠150万元，向复旦大学捐赠100万元，为150名贫困大学生提供助学金，多达500名贫困学子受惠；

(10)向涪陵、大足、石柱、云阳、忠县等5个区县捐赠80万元，为130名贫困大学新生提供“开学礼包”。

（3）后续精准扶贫计划

公司将严格按照法律法规及规范性文件和《公司章程》的规定，根据股东大会、董事会的授权，积极参与社会公益事业，履行社会责任，投身精准扶贫的伟大工程，为打赢脱贫攻坚战贡献力量。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、发行公司债券事项

（1）经公司2018年第三次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模不超过人民币80亿元（含80亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债及可续期公司债等，债券期限不超过7年（含7年）。公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过44亿元的公司债券。

公司于2019年3月完成该债券的第一期发行工作，发行规模20亿元，期限4年；公司于2019年7月完成该债券第二期发行工作，发行规模15.8亿元，期限3年。该债券剩余额度拟作废不予发行。

（2）经公司2019年第七次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模不超过人民币50亿元（含50亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债等，债券期限不超过7年（含7年）。报告期内，公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

公司于2020年2月完成该债券的第一期发行工作，发行规模23亿元，其中“20金科01”发行规模19亿元，期限3年，票面年利率为6.0%；“20金科02”发行规模4亿元，期限5年，票面年利率为6.3%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、发行美元债券事项

经公司2018年第一次临时股东大会审议通过，公司拟在境外发行总额不超过10亿美元的高等级债券。公司于2019年6月完成3亿美元债券的发行工作，期限2年。该债券剩余额度已到期作废。

3、发行债务融资工具事项

（1）经公司2017年第一次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币160亿元的债务融资工具。2017年5月3日，公司取得中国银行间市场交易商协会出具包括中期票据、短期融资券、超短期融资券等四个产品90亿元注册通知书。永续中期票据原注册通知书注册金额为30亿元，后核减为20亿元。

公司于2019年1月完成发行超短期融资券7亿元，短期融资券12亿元及中期票据10亿元；公司于2019年4月完成发行中期票据13亿元及超短期融资券8亿元。永续中期票据额度已到期作废。

（2）经公司2019年第七次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币50亿元的债务融资工具。报告期内，公司取得中国银行间市场交易商协会出具的超短期融资券20亿元注册通知书。

公司于2019年12月及2020年1月分别完成发行超短期融资券12亿元和8亿元。

4、关于发行ABS产品的事项

经公司第十届董事会第四十二次会议审议通过，公司拟开展按揭购房尾款的资产证券化工作即通过具备客户资产管理业务资格的证券公司作为管理人设立应收账款资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资，发行总规模不超过人民币15亿元，预期期限为2年。目前，该事项正持续推动中。

5、关于发行债权融资计划的事项

经公司第十届董事会第四十二次会议审议通过，公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。本次拟备案发行债权融资计划的规模为不超过人民币10亿元（含10亿元），期限最长不超过5年（含5年）。目前，该事项正持续推动中。

6、受让和谐健康保险股份有限公司股份的事项

为了进一步完善产业布局、提升产业协同效应，谋求合理投资回报，公司于2019年4月1日召开第十届董事会第三十一次会议，审议通过受让和谐健康保险股份有限公司（以下简称“和谐健康”）9.90%股份的相关事项，公司已于2019年6月24日与各参与方签订《股权转让协议》，并按协议约定支付了首笔受让价款112,860万元。截止本报告披露日，和谐健康已取得中国银保监会关于其变更股东的批复（银保监复〔2020〕129号），公司将按照相关协议约定，完善后续款项支付及配合办理工商变更手续。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	97,568,892	1.83%				-5,778,000	-5,778,000	91,790,892	1.72%
3、其他内资持股	97,568,892	1.83%				-5,778,000	-5,778,000	91,790,892	1.72%
境内自然人持股	97,568,892	1.83%				-5,778,000	-5,778,000	91,790,892	1.72%
二、无限售条件股份	5,242,146,924	98.17%				5,778,000	5,778,000	5,247,924,924	98.28%
1、人民币普通股	5,242,146,924	98.17%				5,778,000	5,778,000	5,247,924,924	98.28%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%				0	0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、本报告期内，公司董事、监事、高级管理人员其持有公司股份的25%解除限售；

2、本报告期内，公司监事购买公司股票，其新增股份的75%作为有限售条件股份锁定。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
蒋思海	30,333,585			30,333,585	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内高管股份管理锁定规定及股权激励规定执行
喻林强	5,512,500			5,512,500	高管锁定、股权激励限售股	
方明富	4,703,025		750,000	3,953,025	高管锁定、股权激励限售股	
刘忠海	3,937,500		975,000	2,962,500	高管锁定、股权激励限售股	
李华	5,625,000		1,350,000	4,275,000	高管锁定、股权激励限售股	
王洪飞	4,987,500		1,245,000	3,742,500	高管锁定、股权激励限售股	
陈刚	1,350,000		337,500	1,012,500	高管锁定、股权激励限售股	
罗亮	1,781,250		772,500	1,008,750	高管锁定、股权激励限售股	
周达	1,396,875		345,000	1,051,875	高管锁定、股权激励限售股	
艾兆青	196,725	2,250		198,975	高管锁定	
罗利成	7,552,432		5,250	7,547,182	高管锁定、股权激励限售股	
徐国富	500,000			500,000	高管锁定、股权激励限售股	
员工限制性股票激励计划	29,692,500			29,692,500	除董监高外员工股权激励限售股	按股权激励管理规定执行
合计	97,568,892	2,250	5,780,250	91,790,892	--	--

注：上表中刘忠海先生于 2019 年 3 月 13 日经股东大会选举为公司监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席。根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，刘忠海先生已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持 175 万股未解锁限制性股票予以回购注销。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
2019 年公开发行公司债券（第一期）	2019 年 03 月 08 日	6.90%	2,000,000,000	2019 年 03 月 27 日	2,000,000,000	2023 年 03 月 11 日
2019 年公开发行公司债券（第二期）	2019 年 07 月 05 日	6.50%	1,580,000,000	2019 年 07 月 16 日	1,580,000,000	2022 年 07 月 08 日
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	109,733	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	107,663	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津聚金物业管理有限公司	境内非国有法人	16.99%	907,029,478			907,029,478	质押	341,633,349
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	14.20%	758,506,065			758,506,065	质押	574,342,223
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279			586,487,279	质押	418,304,500
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	9.34%	498,914,414	5,096,003		498,914,414	质押	443,543,400
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827			161,295,827	质押	141,010,000
重庆国际信托股份有限公司－创赢投资 4 号集合资金信托计划	其他	2.73%	145,941,327			145,941,327		
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			132,936,714		
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			123,585,610		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.10%	112,298,377	12,412,462		112,298,377		
前海人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	2.08%	111,326,333	111,326,333		111,326,333		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100%股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。天津聚金物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司及天津润泽物业管理有限公司为融创中国控股有限公司控制的子公司。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
天津聚金物业管理有限公司	907,029,478	人民币普通股	907,029,478
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	758,506,065	人民币普通股	758,506,065
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279
天津润鼎物业管理有限公司	498,914,414	人民币普通股	498,914,414
天津润泽物业管理有限公司	161,295,827	人民币普通股	161,295,827
重庆国际信托股份有限公司－创赢投资 4 号集合资金信托计划	145,941,327	人民币普通股	145,941,327
陶虹遐	132,936,714	人民币普通股	132,936,714
黄斯诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610
香港中央结算有限公司	112,298,377	人民币普通股	112,298,377
前海人寿保险股份有限公司－自有资金	111,326,333	人民币普通股	111,326,333
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100%股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。天津聚金物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司及天津润泽物业管理有限公司为融创中国控股有限公司控制的子公司。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	截止本报告期末，自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股，合计持有本公司股份 123,585,610 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	黄红云	2007 年 12 月 12 日	915001026689462773	一般经营项目：从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融服务）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不存在			

