



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)  
募集说明书

发行人：金科地产集团股份有限公司

住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）



主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

募集说明书签署日期：2019 年 3 月 1 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约

定及受托管理声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券投资风险或投资收益等作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受并同意本募集说明书及其摘要、持有人会议规则、受托管理协议对本期债券各项权利义务的相关约定。上述文件及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

## 重大事项提示

一、 本期债券评级为AAA。截至2018年9月末，发行人合并报表中所有者权益为3,360,182.59万元，资产负债率为83.83%，母公司资产负债率为76.48%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为155,560.84万元（2015年、2016年和2017年合并报表中归属于母公司所有者的净利润126,695.96万元、139,526.03万元、200,460.52万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。根据发行人2018年第三季度报告，预计2018年全年净利润同比增长50%至100%，该预测未经审计，仅系经营管理层根据全年经营情况进行的合理预估，存在由于工程进度、证照办理等多种因素导致不能实现预估利润的风险，全年实际业绩以发行人披露正式的定期报告为准。发行人未对2018年其他财务数据进行预测。

二、 受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政及货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、 本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在深交所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够在深交所流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而使本期债券存在一定的流动性风险。

四、 发行人目前资信状况良好，均能够按约定偿付贷款本息，报告期内不存在贷款延期偿付的状况。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，由于宏观经济的周期性波动及公司自身的相关风险或不可控制的因素，在本期债券存续期内，发行人的财务状况可能发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，资信状况的恶化可能进一步影响到本期债券本息的偿付。



五、 本期债券采用无担保的形式发行，在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规发生变化以及发行人自身的相关风险，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

六、 截至2018年9月末，发行人合并口径资产负债率为83.83%，扣除预收账款后的资产负债率为50.26%，流动比率为1.58，速动比率为0.42，发行人流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。截至2017年末，发行人有息负债金额为6,771,630.05万元。发行人负债规模增长较快，主要系发行人为扩大业务规模，土地储备及在建项目投资额不断增长，购买原材料等短期营运资金需求和补充项目建设等长期营运资金需求增长较快，若房地产市场或金融市场发生重大波动，发行人资金来源保障不足，将导致偿债压力较大。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的偿债风险。

七、 2015-2017年度及2018年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润分别为126,695.96万元、139,526.03万元、200,460.52万元和219,138.91万元，经营业绩呈上升态势。由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，且未来房地产政策仍然存在一定的不确定性，若宏观调控政策和市场需求等因素发生变化，发行人未来经营业绩可能发生波动，对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

八、 房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着发行人房地产业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。发行人项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致发行人的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

九、 发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本、拟开发产品和开发产品等构成。截至2015-2017年末及2018年9月末，发行人的存货账面价值分别为7,216,385.99万元、7,152,719.55万元、10,722,137.32万元和

14,083,377.35万元。报告期内，随着公司业务规模的扩大，发行人存货水平总体呈波动上升趋势。如果未来房地产行业出现不景气的情形，开发项目利润下滑，发行人将面临存货跌价损失风险，对发行人的盈利能力产生不利影响。

十、截至2017年末，发行人受限制资产账面价值合计达2,924,284.76万元，占净资产比例达130.75%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括发行人及下属子公司开发的房地产项目、投资性房地产、固定资产和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十一、2015-2017年度及2018年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为41,227.00万元、624,412.15万元、-848,554.64万元和171,784.29万元。2017年发行人经营活动现金流量净额为负，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。截至2017年末，发行人有息负债金额为6,771,630.05万元，在建、拟建项目剩余投资规模较大；2017年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为549.61亿元。如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十二、2015-2017年度及2018年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-96,522.39万元、-565,098.88万元、-990,234.56万元和-708,353.37万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。2015-2017年度及2018年1-9月，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为0万元、226,067.14万元、362,901.28万元和389,471.84万元，2016年、2017年及2018年1-9月主要为发行人承债式收购公司支付的对价。未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十三、发行人主营业务收入主要来源于重庆、江苏地区。2015-2017年，上述两个地区实现营业收入占发行人主营业务收入的比例均超过60%，并往北京、广东、天津、山东、四川、湖南、河北、湖北等地拓展。2017年，发行人土地投资约460亿元，新增获取79宗土地，计容面积约1,245万平方米，进杭州、南京、

南昌、福州、石家庄等15个核心城市，累计进驻全国22个省（市），“八大城市群”战略布局基本完成。公司布局以二线为主、一三线为辅，布局较为合理，但如果上述区域的经济环境发生不利变化，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

十四、 2018年10月28日，黄红云先生与黄斯诗女生签署《一致行动协议》。截至2018年10月28日，实际控制人黄红云先生及其一致行动人通过直接和间接持有公司29.98%的股份，天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人持有公司27.14%股份，黄红云先生控制和影响的股份数高于天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人。按照公司章程的规定，公司董事会成员由9名董事组织，其中非独立董事6名（其中职工董事2名），独立董事3名。公司于2017年5月24日完成第十届董事会换届选举，9名董事成员中有5名董事由黄红云先生提名，2名董事由天津聚金提名，另2名董事为职工董事，即实际控制人通过其提名的董事在新一届董事会占据多数席位从而达到实际控制董事会。同时，按照《公司章程》的规定，解除任期末届满的董事职务需以股东大会特别决议通过。综上所述，实际控制人黄红云控制的发行人股权比例与天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人较为接近，但公司目前不存在实际控制人变更的风险。

十五、 截至2017年末，发行人下属子公司合肥金科百俊房地产开发有限公司、合肥金科骏成房地产开发有限公司、合肥金科天宸房地产开发有限公司、郴州金科凯天房地产开发有限公司、浏阳金科置业有限公司、湖南靓兴房地产开发有限公司、云南金万众房地产开发有限公司、金科地产集团武汉有限公司、重庆市金科骏耀房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司、重庆市金科上尊置业有限公司、重庆金科竹宸置业有限公司、重庆市金科途鸿置业有限公司、北京金科兴源置业有限公司、北京金科弘居置业有限公司、新疆华冉东方新能源有限公司、金科新能源有限公司等子公司的部分或全部股权被质押，若债务人不能按期偿还债务，可能导致发行人失去被质押的子公司股权。

十六、 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束

力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十七、 质押式回购安排。根据2019年1月9日中诚信证券评估有限公司出具的《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）信用评级报告》，评定发行人主体及本期债券信用等级为AAA，评级展望稳定，但根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取最低评级AA+,评级展望稳定。本期债券的信用等级为AAA，债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

十八、 截至2019年2月28日，公司已获得批文尚有额度的债券、债务融资工具包括：①超短期融资券15亿元（中市协注[2017]SCP147号），已发行8亿元，已到期，剩余可发额度15亿元；②中期票据23亿元（中市协注[2017]MTN258号），已发行10亿元，剩余可发额度13亿元；③（永续）中期票据20亿元（中市协注[2017]MTN260号）（原注册通知书注册额度为30亿元，2018年4月13日核减为20亿元），未发行。

十九、 2018年2月9日，发行人成功发行“金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为35.80亿元，分为两个品种，品种一和品种二债券简称分别为“18金科01”和“18金科02”，发行规模分别为19.70亿元和16.10亿元，截至募集说明书签署日，“18金科01”和“18金科02”募集资金已全部使用，均用于偿还借款，符合募集说明书的约定。

2018年4月3日，发行人成功发行“金科地产集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为6亿元，债券简称为“18金科04”，截至募

集说明书签署日，“18金科04”募集资金已全部使用，均用于偿还借款，符合募集说明书的约定。

2018年9月5日，发行人成功发行“金科地产集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）”，发行规模为15亿元，债券简称为“18金科06”，截至募集说明书签署日，“18金科06”已全部使用，均用于偿还借款，符合募集说明书的约定。

二十、 本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向深交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

二十一、 2018年6月15日，联合信用评级有限公司（简称“联合评级”）出具了《金科地产集团股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]802号），确定发行人主体信用等级为AA+，评级展望为“稳定”；2018年6月14日，大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）出具了《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]147号）和《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]148号），确定发行人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。联合评级、大公国际与中诚信给予发行人的主体评级存在差异。中诚信结合了发行人规模、营运能力、经营效率、财务政策及实力及定性因素等方面的情况，说明了发行人主体信用等级上调的原因。

根据中诚信出具的《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）信用评级报告》，中诚信主要关注发行人的风险为：（1）债务规模上升较快，面临一定的或有负债及资本支出压力。由于近年公司加快项目获取及开工速度，对外融资需求增加，推升其债务规模快速上升，财务杠杆比率亦维持在较高水平。同时考虑到近年来公司合联营项目增多，对外担保金额有

所上升，且未来仍有较大规模的在拟建项目，或有负债及资本支出压力值得关注。

（2）股权结构变化的影响。近年来公司股东持股情况和实际控制人及一致行动人有所变动，金科股份未来的股权变动情况对于公司业务运营、公司治理等方面的影响中诚信证评会保持关注。

二十二、 近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快、投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列监管措施和调控政策，且土地成本、融资成本和人工成本等上涨较快，并可能导致项目开发周期延长、成本上升。三四线城市房地产市场整体呈现较为低迷的态势，去库存压力仍然较大，发行人面临因房地产政策及宏观经济环境导致未来房价不稳定的风险。

二十三、 截至2017年末，发行人有息负债规模为6,771,630.05万元，且1年以内到期的短期有息负债规模为1,773,675.71万元，规模较大且增长较快，虽然发行人未来将积极控制有息债务规模，但仍存在较大的短期偿债风险。

二十四、 2017年及2018年上半年，发行人销售情况较好，地产板块签约销售面积分别为843万平方米和697万平方米，签约销售金额分别为630亿元和581亿元。随着销售规模的扩大，发行人也增加了较多的项目储备，2017年及2018年上半年，发行人分别获取土地79宗和56宗，土地投资分别约为460亿元和270亿元，发行人资本支出较大。

二十五、 本次债券于2018年12月4日取得中国证监会编号为“证监许可[2018]2006号”批复，核准发行人面向合格投资者公开发行面值总额不超过44亿元的公司债券，采用分期发行方式，首期发行自核准发行之日起12个月内完成，其余各期债券发行，自核准发行之日起24个月内完成。由于本期债券跨年度发行，因此本期债券名称由“金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”变更为“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）”，本期债券募集说明书、募集说明书摘要、评级报告等相关申报文件涉及公司名称及债券名称处已相应修改，前述更名均不影响本期债券其余申报文件的有效性。

二十六、 2018年10月16日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-135号），发行人第十届董

事会第二十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，董事会一致同意将已不符合激励条件的原激励对象王熠丹、高亢、李大伟、陈宇、唐培刚、邹维、杨可君等七人已获授但尚未解锁的限制性股票合计477.5万股全部进行回购注销。

二十七、 2018年11月18日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象12人已获授的限制性股票83.75万股全部予以回购注销。

2018年11月23日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购6名激励对象已获授但尚未解锁的合计9.5万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购7名激励对象已获授但尚未解锁的合计477.5万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购12名激励对象已获授但尚未解锁的合计83.75股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计570.75万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由5,339,715,816股（元）减少至5,334,008,316股（元），公司已通知债权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司2018年非公开发行公司债券（第一期）、公司2018年非公开发行公司债券（第二期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18金科01”、“18金科02”、“18金科04”、“18金科06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于2018年12月20日至21日分别召开持有人会议。

二十八、 2018年11月7日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于2018年度累计新增借款的公告》，截至2018年10月末，发行人合并口径下（以



下同)借款余额为838.55亿元,较2017年末借款余额677.16亿元增加161.39亿元,增加金额占2017年末经审计的净资产223.66亿元的72.16%。

二十九、 2019年2月14日,发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于2019年度累计新增借款的公告》,截至2019年1月末,发行人合并口径下(以下同)借款余额为901.57亿元,较2018年末借款余额(未经审计)821.01亿元增加80.56亿元,增加金额超过2018年末净资产(未经审计)的20%。(公司尚未披露2018年年度报告,上述财务数据均未经审计,若上述财务数据与最终披露的2018年年度报告不一致,请以2018年年度报告数据为准。)

三十、 中诚信将在本期债券评级有效期内,在公司年报披露后两个月内进行一次定期跟踪评级,并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。中诚信将密切关注金科地产集团股份有限公司的相关状况,如发现金科地产集团股份有限公司或本期债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,中诚信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本期债券的信用等级。

三十一、 本期债券面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的A股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)发行,发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售,具体配售原则请详见发行公告。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

三十二、 根据公司于2019年2月2日公告的《金科地产集团股份有限公司关于董事长兼总裁辞去总裁职务并聘任重庆区域公司董事长为总裁的公告》(公告编号:2019-010号),公司董事长兼总裁蒋思海先生辞去总裁职务。公司第十届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司聘任喻林强先生为总裁的议案》,董事会同意聘任重庆区域公司董事长喻林强先生为公司总裁。

三十三、 本次债券发行总额为不超过440,000.00万元(含440,000.00万元),分期发行。本期债券为首期发行,不超过440,000.00万元(含440,000.00万元),分为两个品种,其中品种一和品种二发行规模可互拨,无比例限制。

三十四、 本期债券评级机构为中诚信证券评估有限公司，中诚信证券评估有限公司通过对金科地产集团股份有限公司主体信用状况和拟公开发行的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）进行综合分析和评估，确定金科地产集团股份有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，金科地产集团股份有限公司拟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）信用等级为AAA，并于2019年1月9日出具《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）信用评级报告》。

三十五、 本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

三十六、 根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》相关规定，本期债券面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

## 目录

第一节 发行概况 .....	19
一、发行概况 .....	19
二、本期债券发行及上市安排 .....	23
三、本期债券发行的有关机构 .....	23
四、投资者承诺 .....	26
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	26
第二节 风险因素 .....	27
一、本期债券的投资风险 .....	27
二、发行人的相关风险 .....	28
第三节 发行人的资信状况 .....	35
一、历史评级情况 .....	35
二、本期债券的信用评级情况 .....	36
三、金融机构授信情况 .....	40
四、业务信用情况 .....	41
五、直接融资情况 .....	41
六、本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例 .....	45
七、发行人最近三年一期财务报表口径下的主要偿债指标 .....	45
八、发行人信用查询情况 .....	46
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	47
一、本期债券担保情况 .....	47
二、偿债计划 .....	47
三、偿债资金来源 .....	48
四、偿债应急保障方案 .....	48
五、偿债保障措施 .....	49
六、违约责任及解决措施 .....	51
七、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制 .....	55
第五节 发行人基本情况 .....	56
一、发行人概况 .....	56
二、发行人历史沿革 .....	56

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况 .....	65
四、重大资产重组情况 .....	69
五、发行人重要权益投资 .....	69
六、发行人独立性 .....	92
七、发行人公司治理和组织框架 .....	93
八、发行人董事、监事、高级管理人员情况 .....	107
九、发行人主要业务基本情况 .....	111
十、发展战略 .....	133
十一、发行人所在行业现状及发展前景 .....	134
十二、发行人的地位和竞争优势 .....	143
十三、发行人违法违规情况 .....	146
十四、发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺 .....	146
十五、发行人关联交易情况 .....	147
十六、发行人资金占用情况 .....	160
十七、信息披露事务与投资者关系管理 .....	160
第六节 财务会计信息 .....	165
一、最近三年一期财务报表 .....	166
二、发行人近三年一期财务报表合并范围及变化情况 .....	175
三、管理层讨论与分析 .....	185
四、发行人有息负债情况 .....	229
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	230
六、发行人主要或有事项 .....	231
第七节 本次募集资金运用 .....	238
一、募集资金运用计划 .....	238
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	244
三、发行人已发行公司债券募集资金使用情况 .....	245
第八节 债券持有人会议 .....	246
一、总则 .....	246
二、债券持有人会议的职权 .....	246
三、债券持有人会议召开的情形 .....	247

四、债券持有人会议的召集 .....	248
五、债券持有人会议的通知 .....	249
六、债券持有人会议的召开与表决 .....	251
七、法律适用和争议解决 .....	252
八、债券持有人会议决议的适用性 .....	252
九、附则 .....	252
第九节 债券受托管理人 .....	254
一、债券受托管理人 .....	254
二、《债券受托管理协议》主要内容 .....	254
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	266
一、发行人声明 .....	267
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明 .....	268
三、主承销商声明 .....	269
四、发行人律师声明 .....	270
五、审计机构声明 .....	271
六、资信评级机构声明 .....	272
七、受托管理人声明 .....	273
第十一节 备查文件 .....	274

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、金科股份、公司、本公司	指	金科地产集团股份有限公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
金科投资、控股股东	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，发行人控股股东
本次债券	指	根据发行人2018年4月25日召开的2018年第四次临时股东大会通过的有关决议，向合格投资者公开发行的面值不超过80亿元的公司债券，在股东大会授权范围内，公司董事长蒋思海根据公司资金需求，决定本次申报公开公司债44亿元。
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券的公开发行
本期债券品种一	指	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）（品种一）
本期债券品种二	指	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）（品种二）
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书摘要》
法律意见书	指	北京德恒律师事务所出具的《北京德恒律师事务所关于金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券的法律意见》及其补充
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则、本持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

股东大会	指	金科地产集团股份有限公司股东大会
董事会	指	金科地产集团股份有限公司董事会
监事会	指	金科地产集团股份有限公司监事会
公司章程	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
融创中国	指	融创中国控股有限公司
天津聚金	指	天津聚金物业管理有限公司
天津润泽	指	天津润泽物业管理有限公司
天津润鼎	指	天津润鼎物业管理有限公司
广州安尊公司	指	广州市安尊贸易有限公司
展禾农业	指	重庆展禾农业发展有限公司
吴江金科	指	吴江金科扬子置业发展有限公司
中科集团	指	重庆市中科建设（集团）有限公司
鑫海汇置业	指	云南金科鑫海汇置业有限公司
渝商集团	指	渝商投资集团股份有限公司
红星美凯龙	指	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司
展宏投资	指	石河子展宏股权投资普通合伙企业
科源投资	指	石河子科源股权投资普通合伙企业
善泽投资	指	石河子善泽股权投资普通合伙企业
汇茂地产	指	重庆金科汇茂房地产开发有限公司
金佳禾	指	重庆金佳禾房地产开发有限公司
新能源产业基金	指	新疆金科新能股权投资合伙企业（有限合伙）
报告期、近三年一期、近三年及一期	指	2015年、2016年、2017年及2018年1-9月
近三年	指	2015年、2016年及2017年
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本次债券发行的核准情况

2018 年 4 月 9 日，发行人第十届董事会第六次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，同意公司拟发行发行规模为不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元），公司债券品种包括公开公司债及永续期公司债等。具体发行品种、规模和分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定，公司董事会提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次公司债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次公司债券发行过程中处理与本次公司债券发行有关的上述事宜。2018 年 4 月 25 日，发行人 2018 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案。2018 年 5 月 31 日，发行人董事长在上述授权范围内，确认本次拟申请发行公开公司债券的规模为不超过人民币 27 亿元（含 27 亿元）。2018 年 8 月 10 日，发行人董事长在上述授权范围内，将本次拟申请发行公开公司债券的规模调整为不超过人民币 44 亿元（含 44 亿元）。

2018 年 12 月 4 日，经中国证监会证监许可【2018】2006 号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 44 亿元公司债券，分期发行。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**金科地产集团股份有限公司。

**债券名称：**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）。本期债券分为两个品种，本期债券品种一的债券名称为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）（品种一），债券简称为“【19 金科 01】”；本期债券品种二的债券名称为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）（品种二），债券简称为“【19 金科 02】”。

**发行总额：**本次债券发行总额为不超过 440,000.00 万元(含 440,000.00 万元)，分期发行。本期债券为首期发行，不超过 440,000.00 万元(含 440,000.00 万元)，分为两个品种，其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。

**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券期限：**本期债券品种一为 4 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）、本期债券品种二为 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）。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券品种一的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人调整票面利率公告日及投资者回售提示性公告日：**发行人将于本期债券品种一存续期的第 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本期债券品种一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。

发行人将于本期债券品种二存续期的第 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本期债券品种二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。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

**投资者回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售

申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**还本付息方式：**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。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 3 月 11 日。

**计息期限：**本期债券品种一的计息期限为 2019 年 3 月 11 日至 2023 年 3 月 10 日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 11 日至 2021 年 3 月 10 日。本期债券品种二的计息期限为 2019 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 10 日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 11 日至 2022 年 3 月 10 日。

**利息登记日：**本期债券品种一的利息登记日为 2020 年至 2023 年每年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2020 年至 2021 年每年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。本期债券品种二的利息登记日为 2020 年至 2024 年每年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2020 年至 2022 年每年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2023 年每年 3 月 11 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年 3 月 11 日。本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年 3 月 11 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**到期日：**本期债券品种一的到期日为 2023 年 3 月 11 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 3 月 11 日。本期债券品种二的到

期日为 2024 年 3 月 11 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 3 月 11 日。

**兑付登记日：**2023 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2021 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。2024 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付登记日为 2022 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 3 月 11 日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2021 年 3 月 11 日。本期债券品种二的兑付日期为 2024 年 3 月 11 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2022 年 3 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券，最终的票面利率由发行人和承销商通过市场询价协商确定。

**担保情况：**本期债券不设担保。

**债券受托管理人：**发行人聘请中山证券作为本期债券的债券受托管理人。

**发行方式：**以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

**发行对象：**本期债券面向《管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的

方式。网下申购由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

**配售规则：**本期债券不向发行人股东优先配售。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**上市安排：**本期发行结束后，在满足上市条件的前提下，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券拟上市交易场所为深圳证券交易所。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信评级评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行首日：2019 年 3 月 8 日。
- 2、预计发行期限：2019 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 11 日，共 2 个交易日。

### （二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：蒋思海  
住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）  
办公地址：重庆市北部新区春兰三路 1 号地矿大厦 7 楼

电话：023-63023656

传真：023-63023656

信息披露负责人：刘忠海

**（二）主承销商、受托管理人、簿记管理人：中山证券有限责任公司**

法定代表人：黄扬录

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

电话：0755-82520746

传真：0755-23982961

联系人：孙剑生、程杰、李诺

**（三）律师事务所：北京德恒律师事务所**

负责人：王丽

住所：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层

办公地址：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层

电话：010-52682888

传真：010-52682999

经办律师：朱敏、田原

**（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：龙文虎

住所：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 9 楼

办公地址：重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢

电话：023-86218000

传真：023-86218621

经办会计师：弋守川、宋军

**（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

机构负责人：闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

办公地址：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼  
电话：021-60330988  
传真：021-60330991  
评级人员：蒋滕、刘汝健

**（六）债券受托管理人：中山证券有限责任公司**

法定代表人：黄扬录  
住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层  
电话：0755-82520746  
传真：0755-23982961  
联系人：彭雯

**（七）主承销商收款银行：中国银行前海蛇口分行**

账户名称：中山证券有限责任公司  
银行账户：743266867955  
汇入行地点：中国银行前海蛇口分行  
汇入行人行支付系统号：104584001119  
电话：0755-22338717  
传真：0755-26811846  
联系人：庄昕宇

**（八）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

总经理：王建军  
住所：广东省深圳市罗湖区深南东路 5045 号  
办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号  
电话：0755-88668888  
传真：0755-88666149  
邮政编码：518038

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

总经理：周宁  
住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼  
电话：0755-25938000  
传真：0755-25988122

#### 四、投资者承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

#### 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在深交所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够在深交所流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而使本期债券存在一定的流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。



## （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，均能够按约定偿付贷款本息，报告期内不存在贷款延期偿付的状况。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，由于宏观经济的周期性波动及发行人自身的相关风险或不可控制的因素，在本期债券存续期内，发行人的财务状况可能发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，资信状况的恶化可能进一步影响到本期债券本息的偿付。

## （六）评级风险

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率高及有息负债规模较大风险

截至2018年9月末，发行人合并口径资产负债率为83.83%，扣除预收账款后的资产负债率为50.26%，流动比率为1.58，速动比率为0.42，发行人流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。截至2017年末，发行人有息负债金额为6,771,630.05万元。发行人负债规模增长较快，主要系发行人为扩大业务规模，土地储备及在建项目投资额不断增长，购买原材料等短期营运资金需求和补充项目建设等长期营运资金需求增长较快，若房地产市场或金融市场发生重大波动，发行人资金来源保障不足，将导致偿债压力较大。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的偿债风险。

## 2、经营活动现金流量为负风险

2015-2017年度及2018年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为41,227.00万元、624,412.15万元、-848,554.64万元和171,784.29万元。2017年发行人经营活动现金流量净额为负，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。截至2017年末，发行人有息负债金额为6,771,630.05万元，在建、拟建项目剩余投资规模较大；2017年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为549.61亿元。如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

## 3、融资风险

房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着公司房地产业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。发行人项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过金融机构借款以及发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致发行人的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

## 4、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本、拟开发产品和开发产品等构成。截至2015-2017年末及2018年9月末，发行人的存货账面价值分别为7,216,385.99万元、7,152,719.55万元、10,722,137.32万元和14,083,377.35万元。报告期内，随着公司业务规模的扩大，发行人存货水平总体呈波动上升趋势。如果未来房地产行业出现不景气的情形，开发项目利润下滑，发行人将面临存货跌价损失风险，对发行人的盈利能力产生不利影响。

## 5、受限资产规模较大的风险

截至2017年末，发行人受限制资产账面价值合计达2,924,284.76万元，占净资产比例达130.75%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括发

行人及下属子公司开发的房地产项目、投资性房地产、固定资产和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

#### **6、其他应收款回收风险**

截至2015-2017年末及2018年9月末，发行人其他应收款分别为148,270.65万元、390,600.23万元、911,148.22万元和1,190,863.81万元，占总资产的比例分别为1.55%、3.58%、5.79%和5.73%，近三年及一期末规模和占比整体呈上升趋势。发行人其他应收款主要为联营、合营企业往来款项、购置土地保证金、收购项目的承债对价以及项目合作款等一些与经营相关的款项。截至本募集说明书签署之日，其关联方及合作方运营状况正常，但若未来其关联方无法取得预期收益或运营出现问题，不能归还或者不能及时归还应付发行人款项，则可能对发行人资金使用效率和资金回笼带来一定不利影响。

#### **7、长期股权投资规模较大风险**

截至2015-2017年末及2018年9月末，发行人长期股权投资规模分别为39,108.73万元、78,624.05万元、442,661.93万元和682,008.95万元，占总资产的比例分别为0.41%、0.72%、2.81%和3.28%，规模和占比呈上升趋势。截至2017年末，发行人长期股权投资主要为合营、联营公司的投资，其中投资规模较大的是对重庆金佳禾房地产开发有限公司、重庆美科房地产开发有限公司、重庆盛牧房地产开发有限公司和嘉善盛诚置业有限公司，投资金额分别为64,035.30万元、92,837.37万元、49,516.58万元和50,914.53万元。截至本募集说明书签署之日，发行人主要合营联营企业经营正常，但若未来合营联营企业运营出现问题，发行人无法取得预期收益，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力带来一定不利影响。

#### **8、投资支出规模较大风险**

2015-2017年度及2018年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-96,522.39万元、-565,098.88万元、-990,234.56万元和-708,353.37万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。2015-2017年度及2018年1-9月，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为0万元、

226,067.14万元、362,901.28万元和389,471.84万元，2016年、2017年及2018年1-9月主要为发行人承债式收购公司支付的对价。未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

## （二）经营风险

### 1、区域性经营风险

发行人主营业务收入主要来源于重庆、江苏地区。2015-2017年，上述两个地区实现营业收入占发行人主营业务收入的比例均超过60%，并往北京、广东、天津、山东、四川、湖南、河北、湖北等地拓展。2017年，发行人土地投资约460亿元，新增获取79宗土地，计容面积约1,245万平方米，进杭州、南京、南昌、福州、石家庄等15个核心城市，累计进驻全国22个省（市），“八大城市群”战略布局基本完成。公司布局以二线为主、一三线为辅，布局较为合理，但如果上述区域的经济环境发生不利变化，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

### 2、房地产市场风险

近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快、投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列监管措施，且土地成本、融资成本和人工成本等上涨较快，并可能导致项目开发周期延长、成本上升。三四线城市房地产市场整体呈现较为低迷的态势，去库存压力仍然较大，发行人面临因市场因素导致未来行业利润率下降的风险。

### 3、土地价格上涨风险

土地是房地产企业重要的生产要素，由于其稀缺性和不可再生性，土地价格逐步上涨，直接推高了项目的开发成本。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响发行人资金的周转效率和收益回报。

### 4、项目开发建设环节的风险

房地产开发周期长、环节多和投资大，在投资决策、土地获取、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的监管，从而可能加大发行人对开发项目的综合管控难度。发行人现有项目未来投入资金较大，而不断出台的房地产市场宏观调控政策，短期内会对公司的资金回笼速度产生不确定影响，进而影响公司后续项目的开发。

## 5、销售风险

随着发行人的土地储备不断增加和发行人开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房销售数量越来越大。目前房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并及时作出快速反应，则可能对产品销售带来一定的压力。此外，诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整，房产税的逐步试点与落实，以及未来可能出台征收物业税以及利率波动等因素都会影响消费者购房行为，可能对发行人项目的销售构成不利影响。

## 6、工程质量风险

发行人已建立了完善的质量管理体系和控制标准，下属子公司已积累了丰富的房地产开发和管理经验，但在房地产项目开发过程中涉及影响产品质量的因素较多，且由于中间环节较长，不可控因素较多，如因此造成产品设计质量、施工质量等出现问题，可能会对发行人的品牌形象及产品销售带来一定的负面影响。

## 7、业务转型风险

近年来，公司在深耕房地产主业的同时，积极寻求产业的升级转型，筹建社综合服务集团和教育公司，持续推动公司产业升级。社区生活服务业绩稳步提升，平台规模初见成效，2017年新增合同管理面积约7,560万平方米，新进驻城市40个，2017年末在管项目556个，在管面积达2亿平方米，累计进驻城市107个。初步搭建“天启”社区大数据平台，基本形成信息管理能力。作为一家新进入大数据行业的房地产公司，如果发行人在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应新业务拓展的需要，发行人将面临一定的业务转型风险。

## （三）管理风险

## 1、子公司管理风险

截至2018年9月末，发行人合并报表范围子公司共有370家，子公司数量较多，且位于多个省市，部分子公司位于境外。因此，发行人对子公司的有效管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力引发的风险，并因此导致发行人战略难以如期顺利实施。

## 2、实际控制人控制风险

2018年10月28日，黄红云先生与黄斯诗女生签署《一致行动协议》。截至2018年10月28日，实际控制人黄红云先生及其一致行动人通过直接和间接持有公司29.98%的股份，天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人持有公司27.14%股份，黄红云先生控制和影响的股份数高于天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人。按照公司章程的规定，公司董事会成员由9名董事组织，其中非独立董事6名（其中职工董事2名），独立董事3名。公司于2017年5月24日完成第十届董事会换届选举，9名董事成员中有5名董事由黄红云先生提名，2名董事由天津聚金提名，另2名董事为职工董事，即实际控制人通过其提名的董事在新一届董事会占据多数席位从而达到实际控制董事会。同时，按照《公司章程》的规定，解除任期末届满的董事职务需以股东大会特别决议通过。综上所述，实际控制人黄红云控制的发行人股权比例与天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人较为接近，但公司目前不存在实际控制人变更的风险。

## 3、人力资源风险

随着公司业务规模的扩大以及经营区域的拓展，对发行人在人力资源保障方面提出了更高要求。近年来，发行人已经培养了一大批素质高、业务经验丰富的骨干，但发行人在快速发展过程中仍会面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。发行人未来将不断提高自身的经营管理能力，通过各种渠道吸引优秀人才，不断完善公司的各项规章制度，实现公司的可持续性发展。

## 4、跨区域经营管理的风险

发行人房地产项目位于全国多个省市，不同的区域市场、消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，所面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大

不同,只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。若所发行人重点布局的房地产市场出现波动,或发行人不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系,将直接影响发行人的经营业绩。目前发行人在重点区域集中开发的战略与发行人目前的经营规模及管理能力和能力相适应,但若未来发行人根据发展需要,需扩大项目区域,可能面临管理能力不能有效满足项目需求的跨区域经营管理风险。

## 5、安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险,如设备失灵、土方塌陷、火灾等;加之人工操作问题,施工环境存在一定的危险性,可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染、破坏事故,进而有可能影响项目进度、造成经济损失或对发行人声誉造成不利影响。虽然发行人十分注重安全生产管理,建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制。但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况,可能会造成安全生产事故,或将对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

### （四）政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关,并且作为典型的资源依赖型行业,受政府宏观政策的影响较大。近年来,为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展,国家对房地产行业出台了一系列的调控政策,虽然相关调控政策有转暖的迹象,但依旧对房地产开发企业的经营与发展产生了直接的影响。如果发行人不能适应国家政策的变化,则有可能对发行人的经营和发展造成不利影响。

### 第三节 发行人的资信状况

#### 一、历史评级情况

表3-1. 发行人主体历史评级情况

评级时间	主体信用评级	评级展望	评级机构
2018年10月22日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年10月11日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年9月30日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年8月1日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年7月10日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2018年6月15日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2018年6月15日	AA+	稳定	联合信用评级有限公司
2018年6月14日	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
2018年1月9日	AA+	稳定	联合信用评级有限公司
2017年8月11日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2017年5月24日	AA+	稳定	中诚信证券评估有限公司
2017年4月28日	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
2017年1月17日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2016年5月26日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司
2016年4月20日	AA+	稳定	中诚信证券评估有限公司
2016年3月28日	AA+	稳定	东方金诚国际信用评估有限公司
2016年1月13日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司
2015年8月26日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司
2015年4月29日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司

2015年和2016年，大公国际资信评估有限公司均给予发行人主体AA评级，2017年基于发行人综合实力的增强，大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级调整至AA+。

2016年和2017年，中诚信证券评估有限公司均给予发行人主体AA+评级，2018年基于发行人综合实力的增强，中诚信证券评估有限公司将发行人主体评级调整至AAA。

2016年和2018年，发行人主体评级存在差异，主要系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级模型和程序以及重要评级要素选取情况不同所致。



## 二、本期债券的信用评级情况

### （一）评级机构

本期债券评级机构为中诚信证券评估有限公司，中诚信证券评估有限公司通过对金科地产集团股份有限公司主体信用状况和拟公开发行的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）进行综合分析和评估，确定金科地产集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，金科地产集团股份有限公司拟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）信用等级为 AAA，并于 2019 年 1 月 9 日出具《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）信用评级报告》。

### （二）评级结论

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，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）的信用等级为 AAA。

### （三）评级报告摘要

#### 1、评级观点

中诚信评定金科地产集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行主体金科股份偿还债务的能力极强，且基本不受受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信肯定了金科股份在重庆区域领先的市场地位和突出的品牌知名度，持续增长的销售业绩和丰富的待结转资源，项目储备充裕且区域布局得到优化，以及较为充足的流动性来源等因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信也关注到公司债务规模上升较快，面临一定的资本支出压力以及股权结构变化等因素可能对公司信用质量产生的影响。

#### 2、优势

（1）领先的区域市场地位。作为起步于重庆的房地产企业，公司在重庆及周边房地产市场具有很强的区域竞争实力及品牌知名度，近年来公司在重庆区域开发规模、销售金额位居前列，市场占有率亦逐年提升，重庆本土区域优势显著。

（2）项目储备充裕且区域布局得到优化。近年来公司在保持重庆区域竞争优势的同时，加快了重庆以外的“八大城市群”重点城市拓展，全国区域布局得到优化且土地储备充裕。截至2018年9月末公司储备项目未售面积合计约4,067.73万平方米，其中分布于重庆、长沙、济南、成都、郑州、天津、合肥、武汉、无锡、西安、南昌等国内主要二线城市项目储备面积合计占比达到总储备的71.63%。

（3）销售业绩增长较快，待结转资源丰富。得益于重庆区域领先的市场地位，契合市场需求的推盘节奏和产品定位，以及其布局的主要二线核心城市销售额增长明显，带动公司整体签约销售业绩快速提升，近三年签约销售金额年均复合增长率为68.84%。同时，公司较大规模的已售待结算资源对其未来业绩保持提供保障。

（4）较为充足的流动性来源。近年来，受益于持续增长的签约销售金额以及较为顺畅的直接与间接融资渠道，公司内外部流动性来源较为充足，为其房地产业务持续推进及债务的偿还提供有力支撑。

### 3、关注

（1）债务规模上升较快，面临一定的或有负债及资本支出压力。由于近年公司加快项目获取及开工速度，对外融资需求增加，推升其债务规模快速上升，财务杠杆比率亦维持在较高水平。同时考虑到近年来公司合联营项目增多，对外担保金额有所上升，且未来仍有较大规模的在拟建项目，或有负债及资本支出压力值得关注。

（2）股权结构变化的影响。近年来公司股东持股情况和实际控制人及一致行动人有所变动，金科股份未来的股权变动情况对于公司业务运营、公司治理等方面的影响中诚信证评会保持关注。

#### （四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自本期债券首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

#### （五）评级差异情况

2018 年 6 月 15 日，中诚信对发行人及发行人已发行的“金科地产集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期、第三期）”（以下合称“相关债券”）的信用状况进行了跟踪评级，中诚信信用评级委员会最后审定上调发行人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，上调相关债券的信用级别为 AAA。2019 年 1 月 9 日，中诚信对发行人及发行人拟发行的“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）”（以下合称“相关债券”）的信用状况进行了评级，中诚信信用评级委员会最后审定发行人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，相关债券的信用级别为 AAA。因此评级公司给予发行人主体及相关债券信用级别存在差异。

发行人是以住宅开发及销售为主要业务的房地产企业，近三年来房地产销售收入占营业收入比重保持在 90% 以上。根据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》，销售型的房地产企业是指近三年房地产销售收入超过其营业收入 50% 的房地产企业，因此发行人符合该评级方法的适用范围，中诚信主要依据该评级方法对发行人进行了评级标准和评级参数的选择。

中国销售型房地产行业受宏观经济波动周期性影响较大，并容易受到行业宏观调控政策的影响。同时，由于区域经济发展程度以及城镇化进程的差异，中国房地产企业还具有较为明显的区域性差异特征。此外，房地产是典型的资本密集型行业，房地产企业在土地储备及后续项目开发建设中对资金的需求较大，并对财务杠杆的使用较为依赖。对杠杆使用的依赖决定了销售型房地产企业必须实现有效的资产周转、较为充足的盈利空间以及较强的现金流平衡能力才能克服较高杠杆带来的还本付息压力。

结合房地产行业的以上特征，中诚信认为具有规模优势及较高品牌知名度，且区域布局合理的房地产企业能够更好地抵御经济周期性波动及行业宏观调控政策的影响，而杠杆比例低、资产周转效率高、盈利能力强、获现能力对债务利息支出覆盖充分、资本支出压力小且外部流动性充足的房地产企业具有更低的财务风险。综合以上，我们将影响销售型房地产企业信用质量的因素划分为规模、营运能力、经营效率、财务政策及实力及定性因素等方面，并针对性地选择了次级指标对以上因素进行衡量。

### 主要评级因素及次级指标

重要因素	次级指标
规模	上一年末总资产 上一年末合同销售金额
	近三年平均预收账款/营业总收入
营运能力	上一年新增土地储备金额/合同销售金额 近三年累计竣工量/本级资质要求的最低竣工量
	多元化
经营效率	近三年平均EBIT/营业收入 近三年平均存货周转率
财务政策及实力	上一年末总资本化比率
	近三年平均FFO/总债务 近三年平均FFO/利息支出
定性因素	外部支持 公司治理

中诚信本次信用评级项目组（以下简称“项目组”）对发行人战略投资、运营管理、成本控制、营销、财务及公司高管层进行了访谈，对公司的拿地策略、项目布局、开发模式及流程、成本管控、营销体系、财务管理、投融资情况及未来发展战略进行了深入了解。此后，项目组成员根据发行人提供的业务运营及财务资料，进

行了细致的整理和分析，并依据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》，进行了相应指标选取和级别映射。经过初稿撰写、公司内部三级审核及信用评级委员会上会流程，中诚信确定发行人的主体及相关债券级别，并出具评级报告。

中诚信对此次发行人的信用评级主要分析如下：

规模方面，随着业务的拓展，近年来公司资产规模快速增长，凭借很强的区域优势和品牌知名度，公司房地产销售金额亦持续保持增长，较大规模的预收账款可为公司未来业绩提供较好支撑。营运能力方面，近年来，公司累积了丰富的项目开发经验，开发速度明显加快，新开工及在建规模持续增长。土地储备方面，公司凭借多样的拿地方式，新增土地大幅增长，期末土地储备充足，未来业绩得到了有力保障。多元化方面，公司近年来在坚持深耕重庆区域的同时，亦向珠三角、环渤海和华北、华南、西北等区域的主要城市进行拓展，“八大城市群”战略布局已基本完成。此外，公司坚持以房地产开发为主，多元化经营共同发展的模式运营，物业管理、新能源业务已逐渐成为公司利润的重要补充。经营效率方面，公司坚持“高周转”的开发经营策略，其资产周转速度与同行业房地产公司相比，处于领先水平。财务政策及实力方面，公司对财务杠杆利用较充分，总资本化比例有所上升，但利息覆盖指标有所改善。其他定性因素方面，作为 A 股上市公司，公司与多家商业银行以及信托等非银行金融机构保持良好的合作关系，融资渠道较为广泛、畅通。

在评级过程中，中诚信也考虑了发行人财务杠杆水平提升、未来或面临一定的资本支出压力等因素可能对公司业务运营和整体信用水平的影响。另外，中诚信也将中国经济及房地产市场市场环境变化等经营环境因素纳入了发行人的评级考虑。

综上，根据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》进行指标选取及级别映射，并遵循相关监管制度规定的流程对发行人主体及相关债券进行信用评级，基于合理性和审慎性原则，中诚信信用评级委员会最终授予发行人主体及相关债券债项级别 AAA。

### 三、金融机构授信情况

发行人资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行及其他金融机构都保持长期合作关系，融资能力较好。截至 2018 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信额度 1,589.06 亿元，已使用额度为 609.57 亿元，尚未使用额度为 979.49 亿元。

虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

#### 四、业务信用情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内未发生过重大违约现象。

#### 五、直接融资情况

##### （一）直接融资基本情况

截至 2019 年 2 月 28 日，发行人尚在存续期内的直接融资情况如下：

表3-2. 发行人尚在存续期内的直接融资情况明细

单位：万元

证券代码	证券简称	类别	发行规模	债券余额	期限 (年)	最新票 面利率
101900043.IB	19 金科地产 MTN001	一般中期票据	100,000.00	100,000.00	2	7.00%
041900003.IB	19 金科地产 CP001	短期融资债券	120,000.00	120,000.00	1	6.50%
011801166.IB	18 金科地产 SCP001	超短期融资债 券	80,000.00	80,000.00	0.49	6.70%
041800280.IB	18 金科地产 CP001	短期融资券	100,000.00	100,000.00	1	6.90%
112272.SZ	15 金科 01	公开公司债	200,000.00	28,177.00	3+2	6.40%
112650.SZ	18 金科 01	公开公司债	197,000.00	197,000.00	4	7.20%
112651.SZ	18 金科 02	公开公司债	161,000.00	161,000.00	5	7.50%
118427.SZ	15 金债 01	非公开公司债	125,000.00	113,000.00	2+1	7.20%
118561.SZ	16 金科 01	非公开公司债	125,000.00	40,000.00	2+1	6.90%
118562.SZ	16 金科 02	非公开公司债	130,000.00	17,000.00	1+1+1	6.20%

118661.SZ	16 金科 04	非公开公司债	440,000.00	143,800.00	2+1	7.30%
118662.SZ	16 金科 05	非公开公司债	48,000.00	48,000.00	3+2	7.20%
118763.SZ	16 金科 07	非公开公司债	360,000.00	10,000.00	2+1	6.40%
114319.SZ	18 金科 04	非公开公司债	60,000.00	60,000.00	2+1	7.90%
114344.SZ	18 金科 06	非公开公司债	150,000.00	150,000.00	2+1	8.06%
101652014.IB	16 金科地产 MTN001	中期票据	110,000.00	110,000.00	3	5.30%
142517.SH	金科 01	资产支持证券	170,000.00	170,000.00	3	4.70%
142518.SH	金科 02	资产支持证券	10,000.00	10,000.00	3	-
116045.SZ	金科优 4	资产支持证券	33,000.00	33,000.00	4	6.00%
116046.SZ	金科优 5	资产支持证券	35,000.00	35,000.00	5	6.20%
116047.SZ	金科次级	资产支持证券	10,000.00	10,000.00	5	-
081800057.IB	18 金科地产 ABN001 优先	资产支持票据	150,000.00	145,005.00	3+3	7.00%
081800058.IB	18 金科地产 ABN001 次	资产支持票据	10,000.00	10,000.00	3+3	-

截至本募集说明书签署日，除上述债务，发行人无其他已发行未偿还的债券及债务融资工具。截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延期支付的情形。

截至 2019 年 2 月 28 日，公司已获得批文尚有额度的债券、债务融资工具包括：  
①超短期融资券 15 亿元（中市协注[2017]SCP147 号），已发行 8 亿元，已到期，剩余可发额度 15 亿元；②中期票据 23 亿元（中市协注[2017]MTN258 号），已发行 10 亿元，剩余可发额度 13 亿元；③（永续）中期票据 20 亿元（中市协注[2017]MTN260 号）（原注册通知书注册额度为 30 亿元，2018 年 4 月 13 日核减为 20 亿元），未发行。

## （二）已发行资产支持专项计划、资产支持票据基本情况

1、招商创融-金科股份应收账款(一期)资产支持专项计划发行人于 2016 年发行招商创融-金科股份应收账款(一期)资产支持专项计划，共募集资金 18 亿元，其中优先级 17 亿元（金科 01），次级 1 亿元（金科 02），基本情况如下：

基础资产类型：应收账款。

初始入池项目：26 个项目公司的 31 个商品房项目。

初始入池金额：266,703.45 万元。

募集资金用途：用于满足公司日常经营需要。

会计处理意见：不出表。

发行人承担义务：发行人承担差额支付承诺义务。

对公司未来财务状况及现金流的影响：招商创融-金科股份应收账款(一期)资产支持专项计划现金流归集频率为每半年归集一次，同时每半年进行循环购买，每半年付息一次，具体现金流情况如下：

单位：亿元

兑付日	当期基础资产回款 金额	当期循环购买 金额	支付本金、预期收益、税 费、管理费等其他费用
2017年6月2日	23.47	23.06	0.41
2017年12月4日	24.02	23.61	0.41
2018年6月4日	24.75	24.33	0.42

该专项计划为不出表，产生的现金流仍在合并范围内，每期产生的回款均用于支付本金、预期收益、税费、管理费等其他费用及循环购买基础资产，循环购买基础资产所支付的款项由发行人收取并自由支配，不会对公司未来财务状况及现金流造成重大影响。

## 2、招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号

发行人于 2015 年发行招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号，共募集资金 15 亿元，其中优先级 14 亿元（金科优 1、金科优 2、金科优 3、金科优 4、金科优 5），次级 1 亿元（金科次级），基本情况如下：

基础资产类型：应收账款。

初始入池项目：金科物业旗下运营管理的 7 个分公司的物业合同项目。

初始入池金额：根据《金科物业现金流预测报告》，作为还款来源的 7 个区域分公司的小区物业合同项下的特定期间物业服务费应收账款及其他相关收入的与其现金流总额约为 243,268.54 万元。

募集资金用途：用于满足公司日常经营需要。



会计处理意见：不出表。

发行人承担义务：发行人承担差额支付承诺义务。

对公司未来财务状况及现金流的影响：招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号现金流归集频率为每季度归集一次，同时每季度还本付息，具体现金流情况如下：

单位：亿元

年度	当期物业费总收入	优先级还本付息 及各项费用金额	当期次级分配 收益	期末账户留存
2016 年	4.11	3.11	0.38	0.38
2017 年	4.82	3.51	0.44	0.44
2018 年 1-6 月	2.53	1.97	0.19	0.19

该专项计划为不出表，产生的现金流仍在合并范围内，每期产生的回款净额均用于支付本金、预期收益各项费用，剩余资金当期分配 50% 至次级持有人，留存部分待专项计划结束日全部支付给次级方。该专项计划次级持有人为金科股份，基础资产产生的净现金流除还本付息及支付各项费用外，剩余资金均分配给金科股份，不会对公司未来财务状况及现金流造成重大影响。

### 3、金科地产集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据

发行人于 2018 年发行金科地产集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据，共募集资金 16 亿元，其中优先级 15 亿元（18 金科地产 ABN001 优先），次级 1 亿元（18 金科地产 ABN001 次），基本情况如下：

基础资产类型：应收账款。

初始入池项目：金科物业旗下分布全国的 90 个楼盘的物业合同项目。

初始入池金额：根据现金流预测报告，预测评估范围内的金科物业服务集团有限公司特定的物业服务收费权（入池基础资产）在 2017 年 12 月 1 日至 2024 年 03 月 31 日产生的现金流合计为 265,637.04 万元。

募集资金用途：用于满足公司日常经营需要。

会计处理意见：不出表。

发行人承担义务：发行人承担差额支付承诺义务。

对公司未来财务状况及现金流的影响：金科地产集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据现金流归集频率为每半年归集一次，同时每半年还本付息，截至募集说明书签署日尚未还本付息。

该资产支持票据为不出表，产生的现金流仍在合并范围内，每期产生的回款均用于支付本金、预期收益、税费、管理费等其他费用及循环购买基础资产，循环购买基础资产所支付的款项由发行人收取并自由支配，不会对公司未来财务状况及现金流造成重大影响。

## 六、本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行后，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额最高为 826,177.39 万元。截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径净资产扣除永续债的规模为 2,653,503.76 万元。本期债券发行后，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额占公司 2018 年 9 月末合并口径净资产扣除永续债的比例为 25.90%，未超过净资产的 40%，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项的规定。

## 七、发行人最近三年一期财务报表口径下的主要偿债指标

表3-3. 发行人最近三年一期主要偿债指标

财务指标	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.58	1.71	2.07	1.44
速动比率	0.42	0.44	0.58	0.25
资产负债率（%）	83.83	85.79	79.38	83.95
扣除预收账款的资产负债率（%）	50.26	58.56	55.33	56.13
财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.03	0.90	0.68
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

(4) 扣除预收账款的资产负债率= (总负债-预收账款) /总资产

(5) EBITDA 利息保障倍数= (利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销) / (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出) ;

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;

(7) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 八、发行人信用查询情况

根据发行人查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国环境保护部、中华人民共和国国家发展和改革委员会等网站，发行人及其重要子公司未被列入失信被执行人名单、涉金融严重失信人名单，未被列为环境保护领域、安全生产领域失信生产经营单位，未被列为重大税收违法案件当事人。

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、本期债券担保情况

本期债券无担保。

### 二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。

#### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2023 每年的 3 月 11 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年 3 月 11 日。本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 11 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。2023 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2021 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。2024 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日；若

债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付登记日为 2022 年 3 月 11 日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

### 三、偿债资金来源

1、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人合并口径实现营业收入分别为 1,939,857.33 万元、3,223,544.16 万元、3,475,762.31 万元和 2,689,258.00 万元；经营活动产生的现金流入分别为 2,714,950.68 万元、3,761,616.20 万元、7,064,295.75 万元和 8,217,477.82 万元。

2、发行人长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，截至 2018 年 9 月末，货币资金余额为 2,932,212.53 万元，该部分资产可直接作为偿债资金来源。

3、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2018 年 9 月末，发行人存货余额为 14,083,377.35 万元，必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

4、发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2018 年 9 月末，发行人在主要金融机构的可用授信额度为 979.49 亿元，融资能力强，能有效保障本期债券的到期偿付。

发行人经营稳健，主营业务所处的行业保持稳健发展势头，且处于行业领先地位。发行人相对良好的盈利能力将为偿还债券本息提供基本保障。公司信用记录良好，作为深交所挂牌上市企业，外部融资渠道通畅。发行人将根据本期债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

### 四、偿债应急保障方案

#### 1、资产变现

公司长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月末，公司流动资产合计 19,171,466.36 万元，流动资产明细构成如下：

**表4-1. 发行人流动资产构成明细**

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	2,932,212.53	15.29
应收票据	1,057.11	0.01
应收账款	167,605.68	0.87
预付款项	366,145.38	1.91
其他应收款	1,190,863.81	6.21
存货	14,083,377.35	73.46
其他流动资产	430,204.50	2.24
<b>流动资产合计</b>	<b>19,171,466.36</b>	<b>100.00</b>

发行人在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动性较强的资产来补充偿债资金。

## 2、适度减少用地支出

截至 2017 年末，公司剩余可售土地储备约 3,300 万平方米，土地储备充足，可满足未来几年开发项目使用。一旦出现可能导致现金流不足的情况，通过适度减少用地支出，将会缓解现金流压力，提高债务偿付能力。

## 3、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系。发行人自成立以来未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极进行融资租赁、资产管理计划等创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行

资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

### （二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### （五）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

#### （六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### （七）未能按期偿付时实行保障措施

本次公开发行公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

## 六、违约责任及解决措施

### （一）本期债券违约的情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- （1）本期债券到期（包括但不限于投资者回售等情形）发行人未能按期足额偿



付或未能足额偿付应付本金；

(2) 发行人未能按期足额偿付或未能足额偿付本期债券的应付利息；

(3) 发行人做出解散及申请破产的决定；发行人于所有未赎回债券获赎回前解散或因其他原因不再存在（因获准重组引致的解散除外）；发行人破产、全面无力偿债、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或发行人根据《破产法》规定进入破产程序；

(4) 发行人遇重大行政处分、罚款、资产冻结、重大诉讼等情形，使得发行人丧失清偿能力或被法院指定接管人；

(5) 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到公司债券的按时、足额兑付；

(6) 发行人发生超过净资产 10% 以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到公司债券的按时、足额兑付；

(7) 在本期债券存续期间内，发行人发生其他对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

## 2、处置程序

(1) 信息披露。发行人应在知悉上述违约情形发生之日起 2 个交易日内及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

(2) 通知。发行人知悉上述违约情形发生或其合理认为可能构成该违约情形的，应当及时通知本期债券全体持有人和本期债券受托管理人。

(3) 救济与豁免机制。受托管理人可以在违约情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做适当解释或提供救济方案（增加担保/高票面利率/其他），获得持有人会议决议豁免本期债券违约情形。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应同意接受债券持有人会议作出的有效决议，如果持有人会议未获通过

的，视同未获得豁免，则在该违约情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

- a. 发行人承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；
- b. 本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；
- c. 发行人提前赎回；
- d. 投资者选择性提前回售；
- e. 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；
- f. 其他投资者保护措施。

（4）宽限期机制。给予发行人在发生违约情形之后一定期限的宽限期（宽限期为 30 个工作日），若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反规定，无需适用救济与豁免机制。（其中宽限期机制不适用于“（一）本期债券违约的情形”之“1、违约情形”中第（1）、（2）项）

