

证券代码：000656

证券简称：金科股份

公告编号：2019-033 号

债券代码：112272

债券简称：15 金科 01

债券代码：112650

债券简称：18 金科 01

债券代码：112651

债券简称：18 金科 02

## 金科地产集团股份有限公司 2018 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.6 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	徐国富	-	
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号		-
传真	023-63023656	-	
电话	023-63023656	-	
电子信箱	ir@jinke.com	-	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，经过20年的健康发展，公司已初步形成以民生地产开发、科技产业投资运营、社区综合服务、文化旅游康养等相关多元化产业“四位一体”协同发展的战略格局。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司具有建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工

总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业设计甲级资质、园林景观规划设计甲级资质、建筑装饰装饰工程专业承包壹级资质。

公司房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，发展模式以内生增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。公司的房地产开发业务聚焦“三圈一带”、“八大城市群”等重点城市进行深耕发展，目前已经布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，已进驻全国23个省、直辖市、自治区，开发项目主要分布在重庆、北京、广州、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

社区综合服务业务为公司重要业务。公司围绕业主需求将传统的物业管理升级为“美好生活服务商”，通过智慧科技赋能，为客户提供家庭生活、智慧家居、社区金融、资产管理、社区教育、旅游出行等全方位的生活服务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等24个省、直辖市、自治区。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入（元）	41,233,676,424.77	34,757,623,117.98	18.63%	32,235,441,627.03
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,885,918,469.56	2,004,605,156.41	93.85%	1,395,260,332.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,018,633,585.48	1,695,432,393.20	137.03%	1,361,585,483.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56	115.66%	6,244,121,480.64
基本每股收益（元/股）	0.72	0.35	105.71%	0.28
稀释每股收益（元/股）	0.72	0.35	105.71%	0.28
加权平均净资产收益率	19.45%	10.63%	增长 8.82 个百分点	9.42%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产（元）	230,698,665,393.62	157,364,022,827.33	46.60%	109,249,164,141.71
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,480,765,416.54	18,069,014,269.48	18.88%	17,106,394,470.14

注：本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 17 亿元，上表中基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率、归属于上市公司股东的净资产指标考虑了无固定期限委托贷款的影响。

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,321,734,163.16	10,224,475,968.78	11,346,369,852.91	14,341,096,439.92
归属于上市公司股东的净利润	145,270,053.20	521,391,476.61	1,524,727,611.34	1,694,529,328.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	114,047,461.51	484,504,613.83	1,505,046,304.14	1,915,035,206.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,005,870,023.19	4,539,381,231.81	-1,815,668,290.56	-388,733,466.86

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

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	143,227	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	140,995	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
天津聚金物业管理有限公司	境内非国有法人	16.99%	907,029,478	0	质押	745,560,001	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	14.20%	758,506,065	0	质押	597,366,980	
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279	0	质押	329,800,000	
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	9.25%	493,818,411	0	质押	376,628,400	
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827	0	质押	121,010,000	
重庆国际信托股份有限公司—创赢投资 4 号集合资金信托计划	其他	2.73%	145,941,327	0			
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714	0			
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.87%	99,885,915	0			
黄伟	境内自然人	1.70%	90,654,300	0	质押	32,400,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100% 股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。天津聚金物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司及天津润泽物业管理有限公司为融创中国控股有限公司控制的子公司。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明	截止本报告期末，自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股，合计持有本公司股份 123,585,610 股；自然人股东黄伟通过普通证券账户持有本公司股份 33,957,400 股，通过信用证券账户持有本公司股份 56,696,900 股，合计持有本公司股份 90,654,300 股。						

##### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
2015年公司债券(第一期)	15金科01	112272	2020年08月28日	28,177.39	6.40%
2016年非公开公司债券(第一期)(品种一)	16金科01	118561	2019年03月16日	40,000	6.90%
2016年非公开公司债券(第一期)(品种二)	16金科02	118562	2019年03月16日	17,000	6.20%
2016年非公开公司债券(第二期)(品种二)	16金科04	118661	2019年05月03日	143,800	7.30%
2016年非公开公司债券(第二期)(品种三)	16金科05	118662	2021年05月03日	48,000	7.20%
2016年非公开公司债券(第三期)(品种二)	16金科07	118763	2019年07月26日	10,000	6.40%
2018年公开公司债券(第一期)(品种一)	18金科01	112650	2022年02月09日	197,000	7.20%
2018年公开公司债券(第一期)(品种二)	18金科02	112651	2023年02月09日	161,000	7.50%
2018年非公开公司债券(第一期)	18金科04	114319	2021年04月03日	60,000	7.90%
2018年非公开发行人公司债券(第二期)	18金科06	114344	2021年09月05日	150,000	8.06%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15金科01: 于2018年8月28日完成2018年的付息工作及回售171,822.61万元的兑付工作。 15金债01: 于2018年12月18日完成2018年的付息及兑付工作, 已摘牌。 16金科01: 于2018年03月16日完成2018年的付息及回售85,000.00万元的兑付工作。 16金科02: 于2018年03月16日完成2018年的付息工作。 16金科04: 于2018年05月03日完成2018年的付息及回售296,200.00万元的兑付工作。 16金科05: 于2018年05月03日完成2018年的付息工作。 16金科06: 于2018年07月26日完成2018年的付息及兑付工作, 已摘牌。 16金科07: 于2018年07月26日完成2018年的付息及回售350,000.00万元兑付工作。 18金科01: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 18金科02: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 18金科04: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 18金科06: 报告期内尚未开始付息兑付工作。				

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2018年6月15日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期、第三期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字[2018]跟踪341号），确定公司主体长期信用等级上调为AAA，评级展望维持稳定，“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用等级上调为AAA。前次评级结论为公司长期信用等级为AA+，“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”信用等级为AA+。

2018年6月14日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]147号），确定公司主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”的信用等级维持AA+。

2018年6月14日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金科01”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》（大公报SD[2018]148号），确定公司主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15金科01”的信用等级维持AA+。

2018年6月15日，联合信用评级有限公司对公司及公司债券“18金科01”、“18金科02”的信用状况进行评级，并出具《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），确定公司主体长期信用等级为AA+，评级展望维持稳定，“18金科01”、“18金科02”的信用等级为AA+。

2018年7月10日，中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“18金科06”的信用状况进行评级，并出具《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）信用评级报告》（信评委函字[2018]G346号），确定公司的主体等级为AAA，评级展望维持稳定，“18金科06”的信用等级为AAA。报告期内，中诚信证券评估有限公司调升公司主体及“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”信用等级对投资者适当性无重大影响。

## (3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	83.63%	85.79%	-2.16%
EBITDA全部债务比	4.18%	2.68%	1.50%
利息保障倍数	1.74	0.97	79.38%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
是