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

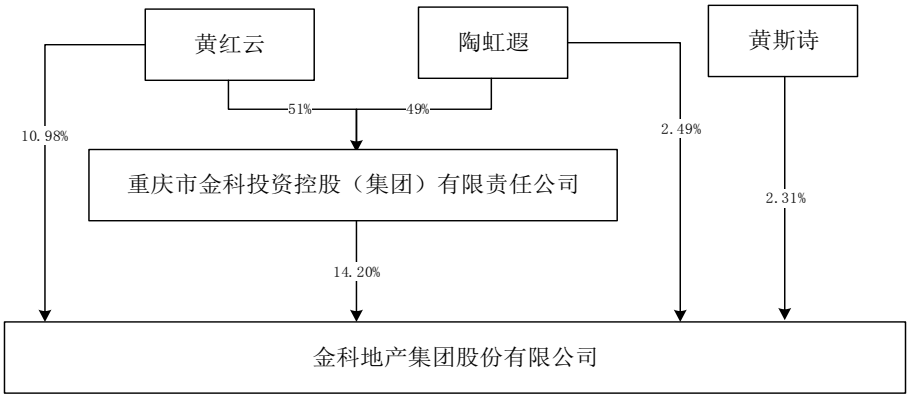
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事兼总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
天津聚金物业管理有限公司	马志霞	2007 年 10 月 31 日	600 万	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理
天津润鼎物业管理有限公司	许景鹏	2016 年 09 月 18 日	500 万	物业管理
天津润泽物业管理有限公司	许景鹏	2016 年 09 月 18 日	500 万	物业管理

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 可转换公司债券相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
蒋思海	董事长	现任	男	54	2016 年 08 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	40,444,780				40,444,780
喻林强	董事、总裁	现任	男	45	2019 年 02 月 18 日	2020 年 05 月 23 日	7,350,000				7,350,000
刘静	董事	现任	女	40	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
张强	董事	现任	男	45	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
罗亮	职工代表董事	现任	男	42	2019 年 02 月 25 日	2020 年 05 月 23 日	1,785,000		440,000		1,345,000
陈刚	职工代表董事	现任	男	51	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日	1,350,000		330,000		1,020,000
黎明	独立董事	现任	男	56	2015 年 05 月 11 日	2020 年 05 月 23 日					
程源伟	独立董事	现任	男	55	2015 年 05 月 11 日	2020 年 05 月 23 日					
姚宁	独立董事	现任	男	46	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
刘忠海	监事会主席	现任	男	44	2019 年 03 月 13 日	2020 年 05 月 23 日	3,950,000				3,950,000
艾兆青	监事	现任	男	46	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日	262,300	3,000			265,300
韩翀	职工代表监事	现任	男	47	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
方明富	联席总裁	现任	男	46	2018 年 03 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	5,270,700				5,270,700
王洪飞	联席总裁	现任	男	54	2018 年 03 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	4,990,000		1,240,000		3,750,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

李华	执行副总裁、财务负责人	现任	男	56	2011 年 09 月 19 日	2020 年 05 月 23 日	5,700,000		1,400,000		4,300,000
徐国富	董事会秘书	现任	男	36	2019 年 02 月 25 日	2020 年 05 月 23 日	500,000				500,000
蒋兴灿	监事会主席	离任	男	67	2012 年 01 月 20 日	2019 年 03 月 13 日					
周达	职工代表董事	离任	男	38	2017 年 05 月 24 日	2019 年 02 月 22 日	1,402,500				1,402,500
合计	--	--	--	--	--	--	73,005,280	3,000	3,410,000		69,598,280

注：上表中刘忠海先生于 2019 年 3 月 13 日经股东大会选举为公司监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席。根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，刘忠海先生已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持 175 万股未解锁限制性股票予以回购注销。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
蒋思海	总裁	离任	2019 年 02 月 01 日	鉴于公司规模的不断扩大，日常经营管理事务持续增多，公司董事长兼总裁蒋思海先生为了更集中精力履行董事长职责，推动公司战略目标落地，辞去总裁职务。目前任公司董事长。
罗亮	董事	离任	2019 年 02 月 01 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去董事职务。目前任公司职工代表董事、重庆区域公司副总经理。
刘忠海	副总裁兼董事会秘书	离任	2019 年 02 月 21 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去副总裁兼董事会秘书职务。目前任公司监事会主席。
周达	职工代表董事	离任	2019 年 02 月 22 日	根据公司工作安排及分工调整需要，辞去职工代表董事职务。目前任重庆区域公司总经理。
蒋兴灿	监事会主席	离任	2019 年 02 月 25 日	因超法定退休年龄，为促进公司领导干部队伍年轻化，辞去监事会主席职务，目前任公司高级顾问。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事主要工作经历及任职、兼职情况

蒋思海先生：1966年3月出生，中共党员，工商管理硕士。现任本公司董事长，五届重庆市政协委员、重庆市上市公司协会会长、中国房地产协会副会长、重庆市房地产商会常务副会长、重庆市房地产协会副会长、重庆市慈善总会副会长。1998年9月至2011年8月，历任金科集团董事、副总经理、总经理等职。2011年3月至今，任本公司董事；2011年9月至2016年8月，任本公司董事会副主席；2011年9月至2013年1月兼任本公司重庆公司董事长兼总经理；2013年2月至2019年1月，任本公司总裁；2016年8月起，任本公司董

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

事长。

喻林强先生：1975年3月出生，硕士研究生。现任本公司董事、总裁。曾任重庆市涪陵区江龙建筑安装工程有限公司项目经理、总经理；2008年8月至2013年2月，历任重庆公司总经理、西南片区公司总经理、公司执行总裁；2013年3月至2019年1月任本公司重庆区域公司董事长兼总经理，其中2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2019年2月起任本公司董事、总裁。

刘静女士：：1980年7月出生，大专学历。现任本公司董事、重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2009年7月至2013年10月，任重庆鼎润传媒有限公司媒介部客服总监；2015年1月至今，任重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2017年5月起，任本公司董事。

张强先生：1974年11月出生，本科学历。现任本公司董事、融创中国控股有限公司副总裁兼上海区域集团副总裁及上海区域集团苏州公司总经理。2003年1月至2012年12月，任融创中国控股有限公司营销中心总经理；2013年1月起至今，任融创中国控股有限公司副总裁；2014年1月起至2017年12月，任融创中国控股有限公司上海区域苏州公司总经理。2018年1月起至今，任融创中国控股有限公司上海区域集团副总裁兼上海区域集团苏州公司总经理。2016年12月起，任本公司董事。

罗亮先生：1977年5月出生，注册会计师。现任公司职工代表董事、重庆区域公司副总经理。历任公司财务部经理、总监、财务资金中心副总经理等职务；2016年2月至2018年6月，任中西部区域公司副总经理；2018年6月至今，任公司重庆区域公司副总经理。2016年12月至2017年5月，任本公司第九届董事会职工代表董事；2017年5月至2019年2月，任本公司董事； 2019年2月起，任公司第十届董事会职工代表董事。

陈刚先生：1969年11月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、法律事务部总经理。曾服务于涪陵法律事务中心，1998年12月至2007年1月，任重庆圣石牛律师事务所专职律师；2007年2月至今，任公司法律事务部总经理；2017年5月起，任本公司职工代表董事。

黎明先生：1964年2月出生，中共党员，研究生学历，中国注册会计师（非执业会员）。现担任本公司独立董事，重庆理工大学会计学院会计学教授、硕士生导师。兼任上市公司中国汽研（证券代码：601965）、福安药业（证券代码：300194）、涪陵电力（证券代码：600452）、重庆港九（证券代码：600279）独立董事。历任重庆理工大学会计学院副院长、书记、院长，教育部高职高专工商管理类教学指导委员会委员、财务会计分委员会副主任委员，重庆市税务学会理事，上市公司渝三峡、中国嘉陵、世纪游轮、贵州百灵、小康股份独立董事。2015年5月起，任本公司独立董事。

程源伟先生：1965年3月出生，中共党员，研究生学历，高级律师。现任公司独立董事、重庆源伟律师事务所主任，兼任重庆水务（证券代码：601158）、涪陵榨菜（证券代码：002507）、太极集团（证券代码：600129）独立董事，并担任多家上市公司常年法律顾问。曾就职于湖北省人民检察院、重庆市纪委监察局。2015年5月起，任本公司独立董事。