（5）债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。受托管理人根据债券持有人会议授权采取相关行动的费用（包括但不限于聘请律师事务所、会计师事务所等第三方中介机构费用、召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由发行人承担。发行人拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，然后向发行人追索。

## （二）交叉违约保护条款

### 1、触发情形

发行人及合并范围内子公司任何一笔债券违约（包括债务融资工具、企业债券、公司债券、境外债券等）；或发行人及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何债务（包括但不限于金融机构贷款、承兑汇票或其他债务融资），且单独或累计的总金

额达到或超过：（1）各货币折人民币 10,000 万元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 1%，以较低者为准。

## 2、处置程序

如果上述交叉违约保护条款的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

### （三）财务指标承诺条款

#### 1、触发情形

本期债券存续期内，若发行人年度经审计合并口径资产负债率超过 88%，则触发投资者保护机制。

#### 2、处置程序

如果上述财务指标承诺的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

### （四）控制权变更条款

#### 1、触发情形

根据发行人在募集说明书中披露和发行人律师认定，发行人实际控制人为黄红云，在本期债券存续期间内，出现下列情形之一：

（1）控制权变更：发行人实际控制人发生变更；

（2）因控制权变更导致信用评级发生变化：发行人控制权变更导致信用评级下降至 AA 或以下级别。

#### 2、处置程序

如果上述触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

### （五）其他

无论债券持有人是否豁免发行人违约责任，若发行人不能按时支付利息或在本期债券到期（包括但不限于投资者回售、发行人提前赎回等情形）时未按时兑付本金，除本条所述持有人会议表决通过的补救措施外，对于逾期未付的利息或本金，发行人还应根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

## 七、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制

本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

对于因本期债券的募集、认购、交易、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：蒋思海

股票简称：金科股份

股票代码：000656.SZ

成立日期：1994 年 3 月 29 日

注册资本：人民币 533,971.5816 万元

实缴资本：人民币 533,971.5816 万元

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

邮政编码：401121

信息披露负责人：徐国富

联系电话：023-63023656

传真：023-63023656

统一社会信用代码：91500000202893468X

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人设立及上市

## 1、发行人设立

本公司前身为重庆东源钢业股份有限公司（以下简称“东源钢业”），系 1986 年 12 月经重庆市人民政府以重府发 [1986] 290 号文批准，由重庆钢铁公司以第四钢铁厂为主体进行股份制试点组建的股份有限公司。1987 年 3 月，东源钢业经重庆市工商行政管理局核准登记注册，设立时，以重庆钢铁公司第四钢铁厂的固定资产账面净值和国家所拨流动资金 6,857 万元折为 68.57 万股国家股。

1987 年 6 月和 1988 年 1 月，经中国人民银行重庆市分行重人行（1987）58 号文和重人行（1988）9 号文批复，东源钢业先后两次向内部职工和社会公众发行股票 37 万股和 30 万股，每股面值 100 元人民币，共筹集资金 6,700 万元。1988 年 7 月，东源钢业全部股本金募齐后，向重庆市工商行政管理局申请了变更登记。

1992 年，经重庆市经济体制改革委员会渝改委 [1992] 54 号文批准，东源钢业将股票面值由 100 元/股拆细为 1 元/股。重庆审计事务所对东源钢业全部资产进行了评估并出具了重审事发（93）015 号评估报告，评估结果经重庆市国资局国资办发（93）第 101 号文确认。截至 1992 年 10 月 31 日，东源钢业生产经营性净资产为 192,570,512.22 元，扣除盈余公积金、未分配利润后的 187,110,770 元界定为总股本，其中国有法人股 120,110,770 股（占总股本 64.19%），由重庆钢铁公司持有；社会公众股 67,000,000 股（占总股本 35.81%）。1993 年，东源钢业再次委托重庆审计事务所对公司资产进行评估，评估结果经国家国资局国资评（1993）545 号文确认。截至 1993 年 9 月 30 日，东源钢业经营性净资产 24,529.75 万元，评估增值部分纳入资本公积金，不调整股本结构。

## 2、发行人首次公开发行股票并上市

1996 年 11 月 28 日，经中国证监会证监发字（1996）323 号文批准，东源钢业社会公众持有的 6,700 万股在深圳证券交易所上市交易，证券简称“重庆东源”，证券代码“0656”，上市时东源钢业注册资本为 18,711.08 万元。

### （二）发行人上市后历次股本变化及重大资产重组情况

#### 1、重庆东源（原“东源钢业”）股权变动情况

（1）1997 年 4 月，送红股

1997 年 4 月，经东源钢业 1996 年股东大会批准，东源钢业以 1996 年末总股本 18,711.077 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。送股完成后，东源钢业总股本为 205,821,847 股，其中法人股 132,121,847 股，社会公众股 73,700,000 股。

（2）1998 年 11 月，股份转让

1998 年 11 月，经财政部财管字 [1998] 78 号文批准，东源钢业控股股东重庆钢铁（集团）有限责任公司（以下简称“重钢集团”）与泛华工程有限公司（以下简称“泛华公司”）签署转让合同书，将其持有的东源钢业 7,204 万股转让给泛华公司。股份转让完成后，东源钢业的总股本不变，泛华工程持有东源钢业 7,204 万股（占东源钢业总股本的 35%，股份性质为国家股）；重钢集团仍持有东源钢业 6,008.1847 万股（占东源钢业总股本的 29.19%）。

（3）2000 年，股份转让

2000 年，重钢集团持有的东源钢业 500 万股（占东源钢业总股本的 2.43%）国有法人股通过拍卖方式转让给 40 家法人单位。股份转让完成后，重钢集团仍持有东源钢业 55,081,847 股国有法人股，占东源钢业总股本的 26.76%。

（4）2001 年 10 月，股份转让

2001 年 10 月，泛华公司将其持有的东源钢业 58,568,498 股国有法人股（占东源钢业总股本的 28.46%）转让给成都锦江和盛投资有限责任公司（以下简称“锦江和盛”）。股份转让完成后，该部分股份性质变更为社会法人股。锦江和盛持有东源钢业 28.46%，成为东源钢业控股股东；重钢集团持有 55,081,847 股国有法人股，占东源钢业总股本的 26.76%；泛华公司继续持有东源钢业 13,471,502 股国有法人股，占东源钢业总股本的 6.55%。

（5）2002 年 4 月，股份拍卖

2002 年 4 月，四川华州管理顾问咨询有限责任公司（以下简称“四川华州”）通过拍卖方式购得重钢集团持有的东源钢业 1,000 万股国有法人股（占东源钢业总股本的 4.86%），过户后该部分股份性质变更为社会法人股。

（6）2003 年 8 月，公司更名

2003 年 8 月，东源钢业公司名称变更为“重庆东源产业发展股份有限公司”（以下简称“重庆东源”）。

（7）2005 年 12 月，股份拍卖

2005 年 12 月，经广东省深圳市中级人民法院裁定，重钢集团持有的重庆东源 45,081,847 股股份由重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富”）竞得。2006 年 8 月 18 日，上述股份过户至重庆渝富名下，重钢集团不再是重庆东源的股东。

（8）2006 年 8 月，股权分置改革

2006 年 7 月，重庆东源 2006 年第二次临时股东大会审议通过《重庆东源产业发展股份有限公司关于利用资本公积金向流通股股东定向转增股本进行股权分置改革的议案》，确定了股权分置改革方案。重庆东源以股改前流通股股本 73,700,000 股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增 44,220,000 股，流通股股东每 10 股获得 6 股转增的股份。2006 年 8 月 24 日，重庆东源股权分置改革完成，总股份由 205,821,847 股变更为 250,041,847 股。

（9）2007 年 8 月，股份拍卖

2007 年 8 月，四川奇峰实业（集团）有限公司（以下简称“奇峰集团”）、四川宏信置业发展有限公司（以下简称“宏信置业”）以联合竞拍的方式竞得锦江和盛持有的重庆东源 58,568,498 股法人股和四川华州持有的重庆东源 10,000,000 股（共计 68,568,498 股），并于 2007 年 9 月完成过户。股份转让完成后，奇峰集团、宏信置业以联合体（一致行动人）形式合计持有重庆东源 68,568,498 股（占总股本 27.42%），成为重庆东源控股股东；锦江和盛、四川华州不再持有重庆东源的股份。



## （10）2009 年 3 月，股份转让

2009 年 3 月，奇峰集团、宏信置业分别将各自持有的重庆东源有限售条件流通股 16,782,157 股（合计 33,564,314 股，占重庆东源总股本的 13.42%）转让给重庆市金科投资有限公司，并于 2009 年 4 月 7 日完成过户。股份转让完成后，重庆渝富持有重庆东源 45,081,847 股，占重庆东源总股本的 18.03%，成为重庆东源第一大股东；重庆市金科投资有限公司持有重庆东源 33,564,314 股股份，占重庆东源总股本的 13.42%，成为重庆东源第二大股东。

## 2、重大资产重组情况

2009 年 3 月，重庆东源启动重大资产重组，拟新增股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司（以下简称“金科集团”）。2011 年 5 月 24 日，中国证监会下发《关于核准重庆东源产业发展股份有限公司吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司的批复》（证监许可〔2011〕799 号文）、《关于核准豁免重庆市金科投资有限公司及一致行动人公告重庆东源产业发展股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2011〕800 号文），重庆东源以 5.18 元/股的价格新增 908,498,204 股股份吸收合并金科集团，金科集团全体股东以其拥有的金科集团权益（评估作价 470,602.07 万元）折为重庆东源的股本，成为重庆东源的股东。本次新增 908,498,204 股股份于 2011 年 8 月 23 日上市。

2011 年 6 月，重庆东源名称变更为“金科地产集团股份有限公司”，经营范围变更为“许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；物业管理；机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含化学危险品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务”。

本次重大资产重组完成后，公司股份总数由 250,041,847 股增至 1,158,540,051 股，注册资本 1,158,540,051 元；金科投资持有公司 252,835,355 股，占公司总股本的 21.82%，成为公司控股股东；黄红云、陶虹遐一致行动人通过直接和间接方式合计持有公司 559,301,064 股，占公司总股本的 48.28%，为公司实际控制人。

经深圳证券交易所批准，自 2011 年 8 月 23 日起，公司证券简称由“ST 东源”变更为“金科股份”，股票代码不变。

### 3、金科股份股权变动情况

#### （1）2014 年非公开发行股票

2014 年 9 月 25 日，经中国证监会下发《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]987号）核准，金科股份以 10 元/股的价格，向特定投资者非公开发行股票 22,000 万股，募集资金 22 亿元，本次新增股份于 2014 年 12 月 23 日在深交所上市。

本次非公开发行股票完成后，公司股份总数由 1,158,540,051 股增至 1,378,540,051 股，注册资本 1,378,540,051 元；金科投资持有公司 252,835,355 股，占公司总股本的 18.34%，为公司控股股东；黄红云、陶虹遐一致行动人通过直接和间接方式合计持有公司 559,301,064 股，占公司总股本的 40.57%，为公司实际控制人。

#### （2）2014 年度送红股及资本公积转增股本

2015 年 4 月 20 日，公司召开 2014 年股东大会审议通过，以截至 2014 年 12 月 31 日的总股本 1,378,540,051 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股、以资本公积金向全体股东每 10 股转增 14 股，本次送红股及资本公积金转增股本实施后，公司总股本从 1,378,540,051 股增至 4,135,620,153 股。

#### （3）2015 年度限制性股权激励计划

金科股份向激励对象定向发行股票 19,144 万股，限制性股票的价格为 3.23 元/股，发行对象如下表所示：

表5-1. 发行人股权激励计划对象清单

单位：万股、%

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占15年末总股本的比例
蒋思海	董事会副主席、总裁	2,500	13.05	0.605
罗利成	执行总裁	1,000	5.22	0.242

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占15年末总股本的比例
李华	副总裁、财务负责人	900	4.70	0.218
张天诚	董事、副总裁	700	3.66	0.169
刘忠海	董事、董事会秘书	700	3.66	0.169
喻林强	副总裁	700	3.66	0.169
何立为	董事、副总裁	300	1.57	0.073
王洪飞	副总裁	1,000	5.22	0.242
中层管理人员（共139人）		11,344	59.26	2.743
合计		19,144	100.00	4.63

本次限制性股权激励计划于 2015 年 12 月 29 日在深交所完成上市，发行人股份总数由 4,135,620,153 股增至 4,327,060,153 股。

2016 年 3 月 26 日，发行人第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，发行人对 2 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 80 万股进行回购注销，回购价格为 3.23 元/股，并于 2016 年 6 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 4,327,060,153 股减至 4,326,260,153 股，相关工商登记手续已于 2016 年 8 月 17 日办理完成。

#### （4）2016 年非公开发行股票

2016 年 6 月 17 日，中国证监会出具《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监会许可【2016】1319 号），核准公司非公开发行不超过 1,239,669,421 股新股，该批复自核准之日起六个月内有效。截至 2016 年 9 月 26 日，发行人本次非公开发行 A 股股票实际已发行人民币普通股 1,020,408,163 股，每股发行价格 4.41 元，募集资金总额为 4,499,999,998.83 元，扣除各项发行费用 57,912,040.82 元，实际募集资金净额为人民币 4,442,087,958.01 元，其中新增注册资本人民币 1,020,408,163 元，增加资本公积人民币 3,421,679,795.01 元。发行人于 2016 年 10 月 21 日，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续，发行人的股份由 4,326,260,153 股增至 5,346,668,316 股，相关工商登记于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

### （5）回购注销限制性股票

2016 年 5 月 20 日，发行人第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》，因发行人实施了 2015 年度权益分派方案，发行人对回购价格做相应调整，调整后的限制性股票的回购价格为 3.18 元/股，并对 4 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 1,010 万股进行回购注销。2016 年 9 月 29 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司对 3 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 350 万股进行回购注销，回购价格为 3.18 元/股。上述两次回购注销部分限制性股票事宜，发行人已于 2016 年 12 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 5,346,668,316 股减至 5,333,068,316 股，相关工商登记手续于 2016 年 12 月 21 日办理完成。

2016 年 12 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》。公司董事会根据《限制性股票激励计划》及相关规定，鉴于 3 名激励对象个人考核不达标，将该 3 人持有的尚未解锁的限制性股票合计 275,000 股进行回购注销的处理，鉴于另外 6 名激励对象个人考核成绩为“合格”，须对该 6 人持有的部分尚未解锁的限制性股票合计 152,500 股进行回购注销；根据相关法律法规及《限制性股票激励计划》的有关规定以及 2015 年第八次临时股东大会的授权，公司限制性股票激励计划规定的预留限制性股票的授予条件已经成就，确定 2016 年 12 月 8 日为授予日，向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万，授予价格为 2.62 元/股，发行人股份由 5,333,068,316 股增至 5,343,368,316 股，相关工商登记手续已于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

2017 年 6 月 15 日，公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于 4 名激励对象已离职，对其已获授但尚未解锁的限制性股票 288.75 万股进行回购注销；鉴于艾兆青先生因 2017 年 5 月 24 日当选为公司监事，不再符合本次激励计划所规定激励对象的范围，因此对其持有但尚未解锁

的限制性股票 33.75 万股进行回购注销处理。本次回购注销部分限制性股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

2017 年 9 月 13 日，公司披露了《金科地产集团股份有限公司于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2016-141 号），将对 2016 年 12 月 8 日公司第九届董事会第四十次会议审议通过的回购注销 42.75 万股限制性股票以及 2017 年 6 月 15 日公司第十届董事会第二次会议审议通过的回购注销 322.50 万股限制性股票，合计 365.25 万股限制性股票进行回购注销。2017 年 12 月 7 日，公司披露了《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2016-174 号），上述尚未解锁的限制性股票合计 365.25 万股的回购注销事宜已于 2017 年 12 月 5 日办理完成，公司总股本由 5,343,368,316 股减少至 5,339,715,816 股。

2018 年 11 月 18 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154 号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 12 人已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。

2018 年 11 月 23 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158 号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购 6 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 9.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购 7 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 477.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购 12 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 83.75 股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计 570.75 万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元），公司已通知债权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司 2018 年非公开发行公司债

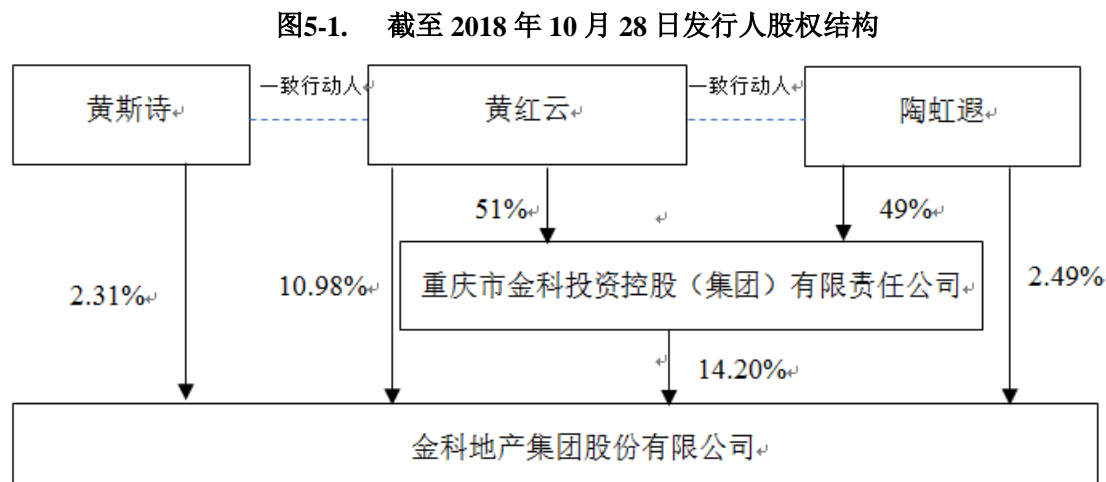
券（第一期）、公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18 金科 01”、“18 金科 02”、“18 金科 04”、“18 金科 06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于 2018 年 12 月 20 日至 21 日分别召开持有人会议。

截至 2018 年 9 月末，发行人总股本为 533,971.58 万股，金科投资持有发行人 758,506,065 股，占发行人总股本的 14.20%，为发行人控股股东；黄红云及其一致行动人陶虹遐合计持有发行人 1,406,901,482 股，占公司总股本的 27.67%，黄红云为发行人实际控制人。2018 年 10 月 28 日，黄红云先生与黄斯诗女生签署《一致行动协议》，黄红云及其一致行动人陶虹遐、黄斯诗合计持有发行人股权比例为 29.98%。

### 三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

#### （一）股权结构图

截至 2018 年 10 月 28 日，发行人股权结构如下图所示：



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

截至 2018 年 9 月末，发行人前十大股东持股情况如下：

**表5-2. 截至 2018 年 9 月末发行人前十大股东持股情况**

单位：股

序号	股东名称	持股比例	持股数量	与实际控制人关系
1	天津聚金物业管理有限公司	16.99%	907,029,478	无
2	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	14.20%	758,506,065	实际控制
3	黄红云	10.98%	586,487,279	-
4	天津润鼎物业管理有限公司	7.13%	380,732,521	无
5	天津润泽物业管理有限公司	3.02%	161,295,827	无
6	重庆国际信托股份有限公司一创赢投资 4 号集合资金信托计划	2.73%	145,941,327	无
7	陶虹遐	2.49%	132,936,714	一致行动人
8	黄斯诗	2.31%	123,585,610	一致行动人（女儿）
9	黄伟	1.67%	89,153,300	侄子
10	中央汇金资产管理有限责任公司	1.38%	73,613,300	无

## （二）控股股东情况

截至 2018 年 10 月 28 日，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司持有发行人 758,506,065 股，占总股本的 14.20%，实际控制人黄红云先生及其一致行动人陶虹遐女士持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100% 股权。截至 2018 年 10 月 28 日，实际控制人黄红云先生及其一致行动人陶虹遐女士、黄斯诗通过直接和间接持有公司 29.98% 的股份，天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人持有公司 27.14% 股份，黄红云先生控制和影响的股份数高于天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人。按照公司章程的规定，公司董事会成员由 9 名董事组织，其中非独立董事 6 名（其中职工董事 2 名），独立董事 3 名。公司于 2017 年 5 月 24 日完成第十届董事会换届选举，9 名董事成员中有 5 名董事由黄红云先生提名，2 名董事由天津聚金提名，另 2 名董事为职工董事，即实际控制人通过其提名的董事在新一届董事会占据多数席位从而达到实际控制董事会。同时，按照《公司章程》的规定，解除任期末届满的董事职务需以股东大会特别决议通过。

综上所述，虽然金科投资为发行人第二大股东，但黄红云先生控制和影响的持股数处于第一位，且黄红云先生实际控制董事会，因此认定金科投资为发行人控股股东，黄红云先生为发行人实际控制人。

控股股东名称：重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司

法定代表人：黄红云

成立日期：2007 年 12 月 12 日

注册资本：5,000.00 万元人民币

经营范围：从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融业务）。

截至 2018 年 9 月末，金科投资共持有发行人 758,506,065 股（占发行人总股本的 14.20%），黄红云、陶虹遐合计持有金科投资 100.00% 股权，黄红云为金科投资实际控制人，陶虹遐、黄斯诗为实际控制人之一致行动人。

2017 年，金科投资经审计单体口径的主要财务数据如下：

表5-3. 金科投资单体主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末
资产总计	205,677.40
负债合计	157,956.16
所有者权益	47,721.24
项目	2017 年度
营业收入	1,829.40
营业利润	11,156.68
利润总额	11,156.86
净利润	11,156.86

表5-4. 金科投资除发行人以外的重要子公司

单位：%

子公司全称	主要经营地	业务性质	持股比例	表决权比例
重庆财聚投资有限公司	重庆	房地产咨询	100.00	100.00
重庆金科资产管理有限责任公司	重庆	资产收购、处置，受托资产管理	100.00	100.00
重庆市迈格企业管理咨询有限公司	重庆	企业管理咨询	100.00	100.00
重庆市瓯飞商贸有限公司	重庆	商业	100.00	100.00
百缘控股集团有限公司	香港	房地产	100.00	100.00
深圳市瑞海基金管理有限公司	深圳	租赁和商务服务业	55.00	55.00

### （三）实际控制人情况

截至 2018 年 10 月 28 日，发行人实际控制人为黄红云，陶虹遐、黄斯诗为实际控制人之一致行动人。



黄红云：1966 年 6 月出生，本科学历，中国国籍，无永久境外居留权。现任金科投资董事局主席，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。自 1998 年 5 月起，曾任金科集团董事长兼总裁、重庆市金科大酒店有限公司董事、江阴金科房地产开发有限公司董事、金科股份总裁、渝商集团董事长等职。2009 年 8 月至 2016 年 8 月，任金科股份董事会主席；2011 年 9 月至 2013 年 2 月，兼任金科股份总裁；2007 年 12 月起，任金科投资执行董事、经理；2012 年 8 月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）；2013 年 2 月起，任渝商投资集团股份有限公司董事。

截至 2018 年 10 月 28 日，发行人实际控制人黄红云直接持有发行人股份 586,487,279 股。截至 2018 年 10 月 28 日，实际控制人黄红云先生及其一致行动人通过直接和间接持有公司 29.98% 的股份，天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人持有公司 27.14% 股份，黄红云先生控制和影响的股份数高于天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人。按照公司章程的规定，公司董事会成员由 9 名董事组织，其中非独立董事 6 名（其中职工董事 2 名），独立董事 3 名。公司于 2017 年 5 月 24 日完成第十届董事会换届选举，9 名董事成员中有 5 名董事由黄红云先生提名，2 名董事由天津聚金提名，另 2 名董事为职工董事，即实际控制人通过其提名的董事在新一届董事会占据多数席位从而达到实际控制董事会。同时，按照《公司章程》的规定，解除任期末届满的董事职务需以股东大会特别决议通过。综上所述，实际控制人黄红云控制的发行人股权比例与天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人较为接近，但公司目前不存在实际控制人变更的风险。

#### （四）报告期实际控制人变更情况

2017 年 3 月 31 日，发行人收到公司原实际控制人黄红云先生、陶虹遐女士的通知，获悉黄红云先生和陶虹遐女士经友好协商，已办理离婚手续、解除婚姻关系，并于同时收到黄红云先生和陶虹遐女士于 2017 年 3 月 31 日签署的《一致行动协议》，该协议约定陶虹遐女士同意成为黄红云先生一致行动人，在处理金科股份经营发展且根据公司法等有关法律法规以及本公司章程需要由股东大会、董事会作出决议的事项时均保持一致行动。黄红云先生与陶虹遐女士解除婚姻关系后，能控制公司的

表决权不变，公司实际控制人由黄红云先生、陶虹遐女士变为黄红云先生，陶虹遐女士为黄红云先生的一致行动人。

2018 年 10 月 28 日，黄红云先生与黄斯诗女士签署一致行动协议，发行人实际控制人未发生变更，仍为黄红云先生，陶虹遐女士与黄斯诗女士为其一致行动人。

#### 四、重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组情况。

2017 年 5 月，发行人因筹划现金购买房地产重大项目向深圳证券交易所申请，公司股票（证券简称：金科股份，证券代码：000656）自 2017 年 5 月 5 日开市起停牌。经各方论证，发行人本次筹划的重大事项已构成重大资产重组，公司股票自 2017 年 5 月 19 日开市起转入重大资产重组程序继续停牌。2017 年 7 月 5 日发行人发布关于终止筹划重大资产重组的公告。

#### 五、发行人重要权益投资

##### （一）控股子公司

截至 2018 年 9 月末，发行人合并范围子公司基本情况如下：

表5-5. 发行人下属子公司基本情况

单位：万元

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
1	重庆金科房地产开发有限公司	100.00%	1997.11.6	2,000.00	房地产开发、物业管理
2	重庆合川区金科合竣置业有限公司	51.00%	2011.11.10	2,000.00	房地产开发、物业管理、楼盘代理、房屋销售、租赁
3	重庆市江津区金科国竣置业有限公司	100.00%	2012.12.28	10,000.00	房地产开发、销售建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电；自有房屋出租；机电设备安装、企业管理咨询
4	重庆市搏展房地产开发有限责任公司	100.00%	1995.4.23	10,000.00	房地产开发；房地产信息咨询服务；机械加工、木材制品加工；销售：建筑材料、装饰材料、化工产品、计算机及配件、钢材、五金、家俱、汽车零部件(不含发动机)、摩托车及零部件
5	重庆市金科星聚置业有限公司	100.00%	2010.1.28	4,500.00	房地产开发；自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询
6	重庆通融实业有限公司	100.00%	2003.5.19	1,092.00	房地产开发；房屋租赁；信息技术产品的研发、生产及销售；爱思软件园园区内项目及配套设施建设、招商及物业管理；信息技术教育管理咨询服务
7	重庆中讯物业发展有限公司	99.40%	2002.6.4	2,012.00	房地产开发；房地产信息咨询；销售建筑材料
8	重庆天源盛置业发展有限公司	100.00%	2004.12.8	2,000.00	房地产开发；房屋租赁；加工普通机械配件、电器配件；销售：金属材料、机电产品、五金、交电、化工、建材、摩托车及配件
9	重庆市金科宸居置业有限公司	100.00%	2011.4.7	2,000.00	房地产开发；自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询
10	重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	100.00%	2011.8.17	3,000.00	房地产开发；销售：建材、装饰材料、化工产品、五金产品；机电设备安装；企业管理咨询
11	重庆金科汇茂房地产开发有限公司	100.00%	2012.5.17	5,000.00	房地产开发；自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					务
12	重庆市万盛经开区金科伯乐星置业有限公司	51.00%	2012.12.28	5,000.00	房地产开发(二级)、销售;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;机电设备安装;企业管理咨询
13	重庆金科中俊房地产开发有限公司	100.00%	2012.12.28	29,412.00	房地产开发(二级);销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;企业管理咨询
14	重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司	100.00%	1998.7.13	3,000.00	房地产开发; 房屋销售销售建筑材料和装饰材料; 建筑五金商品信息咨询服务; 房屋租赁
15	重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司	100.00%	2001.11.13	3,000.00	房地产开发、租赁
16	重庆华协置业有限公司	100.00%	2004.1.13	2,000.00	房地产开发及销售; 销售建材; 房屋租赁
17	重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	98.80%	1995.1.6	2,201.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料
18	重庆金科竹宸置业有限公司	100.00%	2015.8.27	3,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;商业运营;机电设备安装;企业管理咨询
19	重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	99.70%	2013.5.9	3,010.00	房地产开发经营;销售建筑材料及装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询
20	重庆金科顺星房地产开发有限公司	100.00%	2013.6.9	2,000.00	房地产开发;销售:建筑材料及装饰材料、化工产品;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询
21	重庆金科郡威房地产开发有限公司	100.00%	2013.10.30	20,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;企业管理咨询
22	重庆金科宏瑞房地产开发有限公司	100.00%	2014.4.9	10,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;企业管理咨询
23	重庆金科坤基房地产开发有限公司	51.00%	2014.4.9	10,000.00	房地产开发(贰级);销售建筑材料、装饰材料、化工产品、五金、交电;自有房屋出租;企业管理咨询
24	重庆金科亿佳房地产开发有限公司	100.00%	2014.5.28	3,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品;自有房屋出租;企业管理咨询
25	重庆金科金裕房地产开发有限公司	100.00%	2014.8.11	10,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品;自有房屋出租;企业管理咨询
26	重庆金科巫宸房地产开发有限公司	98.70%	2015.9.16	3,000.00	房地产开发; 销售: 建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品); 自有房屋出租; 企业管理咨询。
27	重庆金科佳翰房地产开发有限公司	98.70%	2015.11.19	3,040.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品;自有房屋出租
28	重庆奥珈置业有限公司	95.00%	2015.11.30	2,104.00	房地产开发;楼盘销售代理;房屋租赁;从事建筑相关业务;物业管理;销售:建筑材料、装饰材料
29	重庆金鼎卓企业管理有限公司	100.00%	2017.3.31	500.00	企业管理咨询;房地产经纪;房地产营销策划;楼盘销售代理;房屋信息咨询服务;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;营销品牌推广;商业招商服务;市场调研;市场营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布国内外广告
30	重庆金科兆基房地产开发有限公司	55.00%	2017.7.27	3,800.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;房屋租赁;企业管理咨询
31	重庆相龙实业发展有限公司	80.00%	2013.03.01	15,000.00	房地产开发(凭资质证书执业); 农业开发; 旅游开发; 种植、销售: 绿化植物(不含林木种子生产经营); 养殖、销售: 水产品。
32	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	100.00%	2017.6.15	3,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;房屋租赁;企业管理咨询
33	重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	100.00%	2011.7.15	20,000.00	房地产开发、建筑材料销售
34	重庆市金科骏成房地产开发有限公司	60.00%	2013.10.22	14,192.00	房地产开发暂定二级,待取得资质证后执业;建筑材料销售
35	重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	100.00%	2014.12.29	155,000.00	房地产开发、销售建筑材料、装饰材料、化工产品;企业管理咨询;自有房屋出租
36	重庆航轩企业管理有限公司	100.00%	2017.4.25	50.00	企业管理; 房地产经纪; 房地产营销策划; 楼盘销售代理; 自有房屋租赁; 代办房屋交易手续; 会务服务; 招商服务; 市场调研; 市场营销策划; 承办经批准的文化艺术交流活动; 设计、制作、代理、发布国内外广告
37	重庆骏泽房地产开发有限公司	51.00%	1994.6.17	9,000.00	房地产开发;物业管理;汽车维修乙类;中型餐饮。合同能源管理服务;合同节水节电管理服务
38	重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司	100.00%	2007.6.4	10,000.00	房地产开发;销售建筑材料,装饰材料,房地产中介服务
39	重庆市金科坤合投资有限公司	100.00%	2009.6.15	4,800.00	利用自有资金从事投资业务;房地产开发;销售装饰材料;房地产中介;酒店管理
40	重庆金科景绎房地产开发有限公司	100.00%	2012.5.18	5,000.00	房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料;房屋信息咨询;代办

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）募集说明书

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					房屋产权交易手续
41	重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	99.30%	2012.12.27	5,924.00	房地产开发;销售;建筑材料;装饰材料;房地产信息咨询服务
42	重庆市金科和煦房地产开发有限公司	100.00%	2013.3.6	10,000.00	房地产开发;销售;建筑材料、装饰材料
43	重庆金科正韬房地产开发有限公司	100.00%	2014.5.29	3,000.00	房地产开发;销售;建筑材料、装饰材料;房地产中介服务
44	重庆轩立企业管理有限公司	100.00%	2017.4.26	50.00	企业管理;房地产经纪;房地产营销策划;楼盘销售代理;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;招商服务;市场调研;市场营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布国内外广告
45	重庆市金科上尊置业有限公司	100.00%	2010.3.22	2,000.00	房地产开发(贰级);自有房屋出租;机电设备安装;房地产信息咨询
46	重庆市金科昌锦置业有限公司	100.00%	2011.4.20	1,000.00	房地产开发;物业管理;销售;建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;自有房屋出租;机电设备安装;企业管理咨询服务
47	重庆市金科途鸿置业有限公司	100.00%	2012.9.27	1,000.00	房地产开发;物业管理;销售;建筑材料、装饰材料、化工产品(不含危险化学品)、五金交电;自有房屋出租;机电设备安装;企业管理咨询服务
48	重庆市天悦房地产开发有限公司	51.00%	2017.10.23	6,000.00	房地产开发;自有房屋租赁;机电设备安装;房地产销售信息咨询
49	重庆升港企业管理有限公司	100.00%	2017.4.26	50.00	企业管理;房地产经纪;房地产营销策划;楼盘销售代理;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;招商服务;市场调研;市场营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布国内外广告
50	成都金科房地产开发有限公司	100.00%	2006.11.13	3,000.00	房地产开发经营(按资质等级证书核定项目承接业务)、房地产营销代理服务
51	成都市江龙投资有限公司	100.00%	2009.6.18	5,000.00	项目投资;房地产开发经营;房地产营销代理服务
52	成都金科双翼置业有限公司	100.00%	2011.3.2	2,000.00	房地产开发经营、房地产营销代理服务
53	成都金科卓瑞房地产开发有限公司	100.00%	2014.9.12	10,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划
54	成都金科骏丰房地产开发有限公司	98.80%	2014.12.3	5,060.00	房地产开发经营;房地产营销策划
55	成都金科展宏房地产开发有限公司	100.00%	2016.6.2	5,000.00	房地产开发经营、房地产营销策划
56	重庆银卓企业管理有限公司	100.00%	2017.4.14	50.00	人力资源管理,以承接服务外包方式从事人力资源管理;企业管理,企业营销策划,供应链管理;会务服务,保洁服务,办公服务;企业营销策划,设计、制作、代理、发布国内各类广告
57	雅安金凯房地产开发有限公司	98.90%	2017.5.12	2,023.00	房地产开发;房地产营销策划
58	四川天昊房地产开发有限公司	100.00%	2003.6.13	4,000.00	房地产项目投资开发经营;旅游项目的投资;项目咨询;人员培训
59	成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	100.00%	2017.8.24	2,000.00	房地产开发;房地产营销策划
60	成都金泽房地产开发有限公司	70.00%	2017.6.12	10,000.00	房地产开发;房地产营销策划
61	泸州金润房地产开发有限公司	99.60%	2017.8.31	3,000.00	房地产开发经营
62	遂宁金科东峻房地产开发有限公司	100.00%	2015.1.30	5,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划
63	内江金科百俊房地产开发有限公司	80.00%	2012.6.21	5,000.00	房地产开发经营;房地产营销代理服务
64	内江金科弘峻房地产开发有限公司	100.00%	2013.8.22	10,000.00	房地产开发经营;房地产营销代理服务
65	内江金科利居房地产开发有限公司	71.00%	2014.3.5	7,050.00	房地产开发经营;房地产营销代理服务
66	遂宁金科房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.30	2,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划
67	遂宁俊星企业管理服务有限公司	100.00%	2016.10.9	500.00	民办企业管理服务;物业管理服务;房地产经纪服务;企业营销策划;广告设计、制作、代理、发布;展览展示服务;停车场管理服务;建筑装饰工程
68	南充金科弘鼎房地产开发有限公司	100.00%	2017.11.30	2,000.00	房地产开发经营, 房地产营销策划。
69	北京金科兴源置业有限公司	100.00%	2008.2.4	10,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询;餐饮服务
70	北京金科纳帕置业有限公司	100.00%	2010.4.20	20,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询
71	北京金科弘居置业有限公司	100.00%	2011.1.17	19,800.00	房地产开发;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询
72	北京金科展昊置业有限公司	100.00%	2014.4.29	20,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房;经济信息咨询
73	北京金科金碧置业有限公司	51.00%	2017.8.18	150,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房;经济贸易咨询
74	天津滨奥置业有限公司	99.70%	2013.10.24	3,010.00	房地产开发;商品房销售;市政工程;公路工程;土木工程;企业项目策划;会议服务
75	天津滨耀置业有限公司	99.70%	2012.12.14	3,010.00	房地产开发与经营;商品房销售;市政、公路、土木工程项目的建设;企业项目策划;会议服务
76	天津金科滨生置业有限公司	100.00%	2016.12.8	10,000.00	房地产开发;建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施;房地产信息咨询;自有房产的物业管理;家务劳务服务;出租办公用房、商业用房;机动车公共停车场服务

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
77	天津金科津耀置业有限公司	100.00%	2017.9.30	10,000.00	房地产开发与经营;市政工程、公路工程、土木工程施工,企业形象策划,会议服务
78	天津金科骏旭房地产开发有限公司	100.00%	2017.7.20	3,000.00	房地产开发项目筹建;筹建期间不得开展该项目的生产经营活动;建筑材料、装饰装修材料、化工、五金交电批发零售;企业管理咨询、房地产经纪、市场营销策划、会议服务、市场调查、文化艺术交流活动策划、从事广告业务;商品房销售代理;房屋租赁
79	济南金科西城房地产开发有限公司	51.00%	2012.10.12	100,000.00	房地产投资;房地产开发经营;物业管理
80	山东百俊房地产开发有限公司	100.00%	2014.12.5	6,000.00	房地产开发经营;物业管理
81	青岛誉华金科房地产开发有限公司	100.00%	2015.3.9	1,000.00	房地产开发经营;房地产信息咨询;物业管理
82	青岛都顺置业有限公司	70.00%	2012.6.13	18,076.00	一般经营项目:房地产开发与经营、装饰装潢、园林绿化
83	济南星盛商业管理有限公司	100.00%	2015.5.27	100.00	商业管理;企业管理咨询;市场营销策划;物业管理;房屋、场地租赁;楼盘代理
84	山东蓝海领航产业园建设有限公司	50.00%	2014.3.28	50,000.00	房地产开发、销售;自建房屋及配套设施的出租;物业管理;以自有资产对外投资;资产管理;计算机软件、硬件技术开发、技术服务;电子商务平台软件、硬件技术开发、技术服务;计算机软件、硬件设备的销售
85	山东领航置业有限公司	100.00%	2016.1.14	10,000.00	房地产开发、销售;自建房屋及配套设施的出租;物业管理;以自有资产对外投资;计算机软硬件、电子商务平台软硬件技术开发、技术服务;计算机软硬件设备的销售
86	济南海睿房地产开发有限公司	100.00%	2014.8.25	5,000.00	房地产投资、开发、经营;销售;建筑材料、陶瓷制品、钢材;室内外装饰装修工程施工;房地产及工程项目咨询;房屋租赁;物业管理服务
87	泰安海大房地产开发有限公司	100.00%	2011.7.12	5,000.00	房地产开发、经营;建材销售;物业管理;家居集成设计、实施;房地产中介服务;旅游项目的开发、经营
88	青岛海昌置业有限公司	100.00%	2016.3.22	5,000.00	房地产开发;房屋租赁;物业管理;室内外装饰装修工程;批发、零售;建筑材料、装饰装潢材料、陶瓷制品、钢材、木材、日用百货
89	济南金科骏耀房地产开发有限公司	99.80%	2017.8.21	5,009.00	房地产开发经营;物业管理
90	山东金科天宸房地产有限公司	100.00%	2017.9.4	1,000.00	房地产开发;物业管理;企业管理咨询;房地产经纪;建材、装饰材料的销售
91	湖南金科房地产开发有限公司	100.00%	2008.1.9	15,000.00	房地产开发经营;建筑装饰材料、五金、交电、计算机及配件、化工产品、金属材料销售;机电设备安装;企业管理咨询
92	浏阳金科置业有限公司	100.00%	2009.5.11	5,000.00	凭本企业资质证书从事房地产开发经营;建筑材料、装饰材料销售;金属材料;五金、交电销售;机电设备安装服务;企业管理咨询
93	湖南靓兴房地产开发有限公司	80.00%	2003.11.4	4,400.00	房地产开发、经营;销售机电产品、家用电器及政策允许的化工产品、装饰材料
94	长沙金科房地产开发有限公司	100.00%	2013.1.8	15,000.00	房地产开发经营;化工产品批发;金属材料销售;企业管理咨询
95	郴州金科凯天房地产开发有限公司	100.00%	2013.9.27	5,000.00	房地产开发经营
96	郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	60.00%	2012.4.26	5,000.00	房地产开发经营;建筑材料销售
97	无锡金科房地产开发有限公司	100.00%	2006.11.23	56,426.00	房地产开发经营;物业管理
98	无锡金科科润房地产开发有限公司	100.00%	2007.10.22	58,824.00	房地产开发;物业管理;建筑材料、装饰装潢材料、化工产品、金属材料、五金、交电、计算机及配件的销售
99	无锡金科嘉润房地产开发有限公司	100.00%	2010.3.11	36,664.00	房地产开发、经营;物业管理;房地产咨询服务
100	无锡恒远地产有限公司	99.80%	2007.8.27	20,045.00	房地产开发经营;自有房屋出租
101	江阴金科房地产开发有限公司	100.00%	2008.1.31	10,000.00	房地产开发经营;物业管理;建材、化工产品(不含危险品)、金属材料、五金交电、计算机、计算机辅助设备的销售
102	江阴金科置业发展有限公司	100.00%	2008.9.9	15,000.00	房地产开发经营;物业管理;建材、化工产品(不含危险化学品、金属材料、五金交电、计算机、计算机辅助设备的销售
103	张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	70.00%	2012.6.13	20,000.00	房地产开发经营
104	张家港保税区金科置业发展有限公司	65.00%	2013.8.7	11,429.00	房地产开发经营
105	张家港百俊房地产开发有限公司	100.00%	2017.11.6	5,000.00	房地产开发经营
106	金科集团苏州房地产开发有限公司	100.00%	2010.7.27	40,000.00	房地产开发;自有房屋租赁、酒店管理、餐饮服务、住宿服务、会务会展服务
107	金科集团苏州科润房地产开发有限公司	100.00%	2013.2.4	20,000.00	房地产开发经营

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
108	金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	100.00%	2014.8.13	15,000.00	房地产开发与经营
109	金科集团苏州东峻房地产开发有限公司	100.00%	2015.10.10	8,000.00	房地产开发与经营
110	苏州常骏房地产开发有限公司	99.10%	2017.5.17	10,096.00	房地产开发、销售;物业租赁
111	嘉善百俊房地产开发有限公司	50.20%	2017.7.11	2,000.00	房地产开发与经营、室内装饰设计
112	杭州金宸房地产开发有限公司	100.00%	2017.9.21	45,000.00	房地产开发经营;物业管理;企业管理咨询;建筑材料、装饰材料、化工产品销售
113	南通金科房地产开发有限公司	100.00%	2012.1.12	10,000.00	房地产开发
114	如皋金科房地产开发有限公司	100.00%	2013.6.6	10,000.00	房地产开发与经营
115	河南中建锦伦置业有限公司	70.00%	2010.10.12	5,000.00	房地产开发与经营;物业管理
116	郑州金科百俊房地产开发有限公司	100.00%	2017.3.3	1,000.00	房地产开发与经营;物业服务;批发零售;建筑材料
117	河南金上百世置业有限公司	51.00%	2017.9.4	11,040.00	房地产开发与销售;新型城镇化基础设施建设
118	郑州千上置业有限公司	51.00%	2017.9.20	11,371.00	房地产开发与销售;新型城镇化基础设施建设
119	陕西吴乐府房地产开发有限公司	100.00%	2014.6.19	2,000.00	房地产开发、销售;物业管理
120	陕西金润达房地产开发有限公司	51.00%	2013.11.6	20,000.00	房地产开发及销售;物业管理
121	陕西金科星辰房地产开发有限公司	100.00%	2014.11.19	10,000.00	房地产开发及销售;物业管理
122	陕西宏雅置业有限责任公司	80.00%	2005.5.24	1,000.00	成套设备、化工原料的销售;项目技术咨询;房地产开发;装饰装修
123	西安科润房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.12	2,000.00	房地产开发及销售;物业管理
124	西安郭家庙村城改开发有限责任公司	60.00%	2010.6.11	10,000.00	房地产开发及商品房销售、物业管理
125	陕西骏成房地产开发有限公司	100.00%	2017.9.4	1,000.00	房地产开发、销售;物业管理
126	陕西嘉辰房地产开发有限公司	100.00%	2017.8.31	5,000.00	房地产开发、销售;物业管理
127	陕西科健房地产开发有限公司	100.00%	2017.8.31	2,000.00	房地产开发及销售;物业管理
128	安徽西湖新城置业有限公司	99.20%	2002.10.11	8,366.00	房地产开发经营、房地产开发相关配套服务、房地产租赁;建筑材料、装饰材料、机电设备、化工原料产品、办公用品、五金交电购销;园林绿化;装潢设计
129	合肥金科天宸房地产开发有限公司	99.80%	2016.12.30	2,004.00	房地产开发经营
130	合肥金科百俊房地产开发有限公司	99.60%	2016.12.30	2,008.00	房地产开发经营
131	合肥金科骏成房地产开发有限公司	99.00%	2016.12.30	2,019.00	房地产开发经营
132	句容亿丰房地产开发有限公司	98.90%	2009.3.26	10,114.00	普通商住房开发、建设;房产信息咨询服务、商务信息咨询服务、企业策划咨询服务、房产中介服务;智能化家居技术开发、转让及咨询服务;会议及展览服务;广告设计、制作、代理、发布
133	南京金科天宸房地产有限公司	100.00%	2016.5.19	5,000.00	房地产开发
134	江苏金科天宸房地产有限公司	100.00%	2016.11.28	5,000.00	房地产开发经营;物业管理;企业管理咨询;房地产经纪;建筑装饰材料、化工产品销售
135	南京金嘉润房地产开发有限公司	100.00%	2017.7.24	5,000.00	房地产开发
136	南京和胜房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.27	5,000.00	房地产开发
137	南京华拓房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.27	5,000.00	房地产开发
138	南京利拓房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.27	3,000.00	房地产开发
139	南京亿启房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.27	3,000.00	房地产开发
140	南京至隆房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.27	3,000.00	房地产开发
141	金科地产集团武汉有限公司	99.75%	2016.5.25	5,013.00	房地产开发, 房地产营销策划; 装饰工程设计、施工
142	武汉成长置业有限公司	70.00%	2010.1.18	2,000.00	房地产开发;物业管理;对高科技行业进行投资;企业管理、酒店管理;建材贸易、装饰装潢
143	武汉金科长信置业有限公司	100.00%	2017.9.13	1,000.00	房地产开发经营;自有房地产经营活动;物业管理;各种项目的策划服务
144	云南金万众房地产开发有限公司	79.10%	2014.7.3	2,022.00	房地产开发与经营、土地开发、物业管理、市政公用工程施工总承包、地基与基础工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包
145	云南金科宏图置业有限公司	100.00%	2017.9.20	10,000.00	房地产开发与经营、市政基础设施建设、土地开发、商品房销售
146	遵义金科房地产开发有限公司	100.00%	2013.6.17	120,000.00	房地产开发经营;机电设备安装;自有房屋出租;建筑安装;企业管理咨询
147	贵阳高新世纪房地产开发有限公司	80.00%	2001.2.19	2,000.00	房地产开发与经营;房地产中介服务;物业管理;室内外装饰装修工程;销售;建筑材料、装饰材料、矿产品、炉料、有色金属、原煤、焦炭
148	贵州金科天宸房地产开发有限公司	100.00%	2017.9.19	2,000.00	房地产开发;房地产经纪;机电设备安装;建筑安装;企业管理咨询
149	新疆金科宜佳房地产开发有限公司	100.00%	2015.4.24	10,000.00	房地产开发与经营;自有房屋租赁;物业服务;企业管理咨询

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					服务
150	南宁金卓立房地产开发有限公司	99.60%	2016.12.15	3,013.00	房地产开发,室内外装饰装修工程;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金机电;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询
151	柳州金明柳房地产开发有限公司	100.00%	2016.12.19	3,000.00	房地产开发;建筑材料、装饰材料、化工产品、五金机电的销售;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询
152	柳州金达柳房地产开发有限公司	100.00%	2017.4.27	3,000.00	房地产开发;建筑材料、装饰材料、化工产品、五金机电销售;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询
153	深圳金科泽大置业有限公司	60.00%	2017.2.15	2,000.00	房地产经纪,物业管理,信息咨询,国内贸易
154	深圳金科置业有限公司	100.00%	2017.5.2	5,000.00	房地产经纪,物业管理,信息咨询,国内贸易
155	广州金科房地产开发有限公司	100.00%	2017.8.28	10,000.00	房地产开发经营;房地产咨询服务;房地产中介服务;物业管理;自有房地产经营活动;房屋租赁;建材、装饰材料批发;五金产品批发;五金零售;化工产品批发;化工产品零售;机电设备安装服务;企业管理咨询
156	佛山金科房地产开发有限公司	100.00%	2017.11.13	3,000.00	房地产开发经营。
157	南昌金合房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.12	2,000.00	房地产开发经营;物业管理;企业管理;企业管理咨询
158	南昌金科房地产开发有限公司	100.00%	2017.10.9	2,000.00	房地产开发经营;物业管理;企业管理及其咨询服务
159	金科物业服务集团有限公司	75.00%	2000.7.18	5,000.00	物业管理、停车场管理服务;房屋中介;绿化养护;苗木经营;绿化工程施工与管理;绿化物资配送;第二类增值电信业务中的国内呼叫中心业务;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输;河道清理;保洁服务;清洁服务;家政服务;化粪池清掏服务;外墙清洗服务;餐饮管理;对病人提供护理服务;会务服务;室内外装饰装修;房屋维修服务
160	重庆新起点装饰工程有限公司	100.00%	2004.9.21	5,000.00	建筑装饰装修工程专业承包贰级、建筑幕墙工程专业承包贰级;销售:建筑材料、装饰材料,五金交电,工艺美术品;制作:字牌
161	重庆金科两江大酒店有限公司	100.00%	2011.1.19	7,000.00	餐饮服务;中、西餐类制售(含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品);茶座、健身房、游泳馆、理发店、美容店、足浴室;住宿服务(以上经营范围按许可证核定的期限从事经营);房屋租赁;餐饮配送;洗衣服务;婚庆服务;旅游信息咨询服务;打字复印;会议服务;电子游艺厅娱乐服务(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);零售:卷烟、雪茄烟(按许可证核定的期限从事经营);物业管理(凭资质证书执业);酒店管理;餐饮咨询服务;销售:建材(不含危险化学品和木材)、五金、电器、针纺织品、床上用品、食品(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)、农副产品、工艺品(象牙及其制品除外)、装饰品
162	苏州金科大酒店管理有限公司	100.00%	2011.2.22	7,000.00	酒店管理、住宿、餐饮服务、健身房、游泳馆、理发服务、美容服务、保健按摩、足浴服务、会务服务、旅游服务、洗衣服务、物业管理、食品配送服务、餐饮信息咨询服务、零售:卷烟、雪茄烟、预包装食品兼散装食品、销售:建材(不含危险化学品和木材)、五金材料、电器;自有房屋、场地租赁儿童游乐设施经营、婚庆礼仪服务、旅游信息咨询、停车场管理
163	浏阳金科大酒店管理有限公司	100.00%	2011.3.21	1,000.00	酒店管理
164	无锡金科城市酒店有限公司	100.00%	2011.9.26	800.00	住宿;酒店管理;餐饮服务;健身房、游泳馆;理发服务、美容服务;按摩、足浴服务;会务服务;洗衣服务;物业管理;道路普通货物运输;餐饮信息咨询服务;卷烟、雪茄烟、预包装食品兼散装食品的零售;建材、五金产品、家用电器的销售;自有房屋、场地租赁
165	重庆市开县金科大酒店有限公司	100.00%	2013.9.25	5,000.00	餐饮、住宿服务(按行政许可核定期限从事经营);酒店管理;设计、制作、代理、发布、招牌、制牌、充气装置广告;物业管理服务;茶楼、棋牌、健身服务;停车服务;室内电子游戏服务
166	成都乐享世纪酒店管理有限公司	100.00%	2015.11.17	100.00	酒店管理;住宿;餐饮服务;茶座;美容服务;理发服务;足浴;游泳池;健身服务;销售:建材、五金、家用电器;物业管理
167	重庆金科金辰酒店管理有限公司	100.00%	2016.5.23	1,000.00	酒店管理;酒店专用设备维修及酒店用品、设备的销售;酒店信息咨询服务,会务服务,清洁服务,设计、制作、代理、发布国内外广告;从事建筑相关业务(取得相关资质后方可执业);物业管理
168	忠县八斗台会议服务有限公司	100.00%	2013.10.30	50.00	会议服务;酒店经营管理;零售:预包装食品、散装食品、乳