房地产业

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

## 1、报告期总体经营情况总结

**一是经营业绩再创新高。**2018年，公司实现营业收入412.34亿元，同比增长19%，连续8年保持增长。公司实现净利润40.21亿元，同比增长76%，其中扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润40.19亿元，同比增长137%。每股收益0.72元，同比增长106%。净资产收益率19.45%，同比增长8.82个百分点。公司盈利能力进一步提升，其中：毛利率较上年同期提升8个百分点，净利率较上年同期提升3个百分点。

**二是销售规模突破千亿。**2018年，公司及所投资的公司实现销售金额1188亿元，同比增长81%，首次突破千亿规模。房地产销售面积1342万平方米，同比增长59%。深耕战略效果明显，重庆市场占有率高达8.79%，同比增长31%；合肥、郑州、南宁、无锡等重点城市的市场占有率同比增长超100%。

**三是投资结构持续优化。**公司坚持“三圈一带、八大城市群、核心25城”的战略布局，持续优化投资结构，新进上海、广州、宁波等城市，核心25城布局基本完成。报告期，公司完成土地投资700亿元，新增项目110个，计容建筑面积2054万平方米。新增土地储备中一二线城市货值占比超过75%。截至报告期末，公司可售面积超4100万平方米，保证未来持续发展。

**四是财务状况健康稳健。**公司深入贯彻以财务指标为核心的经营管理理念，持续提高财务管理水平。公司及所投资的公司全年实现销售回款1051亿元，同比增长84%，回款率高达88%。公司资产总额2306.99亿元，同比增长47%；资产负债率保持下降趋势，较上年降低2.16个百分点；扣除预收账款后资产负债率降至50.57%，较上年降低7.99个百分点。期末公司货币资金余额近300亿元，有效覆盖短期负债。公司主体信用等级AAA，评级展望维持稳定。

**五是团队建设卓有成效。**公司高度重视团队建设，扎实开展引才、育才工作，有效保障公司高质量发展，全年引进区域领导9人、城市总14人，招募博士41人，选定443名后备人才和25名领军人才重点培养，推动31名中高管外赴清华大学、复旦大学、长江商学院等知名院校深造。改革以价值创造为基础的绩效制度，优化压力传导机制，聚焦新员工入职培训，完善干部融入体系，深化领导力素质模型，改革述职述能机制，不断夯实公司团队建设。

**六是积极履行社会责任。**公司坚持“社会价值大于企业价值”的核心价值观，积极履行社会责任，全年纳税约80亿元；积极响应国家精准扶贫号召，累计投入精准扶贫资金超1.4亿元，助力脱贫攻坚工作。历年来，公司累计援助困难家庭超过7万户，公益投入及捐赠超过15亿元，拉动社会就业超过20万人，惠及人口近百万人次。报告期内，公司坚持合理回报股东，完成现金分红13.35亿元，股息率保持较高水平。

## 2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

### （1）公司土地储备情况

报告期内新增土地110宗，计容建筑面积2054万平方米，合同投资金额700亿元，权益合同金额447亿元。项目土地储备具体情况如下：

序号	地块名称	地区	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合同投资额度 (万元)	权益合同投资额度 (万元)
1	南昌和庄项目	江西南昌市	64.80%	186,227	161,235	35,116	22,755
2	成都武侯区 WH14(251)号地块	四川成都市	99.36%	32,546	69,322	94,441	93,838
3	沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L18-1/05 号宗地	重庆	19.73%	57,543	143,858	79,180	15,625
4	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	重庆	67.34%	42,511	119,031	36,800	24,782
5	姑苏区平江新城苏地 2017-WG-48 地块	江苏苏州市	69.77%	56,753	141,883	285,495	199,198
6	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	50.08%	51,500	123,650	91,000	45,569
7	梁平 LP-1-293、294 地块	重庆	32.34%	102,398	204,796	25,110	8,121
8	遵义新蒲新区 2017-XP-80 号地块	贵州遵义市	48.10%	68,577	150,869	31,360	15,084
9	滨海新区汉沽朗悦湾二期项目	天津	98.29%	37,669	111,461	29,500	28,996
10	太仓 WG2017-25-2 号地块	江苏苏州市	21.88%	66,137	132,275	109,020	23,858
11	大连双 D 港项目	辽宁大连市	45.58%	186,080	372,160	23,368	10,652
12	许昌 CS2017-47#地块	河南许昌市	31.39%	20,994	62,982	18,732	5,880
13	许昌 CS2017-48#地块	河南许昌市	48.92%	49,149	147,447	49,663	24,293
14	杭州牛田单元 R21-04 地块	浙江杭州市	99.81%	52,639	115,806	334,281	333,643
15	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	辽宁沈阳市	49.06%	29,688	47,501	23,275	11,420
16	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号地块	重庆	51.76%	165,116	402,521	32,506	16,824
17	成都双流区 SLG-(07/05)-2017-006 号地块	四川成都市	32.74%	49,777	99,553	75,660	24,774
18	永川兴龙湖中学大地块 A2-6-4/01 地块	重庆	48.66%	84,311	185,484	32,970	16,043
19	合肥长丰 CF201708 号地块	安徽合肥市	24.85%	109,852	219,704	136,210	33,854
20	洛阳白马项目	河南洛阳市	22.14%	117,523	426,608	151,957	33,639
21	贵阳龙里项目	贵州贵阳市	51.10%	87,090	174,180	8,491	4,339
22	唐山丰润大陆 02 地块	河北唐山市	97.31%	67,631	189,366	25,381	24,699
23	忠县御江城项目	重庆	50.30%	276,405	793,283	50,705	25,504
24	遵义新蒲新区 2018-XP-29 号地块	贵州遵义市	98.00%	57,543	126,595	31,074	30,453
25	攀枝花市花城新区 2018-R14# 号地块	四川攀枝花市	99.24%	34,702	52,053	7,000	6,947
26	攀枝花市花城新区 2018-R16# 号地块	四川攀枝花市	99.24%	175,580	303,534	43,000	42,675
27	璧山 BS17-1J-248 号地块	重庆	79.46%	110,894	221,788	70,000	55,625