姚宁先生：1974年2月出生，MPAcc。现任公司独立董事、北京易后台财税科技有限公司CEO，兼任我爱我家（证券代码：000560）、科锐国际（证券代码：300662）、长江润发（证券代码：002435）、海澜之家（证券代码：600398）独立董事。2001年任中电飞华通信股份有限公司财务部经理；2005年任LG化学（中国）投资有限公司财务总监；2008年任利安达会计师事务所合伙人；2013年任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2017年5月起，任本公司独立董事。

（二）监事主要工作经历及任职、兼职情况

刘忠海先生：1975年6月出生，工商管理研究生，现任本公司监事会主席。曾任新华社重庆分社记者、中国证券报社记者，深圳证券信息公司西南办事处主任。2008年5月至2019年2月，任本公司董事会秘书；2015年5月至2017年5月，任本公司董事；2017年5月至2019年2月，任本公司副总裁；2019年3月起，任公司监事会主席。

艾兆青先生：1974年1月出生，工商管理硕士，现任本公司监事、金科酒店管理公司总经理。曾先后在重庆万友康年大酒店、重庆JW万豪酒店、重庆五洲大酒店等工作；2006年6月至2011年12月任重庆金科大酒店总经理助理；2011年12月至2013年4月任涪陵金科大酒店常务副总经理；2013年1月至2015年7月任

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

涪陵金科大酒店总经理；2015年7月至2017年4月任苏州金科大酒店总经理；2017年4月至2018年8月，任金科酒店管理公司华东分公司总经理兼苏州金科大酒店总经理；2018年9月起，任金科酒店管理公司总经理。2017年5月起，任本公司监事。

韩翀先生：1972年9月出生，本科学历，现任公司职工代表监事、审计风控部总经理。曾任重庆汽车运输总公司会计、重庆中鼎会计师事务所项目经理、重庆普华会计师事务所审计部经理。2014年4月至2017年6月，任公司审计风控部副总监；2017年7月至2018年8月，任监察审计中心审计风控部高级副总监；2018年9月起，任审计风控部总经理。2014年5月至2017年5月，任本公司监事；2017年5月起，任本公司职工代表监事。

（三）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

喻林强先生：见前述“董事简介”。

方明富先生：1973年1月出生，现任本公司联席总裁。历任公司营销部主管、副经理、经理；2007年3月至2016年12月，历任无锡金科房地产开发有限公司营销总监、副总经理、公司营销部总监、营销定位中心总经理，2014年2月至2016年12月历任公司总裁助理、总裁特别助理；2017年1月至2018年3月，任公司副总裁；2018年3月起，任本公司联席总裁。

王洪飞先生：1965年9月出生，本科学历，现任本公司联席总裁、湖北区域公司董事长。曾任江苏南通市发改委科员、通州市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理，1994年8月至1999年5月历任交通银行南通分行支行行长，分行信贷处处长，1999年8月至2014年3月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，2014年3月至2015年3月任本公司江苏公司董事长兼总经理。2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2015年4月至2018年3月，任华东区域公司董事长兼总经理。2018年3月起，任本公司联席总裁。2018年9月至2020年1月，兼任本公司山东区域公司董事长；2018年9月至2019年2月，兼任本公司华中区域公司董事长。2019年2月起，兼任本公司湖北区域公司董事长。

李华先生：1963年8月出生，硕士研究生，高级经济师。现任本公司执行副总裁兼财务负责人。曾任中国建设银行涪陵分行财务科科长、审计科科长、丰都支行行长、涪陵分行行长助理兼营业部总经理，招商银行重庆分行渝中支行行长、重庆分行风险控制部总经理、公司银行部总经理，中信银行重庆分行公司第五部总经理、风险管理部总经理。2011年1月至今，任本公司财务负责人；2011年1月至2018年3月，任本公司副总裁；2018年3月起，任本公司执行副总裁。

徐国富先生：1984年1月出生，中共党员，本科学历、高级会计师。现任公司董事会秘书。2015年7月至今，先后任公司证券事务部经理、总监及总经理。2016年8月至2019年2月，任公司证券事务代表。2019年2月起，任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘忠海	重庆银海融资租赁有限公司	董事	2015 年 7 月 8 日	-	否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018 年 8 月 24 日	-	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	天津杰夫教育管理有有限公司	执行董事	2018 年 5 月 10 日	-	否
徐国富	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事	2018 年 8 月 24 日	-	否
陈刚	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	监事	2018 年 8 月 24 日	-	否
刘静	重庆市虹陶投资股份有限公司	董事	2015 年 1 月 15 日	-	是
	重庆汉乘商贸有限公司	执行董事、总经理	2012 年 10 月 12 日	-	否
	北京炎陶投资基金管理有限责任公司	监事	2015 年 4 月 17 日	-	否
张强	融创中国	上海区域集团副总裁	2018 年 1 月 1 日	-	是
		上海区域苏州公司总经理	2014 年 1 月 1 日	-	
黎明	重庆理工大学	会计学教授,硕士生导师	2002 年 12 月 1 日	-	是
程源伟	重庆源伟律师事务所	主任	-	-	是
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	CEO	2016 年 6 月 1 日	-	是
在其他单位任职情况的说明	1、银海租赁为公司参股公司，公司持有其 5.51%的股权； 2、重庆市金科杰夫教育科技有限公司为公司参股公司，公司持有其 44.44%的股权； 3、本公司股东天津聚金物业管理有限公司为融创中国下属全资子公司。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，对在公司任职的董事、监事和高级管理人员，依据公司有关薪酬管理制度发放薪酬，除公司专职董事长外，均是以其担任的非董事或监事职务受薪。且经股东大会的审议通过,公司按照一定的标准向董事（含独立董事）及监事发放津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
蒋思海	董事长	男	54	现任	1,939.19	否
喻林强	董事、总裁	男	45	现任	2,925.73	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

刘静	董事	女	40	现任	22.24	是
张强	董事	男	45	现任	22.24	是
罗亮	职工代表董事	男	42	现任	224.65	否
陈刚	职工代表董事	男	51	现任	199.98	否
黎明	独立董事	男	56	现任	31.84	否
程源伟	独立董事	男	55	现任	31.84	是
姚宁	独立董事	男	46	现任	31.84	是
刘忠海	监事会主席	男	44	现任	590.52	否
艾兆青	监事	男	46	现任	80.64	否
韩翀	职工代表监事	男	47	现任	130.95	否
方明富	联席总裁	男	46	现任	1,073.63	否
王洪飞	联席总裁	男	54	现任	782.53	否
李华	执行副总裁、财务负责人	男	56	现任	996.06	否
徐国富	董事会秘书	男	36	现任	187.77	否
蒋兴灿	监事会主席	男	67	离任	99.83	否
周达	职工代表董事	男	38	离任	78.06	否
合计	--	--	--	--	9,449.54	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
蒋思海	董事长					7,250,000				7,250,000
喻林强	董事、总裁					1,750,000				1,750,000
罗亮	职工代表董事					875,000				875,000
陈刚	职工代表董事					600,000				600,000
方明富	联席副总裁					2,250,000				2,250,000
王洪飞	联席副总裁					2,500,000				2,500,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

李华	执行副总裁、财务负责人					2,250,000				2,250,000
徐国富	董事会秘书					500,000				500,000
合计	--	0	0	--	--	17,975,000	0	0	--	17,975,000

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	725
主要子公司在职员工的数量（人）	22,087
在职员工的数量合计（人）	22,812
当期领取薪酬员工总人数（人）	22,812
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	3,104
技术人员	4,470
财务人员	1,412
行政人员	8,130
操作人员	5,696
合计	22,812
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,613
大学本科	9,839
大学专科	4,865
大专以下（主要系金科服务的基层操作人员）	6,495
合计	22,812

2、薪酬政策

根据《劳动法》《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，回报基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，总体上保持业内富有竞争力的薪酬并坚持价值贡献与利益回报成正比的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

3、培训计划

帮助员工培养终生就业能力，通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。本年度，围绕公司战略、使命和愿景，按照“上接战略、中接业务、下接绩效”的整体思路，公司逐步形成了以管理研究、业务赋能、人才发展、文化建设、智慧沉淀等职能为主要内容的运营体系，针对企业发展实际问题提出解决策略并应用于人才培训培养，实现了员工发展、团队发展、组织发展同战略发展的有机结合。