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					制品、卷烟、雪茄烟;住宿;茶座;游泳服务;餐饮服务;户外运动组织和策划;农业开发;旅游项目开发、旅游景区管理;旅游产品开发
169	成都金辰圣嘉酒店管理有限公司	100.00%	2017.6.22	100.00	酒店管理、中西餐制售、冷热饮品类制售(含凉卤菜、生食海产品、裱花蛋糕)、零售:卷烟、雪茄烟、茶座、美容美发、足浴、健身服务、游泳池管理、住宿服务、物业管理、销售:建材、五金、电器
170	重庆凯尔辛基园林有限公司	100.00%	2007.1.26	10,000.00	城市公园、社区、公共区域的园林绿化工程设计、施工;与园林景观相配套的园林设施、艺术小品的设计及施工;市政道路、园林古建筑施工;管网、景区景点、社区道路的规划设计、施工(以上经营范围凭相关资质证书执业);苗木、花卉的种植销售(不含育苗);园林技术咨询;园林绿化综合性养护管理(含公园管理);园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的研究、开发与销售;城市基础设施投资与咨询
171	重庆展弘园林有限公司	100.00%	2006.12.12	4,500.00	城市园林绿化叁级(凭资质证书执业);从事建筑相关业务(凭资质证书执业);城市雕塑设计制作;花卉、苗木种植、销售;销售;建筑材料
172	重庆盛浩士建筑工程有限公司	100.00%	2016.12.13	10,000.00	市政公用工程施工总承包壹级;市政工程;园林绿化工程;建筑工程;公路工程;铁路工程;水利水电工程;电力工程;消防设施工程;防水防腐保温工程;桥梁工程;隧道工程;钢结构工程;建筑装修装饰工程;建筑幕墙工程;城市及道路照明工程;环保工程设计、施工;从事建筑相关业务;通信工程;电子智能工程;机电安装工程;工程项目管理
173	重庆源昊装饰工程有限公司	100.00%	2011.4.20	5,000.00	从事建筑相关业务;销售;照明设备、建筑材料、装饰材料
174	重庆庆科商贸有限公司	100.00%	2005.12.2	20,000.00	批发及统一配送:五金交电、电子产品、建筑材料、装饰材料、化工产品、机械设备、摩托车及配件;市场营销管理;自有房屋出租;企业管理咨询;绿化植物或观赏植物种植、批发及配送;本企业分销网络建设
175	重庆庆恒商贸有限公司	100.00%	1996.11.8	5,000.00	室内装饰、室内设计;批发、零售装饰材料、建筑材料、五金交电、金属材料;展览场所的布置及用具加工;市场营销管理;自有房屋出租;企业管理咨询;苗木种植、销售
176	重庆国冠生态农业发展有限公司	100.00%	2014.9.11	2,000.00	农作物种植;销售农副产品(国家有专项规定的除外);农业技术研发;农业信息咨询;农业项目综合开发
177	成都宏腾世纪商业管理有限公司	100.00%	2016.3.16	100.00	企业管理咨询;商务咨询;物业管理、房地产经纪、房地产营销策划;设计、制作、代理、发布广告;装饰装修工程设计与施工;停车场管理服务
178	重庆典宜商务咨询服务有限公司	100.00%	2013.7.24	100.00	商务咨询;企业管理咨询;市场营销策划咨询;电子商务信息咨询;商品信息咨询
179	重庆天劲商务咨询服务有限公司	100.00%	2013.7.26	10.00	企业管理咨询;商业管理、市场营销管理及市场设备租赁服务;房地产经纪;物业管理
180	重庆贤宇商务咨询服务有限公司	100.00%	2013.7.26	10.00	企业管理咨询;商业管理、市场营销管理及市场设备租赁服务;房地产经纪;物业管理;食品销售经营、场地租赁、会议服务
181	重庆骏御商务咨询服务有限公司	100.00%	2013.7.31	100.00	商务咨询服务,企业管理咨询,商业管理、市场营销管理及市场设备租赁服务,房地产经纪,物业管理
182	重庆汇典商业管理有限公司	100.00%	2014.2.17	100.00	商业管理;商业地产运营;物业管理;企业管理咨询;市场营销管理及市场设施租赁服务;房地产经纪
183	香港俊德国际贸易有限公司	100.00%	2013.5.6	13 万美元	普通建筑建材、机电设备贸易、企业管理咨询
184	金裕控股集团有限公司	100.00%	2013.4.15	16 万美元	建筑建材贸易、企业管理咨询
185	重庆市金科科鹏商业管理公司	100.00%	2011.3.3	500.00	商业管理;物业管理;企业管理咨询;市场营销管理及市场设施租赁服务;房地产经纪
186	无锡庆科商业管理有限公司	100.00%	2011.8.8	100.00	商业管理;物业管理;房地产经纪;受托房屋的出租及管理
187	郑州远威企业管理咨询有限公司	57.10%	2016.3.22	500.00	企业管理咨询,企业营销策划,会议及展览策划,房地产营销策划
188	武汉天劲商务咨询服务有限公司	99.75%	2017.9.28	50.00	企业管理咨询;房地产经纪代理;房地产营销策划;商品房买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪及代理活动,市场营销策划;文化艺术交流活动策划;会务服务
189	河南威联企业管理咨询有限公司	100.00%	2016.12.23	500.00	企业管理咨询;企业营销策划;会议及展览展示策划;房地产营销策划
190	重庆聚四海企业管理有限公司	100.00%	2016.10.31	1,000.00	企业管理咨询;房地产经纪;房地产营销策划;楼盘销售代理;房屋信息咨询服务;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;营销品牌推广;商业招商、管理及营运;市场调研;市场



序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布国内外广告
191	郑州金之顺商务信息咨询有限公司	100.00%	2017.9.27	100.00	商务信息咨询;企业管理咨询;企业营销策划;房地产经纪;物业服务
192	重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	72.00%	2013.12.20	30,000.00	文化项目投资建设与运营(不含演出);旅游项目投资建设与运营;体育项目投资建设与运营(不含高危体育项目);房地产项目投资建设与运营;经相关政府部门授权后进行土地整理;酒店餐饮服务;物业管理(凭资质证书执业);体育产品(服装、器材、设备及其他)开发和批发销售;文化成果交流、技术推广;旅游纪念品、艺术品(不含文物)设计及销售;企业营销策划、设计咨询、会议及展览服务;广告设计、制作、发布、代理;组织、管理彩灯展出与交流
193	重庆蓬得企业管理有限公司	100.00%	2017.9.15	200.00	企业管理;房地产经纪;房地产营销策划;楼盘销售代理;房屋信息咨询服务;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;营销品牌推广;招商服务;市场调研;市场营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布广告
194	金科产业投资发展有限公司	100.00%	2014.11.3	50,000.00	项目投资;投资管理;资产管理;企业管理咨询;经济贸易咨询;技术开发;技术推广;技术转让;组织文化艺术交流活动(不含演出);出租商业用房;物业管理;城市园林绿化;专业承包
195	湖南金科亿达产业发展有限公司	66.70%	2015.1.5	10,000.00	房地产开发与经营;自有房屋及场地租赁;物业管理;房地产咨询及中介服务;酒店管理;以自有合法资产进行房地产、产业园区的投资
196	长沙景科置业有限公司	100.00%	2015.1.29	1,000.00	房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁;酒店管理
197	湖南金科亿达产业运营管理有限责任公司	100.00%	2016.9.14	500.00	企业管理服务;项目策划;企业管理战略策划;商业管理;集群企业住所托管服务;会议及展览服务;企业信用信息的采集、整理、保存、加工及提供;工商咨询服务;企业管理咨询服务;企业形象策划服务;公共关系服务;策划创意服务;企业财务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);企业营销策划;企业改制、IPO 上市、新三板培育的咨询服务;企业上市咨询;企业总部管理;房屋租赁;场地租赁;市场调研服务;会计咨询;商业活动的策划;学术交流活动的组织;广告设计;文化活动的组织与策划;商业活动的组织;经营拓展活动;贸易咨询服务
198	重庆金科科健置业有限公司	87.50%	2016.2.17	10,000.00	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;场地出租;酒店管理
199	金科文化旅游投资发展有限公司	100.00%	2014.12.12	50,000.00	专业承包;项目投资;投资管理;企业管理咨询;经济贸易咨询;技术开发;技术推广;技术转让;组织文化艺术交流活动;出租商业用房
200	重庆御立置业有限公司	100.00%	2017.09.22	2,000.00	房地产开发(凭资质证书执业)、房地产信息咨询;物业管理(I级资质除外);销售;自有房屋。(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)
201	深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	100.00%	2016.4.11	5,000.00	投资管理、投资咨询(均不含限制项目);股权投资基金管理(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务);创业投资基金管理(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务);股权投资;产业项目投资;受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目);投资兴办实业(具体项目另行申报);股权投资;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;基础设施建设项目投资;经济贸易咨询(不含限制项目);企业管理咨询;信息技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;财务顾问
202	金科新能源有限公司	100.00%	2014.10.14	200,000.00	施工总承包、专业承包、劳务分包;电力新能源、石油勘探设备技术开发、技术服务、技术培训、技术转让、技术咨询;项目投资;投资咨询;销售建筑材料、机械设备、润滑油、燃料油
203	新疆华冉东方新能源有限公司	96.50%	2009.11.18	54,932.00	风力能源项目的投资、技术开发;机械设备的销售、租赁;光热发电
204	哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	100.00%	2013.9.18	54,709.00	风力能源项目的投资、技术开发;机械设备的销售、租赁;货物与技术的进出口业务;建筑材料、建筑构件及其相关的

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					设备仪器的设计、开发、生产及销售;金属材料、化工材料的销售;建筑材料及工程的检测及实验;建筑生产设备的设计、开发及销售;专业承包;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;光热发电
205	金科金教育投资有限公司	100.00%	2017.5.26	100,000.00	利用自有资金对教育产业项目进行投资(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务,不得从事个人理财服务);教育软件的开发、销售;销售:教学设备、文体用品;企业管理咨询;企业营销策划;企业形象设计;会议服务、展览展示;承办经批准的文化艺术交流活动
206	重庆汇典三色教育信息咨询服务有限 公司	60.00%	2017.6.12	2,000.00	招生招考信息咨询服务;提供上门式家庭教育服务,学生课后看护服务;企业管理咨询,企业营销策划,企业形象设计;会议服务,展览展示服务,承办经批准的文化艺术交流活动;教育软件的研发、设计、销售及技术转让;销售教学设备、文体用品
207	浏阳金科山水洲旅游开发有限公司	100.00%	2017.9.11	500.00	旅游管理服务;乡村观光旅游;休闲旅游;文化活动的组织与策划;水上游乐运动;公园规划设计;文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织;垂钓服务;内陆养殖;游艇、泊位、帆船及水上运动装备销售、租赁、售后服务;休闲农业项目开发经营;向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务;旅游户外产品、农产品的销售;农产品互联网销售
208	重庆俊友物业管理有限公司	100.00%	2013.6.3	50.00	物业管理;家政服务;餐饮管理
209	重庆顺盛诚励物业管理有限公司	100.00%	2011.10.27	50.00	物业管理;停车场管理服务;家庭服务;房屋租赁
210	德宏华江物业有限公司	51.00%	2014.4.10	50.00	物业管理、房地产经纪、自有房屋租赁服务;绿化工程维护;空调机电设备安装、维修、维护;家政服务
211	无锡市金科汇锦物业管理有限公司	51.00%	2004.11.14	300.00	物业管理、房产经纪、室内清洗、建筑物清洗、工业设备清洗、绿化管理、餐饮管理、装饰装潢服务
212	重庆腾界商贸有限公司	100.00%	2016.3.25	1,000.00	批发、零售:机械设备、五金交电、建筑材料、计算机硬件及外围设备,化工产品、汽车配件、摩托车配件、仪器仪表、陶瓷制品、橡胶制品、塑料制品、装饰材料、通讯设备、家具、照相器材、化妆品、电子产品、文化用品、体育用品、纺织品、服装、日用品、金银珠宝、饲料、水果、蔬菜、工艺品、钟表、眼镜、玩具、花卉、农副产品;批发兼零售:预包装食品、散装食品、乳制品、水产品、苗木、劳保用品;销售:办公用品、计算机、计算机配件、家用电器、灯具、灯具配件、汽车、LED产品、照明产品、光电产品、婴幼儿用品、厨具用品、安防产品、装饰品、洗护用品;代理、发布广告;汽车信息咨询;家政服务;保洁服务;计算机组装服务;企业管理咨询;承办经批准的文化艺术交流活动;场地租赁;批发兼零售:米、油、肉类
213	重庆睿博资产管理咨询有限公司	100.00%	2013.6.14	1,000.00	资产管理;电信业务经营(依法须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);设计、制作、代理、发布国内外广告;互联网平台开发维护;计算机软硬件开发、销售;网络技术开发、技术服务;互联网技术推广服务;商务信息咨询;网络运营管理咨询;企业管理咨询;房地产市场研究,房地产顾问,房地产营销策划,房地产中介;企业形象策划;企业营销策划;礼仪庆典策划;文化交流活动策划、咨询;承办经批准的文化交流活动
214	重庆康程航空票务代理有限公司	100.00%	2013.1.21	50.00	票务代理、会议服务;国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空客运销售代理业务
215	重庆康程国际旅行社有限公司	100.00%	2014.8.22	500.00	国内旅游和入境旅游招徕、组织、接待业务;出境旅游业务;票务代订;承办经批准的文化艺术交流活动;展览展示服务;会议服务;旅游信息咨询服务;销售:食用农产品、工艺美术品
216	重庆骏华机电设备有限公司	100.00%	2013.6.14	300.00	曳引驱动乘客电梯、曳引驱动载货电梯、强制驱动载货电梯、自动扶梯、自动人行道修理 C 级;从事建筑相关业务;机电设备、电梯及零配件的销售;建筑智能化系统、计算机软件及网络、五金、电子产品的开发、销售、安装、维护、技术咨询及技术转让服务
217	重庆天智慧启科技有限公司	100.00%	2016.10.23	1,000.00	计算机软硬件的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;计算机信息系统集成;互联网信息咨询;机电设备、机器人、通讯设备的研发、销售、租赁、维护;货物及技术进出口;从事建筑相关业务;销售:建筑材料、装饰材料、五金、

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					交电、通用机械
218	重庆迪芬艺汇文化创意有限公司	100.00%	2016.6.14	500.00	文化创意活动策划设计;设计、制作、代理、发布广告;会务服务、展览展示、图文设计制作、公关活动、文化艺术活动策划与咨询、企业形象策划、公关礼仪服务;代理报刊广告、影视、广播广告
219	重庆金科生活服务有限公司	100.00%	2017.5.8	10,000.00	物业管理;家政服务;房屋中介;养老服务; 商务信息咨询
220	湖北广兴谊商业经营管理有限公司	100.00%	2017.7.12	168.00	商业经营管理;企业营销策划;展览展示服务;房屋租赁;市场营销策划;房地产经纪服务;物业管理
221	重庆金博思教育科技有限公司	100.00%	2017.9.25	2,000.00	教育软件开发;计算机软硬件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;企业管理咨询;会议及展示展览服务;计算机系统集成;承办经批准的文化艺术交流活动;销售:玩具;服装批发兼零售
222	石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
223	石河子市金科中盛叁股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
224	石河子市金科中盛伍股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
225	石河子市金科中盛陆股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
226	石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
227	石河子市金科中盛捌股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
228	石河子市金科中盛玖股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
229	石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
230	石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	-	2016.1.26	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
231	石河子市金科中盛贰拾壹股权投资有限合伙企业	-	2016.5.31	-	从事对非上市企业的股权投资,通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
232	广州金泽天永投资有限公司	30.60%	2017.10.25	1,000.00	投资咨询服务, 企业自有资金投资; 企业形象策划服务; 企业管理咨询服务; 土地评估; 房地产投资; 房地产估价; 房地产开发经营; 物业管理
233	肇庆金科房地产开发有限公司	100.00%	2017.12.25	3,000.00	房地产开发经营;房地产咨询服务;房地产中介服务;物业管理;房屋租赁;批发、零售:建材、装饰材料、五金产品、化工产品;机电设备安装服务;企业管理咨询
234	重庆金盈海商业管理有限公司	100.00%	2017.12.29	500.00	商场管理;企业营销策划;展览展示服务;房屋租赁;商场营销策划;房地产经纪;物业管理;设计、制作、代理发布国内外广告;会议服务;图文设计制作;公关活动策划;企业形象策划;公关礼仪服务;商务信息咨询服务;承办经批准的文化艺术交流活动;招商信息咨询;招商代理;场地租赁
235	济南玉律商业管理有限公司	100.00%	2017.9.26	50.00	企业管理咨询;房地产营销策划;房屋销售、代理;房地产中介服务;市场营销策划;文化艺术交流策划;会议服务
236	重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	100.00%	2017.6.23	2,000.00	房地产开发;房屋、建材、装饰材料、钢材销售;自有房屋租赁
237	淄博百俊房地产开发有限公司	51.00%	2017.12.13	5,000.00	房地产开发经营;商品房销售;房屋租赁;物业管理;土地资源综合开发;城市市政、公共基础设施开发、建设;房屋拆迁、改造;室内外装饰装修;建筑材料、装饰材料销售
238	成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	100.00%	2018.1.9	2,000.00	房地产开发, 企业营销策划, 房地产经纪
239	江西中农房投资置业有限公司	66.00%	2005.4.4	8,000.00	房地产开发及销售, 承接土建工程、市政工程、建筑装饰工程、水电工程、冷暖气工程安装及维修; 自有房产租赁; 设备租赁; 建筑装饰材料、化工原料的批发、零售; 技术咨询、经济贸易咨询服务; 新技术、新产品项目投资和技术开发、技术服务
240	南昌华翔环境工程有限公司	66.20%	2017.8.14	8,000.00	环境工程; 园林绿化工程; 景观工程; 室内外装饰工程; 国内贸易
241	武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	50.87%	2018.1.12	10,000.00	房地产开发与销售, 对游乐项目的投资建设及运营; 住宿服务; 商业管理服务; 物业管理; 酒店管理; 餐饮服务
242	沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	100.00%	2018.1.17	3,000.00	房地产开发; 商品房销售; 自有房屋租赁; 建筑材料、装饰装修材料、化工产品、五金交电批发兼零售; 企业管理

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					咨询；房地产经纪；市场营销策划；会议服务；市场调研；文化艺术交流活动策划；设计、制作、发布、代理国内外各类广告
243	天津金京世纪商务咨询有限公司	100.00%	2018.1.2	50.00	商务信息咨询，企业管理咨询；财务咨询服务；会议服务；市场调查；展览展示服务；公关活动策划；计算机软硬件技术推广服务
244	成都金丰瑞房地产开发有限公司	100.00%	2018.1.22	2,000.00	房地产开发经营；房地产营销策划
245	苏州金俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.1.24	2,000.00	房地产开发与经营
246	广州金晖商务咨询服务服务有限公司	100.00%	2018.1.23	50.00	企业管理咨询服务；房地产咨询服务；房地产中介服务；房地产开发经营；物业管理；市场营销策划服务；
247	武汉金皇房地产开发有限公司	65.00%	2018.2.5	1,000.00	房地产开发；商品房销售；物业管理
248	武汉方顺金科房地产有限公司	55.00%	2018.2.7	1,000.00	房地产开发，物业管理；房地产营销策划
249	宁波金科投资有限公司	100.00%	2018.2.22	3,000.00	投资管理、投资咨询、资产管理、实业投资、项目投资
250	贵州龙里天宸房地产开发有限公司	55.00%	2018.1.31	5,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的，不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律法规国务院决定规定无需许可的，市场主体自主选择经营。
251	天津骏宇企业管理有限公司	100.00%	2018.1.2	20.00	商业企业管理咨询；企业形象策划；商务信息咨询；劳务服务；房地产信息咨询
252	天津金成企业管理有限公司	100.00%	2018.2.6	30.00	企业管理服务；会议服务；展览展示服务；市场营销策划；房产中介服务；建筑业；批发和零售业；房屋租赁。
253	天津世纪兴房地产开发有限公司	100.00%	2010.4.16	6,122.00	房地产开发；商品房销售
254	重庆怀顺企业管理有限公司	90.00%	2017.5.23	200.00	人力资源管理；以承接服务外包方式从事人力资源管理；企业管理；供应链管理；企业营销策划；贸易经纪及代理；会议会展服务；软件开发；工业设计服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。
255	成都金瑞盛房地产开发有限公司	90.00%	2017.6.1	7,318.00	房地产开发经营；房地产营销策划
256	洛阳金科房地产开发有限公司	51.00%	2018.2.8	20,000.00	房地产开发、经营、销售；房屋租赁，物业管理服务
257	遵义宸梁房地产开发有限公司	50.00%	2018.3.19	12,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的，不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律法规国务院决定规定无需许可的，市场主体自主选择经营。
258	重庆南锦联房地产开发有限公司	70.00%	2018.2.28	15,000.00	房地产开发销售；建筑材料、装饰材料、化工产品；五金交电；房屋租赁；企业管理咨询
259	沈阳金辰企业管理有限公司	51.00%	2018.2.1	10,000.00	企业管理服务；会议、展览展示服务；物业管理，房地产中介服务及信息咨询；市场营销策划；建筑工程设计、施工。
260	深圳金鑫商业咨询服务服务有限公司	100.00%	2018.2.12	50.00	企业管理咨询，企业形象策划，商务信息咨询
261	天津骏奇商务咨询服务服务有限公司	100.00%	2018.3.16	50.00	商务信息咨询；企业管理咨询；企业管理服务；市场营销策划；机械设备租赁；房地产经纪；物业管理。
262	南通金俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.12	1,000.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询；房地产经纪；建筑装饰材料、化工产品销售。
263	江苏科润房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.12	1,000.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询；房地产经纪；建筑装饰材料、化工产品销售
264	杭州金唐房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.19	40,000.00	服务；房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询
265	天津金科滨生置业有限公司	100.00%	2016.12.8	10,000.00	房地产开发、建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施；房地产信息咨询；自有房产的物业管理；家务劳务服务；出租办公用房、商业用房；机动车公共停车场服务
266	唐山金耀房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.3	10,000.00	房地产开发与经营
267	唐山金科房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.4	10,000.00	房地产开发与经营
268	宁波财若海商务咨询有限公司	100.00%	2018.3.20	100.00	商业信息咨询；企业管理咨询
269	宁波立韬商务咨询有限公司	100.00%	2018.3.21	100.00	商务信息咨询；企业管理咨询
270	宁波财源茂企业咨询有限公司	100.00%	2018.3.20	100.00	企业管理咨询；商务信息咨询
271	云南金宏雅房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.24	10,000.00	房地产开发经营
272	云南金骏成房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.24	2,000.00	房地产开发经营
273	云南金百俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.28	2,000.00	房地产开发及经营
274	许昌金康房地产有限公司	50.00%	2018.4.13	20,000.00	房地产开发经营；房屋租赁；房地产咨询服务；工程管理服务
275	福州科建房地产发展有限责任公司	100.00%	2018.4.13	10,000.00	房地产开发与经营
276	重庆金科骏宏房地产开发有限公司	64.00%	2018.5.2	20,000.00	房地产开发；物业管理；销售建筑材料、装饰材料；企业管理咨询；自有房屋租赁

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
277	沈阳金耀企业管理有限公司	100.00%	2018.5.9	30.00	企业管理服务；会议、展览展示服务；物业管理，房地产中介服务及信息咨询；市场营销策划；建筑工程设计、施工。
278	江苏百俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.12	1,000.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询；房地产经纪；建筑装饰材料、化工产品销售。
279	南宁金华翔辉商务咨询有限公司	99.58%	2018.4.4	50.00	企业管理咨询服务；市场营销管理及场地租赁服务；房地产居间、代理、经纪；物业管理。
280	肇庆金砚房地产开发有限公司	51.00%	2018.5.3	1,000.00	房地产开发经营；房地产咨询服务；房地产中介服务；物业管理；房屋租赁；批发、零售；建材、装饰材料、五金产品、化工产品；机电设备安装服务；企业管理咨询服务。
281	河北金科天翼房地产开发有限公司	100.00%	2018.4.24	5,000.00	房地产开发与经营；物业管理；房屋租赁；室内外装饰装修工程设计施工。
282	遵义鑫樽房地产开发有限公司	51.00%	2018.5.10	40,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律、法规国务院决定规定无需许可的，市场主体自主选择经营。房地产开发经营；房地产经纪；机电设备安装；建筑安装；企业管理咨询。
283	遵义星聚房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.10	2,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律、法规国务院决定规定无需许可的，市场主体自主选择经营。房地产开发经营；房地产经纪；机电设备安装；建筑安装；企业管理咨询。
284	柳州市远道香颂房地产开发有限公司	72.59%	2017.9.8	3,690.00	房地产开发经营；房地产营销策划、咨询、代理服务；房屋、商铺、土地租赁服务
285	北京金科德远置业有限公司	51.00%	2018.3.5	30,000.00	商品房开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询。
286	重庆金帛藏房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.21	2,000.00	房地产开发；销售；建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电、房屋租赁
287	攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.11	2,000.00	房地产开发经营。
288	重庆金科骏宏房地产开发有限公司	64.00%	2018.5.2	20,000.00	房地产开发；物业管理；销售建筑材料、装饰材料；企业管理咨询；自有房屋出租。
289	赣州金晨房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.24	2,000.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理及咨询服务
290	太原科卓企业管理有限公司	100.00%	2018.5.18	50.00	房地产信息咨询；物业管理；企业管理咨询；广告业务；会议服务；企业营销策划。
291	石家庄科卓企业管理咨询有限公司	100.00%	2018.5.3	50.00	企业管理咨询；会议服务；展览展示服务；房地产信息咨询；企业营销策划
292	唐山金轩企业管理咨询有限公司	100.00%	2018.4.19	50.00	企业管理咨询服务；会议及展览服务；物业管理；房地产咨询服务；市场营销策划。
293	金科（上海）建筑设计有限公司	100.00%	2018.4.28	1,000.00	建筑专业设计，室内装潢设计，园林景观设计，建筑装饰装修设计及施工，房地产咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，市场营销策划，从事建筑工程科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务，会务服务，展览展示服务，企业形象策划，文化艺术交流与策划，广告设计、制作、代理、发布，电脑图文设计、制作，工程管理服务。
294	内江祥澳置业有限公司	100.00%	2018.2.26	1,000.00	房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；土地整理
295	遵义骏御商务咨询有限公司	100.00%	2018.3.19	100.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律、法规国务院决定规定无需许可的，市场主体自主选择经营。
296	宜昌金纬房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.30	5,000.00	房地产开发经营；各种项目的策划服务
297	上海紫京置业有限公司	50.10%	1998.8.26	20,000.00	实业投资，房地产开发投资，租赁，物业管理，室内装潢，五金交电，针纺织品，建材
298	盐城金科咏恒物业服务服务有限公司	38.25%	2018.5.9	800.00	物业管理服务；停车场管理服务；房屋中介；绿化养护；苗木销售；绿化工程、建筑装饰装饰工程施工；代办电信增值业务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输；河道清理；家政服务；化粪池清掏服务；外墙清洗服务；餐饮管理；病人陪护服务；会务服务；房屋维修服务。
299	佛山金南房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.24	3,000.00	房地产开发、经营。
300	天津金实企业管理有限公司	100.00%	2018.5.21	30.00	企业管理咨询、会议服务、展览展示服务、市场营销策划、房地产信息咨询；建筑业；批发和零售业；房屋租赁
301	合肥金骏梁合房地产开发有限公司	100.00%	2018.6.11	25,000.00	房地产开发；商业用房租赁；从事房地产经纪业务；企业管理咨询；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；化工产品销售。

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
302	天津碧顺房地产开发有限公司	34.00%	2017.11.27	12,000.00	房地产开发；停车场管理；自有房屋在租赁；商务信息咨询；物业管理；企业管理咨询；市场营销策划
303	天津金桂力城房地产开发有限公司	34.00%	2018.5.4	3,000.00	房地产开发；停车场管理；自有房屋在租赁；商务信息咨询；物业管理；企业管理咨询；市场营销策划
304	山西金科产业发展有限公司	90.00%	2018.4.13	30,000.00	机械制造；房地产开发、销售；房产经纪服务；企业管理咨询；物业服务；房屋租赁；园林绿化工程；经济贸易咨询；食品经营；餐饮服务。
305	遵义宇昇房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.24	2,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可的，市场主体选择自主选择经营。房地产开发；房地产经纪；机电设备安装；建筑安装；企业管理咨询。
306	沈阳金景企业管理有限公司	100.00%	2018.6.6	30.00	企业管理服务；会议、展览展示服务；物业管理，房地产中介服务及信息咨询；市场营销策划；建筑工程设计、施工。
307	遵义鑫昇房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.24	60,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可的，经审批机关批准后凭许可文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可的，市场主体选择自主选择经营。房地产开发；房地产经纪；机电设备安装；建筑安装；企业管理咨询。
308	句容市锐翰房地产开发有限公司	34.00%	2018.6.8	2,000.00	房地产开发经营。
309	湖北金科奥邦物业管理有限责任公司	38.25%	2018.4.13	100.00	物业管理，停车服务，家政服务。
310	泸州金泓房地产开发有限公司	99.62%	2018.6.14	2,000.00	房地产开发经营。
311	句容市金嘉润房地产开发有限公司	98.87%	2018.6.12	2,000.00	房地产开发经营。
312	南宁金美城房地产开发有限责任公司	99.58%	2018.6.20	3,000.00	房地产开发经营，室内外装饰装修工程施工；销售；建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电；房屋租赁；机电设备安装；企业管理信息咨询。
313	大连弘坤实业有限公司	49.00%	2006.4.13	5,000.00	普通住宅开发建设、公路及港口公用码头设施的建设、室内装饰装修、房屋租赁、土石方工程***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
314	株洲财富兴园置业发展有限公司	100.00%	2017.10.30	10,000.00	房地产开发经营；物业管理；产业园区及配套建设项目的建设与管理；房地产咨询服务；市场营销策划服务；建筑材料、金属材料、五金机电产品的销售
315	贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	100.00%	2018.6.25	5,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。
316	苏州金宸房地产开发有限公司	100.00%	2018.6.22	2,000.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询；项目管理咨询；企业管理咨询；房地产经纪；建筑装饰材料、化工产品销售；广告设计、制作、代理、发布。
317	天津海纳万塘房地产开发有限公司	50.00%	2018.6.8	50,000.00	房地产开发；商品房销售代理；自有房屋租赁。
318	云南金顺美房地产开发有限公司	100.00%	2018.5.17	10,000.00	房地产开发与经营
319	成都金瑞祥房地产开发有限公司	100.00%	2018.6.26	2,000.00	房地产开发经营。
320	淄博远景房地产开发有限责任公司	80.00%	2001.2.2	4,750.00	房地产综合开发、经营；建筑材料、建筑机械的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
321	重庆中峰房地产开发有限公司	51.00%	2014.4.23	2,000.00	房地产开发、销售（凭资质证书执业）；房屋租赁；物业管理（凭资质证书执业）；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
322	宜昌众道房地产开发有限公司	80.00%	2017.3.22	1,000.00	房地产开发经营；物业管理；工程勘察设计；（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）房地产咨询；房屋拆除；机械设备、建材批零兼营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
323	郑州博翠天宸房地产开发有限公司	100.00%	2018.7.3	1,000.00	房地产开发与经营；物业服务；批发零售；建筑材料。
324	岳阳江南广德置业有限公司	80.00%	2017.11.17	25,000.00	房地产开发经营；酒店管理；会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
325	岳阳市天盛房地产开发有限公司	100.00%	2018.7.26	5,000.00	房地产开发经营；酒店管理、会议及展览服务；金属材料销售；机电设备安装服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
326	沈阳金科骏景房地产开发有限公司	100.00%	2018.6.27	2,000.00	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，房地产经纪，建筑材料、装饰装修材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、五

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					金交电批发、零售;企业管理咨询,市场营销策划,会议服务,市场调研,文化艺术交流活动策划,设计、制作、发布、代理国内外各类广告。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
327	山西金科产业发展有限公司	90.00%	2018.4.13	30,000.00	机械制造;房地产开发、销售;房产经纪服务;企业管理咨询;物业服务;房屋租赁;园林绿化工程;经济贸易咨询;食品经营;餐饮服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
328	重庆市雅云房地产开发有限公司	80.00%	2018.7.3	17,000.00	房地产开发;房地产中介服务。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
329	郑州盛西源物业服务有限公司	51.00%	2018.6.7	100.00	物业服务;停车场管理;房屋租赁;工程咨询;保洁服务;家政服务;从事城市生活垃圾经营性清扫、运输、收集、处理服务;销售:花卉,苗木。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
330	南宁金万昌企业管理有限公司	100.00%	2018.7.11	3,000.00	企业管理及信息咨询;房地产营销策划;房地产信息咨询;房地产交易居间、行纪、代理;会务服务;品牌推广;商务服务(除前置许可及国家禁止经营的除外);市场调研;市场营销策划;文化艺术交流活动组织策划;设计、制作、代理国内各类广告(以上经营范围依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
331	佛山金御房地产开发有限公司	100.00%	2018.7.9	3,000.00	房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
332	广州金瑞房地产开发有限公司	100.00%	2018.7.5	1,200.00	房地产开发经营;房地产咨询服务;房地产中介服务;物业管理;自有房地产经营活动;房屋租赁;建材、装饰材料批发;五金产品批发;五金零售;化工产品批发(危险化学品除外);化工产品零售(危险化学品除外);机电设备安装服务;企业管理咨询服务;
333	金科(重庆)产业股权投资基金管理有限公司	85.00%	2018.05.23	15,000.00	股权投资管理(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
334	佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	51.00%	2018.07.12	37,529.50	房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
335	福州科建投资有限公司	100.00%	2018.7.5	5,000.00	对农业的投资;对制造业的投资;投资咨询服务;企业管理咨询服务;网上商务咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
336	青岛金科天宸房地产开发有限公司	100.00%	2018.7.13	2,000.00	房地产开发经营;房地产信息咨询;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
337	武汉军泰置业有限公司	51.00%	2017.11.29	2,000.00	房地产开发;物业管理;房屋建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、市政道路工程、桥梁工程设计、施工;商务信息咨询;建筑材料、建筑装饰材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
338	重庆住邦房地产开发有限公司	100.00%	2013.10.12	1,200.00	房地产开发(取得相关行政许可后方可执业)。***
339	天津津津企业管理有限公司	100.00%	2018.6.20	1,000.00	企业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
340	常熟金俊房地产开发有限公司	51.00%	2018.09.27	85,410.00	房地产开发经营;房地产经纪;房地产项目管理咨询;企业管理咨询及服务;建筑装饰材料、化工产品(除危险化学品及易制毒化学品)销售;广告设计、制作、代理、发布。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
341	重庆亿臻房地产开发有限公司	34.00%	2018.09.12	100,000.00	房地产开发(凭有效资质证执业);房屋销售代理;从事建筑相关业务(在取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
342	北京金科润泽置业有限公司	100.00%	2018.05.09	10,000.00	房地产开发;房地产信息咨询;销售自行开发的商品房;物业管理;园林绿化工程施工。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
343	北京金科天宸荟商业管理有限公司	100.00%	2018.05.31	500.00	企业管理;市场调查;会议服务(不含食宿);设计、制作、代理、发布广告;餐饮管理;酒店管理;经济贸易咨询;企业营销策划;商标代理;翻译服务;机动车公共停车场的经营管理;物业管理;园林绿化管理;零售日用品;从事房地产经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
344	上海金科沪申产业投资发展有限公司	100.00%	2018.07.02	100,000.00	股权投资,股权投资管理,投资管理,资产管理。
345	重庆西道房地产开发有限公司	50.50%	2018.08.29	4,000.00	房地产开发;销售;建筑材料、装饰材料、化工产品(不含危险化学品)、五金交电;企业管理咨询;自有房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可从事经营项目)
346	许昌市泰伟商务咨询有限公司	100.00%	2018.07.24	1,000.00	商务咨询服务;物业管理;企业营销策划。
347	仁怀市首创房地产开发有限公司	51.00%	2017.10.11	20,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(房地产开发、销售。)
348	宝鸡金科博华物业服务有限公司	51.00%	2018.6.26	100.00	物业管理;停车场管理服务;餐饮管理;房屋维修、中介服务;苗木销售;园林绿化工程施工;装饰装修工程;绿化物资配送;生活垃圾清扫、收集及运输;河道清理;保洁服务、清洁服务、清洗服务、家政服务、护理服务、会务服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
349	无锡百俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.08.09	2,000.00	房地产开发;物业管理(凭有效资质证书经营);房地产咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
350	重庆祥同企业管理有限公司	100.00%	2018.8.2	50.00	企业管理;房地产经纪;房屋信息咨询服务;房地产营销策划;楼盘销售代理;自有房屋租赁;代办房屋交易手续;会务服务;招商服务;市场调研;市场营销策划;承办经批准的文化艺术交流活动;设计、制作、代理、发布广告。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
351	长沙金科美邻汇商业管理有限公司	100.00%	2018.7.2	500.00	企业管理服务;停车场、立体车库的投资、建设(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);专业停车场服务;停车场的设计咨询;停车场运营管理;广告设计;会议及展览服务;建筑物清洁服务;文化艺术交流活动的组织;品牌策划咨询服务;市场营销策划服务;商业管理;房屋租赁;物业管理;园林绿化工程服务;建筑工程施工总承包;广告制作服务、发布服务、国内代理服务;通讯设备及配套设备、通讯设备的批发;五金产品、日用品、服装、鞋帽、电子产品、家用电器、化妆品、箱包、自建房屋的销售;纺织品及针织品的零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
352	重庆市元方房地产开发有限公司	100.00%	2001.5.23	2,000.00	房地产开发(凭资质证书执业);房屋销售、租赁;销售:建筑材料(不含危化品)、百货;制造:电力用水泥制品;市场经营管理;摊位租赁*(以上经营范围法律、行政法规禁止经营的不得经营,法律、行政法规规定应经许可审批而未获许可审批前不得经营)
353	重庆骏功房地产开发有限公司	100.00%	2018.08.27	2,000.00	房地产开发(取得相关行政许可后方可执业)。物业管理(凭资质证书执业);销售建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料;企业管理咨询;自有房屋租赁。(依法须经审批的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
354	重庆江骏房地产开发有限公司	100.00%	2018.08.28	2,000.00	房地产开发(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);物业管理;销售建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料;企业管理咨询;自有房屋租赁[以上范围法律法规禁止经营的不得经营;法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营]
355	重庆骏星房地产开发有限公司	100.00%	2018.08.10	2,000.00	房地产开发(取得相关行政许可后方可执业);物业管理(凭资质证书执业);销售建筑材料(不含混凝土、危险化学品);装饰材料(不含危险化学品);企业管理咨询;自有房屋租赁。(须经审批的项目,取得审批后方可从事经营)。
356	大连金科骏程房地产开发有限公司	90.00%	2018.7.9	1,000.00	房地产开发;房地产经纪服务;房屋买卖服务;企业管理咨询;市场营销策划;会议接待服务;市场调查;经营广告业务;建筑材料、装饰材料、化工商品(不含危险化学品)、五金交电销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
357	遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	100.00%	2018.8.22	2,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
358	鄞陵县颐庭置业有限公司	51.00%	2018.1.31	11,935.00	房地产开发、销售;房产中介;房产营销策划;物业管理;养老服务;文化传媒。
359	天津金科津睿企业管理咨询有限公司	100.00%	2018.8.10	1,000.00	企业管理咨询;企业管理服务。(依法须经批准的项目,经相



序号	公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
					关部门批准后方可开展经营活动)
360	广汉金信辉房地产开发经营有限公司	100.00%	2018.8.29	2,000.00	房地产开发经营,房地产营销策划。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
361	成都金万丰企业管理有限公司	100.00%	2018.8.15	500.00	企业管理服务;企业管理咨询;市场调查;市场营销策划;房地产中介;房屋租赁;工程管理服务;会议服务;办公服务;文化艺术交流活动组织策划;广告设计、制作、代理发布(不含气球广告及固定形式印刷品广告)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。人力资源服务(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动)。
362	天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	100.00%	2018.9.6	1,000.00	企业管理咨询;企业管理服务;商务信息咨询;市场调查;会议服务;展览展示服务;房屋租赁;房地产信息咨询;物业管理;家政服务;场地租赁;停车场管理;市场营销策划;文化艺术咨询服务;建筑工程技术咨询服务;策划创意服务;安防监控设备安装;初级农产品、日用百货、家用电器、五金交电、建筑材料、装饰装修材料、服装鞋帽、家具、家居用品、文化用品、体育用品、化妆品、工艺美术品、汽车装具、消防设备、安防监控设备的批发兼零售;教育信息咨询;旅游信息咨询;室内外装饰装修工程、管道工程、房屋建筑工程、安防工程、防水工程、园林绿化工程、钢结构工程、门窗工程设计、施工;建筑外墙清洗;水电安装;房地产经纪。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
363	烟台百俊房地产开发有限公司	100.00%	2018.9.12	2,000.00	房地产开发经营,房地产信息咨询,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
364	金科物业服务集团有限公司张家口分公司	-	2018.9.7	-	物业管理(按资质证书核定项目承接业务);停车场管理服务;绿化养护;苗木经营;绿化工程施工与管理;保洁服务;清洁服务;家政服务;外墙清洗服务;餐饮管理;对病人提供护理服务;会务服务;室内外装饰装修(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);房屋维修服务(不得改变房屋结构)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)*
365	贵州金科云翔物业服务服务有限公司	51.00%	2017.4.11	50.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(停车管理服务、房屋租赁、园林绿化养护、物业管理、苗木销售。)
366	柳州金集柳房地产开发有限公司	100.00%	2018.08.31	3,000.00	房地产开发;室内外装饰装修工程施工;建筑材料、装饰材料、化工产品(危险化学品除外)、五金机电销售;自有房屋出租;机电设备安装;企业管理咨询。
367	重庆金科景绎房地产开发有限公司	100.00%	2012.5.18	5,000.00	房地产开发;销售;建筑材料、装饰材料;房屋信息咨询;代办房屋产权交易手续。(以上范围依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
368	重庆市金顺盛房地产开发有限公司	55.00%	2018.9.11	30,000.00	房地产开发;物业管理;销售;建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品)、五金交电;自有房屋出租;机电设备安装。(以上经营范围依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
369	重庆优程地产有限公司	100.00%	2016.01.14	4,600.00	房地产开发,房地产管理、策划,商业地产策划、招商,房产营销、代理,物业管理。(以上经营范围,法律、法规禁止经营的不得经营;法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)
370	重庆金科建筑设计研究院有限公司	100.00%	2003.04.10	300.00	建筑行业(建筑设计)甲级(凭资质证书执业)。

## 1、发行人重要子公司基本情况

### (1) 重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司

重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司成立于1995年1月6日,注册资本2,201.02万元,法定代表人喻林强,住所重庆市江北区五红路19号商务楼,经营范围为房地产开发(凭相关资质证书承接业务);销售:建筑材料、装饰材料(以上经营范

围不含危险化学品)。(以上经营范围法律、法规禁止的,不得经营;应该审批的,未获审批前不得经营)

截至2017年末,重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司总资产为839,394.86万元,所有者权益合计12,995.46万元。2017年度,实现营业收入36,584.55万元,营业利润16,304.23万元,净利润12,965.98万元。

#### (2) 重庆市江津区金科国竣置业有限公司

重庆市江津区金科国竣置业有限公司成立于2012年12月28日,注册资本10,000.00万元,法定代表人喻林强,住所重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号,经营范围为房地产开发(凭资质证书执业);销售:建筑材料、建筑装饰材料、化工产品(以上范围不含危险化学品)、五金交电;本企业自有房屋租赁;企业管理咨询。

截至2017年末,重庆市江津区金科国竣置业有限公司总资产为490,913.62万元,所有者权益合计124,009.31万元。2017年度,实现营业收入99,111.40万元,营业利润20,944.18万元,净利润16,737.91万元。

#### (3) 重庆金科郡威房地产开发有限公司

重庆金科郡威房地产开发有限公司成立于2013年10月30日,注册资本20,000.00万元,法定代表人喻林强,住所重庆市沙坪坝区西永大道28-2号,经营范围为房地产开发;销售:建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品)、五金交电;自有房屋出租;企业管理咨询(以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)。

截至2017年末,重庆江津区金科国竣置业有限公司总资产为314,654.52万元,所有者权益合计82,557.38万元。2017年度,实现营业收入200,128.67万元,营业利润14,970.74万元,净利润11,996.90万元。

#### (4) 重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司

重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司成立于2007年6月4日,注册资本10,000.00万元,法定代表人周达,住所重庆市涪陵区中山路9号,经营范围为房地产

开发(凭房地产开发资质证书执业); 销售建筑材料(不含危险化学品和木材), 装饰材料(不含危险化学品), 房地产中介服务。

截至2017年末, 重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司总资产为357,131.99万元, 所有者权益合计173,983.27万元。2017年度, 实现营业收入28,803.45万元, 营业利润11,330.56万元, 净利润11,637.19万元。

#### (5) 无锡金科嘉润房地产开发有限公司

无锡金科嘉润房地产开发有限公司成立于2010年3月11日, 注册资本36,664.00万元, 法定代表人王贺, 住所无锡市新区米兰花园43-250, 经营范围为房地产开发、经营; 物业管理(凭资质证书经营); 房地产咨询服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2017年末, 无锡金科嘉润房地产开发有限公司总资产为732,011.21万元, 所有者权益合计150,853.22万元。2017年度, 实现营业收入81,946.34万元, 营业利润-4,775.67万元, 净利润-4,271.59万元, 营业利润和净利润为负的原因为项目未完全结转收入、成本所致。

#### (6) 成都金科房地产开发有限公司

成都金科房地产开发有限公司成立于2006年11月13日, 注册资本3,000.00万元, 法定代表人陈云平, 住所成都市成华区青龙场致祥路44号1-5幢10号, 经营范围为房地产开发经营(按资质等级证书核定项目承接业务)、房地产营销代理服务。(以上经营范围国家法律法规规定限制的除外,需许可证的凭许可证在有效期内经营)。

截至2017年末, 成都金科房地产开发有限公司总资产为672,671.18万元, 所有者权益合计63,703.69万元。2017年度, 实现营业收入100,060.81万元, 营业利润20,622.34万元, 净利润15,868.47万元。

#### (7) 北京金科展昊置业有限公司

北京金科展昊置业有限公司成立于2014年4月29日, 注册资本20,000.00万元, 法定代表人刘宏兵, 住所北京市大兴区黄村镇富强路135号二层135内2002, 经营范围

为房地产开发；销售自行开发的商品房；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至2017年末，北京金科展昊置业有限公司总资产为709,324.12万元，所有者权益合计-673.52万元。2017年度，实现营业收入151,350.80万元，营业利润-5,894.89万元，净利润-4,787.01万元，营业利润和净利润为负的原因为项目未完全结转收入、成本所致。

#### （8）无锡金科房地产开发有限公司

无锡金科房地产开发有限公司成立于2006年11月23日，注册资本56,425.50万元，法定代表人王贺，住所无锡市广泽路100号，经营范围为房地产开发经营;物业管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年末，无锡金科房地产开发有限公司总资产为860,277.34万元，所有者权益合计74,883.79万元。2017年度，实现营业收入21,900.79万元，营业利润5,868.32万元，净利润5,884.59万元。

#### （9）金科集团苏州百俊房地产开发有限公司

金科集团苏州百俊房地产开发有限公司成立于2014年8月13日，注册资本15,000.00万元，法定代表人王贺，住所苏州市高铁新城南天成路58号，经营范围为房地产开发与经营(按“苏地2014-G-32号”地块开发经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2017年末，金科集团苏州百俊房地产开发有限公司总资产为301,644.64万元，所有者权益合计48,818.92万元。2017年度，实现营业收入129,658.41万元，营业利润45,598.79万元，净利润34,179.69万元。

#### （10）金科集团苏州东峻房地产开发有限公司

金科集团苏州东峻房地产开发有限公司成立于2015年10月10日，注册资本8,000.00万元，法定代表人王贺，住所苏州市吴中区甬直镇长虹北路169号409室，经

营范围为房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2017年末,金科集团苏州东峻房地产开发有限公司总资产为114,663.07万元,所有者权益合计28,699.98万元。2017年度,实现营业收入87,139.92万元,营业利润28,370.46万元,净利润21,287.20万元。

#### (11) 重庆市金科骏耀房地产开发有限公司

重庆市金科骏耀房地产开发有限公司成立于2011年7月15日,注册资本20,000.00万元,法定代表人黄志良,住所重庆市开县云枫滨湖路(金科开州城),经营范围为房地产开发(凭资质证执业)、建筑材料销售(不含危险化学品)。

截至2017年末,重庆市金科骏耀房地产开发有限公司总资产为1,150,055.60万元,所有者权益合计238,725.95万元。2017年度,实现营业收入107,938.80万元,营业利润22,851.07万元,净利润18,934.54万元。

#### (12) 重庆市金科骏成房地产开发有限公司

重庆市金科骏成房地产开发有限公司成立于2013年10月22日,注册资本14,192.00万元,法定代表人黄志良,住所重庆市云阳县工业园区B区,经营范围为房地产开发暂定二级,待取得资质证后执业;建筑材料(除危险化学品)销售(国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规限制需经审批的未获审批前不得经营)。

截至2017年末,重庆市金科骏成房地产开发有限公司总资产为149,482.86万元,所有者权益合计26,402.81万元。2017年度,实现营业收入15,902.25万元,营业利润32,315.04万元,净利润27,367.09万元。

#### (13) 济南金科西城房地产开发有限公司

济南金科西城房地产开发有限公司成立于2012年10月12日,注册资本100,000.00万元,法定代表人李大伟,住所山东省济南市槐荫区齐州路西城大厦17楼,经营范围为房地产投资;房地产开发经营(凭资质证经营);物业管理(凭资质证经营)。(依

法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2017年末,济南金科西城房地产开发有限公司总资产为417,547.26万元,所有者权益合计120,681.06万元。2017年度,实现营业收入127,666.90万元,营业利润13,736.97万元,净利润10,205.49万元。

#### (14) 青岛誉华金科房地产开发有限公司

青岛誉华金科房地产开发有限公司成立于2015年3月9日,注册资本1,000.00万元,法定代表人李大伟,住所青岛市市北区嘉兴路32号-2-328,经营范围为房地产开发经营;房地产信息咨询;物业管理(凭资质经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2017年末,青岛誉华金科房地产开发有限公司总资产为280,287.96万元,所有者权益合计18,476.33万元。2017年度,实现营业收入198,514.97万元,营业利润28,463.75万元,净利润20,745.29万元。

#### (15) 遵义金科房地产开发有限公司

遵义金科房地产开发有限公司成立于2013年6月17日,注册资本120,000.00万元,法定代表人张勇,住所贵州省遵义市新蒲新区新蒲新城开发建设指挥部,经营范围为房地产开发经营;机电设备安装;自有房屋出租;建筑安装;企业管理咨询(法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营)。

截至2017年末,遵义金科房地产开发有限公司总资产为302,846.32万元,所有者权益合计142,540.47万元。2017年度,实现营业收入96,392.90万元,营业利润13,856.41万元,净利润11,900.95万元。

#### (16) 安徽西湖新城置业有限公司

安徽西湖新城置业有限公司成立于2002年10月11日,注册资本8,366.20万元,法定代表人田品勇,住所安徽省合肥市双凤工业区,经营范围为房地产开发经营、房

地产开发相关配套服务、房地产租赁；建筑材料、装饰材料、机电设备、化工原料产品(不含化学危险品)、办公用品、五金交电购销；园林绿化；装潢设计。

截至2017年末，安徽西湖新城置业有限公司总资产为553,328.07万元，所有者权益合计362.58万元。2017年度，实现营业收入71,097.67万元，营业利润12,973.17万元，净利润13,968.46万元。

#### （17）湖南金科亿达产业发展有限公司

湖南金科亿达产业发展有限公司成立于2015年1月5日，注册资本10,000.00万元，法定代表人谢滨阳，住所湖南省长沙经济技术开发区(榔梨街道)东六路南段77号金科亿达科技城A1栋，经营范围为房地产开发与经营，自有房屋及场地租赁，物业管理，房地产咨询及中介服务；酒店管理；以自有合法资产进行房地产、产业园区的投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2017年末，湖南金科亿达产业发展有限公司总资产为373,688.83万元，所有者权益合计8,559.25万元。2017年度，实现营业收入4,783.58万元，营业利润-349.82万元，净利润-368.15万元，营业利润和净利润为负的原因为项目未完全结转收入、成本所致。

#### （18）重庆金科房地产开发有限公司

重庆金科房地产开发有限公司成立于1997年11月6日，注册资本100,000.00万元，法定代表人喻林强，住所重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号，经营范围为房地产开发(贰级)(按资质证核定事项和期限从事经营)物业管理(凭资质执业)；销售：建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、五金交电；自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询。(以上经营范围法律、法规禁止的,不得经营;应该审批的,未获审批前不得经营)

截至 2017 年末，重庆金科房地产开发有限公司总资产为 1,708,783.70 万元，所有者权益合计 134,430.92 万元。2017 年度，实现营业收入 18,731.80 万元，营业利润 123,587.53 万元，净利润 124,086.44 万元。

## （二）合营、联营公司

根据公司 2017 年年报，公司管理层认为发行人无重要合营、联营公司。截至 2017 年末，发行人合营、联营公司明细如下：

表5-6. 发行人合营、联营企业情况

单位：万元

合营或联营企业名称	与发行人关系
新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）	合营企业[注 1]
重庆银海融资租赁有限公司	联营企业
南宁融创世承置业有限公司	联营企业[注 2]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
五家渠金科房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
河南国丰园置业有限公司	合营企业[注 4]
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	联营企业[注 5]
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉迎旭）	合营企业
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉房地产）	合营企业
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉天宁）	合营企业
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
嘉善天宸房地产开发有限公司	合营企业
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	联营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
深圳市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称乾汛禄建筑）	联营企业



河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
----------------------	------

[注 1]: 公司自 2017 年 8 月 4 日起从新能源投资退伙, 不再参与相关经营活动, 故自 2017 年 8 月 4 日起不再将新能源投资作为关联方。

[注 2]: 同时系主要股东天津聚金实际控制人所控制的公司。

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

[注 4]: 根据项目合作协议之补充协议, 公司自 2017 年 8 月 30 日起, 不再对国丰园置业实施控制, 故将其作为联营企业。

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

## 六、发行人独立性

发行人不存在与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

### 1、业务独立情况

发行人独立开展业务经营活动, 其日常业务的经营均无须通过控股股东、实际控制人, 不存在对控股股东、实际控制人的依赖性。

### 2、资产独立情况

发行人拥有独立完整的资产, 产权关系明确。不存在被控股股东、实际控制人占用资金、资产等情况。

### 3、人员独立情况

发行人拥有独立的组织架构、劳动、人事及工资管理体系, 并按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。总经理、财务总监等高级管理人员均在本公司领取报酬。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

#### 4、财务独立情况

发行人拥有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设有独立的银行账户。

#### 5、机构独立情况

发行人内部的各个经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与控股股东、实际控制人在不同场所办公。发行人与控股股东、实际控制人均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

### 七、发行人公司治理和组织框架

#### （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规以及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理活动，建立健全内部管理和控制制度，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。截至目前，发行人股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地运行，各位董事、监事、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

#### 1、股东大会

股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金

用途事项；审议股权激励计划；审议董事会、监事会提交的对协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的董事、高级管理人员、监事的相关处理事项；审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开 1 次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

## 2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事（含 3 名独立董事）组成，设董事长 1 人，副董事长 1 至 3 人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会成员中应有不少于五分之一的职工代表担任董事，担任董事的职工代表须由在本公司连续工作满五年以上的职工通过职工代表大会民主选举产生后，直接进入董事会。

董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。董事可以由总经理（总裁）或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理（总裁）或者其他高级管理人员以及职工代表担任的董事职务的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。

董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总经理（总裁）、董事会秘书；根据总经理（总裁）的提名，聘任或者解聘公司副总经理（副总裁）、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的

修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总经理（总裁）的工作汇报并检查总经理（总裁）的工作；维护公司资金安全，建立对控股股东所持股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东占用公司资金应立即采取措施对该股东的股权予以冻结，凡股东不能及时返还被占用资金的，通过变现其股权等方式依法追回。对于发现公司高级管理人员、董事协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予处分，对于负有严重责任的高级管理人员、董事应予以罢免或提请股东大会予以罢免；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，董事、总经理（总裁）和其他高级管理人员不得兼任监事。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；维护公司资金安全，对于公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的，要求董事会及时启动“占用即冻结”机制