28	璧山 BS17-1J-249 号地块	重庆	79.46%	50,749	101,499	30,500	24,237
29	赣州市赣县区彩虹城西側地块	江西赣州市	98.87%	42,749	102,597	47,600	47,064
30	上海闵行吴中路项目	上海	50.10%	12,073	29,580	21,000	10,521
31	柳州远道爱丁堡项目	广西柳州市	71.40%	48,370	120,925	41,200	29,419
32	遵义 2018-XP-36 号地块	贵州遵义市	49.94%	70,745	155,639	45,336	22,643
33	佛山高明明城镇项目	广东佛山市	98.36%	44,392	110,980	30,665	30,162
34	江苏句容赤岗路西側、中兴路南側局部地块 B	江苏镇江市	18.61%	38,731	69,716	28,488	5,303
35	合肥市肥东县 FD18-8 地块	安徽合肥市	54.42%	91,408	201,098	132,730	72,230
36	两路保税港区 18040 宗地	重庆	50.57%	200,568	387,676	158,948	80,380
37	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	76.05%	65,421	130,843	23,660	17,994
38	南岸茶园 F 分区 18044 号宗地	重庆	49.81%	163,979	344,357	206,614	102,914
39	泸州高新区项目	四川泸州市	98.09%	45,636	114,091	27,382	26,858
40	内江经开区项目	四川内江市	99.12%	121,094	302,734	75,346	74,686
41	宜昌发展大道项目	湖北宜昌市	96.33%	26,589	63,814	13,684	13,182
42	苏州市吴江区同里运东开发区 WJ-J-2018-019 号地块	江苏苏州市	33.37%	65,476	130,953	123,397	41,175
43	成都市双流区 SLG-(07/05)-2018-002 号地块	四川成都市	100.00%	18,461	31,384	24,968	24,968
44	天津宝坻京津新城项目	天津	32.56%	62,970	94,455	28,880	9,402
45	大足宝顶项目	重庆	100.00%	50,995	150,593	14,151	14,151
46	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	辽宁沈阳市	99.54%	99,424	248,560	106,881	106,387
47	佛山市三水区芦苞镇项目	广东佛山市	99.40%	100,012	250,030	76,559	76,102
48	贵阳市白云区南湖西路北側 G(18)050 号地块	贵州贵阳市	49.65%	81,127	202,817	133,938	66,493
49	株洲市高铁站富兴项目	湖南株洲市	98.08%	50,506	126,266	43,919	43,074
50	淄博远景项目	山东淄博市	77.52%	42,187	89,436	108,775	84,321
51	淄博四砂厂项目	山东淄博市	78.59%	371,147	445,376		
52	遵义 2018-XP-35 号地块	贵州遵义市	48.63%	139,603	279,206	76,022	36,967
53	天津滨海新区塘沽胡家园项目	天津	48.94%	90,780	196,854	90,640	44,359
54	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广东广州市	99.64%	56,921	113,842	148,248	147,714
55	昆明五华区金川路项目	云南昆明市	23.76%	33,067	127,307	36,428	8,655
56	嘉善魏塘项目	浙江嘉兴市	49.56%	48,995	97,989	73,493	36,426
57	苏州常熟 2018B-002 号	江苏苏州市	48.56%	60,373	132,821	80,330	39,010
58	苏州常熟 2018B-003 号	江苏苏州市	50.17%	64,192	141,222	85,410	42,853



59	佛山高明区荷城街道 GM-F-07-05-02-08 地块	广东佛山市	50.27%	81,870	204,674	75,059	37,729
60	重庆开州 KZ-11-39 号地块	重庆	93.48%	23,366	58,415	21,760	20,342
61	璧山 BS18-1J-306 号地块	重庆	48.96%	83,205	166,411	42,800	20,954
62	华南岳网挂(2018)07 号地块	湖南岳阳市	77.47%	53,663	144,889	24,106	18,676
63	武汉洪山区青菱湖 P(2017)163 号地块项目	湖北武汉市	50.46%	170,580	423,038	118,550	59,819
64	岳阳市岳阳县麻塘网挂 (2018)15 号地块	湖南岳阳市	48.14%	68,612	205,835	27,700	13,334
65	遂宁经开区 G-01-02 号地块	四川遂宁市	95.90%	33,334	83,334	24,000	23,015
66	綦江御景江湾项目	重庆	100.00%	121,447	388,631	36,043	36,043
67	无锡惠山 2018-31 号地块	江苏无锡市	97.87%	28,114	61,850	37,760	36,954
68	梁平双桂新区 LP-1-348 号地 块	重庆	49.42%	111,335	250,504	42,500	21,005
69	晋中市 GK2018-17 号地块(产 业)	山西晋中市	90.00%	378,469	567,704	119,680	107,712
70	晋中市 GK2018-17 号地块(住 宅)	山西晋中市	90.00%	231,137	577,843		
71	奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-117 地块	重庆	48.30%	82,601	206,503	34,000	16,422
72	国酒新城 B24-1 号地块	贵州仁怀市	66.46%	37,724	113,173	24,000	15,950
73	广汉城北新区 2018-05#号地 块	四川广汉市	100.00%	62,532	187,595	40,802	40,802
74	广汉城北新区 2018-15#号地 块	四川广汉市	100.00%	47,868	143,605	31,234	31,234
75	开州 KZ-2-33 项目地块	重庆	70.00%	78,436	196,090	59,000	41,300
76	柳州西鹅路东侧 P(2018)27 号地块	广西柳州市	100.00%	23,002	57,505	20,100	20,100
77	许昌鄢陵 YC-17-34#/35#/36#/37#地块	河南许昌市	51.00%	152,575	305,150	11,935	6,087
78	荣昌黄金坡 B18-01/01 号、 B19-01/01 号地块	重庆	55.00%	263,819	606,784	93,537	51,445
79	烟台市芝罘区烟 J[2018]1002 号地块	山东烟台市	51.00%	60,054	78,070	45,900	23,409
80	长寿阳鹤组团 B 分区 3-1/01 号地块	重庆	100.00%	98,938	148,407	32,650	32,650
81	常州市天宁区 JZX20181401 号 地块	江苏常州市	33.00%	108,486	238,669	170,000	56,100
82	两江新区水土组团 E 分区 E18-1/01 号地块	重庆	87.50%	35,119	43,899	1,412	1,235
83	大足区棠香街道办事处五星 社区 8 组 3 号地块	重庆	51.00%	39,515	113,013	12,467	6,358
84	重庆市铜梁区龙城天街 B11 地 块 (D20-1/02)	重庆	51.00%	105,041	241,594	34,348	17,518
85	铜梁 B6 项目地块	重庆	51.00%	84,485	194,316	26,621	13,577