报告期内，公司派送42名中高层管理者前往美国沃顿商学院、中欧商学院、长江商学院、北京大学、清华大学等国内外知名学府深造，持续为“四位一体”协同发展战略储备核心人才；全面开展各级后备人才培训培养工作（区域总/执行总/城市总/部门总/项目总后备人才特训营），完成人才梯队建设，提升核心岗位后备人才的覆盖率及准备度；以营销条线为试点推动海选赛马机制，形成人才蓄水池及岗位层层后备，逐步建立识别人才的长效机制，倡导人人都是人才的核心理念；持续强化文化价值导向，优化荣誉表彰体系。

4、劳务外包情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深交所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理，建立健全内部控制，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。公司股东大会、董事会、监事会均能持续严格按照相关规章制度规范运行，各位董事、监事、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性要求不存在重大差异。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开11次股东大会会议。公司均严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，律师现场见证并出具法律意见书。涉及公司的重大事项，特别是影响中小股东利益的重大事项，都需先经董事会审议后提交股东大会审议，且独立董事发表相关独立意见，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》《证券法》《公司章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，没有超越股东大会干预公司的决策和生产经营活动。公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循商业原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共组织召开15次会议。董事会下设提名、战略、审计、薪酬、关联交易五个专门委员会。公司五个专门委员会除战略发展委员会主任委员由本公司董事长担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或则不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照《公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保、富余资金调用、关联交易等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

4、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共组织召开9次会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照《公司章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过投资者交流会、电话、网络、面谈等多种形式与广大股东和相关机构进行交流，实现公司与投资者之间及时便捷的双向沟通与联系，维护股东尤其是中小股东的利益，努力形成良性的互动关系。

6、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

截止本报告期末，金科控股为本公司控股股东，其与公司实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份1,601,515,668股，占公司总股本的29.9925%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

（一）公司业务独立。公司具有独立完整的业务发展及自主经营能力，独立于控股股东，控股股东不

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存在直接或间接干预公司经营活动的情况。

（二）公司资产独立。公司资产独立完整、产权明晰，且全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营，与控股股东资产完全分开。公司不存在资金、资产被控股股东占用的情形。

（三）公司人员独立。公司独立聘用员工，劳动、人事及工资管理完全与控股股东独立，公司高级管理人员均未在公司控股股东、实际控制人单位担任职务，均在本公司领取报酬。公司所有的董事、监事均通过合法程序选举产生，总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人等高级管理人员均由董事会聘任，公司拥有独立的人事任免权。

（四）公司机构独立。公司拥有独立完整的组织机构体系和规范的法人治理机构，公司董事会、监事会及各职能部门、各子公司组成了有机的整体，并独立运作，与控股股东机构完全分开，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门不存在从属关系，也未出现控股股东、实际控制人直接干预公司机构设置及日常经营活动的情况。

（五）公司财务独立。公司拥有独立的财务部门和财务人员，按相关规定建立了独立的财务核算体系和财务会计制度，独立开立银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理，并对控股子公司建立了严格的财务管理制度。公司与控股股东的财务完全分开，不存在控股股东干预公司财务的情况。

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	66.05%	2019 年 04 月 15 日	2019 年 04 月 16 日	《关于 2018 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-042 号）
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.09%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	《关于 2019 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2019-017 号）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	64.85%	2019 年 03 月 13 日	2019 年 03 月 14 日	《关于 2019 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2019-028 号）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	66.93%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	《关于 2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-057 号）
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	68.04%	2019 年 06 月 06 日	2019 年 06 月 07 日	《关于 2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-069 号）
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	64.22%	2019 年 07 月 23 日	2019 年 07 月 24 日	《关于 2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-083 号）
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	64.16%	2019 年 08 月 14 日	2019 年 08 月 15 日	《关于 2019 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-105 号）
2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	63.88%	2019 年 08 月 28 日	2019 年 08 月 29 日	《关于 2019 年第七次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-108 号）
2019 年第八次临时股东大会	临时股东大会	62.31%	2019 年 09 月 27 日	2019 年 09 月 28 日	《关于 2019 年第八次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-125 号）
2019 年第九次临时股东大会	临时股东大会	64.20%	2019 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 16 日	《关于 2019 年第九次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-142 号）
2019 年第十次临时股东大会	临时股东大会	72.53%	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 21 日	《关于 2019 年第十次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-164 号）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
黎明	15	2	13	0	0	否	2
程源伟	15	2	13	0	0	否	1
姚宁	15	1	13	1	0	否	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

√ 是 □ 否

独立董事姓名	独立董事提出异议的事项	异议的内容
姚宁	《关于取消部分控股子公司担保额度并新增担保额度的议案》、《关于取消部分参股房地产项目公司担保额度并新增担保额度的议案》、《关于公司控股子公司为参股公司提供担保的议案》、《关于公司对控股子公司增加担保额度的议案》	为了加强对控股及参股公司的担保管理，有效控制公司对外担保额度，结合控股及参股公司资金需求和融资担保安排。公司拟取消股东大会审议通过但尚未实施的部分担保额度，并根据需要新增对部分项目公司担保额度。
	《关于公司对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》	按照合资合作协议的约定及合作过程中的公平对等原则，公司按照上述股东大会的授权，对部分参股房地产项目公司或持股未超过 50%的控股房地产项目子公司（以下统称“股东借款对象”）提供股东借款。根据股东借款对象开发建设及资金需求，公司对符合条件的股东借款对象已提供及未来十二个月内拟提供的股东借款合计总额度不超过 70 亿元，对单个股东借款对象的借款金额不超过公司最近一期经审计净资产的 10%。
	《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》	为保证控股房地产项目子公司运营及项目开发建设需要，公司与项目公司其他股东即合作方会根据合作协议的规定，按股权比例同等条件为其提供股东借款，而当该控股子公司存在闲置富余资金时，为盘活其存量资金，加快资金周转，公司将按照房地产公司经营惯例，根据项目公司章程及合作协议的规定调用闲置富余资金。对此，根据公平交易原则，该项目公司其他股东也有权调用该项目公司的富余资金。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，前述情形之控股房地产项目子公司其他股东调用闲置富余资金的行为构成了控股子公司对外提供财务资助。公司按股权比例从控股子公司调用富余资金，鉴于此，项目公司其他股东即合作方亦按股权比例调用控股子公司富余资金。
	《关于公司聘任喻林强先生为总裁的议案》	鉴于公司规模的不断扩大，日常经营管理事务持续增多，公司董事长兼总裁蒋思海先生为了更集中精力履行董事长职责，推动公司战略目标落地，申请辞去总裁职务。根据董事长蒋思海先生的提名，同意聘任重庆区域公司董事长喻林强先生为公司总裁，任期与本届董事会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		相同。
	《关于修订<公司员工跟投房地产项目公司管理办法>的议案》	公司董事会根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》《公司章程》以及公司实际执行情况，提请股东大会修订《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》。
	《关于联合受让和谐健康保险股份有限公司股份的议案》	公司拟与福佳集团有限公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司、大连澳南房屋开发有限公司、良运集团有限公司联合受让安邦保险集团股份有限公司和安邦财产保险股份有限公司共同持有和谐健康保险股份有限公司 100%的股份，其中公司出资 225,720 万元受让其 9.90%股份。
	《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》	为进一步调动全体员工的积极性和创造性，吸引和保留优秀人才，提升公司凝聚力和向心力，完善长效激励机制，实现公司持续健康发展，实现员工与公司价值共同成长，提高公司治理水平，维护全体股东利益，以实现打造卓越企业集团的战略目标，公司根据《公司法》《证券法》《指导意见》等有关法律、行政法规、规章、规范性文件和《公司章程》的规定并结合公司实际情况，公司拟实施员工持股计划。
	《关于召开公司 2019 年第四次临时股东大会的议案》	公司拟召开 2019 年第四次临时股东大会审议公司《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》及其摘要和公司《卓越共赢计划暨员工持股计划之一期持股计划（草案）》及其摘要。
	《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与重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称“中科建设”）、重庆润凯商业管理有限公司（以下简称“重庆润凯”）签订《股权转让协议》，受让中科建设及重庆润凯分别持有重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称“星坤地产”、“标的公司”）51%和 49%的股权；本次股权转让完成后，公司将持有标的公司 100%股权。本次股权转让公司支付的对价金额不超过 84,743.49 万元；根据标的公司与中科建设正在履行中的二、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。
	《关于公司员工持股计划选任资产管理机构的议案》	为保障本期员工持股计划的顺利实施，公司根据相关法律法规及规范性文件的要求并结合公司实际情况，经多方比较及多次沟通协商，同意选任国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为本期员工持股计划的资产管理机构，并由公司代表本期员工持股计划与国信证券签订资产管理计划合同及相关协议文件。
	《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	由于股票购买期内一期员工持股计划需办理选聘专业管理机构、签订资产管理协议、协商融资方案、开立股东账户等事宜，且存在定期报告及其他事项窗口期限制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	要的议案》	买卖等情况，导致一期员工持股计划自股东大会通过之日起 6 个月内无法完成公司股票的购买。鉴于上述情况，根据深圳证券交易所新发布的《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第 4 号——员工持股计划》相关规定，公司拟按新颁布的法律、法规及规范性文件审议《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》。
独立董事对公司有关事项提出异议的说明	1、关于对外担保和财务资助事项 独立董事姚宁先生认为：“（1）上市公司在 2018 年已经频繁提供财务资助和担保，本次三项议案又在原有额度和范围上较大幅度进行了扩展，在目前房地产企业资金日趋紧张的大环境下，建议上市公司综合考虑财务和资金风险以及持续稳定发展需要进行相关决策，避免损害中小股东的利益的情况发生。（2）2018 年以来，上市公司开展大规模的对子公司、参股公司进行担保及合作方的财务资助，使得上市公司承担了较大的偿债风险，也已经引发了监管部门的关注，交易所亦进行了针对性的问询，证券监管风险也在加大，建议上市公司对此采取积极有效措施降低此项风险。建议董事会慎重考虑。” 2、关于公司聘任公司总裁事项 独立董事姚宁先生认为：“总裁岗位是重要的管理团队成员，保持管理团队延续性和稳定性有利于上市公司的稳定和发展，从而避免损害中小股东利益的情况发生，建议董事会慎重考虑。” 3、关于修订《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》 独立董事姚宁先生认为：“原有管理办法规定需交由股东会审批及修订，本次修订案修改为交由董事会审批及修订，本人认为公司员工跟投属于重要且敏感事项，需继续维持股东会的审批及修订权限，以保护中小股东的利益，建议董事会慎重考虑。” 4、关于联合受让和谐健康保险股份有限公司股份的事项 独立董事姚宁先生认为：“1、本次交易的投资的标的与公司主业存在较大偏差且金额巨大，建议在投资决策层面上应进行缜密分析和谨慎决策，如确实属于财务投资，应该有较清晰和安全的退出规划，避免损害中小股东利益的情况发生；2、本次交易将占用上市公司自有资金，在当前房地产行业整体资金日趋紧张的环境下，资金的充裕度调整将可能直接影响公司业绩及发展，建议上市公司综合考虑财务和资金风险以及持续稳定发展需要进行相关决策，避免损害中小股东利益的情况发生。建议董事会慎重考虑。” 5、关于公司卓越共赢计划暨员工持股计划相关事项 独立董事姚宁先生认为：“上市公司本次员工持股计划涉及的人数较多，同时上市公司计提专项基金会造成资金占用，且交易涉及二级市场，会造成股价的波动，故本人对中小股东的利益的影响无法判断。建议董事会慎重考虑。” 6、关于收购房地产项目公司股权暨关联交易的事项 独立董事姚宁先生认为：“本交易为关联交易，且关联方为本公司实际控制人的直系亲属，在交易决策及交易定价等方面应该采取更加审慎的工作与程序，以保护中小股东的利益，建议此项决议提请股东大会审议。”	