予以纠正；董事会拒不纠正的，监事会可直接向股东大会提出处理提案或对有关董事、高级管理人员的罢免建议；对公司监事协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的，进行处分或向股东大会提出罢免建议。

#### 4、总经理（总裁）及其他高级管理人员

公司设总经理（总裁）1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理（副总裁）若干名，由董事会聘任或解聘。公司总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。总经理（总裁）每届任期三年，总经理（总裁）连聘可以连任。

总经理（总裁）对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理（副总裁）、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。总经理（总裁）列席董事会会议。

#### 5、信息披露与透明度

发行人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《信息披露制度》和《公司章程》等有关规定，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网为公司信息披露媒体，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与相关机构进行交流，实现发行人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

发行人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。

### （二）组织机构设置及其运行情况



纪检监察部深入贯彻董事会“高、实、细、廉”的工作要求，“以事实为依据，以制度为准绳”的工作原则，积极响应集团全面转型升级的重大战略调整，认真履行“反腐倡廉、监察服务、纠偏护航”的工作职能，推动纪检监察工作不断发展进步，为维护公司利益、保障生产经营、推进改革创新、促进公司健康发展作出积极努力。

## （2）审计风控部

审计风控部主要职能为审计监督、审计咨询服务，通过制度建设做好风险管理的前台控制；通过内控建设和业务专审做好风险管理的过程控制；通过审计做好风险管理的后台控制。

## 2、证券事务部

证券事务部负责公司信息披露事务，定期报告编制，组织筹备董事会、监事会、股东大会工作及其规范运行，法人治理，上市合规运营，与证券监管机构沟通协调，资本市场融资，投资者关系管理，市值管理，四大证券媒体关系管理，协助董事、监事、高管履行法定职责，与中介机构的沟通协调，股权管理等其他证券事务；海外并购，海外融资平台及融资渠道建设，创新融资，房地产基金管理，研究并拓展新兴产业等。

## 3、法律事务部

法律事务部负责开展风险管理，针对经营管理中的风险因素进行评估，提出风险警示和应对方案；开展各类经营合同审核，提出法律专业意见；开展各项业务专审工作。

## 4、金科大学

金科大学运营实施领军人才学院、管理学院、网络学院这三大学院培训项目，保障员工培训及时、有用、有效，助力人才发展，同时积极宣贯公司战略目标，有效传播企业文化，吸引更多的合伙人和新业务经营人才。

## 5、人力资源中心

人力资源中心下辖招聘管理部和组织发展部，负责依据公司整体发展策略，制订并实施各项人力资源管理制度，制定人力资源规划，选拔、配置、开发、考核和培养公司所需的各类人才，调动员工积极性，激发员工潜能，确保人力资源在公司经营管理中得到有效、合理运用。

#### （1）招聘管理部

招聘管理部负责公司对于招聘工作的整体规划、实施和动态管理，帮助公司引进各类人才。

#### （2）组织发展部

组织发展部负责公司党团基层建设工作，开展评优活动，保证员工良好的精神风貌。

### 6、财务中心

财务中心下辖财务管理部和全面预算部，旨在实现财物集约化管理，负责公司整体财务运营，优化各业务流程。

#### （1）财务管理部

财务管理部负责根据公司战略及经营管理需要，提供及时准确的会计数据信息、地产项目测算数据，为生产经营提供财务方面的决策依据，降低运营成本和负税。

#### （2）全面预算部

全面预算部负责研究、编制、推行预算管理制度及办法，公司项目经济测算审核及调整以及年度预算与考核工作。

### 7、资金中心

资金中心下辖金融市场部和资金管理部，全面负责全集团资金调拨及有效使用，开展各项融资工作，寻找合适融资方式以降低集团融资成本。

#### （1）金融市场部



金融市场部负责优化公司融资方式，降低融资成本。开展全集团公司债、私募债、ABS 资产证券化、中期票据等直接债务融资工具融资及海外融资等产品的相关工作公司，房地产项目同股同权合作业务，收购并购业务及各项公司创新型融资业务。

## （2）资金管理部

资金管理部负责根据年度计划，完成年度银行整体授信审批，完成年度融资任务，开展融资管理工作；统筹资金计划，安排资金调拨，确保资金的安全和有效使用，满足公司生产经营需要；负责全集团资金归集与调拨安排。

## 8、投资中心

投资中心下辖战略管理部、投资管理部和投资合作部，负责集团各投资项目专审及投后管理工作，对已投资项目进行综合管理和监督。

### （1）战略管理部

战略管理部负责建立部门组织架构，搭建和完善相关业务管理体系；构建并完善战略管理体系，制定集团中长期战略规划；开展重大议题、新业务、标杆企业及各项专题研究，找准企业发展制约因素与问题，提出改革或提升解决方案。

### （2）投资管理部

投资管理部负责搭建投资发展体系架构，对拟投项目和已获取项目进行初步经济评判，最终出具综合研判意见给集团董事会，为董事会的决策提供依据；建立项目档案并组织推动项目投资后期拓展信息交底、合同履行、运营情况跟踪，负责项目的投后管理。

### （3）投资合作部

负责集团的非地产类投资并购项目，围绕集团战略展开股权投资并购工作；负责非地产类行业研究，对意向进入的相关行业进行研究及投资论证分析；负责协助集团下属公司展开对外的合资合作工作。

## 9、经营管理中心

经营管理中心下辖集团办公室、运营管理部和信息管理部，负责公司整体运营，完善绩效管理模式的，同时负责集团各项目的效率管理，提升项目经营质量。

#### （1）集团办公室

集团办公室负责探索集团优秀管理模式，进行改革创新；开展集团内控体系建设工作，提升全员风控意识；制定组织绩效管理体制，优化公司激励体系。

#### （2）运营管理部

运营管理部负责履行地产项目风险控制及投资管理职能，组织召开项目立项会议及投委会，为集团领导提供决策建议；负责制定城市战略布局及城市基础研究，负责合资合作日常管理及项目跟投管理。

#### （3）信息管理部

信息管理部负责公司信息应用建设及推广，提升公司信息化应用水平；完善智能化及网络建设，提供安全、稳定、高效的网络化办公。

### 10、研发设计中心

研发设计中心下辖规划方案部、产品研究部、设计管理部、图审部和园林装饰部，负责产品线研发、项目定位、项目方案设计。

#### （1）规划方案部

规划方案部负责公司住宅、商业项目方案设计管理，审核住宅、商业项目设计重大调整；负责集团直投住宅、商业项目方案设计合同的拟定、审批及签订；建立集团级建筑设计单位战略库，完成评估、考核及关系维护相关工作；配合完成住宅拿地定位相关工作。

#### （2）产品研究部

产品研究部负责集团产品线研发，编制形成标准化产品，建立产品标准化信息库。

#### （3）设计管理部

设计管理部负责制定与修订设计管理制度及流程，组织集团建筑设计单位战略招标；考核区域公司季度设计管理情况，组织项目巡检，深度考察各项目设计；组织优秀项目、设计师、管理经验、新技术、新材料、新工艺、新设备等主题文章发表，评选集团内部优秀设计。

#### （4）图审部

图审部负责制定图审制度及设计标准，完成设计质量控制与审查；负责新技术、新材料、新工艺的研发和金科技术发展路线规划。

#### （5）园林装饰部

园林装饰部负责园林装饰设计管理标准，园林装饰项目成本动态管理，园林装饰行业发展趋势研究。

### 11、成本工程中心

成本工程中心下辖工程管理部、成本管理部、招标材设部和精装管理部，负责管理工程建设中的各项事务如监督进度、成本管控、材料设备招标等。

#### （1）工程管理部

工程管理部根据集团战略及经营管理需要，负责工程建设中的制度、标准等的制定、修订工作；负责工程建设全过程的进度、质量、安全文明、履约等的管理和预警工作；负责方案及经济资料核查、季度综合排序、工程管理人员的评价、考核等工作。

#### （2）成本管理部

成本管理部根据集团战略及经营管理需要，对工程建设项目的各阶段建安类成本、材料设备核价及甲供材落地进行全方位、全过程的指导、监督、考核及管理，规范各项工作，保证集团工程成本及运营目标。

#### （3）招标材设部

招标材设部根据集团战略及经营管理需要，负责集团工程、材料设备及部分大宗营销、行政物资的招标及战略协议签定工作，负责对各区域公司招标及合同签订

工作的全过程、全方位的指导及考评及管理，规范各项工作，保证公司利润效益及运营目标。

#### （4）精装管理部

精装管理部负责批量精装产品研究、制定并完善产品标准；负责考察集团级战略精装总包单位工作，合理管理资源；负责酒店室内装饰、智能化等专项设计及整体效果把控工作，协助进行酒店定位工作。

### 12、营销中心

营销中心下辖销售管理部、客研定位部和营销策划部，负责根据集团战略及经营管理需要，统筹全集团营销、品牌管理工作、营销类业务指导，各区域公司营销类经营目标下达及考核，围绕“销售签约、签约回款、利润实现、策划推广、营销费用、品牌战略”六大核心业务行使统筹管控职能，确保地产板块经营目标的达成。

#### （1）销售管理部

销售管理部负责动态跟踪、管理集团在售各项目销售业绩，制作各类销售业务报表；制定与市场走势匹配的量价策略，为经营决策提供建议；对各类考核指标制定年度、阶段性配套激励办法及保障性政策，匹配销售目标的有效达成。

#### （2）客研定位部

客研定位部负责管理全集团定位工作，协调集团与区域定位工作相关重大事项；实施全集团市场及客研的数据建设，制定工作流程及汇总机制；组织对全国市场及客户数据进行分析，判断行业发展趋势，为企业决策提供建议。

#### （3）营销策划部

营销策划部负责制定全集团价格管理工作，统筹年度价格规划及过程中的调价管理；根据营销体系各工作板块，组织培训、抽检、监督，及时发现各公司营销类风险问题，提出管理意见；对接集团各公司销支、回款业务及流程建设，对接财务对销售回款任务、业绩进行梳理、考核。

### 13、商业管理中心

商业管理中心综合管理各项目的定位、招商、运营、品牌推广等。负责协助投资中心开展拿地前市场调研；重难点项目的招商，达成年度招商任务；针对筹备中的项目制定全景计划，确保开业/开街质量；建立商业品牌策略，定期开展商业品牌宣传。

#### 14、品牌管理部

品牌管理部负责建立、推广及维护维护集团品牌。包括制定集团品牌战略，包装企业品牌，统筹全集团品牌推广；运营维护公司网站、公众号、微官网，加强品牌传播；负责公关央级、国家级主流媒体，处理集团重大舆情，建立公共危机管理体系。

#### 15、客户管理部

客户管理部负责建立全生命周期的客户满意度和忠诚度管理体系，确保客户在集团各业务端口享有优质的服务体验。包括组织建立准客户（已签约未交房）的关系维护制度，并监督其运行状况，梳理交房阶段的客户服务工作，持续改进该阶段客户满意度，定期回顾已交房客户服务工作，监控物业后期服务质量品质，适时提出改进建议，适时建立集团其它业务端口的客户满意度监控体系，完善客户投诉和危机管理机制，通过投诉受理和分析，把客户的使用体验作为集团各业务端口的有效输入，提升产品的均好性，关注各区域公司客服体系的运营状况，帮助辅导新成立公司客服体系的建立。

#### 16、金科设计院

金科设计院业务涵盖建筑的前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、专业工程承包、环境与节能评价等固定资产投资活动的全过程服务。具体包括建筑工程设计与咨询；建筑智能化系统工程咨询、设计与施工；城市与小城镇规划等，为公司项目设计提供必要支持。

### （三）公司内控制度

发行人已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《企业内部控制基本规范》、《主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，结合

行业及发行人业务结构特点，建立了规范、有效的内控组织架构，形成了覆盖决策、执行和监督等全方位的组织体系和制度体系。

### 1、财务资金管理制度

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《会计管理及核算规范》及各项业务核算制度，建立了规范的会计工作秩序；持续优化完善财务信息系统，财务核算全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。公司制定了《资金管理制度》，创新融资模式，优化融资结构，进一步降低资金使用成本；通过月度动态和年度资金计划，有效实现资金布局，调整资金安排；各子公司银行账户开销户均由资金管理部审批确认，对外融资亦由资金管理部统一安排、按授权审批后方可进行，并严格执行付款审批，保证资金安全。

### 2、重大投资决策管理制度

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司对外资决策程序，建立系统完善的对外投资决策机制，确保决策的科学、规范、透明，有效防范各种风险，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件规定以及《公司章程》的规定，公司制定了《重大投资决策管理制度》。

该制度明确了公司重大对外投资的审批权限及审议程序、投资项目的研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等，并要求公司投资行为必须符合国家有关法规及产业政策，符合公司发展战略和产业规划要求，有利于形成公司的支柱产业、骨干企业和有市场竞争力的产品，有利于公司的可持续发展，有预期的投资回报，并最终能提高公司的价值。

### 3、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易行为，保证公司与关联方所发生关联交易的合法性、公允性、合理性，确保关联交易不损害公司和全体股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、深交所《信息披露业务备忘录第 33 号——关联交易》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，特制定本制度。

该制度明确了关联方和管理交易范围、关联交易的决策程序、关联交易的披露等。

#### 4、对外担保制度

为公司对外担保管理，控制公司经营风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定的有关规定，特制订本制度。

该制度明确规定了对外担保的基本原则、审批权限和程序、管理、监督、信息披露以及对外担保相关责任人的责任追究机制等。公司对外担保行为未违反《对外担保制度》的情形发生。

#### 5、信息披露制度

为加强公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等法律、法规和《公司章程》的有关规定，特制定本制度。

该制度对重大事项、应披露信息标准进行了界定，明确了公司信息披露事务负责人，并制定了信息的传递、审核及披露流程，对公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。

#### 6、规范关联方资金往来制度

为规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来，建立防止控股股东及其他关联方占用公司资金的长效机制，杜绝控股股东及其他关联方资金占用行为的发生，根据《公司法》、《公司法》、中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于进一步加快推进清欠工作的通知》、《关于进一步做好清理大股东占用上市公司资金工作的通知》、《关于公司治理专

项活动公告的通知》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，特制定本制度。

该制度明确了公司于关联方资金往来事项及规范、关联方资金占用防范措施、资金往来支付程序、关联方资金的清收措施、责任追究及处罚等。

## 7、募集资金使用

为了规范公司募集资金的管理和运用，切实保护投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《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》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

该制度明确了募集资金的存储、使用、变更、监督等，对募集资金采取专户专储、专款专用的原则进行统一管理。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向董事会审计委员会报告检查结果。

## 八、发行人董事、监事、高级管理人员情况

### （一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表5-7. 发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止时间	截至 2017 年末持有公司股票情况（股）	截至 2017 年末持有公司债券情况（万元）
蒋思海	董事长	男	1966	2017/5/24-2020/5/24	36,313,980	-
刘静	董事	女	1980	2017/5/24-2020/5/24	-	-
喻林强	董事、总裁	男	1975	2019/2/1-2020/5/24	7,350,000	-
张强	董事	男	1974	2017/5/24-2020/5/24	-	-
罗亮	职工代表董事	男	1977	2019/2/25-2020/5/24	2,375,000	-
陈刚	职工代表董事	男	1969	2017/5/24-2020/5/24	1,800,000	-
黎明	独立董事	男	1964	2017/5/24-2020/5/24	-	-
程源伟	独立董事	男	1965	2017/5/24-2020/5/24	-	-
姚宁	独立董事	男	1974	2017/5/24-2020/5/24	-	-
蒋兴灿	监事会主席	男	1952	2017/5/24-2020/5/24	-	-



姓名	职务	性别	出生年份	任期起止时间	截至 2017 年末持有公司股票情况（股）	截至 2017 年末持有公司债券情况（万元）
艾兆青	监事	男	1974	2017/5/24-2020/5/24	262,300	-
韩翀	职工代表监事	男	1972	2017/5/24-2020/5/24	-	-
徐国富	董事会秘书	男	1984	2019/2/25-2020/5/24	1,000,000	-
李华	执行副总裁、财务负责人	男	1963	2017/5/24-2020/5/24	7,500,000	-
方明富	联席总裁	男	1973	2017/5/24-2020/5/24	6,270,700	-
王洪飞	联席总裁	男	1965	2018/3/9-2020/5/24	7,500,000	-

发行人董事、监事、高管人员的任职符合《公司法》、《公司章程》的规定。最近三年及一期，发行人董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规情况。

## （二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

### 1、董事会人员简历

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、总裁。曾任重庆有机化工厂基建组长、重庆信诚房地产公司销售经理等职；1998 年 9 月至 2011 年 8 月，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，任本公司董事长。

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常务副总经理。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 4 月至今，任重庆市虹陶投资股份有限公司常务副总经理。2017 年 5 月起，任本公司董事。

喻林强先生：1975 年 3 月出生，硕士研究生。现任本公司董事兼总裁。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；2002 年 3 月至 2010 年 12 月历任重庆金科地产有限公司副总经理、总经理；2010 年 12 月至 2011 年 12 月任发行人重庆公司总经理；2012 年 1 月至 2013 年 2 月任本公司执行总裁；2013 年 3 月至 2019 年 1 月任发行人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 月起任本公司董事兼总裁。

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苏州公司总经理。2003 年 1 月至 2012 年 12 月，任融创中国控股有限公司营销中心总经理；2013 年 1 月起至今，任融创中国控股有限公司副总裁；2014 年 1 月起至今，任融创中国控股有限公司上海区域苏州公司总经理。2016 年 12 月起，任本公司董事。

罗亮先生：1977 年 5 月出生，注册会计师。现任公司董事、西部区域公司副总经理。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 月起，任中西部区域公司副总经理；2016 年 12 月至 2017 年 5 月，任本公司职工代表董事；2017 年 5 月至 2019 年 2 月，任本公司董事；2019 年 2 月起，任本公司职工代表董事。

陈刚先生：1969 年 11 月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、法律事务部总监。曾服务于涪陵法律事务中心，1998 年 12 月至 2007 年 2 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监；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，研究生学历，中国注册会计师（非执业会员），中共党员。现担任本公司独立董事，重庆理工大学会计学院会计学教授、硕士生导师，重庆市经济管理学会理事，重庆市企业管理优秀成果审定委员会委员，兼任上市公司中国汽研（证券代码：601965）、福安药业（证券代码：300194）、涪陵电力（证券代码：600452）独立董事，小康股份（证券代码：601127）监事。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、重庆市纪委监委。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，兼任昆百大 A（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。

## 2、监事会人员简历

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

艾兆青先生：1974 年 1 月出生，工商管理硕士，现任本公司监事、金科酒店管理公司华东分公司总经理兼苏州金科大酒店总经理。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 月至今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。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、审计风控部高级副总监。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，任监察审计中心审计风控部高级副总监；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。

### 3、非董事高管人员简历

徐国富先生：1984 年出生，中共党员，本科学历、高级会计师。现任公司董事会秘书。历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。

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 2017 年，任本公司副总裁；2018 年起，任本公司执行副总裁。

方明富先生：1973 年 1 月出生，现任公司联席总裁。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，2015 年 3 月至 2016 年 12 月，任公司总裁特别助理；2017 年 1 月至 2017 年，任公司副总裁；2018 年起，任本公司联席总裁。

王洪飞先生：1965 年 9 月出生，本科学历，现任公司联席总裁。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，任公司联席总裁。

## 九、发行人主要业务基本情况

### （一）经营范围

发行人经营范围包括：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电

电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

## （二）主要业务概况

### 1、整体经营情况

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

房地产业务板块主要为住宅开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，发展模式以内生式增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。房地产业务布局长三角、京津冀、珠三角、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，开发项目主要分布在重庆、北京、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

社区生活服务业务为公司重要业务，公司将传统的物业管理升级为“社区生活服务商”，通过打造智慧生活社区，为公司业主提供全方位的人性化服务，收入来源包括基本物业费和其他增值服务收入。一方面有质量地快速拓展物业服务管理面积，构建系统技术平台，实现用户大数据分析能力的跃升。另一方面加强增值服务的发展，引入高质量的合作方共建社区服务生态圈，并在社区教育、社区健康、社区金融等部分领域进行重度垂直发展，进一步服务好用户，提升收益能力。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等 24 个省(市)。

除房地产销售、物业管理业务外，发行人依托于自身在房地产及周边领域的多年积淀，同时经营酒店、园林工程、装饰工程及门窗工程等其他业务，并取得了良好的经营成果。

### （1）营业收入情况

**表5-8. 发行人近三年营业收入构成情况**

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,285,017.12	94.51	3,025,979.45	93.87	1,803,395.93	92.97
物业管理	122,747.11	3.53	97,290.08	3.02	58,893.50	3.04
新能源	15,697.03	0.45	14,081.28	0.44	12,196.84	0.63
其他收入	52,301.05	1.50	86,193.35	2.67	65,371.06	3.37
合计	<b>3,475,762.31</b>	<b>100.00</b>	<b>3,223,544.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,939,857.33</b>	<b>100.00</b>

表5-9. 发行人 2018 年 1-9 月营业收入构成情况<sup>1</sup>

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月	
	金额	占比
房地产销售	2,589,466.18	96.29
物业管理	94,485.84	3.51
新能源	14,897.77	0.55
其他收入	241,634.00	8.99
分部间抵消	-251,225.79	-9.34
合计	<b>2,689,258.00</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 1,939,857.33 万元、3,223,544.16 万元、3,475,762.31 万元和 2,689,258.00 万元，收入规模持续增长。其中，近三年及一期发行人核心业务房地产销售营业收入分别为 1,803,395.93 万元、3,025,979.45 万元、3,285,017.12 万元和 2,589,466.18 万元，占营业收入的比重分别为 92.97%、93.87%、94.51%和 96.29%，比例均保持在 90%以上。近三年及一期，发行人房地产销售收入大幅增加，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业绩较为突出，且达到收入确认条件而结转收入的项目增加，致使发行人房地产销售收入大幅增加。

近三年及一期，发行人物业管理板块营业收入分别为 58,893.50 万元、97,290.08 万元、122,747.11 万元和 94,485.84 万元，占营业收入的比重为 3.04%、3.02%、3.53%和 3.51%，规模增长较快，占比也呈上升趋势。近三年及一期，新能源板块营业收入分别为 12,196.84 万元、14,081.28 万元、15,697.03 万元和 14,897.77 万元，占比 0.63%、0.44%、0.45%和 0.55%，规模和占比较小，新能源板块为 2015 年开始经营，2017 年 8 月 4 日，经新能源产业基金各方合伙人友好协商并一致同意，各方签订《关于部分合伙人退伙协议书》，重庆骏御、金科新能源退出新能源产业基金，公司将继续审慎推进公司新能源业务发展。近三年及一期，其他收入分别为 65,371.06 万元、

<sup>1</sup> 本募集说明书中，2018 年 1-9 月营业收入和成本构成情况含内部摊销。

86,193.35 万元、52,301.05 万元和 241,634.00 万元，占比 3.37%、2.67%、1.50%和 8.99%，规模和占比较小，主要为酒店经营、园林工程、门窗工程、装饰设计等业务。

## （2）营业成本情况

表5-10. 发行人近三年营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	2,611,166.27	95.48	2,429,761.93	95.10	1,309,753.60	94.32
物业管理	93,501.00	3.42	75,624.09	2.96	45,204.59	3.26
新能源	7,995.34	0.29	7,474.39	0.29	4,450.96	0.32
其他成本	22,177.57	0.81	42,099.91	1.65	29,291.21	2.11
合计	<b>2,734,840.18</b>	<b>100.00</b>	<b>2,554,960.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,388,700.36</b>	<b>100.00</b>

表5-11. 发行人 2018 年 1-9 月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月	
	金额	占比
房地产销售	1,925,258.58	96.68
物业管理	81,665.58	4.10
新能源	6,216.82	0.31
其他成本	211,132.05	10.60
分部间抵消	-232,871.44	-11.69
合计	<b>1,991,401.58</b>	<b>100.00</b>

发行人房地产销售营业成本占营业成本的比例保持在 90%以上，房地产销售以外的其他业务营业成本占营业成本的比例相对较低。近三年及一期，发行人房地产销售营业成本分别为 1,309,753.60 万元、2,429,761.93 万元、2,611,166.27 万元和 1,925,258.58 万元，占营业成本比例分别为 94.31%、95.10%、95.48%和 96.68%，与房地产销售营业收入变动一致。

近三年及一期，发行人物业管理板块营业成本分别为 45,204.59 万元、75,624.09 万元、93,501.00 万元和 81,665.58 万元，占营业成本比例分别为 3.26%、2.96%、3.42%和 4.10%，发行人物业管理业务成本的增加主要系相应业务量增长。近三年及一期，发行人新能源营业成本分别为 4,450.96 万元、7,474.39 万元、7,995.34 万元和 6,216.82

万元，占比分别为 0.32%、0.29%、0.29% 和 0.31%。近三年及一期发行人其他成本分别为 29,291.21 万元、42,099.91 万元、22,177.57 万元和 211,132.05 万元，占营业成本比例分别为 2.11%、1.65%、0.81% 和 10.60%。

### （3） 营业毛利润和毛利率情况

表5-12. 发行人近三年营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
房地产销售	673,850.85	20.51	596,217.52	19.70	493,642.33	27.37
物业管理	29,246.11	23.83	21,665.99	22.27	13,688.91	23.24
新能源	7,701.69	49.06	6,606.89	46.92	7,745.88	63.51
其他	30,123.48	57.60	44,093.44	51.16	36,079.85	55.19
<b>合计</b>	<b>740,922.13</b>	<b>21.32</b>	<b>668,583.84</b>	<b>20.74</b>	<b>551,156.97</b>	<b>28.41</b>

表5-13. 发行人 2018 年 1-9 月营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月	
	金额	毛利率
房地产销售	664,207.60	25.65
物业管理	12,820.26	13.57
新能源	8,680.95	58.27
其他	30,501.95	12.62
分部间抵消	-18,354.35	7.31
<b>合计</b>	<b>697,856.42</b>	<b>25.95</b>

近三年及一期，发行人的营业毛利分别为 551,156.97 万元、668,583.84 万元、740,922.13 万元和 697,856.42 万元。发行人房地产销售毛利润占比较大，房地产销售业务毛利润分别为 493,642.33 万元、596,217.53 万元、673,850.85 万元和 664,207.60 万元，毛利率分别为 27.37%、19.70%、20.51% 和 25.65 %。近三年及一期发行人毛利润增加主要系房地产销售业绩突出，营业收入大幅增加所致；毛利率波动下降则主要系房地产行业受到地价大幅上涨等因素影响较大导致行业整体利润空间被压缩所致，2016 年以来发行人毛利率较为稳定。

近三年及一期，发行人物业管理业务毛利润分别为 13,688.91 万元、21,665.99 万元、29,246.11 万元和 12,820.26 万元，毛利率分别为 23.24%、22.27%、23.83% 和



13.57%，发行人近年来大力发展物业管理业务，近三年规模增长迅速，毛利率较为稳定，2018 年三季度毛利率较低主要系三季度收缴物业管理费较少所致。近三年及一期，新能源板块毛利润分别为 7,745.88 万元、6,606.89 万元、7,701.69 万元和 8,680.95 万元，毛利率分别为 63.51%、46.92%、49.06%和 58.27%，毛利率波动较大，主要由于新疆地区电价波动所致。近三年及一期，发行人其他毛利润分别为 36,079.85 万元、44,093.44 万元、30,123.48 万元和 30,501.95 万元，毛利率分别为 55.19%、51.16%、57.60%和 12.62%。

近年来，发行人在继续做大做强房地产主业，在充分发挥房地产业务优势的基础上，积极寻求培育新的利润增长点。社区生活服务业务为公司房地产升级转型的重点发展方向。公司通通过打造智慧生活社区，为公司业主提供全方位的人性化服务，收入来源包括基本物业费和其他增值服务收入。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等 24 个省(市)。

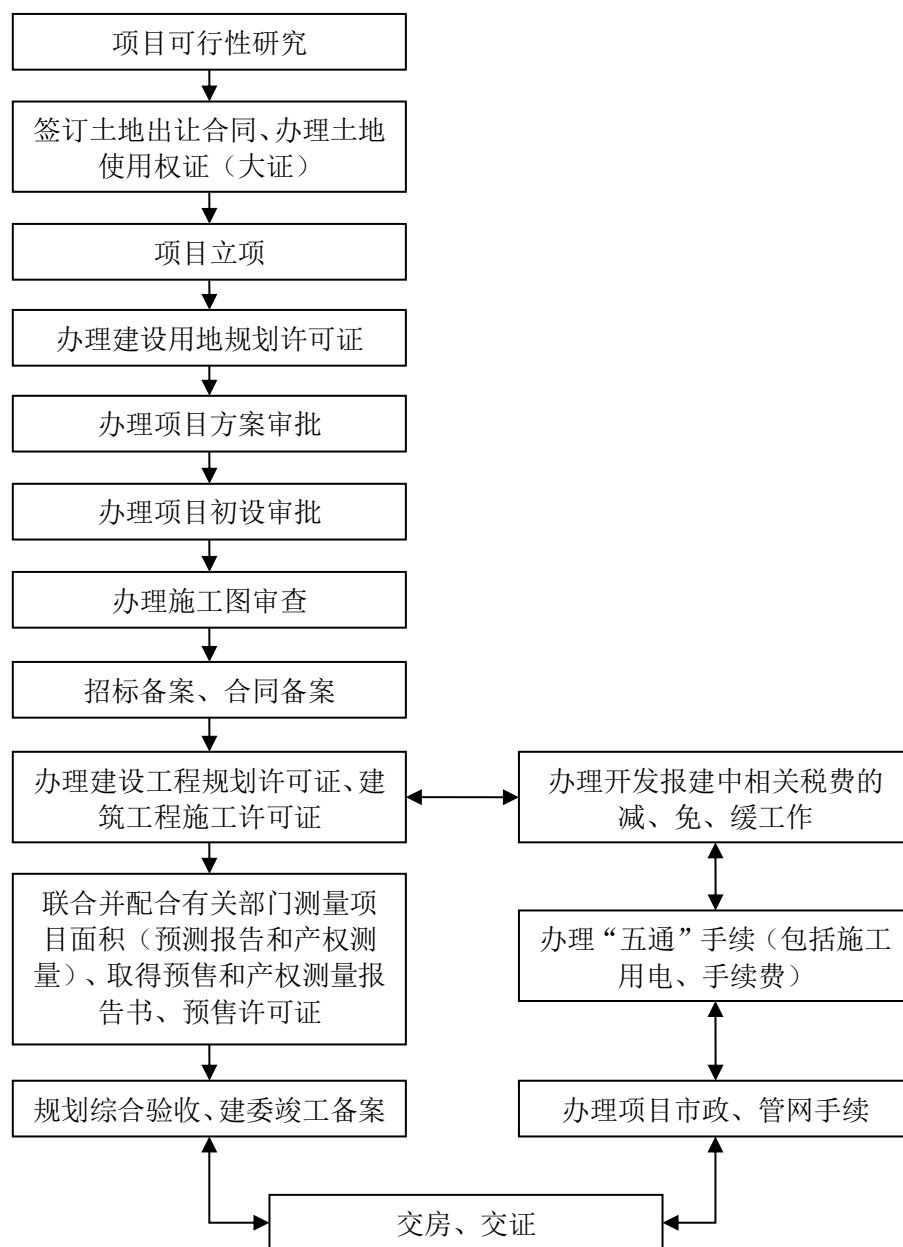
## 2、房地产板块业务情况

### （1）房地产业务运作模式

发行人目前的开发产品以普通住宅为主，房地产业务布局长三角、京津冀、珠三角、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，开发项目主要分布在重庆、北京、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

发行人房地产开发简要流程如图所示：

图5-3. 房地产开发项目流程图



关于项目开发管理体制：发行人的业务管理实行公司总部、区域公司、项目公司三级管理体制，分级授权、权责统一、逐级负责。发行人总部负责战略规划、企业文化与品牌建设、项目投资决策及实施方案审批、资源调配、监督考核；区域公司负责所辖区域的市场研究、项目开拓、项目实施方案拟定、实施过程控制；项目公司负责开发方案的具体实施、开发成本控制和开发产品销售，在上级公司职能部门的监督与指导下直接负责项目的开发与销售。

对于合作开发模式，通常情况下，项目合作方拥有土地，金科股份具备房地产专业开发及运营能力，双方采用股权合资成立新项目公司的合作方式，土地作价入股，项目公司作为独立法人进行运营。通常金科股份持控股比例，并派驻主要管理团队，从项目开发到房屋销售，皆由金科股份团队负责管理与执行。该项目公司为金科股份并表子公司。对于合作项目的退出机制主要分为三种情况，一是在销售约 80% 的时候，金科股份出资并购，该项目公司成为发行人 100% 控股子公司，二是继续使用该合资项目公司收储新地块并进行开发销售，三是在项目全部销售完毕后，进行清算并注销项目公司，合作双方按股比分配收益。

在项目具体开发方式方面，主要分为三种：一是创新型，主要是根据特定客户群体的需求对小区环境和开发产品进行创新设计；二是可复制型，一般适用于客户群体特征较为相似、基本需求相差不大的情况，此种类型设计开发方案依据已经成熟的经验，开发速度相对较快；三是标准化型，主要适用于在跨区域开发过程中，客户群体特征较为相似，但由于区域不同，在需求方面存在一些个别的差异，因此，发行人根据相对固定的开发经验对设计与开发方案作一定的调整。

在销售模式上，发行人主要采用“一房一价”的方式，考虑因素包括：建设成本与费用；市场竞争状况与供需关系、竞争楼盘的价格情况；项目开发区域的目标消费者可接受价格区间；楼层、朝向、房型等。发行人的房地产开发产品质量控制严谨，注重目标消费者的差异化需求，项目选址方面坚持文化资源与经济发展潜力并重，开发产品具有较高的性价比，受到了市场的欢迎。同时，以自销模式为主，销售管理由发行人营销中心统筹，以区域公司为执行单位；以项目现场销售为主，异地营销推广为辅。在营销推广中，以平面媒体和活动营销为主要推广模式，同时，发布会、房展、电视、广播、网络、户外展示等推广手段也被广泛采用。

## （2）房地产业务经营策略

作为一家战略驱动型上市企业，公司拥有明确清晰的战略目标，并根据外部环境变化进行动态调整。2017 年上半年，公司制定了《发展战略规划纲要(2017-2020)》，明确了 2017 至 2020 年各年度战略目标，制定了详细的战略实施策略。未来，公司将大力发展以重庆为核心的成渝城市群、以郑州为核心的中原城市群和以武汉为核

心的长江中游城市群；重点发展以上海为核心的长三角城市群、以广深为核心的珠三角城市群和以北京为核心的京津冀城市群；积极发展山东半岛城市群、北部湾城市群等。主要以城市群内的中心城市为主，区域副中心城市和节点型城市为辅的实施策略，在战略规划指引下，公司已基本完成 8 大城市群的战略布局。

### （3）房地产业务收入结构

根据发行人 2017 年主营业务构成及相关经营情况，确认发行人行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

表5-14. 发行人 2017 年营业收入及房地产业务收入结构

发行人名称			金科地产集团股份有限公司		
是否沪深上市公司	是		股票代码	000656.SZ	
			上市公司行业分类	房地产	
最近一年营业收入构成			最近一年房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产业务	3,285,017.12	94.51	普通住宅地产	2,805,307.18	85.40
物业管理业务	122,747.11	3.53	商业地产	479,709.94	14.60
新能源业务	15,697.03	0.45	工业地产	-	-
其他业务	52,301.05	1.50	保障性住宅地产	-	-
合计	<b>3,475,762.31</b>	<b>100.00</b>	合计	<b>3,285,017.12</b>	<b>100.00</b>

2017 年发行人普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比最高，发行人房地产类型为普通住宅地产。

### （4）主要供应商及采购策略

2017 年，本公司前五名供应商的情况如下：

表5-15. 发行人 2017 年前五名供应商情况

单位：万元

期间	供应商名称	供应商成本	占年度采购总额的比重
2017年	供应商一	112,956.00	5.97%
	供应商二	83,130.73	4.40%
	供应商三	82,972.36	4.39%
	供应商四	70,083.76	3.71%
	供应商五	58,364.00	3.09%

期间	供应商名称	供应商成本	占年度采购总额的比重
	合计	407,506.86	21.55%

公司房地产开发项目的主要原材料为土地、建筑材料及设备。土地主要通过“招拍挂”方式取得。建筑材料及设备主要包括木材、水泥、钢材、石材、铝型材、电梯、电气设备等，公司主要采用以下 3 种方式进行购买：

①凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构筑件等由施工单位按建造合同的规定自行采购；

②需由公司自行采购的材料、设备全部采用市场购买的方式，按技术标要求和商务标要求，择优采购，主要包括以下方式：

A、集中计划采购：通用性材料实行集中采购，采购部门依照计划用量集中批量采购，统一管理，确保一定的库存量，使用单位按计划领用，实行内部核算。

该模式适用于价格随采购量增大而有较大下降空间的物料采购。采购部门对各单位采购需求计划进行宏观调控与协调，凡能形成批量采购的，一律由采购部门负责办理批量采购。

B、长期报价采购(合约采购):经常使用物料，采购部门事先选定供应商，议定供应价格及交易条件，签订相关合作协议，办理合约采购，以确保物料供应来源，简化、规范采购作业程序；项目公司提出采购计划与供应商办理订货、送货、验收等事宜，采购中心统一结算。该模式适用于使用频率较高、价格浮动不大、质量要求较高的物料采购。采购部门定期根据市场情况对报价进行调整、修正。

C、特定采购：除上述两种方式之外的物料(如大宗物资采购、大型设备采购、固定资产添置、急用物资采购等)，采购部门依照采购申请逐单办理询价、议价、招标投标事务。

D、一般采购：低值易耗品、地方性材料由采购部门进行监督和控制，但具体工作由各项目公司办理。

③需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。为控制工程质量和降低开发成本，公司采购实行公开招投标方式，选择符合资质的 3 家以上投标单位(含 3 家)。对设备供货合同，还重点对安装条款、期限、质量保证等进行审核。

#### (5) 土地储备及项目开发整体情况

表5-16. 发行人近三年一期项目开发及销售情况

项目	2018 年 1-9 月/末	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
新开工面积（万m <sup>2</sup> ）	1571	1,096	568	332
竣工面积（万m <sup>2</sup> ）	430	489	715	407
合同签约面积（万m <sup>2</sup> ）	964	843	499	332
合同签约金额（亿元）	844	630	319	221
销售结转面积（万m <sup>2</sup> ）	403	546	498	286
销售结转金额（亿元）	255	329	303	180
签约均价（元/m <sup>2</sup> ）	8,755	7,473	6,393	6,657
结转均价（元/m <sup>2</sup> ）	6,328	6,026	6,084	6,294

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人新开工面积分别为 33 万平方米、568 万平方米、1,096 万平方米和 1571 万平方米，近年来发行人在前端资源获取、后端向市场要效益等方面有较好表现，新开工面积和合约销售面积均大幅增加。

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人合同签约面积分别为 332 万平方米、499 万平方米、843 万平方米和 964 万平方米；合约签约金额分别为 221 亿元、319 亿元、630 亿元和 844 亿元；签约均价分别为 6,657 元/平方米、6,393 元/平方米、7,473 元/平方米和 8,755 元/平方米，近三年及一期签约均价总体呈上升趋势。销售结转面积分别为 286 万平方米、498 万平方米、546 万平方米和 403 万平方米；销售结转金额分别为 180 亿元、303 亿元、329 亿元和 255 亿元；结转均价分别为 6,294 元/平方米、6,084 元/平方米、6,026 元/平方米 6,328 元/平方米。

发行人坚定战略指引、优化投资布局，采取因城施策的策略和创新多样的方法，投资工作取得重大突破，新进杭州、南京、南昌、福州、石家庄等 15 个核心城市，“八大城市群”战略布局基本完成。公司坚持内生式增长与外延式发展并重，土地拓展方式由招拍挂方式向收并购、城中村改造、城市更新、合作开发等多点发力方式转变，非招拍挂项目比例大幅度提升，并与碧桂园、旭辉控股集团、红星美凯龙等企业形成战略伙伴关系，保持与保利、中海、龙湖、新城控股、金辉等大型企业的

互动合作。2017 年新项目土地总投资约 460 亿元，同比增长约 120%，共计获取 79 宗土地，计容面积约 1,245 万平方米，同比增长约 103%。发行人 2017 年新增土地储备情况如下：

表5-17. 发行人 2017 年新增土地储备情况

单位：平方米

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积	计容建筑面积
1	武汉大洲村项目	湖北武汉市	99.75%	140,671	637,326
2	昆明金家项目	云南昆明市	79.12%	88,842	177,683
3	重庆两江产业项目	重庆	87.50%	140,252	152,000
4	重庆蔡家 M01 项目	重庆	99.82%	136,123	340,308
5	重庆蔡家 M07/08 项目	重庆	99.82%	111,295	278,238
6	广西柳州航鹰大道项目	广西柳州市	97.56%	27,190	81,569
7	江苏无锡蠡湖一号项目	江苏无锡市	99.78%	261,333	229,973
8	重庆两江龙兴项目	重庆	99.41%	188,506	207,356
9	四川温江区金马项目	四川成都市	100.00%	73,333	132,000
10	江苏苏州莘庄 2 号地块	江苏苏州市	99.06%	55,841	111,682
11	江苏苏州莘庄 3 号地块	江苏苏州市	38.82%	36,771	66,188
12	重庆渝北中学 A062 项目	重庆	49.59%	45,575	155,867
13	四川雅安大兴镇 2-06 号地块	四川雅安市	98.88%	33,670	84,174
14	四川雅安大兴镇 10-04、10-10 号地块	四川雅安市	98.88%	55,480	149,795
15	河北正定[2016]013 号地块	河北石家庄	64.45%	56,946	113,892
16	重庆西永项目	重庆	49.81%	155,204	335,241
17	重庆巴南外河坪宗地二项目	重庆	34.00%	113,365	340,095
18	浙江嘉善姚庄 2012-42/2013-33 号地块	浙江嘉兴市	50.24%	25,115	45,208
19	浙江嘉善姚庄 2016-7 号地块	浙江嘉兴市	50.24%	14,505	29,010
20	江苏常州新北区项目	江苏常州市	54.31%	50,387	110,851
21	重庆跳蹬项目	重庆	54.65%	125,073	375,219
22	河北正定[2017]003 号地块	河北石家庄	25.00%	37,004	62,907
23	江苏栖霞燕子矶 G33 地块	江苏南京市	99.31%	18,545	40,800
24	浙江嘉兴市 2014-6-7 地块	浙江嘉兴市	50.15%	58,900	106,020
25	永川区望城路 90 号金翔化工地块	重庆	100.00%	90,492	270,148
26	重庆开州歇马 KZ-2-28 地块	重庆	97.03%	46,342	115,855
27	重庆巴南区界石组团 N 分区 N12/02 号宗地	重庆	49.00%	89,257	223,143
28	北京平谷区夏各庄镇 03-04 地块	北京	50.87%	48,594	58,313
29	北京平谷区夏各庄镇 03-11、03-13、03-14 地块、A33 地块	北京	50.87%	86,607	90,937
30	北京平谷区夏各庄镇 03-12、03-16 地块	北京	50.87%	98,253	109,061
31	贵州遵义 2017-XP-25 地块	贵州遵义市	98.37%	70,016	175,040

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积	计容建筑面积
32	贵州贵阳 G(16)093、G(16)094、G(16)095 地块	贵州贵阳市	77.07%	29,884	83,675
33	重庆万州区祥瑞香山缘项目	重庆	100.00%	54,373	225,649
34	山东高新区汉峪片区 A-04 地块	山东济南市	99.83%	50,258	120,619
35	山东高新区汉峪片区 A-09 地块	山东济南市	99.83%	11,781	18,261
36	山东高新区汉峪片区 A-06 地块	山东济南市	99.83%	15,708	28,274
37	山东高新区汉峪片区 A-08 地块	山东济南市	99.83%	15,265	27,477
38	四川青白江 QBJP2017-1(252)地块	四川成都市	99.38%	51,697	155,090
39	四川泸州 510500-2017-B-049 地块	四川泸州市	99.62%	139,402	348,505
40	重庆璧山 245 号地块	重庆	97.37%	84,109	109,341
41	重庆南川隆化组团 B6-1、B6-2(B)地块	重庆	98.75%	83,806	234,657
42	重庆巴南外河坪宗地一	重庆	33.00%	179,607	420,280
43	河南郑州文谷项目[2017]33 号	河南郑州市	48.92%	42,217	126,652
44	河南郑州文谷项目[2017]31 号	河南郑州市	48.92%	38,780	96,951
45	浙江运河 R21-12 地块	浙江杭州市	59.63%	34,499	86,248
46	浙江运河 R21-14 地块	浙江杭州市	39.48%	24,684	61,710
47	江西南昌昌西大道地块	江西南昌市	99.54%	82,624	194,166
48	重庆大渡口区大渡口组团 F 分区 F5-2 号宗地	重庆	54.12%	29,053	101,686
49	天津津武（挂）2016-068 号地块	天津	99.78%	132,667	199,000
50	重庆茶园 F 分区项目	重庆	35.00%	179,848	383,075
51	南京梅龙湖项目	江苏南京市	17.75%	100,452	138,624
52	重庆御临河项目	重庆	48.70%	163,484	182,612
53	石家庄正定 004 号地块项目	河北石家庄	24.53%	23,582	40,090
54	石家庄正定 005 号地块项目	河北石家庄	32.70%	48,378	82,243
55	石家庄正定 007 号地块项目	河北石家庄	34.69%	65,052	65,703
56	重庆两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A09-4-1/07 号宗地	重庆	19.96%	95,800	191,600
57	重庆两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A05-4/06 号宗地	重庆	19.85%	61,933	111,480
58	浙江嘉善姚庄大地块	浙江嘉兴市	48.73%	64,861	142,694
59	重庆江津双福项目（AB 地块）	重庆	100.00%	148,861	297,722
60	重庆永川兴龙湖 A2-7-2/01 地块	重庆	46.46%	51,203	128,008
61	福建福州项目	福建福州市	50.00%	68,733	159,461
62	湖南长沙牛头南地块	湖南长沙市	99.62%	131,800	395,400
63	江苏张家港 2013-B74-A 地块	江苏苏州市	96.84%	39,284	43,212
64	四川遂宁河东新区 E-10 地块	四川遂宁市	100.00%	125,400	150,480
65	广东佛山顺德项目	广东佛山市	100.00%	57,780	144,450
66	四川成都青白江区 QBJP2017-6(252)地块	四川成都市	99.38%	46,811	140,432
67	河南新郑力上项目北地块	河南郑州市	51.00%	71,403	214,209



序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积	计容建筑面积
68	江苏常州新龙商务区项目	江苏常州市	33.33%	74,298	166,643
69	四川南充清泉坝 A-2-4 地块	四川南充市	100.00%	12,360	37,080
70	四川南充清泉坝 A-2-1 地块	四川南充市	100.00%	17,071	51,213
71	河南新郑力上项目南地块	河南郑州市	51.00%	77,761	155,523
72	天津滨海新区船厂项目	天津	33.00%	35,188	70,375
73	重庆万州三电项目	重庆	51.00%	49,566	123,914
74	辽宁沈阳高铁街西地块	辽宁沈阳市	100.00%	78,517	133,480
75	重庆江津金融城项目	重庆	83.00%	66,640	139,944
76	河北张家口蓝城项目	河北张家口	50.00%	114,467	171,700
77	山东淄博积家村项目	山东淄博市	51.00%	34,030	85,075
78	四川成都双流区地块项目	四川成都市	100.00%	29,995	59,989
79	广西南宁凤凰路项目	广西南宁市	20.00%	57,762	202,169
合计				<b>5,872,221</b>	<b>12,452,740</b>

截至 2017 年末，发行人主要在建房地产项目开发情况如下：

表5-18. 截至 2017 年末发行人主要在建房地产项目开发情况

单位：万元、平方米

序号	项目	业态	位置	项目进度	占地面积	计容建筑面积	总建筑面积	截至2017年末累计完工面积	预计总投资金额	截至2017年末实际投资金额
1	重庆璧山·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	259,248	673,801	793,736	511,077	289,157	278,439
2	重庆江津·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	323,921	654,561	854,240	459,901	259,274	197,543
3	重庆北碚·金科城	住宅	重庆市	在建	396,067	739,959	966,154	509,568	358,772	329,436
4	重庆·金科廊桥水乡	住宅	重庆市	在建	681,649	1,492,616	1,835,796	1,736,927	720,000	654,579
5	重庆·西永天宸	住宅	重庆市	在建	518,818	1,335,029	1,658,079	661,217	582,461	572,105
6	重庆·金科时代中心	住宅	重庆市	在建	150851	492614	540,885	228,803	394,091	210,898
7	重庆·金科天元道	住宅	重庆市	在建	276230	772,079	1,043,570	59,664	476,501	395,934
8	重庆·金科九曲河	住宅	重庆市	在建	156,205	144,358	287,548	-	277,869	164,891
9	重庆大足·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	194,927	625,927	736,645	425,145	232,040	229,433
10	重庆荣昌·金科世界城	住宅	重庆市	在建	333,521	830,517	946,065	514,032	304,512	245,003
11	重庆长寿·金科世界城	住宅	重庆市	在建	341,831	899,542	1,093,584	335,995	403,572	359,811
12	重庆丰都·金科黄金海岸	住宅	重庆市	在建	197,570	497,924	600,974	230,056	201,496	140,222

序号	项目	业态	位置	项目进度	占地面积	计容建筑面积	总建筑面积	截至2017年末累计完工面积	预计总投资金额	截至2017年末实际投资金额
13	重庆涪陵·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	259,758	505,922	639,680	264,095	208,794	139,064
14	重庆涪陵·金科南湖天宸	住宅	重庆市	在建	288,811	599,681	759,234	152,399	232,214	229,735
15	重庆云阳·金科世界城	住宅	重庆市	在建	329,915	725,779	883,715	568,389	249,605	236,064
16	重庆开县·金科云玺台	住宅	重庆市	在建	139,513	380,219	505,921	-	221,384	91,455
17	重庆巫山·金科城	住宅	重庆市	在建	292,066	956,194	1,012,603	-	220,000	113,156
18	贵州·金科中央公园城	住宅	贵州遵义	在建	368,482	702,223	862,513	391,438	209,943	190,810
19	无锡·城南世家	住宅	江苏无锡	在建	206,455	521,472	710,400	629,600	442,595	326,050
20	无锡·金科中心	住宅	江苏无锡	在建	105,704	277,216	382,541	197,752	241,426	176,770
21	无锡·米兰花园	住宅	江苏无锡	在建	142,694	362,169	466,242	415,350	235,015	218,231
22	江苏如皋·金科世界城	住宅	南通如皋	在建	166,410	390,250	475,107	264,937	199,791	161,708
23	合肥·半岛壹号	住宅	安徽合肥	在建	633,250	636,788	748,626	394,059	315,493	60,968
24	合肥·天辰花园	住宅	安徽合肥	在建	97,200	226,858	268,632	-	389,091	302,446
25	内江·金科公园王府	住宅	四川内江	在建	160,882	637,677	815,024	361,534	315,041	286,527
26	西安·金科天籟城	住宅	陕西西安	在建	62,079	260,019	352,410	202,326	183,651	121,060
27	咸阳·金科世界城	住宅	陕西咸阳	在建	160,592	618,542	771,327	-	337,391	100,306
28	北京·金科天籟城	住宅	北京市	在建	80,118	234,571	303,205	164,836	444,125	411,970
29	湖南·长沙科技新城	住宅	湖南长沙	在建	333,998	673,293	728,662	246,403	216,782	104,847
30	重庆·两江健康科技新城	住宅	重庆	在建	272,600	530,131	659,289	53,074	192,543	89,646
31	济南·金科世界城	住宅	山东济南	在建	269,988	1,133,341	1,450,825	437,467	767,260	528,650
32	郑州·金科城	住宅	河南郑州	在建	160,347	557,038	772,659	-	355,640	278,173

表5-19. 发行人 2017 年末主要在售项目情况

单位：m<sup>2</sup>

序号	项目	业态	地区	权益比例	2017年初可供出售面积	2017年取得预售证面积	2017年结算面积	预计竣工时间
1	金科·天元道	住宅	重庆市	98.81%	44,169	356,019	42,589	2018年10月
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	100.00%	46,499	380,213	402,328	2019年9月
3	重庆·金科城	住宅	重庆市	100.00%	56,826	127,234	138,593	2018年10月
4	郑州·金科城	住宅	河南郑州市	50.00%	9,094	142,925	-	2020年5月

5	金科 温江天宸	住宅	四川成都市	100.00%	29,306	147,182	-	2019年12月
6	金科 两江健康科技城	住宅	重庆市	87.50%	4,572	177,653	4,049	2018年3月
7	金科 半岛壹号	住宅	安徽合肥市	99.21%	26,458	101,637	84,040	2020年12月
8	金科 云玺台	住宅	重庆市	97.65%	-	219,809	-	2018年8月
9	金科 中央公园城	住宅	贵州遵义市	100.00%	37,015	268,581	234,187	2018年9月
10	金科 空港城	住宅	重庆市	51.00%	34,673	148,414	44,200	2018年4月
11	金科 澜山公馆	住宅	山东济南市	94.40%	-	98,887	-	2019年3月
12	金科 江湖海	住宅	云南昆明市	79.12%	-	96,119	-	2019年10月
13	金科 世界城	住宅	江苏南通市	100.00%	32,330	92,157	126,709	2022年9月
14	金科·南湖天宸	住宅	重庆市	99.28%	43,383	196,696	92,270	2018年2月
15	金科 长沙科技新城	住宅	湖南长沙市	64.53%	-	183,661	185,134	2019年12月
16	金科 荣昌世界城	住宅	重庆市	100.00%	72,873	209,865	42,205	2018年5月
17	金科 江津中央公园城	住宅	重庆市	100.00%	120,314	152,305	138,397	2018年9月
18	金科 天籁城	住宅	陕西西安市	100.00%	31,495	121,749	3,575	2018年12月
19	金科 璧山中央公园城	住宅	重庆市	100.00%	80,082	164,572	99,160	2018年5月
20	金科 中央华府	住宅	重庆市	100.00%	11,399	102,351	59,228	2018年10月
21	金科 公园王府	住宅	北京市	100.00%	36,481	-	22,613	已完工
22	金科 云阳世界城	住宅	重庆市	60.00%	64,802	164,398	316,252	2018年10月
23	金科 九曲河	住宅	重庆市	99.68%	-	103,807	-	2020年12月
24	金科 公园王府	住宅	四川内江市	100.00%	143,290	68,782	163,512	2019年4月
25	金科 东方水榭	住宅	江苏苏州市	100.00%	7,564	28,849	76,533	已完工
26	金科 廊桥印象	住宅	江苏苏州市	70.00%	50,565	64,286	56,662	2019年12月
27	金科 观天下	住宅	重庆市	100.00%	35,815	170,924	-	2018年4月
28	金科 世界城	住宅	陕西咸阳市	51.00%	31,198	131,236	-	2018年7月
29	金科 世界城	住宅	江苏无锡市	100.00%	152,415	4,865	108,259	2018年8月
30	金科 阳光美镇	住宅	山东青岛市	70.00%	484	73,268	46,104	2019年9月

2015-2017 年，发行人采用“招拍挂”方式拿地项目具体如下：

发行人 2015-2017 年通过“招拍挂”方式拿地项目情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价	是否属于重点调控的热点城市	是否存在地王报道
1	2015/1/23	青岛瑞昌路项目	青岛	住宅	65,239	213,499	96,075	4,500	是	否
2	2015/7/14	大竹林地块宗地 1	重庆	住宅	155,277	390,377	134,201	3,438	否	否
3	2015/7/14	大竹林地块宗地 2	重庆	住宅	120,953	362,859	108,979	3,003	否	否
4	2015/8/21	苏州角直项目	苏州	住宅	52,969	95,343	25,687	2,694	是	否
5	2016/1/22	五家渠学校用地 LSGP2015-070	新疆	住宅	136,677	136,677	2,214	162	否	否
6	2016/1/22	五家渠学校配套住宅用地 LSGP2015-071	新疆	住宅	59,000	177,001	2,158	122	否	否
7	2016/1/22	五家渠后续用地 LSGP2015-072	新疆	住宅	79,075	110,705	2,954	267	否	否
8	2016/2/25	两江产业项目	重庆	住宅/产业	272,600	378,101	34,606	915	否	否

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价	是否属于重点调控的热点城市	是否存在地王报道
9	2016/5/25	温江项目	成都	住宅	93,844	234,611	30,969	1,320	是	否
10	2016/6/8	开县云枫街道寨子坪	重庆	住宅	139,513	380,652	64,280	1,689	否	否
11	2016/6/23	滨湖东路地块 (Kx-1-196 号)	重庆	住宅	24,400	47,000	10,650	2,266	否	否
12	2016/6/28	重庆礼嘉组团 F 分区地块	重庆	住宅	156,205	156,207	119,000	7,618	否	是
13	2016/11/25	柳州河东片区 135 亩项目	柳州	住宅	90,066	207,900	91,700	4,411	否	否
14	2016/11/25	南宁高新区相思湖宗地一	南宁	住宅	44,795	179,200	77,280	4,313	否	否
15	2016/11/25	南宁高新区相思湖宗地二	南宁	住宅	43,617	174,500	77,303	4,430	否	否
16	2016/11/30	合肥瑶海项目	合肥	住宅	71,080	142,159	122,261	8,600	是	否
17	2016/11/30	合肥包河项目	合肥	住宅	97,200	213,843	267,307	12,500	是	否
18	2016/11/30	合肥庐阳项目	合肥	住宅	21,473	38,651	53,726	13,900	是	否
19	2016/12/8	团泊奥莱东地块 1 (滨奥)	天津	住宅	162,299	194,759	101,803	5,227	是	否
20	2016/12/8	团泊奥莱东地块 2 (滨耀)	天津	住宅	46,959	56,351	34,347	6,095	是	否
21	2016/12/14	开县东部新城	重庆	住宅	49,249	172,371	36,400	2,112	否	否
22	2016/12/14	蔡家后续延展用地	重庆	住宅	177,239	403,708	59,034	1,462	否	否
23	2016/12/27	蔡家 P 分区 (宗地三)	重庆	住宅	188,667	246,614	58,204	2,360	否	否
24	2017/3/12	两江产业后续地块	重庆	住宅/产业	140,252	152,000	5,638	371	否	否
25	2017/3/30	重庆蔡家 M01 项目	重庆	住宅	136,123	340,308	120,500	3,541	否	否
26	2017/3/30	重庆蔡家 M07/08 项目	重庆	住宅	111,295	278,238	103,000	3,702	否	否
27	2017/4/11	柳州航鹰大道路项目	柳州	住宅	27,190	81,569	35,830	4,393	否	否
28	2017/4/21	两江龙兴 H 分区项目宗地一	重庆	住宅	188,506	207,356	71,800	3,463	否	否
29	2017/4/26	常熟 2017B-002 莘庄镇地块	常熟	住宅	55,841	111,682	48,974	4,385	否	否
30	2017/4/26	常熟 2017B-003 莘庄镇地块	常熟	住宅	36,771	66,188	39,868	6,023	否	否
31	2017/5/4	雅安 50.5 亩项目	雅安	住宅	33,670	84,174	19,293	2,292	否	否
32	2017/5/17	雅安 24+56 亩项目	雅安	住宅	55,480	149,795	22,000	1,469	否	否
33	2017/6/2	正定[2016]013 号	石家庄	住宅	56,946	113,892	85,800	7,533	是	否

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价	是否属于重点调控的热点城市	是否存在地王报道
34	2017/6/7	西永 L01-1/04、L01-3/04	重庆	住宅	155,204	335,241	180,998	5,399	否	否
35	2017/6/9	巴南外河坪宗地二	重庆	住宅	113,365	340,095	154,000	4,528	否	否
36	2017/6/20	嘉善姚庄 38 亩 2012-42, 2013-33	嘉善	住宅	25,115	45,208	40,185	8,889	否	否
37	2017/6/20	嘉善姚庄 22 亩 2016-7 项目	嘉善	住宅	14,505	29,010	23,208	8,000	否	否
38	2017/6/21	常州新北区 76 亩	常州	住宅	50,387	110,851	82,000	7,397	否	否
39	2017/6/27	跳蹬 188 亩（17077 号地块）	重庆	住宅	125,073	375,219	125,000	3,331	否	否
40	2017/6/28	正定 56 亩（003 地块）	石家庄	住宅	37,004	62,907	47,300	7,519	是	否
41	2017/7/12	栖霞燕子矶 G33 地块	南京	住宅	18,545	40,800	81,000	19,853	是	否
42	2017/7/14	惠民镇 2014-6-7 地块	嘉善	住宅	58,900	106,020	78,926	7,444	否	否
43	2017/7/27	开州歇马 KZ-2-28	开州	住宅	46,342	115,855	20,740	1,790	否	否
44	2017/7/28	巴南区界石组团 N 分区 N12/02 号宗地	重庆	住宅	89,257	223,143	72,000	3,227	否	否
45	2017/8/1	平谷区夏各庄镇 03-04 地块 R2 二类居住用地	北京	住宅	48,594	58,313	82,300	14,113	是	否
46	2017/8/1	平谷区夏各庄镇 03-11、03-13、03-14 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	北京	住宅	86,607	90,937	116,700	12,833	是	否
47	2017/8/4	平谷区夏各庄镇 03-12、03-16 地块 R2 二类居住用地	北京	住宅	98,253	109,061	155,600	14,267	是	否
48	2017/8/2	遵义 2017-XP-25	遵义	住宅	70,016	175,040	30,654	1,751	否	是
49	2017/8/11	高新区汉峪片区 A-04 地块（2017-G087）	济南	住宅	50,258	120,619	174,000	14,426	是	否
50	2017/8/11	高新区汉峪片区 A-09 地块（2017-G091）	济南	住宅	11,781	18,261	26,000	14,238	是	否
51	2017/8/11	高新区汉峪片区 A-06 地块（2017-G088）	济南	住宅	15,708	28,274	40,500	14,324	是	否
52	2017/8/11	高新区汉峪片区 A-08 地块（2017-G090）	济南	住宅	15,265	27,477	39,500	14,376	是	否
53	2017/8/16	青白江区凤凰大道以南、凤祥大道以北	成都	住宅	51,697	155,090	55,832	3,600	是	否
54	2017/8/17	泸州 209 亩	泸州	住宅	139,402	348,505	118,979	3,414	否	否
55	2017/8/21	璧山 245 号地块	璧山	住宅	84,109	109,341	18,640	1,705	否	否

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价	是否属于重点调控的热点城市	是否存在地王报道
56	2017/8/22	南川隆化组团 B6-1、B6-2(B)	南川	住宅	83,806	234,657	31,680	1,350	否	否
57	2017/8/29	两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A09-4-1/07 号宗地	重庆	住宅	95,800	191,600	206,000	10,752	否	否
58	2017/8/29	两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A05-4/06 号宗地	重庆	住宅	61,933	111,480	81,000	7,266	否	否
59	2017/9/4	运河 R21-12 地块	杭州	住宅	34,499	86,248	163,307	18,935	是	否
60	2017/9/13	运河 R21-14 地块	杭州	住宅	24,684	61,710	116,385	18,860	是	否
61	2017/9/15	大渡口区大渡口组团 F 分区 F5-2 号宗地	重庆	住宅	29,053	101,686	56,500	5,556	否	否
62	2017/9/25	南昌昌西大道地块	南昌	住宅	82,624	194,166	96,793	4,985	是	否
63	2017/9/27	津武（挂）2016-068 号	天津	住宅	132,667	199,000	247,080	12,416	是	否
64	2017/9/29	茶园 F 分区项目	重庆	住宅	179,848	383,075	191,764	5,006	否	否
65	2017/10/10	永川兴龙湖 A2-7-2/01 地块	永川	住宅	51,203	128,008	15,440	1,206	否	否
66	2017/10/13	长沙牛头南地块	长沙	住宅	131,800	395,400	135,800	3,434	是	否
67	2017/10/17	张家港 2013-B74-A 地块	苏州	住宅	39,284	43,212	18,268	4,227	是	否
68	2017/10/17	河东新区 E-10 地块	遂宁	住宅	125,400	150,480	47,020	3,125	否	否
69	2017/10/26	佛山顺德	佛山	住宅	57,780	144,450	158,899	11,000	否	否
70	2017/11/8	成都青白江区 QBJP2017-6(252)地块	成都	住宅	46,811	140,432	42,832	3,050	是	否
71	2017/11/22	常州新龙商务区商住地块（JZX20170902）	常州	住宅	74,298	166,643	92,000	5,521	否	否
72	2017/11/23	清泉坝 A-2-4 地块	南充	住宅	12,360	37,080	11,217	3,025	否	否
73	2017/11/23	清泉坝 A-2-1 地块	南充	住宅	17,071	51,213	15,872	3,099	否	否
74	2017/12/13	高铁街西地块	沈阳	住宅	78,517	133,480	43,875	3,287	否	否
75	2017/12/26	双流区 45 亩地块	成都	住宅	29,995	59,989	45,592	7,600	是	否

发行人对以上近三年“招拍挂”获取的土地情况均进行核查，主要通过查询所获取土地的价格、所在城市或区域的土地价格，以及网站查询新闻报道等方式。

2016 年 11 月，国家住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会，明确的要把房价稳定在现有水平上的重点调控的热点城市包括北京、上海、

广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州和成都共 16 个。

2016 年 11 月，银监会发布《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》，认定 16 个房价上涨过快的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都，与住建部认定的热点城市保持一致。

2017 年 2 月，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等 16 个，与住建部和银监会认定的热点城市保持一致。

发行人通过“招拍挂”方式拿地项目在重点调控的热点城市存在地王报道的项目为 2018 年 1 月 10 日获取的成都武侯区 WH14(251)号地块，占地面积 32,546 平方米，计容建筑面积 69,322 平方米，总价 94,441 万元，平均楼面价 13,624 元/平方米。经查询成都市在此日期前的土地出让信息，存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位	成交时间	地块	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	容积率	地块总价(万元)	楼面价(元/平方米)
北京兴茂置业有限公司	2017/4/6	成都市武侯区七里村铁佛村 7、8 组地块	108,203.7	270,509	≤2.5	464,193.59	17,160
成都东原房地产开发有限公司	2017/4/6	成都市武侯区红牌楼街道太平村 1、7 组	10,651.11	20,237	≤1.9	34,807.72	17,200

上述两地块与发行人获取的成都武侯区 WH14(251)号地块处于同一行政区域，且成交时间在发行人拿地之前，楼面价远高于发行人拿地楼面价，因此该地块实际不为“地王”。

综上所述，发行人已对近三年一期“招拍挂”获取的土地情况均进行核查，不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

### 3、其他板块业务情况

除房地产开发外，公司主营业务中还经营物业管理、新能源开发、酒店经营、园林等其他相关业务。

### （1）物业管理

发行人子公司金科物业服务集团有限公司成立于 2000 年 7 月，拥有物业管理壹级资质，现有员工 12,000 余人，管理规模达 2 亿平方米，地跨北京、重庆、四川、江苏、湖南、陕西、山东、贵州、新疆、云南、河南等多个省、自治区及直辖市，进驻 107 个城市，为 100 多万家庭提供物业服务。

经过多年发展，物业类型由单一到多元，目前管理的物业形态已涵盖住宅、写字楼、商业、酒店会所、高校、政府部门办公楼等诸多物业类型，管理方式包括委托管理和顾问管理。

金科股份物业管理费的确定方式为：通过房地产开发公司的招投标并核定物业服务标准及价格，签订《前期物业服务合同》并到相关物业职能部门备案后，按合同约定标准收费；合同到期后，由金科股份的物业与小区业委会协商价格，并到相关物业职能部门备案后执行。金科股份一直秉承“做好每个细节”的工作作风，为客户提供人性化物业管理服务。

2017 年新增合同管理面积约 7,560 万平方米，新进驻城市 40 个。2017 年末在管项目 556 个，在管面积达 2 亿平方米，累计进驻城市 107 个。2017 年，物业管理板块实现收入达 122,747.11 万元，实现毛利润 29,246.11 万元。

### （2）新能源开发

公司于 2014 年 12 月通过子公司金科新能源有限公司完成收购主营风力能源项目投资与技术开发的新疆华冉东方新能源有限公司 100% 股权进入新能源领域，投资建设哈密烟墩第六风电场 20 万千瓦项目；2015 年 7 月，子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称“哈密华冉东方”）取得新疆维吾尔自治区发展和改革委员会对哈密景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦工程项目的核准，该建设地为新疆哈密市，项目总装机规模为 20 万千瓦，项目总投资 15.65 亿元，其中资本金 3.13 亿元，其余 12.52 亿元由贷款解决。2017 年度，新能源项目上网电量为 38,433.12



万度，同比增长 17.81%，限电损失比率 30.68%，同比下降 12.58 个百分点；全年实现营业收入约 1.6 亿元，同比增长 11.48%，净利润 2,591 万元，同比增长 475.12%；累计收回电价补贴 1.6 亿元。

截至 2017 年末，新能源项目资产总额为 53 亿元。公司积极推进 20 万千瓦景峡项目的开工建设，截至 2017 年末，项目累计已投资约 10 亿元，项目主体工程建设基本完工，正在推动并网发电工作。2017 年 8 月 4 日，经新能源产业基金各方合伙人友好协商并一致同意，各方签订《关于部分合伙人退伙协议书》，重庆骏御、金科新能源退出新能源产业基金，公司将继续审慎推进公司新能源业务发展。

### （3）酒店经营、园林工程

公司于 2013 年起开展酒店业务连锁化经营，目前，位于重庆市涪陵区的两江大酒店（按五星级标准）已经顺利开业，重庆开县金科大酒店（按五星级标准）和苏州金科大酒店（按五星级标准）也顺利开业，金科酒店品牌影响力正在逐步增强。

发行人的下属公司重庆展弘园林有限公司和重庆凯尔辛基园林有限公司从事园林工程业务，主要是为房地产开发项目提供配套的园林设计、施工及咨询服务。

重庆展弘园林有限公司拥有城市园林绿化施工贰级资质，重庆凯尔辛基园林有限公司拥有风景园林工程设计专项乙级资质和城市园林绿化施工贰级资质，凭借“金科”品牌，发行人园林工程业务在西南地区得到了较好的开展。

园林工程的质量是房地产开发项目能否成功的关键影响因素之一，设计水平、施工质量、与监理单位及工程总包单位的沟通与合作等，都构成了园林工程企业重要的服务环节和竞争要素。

发行人园林工程板块采购模式主要有两种：一种是客户核价后公司采购、一种是公司通过客户指定的供应商进行采购。采购标的主要分为三类：苗木采购、石材采购和零星采购等。对于大宗材料（大型乔木、河沙、石子、石材、水泥、钢材、混凝土等）实行统一招标，签订战略采购协议的模式，以保证良好的合作和价格的稳定性。

典型工程款项结算方式：主要采取按月结算方式，每月统计完成工程量的时间为上月 20 日至本月 20 日，双方确认工程进度后，客户于每月 25 日前按照审核的上月完成工程量金额的 80% 向公司支付工程进度款，竣工后经双方审核确认，扣除工程总价 3% 作为预留质保金外，支付剩余工程款项。

## 十、发展战略

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

地产方面，一是加大创新力度，继续做强住宅地产。一方面通过聚焦用户需求，加快产品迭代。大力开发绿色住宅，加强新材料、环保节能材料设备的运用，不断提升人居满意度。大力增加智能化设备比重和科技终端运用，努力构建智能化开发系统和大数据平台。另一方面适当调整业务布局和产品结构，巩固公司现有优势，保证规模和业绩稳步提升，为升级转型提供基础保障。二是产业地产要实现“地产+产业”的双向联动。一方面聚焦大健康产业、科技产业、文旅产业，进行多主题复合式深耕开发，充分发挥房企开发建设领域的优势。另一方面通过社区需求导流、资金政策扶持、产业链联动等方式，打通 B 端 C 端供需信息，坚持合作共赢理念，积极培育产业企业。在园区管理方面要努力提升后续经营服务能力，为产业园区提供全方位支持。三是商业地产力争成为“社区商业运营及服务旗手”。聚焦社区运营，实现提升社区品质、营造社区便捷和引领社区繁荣三大功能，打造社区商业配套系统。

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

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

## 十一、发行人所在行业现状及发展前景

### （一）房地产行业概况

发行人主营房地产业务。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人民群众生活水平不断提高带来改善性住房需求，快速城市化城市新增人口上升带来刚性住房需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产行业属于顺周期性行业，受经济大环境影响较大。2008 年的金融危机给全球经济带来巨大冲击，中国经济增速放缓，房地产行业作为宏观经济的晴雨表，自 2007 年四季度开始量价齐跌，进入深度调整阶段。2008 年全国房地产成交量急剧萎缩，据国家统计局数据显示，2008 年全国商品房销售面积同比下降 19.70%，销售额同比下降 19.50%。政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产业的复苏，2009 年以来，国内宏观经济稳步复苏，为房地产行业繁荣和房价上涨奠定了基础，出现价量齐升的局面。2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。2010 年，国家

频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。另外，2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 调整至 3.50%。2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房

货币化安置，改善市场环境。2015 年度，全国商品房销售面积为 128,494.97 万平方米，同比回升 6.50%；商品房销售金额为 87,280.84 亿元，同比上升 14.40%。

2016 年延续上年量价齐升的态势，房地产市场出现较为强劲的回暖，上半年全国住宅价格持续上涨，在此背景下，房地产政策逐渐转向，再次收紧，各地大面积实施限购限贷政策。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，商品房销售额 11.76 万亿元。

2017 年，调控政策持续深化，调控城市扩容显著，并且在坚决提升限购限贷执行力度的同时，政策措施逐步呈现多维度、全覆盖。

## （二）房地产行业发展

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2000-2014 年，全国房地产开发投资完成额从 4,901.73 亿元增长至 95,035.61 亿元，年复合增长率为 23.58%；全国商品房竣工面积从 23,027.92 万平方米增长至 107,459.05 万平方米，年均增长率为 11.63%；全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米上升至 120,648.54 万平方米，年均增长率为 15.03%。

2000 年以来，我国房地产行业经历了以下几个主要的阶段：

（1）2000 年至 2007 年：我国房地产成为国民经济支柱产业。随着《进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》等一系列政策的支持，我国房地产开发投资呈现快速增长，房地产业成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。

（2）2008 年至 2013 年：我国房地产进入频繁调控阶段。伴随着美国次贷危机引发的全球金融危机，国内房地产市场经历了短暂低迷后，在“保增长”的政策支撑下又进入新一轮的上涨。国家为确保房地产行业的健康发展，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、

存款准备金率等多方面着手，进一步完善和深化行业的调控，房价上涨得到控制，投资投机性需求被压制，房地产市场形势逐步平稳。

（3）2014 年至今：市场机制逐步取代行政调控。随着中国宏观经济下行压力持续加大，经济进入中高速增长“新常态”已基本确定，房地产行业外部政策形势明显改善，各地陆续放松了前几年的行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策，相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，有利于合理改善性住房需求的释放，同时也将有力地促进房地产市场的持续健康发展。

### （三）房地产行业政策

2006 至 2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策，在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20% 增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2013 年 12 月召开的政治局经济工作以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。数据显示，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套。截至 11 月底，已开工 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务。2014 年城镇保障性安居工程建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 600 万套以上，其中棚户区改造 370 万套以上。

2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。

2014 年 8 月，不动产统一登记制度出炉，2017 年开始将实现不动产登记信息共享和依法公开查询，我国将逐渐完善不动产登记制度。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。

2014 年 9 月，《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会在关于进一步做好住房金融服务工作的通知》提出，要加大对保障性安居工程建设的工程支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 调整至 3.50%。

2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。

2016 年以来，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3 月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7 月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9 月份核心二线城市陆续重启限购，十一期间近 20 城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

#### （四）房地产行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

##### （1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，2016 年 GDP 增速为 6.7%。2005-2015 年城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6% 以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环



境。此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期。2016 年和 2017 年我国人均 GDP 分别为 8,865 美元和 9,481.88 美元，房地产业仍处于稳定快速增长期。

(2)持续较快的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2015 年末，我国常住人口城镇化率水平为 56.10%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右，持续的新增住房需求仍客观存在。随着二胎政策放开，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

(3)行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

(4)房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未

来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

#### （5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

#### （6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企

业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

#### （五）房地产行业竞争情况

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一、二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。2018 年发布的中国房地产开发公司综合实力前 10 强企业情况如下：

**表5-20. 2018 年发布的中国房地产开发公司测评前 10 强企业情况**

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团	6	绿地控股集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	中国海外发展有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

#### （六）发行人房地产主要所在城市市场情况

截至 2017 年末，公司已进驻 22 个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、成都、长沙、济南、合肥、苏州等六个城市，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

表5-21. 2017 年发行人所在主要城市房地产市场情况

单位：万平方米、亿元

城市	年度	商品房建设 用地成交面积	商品房施 工面积	商品房 新开工 面积	商品房 竣工面 积	商品房 销售面 积	商品房 销售金 额	公司签约 销售面积	公司签约 金额	公司市 场份额
重庆	2017 年	4,562.50	25,960.99	5,680.04	5,055.73	6,711.00	4,557.85	450.05	304.29	6.71%
	2016 年	5,543.51	27,363.39	4,875.16	4,421.30	6,257.15	3,432.00	277.12	146.86	4.43%
	同比增长	-17.70%	-5.13%	16.51%	14.35%	7.25%	32.80%	62.40%	107.20%	51.38%
成都	2017 年	1,608.44	19,396.65	4,239.29	1,857.47	3,925.91	3,428.37	46.43	40.28	1.18%
	2016 年	2,143.12	19,880.94	4,312.79	2,734.24	3,928.77	2,948.07	18.91	12.76	0.48%
	同比增长	-24.95%	-2.44%	-1.70%	-32.07%	-0.07%	16.29%	145.52%	215.65%	146.38%
长沙	2017 年	1,421.00	9,814.09	2,113.09	1,159.87	2,260.79	1,738.73	49.16	26.50	2.17%
	2016 年	1,496.72	9,679.47	2,201.03	1,646.66	2,613.26	1,675.06	16.91	8.04	0.65%
	同比增长	-5.06%	1.39%	-4.00%	-29.56%	-13.49%	3.80%	190.62%	229.69%	235.93%
济南	2017 年	1,171.63	8,014.94	1,726.08	631.29	1,216.27	1,172.91	24.31	25.58	2.00%
	2016 年	1,449.47	7,920.35	1,944.94	1,134.12	1,425.29	1,175.49	18.28	12.89	1.28%
	同比增长	-19.17%	1.19%	-11.25%	-44.34%	-14.67%	-0.22%	32.96%	98.48%	56.12%
合肥	2017 年	1,281.86	8,283.56	2,041.56	1,179.34	1,283.40	1,379.75	15.64	22.50	1.22%
	2016 年	1,744.83	7,818.54	2,113.31	1,180.33	2,098.34	1,966.04	5.33	7.00	0.25%
	同比增长	-26.53%	5.95%	-3.40%	-0.08%	-38.84%	-29.82%	193.30%	221.60%	379.54%
苏州	2017 年	2,175.68	11,891.86	2,565.14	2,145.62	1,936.66	2,893.63	24.36	22.28	1.26%
	2016 年	2,150.54	12,124.10	2,966.51	1,882.07	2,494.05	3,322.54	13.20	17.87	0.53%
	同比增长	1.17%	-1.92%	-13.53%	14.00%	-22.35%	-12.91%	84.53%	24.70%	137.31%

注：上述数据来源于公司年报

## 十二、发行人的地位和竞争优势

### （一）行业地位

根据中国房地产 TOP10 研究组（由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院组成）对 2018 年中国房地产百强企业的研究成果，金科股份凭借产品创新，美好品质服务等核心竞争力，力获“2018 中国房地产百强企业”（列 17 位）、“2017-2018 中国房地产年度扶贫标杆企业”、“2018 中国商业地产二十强企业”、“2018 中国产业园区运营二十强企业”等多项殊荣。

### （二）竞争优势

#### 1、精准的战略规划能力

作为一家战略驱动型上市企业，公司拥有明确清晰的战略目标，并根据外部环境变化进行动态调整。2017 年上半年，公司制定了《发展战略规划纲要(2017-2020)》，明确了 2017 至 2020 年各年度战略目标，制定了详细的战略实施策略。未来，公司将大力发展以重庆为核心的成渝城市群、以郑州为核心的中原城市群和以武汉为核心的长江中游城市群；重点发展以上海为核心的长三角城市群、以广深为核心的珠三角城市群和以北京为核心的京津冀城市群；积极发展山东半岛城市群、北部湾城市群等。主要以城市群内的中心城市为主，区域副中心城市和节点型城市为辅的实施策略，在战略规划指引下，公司已基本完成 8 大城市群的战略布局。

## 2、持续的产品创新能力

公司秉承“以人为本”的产品设计理念，持续进行产品创新升级。产品创新是公司生存和发展的基础，自公司成立以来，不断提升产品创新能力，从第一代产品为业主提供一座好房子、一个居住空间，以洋房产品为代表领先产品创新力，拥有“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1 夹层住宅”、“别墅级洋房”四项专利及三项实用新型专利和一项外观设计专利，在重庆素有“洋房之父”的美誉。再到第二代产品努力为业主提供好的建筑、好的户型、好的景观绿化和好的生活配套。目前，第三代产品拥有“五大产品主张”，用产品充分演绎成长更好、健康更好、便利更好、居家更好、邻里更好，升级打造极具影响力的琼华、博翠和集美系列产品，并通过“地产+服务”为用户提供优质居住体验，同时创新商业模式，引入商业、产业、文旅等主题产品线，打造“X+住宅”开发模式。

## 3、优质的客户服务能力

公司具有优质服务的基因，金科物业以“标准化、精细化、信息化”为服务基础，为小区业主提供全生命周期的服务。公司物业综合收费率、业主满意度等指标处于全国领先水平。公司酒店板块面向高端商务、中端大众和家庭客户，提供星级、精品、连锁酒店(公寓)住宿和餐饮等服务。酒店板块通过加强对我国酒店产品的研究，不断优化金科酒店服务的舒适性和品质感。公司荣膺 2017 中国物业服务百强企业第八位、“中国地产品牌 10 强”、“中国驰名商标”、“中国企业 500 强”等荣誉，公司的产品和服务在全国树立了较强的品牌影响力。

#### 4、扎实的成本控制能力

公司作为渝派房企的代表，在立足重庆、走向全国的过程中，重庆区域较低的房价和激烈的竞争环境练就了公司扎实的成本控制能力。在土地成本控制方面，公司采用前瞻性拿地方式，坚持不拿地王项目，在拿地前做好地块的市场研究，确定项目定位及产品设计方案，推行成本前置的管控模式。在建安成本控制方面，建立分档次、分区域、分专业的建安数据库，建立标准化成本，提高建安成本限额合理性，从而提高经济测算的合理性和科学性。通过强营销、保回款和标准化、保生产的两大抓手，实现拿地快、建设快、去化快的经营效果，加快资金的高周转，从而提升企业整体盈利水平。

#### 5、较强的价值链延伸能力

公司沿着房地产开发主业向上下游延伸，通过内部孵化和外部收购并举，构建了以服务地产主业为导向的纵向一体化产业链。相关产业链上下游业务包括园林、门窗、精装修、生活服务、酒店管理、科技园区运营等业务板块。纵向一体化的产业链布局，有利于提升集团的项目获取能力，如科技园区运营能力；有利于提升集团的运营高周转能力，如示范区园林的设计施工、样板房和精装房的装修装饰等；有利于提升集团的项目存量经营和社区资产服务能力，如持有型商业的运营管理、优质物业服务保证高品质社区体验。公司已初步搭建“天启”社区大数据平台，建立起企业与用户之间的连接，形成一定的信息管理能力和运营效率，正致力于不断提升运营效率和服务质量，进一步加强了开发与服务并重的纵向一体化的行业竞争力。

#### 6、成熟稳定的管理团队

公司秉承“人才是金科第一资源”的人才观，提出“职业化的团队、专业化的管理、合规化的经营、市场化的竞争”四大主张，坚持“精心选才、全心用才、专心育才、真心留才”的实施路径，将人力资源提升到战略高度。历经 20 多年的发展积淀，公司已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；同时经过多年培养，公司已拥有一支忠诚奉献、勤奋务实、敏锐执着、拼搏竞取且年富力强的中层管理团队，公司各层管理团队以公司

战略目标为导向，发扬“快人一步、做好细节”的优良作风，不断为股东创造价值，为壮大公司发展而持续不懈努力，为公司的持续健康发展及战略实现奠定了坚实的基础。

#### 7、科学有效的激励机制

公司秉承“风险共担、利益共享、荣辱与共”的精神理念，实施丰富有效的激励机制。为了有效地将股东利益、公司利益和员工利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展和战略目标的实现，在充分保障股东利益的前提下，按照收益与贡献对等原则，公司逐渐建立、健全了长期和短期激励机制，更好地吸引和留住优秀人才。通过限制性股票激励计划，充分调动了公司中高层管理人员及核心业务（技术）人员的积极性；通过“双赢计划”（即以员工跟投为核心的“同舟共赢计划”以及以超额利润奖励为核心的“同创共赢计划”），充分激活了各层级员工的主动性和创造性，形成了以高激励为引擎的激励机制，为打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队和实现甚至超越战略目标做好机制保障。

### 十三、发行人违法违规情况

报告期内，发行人不存在违法违规及受处罚的情况。

### 十四、发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺

经本公司自查，报告期内，本公司及下属公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；本公司及下属子公司报告期内不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为；报告期内，本公司及下属公司不存在因以异常高价拿地、哄抬房价、捂盘惜售等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。本公司符合国办发[2013]17号文、《分类监管函》的有关规定。核查内容详见《金科地产集团股份有限公司关于执行国务院房地产调控政策规定之专项自查报告》。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员确认：报告期内金科股份不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员承诺：若金科股份存在未披露的闲置土地等违法行为，给金科股份和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

## 十五、发行人关联交易情况

### （一）关联交易定价原则、决策权限及决策程序

#### 1、关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易。

#### 2、关联交易决策权限及决策程序

发行人拟进行的关联交易由发行人职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对发行人及股东利益的影响程度做出详细说明。应经发行人董事会或股东大会审议的关联交易事项，需先经发行人关联交易委员会审核通过。

发行人及控股子公司与关联自然人发生的单笔交易金额 30 万元以下的关联交易，与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易，由发行人总经理办公会审批。发行人及控股子公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以上的关联交易，应当提交发行人董事会审议。发行人不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。发行人及控股子公司与关联法人发生的关联交易总额（公司获赠现金资产除外）在 300



万元人民币以上，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的，应当提交发行人董事会审议。发行人及控股子公司与关联人发生的关联交易总额（公司获赠现金资产和提供担保除外）在 3,000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的，应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并在董事会审议通过后提交公司股东大会审议。与发行人日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或评估。

发行人为关联人提供担保，应强化关联担保风险的控制，应要求被担保人或第三方以其资产或以其他有效方式提供价值对等的反担保。发行人为持股的关联人担保，提供的担保额占被担保人总担保额比例不得超过公司在被担保人持股比例，并要求被担保人其他关联股东也按持股比例同时为被担保人担保。发行人为股东、实际控制人及其关联人提供担保的，必须经股东大会审议通过。

## （二）关联方及关联交易

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等法律法规的规定，截至 2017 年末，公司存在的关联方及关联方关系如下：

### 1、主要股东

表5-22. 截至 2017 年末发行人主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
天津聚金物业管理有限公司	天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

注:截至2017年12月31日止，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐分别持有公司14.20%、9.55%、2.49%的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科投资100%的股份，陶虹遐女士为黄红云先生的一致行动人，黄红云先生及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司26.58%的股份，且在公司董事会中有多数席位，故黄红云先生为本公司实际控制人。

2016年9月，公司向特定对象非公开发行人民币普通股（A股）股票共计1,020,408,163股，天津聚金物业管理有限公司（以下简称天津聚金）认购该次非公开发行股票907,029,478股，天津聚金为融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）下属全资子公司。此后，在2016年11月-2017年12月期间，融创中国控制的下属全资子公司天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）和天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）通过二级市场分别增持公司股票

161,295,827股、321,016,764股。截至2017年12月31日止，融创中国控制的天津聚金、天津润泽和天津润鼎合计持有公司股份1,389,342,069股，持股比例合计为26.02%。融创中国实际控制人为孙宏斌先生。

## 2、控股子公司

详见本节“五、发行人重要权益投资”。

## 3、董事、监事、高级管理人员

详见本节“八、发行人董事、监事、高级管理人员情况”。

## 4、其他关联方及关联关系

### （1）本公司的合营和联营企业

**表5-23. 截至 2017 年末发行人合营和联营企业清单**

序号	合营或联营企业名称	备注
1	新疆金科新能源股权投资合伙企业（有限合伙）	合营企业[注 1]
2	重庆银海融资租赁有限公司	联营企业
3	南宁融创世承置业有限公司	联营企业[注 2]
4	新疆金科宇泰房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
5	五家渠金科房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
6	新疆金科坤泰房地产开发有限公司	联营企业[注 3]
7	河南国丰园置业有限公司	合营企业[注 4]
8	云南金万众房地产开发有限公司	[注 5]
9	吴江金科扬子置业发展有限公司	[注 6]
10	云南金科鑫海汇置业有限公司	联营企业[注 7]
11	重庆金佳禾房地产开发有限公司	合营企业
12	重庆金碧辉房地产开发有限公司	合营企业
13	重庆金碧茂置业有限公司	合营企业
14	重庆金嘉海房地产开发有限公司	合营企业
15	重庆金美碧房地产开发有限公司	合营企业
16	重庆美科房地产开发有限公司	合营企业
17	重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
18	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	合营企业
19	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	合营企业
20	石家庄金科房地产开发有限公司	合营企业
21	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	合营企业
22	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	合营企业
23	石家庄金辉房地产开发有限公司	合营企业
24	石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	合营企业
25	嘉善盛诚置业有限公司	合营企业
26	嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
27	嘉善天宸房地产开发有限公司	合营企业

序号	合营或联营企业名称	备注
28	杭州金渝房地产开发有限公司	联营企业
29	常州金科房地产开发有限公司	合营企业
30	苏州天宸房地产开发有限公司	联营企业
31	深圳市创良投资管理有限公司	联营企业
32	广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	联营企业
33	天津骏业共创置业有限公司	[注 8]
34	河南中书置业有限公司	合营企业

[注 1]: 公司自 2017 年 8 月 4 日起从新能源投资退伙, 不再参与相关经营活动, 故自 2017 年 8 月 4 日起不再将新能源投资作为关联方。

[注 2]: 同时系主要股东天津聚金实际控制人所控制的公司。

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

[注 4]: 根据项目合作协议之补充协议, 公司自 2017 年 8 月 30 日起, 不再对国丰园置业实施控制, 故将其作为联营企业。

[注 5]: 根据股权转让协议, 本期公司对金万众地产持股比例由 50%变为 80%, 自 2017 年 2 月 28 日起, 对金万众地产实施控制, 不再作为公司合营企业。

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

[注 7]: 根据修改后的公司章程, 公司自 2017 年 9 月 1 日起, 不再对鑫海汇置业实施控制, 故将其作为联营企业。

[注 8]: 系联营企业创良投资之全资子公司。

## (2) 本公司的其他关联方

表5-24. 截至 2017 年末发行人其他关联企业清单

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)	系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司
重庆市中科建设 (集团) 有限公司 (以下简称中科集团)	
重庆市江龙建设工程有限公司 (以下简称江龙建设)	
重庆市神龙建设工程有限公司 (以下简称神龙建设)	
重庆展禾农业发展有限公司 (以下简称展禾农业)	
成都中晖投资有限公司 (以下简称中晖投资)	
重庆天磊投资有限公司 (以下简称天磊投资)	
重庆财聚投资有限公司 (以下简称财聚投资)	本公司的实际控制人控制的公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司 (以下简称科易小贷)	
重庆市金科金融保理有限公司 (以下简称金科金融保理)	
重庆市金科商业保理有限公司 (以下简称金科商业保理)	
重庆市达科投资有限公司 (以下简称达科投资)	同受公司主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司
重庆融创基业房地产开发有限公司 (以下简称重庆融创)	
无锡融创城市建设有限公司 (以下简称无锡融创建设)	
无锡融创地产有限公司 (以下简称无锡融创地产)	
重庆融创亚太实业有限公司 (以下简称重庆融创亚太)	
天津融创奥城投资有限公司 (以下简称天津融创奥城)	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
河南融创奥城置业有限公司（以下简称河南融创奥城）	
天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）	
天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）	
北京链家房地产经纪有限公司（以下简称北京链家）	公司主要股东天津聚金的实际控制人所参股的公司
李媛	公司职工董事的配偶
方明富	公司联席总裁

## 5、关联方及关联交易

发行人近三年的关联交易具体如下：

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表5-25. 发行人近三年出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
中科集团	提供劳务	1.56	49.28	53.5
渝商集团	提供劳务	-	-	3.75
吴江金科扬子	出售商品及提供劳务	237.04	235.05	254.01
金科投资	出售商品及提供劳务	2.09	4.56	15.17
科易小贷	提供劳务	1.14	3.5	9.24
金科金融保理	提供劳务	-	-	4.62
金科商业保理	提供劳务	0.51	-	4.62
财聚投资	提供劳务	87.38	203.88	-
金科宇泰	提供劳务	128.48	-	-
五家渠金科	提供劳务	424.80	-	-
金科坤泰	提供劳务	4.97	-	-
重庆金佳禾	提供劳务	8,177.09	-	-
鑫海汇置业	提供劳务	633.03	-	-
石家庄金科	提供劳务	273.29	-	-
石家庄天耀	提供劳务	5.03	-	-
常州金科	提供劳务	7.13	-	-
李媛[注]	出售商品	307.38	-	-
方明富[注]	出售商品	410.71	-	-
合计		10,701.63	496.26	344.91

[注]：公司职工代表董事周达先生之配偶李媛女士及公司常务副总裁方明富先生因个人住房需求，分别购买公司控股子公司重庆金科科健置业有限公司开发的重庆“金科·岭上”项目商品房各一套，合计金额为 718.09 万元，其中李媛女士购买商品房金额为 307.38 万元、方明富先生购买商品房金额为 410.71 万元，本次关联交易业经公司 2017 年 10 月 30 日第十届董事会第十次会议审议通过。

表5-26. 发行人近三年购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度	2015 年度
中科集团	接受劳务	-	40.88	-
江龙建设	接受劳务	-	65.15	-
北京链家	接受劳务	6.60	-	-
合计		<b>6.60</b>	<b>106.03</b>	-

## (2) 关联担保情况

## 1) 本公司及子公司作为被担保方

截至 2017 年，本公司及子公司作为被担保方的情况如下：

表5-27. 2017 年发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄红云	25,000.00	2015/6/25	2017/6/24	是
金科投资、黄红云、陶虹遐	14,000.00	2014/3/12	2017/3/12	是
金科投资、黄红云、陶虹遐	120,000.00	2015/2/13	2034/12/25	是[注]

[注]：本笔担保的借款已于 2017 年 2 月 10 日归还 2 亿元、于 2017 年 10 月 24 日归还 10 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日止，相关担保义务已经履行完毕。

2) 根据公司于 2017 年 3 月 28 日召开的第九届董事会第四十三次会议审议通过的《关于公司向控股股东及实际控制人支付担保费暨关联交易的议案》，公司控股股东金科投资及实际控制人黄红云先生与公司签订《担保费支付框架协议》，金科投资及实际控制人黄红云先生为公司融资提供担保，公司在 2017 年度以实际接受担保金额按年费率不超过 1.5% 计算向控股股东及实际控制人支付担保费，并且 2017 年度向其支付担保费总额不超过 2,500 万元人民币。本期公司累计结算支付金科投资、黄红云融资担保费合计 1,311.50 万元。

## 3) 为参股公司提供担保

①经公司第九届董事会第三十八次会议以及 2016 年第五次临时股东大会审议通过，根据公司与重庆融创签订的合作开发协议的相关约定，公司同意按照股权比例为南宁融创向金融机构借款提供担保，预计担保额度不超过 13 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日止，公司以持有南宁融创 49% 的股权为南宁融创借款 16.9 亿元提供质押担保，并对借款中的 8.33 亿元提供连带责任保证担保，担保期限为 36 个月。

②经公司第十届董事会第四次会议以及 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司按照 50% 股权比例为重庆盛牧向金融机构借款提供连带责任保证担保，最高担保金额不超过 60,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日止，重庆盛牧向重庆国际信托股份有限公司借款 52,000 万元，公司按持有重庆盛牧 50% 的股权为重庆盛牧 52,000 万元借款中的 26,000 万元提供连带责任保证担保，担保期限为 24 个月。

③经公司第十届董事会第八次会议及 2017 年第九次临时股东大会审议通过，公司按照 40% 股权比例为苏州天宸向金融机构提供连带责任保证担保，最高担保金额不超过 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日止，苏州天宸向中国建设银行常熟分行借款 4.5 亿元，公司按持有苏州天宸 40% 的股权为苏州天宸 4.5 亿借款中的 1.8 亿借款提供连带责任保证担保，担保期限为 36 个月。

④经公司第十届董事会第十次会议及 2017 年第十一次临时股东大会审议通过，公司按照 51% 股权比例为重庆金佳禾向金融机构提供连带责任保证担保，最高担保金额不超过 16.32 亿元。重庆金佳禾向中信银行股份有限公司重庆分行借款 2 亿元并接受中信建投证券股份有限公司委托中信银行发放的贷款 4.44 亿元，公司按照 51% 的股权比例分别为其提供金额为 1.02 亿元和 2.2644 亿元的连带责任保证担保，担保期限为 36 个月。

⑤公司原持股 51% 的控股子公司河南国丰园置业有限公司（以下简称河南国丰园）于 2017 年向北京银行延庆支行签订借款 20 亿元的借款合同，期限为 60 个月，公司为其提供连带保证责任担保，担保额为 20 亿元。截止 2017 年 12 月 31 日止，公司为河南国丰园向北京银行延庆支行借款余额 179,550.00 万元提供连带责任担保。

⑥石家庄金辉天宁房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉天宁）目前为北京北望管理咨询有限公司控股子公司，公司全资子公司北京金科展昊置业有限公司持有其 25% 的股权。截止 2017 年 12 月 31 日止，石家庄金辉天宁的借款余额为 1,762.20 万元，公司按照 25% 的股权比例为其提供 440.55 万元的连带责任保证担保，担保期限为 12 个月。

⑦石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）目前为北京北望管理咨询有限公司控股子公司，公司全资子公司北京金科展昊置业有限公司持有其 35% 的股权。截止 2017 年 12 月 31 日止，石家庄金辉的借款余额为 26,997.30 万元，公司按照 35% 的股权比例为其提供 9,449.06 万元的连带责任保证担保，担保期限为 12 个月。

⑧重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）目前为重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）的非并表参股公司，公司全资子公司重庆金科持有其 33% 的股权。截止 2017 年 12 月 31 日止，重庆碧金辉的借款余额为 70,000.00 万元，重庆金科以其持有重庆碧金辉的 33% 的股权为其提供 23,100.00 万元的质押担保，担保期限为 36 个月。

### （3）关联方资金拆借

#### 1) 2015 年关联方资金拆借

①根据子公司庆科商贸与重庆银海融资租赁有限公司于 2013 年 4 月 3 日签订的融资租赁合同，庆科商贸通过融资方式向重庆银海融资租赁有限公司拆借资金 20,000 万元，合同期限为 2 年，年综合资金成本为 9.90%。本期结算应付银海租赁资金占用费 356.13 万元且已实际支付完毕。截至 2015 年 12 月 31 日止，庆科商贸已累计偿付拆借本金 20,000 万元，该项资金拆借本金及资金占用费均已结算完毕。

根据公司、银海租赁及重庆银行股份有限公司营业部签订的《重庆银行委托贷款合同》，银海租赁通过重庆银行营业部向公司提供委托贷款 15,000 万元，合同期限为 18 个月，年综合资金成本为 9.95%。2015 年结算应付银海租赁委托贷款利息费用 608.95 万元且已实际支付完毕。截至 2015 年 12 月 31 日止，公司已偿还委托贷款本金 15,000 万元，该项委托贷款本金及贷款利息费用均已结算完毕。

②根据子公司成都金科房地产开发有限公司与渝商集团签订的《合作开发协议书》，渝商集团按持股比例向内江金科弘峻房地产开发有限公司（以下简称内江弘峻）提供股东借款 10,500 万元，按年利率 12% 计算收取资金占用费。截至 2015 年 12 月 31 日止，内江弘峻累计结算应付未付渝商集团资金占用费 2,570.80 万元。

## 2) 2016 年关联方资金拆借

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

## 3) 2017 年关联方资金拆借

根据中科金控出具的委托付款指令函，金科宇泰将于 2017 年 1 月 18 日收到的中科金控划入资金 50,200 万元划拨至中科金控指定的收款方重庆巅峰商贸有限公司（以下简称巅峰商贸），款项支付后，金科宇泰与中科金控、巅峰商贸就该笔资金往来不存在债权债务关系。

## （4）关键管理人员报酬

**表5-28. 发行人关键管理人员报酬**

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
关键管理人员报酬	3,082.89	6,472.34	4,923.73

## （5）董事、监事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和项目运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、监事、高管构成共同投资的关联交易。截至 2017 年 12 月 31 日止，公司董事、监事、高管共计跟投金额为 1,645.20 万元。

## （6）其他关联交易

### 1) 收购房地产项目公司股权

基于公司经营发展需要，公司全资子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称成都金科）与天磊投资于 2017 年 7 月 27 日签订《成都中晖投资有限公司股权



转让框架协议》，拟受让天磊投资持有的成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）100%的股权。经公司于 2017 年 9 月 29 日召开的第十届董事会第九次会议和 2017 年 10 月 16 日召开的 2017 年第十次临时股东大会审议批准通过，成都金科拟受让天磊投资持有的中晖投资 80%的股权，并按股权比例向其提供财务资助；本次交易的价格为不超过 28,000 万元，其中含股权转让价款 96 万元和按股权比例承接项目公司债务 27,904 万元。交易完成后，成都金科和天磊投资分别持有中晖投资 80%和 20%的股权。

截至 2017 年 12 月 31 日止，成都金科按照上述协议向中晖投资支付合作诚意金 2,000 万元，向天磊投资支付股权转让款 96 万元。截至募集说明书签署日，中晖投资已将合作诚意金 2,000 万元、天磊投资将股权转让款 96 万元均退还给成都金科，该协议的履行及后续事项尚在协商过程中。

## 2) 转让控股子公司部分股权及放弃部分权利

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

按照《增资及合作协议书》的约定，增资前重庆金科和依云投资分别持有五家渠金科、金科坤泰、金科宇泰 51%和 49%的股权，重庆金科和中科控股分别对五家渠金科增资 1,000 万元、5,835 万元；分别对金科坤泰增资 1,000 万元、5,835 万元；分别对金科宇泰增资 1,200.34 万元、7,002.56 万元，增资完成后重庆金科、依云投资和中科控股分别同时持有五家渠金科、金科坤泰和金科宇泰 30.00%、20.70%和 49.30%的股权。另外公司为五家渠金科向农业银行乌鲁木齐河南路分行银行贷款 14,900 万元和广发银行乌鲁木齐分行银行贷款 30,000 万元提供连带责任保证担保。由于上述贷款尚未归还完，按照《增资及合作协议书》的约定，在股权结构调整后公司需继续为五家渠金科尚未归还的贷款提供担保。

截至 2017 年 12 月 31 日止，交易各方已按照上述协议约定转入股权增资款、偿还项目股东及关联方借款，与股权转让相关事宜已办理完移交手续，由本公司提供连带责任担保的五家渠金科银行贷款已全部偿还。

### 3) 2016 年与关联方共同投资设立公司

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

### 4) 2015 年关联方资产转让情况

经公司于 2014 年 11 月 14 日召开的第九届董事会第十次会议审议通过，同意公司全资子公司无锡金科嘉润房地产开发有限公司（以下简称无锡嘉润）将其所持有重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）47.62% 的股权转让给公司关联方重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股），本次股权转让完成后，无锡嘉润不再持有展禾农业股权。无锡嘉润已于 2015 年 1 月收到受让方中科控股支付的全部股权转让款项，展禾农业已于 2015 年 2 月 5 日完成股权过户等相关工商变更。

### 5) 票务代理

公司子公司重庆康程航空票务代理有限公司开展机票票务代理业务，按照票务代理业务行业惯例，本报告期与重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司结算的代理机票款为 501,958.90 元，期初未完成结算的代理机票垫资款 57,678.00 元，本期累计收回 517,478.80 元，截至 2017 年 12 月 31 日止未完成结算的代理机票垫资款为 42,158.10 元。

### 6) 利息及管理费

关联方	关联交易内容	2017 年
金佳禾	管理费	1,255.90
常州金科	利息	1,165.69

(7) 关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

表5-29. 发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金科投资	0.29	0.06	1.35	0.01	0.87	0.01
	中科集团	0.00	0.00	19.96	0.20	18.93	0.19
	渝商集团			-	-	9.47	0.47
	吴江金科扬子	0.00	0.00	514.61	133.88	599.68	129.70
	科易小贷	0.28	0.06	0.28	0.01	0.28	-
	金科金融保理	0.14	0.03	0.14	0.01	0.14	-
	金科商业保理	0.14	0.03	0.14	0.01	0.14	-
	无锡融创建设	0.00	0.00	18.15	3.63	-	-
	无锡融创地产	2.96	1.48	2.96	0.59	-	-
	新疆宇泰	96.28	0.96	-	-	-	-
	五家渠金科	898.68	9.56	-	-	-	-
	重庆金佳禾	790.36	7.90	-	-	-	-
	石家庄金科	162.51	1.63	-	-	-	-
	财聚投资	45.00	0.45	-	-	-	-
	金科坤泰	194.30	1.94	-	-	-	-
	<b>小计</b>	<b>2,190.92</b>	<b>24.09</b>	<b>557.58</b>	<b>138.34</b>	<b>629.51</b>	<b>130.38</b>
其他应收款	金科投资[注]	4.22	0.04	5.77	0.06	3.05	0.03
	吴江金科扬子	0.00	0.00	6,549.59	6,549.59	6,477.78	1,804.19
	无锡融创建设	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-
	无锡融创地产	0.05	0.05	0.05	0.05	-	-
	国丰园置业[注 2]	33,648.61	-	-	-	-	-
	重庆碧嘉逸[注 2]	115.29	-	-	-	-	-
	石家庄金科[注 2]	51,009.32	-	-	-	-	-
	石家庄天耀[注 2]	10,742.73	-	-	-	-	-
	嘉善天宸[注 2]	36,978.89	-	-	-	-	-
	南京裕鸿[注 2]	41,652.15	-	-	-	-	-
	天津骏业[注 2]	99.00	-	-	-	-	-
常州金科[注 2]	49,471.45	-	-	-	-	-	

项目名称	关联方	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	嘉善盛泰[注 2]	27.67	-	-	-	-	-
	杭州金渝[注 2]	23,279.00	-	-	-	-	-
	中书置业[注 2]	41,389.98	-	-	-	-	-
	重庆金碧辉[注 2]	52,670.08	-	-	-	-	-
	重庆碧金辉[注 2]	48,505.64	-	-	-	-	-
	重庆美科[注 2]	6,400.00	-	-	-	-	-
	重庆金美碧[注 2]	17,207.44	-	-	-	-	-
	重庆金碧茂[注 2]	41,212.44	-	-	-	-	-
	创良投资[注 2] [注 3]	36,152.85	-	-	-	-	-
	中晖投资	2,000.00	-	-	-	-	-
	<b>小计</b>	<b>492,567.82</b>	<b>1.09</b>	<b>6,556.41</b>	<b>6,550.70</b>	<b>6,480.83</b>	<b>1,804.23</b>
非流动资产	天磊投资	96.00	-	-	-	-	-
	<b>小计</b>	<b>96.00</b>	-	-	-	-	-

[注 1]: 系公司子公司凯尔辛基以前年度提供劳务产生的经营性往来。

[注 2]: 系公司及其子公司为参股公司提供的财务资助款项, 本财务报告期间, 经公司历次董事会及临时股东大会审议批准的对部分参股公司按持股比例提供财务资助的余额合计不超过 127.88 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日止, 公司对参股公司提供财务资助余额为 490,562.55 万元。

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

## 2) 应付关联方款项

表5-30. 发行人应付关联方款项

单位: 万元

项目名称	关联方	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付账款	神龙建设	1.94	1.94	1.94
	中科集团	789.96	2,883.39	2,934.27
	江龙建设	-	1,874.18	1,796.06
	展禾农业	14.25	12.4	16.17
	<b>小计</b>	<b>806.14</b>	<b>4,771.91</b>	<b>4,748.45</b>
预收款项	中科集团	1.39	133.55	133.55
	<b>小计</b>	<b>1.39</b>	<b>133.55</b>	<b>133.55</b>
其他应付款	中科集团	110.50	30.5	32.47
	中科控股	-	22,863.98	-
	渝商集团	-	-	13,049.80

项目名称	关联方	2017 年末	2016 年末	2015 年末
	科易小贷	5.00	-	-
	南宁融创	62,524.00	60,270.00	-
	新能源投资	-	575.62	-
	金万众地产	-	1,000.00	-
	重庆金佳禾	23,780.42	-	-
	鑫海汇置业	11,159.72	-	-
	苏州天宸	1,987.13	-	-
	乾汛禄建筑	6,566.00	-	-
	五家渠金科	14.33	-	-
	重庆盛牧	27,422.67	-	-
	北京链家	7.00	-	-
	<b>小计</b>	<b>133,576.77</b>	<b>84,740.10</b>	<b>13,082.27</b>

## 十六、发行人资金占用情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

## 十七、信息披露事务与投资者关系管理

### （一）信息披露事务

发行人信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。发行人依据《公司法》、《证券法》等法律、法规以及《公司章程》的相关规定，制定了《信息披露制度》和《投资者关系管理制度》，明确各项日常事务的执行部门，以及相关组织机构和人员的职责义务划分，保证各方按照相关管理制度履行职责，向投资者提供充分的信息披露和顺畅的沟通渠道，从而在提升公司治理水平的同时维护投资者合法权益。

#### 1、定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

(1) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年 6 月 30 日以前，受托管理人将在深交所网站专区或深交所认可的其他方式向合格投资者定向披露上一年度的受托管理事务报告。

(2) 在债券存续期间，发行人应当在本期债券本息兑付日前披露兑付兑息公告。

年度报告及中期报告应包括募集资金使用情况，如实际募集资金金额、资金到账时间、已使用金额及当前余额；募集资金在募集说明书中承诺使用用途、实际已使用资金用途及履行的审批程序，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

当募集资金实际使用用途与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定发生变化时，发行人应当及时披露临时公告，说明事项起因、影响以及已采取或拟采取的应对措施等。

同时，公司将进一步完善关联交易持续披露制度，公司将对相关关联交易进展、影响在定期报告中跟踪披露。对于特别重大关联交易或异常关联交易，将在关联交易进展、影响发生重大变化时履行临时披露义务。

## 2、临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向深交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

- 十；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
  - (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
  - (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
  - (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
  - (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
  - (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
  - (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
  - (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
  - (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
  - (14) 发行人不能按期支付本息；
  - (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
  - (16) 发行人提出债务重组方案的；
  - (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
  - (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

## （二）投资者关系管理

### 1、本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和上市交易的投资者包括：合格投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；本期债券的承销商。

(1) 合格投资者

1) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

2) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

3) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

4) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

①最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元；

②最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元；

③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

5) 同时符合下列条件的个人

①申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；

②具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于上述第 1) 项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

6) 中国证监会和本所认可的其他投资者。



前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

(2) 其他投资者

- 1) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；
- 2) 本期债券承销商。

2、本期债券认购及转让约束条件

(1) 参与本期债券认购和转让的投资者应符合《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）》规定的投资者适当性管理相关条件；

(2) 凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人最近三年一期的财务状况、经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年、2016 及 2017 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“天健审（2016）8-118 号”、“天健审（2017）8-105 号”和“天健审（2018）8-159 号”的标准无保留意见的《审计报告》。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人 2015-2017 年审计报告及未经审计的 2018 年三季度报中的数据。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

## 一、最近三年一期财务报表

## (一) 合并资产负债表

表6-1. 发行人近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,932,212.53	1,862,698.97	1,764,484.22	938,918.83
应收票据	1,057.11	933.00	492.33	5.00
应收账款	167,605.68	149,468.37	82,928.66	72,904.58
预付款项	366,145.38	410,735.69	363,105.98	100,926.21
其他应收款	1,190,863.81	911,148.22	390,600.23	148,270.65
存货	14,083,377.35	10,722,137.32	7,152,719.55	7,216,385.99
其他流动资产	430,204.50	361,637.90	172,178.56	261,334.93
<b>流动资产合计</b>	<b>19,171,466.36</b>	<b>14,418,759.47</b>	<b>9,926,509.52</b>	<b>8,738,746.20</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	42,262.78	34,267.67	31,545.67	21,545.67
长期股权投资	682,008.95	442,661.93	78,624.05	39,108.73
投资性房地产	342,628.14	289,107.17	288,549.28	288,895.06
固定资产	232,832.29	244,172.90	266,641.38	252,845.58
在建工程	141,579.42	116,103.21	56,208.89	15,825.76
无形资产	5,341.47	6,181.87	6,828.42	5,975.52
商誉	49,859.72	49,182.35	49,697.22	49,629.34
长期待摊费用	4,004.63	2,607.68	2,948.13	2,730.30
递延所得税资产	81,742.63	92,674.63	161,239.84	132,977.51
其它非流动资产	32,691.14	40,683.40	56,124.02	7,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,614,951.16</b>	<b>1,317,642.82</b>	<b>998,406.89</b>	<b>816,533.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,786,417.52</b>	<b>15,736,402.28</b>	<b>10,924,916.41</b>	<b>9,555,279.67</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	663,820.00	641,986.00	152,600.00	188,160.00
应付票据	965,370.54	16,678.53	3,586.37	131,721.40
应付账款		1,146,206.60	755,459.57	811,978.91

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
预收款项	6,978,230.81	4,285,251.37	2,627,406.60	2,658,497.12
应付职工薪酬	7,742.89	68,435.33	51,175.86	28,639.86
应交税费	202,588.20	205,609.69	79,917.34	86,724.84
应付利息	-	62,929.85	66,474.17	42,745.55
应付股利	-	6,418.33	3,111.67	2,838.49
其他应付款	1,198,503.14	848,514.24	520,919.97	290,261.87
一年内到期的非流动负债	2,147,679.44	1,147,330.95	526,193.47	1,809,914.74
<b>流动负债合计</b>	<b>12,163,935.02</b>	<b>8,429,360.88</b>	<b>4,786,845.01</b>	<b>6,051,482.78</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,245,884.43	3,724,449.43	1,850,791.00	1,329,406.00
应付债券	881,408.63	1,229,801.01	1,889,127.72	531,325.73
长期应付款	44,567.05	48,403.90	49,882.43	-
递延收益	17,868.87	11,125.30	11,072.46	7,996.55
递延所得税负债	60,326.89	42,516.03	53,802.54	54,882.06
其他非流动负债	12,244.03	14,115.43	30,173.31	46,376.34
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,262,299.91</b>	<b>5,070,411.11</b>	<b>3,884,849.46</b>	<b>1,969,986.69</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,426,234.93</b>	<b>13,499,771.99</b>	<b>8,671,694.47</b>	<b>8,021,469.47</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	533,971.58	533,971.58	534,336.83	432,706.02
其他权益工具	170,000.00	170,000.00	290,000.00	140,000.00
其中：永续债	170,000.00	170,000.00	290,000.00	140,000.00
资本公积	411,572.48	407,039.17	403,333.74	58,034.14
减：库存股	25,213.02	27,636.02	45,058.59	61,835.12
其他综合收益	142,910.93	61,681.58	62,025.02	62,087.29
盈余公积	57,973.99	57,973.99	39,324.91	30,991.62
未分配利润	851,782.14	773,871.12	716,677.54	623,416.26
归属于母公司所有者权益合计	2,142,998.10	1,976,901.43	2,000,639.45	1,285,400.20
少数股东权益	1,217,184.50	259,728.86	252,582.50	248,410.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,360,182.59</b>	<b>2,236,630.29</b>	<b>2,253,221.94</b>	<b>1,533,810.20</b>

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
负债和所有者权益总计	20,786,417.52	15,736,402.28	10,924,916.41	9,555,279.67

## (二) 合并利润表

表6-2. 发行人近三年一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	2,689,258.00	3,475,762.31	3,223,544.16	1,939,857.33
其中：营业收入	2,689,258.00	3,475,762.31	3,223,544.16	1,939,857.33
二、营业总成本	2,368,143.15	3,221,438.03	2,994,363.93	1,773,183.51
其中：营业成本	1,991,401.58	2,734,840.18	2,554,960.32	1,388,700.37
税金及附加	68,570.36	112,953.50	186,414.75	147,976.91
销售费用	144,820.07	180,786.48	98,086.23	69,351.14
管理费用	117,585.31	151,218.44	124,707.42	92,263.45
财务费用	44,007.53	47,192.14	30,543.39	26,825.20
资产减值损失	1,758.30	-5,552.72	-348.18	48,066.46
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,457.83	6,336.75	3,986.35
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,128.65	25,778.99	-9,872.06	3,683.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,024.09	-6,325.54	-9,874.20	-515.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-75.44	105.71	370.44	-
其他收益	6,820.35	24,833.51	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	321,731.11	303,584.65	226,015.35	174,344.01
加：营业外收入	6,532.97	4,158.75	8,910.38	9,900.15
减：营业外支出	8,727.02	13,457.38	11,778.98	5,776.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	319,537.06	294,286.02	223,146.75	178,468.01
减：所得税费用	78,717.87	65,746.24	44,111.85	55,103.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	240,819.19	228,539.78	179,034.90	123,364.61
归属于母公司所有者的净利润	219,138.91	200,460.52	139,526.03	126,695.96
少数股东损益	21,680.27	28,079.27	39,508.86	-3,331.35
六、其他综合收益的税后净额	86,654.43	-343.44	-122.10	2,636.79
七、综合收益总额	327,473.61	228,196.34	178,912.80	126,001.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	300,368.26	200,117.08	139,463.76	129,332.76
归属于少数股东的综合	27,105.36	28,079.27	39,449.04	-3,331.35

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
收益总额				

### （三）合并现金流量表

表6-3. 发行人近三年一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,340,184.59	5,496,122.13	3,294,572.56	2,418,878.63
收到其他与经营活动有关的现金	1,877,293.24	1,568,173.63	467,043.64	296,072.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,217,477.82</b>	<b>7,064,295.75</b>	<b>3,761,616.20</b>	<b>2,714,950.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,157,940.96	5,442,377.82	2,176,083.25	1,916,220.36
支付给职工以及为职工支付的现金	305,544.32	221,784.53	158,543.26	137,718.79
支付的各项税费	493,387.65	356,247.92	265,745.38	245,774.54
支付其他与经营活动有关的现金	2,088,820.60	1,892,440.13	536,832.17	374,009.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,045,693.53</b>	<b>7,912,850.39</b>	<b>3,137,204.05</b>	<b>2,673,723.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>171,784.29</b>	<b>-848,554.64</b>	<b>624,412.15</b>	<b>41,227.00</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,534.52	48,683.91	-	5,990.00
取得投资收益收到的现金	442.36	426.61	553.62	716.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.83	128.00	815.85	12.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	86,311.66	38,191.14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,000.00	1,109.73	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>108,306.36</b>	<b>88,539.39</b>	<b>1,369.46</b>	<b>6,718.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,690.49	52,971.42	167,875.05	32,667.51
投资支付的现金	334,329.21	422,675.53	109,065.02	30,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	73,168.19	240,225.71	63,461.14	40,573.87
支付其他与投资活动有关的现金	389,471.84	362,901.28	226,067.14	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>816,659.73</b>	<b>1,078,773.94</b>	<b>566,468.34</b>	<b>103,241.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净</b>	<b>-708,353.37</b>	<b>-990,234.56</b>	<b>-565,098.88</b>	<b>-96,522.39</b>

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
额				
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-			
吸收投资收到的现金	936,274.08	75,727.86	453,402.80	84,575.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	936,274.08	75,727.86	6,495.40	22,740.00
取得借款收到的现金	4,094,251.54	4,419,660.90	3,109,695.00	1,779,710.00
发行债券取得的现金	-	-	-	533,010.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,150.88	11,894.16	405,044.30	764,926.87
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,039,676.50</b>	<b>4,507,282.92</b>	<b>3,968,142.09</b>	<b>3,162,221.99</b>
偿还债务支付的现金	2,764,777.06	1,854,270.02	2,553,079.82	1,831,608.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	631,013.51	497,445.00	347,766.83	355,480.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,900.09	18,483.33	21,471.27	8,574.00
支付其他与筹资活动有关的现金	28,652.41	224,588.85	197,440.47	703,635.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,424,442.98</b>	<b>2,576,303.87</b>	<b>3,098,287.13</b>	<b>2,890,724.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,615,233.52</b>	<b>1,930,979.05</b>	<b>869,854.97</b>	<b>271,497.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,078,664.44</b>	<b>92,189.86</b>	<b>929,168.24</b>	<b>216,202.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,818,088.48	1,725,898.62	796,730.38	580,528.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,896,752.92</b>	<b>1,818,088.48</b>	<b>1,725,898.62</b>	<b>796,730.38</b>

#### （四）母公司资产负债表

表6-4. 近三年一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	545,178.12	244,469.32	505,398.94	161,343.55
应收账款	3,723.66	3,212.69	819.63	1,367.05
预付款项	150.10	210.03	134.77	60.18
应收股利	-	107,800.00	13,000.00	84,475.00
其他应收款	4,295,941.95	5,081,067.82	3,742,378.85	2,751,416.76
存货	11,186.79	19,156.78	32,928.51	30,802.47
其他流动资产	4,417.56	3,537.96	515.61	502.83
<b>流动资产合计</b>	<b>4,860,598.18</b>	<b>5,459,454.61</b>	<b>4,295,176.31</b>	<b>3,029,967.83</b>

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	3,000.00	-	-	-
长期股权投资	1,737,019.93	1,619,508.64	1,465,185.46	1,278,388.92
投资性房地产	2,626.28	2,626.28	134,663.03	137,853.80
固定资产	1,087.56	704.68	333.88	514.15
无形资产	329.89	343.23	467.07	597.8
长期待摊费用	840.54	122.52	263.20	510.65
递延所得税资产	23,641.24	5,174.84	14,020.86	5,898.32
其他非流动资产	245,500.00	108,000.00	132,000.00	150,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,014,045.43</b>	<b>1,736,480.18</b>	<b>1,746,933.51</b>	<b>1,573,763.64</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,874,643.61</b>	<b>7,195,934.79</b>	<b>6,042,109.82</b>	<b>4,603,731.47</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	308,000.00	458,000.00	5,000.00	50,000.00
应付票据	1,714.65	-	-	-
应付账款	-	2,004.44	3,541.54	4,684.71
预收款项	614.93	905.17	1,595.92	915.27
应付职工薪酬	3.03	10,958.57	9,442.41	4,133.19
应交税费	2,429.10	15,069.87	2,714.73	3,187.83
应付利息	-	53,259.74	61,859.04	29,504.30
应付股利	-	2,691.67	2,985.00	447.22
其他应付款	2,953,837.03	2,791,380.95	1,801,926.36	1,835,720.35
一年内到期的非流动负债	773,715.77	540,425.54	118,949.33	746,644.78
<b>流动负债合计</b>	<b>4,040,314.51</b>	<b>3,874,695.94</b>	<b>2,008,014.32</b>	<b>2,675,237.66</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	322,000.00	384,000.00	374,000.00	274,200.00
应付债券	881,408.63	1,229,801.01	1,889,127.72	531,325.73
递延收益	49.03	78.61	82.18	106.11
递延所得税负债	1,404.74	18,958.11	28,409.52	28,112.91
其他非流动负债	12,244.03	14,115.43	30,173.31	46,376.34
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,217,106.43</b>	<b>1,646,953.16</b>	<b>2,321,792.73</b>	<b>880,121.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,257,420.93</b>	<b>5,521,649.10</b>	<b>4,329,807.05</b>	<b>3,555,358.75</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	533,971.58	533,971.58	534,336.83	432,706.02
其他权益工具	170,000.00	170,000.00	290,000.00	140,000.00
其中：永续债	170,000.00	170,000.00	290,000.00	140,000.00
资本公积	632,571.63	631,070.80	628,018.18	277,896.92
减：库存股	25,213.02	27,636.02	45,058.59	61,835.12
其他综合收益	2,126.13	2,126.13	2,126.13	2,126.13
盈余公积	70,930.87	70,930.87	52,281.79	43,948.50
未分配利润	232,835.48	293,822.34	250,598.43	213,530.28
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,617,222.67</b>	<b>1,674,285.69</b>	<b>1,712,302.77</b>	<b>1,048,372.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,874,643.61</b>	<b>7,195,934.79</b>	<b>6,042,109.82</b>	<b>4,603,731.47</b>



（五）母公司利润表

表6-5. 近三年一期母公司利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	<b>10,332.63</b>	<b>62,256.45</b>	<b>37,978.14</b>	<b>38,706.07</b>
减：营业成本	7,984.61	12,636.64	2,050.71	4,913.54
营业税金及附加	630.78	1,083.66	344.32	1,538.09
销售费用	331.70	199.27	319.14	334.06
管理费用	50,339.47	47,267.06	40,253.72	24,295.38
财务费用	19,763.64	22,397.24	6,149.54	-5,147.72
资产减值损失	-49.81	21.94	1,752.52	1,153.53
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-91.29	919.32	467.94
投资收益（损失以“-” 号填列）	109,657.29	207,972.63	87,836.05	134,017.05
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-827.70	-733.38	331.03	542.05
资产处置收益（损失以 “-”号填列）	-1.10	9.81	-	-
其他收益	43.96	3.57	-	-
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	<b>41,032.38</b>	<b>186,545.35</b>	<b>75,863.56</b>	<b>146,104.18</b>
加：营业外收入	1,890.93	828.04	1,744.17	2,008.76
减：营业外支出	0.11	30.71	142.54	896.21
三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	<b>42,923.21</b>	<b>187,342.68</b>	<b>77,465.19</b>	<b>147,216.74</b>
减：所得税费用	-37,317.84	851.84	-5,867.71	-930.83
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	<b>80,241.04</b>	<b>186,490.84</b>	<b>83,332.90</b>	<b>148,147.57</b>
五、其他综合收益的税 后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	<b>80,241.04</b>	<b>186,490.84</b>	<b>83,332.90</b>	<b>148,147.57</b>

（六）母公司现金流量表

表6-6. 近三年一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015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	55,881.52	33,144.94	27,924.55	38,058.04
收到其他与经营活动有关的 现金	15,316,011.82	15,425,343.45	6,423,296.28	3,502,649.02
经营活动现金流入小计	<b>15,371,893.35</b>	<b>15,458,488.39</b>	<b>6,451,220.84</b>	<b>3,540,707.06</b>

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	2,620.41	1,301.18	1,958.78	5,257.89
支付给职工以及为职工支付的现金	46,709.66	29,899.09	16,259.14	17,475.96
支付的各项税费	11,981.60	5,451.45	2,457.03	5,794.79
支付其他与经营活动有关的现金	14,448,916.25	15,575,827.23	7,087,412.20	4,000,985.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,510,227.92</b>	<b>15,612,478.96</b>	<b>7,108,087.16</b>	<b>4,029,514.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>861,665.42</b>	<b>-153,990.56</b>	<b>-656,866.32</b>	<b>-488,807.21</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	159,267.10	67,649.74	162,473.29	137,561.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11.55	4.53	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,951.38	35,856.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,000.00	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>185,218.48</b>	<b>103,517.28</b>	<b>162,477.83</b>	<b>137,561.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,527.86	551.27	1.52	1.03
投资支付的现金	126,732.83	21,400.00	410,958.80	131,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	23,000.00	-	-	150,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>151,260.68</b>	<b>21,951.27</b>	<b>410,960.31</b>	<b>281,301.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>33,957.79</b>	<b>81,566.01</b>	<b>-248,482.49</b>	<b>-143,739.83</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	446,907.40	61,835.12
取得借款收到的现金	1,198,000.00	970,000.00	1,584,802.00	352,900.00
发行债券取得的现金	-	-	-	533,010.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	6,584.00	206,578.39	141,145.75
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,198,000.00</b>	<b>976,584.00</b>	<b>2,238,287.78</b>	<b>1,088,890.87</b>
偿还债务支付的现金	1,522,022.61	724,200.00	785,186.00	237,155.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	263,216.04	314,342.74	141,214.47	136,592.92
支付其他与筹资活动有关的现金	7,675.77	126,546.33	62,483.12	2,945.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,792,914.41</b>	<b>1,165,089.07</b>	<b>988,883.58</b>	<b>376,692.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-594,914.41</b>	<b>-188,505.07</b>	<b>1,249,404.20</b>	<b>712,197.95</b>

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
额				
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	300,708.80	-260,929.62	344,055.39	79,650.90
加：期初现金及现金等价物余额	244,469.32	505,398.94	161,343.55	81,692.65
六、期末现金及现金等价物余额	545,178.12	244,469.32	505,398.94	161,343.55

(七) 发行人最近三年一期主要财务指标

表6-7. 最近三年一期发行人主要财务指标

项目	2018 年 1-9 月/9 月末	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
总资产（亿元）	2,078.64	1,573.64	1,092.49	955.53
总负债（亿元）	1,742.62	1,349.98	867.17	802.15
全部债务（亿元）	890.42	676.02	442.23	399.05
所有者权益（亿元）	336.02	223.66	225.32	153.38
营业总收入（亿元）	268.93	347.58	322.35	193.99
利润总额（亿元）	31.95	29.43	22.31	17.85
净利润（亿元）	24.08	22.85	17.90	12.34
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	23.23	19.30	17.57	11.07
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	21.91	20.05	13.95	12.67
经营活动产生现金流量净额（亿元）	17.18	-84.86	62.44	4.12
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-70.84	-99.02	-56.51	-9.65
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	161.52	193.10	86.99	27.15
流动比率	1.58	1.71	2.07	1.44
速动比率	0.42	0.44	0.58	0.25
资产负债率（%）	83.83	85.79	79.38	83.95
债务资本比率（%）	72.60	75.14	66.25	72.24
销售毛利率（%）	25.95	21.32	20.74	28.41
平均总资产回报率（%）	1.32	1.71	1.75	1.39
加权平均净资产收益率（%）	8.61	10.18	9.46	8.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	8.30	10.55	9.28	8.26
EBITDA（亿元）	-	36.20	28.21	23.03
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.06	0.06
EBITDA 利息倍数	-	1.03	0.90	0.68
应收账款周转率	16.96	29.91	41.37	26.98
存货周转率	0.16	0.31	0.36	0.21

部分指标的具体计算方式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (4) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
- (6) 销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；
- (7) 平均总资产回报率=净利润/平均总资产；

(8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》计算；

(9) EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

- (10) EBIDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (11) EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；
- (12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 二、发行人近三年一期财务报表合并范围及变化情况

### (一) 2015 年合并报表范围的变化

#### 1、2015年度新纳入合并范围的主体

表6-8. 2015 年度新纳入合并范围明细

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例 (%)	取得方式
1	新疆金科宜佳房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	新设
2	重庆金科巫宸房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
3	重庆金科竹宸置业有限公司	3,000.00	100.00	新设
4	金科集团苏州东峻房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
5	青岛誉华金科房地产开发有限公司	1,000.00	100.00	新设
6	重庆金科佳翰房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
7	遂宁金科东峻房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
8	湖南金科亿达产业发展有限公司	5,000.00	50.00	新设
9	长沙景科置业有限公司	1,000.00	100.00	新设
10	济南星盛商业管理有限公司	100.00	100.00	新设
11	成都乐享世纪酒店管理有限公司	100.00	100.00	新设
12	乐享世纪商业管理有限公司	5,000.00	100.00	新设
13	郑州新银科置业有限公司	10,204.00	50.00	股权受让
14	安徽国润电子科技有限公司	7,000.00	51.00	股权受让
15	重庆遵大物业管理有限公司	50.00	51.00	股权受让

## 2、2015年度不再纳入合并范围的主体

表6-9. 2015 年度不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	处置方式
1	天津金科博智置业有限公司	注销

## (二) 2016 年度合并报表范围的变化

## 1、2016年度新纳入合并范围的主体

表6-10. 2016 年度新纳入合并范围明细

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例 (%)	取得方式
1	成都金科展宏房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
2	重庆金科科健置业有限公司	10,000.00	90.00	新设
3	重庆聚四海企业管理有限公司	1,000.00	100.00	新设
4	南宁金卓立房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
5	柳州金明柳房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
6	金科地产集团武汉有限公司	5,000.00	100.00	新设
7	南京金科天宸房地产有限公司	5,000.00	100.00	新设
8	湖南金科亿达产业运营管理有限责任公司	500.00	100.00	新设
9	深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	5,000.00	100.00	新设
10	重庆腾界商贸有限公司	1,000.00	100.00	新设
11	成都宏腾世纪商业管理有限公司	100.00	100.00	新设
12	天津金科滨生置业有限公司	10,000.00	100.00	新设
13	合肥金科百俊房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
14	合肥金科骏成房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
15	合肥金科天宸房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
16	石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
17	石河子市金科中盛拾叁股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
18	石河子市金科中盛拾伍股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
19	石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
20	石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
21	石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
22	石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
23	石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
24	石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业[注 1]	-	-	新设
25	句容亿丰房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	股权受让
26	安徽西湖新城置业有限公司	8,300.00	100.00	股权受让
27	河南国丰园置业有限公司	10,000.00	51.00	股权受让
28	郑州远威企业管理咨询有限公司[注 2]	500.00	57.14	股权受让
29	河南中建锦伦置业有限公司	5,000.00	40.00	股权受让
30	山东蓝海领航电子商务产业园有限公司[注 3]	50,000.00	49.00	股权受让
31	山东领航置业有限公司	10,000.00	50.00	股权受让
32	重庆奥珈置业有限公司[注 4]	2,000.00	87.50	股权受让

序号	公司名称	注册资本	持股比例 (%)	取得方式
33	德宏华江物业有限公司	50.00	51.00	股权受让
34	重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	50.00	100.00	股权受让

注1：根据公司第九届董事会第十九次会议及2015年第四次临时股东大会审议通过的《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》（以下简称《跟投管理办法》）的规定，公司跟投员工通过新设立的有限合伙企业与公司共同投资新获取的房地产项目。2016年，按照跟投管理办法相关规定，共设立石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业、石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业等9个有限合伙企业（以下简称跟投合伙企业），由公司全资子公司重庆天劲商务咨询服务有限公司（以下简称天劲咨询）担任上述合伙企业的普通合伙人，全体合伙人缴入跟投合伙企业的跟投资金共计4,787.00万元，其中天劲咨询向跟投合伙企业出资1,000.00万元、员工向跟投合伙企业出资3,787.00万元。

注2：公司子公司无锡金科以5,000.00万元价格收购自然人股东持有的郑州远威企业管理咨询有限公司57.14%的股权，同时远威咨询持有河南中建锦伦置业有限公司70.00%股权，根据协议约定无锡金科对远威咨询和中建锦伦的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。

注3：公司子公司山东百俊房地产开发有限公司以9,896.08万元价格收购邦尼集团有限公司持有的山东蓝海领航电子商务产业园有限公司49.00%的股权，同时根据补充协议约定邦尼集团将向子公司句容亿丰房地产开发有限公司转让1.00%股权，山东蓝海持有山东领航置业有限公司100.00%股权，公司对山东蓝海和领航置业的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。截至2017年3月31日，句容亿丰已取得邦尼集团转让的1.00%股权，公司通过子公司持有山东蓝海50.00%股权。

注4：公司子公司重庆金科房地产开发有限公司以767.60万元价格收购自然人股东持有的重庆奥珈置业有限公司的股权投资权益，并对奥珈置业增资1,750.00万元，增资完成后，重庆金科持有奥珈置业87.50%股权，根据协议约定重庆金科对奥珈置业的经营管理实施控制，故将其纳入合并报表范围。

## 2、2016年度不再纳入合并范围的主体

表6-11. 2016 年度不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	处置方式
1	重庆财信江景物业发展有限公司	清算注销

### （三）2017 年度合并报表范围的变化

#### 1、2017年度新纳入合并范围的主体

表6-12. 2017 年度新纳入合并范围明细

序号	公司名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	取得方式
1	重庆金鼎卓企业管理有限公司	500	100	新设
2	重庆金科兆基房地产开发有限公司	3,800	55	新设
3	重庆品锦悦房地产开发有限公司	6,000	100	新设
4	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	3,000	100	新设
5	重庆航轩企业管理有限公司	50	100	新设
6	重庆轩立企业管理有限公司	50	100	新设

序号	公司名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	取得方式
7	重庆市天悦房地产开发有限公司	6,000	51	新设
8	重庆升港企业管理有限公司	50	100	新设
9	重庆银卓企业管理有限公司	50.	100	新设
10	雅安金凯房地产开发有限公司	2,000.	100	新设
11	成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2,000.	100	新设
12	成都金泽房地产开发有限公司	10,000	70	新设
13	泸州金润房地产开发有限公司	3,000	100	新设
14	遂宁金科房地产开发有限公司	5,000.	100	新设
15	遂宁俊星企业管理服务有限公司	500	100	新设
16	南充金科弘鼎房地产开发有限公司	2,000	100	新设
17	北京金科金碧置业有限公司	10,000	51	新设
18	天津金科津耀置业有限公司	10,000.	100	新设
19	天津金科骏旭房地产开发有限公司	3,000	100	新设
20	济南金科骏耀房地产开发有限公司	5,008.57	99.8	新设
21	山东金科天宸房地产有限公司	1,000	100	新设
22	张家港百俊房地产开发有限公司	5,000.	100	新设
23	苏州常骏房地产开发有限公司	10,096.01	99.1	新设
24	苏州星凯科家居有限公司	68,190.88	100	新设
25	嘉善百俊房地产开发有限公司	2,000	50.2	新设
26	杭州金宸房地产开发有限公司	45,000	100	新设
27	郑州金科百俊房地产开发有限公司	1,000	100	新设
28	陕西金科星辰房地产开发有限公司	10,000	100	新设
29	西安科润房地产开发有限公司	2,000	100	新设
30	陕西骏成房地产开发有限公司	1,000	100	新设
31	陕西嘉辰房地产开发有限公司	5,000	100	新设
32	陕西科健房地产开发有限公司	2,000	100	新设
33	合肥金科天宸房地产开发有限公司	2,003.86	99.8	新设
34	合肥金科百俊房地产开发有限公司	2,008.35	99.6	新设
35	合肥金科骏成房地产开发有限公司	2,019.47	99.0	新设
36	南京金嘉润房地产开发有限公司	5,000	100	新设
37	南京和胜房地产开发有限公司	5,000	100	新设
38	南京华拓房地产开发有限公司	5,000	100	新设
39	南京利拓房地产开发有限公司	3,000	100	新设
40	南京亿启房地产开发有限公司	3,000	100	新设
41	南京至隆房地产开发有限公司	3,000	100	新设
42	武汉金科长信置业有限公司	1,000	63	新设
43	云南金科宏图置业有限公司	10,000	100	新设
44	贵州金科天宸房地产开发有限公司	2,000	100	新设
45	柳州金达柳房地产开发有限公司	3,000	100	新设
46	深圳金科泽大置业有限公司	2,000	60	新设
47	深圳金科置业有限公司	5,000	100	新设
48	广州金科房地产开发有限公司	10,000	100	新设

序号	公司名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	取得方式
49	佛山金科房地产开发有限公司	3,000	100	新设
50	南昌金合房地产开发有限公司	2,000	100	新设
51	南昌金科房地产开发有限公司	2,000	100	新设
52	天津金科房地产开发有限公司	22,000	100	新设
53	成都金辰圣嘉酒店管理有限公司	100	100	新设
54	郑州金之顺商务信息咨询有限公司	100	100	新设
55	重庆蓬得企业管理有限公司	200	100	新设
56	金科金教育投资有限公司	100,000	100	新设
57	重庆汇典三色教育信息咨询服务有限 公司	2,000	100	新设
58	浏阳金科山水洲旅游开发有限公司	500	100	新设
59	重庆金博思教育科技有限公司	2,000	100	新设
60	金科地产集团湖北有限公司	5,000	100	新设
61	忠县八斗台会议服务有限公司	50	100	新设
62	河南威联企业管理咨询有限公司	500	100	新设
63	重庆金嘉海房地产开发有限公司	1,000	100	新设
64	肇庆金科房地产开发有限公司	3,000	100	新设
65	济南玉律商业管理有限公司	50	100	新设
66	员工跟投合伙企业	-	-	新设
67	重庆相龙实业发展有限公司	15,000	80	增资扩股
68	重庆骏泽房地产开发有限公司	9,000	51	股权受让
69	四川天昊房地产开发有限公司	4,000	100	股权受让
70	天津滨奥置业有限公司	3,010.3	99.7	股权受让
71	天津滨耀置业有限公司	3,010.3	99.7	股权受让
72	无锡恒远地产有限公司	20,044.9	99.8	股权受让
73	济南海睿房地产开发有限公司	5,000	100	股权受让
74	青岛海昌置业有限公司	5,000	100	股权受让
75	泰安海大房地产开发有限公司	5,000	100	股权受让
76	贵阳高新世纪房地产开发有限公司	2,000	80	增资扩股
77	陕西宏雅置业有限责任公司	1,000	80	股权受让
78	武汉成长置业有限公司	2,000	70	股权受让
79	云南金万众房地产开发有限公司[注]	2,022.18	80	股权受让
80	无锡市金科汇锦物业管理有限公司	300	51	股权受让
81	河南金上百世置业有限公司	11,040.25	51	增资扩股
82	郑州千上置业有限公司	11,371.35	51	增资扩股
83	淄博百俊房地产开发有限公司	5,000	51	股权受让
84	重庆盛浩士建筑工程有限公司	10,000	100	股权受让

[注]: 公司原持有金万众地产 50% 股权, 本年度公司以 600.00 万元价格收购昆明金岑置业有限公司 (以下简称昆明金岑) 30% 的股权, 股权转让完成后对金万众地产的经营管理实施控制, 故将其纳入合并报表范围。



根据《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》的规定，公司跟投员工通过新设立的有限合伙企业与公司共同投资新获取的房地产项目，本报告期内设立石河子市金科中盛贰拾壹股权投资有限合伙企业，由公司全资子公司重庆天劲商务咨询服务有限公司（以下简称天劲咨询）担任上述合伙企业的普通合伙人。

## 2、2017年度不再纳入合并范围的主体

表6-13. 2017 年度不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	处置方式
1	河南国丰园置业有限公司	注
2	云南金科鑫海汇置业有限公司	
3	重庆市金科大酒店有限公司	处置股权
4	重庆遵大物业管理有限公司	处置股权
5	安徽国润电子科技有限公司	处置股权
6	新疆金科宇泰房地产开发有限公司	处置股权
7	五家渠金科房地产开发有限公司	处置股权
8	新疆金科坤泰房地产开发有限公司	处置股权

[注]：根据补充协议和修订后的公司章程，公司本期不再对河南国丰园置业有限公司和云南金科鑫海汇置业有限公司实施控制。

## （四）2018 年 1-9 月合并报表范围的变化

### 1、2018年1-9月新纳入合并范围的主体

表6-14. 2018 年 1-9 月新纳入合并范围明细

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	增加原因
1	重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2,000.00	100	非同一控制下合并
2	南昌华翔环境工程有限公司	8,000.00	66.20	非同一控制下合并
3	江西中农房投资置业有限公司	8,000.00	99.70	非同一控制下合并
4	天津世纪兴房地产开发有限公司	6,122.45	100.00	非同一控制下合并
5	内江祥澳置业有限公司	1,000.00	100.00	非同一控制下合并
6	上海紫京置业有限公司	20,000.00	50.10	非同一控制下合并
7	天津碧顺房地产开发有限公司	12,000.00	34.00	非同一控制下合并
8	柳州市远道香颂房地产开发有限公司	3,690.00	72.90	非同一控制下合并
9	重庆御立置业有限公司	2,000.00	100.00	非同一控制下合并
10	株洲财富兴园置业发展有限公司	10,000.00	100.00	非同一控制下合并
11	大连弘坤实业有限公司	5,000.00	49.00	非同一控制下合并
12	重庆怀顺企业管理有限公司	200	100.00	非同一控制下合并

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比 例 (%)	增加原因
13	成都金瑞盛房地产开发有限公司	7,318.00	100.00	非同一控制下合并
14	成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
15	武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	10,000.00	51.00	新设
16	沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
17	天津金京世纪商务咨询有限公司	50	100.00	新设
18	成都金丰瑞房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
19	苏州金俊房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
20	广州金晖商务咨询服务有限公司	50	100.00	新设
21	武汉金皇房地产开发有限公司	1,000.00	65.00	新设
22	武汉方顺金科房地产有限公司	1,000.00	55.00	新设
23	宁波金科投资有限公司	3,000.00	100.00	新设
24	贵州龙里天宸房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
25	天津骏宇企业管理有限公司	20	100.00	新设
26	天津金成企业管理有限公司	30	100.00	新设
27	洛阳金科房地产开发有限公司	20,000.00	51.00	新设
28	遵义宸梁房地产开发有限公司	12,000.00	50.00	新设
29	重庆南锦联房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
30	沈阳金辰企业管理有限公司	30	100.00	新设
31	深圳金鑫商业咨询服务有限公司	50	100.00	新设
32	天津骏奇商务咨询服务有限公司	50	100.00	新设
33	南通金俊房地产开发有限公司	1,000.00	100.00	新设
34	江苏科润房地产开发有限公司	1,000.00	100.00	新设
35	杭州金唐房地产开发有限公司	40,000.00	100.00	新设
36	唐山金耀房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	新设
37	唐山金科房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	新设
38	宁波财若海商务咨询有限公司	100	100.00	新设
39	宁波立韬商务咨询有限公司	100	100.00	新设
40	宁波财源茂企业咨询有限公司	100	100.00	新设
41	云南金宏雅房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	新设
42	云南金骏成房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
43	云南金百俊房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比 例 (%)	增加原因
44	许昌金康房地产有限公司	20,000.00	50.00	新设
45	福州科建房地产发展有限责任公司	10,000.00	100.00	新设
46	重庆金科骏宏房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	新设
47	沈阳金耀企业管理有限公司	30	100.00	新设
48	江苏百俊房地产开发有限公司	100	100.00	新设
49	南宁金华翔辉商务咨询有限公司	50	100.00	新设
50	肇庆金砚房地产开发有限公司	1,000.00	51.00	新设
51	河北金科天翼房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
52	遵义鑫樽房地产开发有限公司	40,000.00	100.00	新设
53	遵义星聚房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
54	北京金科德远置业有限公司	30,000.00	51.00	新设
55	天津津瑞企业管理有限公司	71,286.98	100.00	新设
56	重庆金帛藏房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
57	攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
58	重庆金科骏宏房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	新设
59	赣州金晨房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
60	太原科卓企业管理有限公司	50	100.00	新设
61	石家庄科卓企业管理咨询有限公司	50	100.00	新设
62	唐山金轩企业管理咨询有限公司	50	100.00	新设
63	金科（上海）建筑设计有限公司	1,000.00	100.00	新设
64	遵义骏御商务咨询有限公司	100	100.00	新设
65	宜昌金纬房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
66	盐城金科咏恒物业服务有限公司	800	51.00	新设
67	佛山金南房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	新设
68	天津金实企业管理有限公司	30	100.00	新设
69	合肥金骏梁合房地产开发有限公司	25,000.00	55.00	新设
70	山西金科产业发展有限公司	30,000.00	90.00	新设
71	遵义宇昇房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
72	沈阳金景企业管理有限公司	30	100.00	新设
73	遵义鑫昇房地产开发有限公司	60,000.00	60.00	新设
74	句容市锐翰房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比 例 (%)	增加原因
75	湖北金科奥邦物业管理有限责任公司	100	51.00	新设
76	泸州金泓房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
77	句容市金嘉润房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
78	南宁金美城房地产开发有限责任公司	3,000.00	100.00	新设
79	贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	新设
80	苏州金宸房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
81	天津海纳万塘房地产开发有限公司	50,000.00	50.00	新设
82	云南金顺美房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	新设
83	成都金瑞祥房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	新设
84	淄博远景房地产开发有限责任公司	4,750	80	收并购
85	重庆中峰房地产开发有限公司	2,000	51	收并购
86	宜昌众道房地产开发有限公司	1,000	80	收并购
87	郑州博翠天宸房地产开发有限公司	1,000	100	新设
88	岳阳江南广德置业有限公司	25,000	80	收并购
89	岳阳市天盛房地产开发有限公司	5,000	100	新设
90	沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2,000	100	新设
91	山西金科产业发展有限公司	30,000	90	收并购
92	重庆市雅云房地产开发有限公司	17,000	80	收并购
93	郑州盛西源物业服务有限公司	100	51	新设
94	南宁金万昌企业管理有限公司	3,000	100	新设
95	佛山金御房地产开发有限公司	3,000	100	新设
96	广州金瑞房地产开发有限公司	1,200	100	新设
97	金科（重庆）产业股权投资基金管理有 限责任公司	15,000	85	新设
98	佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	37,530	51	新设
99	福州科建投资有限公司	5,000	100	新设
100	青岛金科天宸房地产开发有限公司	2,000	100	新设
101	武汉军泰置业有限公司	2,000	51	新设
102	重庆住邦房地产开发有限公司	1,200	100	收并购
103	天津金津企业管理有限公司	1,000	100	新设
104	常熟金俊房地产开发有限公司	85,410	51	新设
105	重庆亿臻房地产开发有限公司	100,000	34	收并购

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	增加原因
106	北京金科润泽置业有限公司	10,000	100	新设
107	北京金科天宸荟商业管理有限公司	500	100	新设
108	上海金科沪申产业投资发展有限公司	100,000	100	新设
109	重庆西道房地产开发有限公司	4,000	50.50	新设
110	许昌市泰伟商务咨询有限公司	1,000	100	新设
111	仁怀市首创房地产开发有限公司	20,000	51	收并购
112	宝鸡金科博华物业服务服务有限公司	100	51	新设
113	无锡百俊房地产开发有限公司	2,000	100	新设
114	重庆祥同企业管理有限公司	50	100	新设
115	长沙金科美邻汇商业管理有限公司	500	100	新设
116	重庆市元方房地产开发有限公司	2,000	100	收并购
117	重庆骏功房地产开发有限公司	2,000	100	新设
118	重庆江骏房地产开发有限公司	2,000	100	新设
119	重庆骏星房地产开发有限公司	2,000	100	新设
120	大连金科骏程房地产开发有限公司	1,000	90	新设
121	遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	2,000	100	新设
122	鄱陵县颐庭置业有限公司	11,935	51	收并购
123	天津金科津睿企业管理咨询有限公司	1,000	100	新设
124	广汉金信辉房地产开发经营有限公司	2,000	100	新设
125	成都金万丰企业管理有限公司	500	100	新设
126	天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	1,000	100	新设
127	烟台百俊房地产开发有限公司	2,000	100	新设
128	金科物业服务集团有限公司张家口分公司	-	-	新设
129	贵州金科云翔物业服务服务有限公司	50	51	新设
130	柳州金集柳房地产开发有限公司	3,000	100	新设
131	重庆金科景绎房地产开发有限公司	5,000	100	收并购
132	重庆市金顺盛房地产开发有限公司	30,000	55	新设
133	重庆优程地产有限公司	4,600	100	收并购
134	重庆金科建筑设计研究院有限公司	300	100	收并购

## 2、2018年1-9月不再纳入合并范围的主体

表6-15. 2018 年 1-9 月不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)	减少原因
1	重庆品锦悦房地产开发有限公司	6,000.00	35.00	其他股东增资后稀释股权
2	重庆天豪门窗有限公司	4,500.00	100.00	转让股权
3	天津津瑞企业管理有限公司	71,286.98	100.00	转让股权
4	天津金科房地产开发有限公司	22,000.00	67.00	非同比例增资股权稀释

### 三、管理层讨论与分析

#### (一) 资产结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人资产的总体构成情况如下：

表6-16. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末资产结构

单位：万元、%

项目/时间	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	2,932,212.53	14.11	1,862,698.97	11.84	1,764,484.22	16.15	938,918.83	9.83
应收票据	1,057.11	0.01	933.00	0.01	492.33	0.00	5.00	0.00
应收账款	167,605.68	0.81	149,468.37	0.95	82,928.66	0.76	72,904.58	0.76
预付款项	366,145.38	1.76	410,735.69	2.61	363,105.98	3.32	100,926.21	1.06
其他应收款	1,190,863.81	5.73	911,148.22	5.79	390,600.23	3.58	148,270.65	1.55
存货	14,083,377.35	67.75	10,722,137.32	68.14	7,152,719.55	65.47	7,216,385.99	75.52
其他流动资产	430,204.50	2.07	361,637.90	2.30	172,178.56	1.58	261,334.93	2.73
<b>流动资产合计</b>	<b>19,171,466.36</b>	<b>92.23</b>	<b>14,418,759.47</b>	<b>91.63</b>	<b>9,926,509.52</b>	<b>90.86</b>	<b>8,738,746.20</b>	<b>91.45</b>
可供出售金融资产	42,262.78	0.20	34,267.67	0.22	31,545.67	0.29	21,545.67	0.23
长期股权投资	682,008.95	3.28	442,661.93	2.81	78,624.05	0.72	39,108.73	0.41
投资性房地产	342,628.14	1.65	289,107.17	1.84	288,549.28	2.64	288,895.06	3.02
固定资产	232,832.29	1.12	244,172.90	1.55	266,641.38	2.44	252,845.58	2.65
在建工程	141,579.42	0.68	116,103.21	0.74	56,208.89	0.51	15,825.76	0.17
无形资产	5,341.47	0.03	6,181.87	0.04	6,828.42	0.06	5,975.52	0.06
商誉	49,859.72	0.24	49,182.35	0.31	49,697.22	0.45	49,629.34	0.52
长期待摊费用	4,004.63	0.02	2,607.68	0.02	2,948.13	0.03	2,730.30	0.03
递延所得税资产	81,742.63	0.39	92,674.63	0.59	161,239.84	1.48	132,977.51	1.39
其它非流动资产	32,691.14	0.16	40,683.40	0.26	56,124.02	0.51	7,000.00	0.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,614,951.16</b>	<b>7.77</b>	<b>1,317,642.82</b>	<b>8.37</b>	<b>998,406.89</b>	<b>9.14</b>	<b>816,533.47</b>	<b>8.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,786,417.52</b>	<b>100.00</b>	<b>15,736,402.28</b>	<b>100.00</b>	<b>10,924,916.41</b>	<b>100.00</b>	<b>9,555,279.67</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人总资产分别为 9,555,279.67 万元、10,924,916.41 万元、15,736,402.28 万元和 20,786,417.52 万元，呈逐年增加趋势。2016 年末，发行人总资产较 2015 年末增加 1,369,636.74 万元，增幅 14.33%，主要系发

行人货币资金、预付款项和其他应收款增加较多所致。截至 2017 年，发行人总资产较 2016 年末增加 4,811,485.87 万元，增长 44.04%，主要系发行人存货增加；2018 年 9 月末比年初增加 5,050,015.24 万元，增长 32.09%，主要系发行人货币资金、存货增加。

从资产结构来看，发行人资产结构较为稳定，以流动资产为主。近三年一期末，发行人流动资产分别为 8,738,746.20 万元、9,926,509.52 万元、14,418,759.47 万元和 19,171,466.36 万元，占总资产比例分别为 91.45%、90.86%、91.63%和 92.23%，持续保持在 90%以上。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 816,533.47 万元、998,406.89 万元、1,317,642.82 万元和 1,614,951.16 万元，占总资产比例分别为 8.55%、9.14%、8.37%和 7.77%。发行人流动资产占比较高主要是发行人主营业务为房地产开发及销售，因此存货作为流动资产科目在总资产中占比较大。

#### （1）流动资产结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动资产构成情况如下：

**表6-17. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末流动资产构成**

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,932,212.53	15.29	1,862,698.97	12.92	1,764,484.22	17.78	938,918.83	10.74
应收票据	1,057.11	0.01	933.00	0.01	492.33	-	5.00	-
应收账款	167,605.68	0.87	149,468.37	1.04	82,928.66	0.84	72,904.58	0.83
预付款项	366,145.38	1.91	410,735.69	2.85	363,105.98	3.66	100,926.21	1.15
其他应收款	1,190,863.81	6.21	911,148.22	6.32	390,600.23	3.93	148,270.65	1.70
存货	14,083,377.35	73.46	10,722,137.32	74.36	7,152,719.55	72.06	7,216,385.99	82.58
其他流动资产	430,204.50	2.24	361,637.90	2.51	172,178.56	1.73	261,334.93	2.99
<b>流动资产合计</b>	<b>19,171,466.36</b>	<b>100.00</b>	<b>14,418,759.47</b>	<b>100.00</b>	<b>9,926,509.52</b>	<b>100.00</b>	<b>8,738,746.20</b>	<b>100.00</b>

发行人流动资产主要系货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，以上项目占流动资产的比例分别为 99.17%、99.16%、98.96%和 99.12%。发行人流动资产中存货占比较大，近三年一期末存货占流动资产的比例分别为 82.58%、72.06%、74.36%和 73.46%。截至 2016 年末，发行人流动资产较 2015 年末增加 1,187,763.32 万元，增幅为 13.59%，主要系发行人货

币资金、预付款项和其他应收款增幅较大所致。2017 年末，发行人流动资产较 2016 年末增加 4,492,249.95 万元，增幅为 45.26%，主要系发行人存货增幅较大所致。截至 2018 年 9 月末，发行人流动资产较 2017 年末增加 4,752,706.89 万元，增幅 32.96%，主要系货币资金和存货增加所致。

### ①货币资金

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司的货币资金分别为 938,918.83 万元、1,764,484.22 万元、1,862,698.97 万元和 2,932,212.53 万元，占流动资产的比重分别为 10.74%、17.78%、12.92%和 15.29%，货币资金的规模和占流动资产总额的比例较大，且呈逐年增加的趋势。

2016 年末，发行人货币资金较 2015 年末增加 825,565.39 万元，增幅为 87.93%，主要系当期销售回款及非公开发行股票筹资增加所致。截至 2017 年末，发行人货币资金较 2016 年末增加 98,214.75 万元，增长 5.57%，变化不大。2018 年 9 月末货币资金较 2017 年末增加 1,069,513.56 万元，增幅 57.42%，主要系销售回款增加所致。

截至 2017 年末，发行人货币资金中受限货币资金为 44,610.50 万元，主要为保证金存款。

2015-2017 年末，发行人货币资金明细如下：

表6-18. 发行人 2015-2017 年末货币资金明细

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	132.80	64.20	83.38
银行存款	1,817,955.68	1,725,834.41	796,647.00
其他货币资金	44,610.50	38,585.61	142,188.45
合计	<b>1,862,698.97</b>	<b>1,764,484.22</b>	<b>938,918.83</b>

### ②应收账款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人应收账款规模分别为 72,904.58 万元、82,928.66 万元、149,468.37 万元和 167,605.68 万元，占流动资产的比例分别为 0.83%、0.84%、1.04%和 0.87%，占比较小。由于公司的房地产项目一般采用预售的模式进行销售，因此应收账款余额较小，符合房地产行业的特征。



2016 年末发行人应收账款较 2015 年末增加 10,024.08 万元，增幅为 13.75%，变动不大。截至 2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 66,539.71 万元，增幅为 80.24%，主要因 1 年以内应收账款增加所致。2018 年 9 月末发行人应收账款较年初增加 18,137.31 万元，增幅为 12.13%，变化较小。

发行人截至 2017 年末应收账款类别明细如下：

表6-19. 发行人截至 2017 年末应收账款类别明细情况

单位：万元、%

项目	2017 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	13,295.38	8.48	132.95	1	13,162.43
按信用风险特征组合计提坏账准备	143,580.96	91.52	7,275.03	5.07	136,305.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>156,876.35</b>	<b>100.00</b>	<b>7,407.98</b>	<b>4.72</b>	<b>149,468.37</b>

从账龄结构来看，发行人应收账款主要集中在 1 年以内和 1-2 年。截至 2017 年末，发行人账龄在 1 年以内和 1-2 年的应收账款规模分别为 118,444.07 万元和 12,234.47 万元，合计占应收账款总额的 95.88%。

截至 2017 年末，发行人采用账龄分析法计提坏账应收账款情况如下：

表6-20. 截至 2017 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值	账面价值占比
1 年以内	119,640.48	1,196.40	118,444.07	86.90
1-2 年	12,878.39	643.92	12,234.47	8.98
2-3 年	3,916.67	783.33	3,133.33	2.30
3-5 年	4,988.14	2,494.07	2,494.07	1.83
5 年以上	2,157.30	2,157.30	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>143,580.96</b>	<b>7,275.03</b>	<b>136,305.94</b>	<b>100.00</b>

### ③预付款项

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人预付款项分别为 100,926.21 万元、363,105.98 万元、410,735.69 万元和 366,145.38 万元，占流动资产的比例分别 1.15%、3.66%、2.85% 和 1.91%。公司预付款项主要为预付土地款和预付拆迁款。

2016 年末发行人预付款项较 2015 年末增加 262,179.77 万元，增幅为 259.77%，主要系土地竞拍保证金和土地整治及拆迁安置费用增加所致。截至 2017 年末，发行人预付账款较 2016 年末增加 47,629.71 万元，增幅为 13.12%，主要系预付土地款及土地整治款增加所致。2018 年 9 月末发行人预付账款较 2017 年末减少 44,590.31 万元，减幅为 10.86%，变化较小。

从账龄结构来看，发行人预付款项账龄基本为一年以内。2015-2017 年末发行人账龄 1 年以内的预付款项余额占预付款项总额的比例分别为 94.76%、90.67%、95.26%。

2015-2017 年末，发行人预付款项账龄分析如下：

表6-21. 发行人 2015-2017 年末预付款项账龄分析

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	391,283.59	95.26	329,232.78	90.67	95,638.83	94.76
1-2 年	10,508.98	2.56	8,031.54	2.21	2,850.81	2.82
2-3 年	4,687.13	1.14	284.17	0.08	2,408.51	2.39
3 年以上	4,255.99	1.04	25,557.49	7.04	28.06	0.03
合计	<b>410,735.69</b>	<b>100.00</b>	<b>363,105.98</b>	<b>100.00</b>	<b>100,926.21</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末，发行人预付款项前五名情况如下：

表6-22. 截至 2017 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

项目	是否关联方	款项内容	账面余额	占预付款项余额的比例	账龄
济南市国土资源局	否	土地竞拍保证金	200,427.75	48.80	1 年以内
杭州市国土资源局	否	土地竞拍保证金	81,663.38	19.88	1 年以内
成都市公共资源交易服务中心	否	土地竞拍保证金	25,000.00	6.09	1 年以内
遂宁市国土资源局	否	土地竞拍保证金	23,510.00	5.72	1 年以内
张家港市国土资源局	否	土地竞拍保证金	10,960.80	2.67	1 年以内
小计	-	-	<b>341,561.93</b>	<b>83.16</b>	

截至 2017 年末发行人预付款项前五名合计 341,561.93 万元，占预付款项总额的 83.16%，主要系土地竞拍保证金。

#### ④其他应收款

##### (I) 其他应收款概况

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司其他应收款分别为 148,270.65 万元、390,600.23 万元、911,148.22 万元和 1,190,863.81 万元，占流动资产的比例分别为 1.70%、3.93%、6.32%和 6.21%，规模呈增加趋势。截至 2016 年末，发行人其他应收款较 2015 年末增加 242,329.58 万元，增幅为 163.44%，主要系预付土地保证金增幅较大以及收购济南海睿房地产开发有限公司、青岛海昌置业有限公司、泰安海大房地产开发有限公司所支付的承债对价规模较大所致。截至 2017 年末，发行人其他应收款较 2016 年末增加 520,547.99 万元，增幅为 133.27%，主要系应收联营、合营企业往来款项增加所致。截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 279,715.59 万元，增幅为 30.70%，主要系应收联营、合营企业往来款项增加所致。

##### (II) 其他应收款坏账准备及账龄情况

2015-2017 年末，发行人其他应收款计提坏账准备及账龄分析如下：

表6-23. 发行人近三年末其他应收款计提坏账准备及账龄分析

单位：万元、%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例
<b>2017 年末</b>						
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：						
账龄分析法组合	301,086.37	32.18	24,559.54	8.16	276,526.83	30.35
联营、合营企业往来款项	490,562.55	52.43	-	-	490,562.55	53.84
保证金组合	144,058.84	15.40	-	-	144,058.84	15.81
<b>合计</b>	<b>935,707.76</b>	<b>100.00</b>	<b>24,559.54</b>	<b>2.62</b>	<b>911,148.22</b>	<b>100.00</b>
<b>2016 年末</b>						
单项金额重大并单项计提坏账准备	105,655.95	25.45	6,549.59	6.20	99,106.35	25.37
按组合计提坏账准备：						

账龄分析法组合	102,646.28	24.73	17,956.43	5.80	84,689.85	21.68
保证金组合	206,804.02	49.82	-	-	206,804.02	52.95
<b>合计</b>	<b>415,106.25</b>	<b>100.00</b>	<b>24,506.02</b>	<b>5.90</b>	<b>390,600.23</b>	<b>100.00</b>
<b>2015 年末</b>						
按组合计提坏账准备:						
账龄分析法组合	112,288.86	69.25	13,884.58	12.37	98,404.28	66.37
保证金组合	49,866.36	30.75	-	-	49,866.36	33.63
<b>合计</b>	<b>162,155.22</b>	<b>100.00</b>	<b>13,884.58</b>	<b>8.56</b>	<b>148,270.64</b>	<b>100.00</b>

近三年按组合(账龄分析法组合)计提坏账准备的其他应收款情况如下:

表6-24. 近三年按组合(账龄分析法组合)计提坏账准备的其他应收款情况

单位: 万元

账龄	2017 年末			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	250,367.51	83.15	2,503.68	247,863.84
1-2 年	17,858.46	5.93	892.92	16,965.53
2-3 年	4,335.16	1.44	867.03	3,468.13
3-5 年	16,458.66	5.47	8,229.33	8,229.33
5 年以上	12,066.58	4.01	12,066.58	-
<b>合计</b>	<b>301,086.37</b>	<b>100.00</b>	<b>24,559.54</b>	<b>276,526.83</b>
账龄	2016 年末			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	47,669.80	46.44	476.70	47,193.10
1-2 年	22,306.86	21.73	1,115.34	21,191.52
2-3 年	10,121.03	9.86	2,024.21	8,096.83
3-5 年	16,416.81	15.99	8,208.41	8,208.41
5 年以上	6,131.78	5.97	6,131.78	-
<b>合计</b>	<b>102,646.28</b>	<b>100.00</b>	<b>17,956.43</b>	<b>84,689.85</b>
账龄	2015 年末			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	46,276.75	41.21	462.77	45,813.98
1-2 年	36,903.42	32.86	1,845.17	35,058.25
2-3 年	13,982.69	12.45	2,796.54	11,186.15
3-5 年	12,691.80	11.30	6,345.90	6,345.90
5 年以上	2,434.20	2.17	2,434.20	0.00
<b>合计</b>	<b>112,288.86</b>	<b>100.00</b>	<b>13,884.58</b>	<b>98,404.28</b>

### (III) 其他应收款性质及分类

截至 2015-2017 年末, 发行人其他应收款主要由联营、合营企业往来款项、土地竞拍保证金、承债式收购项目公司所支付对价、土地款、土地整治款、应收暂付款等构成, 且均为经营性, 具体分类如下:

表6-25. 截至 2015-2017 年末其他应收款分类明细

单位: 万元、%

类别	是否为经营性	账面余额		
		2017年末	2016年末	2015年末
联营、合营企业往来款项	是	490,562.55	-	
保证金	是	144,058.84	206,804.02	49,866.36
承债式收购项目公司所支付对价	是	-	99,106.35	-
土地款	是	-	-	13,980.85
土地整治款	是	16,603.36	16,603.36	16,603.36
项目合作款	是	186,813.22	27,737.35	29,730.74
应收暂付款	是	47,843.29	43,024.05	35,161.02
其他	是	49,826.49	21,831.11	16,812.88
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>935,707.76</b>	<b>415,106.25</b>	<b>162,155.22</b>

截至 2017 年末，发行人其他应收款前五名合计 243,308.64 万元，占其他应收款余额的 26.00%，均为联营、合营项目投资款，具体债务人情况如下：

表6-26. 截至 2017 年末其他应收款金额前五名债务人情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	形成原因	利率	期限	金额	账龄	占其他应收款余额的比例	回款安排	是否可回收	坏账准备
重庆金碧辉房地产开发有限公司	是	联营、合营项目投资款	无	至项目竣工验收收欧为止	52,670.08	1 年以内	5.63	至项目竣工验收收欧为止	是	-
石家庄金科房地产开发有限公司	是	联营、合营项目投资款	无	至项目竣工验收收欧为止	51,009.32	1 年以内	5.45	至项目竣工验收收欧为止	是	-
常州金科房地产开发有限公司	是	联营、合营项目投资款	无	至项目竣工验收收欧为止	49,471.45	1 年以内	5.29	至项目竣工验收收欧为止	是	-
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	是	联营、合营项目投资款	无	至项目竣工验收收欧为止	48,505.64	1 年以内	5.18	至项目竣工验收收欧为止	是	-
南京裕鸿房地产开发有限公司	是	联营、合营项目投资款	无	至项目竣工验收收欧为止	41,652.15	1 年以内	4.45	至项目竣工验收收欧为止	是	-
<b>小计</b>		<b>-</b>			<b>243,308.64</b>		<b>26.00</b>			

#### (IV) 关联交易定价原则、决策权限及决策程序

发行人关联交易定价原则、决策权限及决策程序参见募集说明书“第五节发行人基本情况”之“十四、发行人关联交易情况”。

#### (V) 债券存续期内是否存在新增非经营性往来占款或资金拆借事项

债券存续期内，发行人将尽力避免非经营性往来占款或资金拆借事项。债券存续期内，若每年的半年末或年末的非经营性其他应收款占同期合并范围净资产的比例超过 10%，发行人将提交股东大会审议，并按照相关要求在公司当期定期报告中予以披露。

## ⑤ 存货

2015-2017 年末以及 2018 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 7,216,385.99 万元、7,152,719.55 万元、10,722,137.32 万元和 14,083,377.35 万元，占流动资产比例分别为 82.58%、72.06%、74.36% 和 73.46%。发行人存货在各项流动资产科目中占比最大，符合房地产企业的经营特征。近三年一期末，发行人存货主要为开发成本、拟开发产品和开发产品。

### (I) 存货跌价准备分析

#### ① 存货计量的原则

金科股份对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。

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 发行人存货减值情况

##### A 存货减值迹象的判断和减值测试的范围

截至 2017 年末，发行人存货中开发成本、拟开发产品、开发产品、出租开发产品合计账面余额为 10,709,628.57 万元，计提跌价准备 21,753.77 万元，账面价值 10,618,361.15 万元，主要分布在重庆、北京、合肥、济南、成都、长沙等城市，具体分布情况及所在城市房地产销售价格水平如下：

**表6-27. 截至 2017 年末房地产项目分布情况及所在城市房地产销售价格水平**

单位：万元、万元/平方米

城市	账面余额	占比	所在城市商品住宅销售价格		
			2017 年	2016 年	2015 年

城市	账面余额	占比	所在城市商品住宅销售价格		
			2017 年	2016 年	2015 年
重庆	3,840,542.59	35.86%	0.66	0.52	0.50
北京	764,518.46	7.14%	/	2.85	2.23
合肥	629,941.37	5.88%	1.14	0.93	0.70
济南	495,880.60	4.63%	0.97	0.84	0.75
成都	469,746.12	4.39%	0.86	0.74	0.66
长沙	469,179.89	4.38%	0.73	0.62	0.55
无锡	437,445.28	4.08%	1.06	0.86	0.76
武汉	380,296.66	3.55%	1.15	0.98	0.84
天津	367,944.50	3.44%	1.51	1.29	0.99
郑州	320,673.42	2.99%	0.83	0.81	0.72
苏州	181,106.46	1.69%	1.54	1.36	1.03
南宁	179,703.91	1.68%	0.78	0.69	0.66
南京	178,986.11	1.67%	1.53	1.79	1.13
内江	176,243.88	1.65%	/	0.38	0.40
佛山	158,899.00	1.48%	/	/	0.85
泸州	122,917.20	1.15%	0.48	0.22	0.21
泰安	113,128.31	1.06%	0.57	0.52	0.46
柳州	112,189.67	1.05%	0.71	0.65	0.60
咸阳	100,285.41	0.94%	0.43	0.37	0.41
南昌	96,886.28	0.90%	0.81	0.77	0.70
青岛	96,295.82	0.90%	1.01	0.90	0.84
郴州	91,361.40	0.85%	0.43	0.37	0.34
西安	85,467.94	0.80%	0.82	0.64	0.62
昆明	73,387.64	0.69%	0.82	0.69	0.72
如皋	58,530.27	0.55%	0.58	/	/
雅安	57,982.69	0.54%	/	0.44	0.45
南通	54,511.21	0.51%	/	/	0.52
乌鲁木齐	53,318.37	0.50%	0.60	0.59	0.63
遵义	48,618.47	0.45%	0.48	/	/
遂宁	42,400.95	0.40%	/	/	/
其他	451,238.67	4.21%	-	-	-
<b>合计</b>	<b>10,709,628.57</b>	<b>100.00%</b>	-	-	-

上表中各城市商品住宅销售价格主要来源于各市统计局网站、中指数据库、wind 资讯，部分城市未公告商品住宅销售价格，其中内江、雅安、遵义、遂宁房地产市场价格部分数据缺少，对该类城市房地产市场情况补充核查如下：

a. 内江

内江市位于四川盆地东南部、沱江下游中段，东汉建县，是交通运输部规划的国家公路运输主枢纽之一、四川省第二大交通枢纽和西南陆路交通的重要交汇点，是成渝经济区的中心城市，素有“川南咽喉”、“巴蜀要塞”之称。随着成渝铁路客运专线全面贯通，内江将同时融入成渝“半小时经济圈”。

受重庆市和成都市辐射效应的影响，内江市 GDP 和房地产市场均较为稳定的发展。根据内江市统计局数据，2015-2016 年，内江市商品住宅平均价格分别为 0.40 万元/平方米和 0.38 万元/平方米，2015-2017 年全市 GDP 分别为 1,198.58 亿元、1,297.67 亿元和 1,332.09 亿元，逐年增加，商品房销售面积 353.08 万平方米，同比增长 9.9%。根据内江市住房和城乡建设局数据，内江市 2018 年 1-7 月，全市商品房销售面积 293.75 万 m<sup>2</sup>，比上年增加 7.44 万 m<sup>2</sup>，同比增长 2.6%。其中：商品住宅销售面积 238.28 m<sup>2</sup>，较上年度增加 4.89 万 m<sup>2</sup>，同比增长 2.1%。内江市房地产市场环境对存货可变现净值未产生重大不利影响。

#### b. 雅安

雅安，四川省地级市，原为西康省省会，位于四川盆地西缘、邛崃山东麓，东靠成都、西连甘孜、南界凉山、北接阿坝，距成都仅 115 公里。素有“川西咽喉”、“西藏门户”、“民族走廊”之称。雅安市紧邻成都市，受成都市辐射效应的影响，GDP 和房地产市场均较为稳定的发展。根据雅安市统计数据，2015-2017 年，雅安市 GDP 分别为 502.58 亿元、545.33 亿元和 602.77 亿元，年均复合增长率 9.5%，商品房销售面积分别为 53.13 万平方米、68.64 万平方米和 122.10 万平方米，年均复合增长率 51.60%，增速较快。雅安市房地产市场环境对存货可变现净值未产生重大不利影响。

#### c. 遵义

遵义，位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省，是昆筑北上和川渝南下之咽喉。处于成渝—黔中经济区走廊的核心区和主廊道，黔渝合作的桥头堡、主阵地和先行区，是西南地区承接南北、连接东西、通江达海的重要交通枢纽。



根据遵义市统计数据,2015-2017 年,遵义市 GDP 分别为 2,168.34 亿元、2,403.94 亿元和 2,748.59 亿元,年均复合增长率 12.59%,2017 年商品住宅销售面积和金额分别为 871.02 万平方米和 308.52 亿元,分别比上年增长 21.9%和 31.1%,增速较快。遵义市房地产市场环境对存货可变现净值未产生重大不利影响。

#### d. 遂宁

遂宁市位于四川盆地中部,涪江中游。东邻重庆、广安、南充,西连成都,南接内江、资阳,北靠德阳、绵阳,与成都、重庆呈等距三角。遂宁为人口稠密区,按常住人口计算,人口密度为每平方公里 618 人,人口密度远大于全国、全省平均水平。

根据遂宁市统计数据,2015-2017 年,遂宁市 GDP 分别为 915.81 亿元、1,008.45 亿元和 1,138.06 亿元,年均复合增长率 12.59%,商品房销售面积分别为 325.35 万平方米、402.12 万平方米和 540.35 万平方米,年均复合增长率 28.87%,增速较快。遂宁市房地产市场环境对存货可变现净值未产生重大不利影响。

综上所述,上述城市商品房近三年一期基本保持稳定或上升趋势,未发现市场环境或政策变动对存货可变现净值产生不利影响的情况。

发行人每年对期末存货中房地产项目进行减值测试,对于已经开始销售的房地产项目,根据已售未结转的金额和面积、未售面积、计划完工后的单方成本、销售的税费等进行减值测试,对于尚未开始销售的房地产项目,综合考虑所在城市房地产市场情况和项目成本情况等减值测试。

2017 年末,发行人对可变现净值小于账面价值的项目以及以前年度已经计提减值准备的项目,聘请了重庆市华康资产评估土地房地产估价有限责任公司(以下简称“华康评估”)进行资产评估,评估结果如下:

**表6-28. 截至 2017 年末毛利率较小的存货项目评估结果**

单位:万元、万元/平方米

序号	项目公司	项目名称	结存成本	可变现净值	减值准备
1	无锡科润	无锡·米兰花园 A	28,599.83	28,352.38	247.45
2	无锡嘉润	无锡·城南世家	87,684.18	75,295.75	12,388.43

序号	项目公司	项目名称	结存成本	可变现净值	减值准备
3	成都江龙	成都·金科廊桥水乡	48,339.31	48,562.31	0.00
4	湖南金科	长沙·盛世东方大院	9,610.91	8,992.79	618.12
5	宸居置业	重庆·金科中央御院	34,553.94	28,509.16	6,044.78
6	佰乐星置业	重庆·万盛中华养生城	14,250.61	13,239.91	1,010.70
7	浏阳置业	浏阳·天湖新城	93,306.03	93,502.23	0.00

根据上述评估结果，无锡·米兰花园 A、无锡·城南世家、长沙·盛世东方大院、重庆·金科中央御院和重庆万盛·金科中华养生城存在减值迹象，其他项目无减值迹象。

同时，审计机构结合合并报表中销售费用和附加税税率占销售收入的比例，针对已结转收入部分整体毛利率小于该比例的项目，获取公司管理层的存货可变现净值的计算过程并进行复核。

#### B 评价存货可变现净值的主要审计程序

针对公司测算的存货可变现净值，审计机构执行了如下审计程序：

a. 评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、存货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；

b. 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；

c. 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；

d. 将各存货项目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 2017 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2016 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。

e. 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

#### C 存货跌价准备情况

截至 2017 年末，发行人存货余额为 10,722,137.32 万元，其中已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称存货）的账面余额合计 10,709,628.57 万元，存货跌价准备 21,753.77 万元。

存货跌价准备明细情况如下：

**表6-29. 截至 2017 年末发行人存货跌价准备计提项目情况**

单位：万元、%

序号	城市	项目名称	账面余额	计提跌价准备金额	计提比例
1	重庆	重庆·万盛中华养生城	11,576.14	1,010.70	8.73
2	重庆	重庆·金科中央御院	34,210.86	6,044.78	17.67
3	长沙	长沙·盛世东方大院	9,619.36	618.12	6.43
4	无锡	无锡·城南世家 <sup>2</sup>	84,768.24	13,832.71	18.32
5	无锡	无锡·米兰花园 A	20,620.62	247.45	1.20
合计			<b>160,795.22</b>	<b>21,753.76</b>	<b>13.53</b>

上述计提跌价准备的项目所在城市房地产市场情况分析如下：

#### a. 重庆

重庆·万盛中华养生城项目位于重庆茶园，业态为住宅，预计竣工时间为 2018 年 1 月，预计总投资为 83,794 万元，截至 2017 年末剩余投资额为 3,874 万元，总可售面积为 181,440.00 万平方米，累计已售面积为 167,147.66 平方米，累计已售金额为 70,062.72 万元，该项目投资进度已达 95.38%，销售进度已达 92.12%。截至 2017 年末，该项目账面余额为 11,576.14 万元，计提跌价准备 1,010.70 万元，主要系该项目位于黑山谷景区北门，受旅游区域不景气影响，项目售价基本与成本基本持平，因此谨慎起见计提了充分的跌价准备。

重庆·金科中央御院（重庆·金科雷家桥）项目位于重庆茶园，业态为住宅，预计竣工时间为 2018 年 4 月，预计总投资为 334,267 万元，截至 2017 年末剩余总投资为 4,893 万元，总可售面积为 500,601 平方米，累计已售面积为 425,497.00 平方米，累计已售金额为 316,225 万元，该项目投资进度已达 98.54%，销售进度已达 85.00%。

<sup>2</sup>根据华康评估的评估报告，无锡·城南世家减值金额为 12,388.43 万元，与审计报告的减值准备金额不一致，主要系华康评估是在单体层面进行评估，但财务报告合并时增加了存货账面价值所致。

截至 2017 年末，该项目账面余额为 34,210.86 万元，计提跌价准备 6,044.78 万元，剩余未售部分主要为车位，价值较低，因此谨慎起见计提了充分的跌价准备。

根据重庆市统计局数据，2015-2017 年，重庆市全市商品房平均价格分别为 5,517.36 元/平方米、5,484.93 元/平方米、和 6,791.61 元/平方米，近三年波动上升。2017 年，重庆市房地产销售均价增幅较大，考虑到目前重庆房地产价格仍处于二线城市较低水平，且重庆人口多年持续净增加，近两年 GDP 每年增速领先全国，未来房价继续上涨概率较大，重庆区域存货跌价准备有望转回。

#### b.长沙

长沙 盛世东方大院项目位于长沙市，业态为住宅，竣工时间为 2015 年 8 月，已全部投资完毕，总可售面积为 320,657.00 平方米，累计已售面积为 312,602.00 平方米，累计已售金额为 216,755.00 万元，该项目销售进度已达 97.49%，已基本售罄。截至 2017 年末，该项目账面余额为 9,619.36 万元，计提跌价准备 618.12 万元，剩余未售部分主要为少量尾盘及车位，价值较低，因此谨慎起见计提了充分的跌价准备。

根据长沙市统计局数据，2015-2017 年，长沙市全市商品房平均价格分别为 5,861.81 元/平方米、6,405.53 元/平方米和 7,687.58 元/平方米，近三年持续上涨。预计未来土地、新房市场供应量将有所增加，市场持续升温。且 2017 年长沙 GDP 同比增长 9.0%，增速较快，未来房价继续上涨概率较大，长沙区域存货跌价准备有望转回。

#### c.无锡

无锡 城南世家项目位于江苏无锡，业态为住宅，预计竣工时间为 2019 年 7 月，预计总投资为 442,595 万元，截至 2017 年末剩余总投资为 11,6545 万元，总可售面积为 674,880.00 平方米，累计已售面积为 521,379.00 平方米，累计已售金额为 457,980.00 万元，该项目投资进度已达 73.67%，销售进度已达 77.26%。

无锡 米兰花园 A 项目位于江苏无锡，业态为住宅，预计竣工时间为 2019 年 4 月，预计总投资为 235,015.00 万元，截至 2017 年末剩余总投资为 16,784 万元，总

可售面积为 442,930 平方米，累计已售面积为 346,763 平方米，累计已售金额为 217,362.45 万元，该项目投资进度已达 92.86%，销售进度已达 78.29%。

截至 2017 年末，无锡 城南世家项目和无锡 米兰花园 A 项目账面余额为分别为 84,768.24 万元和 20,620.62 万元，分别计提跌价准备 13,832.71 万元和 247.45 万元。这两个项目由于开工时间均为 2010 年，早期拿地处于高点因此成本较高，2015 年无锡市房地产市场较为低迷，因此计提较多跌价准备，2016 年和 2017 年售价有所提升转回部分跌价准备，但谨慎起见无锡 米兰花园 A 项目截至 2017 年末仍计提较为充分的跌价准备。

根据无锡市统计局数据，2015-2017 年，无锡市全市商品房平均价格分别为 7,866.17 元/平方米、8,680.83 元/平方米和元 10,607.74/平方米，呈逐年上升趋势，特别是 2017 年以来房价上升明显。

2017 年，无锡土地市场成交热情大增。住宅用地成交 79 宗，建设用地面积达 403.06 万平方米，同比增长 71.36%，成交金额达 450.51 亿元，成交均价达 6135 元/平米，住宅销售供不应求。2017 年以来，多家房企首入无锡，土地市场竞争激烈，预计 2018 年无锡的房地产市场将迎来新的增长点，无锡区域存货跌价准备有望转回。

#### ⑥其他流动资产

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 261,334.93 万元、172,178.56 万元、361,637.90 万元和 430,204.50 万元，占流动资产比例分别为 2.99%、1.73%、2.51% 和 2.24%。

发行人其他流动资产主要为待转流转税金和待抵扣增值税。公司对于未结转收入的商品房预收款按照法定税率计缴营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及土地增值税与待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

2015-2017 年末，发行人其他流动资产的构成如下：

表6-30. 发行人 2015-2017 年末其他流动资产构成

单位：万元、%

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待转流转税金	246,564.39	68.18	153,889.72	89.38	248,310.88	95.02
待抵扣增值税	115,073.52	31.82	18,288.84	10.62	13,024.05	4.98
<b>合计</b>	<b>361,637.90</b>	<b>100.00</b>	<b>172,178.56</b>	<b>100.00</b>	<b>261,334.93</b>	<b>100.00</b>

## (2) 非流动资产结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产构成如下：

**表6-31. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末非流动资产构成**

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	42,262.78	2.62	34,267.67	2.60	31,545.67	3.16	21,545.67	2.64
长期股权投资	682,008.95	42.23	442,661.93	33.59	78,624.05	7.87	39,108.73	4.79
投资性房地产	342,628.14	21.22	289,107.17	21.94	288,549.28	28.90	288,895.06	35.38
固定资产	232,832.29	14.42	244,172.90	18.53	266,641.38	26.71	252,845.58	30.97
在建工程	141,579.42	8.77	116,103.21	8.81	56,208.89	5.63	15,825.76	1.94
无形资产	5,341.47	0.33	6,181.87	0.47	6,828.42	0.68	5,975.52	0.73
商誉	49,859.72	3.09	49,182.35	3.73	49,697.22	4.98	49,629.34	6.08
长期待摊费用	4,004.63	0.25	2,607.68	0.20	2,948.13	0.30	2,730.30	0.33
递延所得税资产	81,742.63	5.06	92,674.63	7.03	161,239.84	16.15	132,977.51	16.29
其它非流动资产	32,691.14	2.02	40,683.40	3.09	56,124.02	5.62	7,000.00	0.86
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,614,951.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,317,642.82</b>	<b>100.00</b>	<b>998,406.89</b>	<b>100.00</b>	<b>816,533.47</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产规模分别为 816,533.47 万元、998,406.89 万元、1,317,642.82 万元和 1,614,951.16 万元，占总资产的比例分别为 8.55%、9.14%、8.37%和 7.77%，占比较小且较为稳定。

截至 2016 年末，发行人非流动资产较 2015 年末增加 181,873.42 万元，增幅为 22.27%，主要系长期股权投资、在建工程和其他非流动资产增加所致。截至 2017 年末，发行人非流动资产较 2016 年末增加 319,235.93 万元，增幅为 31.97%，主要系长期股权投资和在建工程增加所致。截至 2018 年 9 月末，发行人非流动资产较 2017 年末增加 297,308.34 万元，增幅为 22.56%，主要系长期股权投资增加所致。

发行人非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、商誉和递延所得税资产，2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，以上项目合计占非流动资产的比例分别为 95.44%、90.24%、93.64%和 94.78%。

### ①长期股权投资

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 39,108.73 万元、78,624.05 万元、442,661.93 万元和 682,008.95 万元，占非流动资产总额的比例分别为 4.79%、7.87%、33.59% 和 42.23%。

截至 2016 年末，发行人长期股权投资较 2015 年末增加 39,515.32 万元，增幅为 101.04%，主要系发行人增加对南宁融创世承置业有限公司、前海博通（深圳）基金管理有限公司等投资所致。截至 2017 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2016 年末的增加 364,037.88 万元，增幅为 463.01%，主要是增加了合营企业的投资所致。2018 年 9 月末长期股权投资账面价值较 2017 年末增加 239,347.02 万元，增幅为 54.07%，主要系合营联营公司增加所致。

截至 2017 年末，发行人长期股权投资具体情况如下：

表6-32. 发行人截至 2017 年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2017 年末
<b>合营企业</b>	
重庆金佳禾房地产开发有限公司	64,035.30
重庆金嘉海房地产开发有限公司	-0.20
常州金科房地产开发有限公司	1,790.10
嘉善天宸房地产开发有限公司	2,534.10
嘉善盛泰置业有限公司	-0.76
河南国丰园置业有限公司	4,859.35
河南中书置业有限公司	-105.93
石家庄金科房地产开发有限公司	6,065.10
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	2,400.85
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	21,306.94
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	8,685.37
石家庄金辉房地产开发有限公司	22,583.60
河北国控蓝城房地产开发有限公司	19,970.76
深圳市创良投资管理有限公司	4.43
重庆盛牧房地产开发有限公司	49,516.58
重庆金碧辉房地产开发有限公司	1,527.98
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	945.16
重庆美科房地产开发有限公司	92,837.37
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	-56.98
重庆金美碧房地产开发有限公司	-4.01
嘉善盛诚置业有限公司	50,914.53
重庆金碧茂置业有限公司	165.69
重庆金科琥珀农业开发有限公司	98.02

被投资单位	2017 年末
重庆金熙健康管理有限公司	965.75
南京裕鸿房地产开发有限公司	-11.60
小计	<b>351,027.52</b>
联营企业	
重庆银海融资租赁有限公司	7,771.26
南宁融创世承置业有限公司	47,674.07
前海博通（深圳）基金管理有限公司	642.86
苏州天宸房地产开发有限公司	1,911.03
云南金科鑫海汇置业有限公司	20,832.79
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	4,024.27
五家渠金科房地产开发有限公司	5,239.20
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	3,517.23
杭州金渝房地产开发有限公司	0.08
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	21.62
小计	<b>91,634.41</b>
合计	<b>442,661.93</b>

## ②投资性房地产

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 288,895.06 万元、288,549.28 万元、289,107.17 万元和 342,628.14 万元，占非流动资产比例分别为 35.38%、28.90%、21.94% 和 21.22%。发行人投资性房地产主要为商场和办公楼。

截至 2017 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表6-33. 发行人 2017 年末投资性房地产项目明细

单位：万元

项目	2017 年末	所处位置
红星美凯龙家居广场	131,963.64	重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号
天王星办公楼 4、5 层及车位	2,626.28	重庆市北部新区高新园星光大道 68 号
成都青羊区办公楼	486.27	成都市青羊区顺城大街 308 号
合川世界城负 1 层商场及库房	3,046.08	九龙坡区九龙园区街道红狮大道 5 号 23 幢
金科开州城负 1 层商场及库房	2,531.01	九龙坡区九龙园区红狮大道 5 号 22 幢
金科·涪陵世界走廊 B 区	148,453.89	重庆市涪陵区中山路 6 号
合计	<b>289,107.17</b>	-

## ③固定资产

发行人主要固定资产主要为房屋及建筑物、房屋及建筑物装修和发电及相关设备等。2015-2017 年以及 2018 年 9 月末，发行人固定资产分别为 252,845.58 万元、



266,641.38 万元、244,172.90 万元和 232,832.29 万元，占非流动资产比例分别为 30.97%、26.71%、18.53%和 14.42%，规模较为稳定，占比呈下降趋势。

2015-2017 年末，公司固定资产构成明细如下：

**表6-34. 发行人 2015-2017 年末固定资产明细**

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋、建筑物	97,292.01	39.85	107,443.01	40.29	96,326.88	38.10
机器设备	2,106.39	0.86	2,107.55	0.79	2,265.90	0.90
电子设备	5,751.90	2.36	5,078.09	1.90	5,120.39	2.03
运输工具	2,459.13	1.01	2,620.41	0.98	2,552.50	1.01
其他设备	2,662.73	1.09	2,990.43	1.12	3,440.83	1.36
房屋及建筑物装修	17,046.62	6.98	23,708.19	8.89	28,876.69	11.42
家电设备	1,817.70	0.74	1,937.89	0.73	2,156.56	0.85
发电及相关设备	115,036.43	47.11	120,755.81	45.29	112,105.83	44.34
<b>合计</b>	<b>244,172.90</b>	<b>100.00</b>	<b>266,641.38</b>	<b>100.00</b>	<b>252,845.58</b>	<b>100.00</b>

④在建工程

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人在建工程分别为 15,825.76 万元、56,208.89 万元、116,103.21 万元和 141,579.42 万元，占非流动资产比例分别为 1.94%、5.63%、8.81%和 8.77%，占比较小。

2016 年末，发行人在建工程较 2015 年末增加 40,383.13 万元，增幅 255.17%，主要系景峡第二风电厂 C 区 200MW 项目增加投资所致。截至 2017 年末，发行人在建工程账面价值较 2016 年末增加 59,894.32 万元，增幅 106.56%，主要系景峡第二风电厂 C 区 200MW 项目增加投资所致。2018 年 9 月末发行人在建工程账面价值较 2017 年末增加 25,476.21 万元，增幅 21.94%，主要系在建工程投资增加所致。

公司在建工程具体明细如下：

**表6-35. 发行人 2015-2017 年末在建工程明细**

单位：万元、%

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
酒店装修工程	-	137.85	92.00
哈密烟墩第六风电场 200 兆瓦项目	-	-	15,591.64

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
景峡二 C 风电场 200w 兆项目	116,057.38	56,017.46	-
零星工程	45.84	53.58	142.13
合计	<b>116,103.21</b>	<b>56,208.89</b>	<b>15,825.76</b>

### ⑤ 递延所得税资产

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别为 132,977.51 万元、161,239.84 万元、92,674.63 万元和 81,742.63 万元，占非流动资产比例分别为 16.29%、16.15%、7.03%和 5.06%。

2016 年末，发行人递延所得税资产较 2015 年末增加 28,262.33 万元，增幅为 21.25%，主要系房地产企业预售收入计算的预计利润增加所致。2017 年末，发行人递延所得税资产较 2016 年末减少 68,565.21 万元，减幅为 42.52%，主要原因为公司 2017 年度将按预售收入预计利润缴纳的企业所得税作为预缴税金列报在其他流动资产，该金额为 107,881.88 万元。2018 年 9 月末，发行人递延所得税资产较 2017 年末减少 10,932.00 万元，减幅为 11.80%，变化不大。

近三年末，发行人递延所得税资产明细如下：

表6-36. 发行人 2015-2017 年末递延所得税明细

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产减值准备	4,123.46	4.45	2,554.47	1.58	3,571.28	2.69
房地产企业预售收入计算的预计利润	-	-	62,010.28	38.46	52,524.05	39.50
可抵扣亏损	29,873.54	32.23	35,495.15	22.01	33,102.80	24.89
内部交易未实现利润	6,511.98	7.03	5,379.06	3.34	7,067.70	5.31
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
土地溢价摊销	11,088.26	11.96	13,732.87	8.52	14,283.17	10.74
其他	41,077.40	44.32	42,068.00	26.09	22,428.51	16.87
合计	<b>92,674.63</b>	<b>100.00</b>	<b>161,239.84</b>	<b>100.00</b>	<b>132,977.51</b>	<b>100.00</b>

### （二）负债结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人负债构成情况如下：

表6-37. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	663,820.00	3.81	641,986.00	4.76	152,600.00	1.76	188,160.00	2.35
应付票据	965,370.54	5.54	16,678.53	0.12	3,586.37	0.04	131,721.40	1.64
应付账款			1,146,206.60	8.49	755,459.57	8.71	811,978.91	10.12
预收款项	6,978,230.81	40.04	4,285,251.37	31.74	2,627,406.60	30.30	2,658,497.12	33.14
应付职工薪酬	7,742.89	0.04	68,435.33	0.51	51,175.86	0.59	28,639.86	0.36
应交税费	202,588.20	1.16	205,609.69	1.52	79,917.34	0.92	86,724.84	1.08
应付利息	-	-	62,929.85	0.47	66,474.17	0.77	42,745.55	0.53
应付股利	-	-	6,418.33	0.05	3,111.67	0.04	2,838.49	0.04
其他应付款	1,198,503.14	6.88	848,514.24	6.29	520,919.97	6.01	290,261.87	3.62
一年内到期的非流动负债	2,147,679.44	12.32	1,147,330.95	8.50	526,193.47	6.07	1,809,914.74	22.56
<b>流动负债合计</b>	<b>12,163,935.02</b>	<b>69.80</b>	<b>8,429,360.88</b>	<b>62.44</b>	<b>4,786,845.01</b>	<b>55.20</b>	<b>6,051,482.78</b>	<b>75.44</b>
长期借款	4,245,884.43	24.36	3,724,449.43	27.59	1,850,791.00	21.34	1,329,406.00	16.57
应付债券	881,408.63	5.06	1,229,801.01	9.11	1,889,127.72	21.78	531,325.73	6.62
长期应付款	44,567.05	0.26	48,403.90	0.36	49,882.43	0.58	-	-
递延收益	17,868.87	0.10	11,125.30	0.08	11,072.46	0.13	7,996.55	0.10
递延所得税负债	60,326.89	0.35	42,516.03	0.31	53,802.54	0.62	54,882.06	0.68
其他非流动负债	12,244.03	0.07	14,115.43	0.10	30,173.31	0.35	46,376.34	0.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,262,299.91</b>	<b>30.20</b>	<b>5,070,411.11</b>	<b>37.56</b>	<b>3,884,849.46</b>	<b>44.80</b>	<b>1,969,986.69</b>	<b>24.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,426,234.93</b>	<b>100.00</b>	<b>13,499,771.99</b>	<b>100.00</b>	<b>8,671,694.47</b>	<b>100.00</b>	<b>8,021,469.47</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司负债分别为 8,021,469.47 万元、8,671,694.47 万元、13,499,771.99 万元和 17,426,234.93 万元。发行人的负债规模稳步增长，主要系发行人销售逐年增加导致预收款项增加所致。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动负债分别为 6,051,482.78 万元、4,786,845.01 万元、8,429,360.88 万元和 12,163,935.02 万元，占总负债比例分别为 75.44%、55.20%、62.44%和 69.80%，整体呈波动趋势。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,969,986.69 万元、3,884,849.46 万元、5,070,411.11 万元和 5,262,299.91 万元，占总负债比例分别为 24.56%、44.80%、37.56%和 30.20%。发行人流动负债占比相对较高，主要系发行人主营业务为房地产开发和销售业务，在销售过程中产生大量的商品房预收款，符合发行人主营业务的经营特点。

## (1) 流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动负债构成如下：

表6-38. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	663,820.00	5.46	641,986.00	7.62	152,600.00	3.19	188,160.00	3.11
应付票据及 应付账款	965,370.54	7.94	1,162,885.13	13.80	759,045.94	15.85	943,700.31	15.60
应付票据	965,370.54	5.54	16,678.53	0.20	3,586.37	0.07	131,721.40	2.18
应付账款			1,146,206.60	13.60	755,459.57	15.78	811,978.91	13.42
预收款项	6,978,230.81	57.37	4,285,251.37	50.84	2,627,406.60	54.89	2,658,497.12	43.93
应付职工薪酬	7,742.89	0.06	68,435.33	0.81	51,175.86	1.07	28,639.86	0.47
应交税费	202,588.20	1.67	205,609.69	2.44	79,917.34	1.67	86,724.84	1.43
应付利息	-	-	62,929.85	0.75	66,474.17	1.39	42,745.55	0.71
应付股利	-	-	6,418.33	0.08	3,111.67	0.07	2,838.49	0.05
其他应付款	1,198,503.14	9.85	848,514.24	10.07	520,919.97	10.88	290,261.87	4.80
一年内到期的 非流动负债	2,147,679.44	17.66	1,147,330.95	13.61	526,193.47	10.99	1,809,914.74	29.91
<b>流动负债合计</b>	<b>12,163,935.02</b>	<b>100.00</b>	<b>8,429,360.88</b>	<b>100.00</b>	<b>4,786,845.01</b>	<b>100.00</b>	<b>6,051,482.78</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动负债分别为 6,051,482.78 万元、4,786,845.01 万元、8,429,360.88 万元和 12,163,935.02 万元，占总负债比例分别为 75.44%、55.20%、62.44%和 69.80%，规模和占比整体呈波动趋势。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动负债主要系短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，以上项目合计占公司流动负债比例分别为 97.34%、95.81%、95.93%和 98.27%。

## ①短期借款

发行人近三年及一期末短期借款分别为 188,160.00 万元、152,600.00 万元、641,986.00 万元和 663,820.00 万元，占流动负债比例分别为 3.11%、3.19%、7.62%和 5.46 %。报告期内，发行人短期借款呈波动趋势，主要系发行人根据经营发展情况调整债务结构所致。

近三年末公司短期借款担保情况如下：

**表6-39. 近三年末公司短期借款担保情况**

单位：万元、%

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
信用借款	450,000.00	-	-
抵押借款	-	20,000.00	56,000.00
质押借款	19,500.00	24,200.00	29,160.00
保证借款	60,000.00	88,400.00	103,000.00
抵押及保证借款	55,000.00	20,000.00	-
质押及保证借款	49,486.00	-	-
抵押及质押借款	8,000.00	-	-
合计	<b>641,986.00</b>	<b>152,600.00</b>	<b>188,160.00</b>

②应付票据及应付账款

2015-2017 年末，发行人应付票据分别为 131,721.40 万元、3,586.37 万元和 16,678.53 万元，占流动负债比例分别为 2.18%、0.07%和 0.20%，为银行承兑汇票和商业承兑汇票，在发行人流动负债结构中占比较小。截至 2016 年末，发行人应付票据较 2015 年末减少 128,135.03 万元，减幅为 97.28%，主要系 2016 年以来发行人调整结算结构，减少以承兑汇票结算方式所致。截至 2017 年末，发行人应付票据较 2016 年末增加 13,092.16 万元，增幅为 365.05%，主要系公司增加部分承兑汇票所致。

2015-2017 年末，发行人应付账款为 811,978.91 万元、755,459.57 万元、1,146,206.60 万元，占流动负债的比例分别为 13.42%、15.78%、13.60%。发行人应付账款主要系公司应付的工程款、材料款和设备款。应付账款余额逐年增加，主要是由于随着经营规模扩大，投入建设的项目逐步增加所致。

2016 年末应付账款较 2015 年末减少 56,519.35 万元，减幅为 6.96%，主要系应付工程款增加所致。2017 年末应付账款较 2016 年末增加 390,747.03 万元，增幅为 51.72%，主要系应付工程款增加所致。2018 年 9 月末应付账款较 2017 年末减少 570,034.70 万元，减幅为 49.73%，主要系应付工程款减少所致。

**表6-40. 近三年公司应付账款构成情况**

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
----	---------	---------	---------

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付工程款	1,069,910.91	706,152.02	767,279.48
应付材料及设备款	76,295.69	49,307.55	44,699.43
<b>合计</b>	<b>1,146,206.60</b>	<b>755,459.57</b>	<b>811,978.91</b>

截至 2018 年 9 月末，发行人应付票据及应付账款的规模为 965,370.54 万元，占流动资产的比例为 7.94%。

### ③预收账款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司预收款分别为 2,658,497.12 万元、2,627,406.60 万元、4,285,251.37 万元和 6,978,230.81 万元，占流动负债比例分别为 43.93%、54.89%、50.84%和 57.37%，规模和占比整体呈上升趋势。发行人的预收款项主要为未达到结转收入条件的商品房预售款。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营，公司将商品房预售款纳入预收款项科目核算，待商品房建成交房并达到收入确认条件后结转入当期营业收入。

2015-2017 年末，发行人预收账款构成情况如下：

表6-41. 近三年末公司预收款项情况

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
商品房预售款	4,279,102.18	2,617,907.71	2,650,792.85
其他	6,149.19	9,498.89	7,704.27
<b>合计</b>	<b>4,285,251.37</b>	<b>2,627,406.60</b>	<b>2,658,497.12</b>

2017 年末公司商品房预售款分项目明细如下：

表6-42. 发行人 2017 年末商品房预售款明细

单位：万元

项目名称	2017 年末
重庆·金科星辰	61,049.81
重庆合川·天籁城项目	14,389.01
重庆江津·金科世界城	17,309.15
重庆江津·金科中央公园城	87,171.08
重庆·金科廊桥水乡	30,761.89
重庆璧山·金科中央公园城	83,390.38
重庆北碚·金科城	104,531.38
重庆·金科天元道（一期）	205,955.13
重庆·金科天元道（二期）	182,403.69
重庆·西永天宸（二期）	247,206.85

项目名称	2017 年末
重庆•金科空港城	124,015.60
重庆•金科中央华府	74,647.24
重庆南川•金科世界城	47,383.76
重庆巫山•金科城（一期）	78,386.62
重庆开县•维拉庄园项目	44,968.57
重庆开县•天湖印	30,809.18
重庆云阳•金科世界城	21,056.35
重庆涪陵•金科南湖项目	87,253.36
重庆长寿•金科世界城	39,878.81
重庆永川•金科公园王府	30,527.30
重庆荣昌•金科世界城	92,405.26
重庆大足•金科中央公园城	22,674.31
成都•金科廊桥水乡	11,838.95
成都•金科东方雅郡	92,332.00
成都•金科双楠天都	49,104.97
成都•金科天宸	162,673.08
遂宁•金科美湖湾项目	74,081.70
内江•金科公园王府	29,474.94
内江•时代中心	13,605.52
北京•金科纳帕庄园	32,858.59
北京•金科中心	14,830.42
济南•金科世界城	87,945.92
青岛•金科星辰	13,499.72
青岛•金科阳光美镇	34,844.46
青岛•金科罗兰公馆	44,499.46
浏阳•天湖新城	35,357.10
长沙•金科世界城	48,932.37
长沙•金科中心	32,766.29
郴州•中央公园城	26,432.58
无锡•城南世家	23,281.62
无锡•财富商业广场	37,011.14
张家港•廊桥雅苑	22,822.33
苏州•观天下	11,521.86
苏州•柯福路 1 号	14,666.30
南通•廊桥水岸	30,160.53
江苏如皋•金科世界城	23,286.37
郑州•金科城	333,586.49
西安•金科天籁城	70,592.81
咸阳•金科世界城	71,376.03
合肥•半岛 1 号	59,518.35
遵义•金科中央公园城	94,523.08
新疆•金科维拉庄园项目	27,619.82
湖南•长沙科技新城项目	48,474.37
重庆•两江健康科技新城	109,883.57

项目名称	2017 年末
重庆万州·金科观澜	105,721.23
重庆开县·云玺台	104,052.81
云南·金科廊桥水岸小区	74,113.63
济南·澜山公馆	71,277.05
重庆·金科九曲河项目	57,536.96
泰安·金科桃花源	42,589.55
南京·金科观天下山庄	41,425.77
雅安·金科天宸	30,980.17
柳州·金科天宸	25,912.53
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	21,656.60
南宁·金科观天下	18,578.48
重庆·大渡口星辰 3 期	18,221.65
遵义·金科新蒲天都	15,109.20
合肥·海悦东方花园	14,365.21
重庆丰都·金科黄金海岸	11,382.35
其他	114,601.55
小计	<b>4,279,102.18</b>

#### ④其他应付款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司其他应付款分别为 290,261.87 万元、520,919.97 万元、848,514.24 万元和 1,198,503.14 万元，占流动负债比例分别为 4.80%、10.88%、10.07% 和 9.85%，主要由合资合作款、保证金、应付股权转让款、拆借款、应付暂收款、代收代缴客户款、拆迁安置补偿款等构成。

截至 2016 年末，发行人其他应付款较 2015 年末增加 230,658.10 万元，增幅为 79.47%，主要系应付暂收款及拆迁安置补偿款增加所致。截至 2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末增加 327,594.27 万元，增幅为 62.89%，主要原因是 2017 年开展合资合作项目，项目占款所致。截至 2018 年 9 月末，发行人其他应付款较 2017 年末增加 349,988.90 万元，增幅为 41.25%，主要原因应付暂收款增加较多所致。

近三年末，公司其他应付款构成情况如下：

表6-43. 近三年末公司其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合资合作款	289,623.57	34.13	-	-	-	-
保证金	67,601.70	7.97	67,315.41	12.92	54,083.49	18.63



项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股权转让款	30,848.03	3.64	10,380.64	1.99	1,570.00	0.54
拆借款	20,327.93	2.40	53,979.68	10.36	59,184.08	20.39
应付暂收款	185,741.81	21.89	118,485.60	22.75	37,706.71	12.99
代收代缴客户款	69,336.14	8.17	52,748.74	10.13	45,320.48	15.61
拆迁安置补偿款	-	-	90,512.00	17.38	-	-
其他	185,035.06	21.81	127,497.90	24.48	92,397.12	31.83
<b>合计</b>	<b>848,514.24</b>	<b>100.00</b>	<b>520,919.97</b>	<b>100.00</b>	<b>290,261.87</b>	<b>100.00</b>

表6-44. 截至 2017 年末其他应付款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	款项内容	账面余额	期限
北京碧桂园阳光置业发展有限公司	否	合资合作款	179,053.50	1 年以内
南宁融创世承置业有限公司	联营企业	应付暂收款	62,524.00	1 年以内、1-2 年
中建三局西部投资有限公司	否	合资合作款	50,486.00	1 年以内
浙江碧桂园投资管理有限公司	否	合资合作款	32,661.40	1 年以内
武汉市洪山区统筹发展投资有限公司	否	政府团购订金	32,418.49	1 年以内
<b>小计</b>			<b>357,143.39</b>	

## ⑤一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司一年内到期的其他非流动负债分别为 1,809,914.74 万元、526,193.47 万元、1,147,330.95 万元和 2,147,679.44 万元，占流动负债比例分别为 29.91%、10.99%、13.61%和 17.66%。截至 2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2015 年末减少 1,283,721.27 万元，减幅为 70.93%，主要系发行人偿还较多一年内到期的非流动负债所致。截至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末增加 621,137.48 万元，增幅为 118.04%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。2018 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 1,000,348.5 万元，增幅为 87.19%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

近三年末一年内到期的非流动负债情况如下：

表6-45. 近三年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
一年内到期的长期借款	726,905.41	511,444.14	1,665,455.96
一年内到期的应付债券	406,933.26		
一年内到期的信托资金	-	-	129,000.00
限制性股票回购义务	13,492.28	14,749.33	15,458.78
<b>合计</b>	<b>1,147,330.95</b>	<b>526,193.47</b>	<b>1,809,914.74</b>

## (2) 非流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债构成如下：

表6-46. 发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,245,884.43	80.68	3,724,449.43	73.45	1,850,791.00	47.64	1,329,406.00	67.48
应付债券	881,408.63	16.75	1,229,801.01	24.25	1,889,127.72	48.63	531,325.73	26.97
长期应付款	44,567.05	0.85	48,403.90	0.95	49,882.43	1.28	-	-
递延收益	17,868.87	0.34	11,125.30	0.22	11,072.46	0.29	7,996.55	0.41
递延所得税负债	60,326.89	1.15	42,516.03	0.84	53,802.54	1.38	54,882.06	2.79
其他非流动负债	12,244.03	0.23	14,115.43	0.28	30,173.31	0.78	46,376.34	2.35
<b>合计</b>	<b>5,262,299.91</b>	<b>100.00</b>	<b>5,070,411.11</b>	<b>100.00</b>	<b>3,884,849.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,969,986.69</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,969,986.69 万元、3,884,849.46 万元、5,070,411.11 万元和 5,262,299.91 万元，占总负债比例分别为 24.56%、44.80%、37.56%和 30.20%，规模和占比整体均呈上升趋势，主要系发行人近年来建设规模逐渐扩大，资金需求增长，融资规模也相应增加。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债主要以长期借款和应付债券为主，以上项目合计占发行人非流动负债比例分别为 94.45%、96.27%、97.71%和 97.43%。

## ①长期借款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司长期借款分别为 1,329,406.00 万元、1,850,791.00 万元、3,724,449.43 万元和万元 4,245,884.43 万元，占非流动负债比例分别为 67.48%、47.64%、73.45%和 80.68%。截至 2016 年末，发行人长期借款较 2015 年末增加 521,385.00 万元，增幅为 39.32%；截至 2017 年末，发行人长期借款较 2016 年末增加 1,873,658.43 万元，增幅为 101.24%，均主要系发行人调整债务结

构增加长期融资所致。2018 年 9 月末长期借款较 2017 年末增加 521,435.00 万元，增幅为 14.00%，基本保持稳定。

表6-47. 近三年末公司长期借款担保结构

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
信用借款	-	-	-
抵押借款	181,150.00	558,308.00	424,250.00
质押借款	286,000.00	356,000.00	170,000.00
保证借款	369,498.90	275,800.00	174,200.00
抵押及保证借款	2,026,531.53	603,683.00	450,956.00
质押及保证借款	401,169.00	57,000.00	20,000.00
抵押及质押借款	349,000.00	-	-
抵押、质押及保证借款	111,100.00	-	90,000.00
<b>合计</b>	<b>3,724,449.43</b>	<b>1,850,791.00</b>	<b>1,329,406.00</b>

## ②应付债券

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 531,325.73 万元、1,889,127.72 万元、1,229,801.01 万元和 881,408.63 万元，占非流动负债的比例分别为 26.97%、48.63%、24.25% 和 16.75%。

2016 年末，公司应付债券增长速度较快，主要系公司扩大债务类直接融资规模所致，2017 年末和 2018 年 9 月末公司应付债券有所下降，主要系部分应付债券转入一年内到期的非流动负债科目或兑付所致。公司已发行债券及债务融资工具明细见第三节“五、直接融资情况”。

## （三）所有者权益结构分析

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人所有者权益构成情况如下：

表6-48. 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	533,971.58	15.89	533,971.58	23.87	534,336.83	23.71	432,706.02	28.21
其他权益工具	170,000.00	5.06	170,000.00	7.60	290,000.00	12.87	140,000.00	9.13
资本公积	411,572.48	12.25	407,039.17	18.20	403,333.74	17.90	58,034.14	3.78
减：库存股	25,213.02	0.75	27,636.02	1.24	45,058.59	2.00	61,835.12	4.03
其他综合收益	142,910.93	4.25	61,681.58	2.76	62,025.02	2.75	62,087.29	4.05

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
盈余公积	57,973.99	1.73	57,973.99	2.59	39,324.91	1.75	30,991.62	2.02
未分配利润	851,782.14	25.35	773,871.12	34.60	716,677.54	31.81	623,416.26	40.64
归属于母公司所有者权益合计	2,142,998.10	63.78	1,976,901.43	88.39	2,000,639.45	88.79	1,285,400.20	83.80
少数股东权益	1,217,184.50	36.22	259,728.86	11.61	252,582.50	11.21	248,410.00	16.20
<b>所有者权益</b>	<b>3,360,182.59</b>	<b>100.00</b>	<b>2,236,630.29</b>	<b>100.00</b>	<b>2,253,221.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,533,810.20</b>	<b>100.00</b>

### ①股本

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末, 发行人股本分别为 432,706.02 万元、534,336.83 万元、533,971.58 万元和 533,971.58 万元, 占所有者权益的比例分别为 28.21%、23.71%、23.87% 和 15.89%。

截至 2016 年末, 发行人股本较 2015 年末增加 101,630.81 万元, 增幅为 23.49%, 主要系非公开发行股票所致。截至 2017 年末, 公司股本较 2016 年末增减少 365.25 万元, 减幅为 0.07%, 主要系回购不符激励条件而尚未能解锁的限制股票。2018 年 9 月末, 公司股本较 2017 年末无变化。

### ②其他权益工具

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末, 公司其他权益工具分别为 140,000.00 万元、290,000.00 万元、170,000.00 万元和 170,000.00 万元, 占所有者权益的比例分别为 9.13%、12.87%、7.60% 和 5.06%, 为发行人发行的永续债。

2015 年, 发行人取得民生加银资产管理有限公司发放的无固定期限贷款 14 亿元, 计入其他权益工具。2016 年, 发行人偿还民生加银资产管理有限公司发放的无固定期限贷款 2 亿元, 并取得中信建投证券股份有限公司发放的无固定期限贷款 17 亿元, 计入其他权益工具。2017 年, 发行人偿还民生加银资产管理有限公司发放的无固定期限贷款 12 亿元。

财政部印发的《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）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》对金融负债和权益工具

区分作了原则规定。两个文件对权益工具的定义、金融负债和权益工具区分的规定一致。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。企业发行的金融工具同时满足下列条件的，符合权益工具的定义，应当将该金融工具分类为权益工具：

A 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或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；

B 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

中信建投证券股份有限公司（以下简称委托人）与金科股份签订的《渤海银行股份有限公司委托贷款合同》（合同编号：渤京分-2016-金科西永-委贷）主要条款如下：

A 贷款期限：无固定期限。除委托人和金科股份、项目公司另行协商一致外，委托人向金科股份提供的委托贷款仅在项目公司或金科股份宣布清算时到期。

B 贷款利率：委托贷款利率前三年为贷款本金的 6%/年，第四年为 12%/年，第五年为 15%/年，并以 18%/年为上限。

C 付息方式：委托贷款按“分红必派息，不分红不派息”的规定，如果重庆金科郡威房地产开发有限公司、重庆金科宏瑞房地产开发有限公司或者金科股份在某一年宣布分红，则借款人必须支付该年的资金成本以及以前年度递延的资金成本。如第 A 年金科股份和项目公司均未分红，则金科股份当年应支付的利息递延至 A+1 年支付，且第 A+1 年利率应在第 A 年利率基础上上浮 50%，以此类推，但上浮后的利率以 18%为限。

D 本金偿还：金科股份及项目公司宣布分红后，未能按照约定按期足额支付利息的，委托人有权在当年结算日 30 日内发出书面通知要求项目公司及金科股份立即

清算，金科股份发生清算情况下委托贷款到期，项目公司应归还委托贷款本金及未付利息。

根据上述委托贷款的主要合同条款分析可知：

A 虽然利息累积，但金科股份可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；利息递延不构成金科股份未能按照约定足额支付利息的违约行为，不会触发清算条件。尽管金科股份或项目公司向普通股股东分红就需支付委托贷款的利息，但对普通股的股利支付是由公司自主决定的，进而对委托贷款的利息支付也是自主决定的。故委托贷款中没有支付利息的合同义务。

B 委托人向金科股份提供的委托贷款仅在项目公司或金科股份宣布清算时到期，即何时到期由金科股份自主决定。故委托贷款中没有义务偿还本金。

C 委托贷款合同中未约定用企业自身权益工具结算的情况。

综上，由于该委托贷款合同条款中没有包括交付现金和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义务，故我们认为上述委托贷款计入权益工具符合《企业会计准则》的相关规定。

### ③资本公积

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人资本公积分别为 58,034.14 万元、403,333.74 万元、407,039.17 万元和 411,572.48 万元，占所有者权益的比例分别为 3.78%、17.90%、18.20%和 12.25%。

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人库存股分别为 61,835.12 万元、45,058.59 万元、27,636.02 万元和 25,213.02 万元。发行人库存股主要为限制性股票及回购未注销的股票。

2016 年末，公司资本公积较 2015 年末增加 345,299.60 万元，增幅 594.99%，主要系非公开发行 1,020,408,163 股普通股增加资本溢价 342,167.98 万元所致。2017 年以来公司资本公积基本保持稳定。

## ④其他综合收益

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人其他综合收益分别为 62,087.29 万元、62,025.02 万元、61,681.58 万元和 142,910.93 万元,占所有者权益的比例分别为 4.05%、2.75%、2.76%和 4.25%。发行人其他综合收益主要为存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额。

## ⑤未分配利润

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人未分配利润分别为 623,416.26 万元、716,677.54 万元、773,871.12 万元和 851,782.14 万元,占所有者权益的比例分别为 40.64%、31.81%、34.60%和 25.35%。近年来,发行人经营情况较好,未分配利润规模呈上升趋势。

## ⑥少数股东权益

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人少数股东权益分别为 248,410.00 万元、252,582.50 万元、259,728.86 万元和 1,217,184.50 万元,占所有者权益比例分别为 16.20%、11.21%、11.61%和 36.22%,截至 2018 年 9 月末,发行人少数股东权益较 2017 年末增加 957,455.6 万元,增幅为 368.64%,主要系控股子公司少数股东投入增加所致。

## (四) 利润表主要项目分析表

表6-49. 近三年一期发行人经营情况

单位: 万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	2,689,258.00	3,475,762.31	3,223,544.16	1,939,857.33
营业成本	1,991,401.58	2,734,840.18	2,554,960.32	1,388,700.37
营业税金及附加	68,570.36	112,953.50	186,414.75	147,976.91
销售费用	144,820.07	180,786.48	98,086.23	69,351.14
管理费用	117,585.31	151,218.44	124,707.42	92,263.45
财务费用	44,007.53	47,192.14	30,543.39	26,825.20
资产减值损失	1,758.30	-5,552.72	-348.18	48,066.46
加: 公允价值变动收益	-	-1,457.83	6,336.75	3,986.35
投资收益	-6,128.65	25,778.99	-9,872.06	3,683.84
资产处置收益	-75.44	105.71	370.44	-
其他收益	6,820.35	24,833.51	-	-

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业利润	321,731.11	303,584.65	226,015.35	174,344.01
营业外收入	6,532.97	4,158.75	8,910.38	9,900.15
营业外支出	8,727.02	13,457.38	11,778.98	5,776.15
利润总额	319,537.06	294,286.02	223,146.75	178,468.01
净利润	240,819.19	228,539.78	179,034.90	123,364.61
其他综合收益的税后净额	86,654.43	-343.44	-122.10	2,636.79
综合收益总额	327,473.61	228,196.34	178,912.80	126,001.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	300,368.26	200,117.08	139,463.76	129,332.76
少数股东损益	27,105.36	28,079.27	39,508.86	-3,331.35

## 1、营业收入和毛利率分析

表5-31. 发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,285,017.12	94.51	3,025,979.45	93.87	1,803,395.93	92.97
物业管理	122,747.11	3.53	97,290.08	3.02	58,893.50	3.04
新能源	15,697.03	0.45	14,081.28	0.44	12,196.84	0.63
其他收入	52,301.05	1.50	86,193.35	2.67	65,371.06	3.37
合计	3,475,762.31	100.00	3,223,544.16	100.00	1,939,857.33	100.00

表5-32. 发行人 2018 年 1-9 月营业收入构成情况<sup>3</sup>

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月	
	金额	占比
房地产销售	2,589,466.18	96.29
物业管理	94,485.84	3.51
新能源	14,897.77	0.55
其他收入	241,634.00	8.99
分部间抵消	-251,225.79	-9.34
合计	2,689,258.00	100.00

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 1,939,857.33 万元、3,223,544.16 万元、3,475,762.31 万元和 2,689,258.00 万元，收入规模持续增长。其中，近三年及一期发行人核心业务房地产销售营业收入分别为 1,803,395.93 万元、3,025,979.45 万元、3,285,017.12 万元和 2,589,466.18 万元，占营业收入的比重分别为 92.97%、93.87%、94.51%和 96.29%，比例均保持在 90%以上。近三年及一期，发行人房地产销售收入大幅增加，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业

<sup>3</sup> 本募集说明书中，2018 年 1-9 月营业收入构成情况含内部摊销。



绩较为突出，且达到收入确认条件而结转收入的项目增加，致使发行人房地产销售收入大幅增加。

近三年及一期，发行人物业管理板块营业收入分别为 58,893.50 万元、97,290.08 万元、122,747.11 万元和 94,485.84 万元，占营业收入的比重为 3.04%、3.02%、3.53% 和 3.51%，规模增长较快，占比也呈上升趋势。近三年及一期，新能源板块营业收入分别为 12,196.84 万元、14,081.28 万元、15,697.03 万元和 14,897.77 元，占比 0.63%、0.44%、0.45% 和 0.55%，规模和占比较小，新能源板块为 2015 年开始经营，2017 年 8 月 4 日，经新能源产业基金各方合伙人友好协商并一致同意，各方签订《关于部分合伙人退伙协议书》，重庆骏御、金科新能源退出新能源产业基金，公司将继续审慎推进公司新能源业务发展。近三年及一期，其他收入分别为 65,371.06 万元、86,193.35 万元、52,301.05 万元和 241,634.00 万元，占比 3.37%、2.67%、1.50% 和 8.99%，近三年规模和占比较小，主要为酒店经营、园林工程、门窗工程、装饰设计等业务，2018 年 1-9 月其他收入规模较大主要系未进行内部抵消所致。

表5-33. 发行人近三年营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
房地产销售	673,850.85	20.51	596,217.52	19.70	493,642.33	27.37
物业管理	29,246.11	23.83	21,665.99	22.27	13,688.91	23.24
新能源	7,701.69	49.06	6,606.89	46.92	7,745.88	63.51
其他	30,123.48	57.60	44,093.44	51.16	36,079.85	55.19
合计	740,922.13	21.32	668,583.84	20.74	551,156.97	28.41

表5-34. 发行人 2018 年 1-9 月营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月	
	金额	毛利率
房地产销售	664,207.60	25.65
物业管理	12,820.26	13.57
新能源	8,680.95	58.27
其他	30,501.95	12.62
分部间抵消	-18,354.35	7.31
合计	697,856.42	25.95

近三年及一期，发行人的营业毛利分别为 551,156.97 万元、668,583.84 万元、740,922.13 万元和 697,856.42 万元。发行人房地产销售毛利润占比较大，房地产销

售业务毛利润分别为 493,642.33 万元、596,217.53 万元、673,850.85 万元和 664,207.60 万元，毛利率分别为 27.37%、19.70%、20.51%和 25.65 %。近三年及一期发行人毛利润增加主要系房地产销售业绩突出，营业收入大幅增加所致；2016 年毛利率下降主要系房地产行业受到地价大幅上涨等因素影响较大导致行业整体利润空间被压缩所致，2018 年 1-9 月发行人毛利率有明显提升，主要系近年来发行人积极在全国重点城市布局房地产项目，毛利率有所提升所致。

近三年及一期，发行人物业管理业务毛利润分别为 13,688.91 万元、21,665.99 万元、29,246.11 万元和 12,820.26 万元，毛利率分别为 23.24%、22.27%、23.83%和 13.57%，发行人近年来大力发展物业管理业务，近三年规模增长迅速，毛利率较为稳定，2018 年前三季度毛利率较低主要系前三季度收缴物业管理费较少所致。近三年及一期，新能源板块毛利润分别为 7,745.88 万元、6,606.89 万元、7,701.69 万元和 8,680.95 万元，毛利率分别为 63.51%、46.92%、49.06%和 58.27%，毛利率波动较大，主要由于新疆地区电价波动所致。近三年及一期，发行人其他业务毛利润分别为 36,079.85 万元、44,093.44 万元、30,123.48 万元和 30,501.95 万元，毛利率分别为 55.19%、51.16%、57.60%和 12.62%。

## 2、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表6-50. 发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	144,820.07	5.39	180,786.48	5.20	98,086.23	3.04	69,351.14	3.58
管理费用	117,585.31	4.37	151,218.44	4.35	124,707.42	3.87	92,263.45	4.76
财务费用	44,007.53	1.64	47,192.14	1.36	30,543.39	0.95	26,825.20	1.38
合计	<b>306,412.91</b>	<b>11.39</b>	<b>379,197.07</b>	<b>10.91</b>	<b>253,337.04</b>	<b>7.86</b>	<b>188,439.78</b>	<b>9.71</b>

2015-2017 年以及 2018 年 1-9 月，期间费用总额分别为 188,439.78 万元、253,337.04 万元、379,197.07 万元和 306,412.91 万元，占营业收入比重为 9.71%、7.86%、10.91%和 11.39%。最近三年及一期，发行人期间费用占营业收入的比例有呈波动趋势。

公司销售费用主要包括广告宣传费、职工薪酬等。2015-2017 年以及 2018 年 1-9 月，公司销售费用分别为 69,351.14 万元、98,086.23 万元、180,786.48 万元和 144,820.07 万元，占营业收入的比例分别为 3.58%、3.04%、5.20% 和 5.39%，规模和占营业收入的比例整体呈上升趋势，主要系发行人签约销售规模逐年增加所致。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公行政费用、税金、折旧及摊销等。2015-2017 年以及 2018 年 1-9 月，管理费用分别为 92,263.45 万元、124,707.42 万元、151,218.44 万元和 117,585.31 万元，占营业收入的比例分别为 4.76%、3.87%、4.35% 和 4.37%，规模总体呈现上升趋势，主要系在建项目规模增加所致。

公司财务费用主要为费用化的利息支出及利息收入。2015-2017 年以及 2018 年 1-9 月，财务费用分别为 26,825.20 万元、30,543.39 万元、47,192.14 万元和 44,007.53 万元，占营业收入的比例分别为 1.38%、0.95%、1.36% 和 1.64 %。公司的财务费用占比较低，但规模呈现上升趋势，主要系融资规模增加所致。

### 3、资产减值损失

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 48,066.46 万元、-348.18 万元、-5,552.72 万元和 1,758.30 5 万元。近三年，发行人资产减值损失情况如下：

表6-51. 发行人近三年资产减值情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	9,234.44	11,375.40	7,382.92
存货减值损失	-14,787.17	-11,723.58	40,683.54
合计	<b>-5,552.72</b>	<b>-348.18</b>	<b>48,066.46</b>

2015 年，发行人存货减值损失为 40,683.54 万元，主要原因是发行人按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对房地产项目可变现净值进行减值测试后，对长沙·盛世东方大院、重庆·万盛金科中华养生城、重庆·金科雷家桥、郴州·中央公园城、浏阳·天湖新城分别计提存货跌价准备 6,052.13 万元、11,175.74 万元、8,572.82 万元、5,996.28 万元、8,886.57 万元。

2016 年度，发行人坏账损失为 11,375.40 万元，存货减值损失-11,723.58 万元。发行人 2016 年存货减值损失由正变负主要由于发行人房地产项目的存货跌价准备

发生转回。发行人 2016 年坏账损失金额较大，主要系发行人对吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科）的其他应收款本期减值测试补提坏账准备 4,745.40 万元所致。

2017 年度，发行人坏账损失为 9,234.44 万元，较上年比稍有下滑，存货减值损失-14,787.17 万元。

#### 4、公允价值变动收益及投资收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益及投资收益情况如下：

**表6-52. 发行人近三年及一期公允价值变动收益及投资收益情况**

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
公允价值变动收益	-	-1,457.83	6,336.75	3,986.35
投资收益	-6,128.65	25,778.99	-9,872.06	3,683.84

公允价值变动收益主要系发行人投资性房地产公允价值变动所致，投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益构成。

截至 2015 年末，发行人对吴江金科长期股权投资账面价值为 10,325.72 万元，2016 年，由于吴江金科受区域市场行情及当地房地产调控政策的影响，所开发项目本期亏损为 26,676.39 万元且预计项目结算也将出现亏损，故按权益法核算将吴江金科长期股权投资账面价值计为 0 万元，因此 2016 年发行人对吴江金科的投资收益为 -10,325.72 万元，导致 2016 年发行人投资收益为负。2017 年投资收益回到正常水平。

#### 5、营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入为 9,900.15 万元、8,910.38 万元和 4,158.75 万元和 6,532.97 万元。近三年发行人营业外收入明细如下：

**表6-53. 发行人近三年营业外收入情况**

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置利得合计	-	-	77.85
其中：固定资产处置利得	-	-	77.85
政府补助	-	3,563.77	5,709.27
罚款及违约金收入	2,489.45	3,633.93	3,038.92

废旧物资处理收入	46.12	24.86	40.66
其他	1,623.18	1,687.83	1,033.45
<b>合计</b>	<b>4,158.75</b>	<b>8,910.38</b>	<b>9,900.15</b>

发行人营业外收入主要由政府补助和罚款及违约金收入构成，包括发行人对供应商未按合同条款履约的罚款收入、发行人内部员工考核惩罚收入及客户退房违约金等。

## 6、营业外支出

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 5,776.15 万元、11,778.98 万元、13,457.38 万元和 8,727.02 万元，主要为对外捐赠、滞纳金及罚款支出等。

近三年，发行人营业外支出明细如下：

**表6-54. 发行人近三年营业外支出明细**

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产毁损报废损失	223.54	88.07	-
非流动资产处置损失合计	-	-	42.85
其中：固定资产处置损失	-	-	42.85
对外捐赠	7,748.30	5,899.27	1,945.42
赔偿支出	865.81	1,325.61	984.66
滞纳金及罚款支出	2,792.27	3,612.81	1,998.12
其他	1,827.46	853.22	805.09
<b>合计</b>	<b>13,457.38</b>	<b>11,778.98</b>	<b>5,776.15</b>

近三年，发行人赔偿支出分别为 984.66 万元、1,325.61 万元和 865.81 万元，主要为赔偿给业主的违约金，不涉及重大违法违规行为，亦未发生生产安全事件。

近三年，发行人滞纳金及罚款支出分别为 1,998.12 万元、3,612.81 万元和 2,792.27 万元，其中涉及金额在 3,000 万元以上的仅有一笔，为 2016 年北京金科纳帕置业有限公司在建设金科王府项目时未按照规划许可证内容进行建设，但已按相关要求进行了整改并消除了对规划实施的影响，不属于重大违法违规项目。

## （五）现金流量表主要项目分析

### 1、经营活动现金流量分析

**表6-55. 发行人近三年及一期经营活动现金流情况**

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	6,340,184.59	5,496,122.13	3,294,572.56	2,418,878.63
收到其他与经营活动有关的现金	1,877,293.24	1,568,173.63	467,043.64	296,072.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,217,477.82</b>	<b>7,064,295.75</b>	<b>3,761,616.20</b>	<b>2,714,950.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,157,940.96	5,442,377.82	2,176,083.25	1,916,220.36
支付给职工以及为职工支付的现金	305,544.32	221,784.53	158,543.26	137,718.79
支付的各项税费	493,387.65	356,247.92	265,745.38	245,774.54
支付其他与经营活动有关的现金	2,088,820.60	1,892,440.13	536,832.17	374,009.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,045,693.53</b>	<b>7,912,850.39</b>	<b>3,137,204.05</b>	<b>2,673,723.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>171,784.29</b>	<b>-848,554.64</b>	<b>624,412.15</b>	<b>41,227.00</b>

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。2015-2017年以及2018年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为41,227.00万元、624,412.15万元、-848,554.64万元和171,784.29万元。发行人主营房地产开发销售业务，开发周期较长，因此现金流存在一定的错配。2016年度，发行人经营活动现金流量净额较2015年增加583,185.15万元，增幅较大，主要系发行人当年经营情况较好、房地产销售收到的现金较多所致。2017年度，发行人经营活动现金流量净额较2016年减少1,472,966.79万元，减幅较大，主要系新获取土地及新开工项目增加所致，2017年发行人共获取79宗土地，土地总投资为460亿元。2018年1-9月，发行人经营活动现金流量净额为171,784.29万元，主要系本期销售回款大幅增加所致。

2015-2017年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为374,009.99万元、536,832.17万元和1,892,440.13万元。2016年度，发行人支付其他与经营活动有关的现金较2015年增加162,822.18万元，增幅较大，主要系土地竞拍保证金增加所致。2017年度，发行人支付其他与经营活动有关的现金较2016年增加1,355,607.96万元，增幅较大，主要系联营、合营企业往来款项、合资合作款增加所致。

表6-56. 发行人2015-2017年支付其他与经营活动有关的现金明细情况

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
单位资金往来	185,432.89	84,279.52	115,354.86

代收代缴款项	107,159.95	75,822.56	51,140.75
保证金	102,046.79	220,315.10	57,115.94
付现费用	168,777.08	99,481.26	77,140.14
联营、合营企业往来款项	1,011,647.27	-	-
合资合作款	253,863.48	-	-
其他	63,512.67	56,933.73	73,258.29
<b>合计</b>	<b>1,892,440.13</b>	<b>536,832.17</b>	<b>374,009.99</b>

## 2、投资活动现金流量分析

表6-57. 发行人近三年一期投资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
收回投资收到的现金	1,534.52	48,683.91	-	5,990.00
取得投资收益收到的现金	442.36	426.61	553.62	716.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.83	128.00	815.85	12.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	86,311.66	38,191.14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,000.00	1,109.73	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>108,306.36</b>	<b>88,539.39</b>	<b>1,369.46</b>	<b>6,718.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,690.49	52,971.42	167,875.05	32,667.51
投资支付的现金	334,329.21	422,675.53	109,065.02	30,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	73,168.19	240,225.71	63,461.14	40,573.87
支付其他与投资活动有关的现金	389,471.84	362,901.28	226,067.14	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>816,659.73</b>	<b>1,078,773.94</b>	<b>566,468.34</b>	<b>103,241.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-708,353.37</b>	<b>-990,234.56</b>	<b>-565,098.88</b>	<b>-96,522.39</b>

公司投资活动现金流入主要是收回投资收到的现金，现金流出主要是投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金。2015-2017年及2018年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-96,522.39万元、-565,098.88万元、-990,234.56万元和-708,353.37万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司投资活动现金流量流出金额较大所致。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，公司投资活动现金流量流出金额分别为 103,241.38 万元、566,468.34 万元、1,078,773.94 万元和 816,659.73 万元，投资活动现金流出金额较大，主要为购建固定资产、对参股公司投资、处置子公司等所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

表6-58. 发行人近三年及一期筹资活动现金流情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
吸收投资收到的现金	936,274.08	75,727.86	453,402.80	84,575.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	936,274.08	75,727.86	6,495.40	22,740.00
取得借款收到的现金	4,094,251.54	4,419,660.90	3,109,695.00	1,779,710.00
发行债券取得的现金	-	-	-	533,010.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,150.88	11,894.16	405,044.30	764,926.87
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,039,676.50</b>	<b>4,507,282.92</b>	<b>3,968,142.09</b>	<b>3,162,221.99</b>
偿还债务支付的现金	2,764,777.06	1,854,270.02	2,553,079.82	1,831,608.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	631,013.51	497,445.00	347,766.83	355,480.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,900.09	18,483.33	21,471.27	8,574.00
支付其他与筹资活动有关的现金	28,652.41	224,588.85	197,440.47	703,635.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,424,442.98</b>	<b>2,576,303.87</b>	<b>3,098,287.13</b>	<b>2,890,724.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,615,233.52</b>	<b>1,930,979.05</b>	<b>869,854.97</b>	<b>271,497.53</b>

公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金；现金流出主要为偿还债务支付的现金。2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 271,497.53 万元、869,854.97 万元、1,930,979.05 万元和 1,615,233.52 万元，近三年增幅较大，主要是公司近年来多个项目处于建设阶段，土地成本、工程费用等对公司造成较大的资金压力，经营活动产生的现金流净额为负数，因此，公司通过非公开发行股份以及增加向银行等金融机构进行借款。

## （六）资产运营分析

### 1、盈利能力指标分析

近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：



表6-59. 近三年及一期发行人主要盈利指标

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
销售毛利率（%）	25.95	21.32	20.74	28.41
销售净利率（%）	8.95	6.58	5.55	6.36
净资产收益率（%）	8.61	10.18	9.46	8.66

注：销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

销售净利率=净利润/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均净资产×100%（已年化处理）

近三年及一期，发行人销售毛利率分别为 28.41%、20.74%、21.32% 和 25.95%，呈下降趋势。由于发行人主要收入来源为房地产销售，而房地产项目通常先预售待达到结转条件后才结转收入，因此收入结转与实际销售情况存在一定的时间错配。2015 年销售毛利率较高，主要为结转高毛利项目较多，尽管 2016 年发行人整体销售情况较好，但结转较多以往年度销售价格较低的房地产项目，故销售毛利率有所下降，近年来发行人积极在全国重热点城市布局，2018 年 1-9 月毛利率明显回升。

近三年及一期，发行人销售净利率分别为 6.36%、5.55%、6.58% 和 8.95%，有一定的波动。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 8.66%、9.46%、10.18% 和 8.61%，近三年呈上升趋势。

## 2、经营效率分析

表6-60. 近三年及一期末发行人主要运营效率指标

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
总资产周转率	0.15	0.26	0.31	0.22
应收账款周转率	16.96	29.91	41.37	26.98
存货周转率	0.16	0.31	0.36	0.21

注：总资产周转率=营业收入/平均总资产

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

存货周转率=营业成本/平均存货

上述指标均已年化处理

近三年及一期末，发行人总资产周转率分别为 0.22、0.31、0.26 和 0.15。发行人总资产中存货占比较大，该部分资产收入实现周期较长，因此发行人的总资产周转率较低，符合行业特点。

近三年及一期末，发行人应收账款周转率分别为 26.98、41.37、29.91 和 16.96。发行人应收账款总额占资产比例较低，周转能力良好。2018 年三季度应收账款周转率较低，主要系发行人房地产项目主要集中在年中或年末结转，季度末主要结转尾盘、车位等项目，因此营业收入较低。

近三年及一期末，发行人存货周转率分别为 0.21、0.36、0.31 和 0.16，处于较低水平。发行人存货主要系房产开发产品，开发周期较长，符合行业特点。

### （七）偿债指标分析

表6-61. 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末发行人主要偿债指标

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.58	1.71	2.07	1.44
速动比率	0.42	0.44	0.58	0.25
资产负债率（%）	83.83	85.79	79.38	83.95
扣除预收款项后的资产负债率（%）	50.26	58.56	55.33	56.13
EBITDA 利息保障倍数	-	1.03	0.90	0.68

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.44、2.07、1.71 和 1.58，速动比率分别为 0.25、0.58、0.44 和 0.42，报告期内总体呈波动上升趋势。发行人资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率处于较高水平，但由于公司所处房地产行业的行业特性，存货在公司资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。存货以房地产开发产品和开发成本为主，开发期限较长，符合行业特点。

从长期偿债能力指标来看，2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司资产负债率分别为 83.95%、79.38%、85.79%和 83.83%，2016 年发行人非公开发行 45 亿元股票，使得资产负债结构有所优化，资产负债率有所下降。考虑发行人房地产销售的业务的特殊性形成了一些预收账款，正常情况下，预收账款未来将结转为收入，无需偿付。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人扣除预收款项后的资产负债率分别为 56.13%、55.33%、58.56%和 50.26%，处于正常水平。

## 四、发行人有息负债情况

截至 2017 年末，发行人有息债务余额分别为 6,771,630.05 万元，具体结构如下：

表6-62. 截至 2017 年末发行人有息负债余额的构成情况结构

单位：万元

科目	2017 年末
短期借款	641,986.00
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,126,989.71
长期借款	3,724,449.43
应付债券	1,229,801.01
长期应付款	48,403.90
合计	6,771,630.05

截至 2017 年末，发行人期限结构如下：

表6-63. 截至 2017 年末发行人有息债务期限结构情况

单位：万元

科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	641,986.00	-	-	-	641,986.00
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,126,989.71	-	-	-	1,126,989.71
长期借款	-	2,386,357.10	821,098.90	516,993.43	3,724,449.43
应付债券	-	981,801.01	200,000.00	48,000.00	1,229,801.01
长期应付款	4,700.00	4,700.00	4,700.00	34,303.90	48,403.90
合计	1,773,675.71	3,372,858.11	1,025,798.90	599,297.43	6,771,630.05

截至 2017 年末，发行人有息负债担保结构如下：

表6-64. 截至 2017 年末发行人有息负债余额的担保结构

单位：万元

担保方式	短期借款	一年内到期的长期借款（不含股东借款）	长期借款	应付债券（含一年内到期）	长期应付款	合计
信用	450,000.00	30,000.00	-	1,636,734.27	-	2,116,734.27
保证	60,000.00	24,000.00	369,498.90	-	-	453,498.90
质押	19,500.00	120,000.00	286,000.00	-	-	425,500.00
抵押	-	73,950.00	181,150.00	-	-	255,100.00
抵押+保证	55,000.00	380,306.45	2,026,531.53	-	-	2,461,837.98
质押+保证	49,486.00	90,000.00	401,169.00	-	-	540,655.00
抵押+质押	8,000.00	-	349,000.00	-	-	357,000.00
抵押+质押+保证	-	1,800.00	111,100.00	-	48,403.90	161,303.90
合计	641,986.00	720,056.45	3,724,449.43	1,636,734.27	48,403.90	6,771,630.05

## 五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，不会引起发行人资产负债率的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 44 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 44 亿元计入 2018 年 9 月末的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。
- 5、假设公司债券发行在 2018 年 9 月末完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表6-65. 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2018 年 9 月末（发行前）	2018 年 9 月末（发行后）
负债总额	17,426,234.93	17,426,234.93
总资产	20,786,417.52	20,786,417.52
资产负债率	83.83%	83.83%
流动比率	1.58	1.72
速动比率	0.42	0.53

## 六、发行人主要或有事项

### （一）发行人对外担保情况

发行人作为房地产企业，按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭担保担保，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 2017 年末，发行人承担的按揭担保余额为 141.29 亿元。

截至 2017 年末，公司除按揭担保外的对外担保余额为 482,142 万元，占发行人净资产的 16.66%。

表6-66. 发行人除按揭担保外的对外担保明细

单位：万元

担保对象名称	担保额度	发行人实际担保金额
--------	------	-----------

担保对象名称	担保额度	发行人实际担保金额
南宁融创世承置业有限公司（注）	130,000	83,300
重庆盛牧房地产开发有限公司	26,000	26,000
重庆金佳禾房地产开发有限公司	10,200	10,200
重庆金佳禾房地产开发有限公司	22,644	22,644
河南国丰园置业有限公司	200,000	179,550
苏州天宸房地产开发有限公司	18,000	18,000
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	42,900	23,100
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	5,225	441
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	14,223	-
石家庄金辉房地产开发有限公司	12,950	9,449
<b>合计</b>	<b>482,142</b>	<b>372,684</b>

## （二）发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2017 年末，公司受限资产合计账面价值 2,924,284.76 万元。

**表6-67. 截至 2017 年末公司所有权受到限制的资产汇总表**

单位：万元

项目	2017 年末账面价值	受限原因
货币资金	44,610.50	保证金存款
应收账款[注]	22,657.35	质押借款
存货	2,653,744.28	抵押借款
固定资产	151,612.66	抵押借款
在建工程	-	抵押借款
无形资产	-	抵押借款
投资性房地产	51,659.98	抵押借款
<b>合计</b>	<b>2,924,284.76</b>	

## （三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至 2018 年 9 月末，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

## （四）股权激励计划

2015 年，金科股份向激励对象定向发行股票 19,144 万股，限制性股票的价格为 3.23 元/股，发行对象如下表所示：

**表6-68. 发行人股权激励计划对象清单**

单位：万股

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占 2015 年末总股本的比例
蒋思海	董事会副主席、 总裁	2,500	13.05%	0.605%
罗利成	执行总裁	1,000	5.22%	0.242%
李华	副总裁、财务负责人	900	4.70%	0.218%
张天诚	董事、副总裁	700	3.66%	0.169%
刘忠海	董事、董事会秘书	700	3.66%	0.169%
喻林强	副总裁	700	3.66%	0.169%
何立为	董事、副总裁	300	1.57%	0.073%
王洪飞	副总裁	1,000	5.22%	0.242%
中层管理人员（共 139 人）		11,344	59.26%	2.743%
合计		<b>19,144</b>	<b>100.00%</b>	<b>4.63%</b>

本次限制性股权激励计划于 2015 年 12 月 29 日在深交所完成上市，发行人股份总数由 4,135,620,153 股增至 4,327,060,153 股。

2016 年 3 月 26 日，发行人第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，发行人对 2 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 80 万股进行回购注销，回购价格为 3.23 元/股，并于 2016 年 6 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 4,327,060,153 股减至 4,326,260,153 股，相关工商登记手续已于 2016 年 8 月 17 日办理完成。

2016 年 5 月 20 日，发行人第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》，因发行人实施了 2015 年度权益分派方案，发行人对回购价格做相应调整，调整后的限制性股票的回购价格为 3.18 元/股，并对 4 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 1,010 万股进行回购注销。2016 年 9 月 29 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司对 3 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 350 万股进行回购注销，回购价格为 3.18 元/股。上述两次回购注销部分限制性股票事宜，发行人已于 2016 年 12 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，

发行人股份由 5,346,668,316 股减至 5,333,068,316 股，相关工商登记手续于 2016 年 12 月 21 日办理完成。

2016 年 12 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》。公司董事会根据《限制性股票激励计划》及相关规定，鉴于 3 名激励对象个人考核不达标，将该 3 人持有的尚未解锁的限制性股票合计 275,000 股进行回购注销的处理，鉴于另外 6 名激励对象个人考核成绩为“合格”，须对该 6 人持有的部分尚未解锁的限制性股票合计 152,500 股进行回购注销；根据相关法律法规及《限制性股票激励计划》的有关规定以及 2015 年第八次临时股东大会的授权，公司限制性股票激励计划规定的预留限制性股票的授予条件已经成就，确定 2016 年 12 月 8 日为授予日，向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万，授予价格为 2.62 元/股，发行人股份由 5,333,068,316 股增至 5,343,368,316 股，相关工商登记手续已于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

2017 年 6 月 15 日，公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于 4 名激励对象已离职，对其已获授但尚未解锁的限制性股票 288.75 万股进行回购注销；鉴于艾兆青先生因 2017 年 5 月 24 日当选为公司监事，不再符合本次激励计划所规定激励对象的范围，因此对其持有但尚未解锁的限制性股票 33.75 万股进行回购注销处理。本次回购注销部分限制性股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

2017 年 9 月 13 日，公司披露了《金科地产集团股份有限公司于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2016-141 号），将对 2016 年 12 月 8 日公司第九届董事会第四十次会议审议通过的回购注销 42.75 万股限制性股票以及 2017 年 6 月 15 日公司第十届董事会第二次会议审议通过的回购注销 322.50 万股限制性股票，合计 365.25 万股限制性股票进行回购注销。2017 年 12 月 7 日，公司披露了《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2016-174 号），上述尚未解锁的限制性股票合计 365.25 万股的回购注销事宜已于 2017 年 12 月 5 日办理完成，公司总股本由 5,343,368,316 股减少至 5,339,715,816 股。

2018 年 11 月 18 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154 号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 12 人已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。

2018 年 11 月 23 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158 号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购 6 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 9.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购 7 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 477.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购 12 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 83.75 股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计 570.75 万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元），公司已通知债权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18 金科 01”、“18 金科 02”、“18 金科 04”、“18 金科 06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于 2018 年 12 月 20 日至 21 日分别召开持有人会议。

#### （五）重要承诺事项

截至 2017 年末，本公司发行人已签订合同（主要为购建长期资产及土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 620,744.41 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：

表6-69. 截至 2017 年末承诺事项



单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	未付款
购建长期资产合同	164,416.31	97,157.73	67,258.58
土地合同	971,996.71	465,023.20	506,973.51
购建长期资产合同	164,416.31	97,157.73	67,258.58
股权支付款	295,905.00	249,392.68	46,512.32
<b>合计</b>	<b>1,432,318.02</b>	<b>811,573.61</b>	<b>620,744.41</b>

### （六）重大日后事项

1、2018 年 10 月 16 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-135 号），发行人第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，董事会一致同意将已不符合激励条件的原激励对象王熠丹、高亢、李大伟、陈宇、唐培刚、邹维、杨可君等七人已获授但尚未解锁的限制性股票合计 477.5 万股全部进行回购注销。

2、2018 年 10 月 28 日，黄红云先生与黄斯诗女生签署《一致行动协议》。截至 2018 年 10 月 28 日，实际控制人黄红云先生及其一致行动人通过直接和间接持有公司 29.98% 的股份，天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人持有公司 27.14% 股份，黄红云先生控制和影响的股份数高于天津聚金物业管理有限公司及其一致行动人。

3、2018 年 11 月 18 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154 号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 12 人已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。

2018 年 11 月 23 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158 号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购 6 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 9.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购 7 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 477.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购 12 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 83.75 股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计

570.75 万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元），公司已通知债权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18 金科 01”、“18 金科 02”、“18 金科 04”、“18 金科 06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于 2018 年 12 月 20 日至 21 日分别召开持有人会议。

4、2018 年 11 月 7 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于 2018 年度累计新增借款的公告》，截至 2018 年 10 月末，发行人合并口径下（以下同）借款余额为 838.55 亿元，较 2017 年末借款余额 677.16 亿元增加 161.39 亿元，增加金额占 2017 年末经审计的净资产 223.66 亿元的 72.16%。

## 第七节 本次募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，发行人拟向深交所申请公开发行不超过 44 亿元（含 44 亿元）的公司债券。

经股东大会决议，本次债券募集资金拟扣除承销费用后用于偿还公司金融机构借款、存续公司债等其他符合监管要求的用途。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

#### （一）募集资金用途

在股东大会批复的上述募集资金用途范围内，发行人拟安排本期债券偿还到期或回售的公司债券，具体拟偿还明细如下：

表7-1： 拟偿还明细

单位：亿元

序号	借款类别	债券名称	借款余额	到期日/回售行权日
1	公司债	15 金债 01	11.30	2018-12-16
2	公司债	16 金科 01	4.00	2019-3-16
3	公司债	16 金科 02	1.70	2019-3-16
4	公司债	16 金科 04	14.38	2019-5-3
5	公司债	16 金科 05	4.80	2019-5-3
6	公司债	16 金科 07	1.00	2019-7-26
7	公司债	18 金科 01	19.70	2020-2-9
合计			<b>56.88</b>	-

在上述公司债券回售行权日或到期日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况，将本期债券闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

#### （二）募集资金专项账户管理

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

##### ① 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

#### ②募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

##### A:资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

##### B:提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日五个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本期债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）十个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专项账户，并在到期日二个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专项账户。

#### ③募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

A:发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

B:发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### ④监督安排

A:债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，不得用于其他用途。

B:本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

#### ⑤信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

### （三）募集资金使用承诺

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，不得变更募集资金用途，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地。

### （四）本期债券募集资金的合理性及必要性

截至 2017 年末，发行人有息债务余额分别为 6,771,630.05 万元，发行人有息负债主要集中在 3 年以内，具有较大的兑付压力。具体如下：

表7-2：截至 2017 年末发行人有息负债到期情况

单位：万元

科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	641,986.00	-	-	-	<b>641,986.00</b>
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,126,989.71	-	-	-	<b>1,126,989.71</b>
长期借款	-	2,386,357.10	821,098.90	516,993.43	<b>3,724,449.43</b>
应付债券	-	981,801.01	200,000.00	48,000.00	<b>1,229,801.01</b>
长期应付款	4,700.00	4,700.00	4,700.00	34,303.90	<b>48,403.90</b>
<b>合计</b>	<b>1,773,675.71</b>	<b>3,372,858.11</b>	<b>1,025,798.90</b>	<b>599,297.43</b>	<b>6,771,630.05</b>

截至 2019 年 2 月 28 日，公司已获得批文尚有额度的债券、债务融资工具包括：

①超短期融资券 15 亿元（中市协注[2017]SCP147 号），已发行 8 亿元，已到期，剩余可发额度 15 亿元；②中期票据 23 亿元（中市协注[2017]MTN258 号），已发行 10 亿元，剩余可发额度 13 亿元；③（永续）中期票据 20 亿元（中市协注[2017]MTN260 号）（原注册通知书注册额度为 30 亿元，2018 年 4 月 13 日核减为 20 亿元），未发行。

截至 2017 年末，发行人 3 年内到期债务合计为 6,172,332.72 万元，存在较大兑付压力。上述债券及债务融资工具募集资金均主要用于归还借款，本期债券全部用

于偿还到期或回售的公司债券，上述公司债券、债务融资工具的发行将不会大幅增加发行人的资产负债率，同时可有效减少发行人兑付压力，调整债务期限结构，提高发行人偿付能力。

截至 2019 年 2 月 28 日，发行人存续公司债券的规模为 85.50 亿元，大部分将于 1 年以内到期或投资者行使回售选择权，本期债券募集资金全部拟用于偿还到期或回售的公司债券。

综上，本期债券募集资金具有合理性和必要性。

### （五）偿债能力分析

#### 1. 未来投资分析：

##### （1）已完工项目

截至 2017 年末，发行人已完工项目已基本售罄，剩余少量尾盘及车库等持续销售中。

##### （2）在建项目

截至 2017 年末，发行人剩余可售面积约 3300 万平方米，剩余可售金额可良好覆盖未来投资。

##### （3）拟建项目

发行人未来拟建项目主要通过开发贷等贷款或项目自身销售回流完成剩余投资。

#### 2. 有息负债分析：

截至 2017 年末，发行人有息债务余额分别为 6,771,630.05 万元，发行人有息负债主要集中在 3 年以内到期，具体如下：

表6-70. 截至 2017 年末发行人有息负债到期情况

单位：亿元

科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	641,986.00	-	-	-	<b>641,986.00</b>
一年内到期的非流动负债（有	1,126,989.71	-	-	-	<b>1,126,989.71</b>

科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
息部分)					
长期借款	-	2,386,357.10	821,098.90	516,993.43	<b>3,724,449.43</b>
应付债券	-	981,801.01	200,000.00	48,000.00	<b>1,229,801.01</b>
长期应付款	4,700.00	4,700.00	4,700.00	34,303.90	<b>48,403.90</b>
<b>合计</b>	<b>1,773,675.71</b>	<b>3,372,858.11</b>	<b>1,025,798.90</b>	<b>599,297.43</b>	<b>6,771,630.05</b>

由于本期债券募集资金拟全部用于偿还到期或回售的公司债，因此不会增加发行人有息负债，且通过灵活安排公司债券偿还事项，有利于发行人优化调整借款结构，节约利息。

### 3. 销售回款情况：

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 241.19 亿元、329.46 亿元、549.61 亿元和 634.02 亿元，近三年一期回款情况良好且呈快速增加趋势。

截至 2017 年末，发行人房地产项目剩余可售面积约 3,300 万平方米，土地储备充分，预计未来合约销售额将进一步提升。

### 4. 授信情况分析：

发行人资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行都保持长期合作关系，融资能力较好。截至 2018 年 9 月末，公司从国内各金融机构获得的授信额度为 1,589.66 亿元，其中已使用额度为 609.57 亿元，未使用额度为 979.49 亿元，剩余可用授信额度较大。

### 5. 发行人偿债能力分析：

#### (1) 未来房地产业务投资安排

发行人未来房地产业务所需资金主要来源于金融机构借款及本身项目销售回流。

#### (2) 本期债券募集资金用途

本期债券募集资金不超过 44 亿元，募集资金用途为偿还（包括但不限于）到期或回售的公司债券等符合监管机构要求的用途，不会增加有息负债规模，且有利于

调整发行人有息负债期限结构。此外发行人已取得可发行债券批文募集资金用途主要为偿还借款，待发行完成后不会增加有息负债规模，能够一定程度缓解短期偿债压力。

### （3）本期债券偿债资金来源

#### ①偿债资金来源

A、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人合并口径实现营业收入分别为 1,939,857.33 万元、3,223,544.16 万元、3,475,762.31 万元和 2,689,258.00 万元；经营活动产生的现金流入分别为 2,714,950.68 万元、3,761,616.20 万元、7,064,295.75 万元和 8,217,477.82 万元。

B、发行人长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，截至 2018 年 9 月末，货币资金余额为 2,932,212.53 万元，该部分资产可直接作为偿债资金来源。

C、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2018 年 9 月末，发行人存货余额为 14,083,377.35 万元，必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

D、发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2018 年 9 月末，发行人在主要金融机构的可用授信额度为 1589.06 亿元，融资能力强，能有效保障本期债券的到期偿付。

#### ②偿债应急保障方案

A、公司长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月末，公司流动资产合计 19,171,466.36 万元，流动资产明细构成如下：

表6-71. 发行人流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	2,932,212.53	15.29



项目	2018 年 9 月末	
	金额	占比
应收票据	1,057.11	0.01
应收账款	167,605.68	0.87
预付款项	366,145.38	1.91
其他应收款	1,190,863.81	6.21
存货	14,083,377.35	73.46
其他流动资产	430,204.50	2.24
<b>流动资产合计</b>	<b>19,171,466.36</b>	<b>100.00</b>

发行人在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动性较强的资产来补充偿债资金。

#### B、适度减少用地支出

截至 2017 年末，公司剩余可售土地储备约 3,300 万平方米，土地储备充足，可满足未来几年开发项目使用。一旦出现可能导致现金流不足的情况，通过适度减少用地支出，将会缓解现金流压力，提高债务偿付能力。

#### C、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系。发行人自成立以来未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极资产管理计划等创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

综上，发行人盈利能力较好，现金流充裕，授信额度充足，能够满足未来房地产业务资金需求并保障本期债券本息偿付，发行人偿债能力较好。

## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2018 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，其中，募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用对发行人资产负债率无影响，具体如下：

表7-3： 募集资金运用对发行人偿债指标的影响

财务指标	2018 年 9 月末 (发行前)	2018 年 9 月末 (模拟发行后)
负债总额 (万元)	17,426,234.93	17,426,234.93
资产总额 (万元)	20,786,417.52	20,786,417.52
资产负债率 (%)	83.83	83.83
流动比率	1.58	1.64

### 三、发行人已发行公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

表7-4： 发行人公司债券募集资金使用情况

单位：万元

序号	债券名称	募集资金净额	承诺情况		实际情况		对比
			承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	15 金科 01	198,760.00	偿还各类借款	198,760.00	偿还各类借款	198,760.00	无差异
2	15 金债 01	124,250.00	补充流动资金	124,250.00	补充流动资金	124,250.00	无差异
3	16 金科 01 16 金科 02	253,470.00	补充流动资金	253,470.00	补充流动资金	253,470.00	无差异
4	16 金科 03 16 金科 04 16 金科 05	535,722.00	补充流动资金	180,000.00	补充流动资金	180,000.00	无差异
			偿还各类借款	355,722.00	偿还各类借款	355,722.00	无差异
5	16 金科 06 16 金科 07	455,900.00	补充流动资金	20,000.00	补充流动资金	20,000.00	无差异
			偿还各类借款	435,900.00	偿还各类借款	435,900.00	无差异
6	18 金科 01 18 金科 02	355,691.00	偿还各类借款	355,691.00	偿还各类借款	355,691.00	无差异
7	18 金科 04	596,400.00	偿还各类借款	596,400.00	偿还各类借款	596,400.00	无差异
8	18 金科 06	141,900.00	偿还各类借款	141,900.00	偿还各类借款	141,900.00	无差异

注：募集资金净额为债券发行总额扣除承销费用及相关费用后的净额。

## 第八节 债券持有人会议

### 一、总则

1、为规范金科地产集团股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证会议程序及决议内容的合法有效性，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，并结合金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）实际情况，特制订本持有人会议规则。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，本次债券分期发行的，债券持有人会议在当期全体债券持有人范围内以各期为单位分别独立召开。债券持有人会议依据本持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对本持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。无论是一次性发行还是分期发行，针对发行要素完全相同的债券以下简称“本次债券”。

出席债券持有人会议的还可包括：债券受托管理人的董事、监事及其高级管理人员；发行人聘请的会计师事务所会计师、律师事务所律师及法规另有规定或会议主持人同意的其他人员。

3、本持有人会议规则自生效之日起，即成为规范债券持有人会议的具有约束力的文件。

4、本持有人会议规则中使用的已在《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

### 二、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依照《公司法》、《管理办法》和《金科地产集团股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》行使以下权利：

（一）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的担保条款；

（二）在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；债券持有人委托受托管理人代为启动司法审判程序或参与其他法律程序的，由此产生的法律风险和收益均由债券持有人承担和享有。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款中优先受偿；

（三）决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（四）决定变更债券受托管理人或受托管理协议主要内容；

（五）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更担保人或者担保方式；

（六）法律、行政法规、部门规章和自律管理文件等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议召开的情形

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（四）发行人不能按期支付本息；

（五）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（六）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（七）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（九）发行人提出债务重组方案的；

（十）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

在本次债券存续期间内，若因发行人股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开债券持有人会议。

#### 四、债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

（一）债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

（二）债券受托管理人得知或者应当得知本持有人会议规则第六条规定的事项之日起 5 个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独和/或合并持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，召开债券持有人会议的通知可以公告方式发出。由单独和/或合并持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，自行召集债券持有人会议的召集人持有本次债券的比例不得低于本次债券总额的 10%。

（三）债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

合并持有本次债券总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

（四）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应至少于会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。会议公告的内容按照法律法规、监管规则等规定执行。

（五）提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

（六）债券持有人会议的债权登记日为会议召开日前第 5 个交易日，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（七）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

## 五、债券持有人会议的通知

本持有人会议规则规定的债券持有人会议通知程序如下：

（一）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告。

（二）公告内容包括但不限于以下内容：

1、债券发行情况；

- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；
- 5、会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本持有人会议规则的相关规定；
- 6、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7、债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；
- 8、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 9、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（三）会议召集人可就召开持有人会议的公告发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 2 个交易日前发出。

（四）债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本持有人会议规则的有关规定。

（五）债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本持有人会议规则第五条和第六条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券受托管理人、单独和/或合并持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

（六）债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少 5 个交易日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开

日期的至少 2 个交易日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

（七）债券持有人会议采用现场形式的，会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开，召开地应设置会场以现场会议形式召开并采取记名投票方式进行表决；债券持有人会议采用非现场形式的，会议应通过视频、电话会议等通讯方式或网络投票的方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

## 六、债券持有人会议的召开与表决

关于债券持有人会议召开与表决的规定如下：

（一）债券受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

（二）发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

（三）持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。募集说明书等另有约定的，从其约定。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

（五）除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效。



（六）债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（七）持有人会议应当有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（八）召集人应当在债券持有人会议表决截止日后次一交易日内披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

## 七、法律适用和争议解决

1、本持有人会议规则及其解释适用中国法律（不包括港澳台地区）。

2、因本持有人会议规则引起的或与本持有人会议规则有关的任何争议，各方应首先通过友好协商方式解决。如协商不成的，该争议应提交本次债券受托管理人所在地法院诉讼解决。

## 八、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。除非另有明确约定，债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。

## 九、附则

1、本持有人会议规则自本次债券《募集说明书》公告之日起实施。

2、本持有人会议规则与《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规不一致时，按相关法律法规执行。

3、本持有人会议规则进行修改时，由召集人提出修订方案，提请债券持有人会议审议批准。

4、本持有人会议规则由债券受托管理人负责解释。

## 第九节 债券受托管理人

### 一、债券受托管理人

根据发行人与中山证券于已签署的《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中山证券受聘担任本次债券的受托管理人。

中山证券是经中国证监会批准的综合类证券公司，专业从事债券发行、资产管理、保荐上市、并购重组、经纪等业务。作为本次债券发行的主承销商和债券受托管理人，中山证券与发行人不存在其他利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人：黄扬录

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

办公地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

联系电话：0755-82520746

传真：0755-23982961

联系人：彭雯

### 二、《债券受托管理协议》主要内容

#### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中山证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行发行人和受托管理人约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施、相关费用、财产保全担保的提供方式由发行人和受托管理人另行约定。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、遇债券持有人会议重新选聘新任受托管理人时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人及时完成受托管理工作及档案移交等有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

14、发行人应当指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

15、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### **（三）受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）上述“（二）发行人的权利和义务”中第 4 点约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）可根据发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿，且受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人可以不定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告，同时根据实际情况决定是否披露本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人不定期对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现上述“（二）发行人的权利和义务”中第 4 点情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行上述“（二）发行人的权利和义务”中第 7 点约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

相关费用及财产保全担保的提供方式由双方另行约定。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。但本次债券的存续期内，受托管理人放弃行使该权利，不收取受托管理报酬。

18、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：



(1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

(2) 对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

(3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，并调整发行人信用风险分类。依据监管规定或确有必要的，积极展开现场或非现场信用风险排查，并根据排查结果进行风险预警；

(4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

(5) 协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

(6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

(7) 法律、行政法规、部门规章、本所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

19、若本次债券终止上市，发行人将委托本次债券受托管理人办理本次债券终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

#### **（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的, 说明基本情况及处理结果;

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况;

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况;

(7) 债券持有人会议召开的情况;

(8) 发生上述“(二) 发行人的权利和义务”中第 4 点第 1 项至第 12 项等情形的, 说明基本情况及处理结果;

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内, 出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形, 或出现上述“(二) 发行人的权利和义务”中第 4 点第 1 项至第 12 项等情形且对债券持有人权益有重大影响的, 受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **(五) 利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人在履行受托管理职责时, 对可能存在的利益冲突情形, 包括但不限于发行人与受托管理人、受托管理员工以及受托管理人其他关联方之间因各个主体之全部利益或部分利益不一致而可能导致的利益冲突情形, 受托管理人应当建立相关风险防范、解决机制, 主要包括:

(1) 受托管理人建立信息隔离墙、利益冲突内部管理机制, 对本次债券存续期可能产生的相关利益冲突进行识别、评估和管理;

(2) 受托管理人应根据法律法规、自律规则的规定、受托管理业务内部操作制度以及本协议的约定, 按照客户利益优先及平等对待客户原则明确利益冲突解决机制。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保, 且受托管理人承诺, 其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与受托管理人双方违反利益冲突防范机制的，应当依法承担相应的责任。

#### （六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向相关监管部门报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### （七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

(2) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **(八) 不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

#### **(九) 违约责任**

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。

3、若因受托管理人的过失、恶意、故意等不当行为或违反本协议而导致发行人产生任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。

4、发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

5、当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果受托管理人未按本协议履行其职责，债券持有人有权追究受托管理人的违约责任。

6、发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人应及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

#### （十）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释（不包括港澳台地区）。

2、凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，各方应通过友好协商方式解决。若协商无法解决的，任何一方均可向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### **（十一）协议的生效、变更及终止**

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、发生下列情形之一的，本协议即告终止：

（1）发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；

（2）变更受托管理人，且债券持有人会议已作出变更受托管理人决议的；

（3）本次债券发行未能完成的；

（4）协议履行中发生不可抗力致使一方不能履行协议或使协议的履行已无必要，双方均可提出终止协议，但需提前书面通知另一方。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



蒋思海

金科地产集团股份有限公司

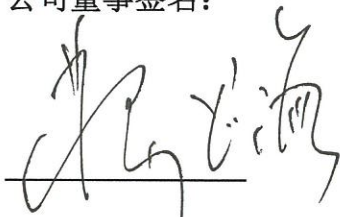




## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



蒋思海

金科地产集团股份有限公司



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



刘 静


金科地产集团股份有限公司



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



喻林强



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



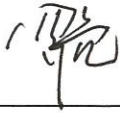
张强



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



罗亮

2019年3月1日

金科地产集团股份有限公司



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

陈刚

陈刚



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



黎明



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
程源伟

金科地产集团股份有限公司

2019年3月1日





## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
姚宁

金科地产集团股份有限公司



## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



蒋兴灿

金科地产集团股份有限公司

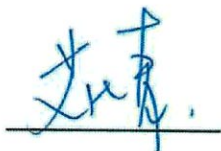


2019年3月1日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



韩翀



## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



徐国富

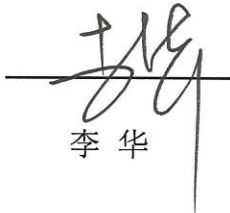
金科地产集团股份有限公司



## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

  
李华



## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



方明富



## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

  
王洪飞



金科地产集团股份有限公司

2019年3月1日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人：（签字）

孙剑生

孙剑生

法定代表人/授权代表：（签字）

高伟




2019 年 3 月 1 日



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2016〕8-118 号、天健审〔2017〕8-105 号、天健审〔2018〕8-159 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对金科地产集团股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

  
弋守川

  
宋军

天健会计师事务所负责人：

  
龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
二〇一九年三月一日





## 七、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

蒋滕

蒋滕

刘汝健

刘汝健

评级机构负责人：

闫衍

闫衍

中诚信证券评估有限公司

2019年3月1日



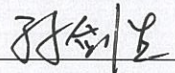
## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及摘要、受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

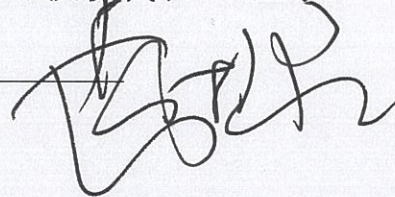
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：（签字）



孙剑生

法定代表人/授权代表：（签字）





2019 年 3 月 1 日

## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人2015年、2016年、2017年审计报告及2018年未经审计三季度财务报告；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、北京德恒律师事务所出具的法律意见书；
- 四、中诚信证券评估有限公司出具的评级报告；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查阅本募集说明书及摘要。



（本页无正文，为《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）募集说明书》之尾页）

法定代表人：  
金科地产集团股份有限公司  
2019 年 3 月 1 日