86	南昌市九龙湖 JLH1204-A02 地块	江西南昌市	100.00%	63,495	126,990	96,576	96,576
87	佛山市顺德区龙江镇中心区地块	广东佛山市	32.74%	37,009	111,027	68,000	22,264
88	南宁市兴宁区合坡路 GC2018-086 号地块	广西南宁市	33.00%	23,161	69,483	21,540	7,108
89	合川项目地块	重庆	100.00%	126,852	393,241	61,521	61,521
90	成都市郫都区 349/350/354 号地块	四川成都市	30.00%	40,897	81,795	64,618	19,385
91	杭州拱墅区祥符东单元 GS0802-R21-13 地块	浙江杭州市	51.00%	73,874	184,685	339,128	172,955
92	重庆大渡口组团 H 分 6-2-2/04 区地块	重庆	34.00%	130,592	339,970	148,663	50,545
93	遂宁河东 D1-2-02 地块	四川遂宁市	98.56%	47,143	84,857	33,729	33,242
94	龙里东方二期项目地块	贵州贵阳市	55.00%	260,655	263,262	25,479	14,013
95	资阳 2018-A-2 项目地块	四川资阳市	100.00%	92,944	232,360	56,900	56,900
96	南宁市 GC2018-058 号地块	广西南宁市	25.00%	68,401	273,604	81,056	20,264
97	南岸区玉马路漫香堤 3-2 组团	重庆	100.00%	6,232	28,667	13,702	13,702
98	鹿角组团 K 分区项目地块	重庆	100.00%	86,000	60,200	27,752	27,752
99	岳阳市岳阳县麻塘网挂 (2018) 14 号地块	湖南岳阳市	49.90%	44,983	134,949	20,300	10,130
100	石家庄市正定新区 019 号地块	河北石家庄市	100.00%	34,313	68,626	43,800	43,800
101	句容 2018-J1-1-06 地块	江苏镇江市	34.00%	72,608	130,694	52,677	17,910
102	广州南沙区明珠湾 NJY-10 地块	广东广州市	100.00%	32,353	77,647	94,280	94,280
103	垫江 DJ2018-1-012/013 地块	重庆	34.00%	120,586	241,172	29,824	10,140
104	昆明市经开区 JK-HTP-A2-05-06 地块	云南昆明市	49.00%	71,765	179,414	42,549	20,849
105	南阳市宛城区 G2018-71 地块	河南南阳市	100.00%	43,445	147,713	39,150	39,150
106	遂宁河东 D1-1-06 地块	四川遂宁市	100.00%	56,987	102,577	35,047	35,047
107	璧山 BS18-1J-307 号地块	重庆	30.00%	136,246	272,492	56,500	16,950
108	合肥高新区新 XZQTD247 项目	安徽合肥市	100.00%	119,115	238,230	135,789	135,789
109	宁波市北仑区 ZB03-04-08D 地块	浙江宁波市	100.00%	36,340	79,948	105,212	105,212
110	常德市武陵区太阳大道 760 号地块	湖南常德市	49.90%	121,298	218,336	40,200	20,060
<b>合计</b>				<b>9,448,196</b>	<b>20,543,045</b>	<b>7,008,441</b>	<b>4,474,055</b>

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

## (2) 主要房地产项目开发情况

报告期，公司及所投资的公司年末在建项目 188 个，新开工面积约 2700 万平方米，在建面积约 3740 万平方米，竣工面积约 810 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	项目	业态	位置	项目进度	权益比例	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	截至报告期末累计完工面积 (m <sup>2</sup> )	截止报告期末在建面积 (m <sup>2</sup> )	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
1	济南·金科城	住宅	山东济南市	在建	51.00%	269,988	1,133,341	1,450,825	563,559	284,329	867,237	596,853
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	在建	99.81%	518,818	1,335,029	1,693,262	1,108,040	358,365	863,735	674,432
3	巫山·金科城	住宅	重庆市	在建	98.69%	292,066	956,194	1,012,603	201,778	338,387	527,135	123,433
4	长寿·金科世界城	住宅	重庆市	在建	100.00%	341,831	899,542	1,093,584	393,536	385,211	437,069	289,866
5	金科·博翠天宸	住宅	安徽合肥市	在建	99.81%	97,201	226,858	268,632	0	268,632	437,151	341,473
6	金科·半岛壹号	住宅	安徽合肥市	在建	99.21%	633,250	636,788	748,626	472,962	192,979	333,162	281,401
7	西安·金科世界城	住宅	陕西西安市	在建	51.00%	160,592	618,542	771,327	120,437	327,790	281,673	158,842
8	云阳·金科世界城	住宅	重庆市	在建	60.00%	329,915	725,779	883,715	617,073	266,642	369,586	271,904
9	璧山·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100.00%	259,248	673,801	793,736	695,168	98,568	319,876	303,333
10	江津·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100.00%	323,921	654,561	854,240	654,636	198,276	252,819	247,404
11	重庆·金科城	住宅	重庆市	在建	100.00%	396,067	739,959	966,154	656,156	309,998	420,902	392,502
12	如皋·金科世界城	住宅	江苏如皋市	在建	100.00%	166,410	390,250	475,107	364,974	110,133	204,162	181,467
13	金科·九曲河	住宅	重庆市	在建	99.68%	156,205	161,445	287,548	113,885	173,663	277,869	222,485
14	金科·美院	住宅	重庆市	在建	49.09%	177,239	436,558	577,094	59,688	517,406	275,799	142,345
15	金科·长沙科技新城	住宅	湖南长沙市	在建	64.53%	333,998	673,293	728,662	370,656	272,676	332,264	148,334
16	金科·两江健康科技城	住宅	重庆市	在建	87.50%	412,852	530,131	659,289	258,846	169,788	405,054	141,782
17	金科·海昱东方	住宅	安徽合肥市	在建	99.58%	97,201	142,159	201,307	0	201,307	195,666	174,291

18	金科·天元道	住宅	重庆市	在建	98.81%	276,230	772,079	1,023,119	586,143	434,771	627,912	560,165
19	金科·澜山公馆	住宅	山东济南市	在建	94.40%	83,333	248,346	341,120	0	192,822	231,871	121,289
20	金科·博翠山	住宅	重庆市	在建	49.54%	188,667	255,928	382,562	108,067	274,495	290,205	121,279
21	南通·金科城	住宅	江苏南通市	在建	100.00%	164,410	320,001	447,169	188,863	258,306	188,644	146,469
22	金科·桃花源	住宅	山东泰安市	在建	99.37%	217,333	183,217	232,065	41,498	190,567	221,307	161,991
23	内江·金科中央公园城	住宅	四川内江市	在建	80.00%	135,952	409,644	476,190	387,654	88,536	164,503	153,974
24	金科·温江天宸	住宅	四川成都市	在建	100.00%	93,844	241,936	327,914	206,307	121,462	143,748	125,262
25	金科·阳光美镇	住宅	山东青岛市	在建	70.00%	176,882	289,944	350,523	78,446	272,077	184,119	129,595
26	金科·美湖湾	住宅	四川遂宁市	在建	98.56%	183,109	200,258	264,127	202,135	44,367	118,688	90,796
27	金科·内江时代中心	住宅	四川内江市	在建	71.00%	57,973	322,912	387,229	191,735	195,494	160,000.00	90,538
28	金科·庐州樾	住宅	安徽合肥市	在建	99.04%	21,473	45,080	59,209	0	54,330	77,288	72,279
29	金科·忠县集美江山	住宅	重庆市	在建	50.30%	276,405	794,169	922,502	12,886	465,150	521,169	120,858
30	金科·荣昌礼悦东方	住宅	重庆市	在建	55.00%	263,819	602,566	822,090	0	450,696	394,551	49,031
31	金科·集美嘉悦	住宅	重庆市	在建	59.82%	247,418	613,178	818,489	0	547,165	534,030	342,667
32	武汉·金科城	住宅	湖北武汉市	在建	99.75%	140,671	661,534	828,470	0	615,690	876,640	160,921
33	金科·淄博集美天辰	住宅	山东淄博市	在建	78.59%	371,147	447,616	533,314	0	151,803	348,200	16,785
34	金科·博翠湾	住宅	四川泸州市	在建	99.62%	139,402	365,324	523,165	0	425,749	288,610	239,577
35	金科·朗廷雅筑	住宅	重庆市	在建	50.57%	200,568	387,676	515,550	0	137,667	400,000	176,604
36	金科·合川集美江山	住宅	重庆市	在建	100.00%	126,852	388,685	508,243	17,528	109,432	245,643	70,488
37	金科·博翠园	住宅	重庆市	在建	34.75%	179,848	383,073	507,159	0	410,419	405,582	25,914
38	金科·集美阳光	住宅	重庆市	在建	54.65%	125,073	377,054	502,092	0	502,092	382,595	24,769
39	金科·观天下	住宅	广西南宁市	在建	99.58%	88,412	363,578	486,612	0	486,612	344,810	206,580
40	金科·长沙集美天辰	住宅	湖南长沙市	在建	59.62%	131,800	393,724	481,019	0	76,005	380,903	159,552
41	金科·南川世界城	住宅	重庆市	在建	98.75%	122,235	368,026	478,732	0	436,772	223,438	24,769