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事在工作中恪尽职守、建言献策，积极参加公司的董事会和股东大会，履行《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《独立董事年度工作制度》等相关规则所赋予的权利、职责及义务，严格遵守国家法律法规等相关规定，为公司的重大决策提出了专业化和建设性意见。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对公司聘任高级管理人员、对外担保、财务资助、员工持股计划、关联交易等事项方面发表了独立意见。独立董事从公司整体运营、经营发展和资金运作等方面认真讨论、分析、提出宝贵意见，很好的行使了独立董事的权利。通过独立董事有效地开展工作，保证了公司董事会决策的合理性和科学性，切实维护了公司和全体股东合法权益，使公司法人治理结构不断规范和完善。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

本报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真尽责履职，在审核公司财务信息、聘请外部审计机构、监督公司内部审计制度实施、沟通内外部审计机构等方面做了大量工作。

（1）审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况

本报告期，公司继续完善公司内控制度，修订了部分内控制度，董事会审计委员会认为公司的内控制度符合有关法律法规的要求，公司内部控制制度能够得到有效执行。

（2）监督指导公司的内部控制规范建设工作

对公司内部控制规范建设和运行情况进行检查和监督，审核公司的内控规范建设工作方案，检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

（3）公司定期财务报告的审核工作

报告期内，董事会审计委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司2018年年度财务报告，2019年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。

2、薪酬委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会薪酬委员会实施细则》的规定，对高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，认为公司对高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的高级管理人员的薪酬与实际发放的一致，未有违反公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

薪酬管理制度的情形发生。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，对公司拟聘任高级管理人员的任职条件进行审查，认为候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现有《公司法》《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况；候选人提名相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。

4、关联交易委员会的履职情况

报告期内，董事会关联交易委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定，对公司重要关联交易事项进行了审核，认为公司严格遵照《公司法》《证券法》《深交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，遵守市场公允定价原则，对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益，对上市公司独立性不构成影响。