42	金科·智慧科技城	住宅	山西晋中市	在建	90.00%	378,469	421,190	477,940	0	301,919	192,046	63,011
43	金科·博翠天宸	住宅	四川成都市	在建	99.38%	98,508	296,014	408,992	0	408,992	263,638	161,856
44	金科·江津集美郡	住宅	重庆市	在建	97.44%	150,000	298,658	399,850	0	399,850	147,275	67,739
45	金科·天壹府	住宅	重庆市	在建	79.46%	161,643	306,769	399,189	0	186,717	177,204	90,026
46	金科·内江集美天宸	住宅	四川内江市	在建	99.12%	121,094	302,734	396,187	0	200,127	191,838	80,252
47	金科·蠡湖一号	住宅	江苏无锡市	在建	99.78%	261,333	235,200	372,658	0	316,143	394,406	208,072
48	金科·御临河	住宅	重庆市	在建	99.41%	188,506	218,779	331,235	75,872	178,306	231,555	130,089
49	金科·集美天城	住宅	辽宁沈阳市	在建	99.54%	99,424	248,560	323,379	0	175,086	259,289	122,899
50	金科·雅安天宸	住宅	四川雅安市	在建	98.88%	89,149	241,733	321,604	110,925	210,679	150,000	95,531
51	金科·江湖海	住宅	云南昆明市	在建	79.12%	88,842	197,074	261,507	0	261,507	145,857	127,109
52	金科·礼悦东方	住宅	重庆市	在建	48.66%	84,311	178,382	229,484	0	229,484	113,247	53,843
53	金科·九华粼云	住宅	贵州贵阳市	在建	49.65%	81,127	217,610	228,319	0	30,026	247,143	150,704
54	金科·集美院	住宅	江苏常熟市	在建	99.05%	55,841	119,627	149,151	0	149,151	105,492	79,082
55	金科·博翠长江	住宅	重庆市	在建	54.12%	29,053	101,686	141,757	0	141,757	103,229	73,724

备注：上表中涉及项目建筑面积、投资金额的相关数据可能根据项目具体开发情况进行动态调整。

### (3) 主要房地产项目销售情况

报告期，公司及所投资的公司实现签约销售 1188 亿元，同比增长 81%。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	业态	地区	权益比例	2018 年初可供出售面积 (m <sup>2</sup> )	2018 年销售面积 (m <sup>2</sup> )	2018 年签约金额 (万元)	2018 年结算面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间
1	金科·天元道	住宅	重庆市	98.81%	394,408	272,153	325,266	382,040	2020 年 12 月
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	99.81%	484,637	293,603	252,249	414,685	2020 年 5 月
3	金科·集美嘉悦	住宅	重庆市	59.82%	278,826	208,665	224,258	-	2021 年 4 月
4	金科·九曲河	住宅	重庆市	99.68%	117,209	69,090	97,523	-	2020 年 5 月
5	金科·御临河	住宅	重庆市	99.41%	127,144	103,489	119,285	-	2021 年 6 月
6	重庆·金科城	住宅	重庆市	100.00%	300,666	193,954	157,728	173,292	2021 年 10 月
7	金科·集美阳光	住宅	重庆市	54.65%	214,283	158,585	143,781	-	2021 年 2 月
8	金科·云玺台	住宅	重庆市	97.65%	255,865	197,224	138,215	119,973	2019 年 9 月
9	金科·南川世界城	住宅	重庆市	98.75%	281,967	219,004	129,654	166,639	2021 年 2 月
10	金科·天湖印	住宅	重庆市	98.24%	293,933	186,288	119,567	50,770	2019 年 11 月
11	金科·集美郡	住宅	重庆市	97.44%	194,563	162,032	114,975	-	2021 年 3 月
12	金科·涪陵天宸	住宅	重庆市	100.00%	179,832	137,766	94,073	114,120	2021 年 3 月
13	金科·长寿世界城	住宅	重庆市	100.00%	254,568	185,280	93,167	70,050	2021 年 8 月
14	金科·荣昌世界城	住宅	重庆市	100.00%	233,921	190,658	91,212	235,697	2019 年 10 月
15	金科·观天下	住宅	重庆市	100.00%	330,105	176,692	90,443	230,591	2021 年 3 月
16	金科·集美天宸	住宅	重庆市	96.80%	203,450	152,062	89,845	-	2021 年 1 月
17	金科·云阳世界城	住宅	重庆市	100.00%	189,720	146,385	87,729	62,921	2020 年 10 月
18	金科·观岭家园	住宅	北京市	50.08%	194,664	74,954	114,724	-	2021 年 3 月