5、战略发展委员会的履职情况

报告期内，董事会战略发展委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，时刻关注公司的经营发展及战略转型，并积极参与公司长期发展战略规划制订和决策，对公司的重大投资项目等提供相关建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立完善的考评以及薪酬激励机制，对高级管理人员的考核是根据公司年度各项重点工作、关键业绩指标和分管工作目标完成情况进行综合考核，高级管理人员薪酬按照岗位职级确定，由固定工资、奖金、社保福利三部分组成，其中固定工资根据职位评估、职位序列和市场定位确定，奖金根据业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况确定，社保福利按照国家相关规定及公司相关制度执行。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 03 月 24 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	94.15%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	94.72%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷包括： 1. 董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为； 2. 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告； 3. 公司审计委员会（或类似机构）和内部审机构对内部控制监督无效； 4. 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报。 重要缺陷包括： 1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2. 未建立反舞弊程序和控制措施； 3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； 4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷	重大缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生重大影响，无法达到重要营运目标或关键业绩指标。 2. 决策不充分导致重大失误； 3. 违反国家法律法规并受到重大处罚； 4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。 重要缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生中度影响，对达到营运目标或关键业绩指标产生部分负面影响。 2. 决策程序不充分导致出现重要失误； 3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失； 4. 关键岗位业务人员流失严重。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷
定量标准	重大缺陷错报区间： 1. 错报≥利润总额的 5%； 2. 错报≥资产总额的 3%； 3. 错报≥经营收入总额的 5%； 4. 错报≥所有者权益总额的 1%。 重要缺陷错报区间： 1. 利润总额的 2%≤错报<利润总额的 5%； 2. 资产总额的 1.5%≤错报<资产总额的 3%； 3. 经营收入总额的 2%≤错报<经营收入总额	重大缺陷金额： 直接财产损失金额>资产总额的 3‰ 重要缺陷金额： 资产总额的 1‰<直接财产损失金额≤资产总额的 3‰ 一般缺陷金额：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额的 1‰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	的 5%； 4. 所有者权益总额的 0.5%≤错报<所有者权益总额的 1%。 一般缺陷错报区间： 1. 错报<利润总额的 2%； 2. 错报<资产总额的 1.5%； 3. 错报<经营收入总额的 2%； 4. 错报<所有者权益总额的 0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
2015 年公司债券（第一期）	15 金科 01	112272	2015 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 28 日	28,177.39	6.40%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2018 年公开公司债券（第一期）（品种一）	18 金科 01	112650	2018 年 2 月 9 日	2022 年 2 月 9 日	34,970	7.00%	
2018 年公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 02	112651	2018 年 2 月 9 日	2023 年 2 月 9 日	161,000	7.50%	
2018 年非公开公司债券（第一期）	18 金科 04	114319	2018 年 4 月 3 日	2021 年 4 月 3 日	60,000	7.90%	
2018 年非公开发行公司债券(第二期)	18 金科 06	114344	2018 年 9 月 5 日	2021 年 9 月 5 日	150,000	8.06%	
2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 金科 01	112866	2019 年 3 月 7 日	2023 年 3 月 11 日	200,000	6.9%	
2019 年公开发行公司债券(第二期)	19 金科 03	112924	2019 年 7 月 4 日	2022 年 7 月 8 日	158,000	6.5%	
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种一）	20 金科 01	149037	2020 年 2 月 20 日	2023 年 2 月 20 日	190,000	6.0%	
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种二）	20 金科 02	149038	2020 年 2 月 20 日	2025 年 2 月 20 日	40,000	6.3%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	15 金科 01：根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）>的通知》第二条的衔接安排，如发行后本期债券在存续期内出现调整投资者适当性管理的情形，则本期债券将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与，公众投资者不得再买入本期债券，原持有债券的公众投资者仅可选择持有到期或者卖出债券，如出现上述情形将影响本期债券的流动性。 18 金科 01、18 金科 02：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。 18 金科 04、18 金科 06：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。 19 金科 01、19 金科 03：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格投资者。 20 金科 01、20 金科 02：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格投资者。
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 金科 01：于 2019 年 08 月 28 日完成 2019 年的付息工作。 16 金科 01：于 2019 年 03 月 18 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。 16 金科 02：于 2019 年 03 月 18 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。 16 金科 04：于 2019 年 05 月 06 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。 16 金科 05：于 2019 年 05 月 06 日完成 2019 年的付息工作及回售 4.8 亿元兑付工作。 16 金科 07：于 2019 年 07 月 26 日完成 2019 年的付息工作及到期兑付工作。 18 金科 01：于 2019 年 02 月 11 日完成 2019 年的付息工作；于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作及回售 16.203 亿元兑付工作。 18 金科 02：于 2019 年 02 月 11 日完成 2019 年的付息工作；于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作。 18 金科 04：于 2019 年 04 月 03 日完成 2019 年的付息工作。 18 金科 06：于 2019 年 09 月 05 日完成 2019 年的付息工作。 19 金科 01：报告期内尚未开始付息兑付工作。 19 金科 03：报告期内尚未开始付息兑付工作。 20 金科 01：报告期内尚未开始付息兑付工作。 20 金科 02：报告期内尚未开始付息兑付工作。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	15 金科 01：本期债券的期限为 5 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。投资者有权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。2018 年 8 月 28 日，发行人未行使调整票面利率选择权，本期债券后 2 年票面利率仍为 6.40%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 171,822.61 万元，回售后本期债券存续余额为 28,177.39 万元。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到兑付日。 18 金科 01：发行人有权决定是否在“18 金科 01”存续期的第 2 年末调整“18 金科 01”的票面利率，发行人将于“18 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。2020 年 2 月 10 日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后 2 年票面利率由 7.2%调整为 7.0%，本期债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为 162,030 万元，回售后本期债券存续余额为 34,970 万元。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到兑付日。 18 金科 02：发行人有权决定是否在“18 金科 02”存续期的第 3 年末调整“18 金科 02”的票面利率。发行人将于“18 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 20 个

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 18 金科 04：发行人有权决定是否在“18 金科 04”存续期的第 2 年末调整“18 金科 04”的票面利率。发行人将于“18 金科 04”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 18 金科 06：发行人有权决定是否在“18 金科 06”存续期的第 2 年末调整“18 金科 06”的票面利率。发行人将于“18 金科 06”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 06”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“18 金科 06”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 06”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 19 金科 01：发行人有权决定是否在“19 金科 01”存续期的第 2 年末调整“19 金科 01”的票面利率。发行人将于“19 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“19 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 19 金科 03：发行人有权决定是否在“19 金科 03”存续期的第 2 年末调整“19 金科 03”的票面利率。发行人将于“19 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“19 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 01：发行人有权决定是否在“20 金科 01”存续期的第 2 年末调整“20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	金科 01”的票面利率。发行人将于“20 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 02：发行人有权决定是否在“20 金科 02”存续期的第 3 年末调整“20 金科 02”的票面利率。发行人将于“20 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：									
名称	安信证券股份有限公司	办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 楼	联系人	陈彬	联系人电话	0755-82825472	债券简称	15 金科 01
名称	中山证券有限责任公司	办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层	联系人	程杰	联系人电话	021-50801138	债券简称	18 金科 01、18 金科 02、18 金科 04、18 金科 06、19 金科 01、19 金科 03、20 金科 01、20 金科 02
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：									
名称		大公国际资信评估有限公司		办公地址		北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
名称		联合信用评级有限公司		办公地址		天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508			
名称		中诚信国际信用评级有限责任公司（承继全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务）		办公地址		北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）		无							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	报告期内，公司已发行公司债券均按照《募集说明书》约定的用途使用资金，用于补充流动资金和偿还各类贷款。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运作正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

2019年5月23日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金科01”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与债项2019年度信用评级报告》（大公报SD【2019】050号），确定公司主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级维持AA+。

2019年5月21日，联合信用评级有限公司对公司及公司债券“18金科01”、“18金科02”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》（联合【2019】757号），确定公司主体长期信用等级为AA+，评级展望维持稳定，“18金科01”、“18金科02”的信用等级为AA+。

2019年5月13日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“16金科07”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2016非公开发行公司债券(第三期)跟踪评级报告（2019）》（信评委函字（2019）跟踪151号）,确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望维持稳定，“16金科07”的信用等级维持AAA。

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

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

2019年5月13日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“19金科03”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》（信

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评委函字（2019）G024-F2）,确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望维持稳定，“19金科03”的信用等级为AAA。

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

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，与募集说明书一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

安信证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司及中山证券有限责任公司作为公司“15金科01”、“16金科01”、“16金科02”及“16金科04”、“16金科05”、“16金科07”、“18金科01”、“18金科02”、“18金科04”、“18金科06”、“19金科01”、“19金科03”、“20金科01”和“20金科02”的债券受托管理人，依据相关规定，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，安信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司及中山证券有限责任公司完成了公司2018年度债券受托管理事务报告及重大事项临时受托管理报告，并披露在深圳证券交易所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	1,328,525.40	851,539.89	56.01%
流动比率	144.91%	155.02%	-10.11%
资产负债率	83.78%	83.63%	0.15%
速动比率	38.31%	38.15%	0.16%
EBITDA 全部债务比	12.50%	10.05%	2.45%
利息保障倍数	1.65	1.47	12.24%
现金利息保障倍数	1.63	1.51	7.95%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

EBITDA 利息保障倍数	1.70	1.51	12.58%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

1、息税折旧摊销前利润：主要系本期结转利润增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

1、公司于2015年11月5日设立的“招商创融-金科物业资产支持专项计划1号”（以下简称“本计划”）包括5个优先级资产支持证券（1年期的“金科优1”、2年期的“金科优2”、3年期的“金科优3”、4年期的“金科优4”、5年期的“金科优5”）和1个次级资产支持证券（5年期的“金科次级”），本计划每三个月向持有人分配一次收益。报告期内，本计划均按时足额向持有人分配收益，并在报告期内完成“金科优4”3.3亿元本金的兑付工作。

2、公司于2016年3月21日发行的“金科地产集团股份有限公司2016年度第一期中期票据”，期限3年，每年付息一次。报告期内，公司按时足额向持有人支付利息，并按时完成“16金科地产MTN001”11亿元的本金兑付工作。

3、公司于2016年12月2日设立的“招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划”包括优先级资产支持证券（3年期的“金科01”）和次级资产支持证券（3年期的“金科02”），本计划每半年付息一次。报告期内，本计划已完成本金兑付工作。

4、公司于2018年5月30日设立的“金科地产集团股份有限公司2018年度第一期资产支持票据”包括优先级资产支持票据（3+3年期的“18金科地产ABN001优先”）和次级资产支持票据（6年期的“18金科地产ABN001次”），本计划每半年付息一次。报告期内，本计划均按时足额向持有人分配收益，并报告期内完成“18金科地产ABN001优先”2.2050亿元本金的兑付工作。