19	金科·博翠湾	住宅	天津市	99.78%	230,562	53,237	86,339	-	2022年4月
20	金科·半岛壹号	住宅	安徽合肥市	99.21%	169,571	95,640	131,810	66,429	2020年7月
21	金科·博翠天宸	住宅	安徽合肥市	99.81%	93,703	51,439	106,394	-	2021年12月
22	金科·蠡湖一号	住宅	江苏无锡市	99.78%	132,676	90,913	212,439	-	2021年11月
23	金科·世界城	住宅	江苏如皋市	100.00%	157,348	134,586	92,425	98,450	2019年11月
24	金科·集美院	住宅	江苏苏州市	99.05%	97,317	83,675	91,606	-	2019年8月
25	武汉·金科城	住宅	湖北武汉市	99.75%	508,538	234,213	438,890	-	2021年7月
26	金科·时代中心	住宅	湖南长沙市	100.00%	162,759	135,304	86,696	86,755	2020年4月
27	金科·观天下	住宅	广西南宁市	99.58%	188,390	153,062	120,136	-	2021年1月
28	金科·柳州天宸	住宅	广西柳州市	59.19%	164,060	125,379	152,057	-	2020年3月
29	金科·江湖海	住宅	云南昆明市	79.12%	130,119	91,660	150,072	-	2019年7月
30	金科·世界城	住宅	陕西西安市	51.00%	327,109	176,711	148,012	142,309	2021年6月
31	金科·金科御府	住宅	河南郑州市	50.11%	169,932	129,102	103,747	-	2020年12月
32	金科·澜山公馆	住宅	山东济南市	94.40%	261,836	132,606	134,330	-	2020年12月
33	金科·阳光美镇	住宅	山东青岛市	70.00%	140,213	96,996	98,100	-	2019年12月
34	金科·集美嘉悦	住宅	山东淄博市	49.57%	118,930	112,150	130,222	-	2020年5月
35	金科·博翠天宸	住宅	四川成都市	99.38%	150,815	94,743	107,344	-	2020年5月
36	金科·博翠湾	住宅	四川泸州市	99.62%	227,121	153,334	142,229	-	2021年1月
37	金科·雅安天宸	住宅	四川雅安市	98.88%	178,211	163,601	124,765	-	2019年9月
38	金科·公园王府	住宅	四川内江市	100.00%	394,391	291,794	168,904	37,955	2020年12月
39	金科·集美天宸	住宅	贵州遵义市	100.00%	161,247	156,953	105,114	-	2020年4月
40	金科·智慧科技城	住宅	山西晋中市	90.00%	430,626	211,501	103,648	-	2024年5月

## (4) 主要出租项目情况表

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

## (5) 公司融资情况表

序号	项目	期末余额 (元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	55,981,479,608.62	4.28%-9.20%	1-14年
2	非银行金融机构贷款	11,291,025,053.90	7.50%-12.50%	1-2年
3	债券类(含摊销)	14,766,823,997.32	4.7%-8.06%	1-6年
	合计	82,039,328,659.84		

## (6) 报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 1,900,868.11 万元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

## 3、社区综合服务业务

报告期内，面对行业发展的新变化、新趋势，金科服务围绕以客户满意为核心，保持有质量的增长。金科服务营业收入增长率 41%，净利润同比增长 49%。新增项目 227 个，新进驻城市 23 个；累计合同管理面积 2.43 亿平方米，进驻城市 149 个。

## 4、新能源业务

截至报告期末，烟墩电场弃风限电率降至 18%，较上年下降 12 个百分点，上网发电 4.75 亿度。截至目前，景峡 20 万千瓦风场经调试已成功并网。新能源板块实现营业收入 1.88 亿元，同比增长 19%，实现净利润 4191 万元，同比增长约 62%。

## 5、房地产项目跟投实施情况

本公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投，将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截止报告期末，公司共有 159 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 9.7 亿元。截止报告期末，金科·东方水榭、金科·天元道等项目实现分红，分红金额 0.66 亿元，其中金科·东方水榭已清算退出跟投。公司监事未参与员工跟投。

公司第十届董事会第二十八次会议及 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司员工跟投房地产项目公司管理办法〉的议案》，本办法修订后，公司董事、高级管理人员不再跟投新增房地产项目。

## (1) 公司部分主要跟投资项目

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入金额 (万元)	权益占比
----	------	----	-------------	---------------	------



1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	915.50	0.924%
2	天津·观澜	天津市	107,847.00	1,148.00	1.064%
3	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063.00	863.00	0.791%
4	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	814.00	0.581%
5	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	1,625.96	6.518%
6	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	1,309.60	2.699%
7	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	1,275.00	3.946%
8	金科·天元道	重庆市	104,505.00	1,240.50	1.187%
9	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	1,163.75	2.659%
10	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	1,120.00	3.930%
11	金科·两江健康科技城	重庆市	42,086.04	1,053.50	2.503%
12	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	1,026.00	2.562%
13	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	1,020.00	2.242%
14	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	901.78	4.067%
15	金科·云玺台	重庆市	36,086.00	847.00	2.347%
16	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	841.00	1.542%
17	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	836.45	1.576%
18	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	801.00	0.430%
19	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	776.50	2.071%
20	金科·长沙科技新城	湖南长沙市	17,967.62	983.00	5.471%
21	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	887.00	2.135%
22	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	819.80	0.632%
23	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	1,636.85	3.417%
24	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	1,148.15	4.102%
25	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	955.00	3.543%
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	933.00	1.923%
27	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	877.50	2.688%
28	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	810.00	0.875%
29	金科·天宸	广西柳州市	95,157.00	774.50	0.814%
30	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	771.50	1.433%

## (2) 公司董事、高管跟投资项目情况

序号	项目名称	地区	项目投入 峰值 (万元)	董事、高管 投入金额 (万元)	权益占比
1	金科·观岭家园	北京市	99,049.96	69.00	0.070%

2	金科·岭秀	北京市	386,066.06	60.00	0.016%
3	金科·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	69.00	0.044%
4	金科·博翠府	浙江杭州市	174,576.26	60.00	0.034%
5	金科·钱塘博翠	浙江杭州市	350,274.00	69.00	0.020%
6	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,318.83	60.00	0.048%
7	金科·博翠粼湖	四川成都市	52,378.00	32.13	0.061%
8	金科·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	63.00	0.070%
9	金科·博翠府	四川成都市	102,985.00	72.00	0.070%
10	成都·旭辉金科棠府	四川成都市	94,306.00	23.76	0.025%
11	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	60.00	0.072%
12	南京·湖岸佳苑	江苏南京市	231,591.00	10.80	0.005%
13	金科·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	69.00	0.166%
14	金科·四季春晓	江苏苏州市	129,748.00	69.00	0.053%
15	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,830.93	69.00	0.024%
16	金科·博翠湾	天津市	266,816.26	60.00	0.023%
17	金科·集美天城	天津市	32,396.00	69.00	0.213%
18	天津·观澜	天津市	107,847.00	69.00	0.064%
19	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	69.00	0.172%
20	天津·金海湾	天津市	127,111.00	22.77	0.018%
21	武汉·镜湖里	湖北武汉市	136,895.36	35.19	0.026%
22	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	16.91	0.040%
23	金科·集美阳光	贵州贵阳市	21,758.00	60.00	0.276%
24	金科·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	34.50	0.218%
25	金科·九华粼云	贵州贵阳市	157,146.00	72.00	0.046%
26	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	69.00	0.049%
27	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,389.82	17.25	0.012%
28	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.37	69.00	0.132%
29	金科·集美阳光	江西南昌市	104,714.16	60.00	0.057%
30	金科·御府	河南郑州市	62,871.06	60.00	0.095%
31	金科·博翠书院	河南郑州市	46,897.00	60.00	0.128%
32	金科·集美天辰	湖南长沙市	149,680.70	60.00	0.040%
33	金科·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	69.00	0.060%
34	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	69.00	0.256%
35	金科·集美万象	辽宁沈阳市	47,121.03	19.80	0.042%
36	金科·东方博翠/博翠山	山东济南市	327,565.00	60.00	0.018%
37	金科·博翠山	广西南宁市	37,500.00	60.00	0.160%
38	石家庄·优步大道	河北石家庄市	67,189.39	19.80	0.030%
39	石家庄·铭著	河北石家庄市	64,970.74	21.00	0.032%
40	石家庄·优步小区	河北石家庄市	32,795.63	15.00	0.046%

41	金科·博翠天悦	重庆市	27,484.00	60.00	0.218%
42	金科·博翠园	重庆市	211,690.65	60.00	0.028%
43	金科·博翠长江	重庆市	66,684.91	60.00	0.090%
44	金科·集美锦湾	重庆市	43,771.00	69.00	0.158%
45	重庆·悦麓山	重庆市	89,914.00	60.00	0.067%
46	金科·涪陵集美郡	重庆市	32,313.00	72.00	0.223%
47	金科·江津集美郡	重庆市	40,041.93	60.00	0.150%
48	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	72.00	0.289%
49	金科·集美江畔	重庆市	48,521.00	72.00	0.148%
50	金科·云阳世界城	重庆市	45,488.00	69.00	0.152%
51	金科·黛山悦府	重庆市	54,535.00	72.00	0.132%
52	金科·集美东方	重庆市	53,068.00	72.00	0.136%
53	金科·集美天宸	重庆市	23,946.00	72.00	0.301%
54	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	60.00	0.233%
55	金科·天壹府	重庆市	113,804.00	69.00	0.061%
56	金科·天悦府	重庆市	22,172.00	43.80	0.198%
57	金科·南川世界城三期	重庆市	41,584.00	60.00	0.144%
58	金科·涪陵集美江山	重庆市	104,243.00	69.00	0.066%
59	金科·礼悦东方	重庆市	39,528.00	34.85	0.088%
60	金科·博翠江岸	重庆市	28,501.00	60.00	0.211%
61	金科·江津金融城	重庆市	32,374.00	60.00	0.185%
62	重庆·万云府	重庆市	91,158.00	13.80	0.015%
63	重庆·朗廷雅筑	重庆市	186,205.00	72.00	0.039%
64	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	19.80	0.009%
65	重庆·樾千山	重庆市	225,631.98	12.00	0.005%
66	金科·凌云峰	重庆市	170,568.00	60.00	0.035%
67	重庆·未来城市	重庆市	84,354.00	29.40	0.035%
68	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.45	12.00	0.013%
69	重庆·梁平天誉	重庆市	28,431.00	23.46	0.083%
70	金科·東悦府	重庆市	226,209.00	36.00	0.016%
71	常熟·源江筑	重庆市	92,120.00	69.00	0.075%
72	金科·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	69.00	0.144%
73	金科·集美山水	广东佛山市	97,474.00	69.00	0.071%
74	金科·美湾花园	广东佛山市	78,601.49	69.00	0.088%
75	金科·天辰湾公馆	广东佛山市	33,843.00	69.00	0.204%
76	金科·博翠天下府	广东佛山市	167,235.00	60.00	0.036%
77	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	69.00	0.186%
78	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	69.00	0.177%
79	金科·集美天宸	贵州遵义市	37,066.00	60.00	0.162%

80	美的·金科万麓府(35#)	贵州遵义市	85,475.00	35.28	0.041%
81	美的·金科万麓府(36#)	贵州遵义市	59,647.00	72.00	0.121%
82	金科·集美天宸	四川内江市	92,554.00	69.00	0.075%
83	金科·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	69.00	0.247%
84	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.31	63.00	0.118%
85	金科·集美天宸	四川南充市	31,549.14	63.00	0.200%
86	金科·集美天宸	四川泸州市	34,585.16	69.00	0.200%
87	金科·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	63.00	0.049%
88	常州·光明府	江苏常州市	101,777.82	20.00	0.020%
89	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	15.32	0.009%
90	金科·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	69.00	0.128%
91	金科·集美郡	山东淄博市	26,859.00	69.00	0.257%
92	淄博·集美天宸	山东淄博市	36,680.00	69.00	0.188%
93	金科·美的郡	湖南岳阳市	34,718.00	69.00	0.199%
94	金科·集美东方	湖南岳阳市	28,202.22	69.00	0.245%
95	金科·集美郡	河北唐山市	32,643.00	69.00	0.211%
96	金科·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	69.00	0.155%
97	金科·博翠江天	广西柳州市	13,000.00	66.24	0.510%
98	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	69.00	0.142%
99	仁怀·鹿鸣东方	贵州仁怀市	26,953.00	72.00	0.267%
100	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	69.00	0.124%
101	金科·博翠名邸	江苏张家港市	19,758.91	60.00	0.304%
102	金科·集美公馆	江西赣州市	52,821.94	69.00	0.131%
103	金科·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	72.00	0.090%
104	嘉善·永丰花苑	浙江嘉善市	83,950.00	60.00	0.072%
105	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉善市	78,120.00	30.00	0.038%
106	嘉善·兴学花苑	浙江嘉善市	108,030.00	29.40	0.027%
107	常熟·悦隽豪庭	江苏常熟市	86,628.00	33.81	0.039%
108	金科·集美阳光	湖北宜昌市	15,203.72	69.00	0.454%
109	太仓·云澜天镜花园	江苏太仓市	125,154.27	15.18	0.012%
110	句容·赤岗B地块项目	江苏南京市	31,509.00	13.11	0.042%
111	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	34.50	0.154%
112	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.49	30.00	0.065%
合计				6,114.86	

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

### 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	38,006,216,975.70	27,151,998,013.25	28.56%	15.70%	3.98%	增长 8.05 个百分点
物业管理	1,734,006,177.03	1,408,735,642.65	18.76%	41.27%	50.70%	下降 5.07 个百分点
新能源	187,544,272.41	94,379,901.41	49.68%	19.48%	18.04%	增长 0.62 个百分点

### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

### 6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

### 7、涉及财务报告的相关事项

#### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

(1) 本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	9,330,000.00	应收票据及应收账款	1,504,013,682.24
应收账款	1,494,683,682.24		
应收利息	-	其他应收款	9,111,482,193.19
应收股利	-		
其他应收款	9,111,482,193.19		
固定资产	2,441,729,022.52	固定资产	2,441,729,022.52
固定资产清理	-		
在建工程	1,161,032,124.70	在建工程	1,161,032,124.70
工程物资	-		
应付票据	166,785,289.59	应付票据及应付账款	11,628,851,315.44
应付账款	11,462,066,025.85		

应付利息	629,298,509.31	其他应付款	9,178,624,216.19
应付股利	64,183,332.67		
其他应付款	8,485,142,374.21		
长期应付款	484,038,972.06	长期应付款	484,038,972.06
专项应付款	-		
管理费用	1,512,184,414.79	管理费用	1,512,184,414.79
		研发费用	
收到其他与经营活动有关的现金[注]	248,863,436.21	收到其他与经营活动有关的现金	248,863,436.21
收到其他与投资活动有关的现金[注]	-	收到其他与投资活动有关的现金	-

[注]：上年度已将实际收到的与资产相关的政府补助在现金流量表中的列报为“收到其他与经营活动有关的现金”。

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共 154 家，分别是：重庆南锦联房地产开发有限公司、重庆金帛藏房地产开发有限公司、仁怀市首创房地产开发有限公司、重庆品晨企业管理有限公司、重庆卓科企业管理有限公司、重庆亿臻房地产开发有限公司、重庆金科骏宏房地产开发有限公司、重庆骏功房地产开发有限公司、重庆骏星房地产开发有限公司、重庆江骏房地产开发有限公司、重庆市雅云房地产开发有限公司、重庆祥同企业管理有限公司、重庆市厚康房地产开发有限公司、重庆市金顺盛房地产开发有限公司、重庆文乾房地产开发有限公司、成都金凯盛瑞房地产开发有限公司、成都金丰瑞房地产开发有限公司、攀枝花金信瑞房地产开发有限公司、泸州金泓房地产开发有限公司、成都金瑞祥房地产开发有限公司、广汉金信辉房地产开发经营有限公司、成都金万丰企业管理有限公司、资阳金泓瑞房地产开发有限公司、遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司、北京金科德远置业有限公司、北京金科润泽置业有限公司、北京金科天宸荟商业管理有限公司、唐山金耀房地产开发有限公司、唐山金科房地产开发有限公司、天津海纳万塘房地产开发有限公司、天津津企业管理有限公司、唐山合美装饰工程有限公司、天津金科津睿企业管理咨询有限公司、沈阳金科骏凯房地产开发有限公司、天津骏宇企业管理有限公司、天津金成企业管理有限公司、沈阳金辰企业管理有限公司、天津骏奇商务咨询服务有限公司、沈阳金科骏达房地产开发有限公司、阳金耀企业管理有限公司、太原科卓企业管理有限公司、石家庄科卓企业管理咨询有限公司、唐山金轩企业管理咨询有限公司、天津金实企业管理有限公司、天津碧顺房地产开发有限公司、天津金桂力城房地产开发有限公司、沈阳金景企业管理有限公司、沈阳金科骏景房地产开发有限公司、大连金科骏程房地产开发有限公司、天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司、淄博百俊房地产开发有限公司、青岛金科天宸房地产开发有限公司、烟台百俊房地产开发有限公司、淄博嘉慧置业有限公司、岳阳市天盛房地产开发有限公司、江苏科润房地产开发有限公司、无锡百俊房地产开发有限公司、苏州金俊房地产开发有限公司、南通金俊房地产开发有限公司、苏州金宸房地产开发有限公司、常熟金俊房地产开发有限公司、苏州金卓房地产开发有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司、杭州金渝投资发展有限公司、宁波金科投资有限公司、宁波财若海商务咨询服务有限公司、宁波立韬商务咨询服务有限公司、宁波财源茂企业咨询有限公司、许昌金康房地产有限公司、许昌市

泰伟商务咨询有限公司、南阳金上百世房地产开发有限公司、郑州博翠天宸房地产开发有限公司、宝鸡金科盛世房地产开发有限公司、西安骏耀美邻商业运营管理有限公司、江苏百俊房地产开发有限公司、合肥金骏梁合房地产开发有限公司、句容市锐翰房地产开发有限公司、金科地产集团湖北有限公司、武汉金科中乐游乐建设发展有限公司、武汉金皇房地产开发有限公司、武汉方顺金科房地产有限公司、宜昌金纬房地产开发有限公司、武汉军泰置业有限公司、云南金骏成房地产开发有限公司、云南金百俊房地产开发有限公司、云南金顺美房地产开发有限公司、遵义宸梁房地产有限公司、遵义鑫樽房地产开发有限公司、遵义星聚房地产开发有限公司、遵义宇昇房地产开发有限公司、遵义鑫昇房地产开发有限公司、贵州龙里天宸房地产开发有限公司、贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司、福建科建房地产发展有限责任公司、福州科建投资有限公司、宁波金铭投资有限公司、南宁金华翔辉商务咨询有限公司、南宁金美城房地产开发有限责任公司、南宁金万昌企业管理有限公司、柳州金集柳房地产开发有限公司、南宁金泓耀房地产开发有限公司、天津金鼎新企业管理有限公司、柳州金卓柳房地产开发有限公司、深圳金鑫商业咨询服务有限公司、广州金泽天永投资有限公司、肇庆金科房地产开发有限公司、肇庆金砚房地产开发有限公司、佛山金南房地产开发有限公司、佛山金御房地产开发有限公司、广州金瑞房地产开发有限公司、佛山市高明区金翠房地产开发有限公司、广州金驰房地产开发经营有限责任公司、赣州金晨房地产开发有限公司、抚州金晨房地产开发有限公司、南昌金淳房地产开发有限公司、济南玉律商业管理有限公司、天津金京世纪商务咨询有限公司、广州金晖商务咨询服务有限公司、重庆众笙迈企业管理有限公司、河北金科天翼房地产开发有限公司、山西金科产业发展有限公司、上海金科沪申产业投资发展有限公司、长沙金科美邻汇商业管理有限公司、太原金科展辰房地产开发有限责任公司、石家庄金科天泽房地产开发有限公司、金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司、重庆金科金教育信息咨询服务有限公司、金科(上海)建筑设计有限公司、天津津瑞企业管理有限公司、杭州泰都置业有限公司、重庆金兆岭实业发展有限公司、重庆金兆锦实业发展有限公司、重庆中峰房地产开发有限公司、重庆住邦房地产开发有限公司、重庆市元方房地产开发有限公司、重庆优程地产有限公司、重庆宇瀚房地产开发有限责任公司、重庆怀顺企业管理有限公司、重庆恒春置业有限公司、内江祥澳置业有限公司、大连弘坤实业有限公司、天津世纪兴房地产开发有限公司、淄博远景房地产开发有限责任公司、株洲财富兴园置业发展有限公司、岳阳江南广德置业有限公司、上海紫京置业有限公司、宜昌众道房地产开发有限公司、柳州市远道香颂房地产开发有限公司、南昌华翔环境工程有限公司、江西中农房投资置业有限公司、重庆御立置业有限公司、重庆金科建筑设计研究院有限公司、重庆市御临建筑工程有限公司、鄱陵县颐庭置业有限公司

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有9家：重庆品锦悦房地产开发有限公司、重庆金嘉海房地产开发有限公司、天津金科房地产开发有限公司、天津津瑞企业管理有限公司、重庆天豪虹淘实业有限公司、重庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司、湖北广兴谊商业运营管理有限公司、郑州远威企业管理咨询有限公司、郑州新银科置业有限公司