5、公司于2018年08月02日发行的“金科地产集团股份有限公司2018年度第一期短期融资券”（简称“18金科地产CP001”），期限1年，到期一次还本付息，报告期内，公司已按时足额完成“18金科地产CP001”兑付兑息工作。

6、公司于2019年01月04日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期短期融资券”（简称“19金科地产CP001”），期限1年，到期一次还本付息，2020年1月6日公司已按时足额完成“19金科地产CP001”兑付兑息工作。

7、公司于2019年01月11日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期中期票据”（简称“19金科地产MTN0001”），期限2年，每年付息一次。报告期内暂未发生付息兑付情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、公司于2019年01月18日设立的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期超短期融资券”（简称“19金科地产SCP001”），期限180天，到期一次还本付息，报告期内，公司已按时足额完成“19金科地产SCP001”兑付兑息工作。

9、公司于2019年04月12日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第二期中期票据”（简称“19金科地产MTN0002”），期限2年，每年付息一次。报告期内暂未发生付息兑付情形。

10、公司于2019年04月24日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第二期超短期融资券”（简称“19金科地产SCP002”），期限270天，到期一次还本付息，2020年1月21日公司已按时足额完成“19金科地产SCP002”兑付兑息工作。

11、公司于2019年6月20日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期美元债”，期限两年，每半年付息一次。报告期内，公司均按时足额向持有人支付利息。

12、公司于2019年12月16日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第三期超短期融资券”（简称“19金科地产SCP003”），期限270天，到期一次还本付息。报告期内暂未发生付息兑付情形。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司的资信情况良好，与中国工商银行、中国银行、民生银行、中信银行、渤海银行等各主要银行都保持长期稳定的合作关系。截止报告期末，公司共获得银行授信额度 2022 亿元，其中已用授信额度为 721 亿元，剩余授信额度为 1,301 亿元。报告期内，公司偿还银行贷款约 261 亿元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

1、董事长兼总裁蒋思海先生辞去总裁职务并聘任重庆区域公司董事长喻林强先生为总裁。

2、发行人截至2019年1月末当年累计新增借款超过上年末净资产的20%。

3、发行人截至2019年7月末当年累计新增借款超过上年末净资产的40%。

4、发行人截至2019年9月末当年累计新增借款超过上年末净资产的40%。

上述重大事项的发生对公司经营情况和偿债能力无重大影响，并已按照规定予以披露，详见公司于2019年02月16日、2019年02月02日、2019年08月08日、2019年10月15日在巨潮资讯网和深交所网站上刊登的相关公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、公司债券是否存在保证人

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 03 月 22 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审〔2020〕8-46 号
注册会计师姓名	弋守川、宋军

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）　　中国注册会计师：弋守川

（项目合伙人）

中国·杭州　　中国注册会计师：宋军

二〇二〇年三月二十二日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	35,986,127,615.10	29,851,757,198.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		5,600,000.00
应收账款	2,279,708,174.36	1,583,607,499.08
应收款项融资	6,080,000.00	
预付款项	9,186,829,635.80	3,392,174,828.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,498,003,050.16	13,022,849,739.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	214,241,423,632.90	160,834,886,549.31
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,030,605,788.36	4,650,397,837.30
流动资产合计	291,228,777,896.68	213,341,273,652.70
非流动资产：		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发放贷款和垫款		
债权投资	216,497,850.00	
可供出售金融资产		473,468,928.76
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,621,726,542.67	7,367,746,288.64
其他权益工具投资	115,456,732.98	0.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,324,103,937.62	3,614,715,700.00
固定资产	4,378,064,963.38	2,373,506,595.12
在建工程	247,179.49	1,452,752,705.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	75,763,656.09	64,168,647.07
开发支出		
商誉	487,953,966.72	487,953,966.72
长期待摊费用	92,532,518.90	64,436,283.73
递延所得税资产	1,621,772,293.59	1,342,642,625.25
其他非流动资产	1,442,119,127.29	116,000,000.00
非流动资产合计	30,376,238,768.73	17,357,391,740.92
资产总计	321,605,016,665.41	230,698,665,393.62
流动负债：		
短期借款	3,060,253,977.27	3,196,200,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
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负债		
衍生金融负债		
应付票据	7,502,327,682.06	2,659,975,468.64
应付账款	23,548,500,607.12	13,681,241,057.55
预收款项	114,693,955,789.05	76,275,695,315.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	677,035,892.45	705,325,201.14
应交税费	4,342,321,054.87	3,251,597,011.97
其他应付款	17,431,519,402.53	13,412,156,705.86
其中：应付利息		759,064,033.00
应付股利	4,716,763.74	31,724,941.64
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	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：		
保险合同准备金		
长期借款	52,381,951,348.33	47,370,128,686.23
应付债券	13,534,958,049.21	6,400,460,891.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,192,342,194.58	746,194,009.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	468,936,913.44	317,819,517.84
递延所得税负债	910,273,409.66	467,179,400.53
其他非流动负债		4,774,000.00
非流动负债合计	68,488,461,915.22	55,306,556,505.50
负债合计	269,453,855,062.61	192,932,062,513.70
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	800,000,000.00	1,700,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：优先股		
永续债	800,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	4,507,152,596.74	4,099,926,815.08
减：库存股	121,159,050.00	137,538,150.00
其他综合收益	2,392,387,787.05	1,410,705,704.70
专项储备		
盈余公积	1,463,900,787.58	936,688,613.37
一般风险准备		
未分配利润	12,985,084,206.91	9,831,266,617.39
归属于母公司所有者权益合计	27,367,082,144.28	23,180,765,416.54
少数股东权益	24,784,079,458.52	14,585,837,463.38
所有者权益合计	52,151,161,602.80	37,766,602,879.92
负债和所有者权益总计	321,605,016,665.41	230,698,665,393.62

法定代表人：蒋思海　　主管会计工作负责人：李华　　会计机构负责人：梁忠太

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,516,390,706.71	2,460,973,169.38
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,009,634.43	25,603,936.38
应收款项融资		
预付款项	12,329,019.06	525,372.49
其他应收款	99,741,804,971.87	86,538,225,752.37
其中：应收利息		
应收股利	2,578,927,565.14	
存货	56,919,592.07	100,127,854.46
合同资产		
持有待售资产		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	32,928,183.45	49,631,745.05
流动资产合计	102,370,382,107.59	89,175,087,830.13
非流动资产：		
债权投资	60,852,800.00	
可供出售金融资产		5,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,073,819,681.58	22,254,541,395.43
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	26,257,600.00	26,562,000.00
固定资产	27,919,358.72	13,517,355.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,228,855.62	5,002,468.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,000,962.23	12,942,082.46
递延所得税资产	183,982,440.46	105,757,859.11
其他非流动资产	2,967,850,000.00	2,330,000,000.00
非流动资产合计	26,360,911,698.61	24,753,323,160.47
资产总计	128,731,293,806.20	113,928,410,990.60
流动负债：		
短期借款	1,897,717,801.42	
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负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,617,766.19	16,823,521.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收款项	488,417.15	6,993,924.78
合同负债		
应付职工薪酬	121,848,357.90	111,615,622.70
应交税费	80,818,665.36	128,531,629.86
其他应付款	84,754,877,736.40	78,970,673,646.42
其中：应付利息		555,384,991.54
应付股利		26,916,666.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,250,941,827.04	4,358,583,913.10
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：		
长期借款	2,190,000,000.00	4,870,000,000.00
应付债券	17,012,378,175.28	6,400,460,891.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,234,340.00	5,234,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	78,067.54	131,360.53
递延所得税负债	5,317,135.21	10,301,283.49
其他非流动负债		4,774,000.00
非流动负债合计	19,213,007,718.03	11,290,901,875.30
负债合计	107,333,318,289.49	94,884,124,133.20
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	800,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债	800,000,000.00	1,700,000,000.00
资本公积	6,361,067,555.31	6,340,243,108.73
减：库存股	121,159,050.00	137,538,150.00
其他综合收益	21,261,250.12	21,261,250.12
专项储备		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
负债和所有者权益总计	128,731,293,806.20	113,928,410,990.60

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	67,773,374,520.17	41,233,676,424.77
其中：营业收入	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	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		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,706,826,815.52	1,407,147,900.95
销售费用	4,214,509,866.18	2,561,812,461.50
管理费用	2,689,453,746.20	2,339,524,752.65
研发费用	41,052,504.01	3,404,813.43
财务费用	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	153,712,526.14	73,489,442.79
投资收益（损失以“－”号填列）	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）	95,873,271.19	66,430,327.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-96,449,928.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-981,480,793.67	-35,135,480.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	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	96,299,488.55	86,582,969.74
减：营业外支出	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	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	5,675,826,256.49	3,885,918,469.56
2.少数股东损益	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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：蒋思海　　主管会计工作负责人：李华　　会计机构负责人：梁忠太

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,140,561,710.60	1,143,024,290.16
减：营业成本	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）	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（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）	-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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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：		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	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	51,034,172,521.43	41,434,009,091.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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	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	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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
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		4,186,316,727.74	10,198,241,995.14	14,384,558,722.88
（一）综合收益总额							981,682,082.35				5,675,826,256.49		6,657,508,338.84	760,058,457.89	7,417,566,796.73
（二）所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		407,225,781.66								-492,774,218.34	9,889,017,487.96	9,396,243,269.62
1.所有者投入的普通股														9,889,017,487.96	9,889,017,487.96
2.其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00										-900,000,000.00		-900,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.股份支付计入所有者权益的金额					426,856.94							426,856.94		426,856.94
4.其他					406,798,924.72							406,798,924.72		406,798,924.72
（三）利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21		-2,522,008,666.97	-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47
1.提取盈余公积									527,212,174.21		-527,212,174.21			
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配						-16,379,100.00					-1,994,796,492.76	-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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														

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91		27,367,082,144.28	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35		19,769,014,269.48	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
加：会计政策变更															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,235.35		19,769,014,269.48	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					29,535,112.04	-138,822,050.00	793,889,886.81		356,948,716.17		2,092,555,382.04		3,411,751,147.06	11,988,548,833.02	15,400,299,980.08
（一）综合收益总额							793,889,886.81				3,885,918,469.56		4,679,808,356.37	191,164,190.23	4,870,972,546.60
（二）所有者投入和减少资本					29,535,112.04	-116,117,050.00							145,652,162.04	12,153,847,630.87	12,299,499,792.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.所有者投入的普通股						-116,117,050.00						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														
3.股份支付计入所有者权益的金额					4,973,968.46							4,973,968.46		4,973,968.46
4.其他					24,561,143.58							24,561,143.58		24,561,143.58
（三）利润分配						-22,705,000.00			356,948,716.17		-1,793,363,087.52	-1,413,709,371.35	-356,462,988.08	-1,770,172,359.43
1.提取盈余公积									356,948,716.17		-356,948,716.17			
2.提取一般风险准备														

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.对所有者（或股东）的分配						-22,705,000.00				-1,436,414,371.35		-1,413,709,371.35	-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														

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：元

项目	2019 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32		19,044,286,857.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										-60,840,136.62		-60,840,136.62
二、本年期初余额	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	4,653,507,287.70		18,983,446,720.78
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
（一）综合收益总额										5,272,121,742.11		5,272,121,742.11
（二）所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		20,824,446.58							-879,175,553.42
1．所有者投入的普通股												
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4．其他					20,397,589.64							20,397,589.64
（三）利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21	-2,522,008,666.97		-1,978,417,392.76
1．提取盈余公积									527,212,174.21	-527,212,174.21		
2．对所有者（或股东）的分配						-16,379,100.00				-1,994,796,492.76		-1,978,417,392.76
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	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15		16,742,856,905.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,996.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,308,692.06	2,938,223,350.15		16,742,856,905.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					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										3,569,487,161.69		3,569,487,161.69
（二）所有者投入和减少资本					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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,973,968.46							4,973,968.46
4. 其他					24,024,387.58							24,024,387.58
（三）利润分配						-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									356,948,716.17	-356,948,716.17		
2. 对所有者（或股东）的分配						-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												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32		19,044,286,857.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[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		
	账面余额	坏账准备	账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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					
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	185,963,769.40		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	243,493,055.60		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）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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•九华粼云	2018 年 7 月	2021 年 5 月	247,143.00	1,628,817,462.42	1,477,391,970.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	
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
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
天津•集美雍阳	2019 年 6 月	2021 年 9 月	274,260.00	1,390,936,834.50	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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•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•金科维拉莊园	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资（万元）	期末数	期初数
重庆•金科时代中心	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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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]				25,209,187,558.30	24,706,251,132.02
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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•金科博翠鄞湖	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	
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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•金科天籁城	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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆•金科集美阳光	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	2019 年 8 月		327,820,374.04	324,067,448.71	3,752,925.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
期）					
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
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	
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	6,458,318.15			44,797,105.54	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
限公司（以下简称重庆金碧辉）					
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
洛阳都利置业有限公司（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	
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		55,116,200.00		-1,932,855.53	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
海陆景随州）					
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
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）		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	36,145,139.43			-1,405,641.74	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
宇泰）					
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公司（以下简称成都盛部）	12,223,282.01			-4,865,849.81	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（以下简称巩义碧欣置业）		19,215,686.00		-766,102.78	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）		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	
华容碧城房地产开发有限		5,333,000.00		-4,068,798.06	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（以下简称华容碧城）					
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	
泰安金旸华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旸华）		82,830,000.00		-719,595.80	
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）		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	宣告发放现　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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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（以下简称合肥碧合）					9,296,159.30	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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）					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	
泰安金旸华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旸华）					82,110,404.20	
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）					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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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]
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		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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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					
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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所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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数	期初数[注]
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]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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•金科博翠鄰湖	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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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]
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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]
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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]
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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]
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数	期初数
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数	期初数[注 2]
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数	期初数
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（公开发行）[注 1]	100	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	281,350,632.38	
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	3,559,452.05	6,749,308.66	100,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
（第三期）					
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 年度第二期超短期融资券	32,109,589.04	1,643,835.62		799,243,835.62	799,243,835.62
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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
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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[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
合　计	96,299,488.55	86,582,969.74	96,299,488.55

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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或可抵扣亏损的影响	550,610,442.50	191,998,490.26
其他	82,804,717.66	33,431,136.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数	上年同期数
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数	上年同期数
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补充资料	本期数	上年同期数
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数
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
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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
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《固定资产贷款合同》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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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司（以下简称日照亿鼎）	2019 年 7 月 24 日	5,000.00	100.00	股权受让
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	2019 年 6 月 28 日	29,247.23	51.00	增资扩股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
简称张家港星辰）				
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	购买日公允价值	购买日账面价值
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
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%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

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

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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服务有限公司（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服务有限公司（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]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 6]
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]：系联营企业温州歌旸之全资子公司。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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]
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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	
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
泰安金旸华	提供劳务	1,147,507.51	
温州凯壹	提供劳务	1,742,452.83	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）根据公司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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%	泰安金旸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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
南充•集美天宸	0.1997%	转股	630,000.00	441,000.00
成都•博翠鄢湖	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
重庆涪陵•金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	504,000.00
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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、重庆凯润分别持有星坤地产 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
南宁金泓盛	利息	1,188,109.20	298,742.25
重庆美科	利息	1,330,188.68	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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
重庆品锦悦	利息	39,086,113.35	52,338,755.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	苏州天宸	45,085.00	450.85		
	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
	广西淼泰	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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		
	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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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	
	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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		
	泰安金旸华[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		
	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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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，提供管理服务等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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	期末数	期初数
	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
	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	期末数	期初数
	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
	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	期末数	期初数
	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，项目公司按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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

〔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 4.50 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	房地产销售	生活服务	房地产建设	酒店经营
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
	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	83,340,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2018-12-05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
有限公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（有限合伙）	3,797,850.00	8,861,650.00	4,546,735.00	591,929.00	3,415,834.00	1,722,830.00	否
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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”在深圳证券交易所以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					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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					
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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					
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数	上年同期数
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		
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目		序号	本期数
	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= D+A/2+ E×F/K-G×H/K ±I×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	
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×G/K-H ×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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十三节 备查文件目录

1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

3、报告期内在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

4、载有法定代表人签名的年度报告全文。

金科地产集团股份有限公司

法定代表人：蒋思海

二〇二〇年三月二十三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn