

# 目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—163 页

本报告防伪编码  
469526129098号, 请登陆  
www.cqicpa.org.cn 查询

# 审计报告

天健审〔2019〕8-26号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了金科地产集团股份有限公司(以下简称金科股份公司)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金科股份公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、关键审计事项

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

## （一）房地产开发项目的收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十八）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2018 年度营业收入总额的 92.17%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

## （二）存货的可变现净值的评估

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）及五（一）5。截至 2018 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中已完工开发产品、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 1,609.21 亿元，存货跌价准备 0.86 亿元，存货账面价值占金科股份公司资产总额的 69.72%。存货可变现净值的评

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

## 2. 审计应对

(1) 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执行情况；

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

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

(4) 将各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 2018 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2017 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性。

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

## 四、其他信息

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

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计

准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金科股份公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：弋守川

（项目合伙人）

中国注册会计师：宋军

二〇一九年三月二十二日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益(或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	29,851,757,198.89	18,626,989,702.81	短期借款	17	3,196,200,000.00	6,419,860,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	2	1,589,207,499.08	1,504,013,682.24	衍生金融负债			
预付款项	3	3,392,174,828.32	4,107,356,870.20	应付票据及应付账款	18	16,341,216,526.19	11,628,851,315.44
应收保费				预收款项	19	76,275,695,315.33	42,852,513,670.02
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	13,022,849,739.80	9,111,482,193.19	应付职工薪酬	20	705,325,201.14	684,353,282.44
买入返售金融资产				应交税费	21	3,251,597,011.97	2,056,096,857.16
存货	5	160,834,886,549.31	107,221,373,191.52	其他应付款	22	13,412,156,705.86	9,178,624,216.19
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	4,650,397,837.30	3,616,379,026.22	代理买卖证券款			
流动资产合计		213,341,273,652.70	144,187,594,666.18	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	23	24,443,315,247.71	11,473,309,483.10
				其他流动负债			
				流动负债合计		137,625,506,008.20	84,293,608,824.35
				非流动负债：			
				长期借款	24	47,370,128,686.23	37,244,494,349.00
				应付债券	25	6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	26	746,194,009.62	484,038,972.06
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	27	317,819,517.84	111,253,029.08
				递延所得税负债	15	467,179,400.53	425,160,309.93
				其他非流动负债	28	4,774,000.00	141,154,300.00
				非流动负债合计		55,306,556,505.50	50,704,111,103.14
				负债合计		192,932,062,513.70	134,997,719,927.49
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	29	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
可供出售金融资产	7	473,468,928.76	342,676,732.98	其他权益工具	30	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
长期股权投资	8	7,367,746,288.64	4,426,619,299.70	资本公积	31	4,099,926,815.08	4,070,391,703.04
投资性房地产	9	3,614,715,700.00	2,891,071,700.00	减：库存股	32	137,538,150.00	276,360,200.00
固定资产	10	2,373,506,595.12	2,441,729,022.52	其他综合收益	33	1,410,705,704.70	616,815,817.89
在建工程	11	1,452,752,705.63	1,161,032,124.70	专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	34	936,688,613.37	579,739,897.20
油气资产				一般风险准备			
无形资产	12	64,168,647.07	61,818,729.54	未分配利润	35	9,831,266,617.39	7,738,711,235.35
开发支出				归属于母公司所有者权益合计		23,180,765,416.54	19,769,014,269.48
商誉	13	487,953,966.72	491,823,491.69	少数股东权益		14,585,837,463.38	2,597,288,630.36
长期待摊费用	14	64,436,283.73	26,076,754.86	所有者权益合计		37,766,602,879.92	22,366,302,899.84
递延所得税资产	15	1,342,642,625.25	926,746,305.16				
其他非流动资产	16	116,000,000.00	406,834,000.00				
非流动资产合计		17,357,391,740.92	13,176,428,161.15				
资产总计		230,698,665,393.62	157,364,022,827.33	负债和所有者权益总计		230,698,665,393.62	157,364,022,827.33

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 母公司资产负债表

2018年12月31日

会企01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,460,973,169.38	2,444,693,198.85	短期借款			4,580,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	1	25,603,936.38	32,126,931.70	应付票据及应付账款		16,823,521.04	20,044,434.49
预付款项		525,372.49	2,100,325.50	预收款项		6,993,924.78	9,051,677.78
其他应收款	2	86,538,225,752.37	51,888,678,245.91	应付职工薪酬		111,615,622.70	109,585,683.06
存货		100,127,854.46	191,567,842.37	应交税费		128,531,629.86	150,698,653.03
持有待售资产				其他应付款		78,970,673,646.42	28,473,323,590.01
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		49,631,745.05	35,379,578.26	一年内到期的非流动负债		4,358,583,913.10	5,404,255,383.11
流动资产合计		89,175,087,830.13	54,594,546,122.59	其他流动负债			
				流动负债合计		83,593,222,257.90	38,746,959,421.48
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		4,870,000,000.00	3,840,000,000.00
可供出售金融资产		5,000,000.00		应付债券		6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	22,254,541,395.43	16,195,086,422.24	长期应付款		5,234,340.00	
投资性房地产		26,562,000.00	26,262,800.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		13,517,355.01	7,046,755.37	预计负债			
在建工程				递延收益		131,360.53	786,081.28
生产性生物资产				递延所得税负债		10,301,283.49	189,581,090.75
油气资产				其他非流动负债		4,774,000.00	141,154,300.00
无形资产		5,002,468.46	3,432,307.52	非流动负债合计		11,290,901,875.30	16,469,531,615.10
开发支出				负债合计		94,884,124,133.20	55,216,491,036.58
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用		12,942,082.46	1,225,154.72	实收资本(或股本)		5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
递延所得税资产		105,757,859.11	51,748,379.16	其他权益工具		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
其他非流动资产		2,330,000,000.00	1,080,000,000.00	其中：优先股			
非流动资产合计		24,753,323,160.47	17,364,801,819.01	永续债		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
				资本公积		6,340,243,108.73	6,310,707,996.69
资产总计		113,928,410,990.60	71,959,347,941.60	减：库存股		137,538,150.00	276,360,200.00
				其他综合收益		21,261,250.12	21,261,250.12
				专项储备			
				盈余公积		1,066,257,408.23	709,308,692.06
				未分配利润		4,714,347,424.32	2,938,223,350.15
				所有者权益合计		19,044,286,857.40	16,742,856,905.02
				负债和所有者权益总计		113,928,410,990.60	71,959,347,941.60

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太



# 合并利润表

2018年度

编制单位：金科地产集团股份有限公司

会合02表  
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		41,233,676,424.77	34,757,623,117.98
其中：营业收入	1	41,233,676,424.77	34,757,623,117.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		35,849,252,104.85	32,214,380,319.60
其中：营业成本	1	29,452,569,136.19	27,348,401,846.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,407,147,900.95	1,129,535,049.33
销售费用	3	2,561,812,461.50	1,807,864,821.64
管理费用	4	2,339,524,752.65	1,512,184,414.79
研发费用	5	3,404,813.43	
财务费用	6	49,657,559.91	471,921,432.85
其中：利息费用		543,249,297.49	558,598,754.13
利息收入		537,496,047.23	123,195,056.08
资产减值损失	7	35,135,480.22	-55,527,245.43
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	8	73,489,442.79	248,335,051.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9	-186,233,839.85	257,789,884.70
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-27,494,730.85	-63,255,400.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	66,430,327.11	-14,578,317.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	460,339.95	1,057,070.39
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,338,570,589.92	3,035,846,487.54
加：营业外收入	12	86,582,969.74	41,587,500.45
减：营业外支出	13	215,045,367.11	134,573,816.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,210,108,192.55	2,942,860,171.23
减：所得税费用	14	1,189,604,200.20	657,462,360.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,885,918,469.56	2,004,605,156.41
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		134,585,522.79	280,792,653.95
六、其他综合收益的税后净额	15	850,468,554.25	-3,434,393.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		793,889,886.81	-3,434,393.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		793,889,886.81	-3,434,393.86
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他		793,889,886.81	-3,434,393.86
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		56,578,667.44	
七、综合收益总额		4,870,972,546.60	2,281,963,416.50
归属母公司所有者的综合收益总额		4,679,808,356.37	2,001,170,762.55
归属于少数股东的综合收益总额		191,164,190.23	280,792,653.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.72	0.35
（二）稀释每股收益		0.72	0.35

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 母公司利润表

2018 年度

会合 02 表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,143,024,290.16	622,564,456.98
减：营业成本	1	407,778,165.38	126,366,416.35
税金及附加		18,120,099.92	10,836,634.27
销售费用		7,205,836.97	1,992,714.39
管理费用		492,706,432.45	472,670,552.39
研发费用			
财务费用		354,780,402.59	223,972,407.04
其中：利息费用		1,708,577,278.40	1,542,701,732.41
利息收入		1,424,505,831.91	1,311,566,488.22
资产减值损失		-3,732,619.41	219,434.62
加：其他收益			35,741.93
投资收益（损失以“-”号填列）	2	3,472,956,429.90	2,079,726,268.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,080,422.04	-7,333,824.48
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		299,200.00	-912,892.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）			98,058.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,339,421,602.16	1,865,453,473.74
加：营业外收入		24,113,455.12	8,280,379.54
减：营业外支出		120,292.88	307,056.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,363,414,764.40	1,873,426,796.56
减：所得税费用		-206,072,397.29	8,518,436.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		3,569,487,161.69	1,864,908,360.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 合并现金流量表

2018年度

会合03表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		85,102,490,661.49	54,961,221,266.03
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		4,530,104.19	
收到其他与经营活动有关的现金	1	35,802,687,165.82	15,681,736,253.10
经营活动现金流入小计		120,909,707,931.50	70,642,957,519.13
购买商品、接受劳务支付的现金		67,062,646,295.74	54,423,778,175.52
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,009,321,277.06	2,217,845,290.08
支付的各项税费		7,074,621,815.51	3,562,479,173.12
支付其他与经营活动有关的现金	2	41,434,009,091.99	18,924,401,260.97
经营活动现金流出小计		119,580,598,480.30	79,128,503,899.69
经营活动产生的现金流量净额		1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		325,033,294.77	486,839,112.42
取得投资收益收到的现金		53,718,811.41	4,266,099.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,121,373.81	1,279,999.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,272,201,219.52	381,911,366.38
收到其他与投资活动有关的现金	3	160,093,259.21	11,097,298.90
投资活动现金流入小计		1,812,167,958.72	885,393,876.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		277,154,868.38	529,714,237.60
投资支付的现金		4,025,695,490.25	4,226,755,326.17
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,035,115,943.76	2,402,257,117.05
支付其他与投资活动有关的现金	4	3,475,355,142.33	3,629,012,758.48
投资活动现金流出小计		9,813,321,444.72	10,787,739,439.30
投资活动产生的现金流量净额		-8,001,153,486.00	-9,902,345,562.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,370,102,004.00	757,278,575.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,370,102,004.00	757,278,575.10
取得借款收到的现金		57,641,224,460.64	44,196,609,049.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	7,000,000.00	118,941,593.29
筹资活动现金流入小计		67,018,326,464.64	45,072,829,217.39
偿还债务支付的现金		41,888,287,535.88	18,542,700,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,990,656,709.70	4,974,450,001.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		326,850,137.94	184,833,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金	6	164,638,120.31	2,245,888,474.70
筹资活动现金流出小计		49,043,582,365.89	25,763,038,675.93
筹资活动产生的现金流量净额		17,974,744,098.75	19,309,790,541.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		11,302,700,063.95	921,898,598.31
加：期初现金及现金等价物余额		18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
六、期末现金及现金等价物余额		29,483,584,814.47	18,180,884,750.52

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 母公司现金流量表

2018 年度

会企 03 表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		606,027,018.55	331,449,410.16
收到的税费返还		143,645.47	
收到其他与经营活动有关的现金		222,530,984,171.75	154,253,434,534.97
经营活动现金流入小计		223,137,154,835.77	154,584,883,945.13
购买商品、接受劳务支付的现金		79,882,147.78	13,011,838.96
支付给职工以及为职工支付的现金		545,666,898.93	298,990,935.88
支付的各项税费		125,135,269.00	54,514,478.15
支付其他与经营活动有关的现金		206,682,593,168.48	155,758,272,320.44
经营活动现金流出小计		207,433,277,484.19	156,124,789,573.43
经营活动产生的现金流量净额		15,703,877,351.58	-1,539,905,628.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		230,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,196,498,930.13	676,497,366.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,880.00	115,476.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		59,513,807.37	358,560,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		2,000,000.00	
投资活动现金流入小计		2,488,021,617.50	1,035,172,842.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,865,826.25	5,512,732.40
投资支付的现金		5,113,150,000.00	214,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		13,125,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,139,140,826.25	219,512,732.40
投资活动产生的现金流量净额		-2,651,119,208.75	815,660,110.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,111,394,444.44	9,700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			65,840,000.00
筹资活动现金流入小计		12,111,394,444.44	9,765,840,000.00
偿还债务支付的现金		22,311,514,318.02	7,242,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,069,131,276.71	3,143,427,354.59
支付其他与筹资活动有关的现金		63,491,453.63	1,265,463,320.28
筹资活动现金流出小计		25,444,137,048.36	11,650,890,674.87
筹资活动产生的现金流量净额		-13,332,742,603.92	-1,885,050,674.87
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		-279,984,461.09	-2,609,296,192.83
加：期初现金及现金等价物余额		2,444,693,198.85	5,053,989,391.68
六、期末现金及现金等价物余额		2,164,708,737.76	2,444,693,198.85

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 合并所有者权益变动表

2018年度

会合04表

单位：人民币元

编制单位：金科地产集团股份有限公司

项目	本期数											上年同期数														
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备		未分配 利润	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积			一般风 险准备	未分配 利润	
	优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,236.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		4,033,337,375.93	450,685,850.00	620,250,211.75		393,249,061.17	7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46	
加：会计政策变更																										
前期差错更正																										
同一控制下企业合并																										
其他																										
二、本年初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20		7,738,711,236.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84	5,343,368,316.00		2,900,000,000.00		4,033,337,375.93	450,685,850.00	620,250,211.75		393,249,061.17	7,166,775,355.29	2,525,824,950.32	22,532,219,420.46	
三、本期增减变动金额(或减少以“-”号填列)					29,535,112.04	-138,822,050.00	793,889,886.81		366,948,716.17		2,032,555,322.04	11,988,548,833.02	15,400,299,990.08	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		37,054,327.11	-174,225,650.00	-3,434,383.86		186,490,836.03	571,935,880.05	71,463,680.04	-165,916,520.62	
(一) 综合收益总额							793,889,886.81				3,885,918,429.56	191,164,190.23	48,707,925,460.00							-3,434,383.86			2,004,605,156.41	280,792,653.95	2,281,963,416.50	
(二) 所有者投入和减少资本					29,535,112.04	-116,117,050.00							12,153,847,630.87	-3,652,500.00	-1,200,000,000.00			37,054,327.11	-146,187,150.00					47,563,279.04	-972,847,743.85	
1. 所有者投入的普通股						-116,117,050.00							12,153,847,630.87	-3,652,500.00				-1,366,787.14	-146,187,150.00					47,563,279.04	188,731,141.90	
2. 其他权益工具持有者投入资本															-1,200,000,000.00											-1,200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,973,968.46								4,973,968.46													38,421,114.25
4. 其他					24,561,143.58								24,561,143.58													
(三) 利润分配						-22,705,000.00			366,948,716.17		-1,793,363,087.52	-366,462,988.08	-1,770,172,359.43						-28,038,500.00				186,490,836.03	-1,432,669,276.35	-266,892,252.95	-1,475,032,193.27
1. 提取盈余公积									366,948,716.17		-366,948,716.17												186,490,836.03	-186,490,836.03		
2. 提取一般风险准备																										
3. 对所有者(或股东)的分配						-22,705,000.00													-28,038,500.00					-1,246,178,440.32	-266,892,252.95	-1,475,032,193.27
4. 其他																										
(四) 所有者权益内部结转																										
1. 资本公积转增资本(或股本)																										
2. 盈余公积转增资本(或股本)																										
3. 盈余公积弥补亏损																										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																										
5. 其他																										
(五) 专项储备																										
1. 本期提取																										
2. 本期使用																										
(六) 其他																										
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,177.39	14,555,837,463.38	37,766,602,879.92	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,070,391,703.04	276,360,200.00	616,815,817.89		579,739,897.20	7,738,711,236.35	2,597,288,630.36	22,366,302,899.84	

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 母公司所有者权益变动表

2018年度

会企04表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期数									上年同期数												
	归属于母公司所有者权益									所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积		未分配 利润	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减 库存股	其他综 合收益	专项 储备		盈余 公积	未分配 利润
	优先股	永续债	其他								优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,966.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,306,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02	5,343,368,516.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,660.00	21,261,250.12		522,817,666.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,966.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,306,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02	5,343,368,516.00		2,900,000,000.00		6,280,181,832.44	450,585,660.00	21,261,250.12		522,817,666.03	2,505,984,266.19	17,123,027,670.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					29,535,112.04	-138,822,050.00			356,948,716.17	1,776,124,074.17	2,301,429,922.38	-3,652,500.00		-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-174,225,660.00			186,400,836.03	432,230,063.96	-380,170,765.76
(一) 综合收益总额										3,569,487,161.69	3,569,487,161.69										1,864,908,360.31	1,864,908,360.31
(二) 所有者投入和减少资本					29,535,112.04	-116,117,050.00				145,652,162.04	-3,652,500.00			-1,200,000,000.00		30,526,164.25	-146,187,150.00					-1,026,938,185.75
1. 所有者投入的普通股					536,756.00	-116,117,050.00				116,653,806.00	-3,652,500.00					-7,894,950.00	-146,187,150.00					134,639,700.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														-1,200,000,000.00								-1,200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,973,968.46					4,973,968.46						38,421,114.25						38,421,114.25
4. 其他					24,024,387.58					24,024,387.58												
(三) 利润分配						-22,705,000.00			356,948,716.17	-1,793,363,087.52	-1,413,709,371.35						-280,088,500.00			186,400,836.03	-1,432,669,276.35	-1,218,139,940.32
1. 提取盈余公积									356,948,716.17	-356,948,716.17										186,400,836.03	-186,400,836.03	
2. 对所有者(或股东)的分配						-22,705,000.00				-1,436,414,371.35	-1,413,709,371.35						-280,088,500.00				-1,246,178,440.32	-1,218,139,940.32
3. 其他																						
(四) 所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本(或股本)																						
2. 盈余公积转增资本(或股本)																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他																						
(五) 专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
(六) 其他																						
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32	19,044,286,857.40	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,310,707,966.69	276,360,200.00	21,261,250.12		709,306,692.06	2,938,223,350.15	16,742,856,905.02

法定代表人：蒋思海

主管会计工作的负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股 97,568,892 股；无限售条件的流通股份 5,242,146,924 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发、物业管理、机电设备安装（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）。主要产品或提供的劳务：房地产销售、风能投资开发、物业管理、酒店经营、园林工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2019 年 3 月 22 日第十届董事会第三十次会议批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司、北京金科兴源置业有限公司、金科地产集团武汉有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、金科物业服务集团有限公司等 397 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情

况。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

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

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

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



——合并财务报表》编制。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

#### (九) 外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

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

##### 2. 外币财务报表折算

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

#### (十) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风

险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

### (十一) 应收款项

#### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1,000 万元（含 1,000 万元）以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据：

账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
保证金组合	保证金款项
联营、合营企业往来组合	联营、合营企业往来款项
合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合	账龄分析法
保证金组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
联营、合营企业往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
合并范围内关联往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### (2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

## 3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十二) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## (十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

## 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

### （2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值,以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计量:1) 划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## (十四) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日,根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其



初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的  
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十五) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

#### (十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
房屋及建筑物装修	年限平均法	6		16.67
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
发电及相关设备	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	5	5	19
家电设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

#### (十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### (十八) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

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

#### （二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## （二十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### （二十三）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### （二十四）股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成

本或费用和相应的负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

### (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《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），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

### (二十六) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### (二十七) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### (二十八) 收入

#### 1. 收入确认原则

##### (1) 销售商品

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

#### (2) 提供劳务

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

#### (3) 让渡资产使用权

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

#### (4) 建造合同

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

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

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

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



## 2. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售收入

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

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

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

### (2) 出租物业收入

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

### (3) 物业管理收入

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

### (4) 电力销售收入

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

### (5) 其他业务收入

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

## (二十九) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府

补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

## 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

## 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法

获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### （三十一）租赁

#### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

### （三十二）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### （三十三）其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股

票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（三十四）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

1) 本公司根据《财政部关于修订印发 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：

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. 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	15%
重庆市搏展房地产开发有限责任公司(以下简称搏展地产)	15%
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	15%
重庆天源盛置业发展有限公司(以下简称天源盛置业)	15%
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	15%
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	15%
重庆金科竹宸置业有限公司(以下简称金科竹宸)	15%
重庆金科郡威房地产开发有限公司(以下简称金科郡威)	15%
重庆金科金裕房地产开发有限公司(以下简称金科金裕)	15%
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司(以下简称佳乐九龙)	15%
重庆金科巫宸房地产开发有限公司(以下简称巫宸地产)	15%
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	15%
重庆市金科骏成房地产开发有限公司(以下简称骏成地产)	15%
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司(以下简称骏凯地产)	15%
重庆金科景绎房地产开发有限公司(以下简称景绎地产)	15%
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司(以下简称汇宜地产)	15%
重庆市金科昌锦置业有限公司(以下简称昌锦置业)	15%
重庆市金科途鸿置业有限公司(以下简称途鸿置业)	15%
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称云南金万众)	15%
遵义金科房地产开发有限公司(以下简称遵义金科)	15%
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	15%
重庆奥珈置业有限公司(以下简称奥珈置业)	15%
重庆金科兆基房地产开发有限公司(以下简称金科兆基)	15%
重庆南锦联房地产开发有限公司(以下简称南锦联地产)	15%
重庆骏泽房地产开发有限公司(以下简称骏泽地产)	15%
重庆市雅云房地产开发有限公司(以下简称雅云地产)	15%
重庆御立置业有限公司(以下简称御立置业)	15%
金科物业服务集团有限公司(以下简称金科服务)	15%

重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司(以下简称顺盛诚勋物业)	15%
德宏华江物业有限公司(以下简称德宏华江物业)	15%
宝鸡金科博华物业服务有限公司(以下简称博华物业)	15%
贵州金科云翔物业服务有限公司(以下简称云翔物业)	15%
贵州金科飞云物业服务有限公司(以下简称飞云物业)	15%
柳州市金科远道物业服务有限公司(以下简称远道物业)	15%
铜仁市金科美邻物业服务有限公司(以下简称美邻物业)	15%
贵州金科四顺物业管理有限公司(以下简称四顺物业)	15%
四川金科鼎恒物业服务有限公司(以下简称鼎恒物业)	15%
重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)	15%
重庆展弘园林有限公司(以下简称展弘园林)	15%
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	15%
重庆金科建筑设计研究院有限公司(以下简称金科建筑)	15%
新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)	[注 1]
金裕控股集团有限公司(以下简称金裕控股)	[注 2]
香港俊德国际贸易有限公司(以下简称香港俊德)	16.5%
除上述的其他纳税主体	25%

[注 1]: 详见本财务报表附注税项之税收优惠说明。

[注 2]: 金裕控股注册地为英属维尔京群岛,按照英属维尔京群岛法律法规规定定期缴付政府年费。

## (二) 税收优惠

### 1. 增值税

根据财政部国家税务总局下发《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》(财税〔2008〕156号),新疆华冉利用风力生产的电力项目实现的增值税实行即征即退 50%的政策。

### 2. 企业所得税

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》(发改委令 2014 年第 15 号)、《产业结构调整指导目录(2011 年本)(修正)》,财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)及主管税务机关的相关

批复，国竣置业、凯尔辛基、展弘园林等 41 家子公司 2018 年度企业所得税按 15% 的税率计缴。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》（发改能源〔2012〕2561 号），烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，新疆华冉一期 50MW 享受 2017-2019 年减半征收企业所得税，二期 150MW 享受 2015-2017 年免征企业所得税及 2018-2020 年减半征收企业所得税优惠政策。

### （三）其他

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

## 五、合并财务报表项目注释

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	226,093.82	1,327,982.12
银行存款	29,203,358,720.65	18,179,556,768.40
其他货币资金	648,172,384.42	446,104,952.29
合 计	29,851,757,198.89	18,626,989,702.81
其中：存放在境外的款项总额	919,440.68	899,857.50

##### （2）其他说明

其他货币资金 648,172,384.42 元，其中三个月内到期的定期存单 280,000,000.00 元，除此以外的其他货币资金（保证金 338,184,484.42 元、定期存单 29,987,900.00 元）因使用受到限制不作为现金及现金等价物。



## 2. 应收票据及应收账款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据	5,600,000.00	9,330,000.00
应收账款	1,583,607,499.08	1,494,683,682.24
合 计	1,589,207,499.08	1,504,013,682.24

### (2) 应收票据

#### 1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	5,500,000.00		5,500,000.00	9,330,000.00		9,330,000.00
商业承兑汇票	100,000.00		100,000.00			
合 计	5,600,000.00		5,600,000.00	9,330,000.00		9,330,000.00

#### 2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	400,000.00	
小 计	400,000.00	

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

### (3) 应收账款

#### 1) 明细情况

##### ① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	214,864,056.00	12.89	2,148,640.56	1.00	212,715,415.44
按信用风险特征组合计提	1,452,188,320.13	87.11	81,296,236.49	5.60	1,370,892,083.64

坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	1,667,052,376.13	100.00	83,444,877.05	5.01	1,583,607,499.08

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	132,953,832.00	8.48	1,329,538.32	1.00	131,624,293.68
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,435,809,639.64	91.52	72,750,251.08	5.07	1,363,059,388.56
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	1,568,763,471.64	100.00	74,079,789.40	4.72	1,494,683,682.24

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
可再生能源电价附加资金补助	214,864,056.00	2,148,640.56	1.00	该补助系中央财政拨付,其回收风险可控
小计	214,864,056.00	2,148,640.56	1.00	

③ 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	959,487,982.90	9,594,879.83	1.00
1-2年	370,544,631.30	18,527,231.56	5.00
2-3年	51,213,231.14	10,242,646.22	20.00
3-5年	56,021,991.82	28,010,995.91	50.00
5年以上	14,920,482.97	14,920,482.97	100.00
小计	1,452,188,320.13	81,296,236.49	5.60

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 9,365,087.65 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备

客户 1[注 1]	219,040,394.53	13.14	2,190,403.95
客户 2[注 2]	205,643,991.96	12.34	10,282,199.60
客户 3	21,109,840.00	1.27	211,098.40
客户 4	15,777,925.00	0.95	469,779.25
客户 5	13,098,086.00	0.79	6,549,043.00
小 计	474,670,237.49	28.49	19,702,524.20

[注 1]: 其中应收可再生能源电价附加资金补助款 214,864,056.00 元、应收售电款 4,176,338.53 元。

[注 2]: 系根据子公司青岛誉华金科房地产开发有限公司(以下简称青岛誉华)与青岛市市北区人民政府签订的《棚户区改造工程建设协议书》约定,青岛誉华向青岛市市北区人民政府交付安置房屋后应收的合同尾款。

### 3. 预付款项

#### (1) 账龄分析

##### 1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,123,323,576.69	92.07		3,123,323,576.69
1-2 年	88,886,764.59	2.62		88,886,764.59
2-3 年	95,181,383.84	2.81		95,181,383.84
3 年以上	84,783,103.20	2.50		84,783,103.20
合 计	3,392,174,828.32	100.00		3,392,174,828.32

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,912,835,872.39	95.26		3,912,835,872.39
1-2 年	105,089,798.03	2.56		105,089,798.03
2-3 年	46,871,309.13	1.14		46,871,309.13
3 年以上	42,559,890.65	1.04		42,559,890.65
合 计	4,107,356,870.20	100.00		4,107,356,870.20

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	161,998,000.00	[注]
西安永德隆房地产开发有限公司	32,000,000.00	[注]
小 计	193,998,000.00	

[注]：系公司子公司陕西宏雅置业有限责任公司以前年度支付的拆迁安置补偿款。

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
广州市国土资源和规划委员会	942,800,000.00	27.79
佛山市国土资源和城乡规划局	765,590,000.00	22.57
遂宁市国土资源局	318,372,020.00	9.39
南阳市国土资源局	169,500,000.00	5.00
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	161,998,000.00	4.78
小 计	2,358,260,020.00	69.53

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	13,293,894,771.05	100.00	271,045,031.25	2.04	13,022,849,739.80

(续上表)

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	9,357,077,552.01	100.00	245,595,358.82	2.62	9,111,482,193.19

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,911,156,220.30	19,111,562.20	1.00
1-2年	147,857,361.82	7,392,868.10	5.00
2-3年	80,357,829.55	16,071,565.91	20.00
3-5年	85,010,531.28	42,505,265.64	50.00
5年以上	185,963,769.40	185,963,769.40	100.00
小计	2,410,345,712.35	271,045,031.25	11.25

3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
联营、合营企业往来款	7,110,187,975.28		
保证金	3,773,361,083.42		
小计	10,883,549,058.70		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 26,303,757.42 元，因非同一控制下企业合并转入坏账准备 2,716,561.50 元，因处置子公司转出坏账准备 3,201,556.49 元。

(3) 本期实际核销其他应收款 369,090.00 元。

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
联营、合营企业往来款	7,110,187,975.28	4,905,625,498.68
保证金	3,773,361,083.42	1,440,588,381.82

土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
项目合作款[注]	1,029,857,759.37	1,868,132,217.38
应收暂付款	854,350,970.78	478,432,933.43
其他	360,103,347.20	498,264,885.70
合计	13,293,894,771.05	9,357,077,552.01

[注]:主要系与控股合资合作项目公司少数股东的合作往来款和少数股东调用项目公司闲置富余资金形成的往来款。

(5) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
洛阳国家高新技术产业开发区管理委员会	保证金	1,000,000,000.00	1年以内	7.52	
常州天宸房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	593,395,741.18	1年以内	4.46	
河南中书置业有限公司	联营、合营企业往来款	516,744,347.55	1年以内	3.89	
河南国丰园置业有限公司	联营、合营企业往来款	505,444,453.02	1年以内	3.80	
洛阳都利置业有限公司	联营、合营企业往来款	368,048,794.68	1年以内	2.77	
小计		2,983,633,336.43		22.44	

5. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,055,711.50		9,055,711.50
低值易耗品	1,331,312.92		1,331,312.92
库存商品	239,921,994.78		239,921,994.78
开发成本	129,584,433,017.80		129,584,433,017.80
拟开发产品	11,357,837,263.38		11,357,837,263.38
开发产品	18,925,048,650.59	86,124,211.81	18,838,924,438.78
出租开发产品	560,139,656.71		560,139,656.71
工程施工	243,243,153.44		243,243,153.44

合 计	160,921,010,761.12	86,124,211.81	160,834,886,549.31
-----	--------------------	---------------	--------------------

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,035,073.49		13,035,073.49
低值易耗品	888,712.79		888,712.79
库存商品	209,667,500.72		209,667,500.72
开发成本	81,729,718,916.03	12,128,524.70	81,717,590,391.33
拟开发产品	9,099,581,169.93		9,099,581,169.93
开发产品	15,571,849,030.57	205,409,129.52	15,366,439,901.05
出租开发产品	695,136,592.58		695,136,592.58
工程施工	119,033,849.63		119,033,849.63
合 计	107,438,910,845.74	217,537,654.22	107,221,373,191.52

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本 [注 1]	12,128,524.70				12,128,524.70	
开发产品 [注 2]	205,409,129.52		12,128,524.70	131,413,442.41		86,124,211.81
小 计	217,537,654.22		12,128,524.70	131,413,442.41	12,128,524.70	86,124,211.81

[注 1]: 本报告期子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司开发的重庆万盛·金科中华养生城因结转开发产品配比结转存货跌价准备 3,587,319.97 元; 重庆市金科宸居置业有限公司开发的重庆·金科中央御院因结转开发产品配比结转存货跌价准备 3,974,601.20 元; 无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·世界城因结转开发产品配比结转存货跌价准备 4,566,603.53 元。

[注 2]: 本报告期子公司重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司开发的重庆万盛·金科中华养生城转回存货跌价准备 533,364.85 元, 因结转销售配比转销存货跌价准备 9,573,643.94 元; 重庆市金科宸居置业有限公司开发的重庆·金科中央御院因结转销售配比转销存货跌价准备 23,985,389.67 元; 湖南金科房地产开发有限公司开发的长沙·盛世东方

大院因结转销售配比转销 1,831,088.43 元；无锡金科科润房地产开发有限公司开发的无锡·米兰花园 A 因结转销售配比转销存货跌价准备 1,436,961.71 元；无锡金科嘉润房地产开发有限公司开发的无锡·世界城因结转销售配比转销 94,052,993.81 元。

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

① 确定可变现净值的具体依据

对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品，以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试，如应计提的存货跌价准备大于累计计提数，则补提存货跌价准备；如应计提的存货跌价准备小于累计计提数，则对已计提的存货跌价准备进行转回。

(3) 借款费用资本化情况

2018 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 9,959,777,983.03 元 (2017 年度为 7,399,299,726.82 元)。2018 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.32% (2017 年度为 7.04%)。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
北京·金科中心	2014 年 12 月	2018 年 8 月	446,177.00		2,450,602,032.76
北京·岭秀	2017 年 4 月	2019 年 9 月	620,885.00	4,053,481,306.38	3,580,188,574.58
北京·观岭家园	2018 年 9 月	2021 年 10 月	190,167.39	994,475,413.10	
大连·金科金弘基集美郡	2018 年 9 月	2021 年 4 月	314,293.50	515,671,397.76	
重庆永川·金科公园王府	2014 年 6 月	2018 年 12 月	132,027.70		435,140,719.49
重庆荣昌·金科世界城	2012 年 6 月	2019 年 5 月	429,228.00	405,224,413.96	630,076,356.92
重庆大足·金科中央公园城	2013 年 5 月	2019 年 7 月	150,000.00	282,804,360.79	224,001,247.50



项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆永川·天悦府	2017年11月	2019年11月	63,076.00	386,126,145.73	82,479,618.42
重庆綦江·御景江湾	2018年11月	2020年12月	103,792.00	358,103,476.79	
重庆荣昌·礼悦东方	2018年12月	2020年9月	113,247.00	490,593,991.49	
济南·金科世界城	2017年12月	2021年4月	191,358.00	1,038,858,045.99	1,024,410,293.64
青岛·金科阳光美镇	2014年4月	2019年9月	184,119.00	799,471,007.06	515,912,598.22
济南章丘·金科源山筑(蓝海)	2016年4月	2019年11月	82,778.00	441,434,560.19	222,396,784.54
济南章丘·金科源山筑(领航)	2016年12月	2020年4月	74,983.00	447,094,415.23	187,588,117.96
济南·澜山公馆	2016年11月	2019年12月	231,871.00	1,538,838,142.11	1,164,990,743.18
泰安·金科桃花源	2017年9月	2019年5月	221,307.00	1,075,136,848.09	915,108,866.14
济南·东方博翠	2018年8月	2021年7月	422,024.00	2,175,684,888.91	
淄博·金科集美嘉悦	2018年5月	2020年5月	111,186.55	634,183,296.82	
淄博·金科集美郡	2018年7月	2020年7月	74,449.00	572,774,924.13	
淄博·金科集美天辰	2018年11月	2020年11月	348,200.00	368,127,787.88	
遵义·金科中央公园城	2016年11月	2019年3月	214,130.84	403,191,474.09	364,475,964.79
遵义·金科集美天宸	2017年9月	2019年10月	80,886.00	527,770,921.18	176,588,890.47
遵义·金科白鹭湖	2018年6月	2020年3月	93,394.00	440,859,199.18	
遵义·金科集美翰林府	2018年5月	2020年9月	86,790.00	445,818,546.57	
天津·金科天湖(南苑)	2017年12月	2022年7月	218,111.00	1,350,343,970.21	1,130,706,214.32
天津·金科天湖(北苑)	2017年8月	2019年1月	52,482.00	678,010,853.82	407,905,666.01
天津·金科博翠湾	2017年6月	2022年9月	465,754.85	3,003,964,067.55	2,548,738,823.73
唐山·金科集美郡	2018年9月	2020年11月	110,227.00	375,069,356.58	
天津·观澜	2018年9月	2021年12月	107,847.00	1,052,814,875.08	
南京·金科观天下	2017年4月	2020年12月	192,762.19	835,686,069.74	953,681,879.44
南京·博翠花园	2017年11月	2019年12月	150,000.00	946,752,701.33	836,179,241.85
南京·紫悦府	2018年12月	2020年6月	149,106.00	600,481,869.54	
河南·金科御府	2017年4月	2021年4月	150,446.85	414,342,621.89	228,823,392.21
许昌·芙蓉天宸	2018年7月	2021年11月	130,317.87	571,244,782.19	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
武汉·金科城	2017年9月	2020年6月	876,640.00	5,429,053,515.78	3,078,885,796.16
武汉·镜湖里	2018年11月	2021年3月	543,710.00	1,181,045,792.30	
南宁·金科观天下	2017年4月	2019年4月	344,810.00	2,201,336,879.27	1,023,695,324.59
柳州·金科天宸	2017年4月	2020年3月	150,000.00	962,604,658.26	1,121,896,703.27
柳州·金科星辰	2017年6月	2019年9月	90,000.00	545,507,716.04	422,598,575.18
柳州·金科集美天悦	2018年8月	2020年5月	100,000.00	525,581,573.30	
佛山·金科博翠天下	2018年3月	2020年8月	309,550.00	1,937,060,443.60	
佛山·金科天辰湾公馆	2018年8月	2020年9月	104,221.00	379,723,520.27	
广州·金科集美岭秀	2018年9月	2020年12月	294,187.00	1,547,115,250.85	
佛山·金科美湾花园	2018年8月	2021年1月	234,621.00	841,107,487.94	
南昌·金科集美阳光	2017年11月	2021年7月	178,119.00	1,177,608,931.47	968,862,842.67
赣州·金科集美公馆	2018年5月	2020年11月	88,855.00	565,212,550.37	
南昌·金科集美九龙湖	2018年12月	2021年11月	171,195.08	1,004,514,119.06	
天津·金科集美天城	2018年6月	2021年6月	97,976.00	328,658,956.86	
天津·渠阳府	2018年9月	2020年9月	98,000.00	348,216,241.89	
沈阳·集美天城	2018年9月	2020年10月	259,289.00	1,240,564,312.98	
杭州·博翠府	2018年3月	2020年10月	251,900.00	1,693,842,634.31	
山西·智慧科技城	2018年11月	2020年7月	192,046.00	378,927,820.80	
成都·金科东方雅郡	2014年12月	2019年4月	150,000.00	252,980,136.52	191,519,464.78
成都·金科双楠天都	2015年10月	2018年1月	96,000.00		809,506,108.64
成都·金科天宸	2016年10月	2019年4月	145,275.00	358,511,751.84	811,510,333.48
雅安·金科天宸	2017年8月	2019年4月	150,000.00	965,370,472.23	579,826,879.46
成都·金科博翠天宸	2017年9月	2019年8月	263,638.00	1,613,549,516.74	664,329,577.02
泸州·金科博翠湾	2017年11月	2019年7月	288,610.00	1,760,848,198.70	1,229,171,961.41
永川·金科集美天宸	2018年3月	2020年3月	117,337.00	608,592,983.74	
成都·金科博翠粼湖	2018年5月	2020年7月	101,100.00	604,549,574.21	
成都·金科博翠府	2018年5月	2020年11月	155,695.00	1,169,838,472.42	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
攀枝花·金科集美阳光	2018年6月	2020年2月	200,816.00	728,435,133.01	
泸州·金科集美天宸	2018年10月	2020年6月	90,748.00	367,728,281.41	
广汉·金科集美水岸	2018年11月	2020年12月	283,672.00	830,775,910.77	
合川·金科集美江山	2018年12月	2020年8月	245,643.00	620,074,922.56	
重庆开县·金科维拉庄园	2015年8月	2018年3月	100,000.00		340,975,697.16
重庆开县·金科云玺台	2016年9月	2019年4月	137,128.00	179,315,610.75	894,311,516.41
重庆开县·金科天湖印	2016年11月	2018年8月	31,980.00		220,306,978.95
重庆开县·金科天湖印二期	2017年4月	2019年5月	113,000.00	786,924,729.57	459,253,888.21
重庆开县·金科集美湖畔	2017年12月	2020年8月	70,000.00	437,109,213.45	234,352,619.33
重庆开县·金科云玺台三期	2017年11月	2019年7月	72,114.00	394,922,242.80	201,621,110.77
重庆云阳·金科世界城	2014年2月	2019年3月	369,586.00	628,406,716.57	581,552,482.64
重庆开县·金科博翠江岸	2017年4月	2020年3月	100,000.00	414,589,647.90	220,275,328.67
重庆开县·雍景台	2018年10月	2020年11月	170,000.00	678,059,755.86	
重庆开县·集美东方	2018年12月	2020年12月	165,000.00	457,648,329.40	
重庆奉节·集美江畔	2018年9月	2021年8月	154,000.00	422,776,119.04	
遂宁·金科美湖湾	2015年8月	2019年12月	118,688.00	180,926,525.69	424,009,519.00
内江·金科公园王府	2013年10月	2019年2月	315,041.00	1,118,155,050.73	714,429,494.95
内江·时代中心	2014年4月	2019年1月	160,000.00	430,737,888.55	232,567,246.08
遂宁·金科美湖湾香山	2017年11月	2019年3月	120,000.00	774,840,654.06	237,041.41
南充·集美天宸	2017年12月	2019年12月	67,342.13	420,115,369.37	67,578.72
内江·集美天宸	2018年9月	2020年9月	191,838.00	848,303,054.87	
云南·金科廊桥水岸	2017年4月	2019年10月	146,000.00	1,223,034,910.90	733,876,442.03
新疆·金科维拉庄园	2016年3月	2019年7月	82,744.00	435,311,759.96	533,183,708.84
西安·金科天籁城	2014年4月	2019年5月	187,325.86	2,106,711.03	539,940,135.82
咸阳·金科世界城	2014年11月	2019年4月	358,007.00	1,304,548,435.36	1,002,854,147.28
贵阳·金科集美阳光	2017年12月	2019年12月	55,091.00	247,661,987.37	161,242,052.16
贵州·九华粼云	2018年7月	2022年4月	247,143.00	1,477,391,970.35	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆涪陵·金科集美郡	2018年9月	2020年5月	83,000.00	365,052,438.18	
重庆涪陵·金科中央公园城	2011年8月	2019年4月	208,794.00	546,024,025.13	315,140,572.15
重庆涪陵·金科天宸	2015年9月	2019年4月	232,214.00	842,046,387.84	874,070,500.88
重庆长寿·金科世界城	2013年6月	2019年3月	437,069.00	1,390,478,164.30	1,107,711,099.67
重庆丰都·金科黄金海岸	2014年7月	2019年7月	201,496.00	638,523,549.63	293,004,983.62
重庆涪陵·金科集美江山	2018年5月	2021年2月	521,169.00	1,144,588,191.13	
长沙·金科集美天辰	2017年12月	2021年7月	380,903.00	1,596,700,096.57	1,419,876,706.54
浏阳·金科山水洲	2011年10月	2020年4月	175,338.00	729,511,220.90	658,317,979.87
长沙·金科世界城	2015年3月	2019年2月	153,731.56	61,341,521.10	500,819,803.90
长沙·金科时代中心	2017年7月	2019年6月	74,641.00	555,898,341.19	560,646,577.21
株洲·集美雅郡	2018年8月	2020年4月	103,000.00	531,026,023.22	
岳阳·集美东方	2018年12月	2021年5月	136,844.00	364,535,495.62	
无锡·世界城	2010年6月	2021年12月	442,595.00	95,387,651.38	237,799,742.27
无锡·财富中心	2013年1月	2021年8月	241,426.00	367,068,353.13	616,876,573.95
无锡·蠡湖一号三期	2017年12月	2019年11月	394,406.00	2,695,512,297.59	2,288,253,803.92
苏州·金科集美院	2017年9月	2019年6月	105,492.00	822,372,792.40	530,627,074.08
嘉善·集美嘉禾	2017年11月	2022年7月	66,551.79	446,828,675.81	422,088,743.78
嘉善·集美嘉悦	2017年11月	2019年5月	38,976.99	311,639,872.75	249,983,667.62
苏州·浅棠平江	2018年7月	2020年9月	470,361.57	3,187,295,940.10	
苏州·新弘金科嘉颐苑	2018年3月	2020年8月	84,667.00	341,328,165.36	
苏州·四季春晓	2018年12月	2021年12月	213,122.00	1,360,257,525.75	
苏州·源江筑	2018年10月	2020年9月	165,840.87	964,829,768.84	
南通·廊桥水岸	2012年9月	2019年5月	203,000.00	642,720,120.87	488,250,091.65
张家港·博翠名邸	2017年10月	2019年7月	49,369.73	331,818,890.36	1,813.00
郴州·中央公园城	2014年2月	2019年4月	182,732.00	656,667,114.73	291,580,337.60
江苏如皋·金科世界城	2013年7月	2019年7月	204,162.00	261,619,169.35	456,465,191.94
合肥·半岛壹号	2017年5月	2020年7月	333,162.00	1,087,605,600.19	1,110,489,020.38

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
合肥·博翠天辰	2017年11月	2022年3月	437,151.00	3,446,124,620.81	3,024,453,601.15
合肥·海昱东方	2017年6月	2019年4月	195,666.00	1,799,021,244.72	1,446,758,489.02
合肥·庐州樾	2017年7月	2020年6月	77,288.00	730,742,516.22	632,197,155.69
合肥·都荟大观	2018年10月	2022年3月	215,646.00	1,379,313,165.18	
湖南·长沙科技新城	2017年6月	2019年6月	332,264.00	546,638,038.26	385,000,286.69
重庆·金科星辰	2015年1月	2018年4月	96,504.00		501,169,238.59
重庆·金科天元道（一期）	2016年4月	2019年5月	351,799.90	638,844,555.02	2,049,285,557.65
重庆·金科朗廷雅筑	2018年7月	2022年6月	400,000.00	1,768,448,602.71	
重庆·金科御临河	2017年6月	2021年5月	231,555.00	790,942,433.24	849,608,380.41
重庆璧山·金科中央公园城	2012年1月	2019年8月	319,876.00	196,068,008.17	570,237,897.34
重庆璧山·博翠天悦	2017年9月	2019年9月	73,550.00	431,931,839.34	209,459,831.86
重庆·金科城	2013年7月	2019年6月	420,902.00	663,767,927.40	951,130,500.67
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2017年7月	2019年8月	297,425.37	1,833,042,619.54	1,283,951,965.39
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2017年12月	2020年6月	236,604.66	1,594,470,343.75	1,273,805,330.81
重庆江津·金科世界城	2013年4月	2019年5月	150,353.34	397,841,448.14	318,497,548.62
重庆江津·金科中央公园城	2013年8月	2019年7月	252,819.00	142,728,826.72	416,179,727.65
重庆·金科时代中心	2013年4月	2021年1月	394,091.00	1,021,860,915.93	812,297,325.92
重庆·金科九曲河	2017年2月	2021年12月	277,869.00	1,074,360,250.31	1,648,911,077.62
重庆·西永天宸（一期）	2014年6月	2019年6月	504,872.70	945,184,106.78	667,984,717.57
重庆·西永天宸（二期）	2016年1月	2019年1月	358,862.50	732,834,490.51	1,893,721,754.62
重庆·金科空港城	2015年1月	2018年7月	190,000.00		700,182,898.74
重庆·金科中央华府	2014年9月	2018年8月	113,216.00		337,093,314.33
重庆南川·金科世界城	2014年11月	2019年5月	290,000.00	374,391,612.02	574,320,781.74
重庆南川·金科世界城（三期）	2017年12月	2019年9月	223,438.00	613,262,867.71	351,075,828.28
重庆·金科天元道（二期）	2016年12月	2019年12月	276,112.00	976,415,717.83	1,622,980,308.36
重庆·金科集美阳光	2017年10月	2020年10月	382,595.00	1,952,808,886.61	1,372,232,295.28

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·博翠长江	2017年10月	2020年3月	103,229.00	737,243,740.32	586,849,849.42
重庆·金科滨江中心	2017年10月	2022年9月	120,000.00	348,363,086.34	286,496,176.56
重庆·集美锦湾	2018年8月	2020年3月	112,043.00	544,998,431.80	
重庆·天壹府	2018年8月	2020年9月	177,204.00	914,617,908.56	
重庆·琅樾江山	2018年10月	2021年8月	307,964.72	1,606,934,331.07	
重庆巫山·金科城(一期)	2017年7月	2019年4月	264,886.11	481,554,737.11	834,871,783.57
重庆巫山·金科城(二期)	2017年9月	2021年4月	153,459.18	341,862,383.90	294,604,499.29
重庆·两江健康科技城	2017年7月	2019年9月	405,054.00	478,903,606.51	632,835,458.64
重庆万州·金科观澜	2015年6月	2019年4月	300,000.00	1,060,400,232.42	1,559,174,483.65
重庆江津·集美郡	2018年1月	2019年11月	147,275.00	755,305,912.15	
其他汇总[注 2]				2,668,266,042.84	4,743,489,985.61
合计				129,584,433,017.80	81,729,718,916.03

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

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

## 2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆大足·集美天宸	2019年5月	2020年11月	58,500.00	122,056,539.64	
重庆铜梁·集美东方 B6	2019年9月	2020年12月	119,813.00	141,148,808.38	
重庆铜梁·集美东方 B11	2019年1月	2020年9月	125,000.00	213,044,915.29	
济南·金科世界城	2019年4月	2022年10月	426,939.00	654,774,687.05	1,013,444,905.07
济南·澜山公馆	2018年4月	2019年5月	79,687.00		144,870,000.00
济南·博翠山	2019年7月	2021年5月	290,205.00	1,106,092,278.34	1,107,495,125.51
烟台·博翠山	2019年2月	2020年12月	112,925.00	459,000,000.00	
遵义·金科万麓府	2020年9月	2023年5月	86,790.00	469,885,101.58	
郑州·金科御府	2019年3月	2022年3月	112,207.34	252,639,711.40	
许昌鄢陵·花与泉	2019年2月	2023年12月	100,098.00	127,059,088.03	
武汉·金科城	2018年4月	2021年1月	876,640.00		724,080,757.74

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
南宁·金科观天下	2018年2月	2020年8月	364,909.43		773,343,771.00
佛山·金科博翠天下	2018年4月	2020年12月	320,000.00		1,588,990,000.00
杭州·钱塘博翠	2019年4月	2021年8月	494,200.00	3,359,117,813.49	
山西·博翠天宸	2019年3月	2021年2月	566,307.50	1,060,984,095.00	
石家庄·金科集美郡	2019年4月	2021年5月	93,858.00	438,250,011.32	
温江·金马项目	2019年6月	2020年6月	143,748.00	193,528,936.60	193,528,936.60
成都·金科博翠天宸	2018年4月	2020年1月	132,364.00		450,907,039.62
资阳·集美天悦	2019年1月	2021年1月	179,713.93	573,242,657.46	
重庆万州·香山缘项目	2020年7月	2022年7月	110,000.00	282,069,600.00	282,069,600.00
云阳·集美江悦3、4期	2019年6月	2021年12月	127,473.00	197,517,462.10	
重庆丰都·金科黄金海岸	2019年1月	2020年7月	70,000.00		230,266,700.00
岳阳·美的金科郡	2019年12月	2022年3月	132,662.00	285,157,657.00	
无锡·金科集美壹品	2019年1月	2021年3月	90,190.00	401,450,146.39	
郴州·中央公园城	2018年3月	2020年10月	88,000.00		132,425,428.55
重庆·漫香堤3-2组团	2019年5月	2022年12月	33,075.00	143,221,888.53	
重庆·鹿角组团K分区项目	2019年4年	2021年10月	96,000.00	329,672,491.72	
其他汇总[注 2]				547,923,374.06	2,458,158,905.84
合计				11,357,837,263.38	9,099,581,169.93

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

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

### 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京·金科纳帕庄园	2016年12月	1,356,440,645.13		487,372,443.91	869,068,201.22
北京·金科中心	2018年8月	237,774,802.60	2,786,219,023.12	519,195,156.19	2,504,798,669.53
重庆永川·金科公园王府	2018年12月	167,507,063.41	624,791,432.86	542,316,445.94	249,982,050.33

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆荣昌·金科世界城	2018年11月	250,266,721.59	551,741,189.48	711,319,630.21	90,688,280.86
重庆大足·金科中央公园城	2018年12月	203,025,898.54	201,687,193.14	175,810,487.71	228,902,603.97
济南·金科世界城	2018年9月	93,610,080.66	670,192,388.07	715,620,679.52	48,181,789.21
青岛·金科星辰	2017年10月	422,034,278.91		164,968,637.71	257,065,641.20
泰安·金科桃花源	2016年7月	216,174,240.84		180,028,096.93	36,146,143.91
青岛·金科罗兰公馆	2018年9月		367,422,892.91	367,422,892.91	
遵义·金科中央公园城	2018年11月	121,708,746.92	383,857,309.48	401,552,632.99	104,013,423.41
遵义·金科新蒲天都	2018年7月		159,997,197.43	94,785,455.25	65,211,742.18
南京·金科观天下	2018年12月		303,348,061.61	293,672,526.13	9,675,535.48
柳州·金科天宸	2018年12月		524,166,698.44		524,166,698.44
成都·金科中心	2016年4月	320,764,864.13		72,162,222.24	248,602,641.89
成都·金科星耀天都	2017年11月	230,107,817.93		196,890,543.14	33,217,274.79
成都·金科廊桥水乡	2018年1月	406,387,523.33	87,670,587.54	162,892,371.54	331,165,739.33
成都·金科天籟城	2014年11月	102,208,137.83		61,770,164.38	40,437,973.45
成都·金科东方雅郡	2018年1月	447,101,949.09	62,380,819.44	382,988,711.21	126,494,057.32
成都·金科双楠天都	2018年1月		772,119,569.92	412,144,140.26	359,975,429.66
成都·金科天宸	2018年12月		864,903,182.67	469,930,775.24	394,972,407.43
合川·金科集美江山	2018年1月		199,849,434.55	81,226,696.62	118,622,737.93
重庆开县·金科开州城	2018年12月	253,410,293.78	86,957,834.50	122,765,690.36	217,602,437.92
重庆开县·金科财富中心	2018年11月	226,289,287.48	54,969,112.69	41,665,157.16	239,593,243.01
重庆开县·维拉庄园	2018年3月	119,897,551.14	441,044,316.20	423,882,583.06	137,059,284.28
重庆开县·云玺台	2018年12月		1,069,410,748.88	512,099,590.36	557,311,158.52
重庆开县·天湖印	2018年8月		292,301,676.80	261,230,129.33	31,071,547.47
重庆云阳·金科世界城	2018年12月	171,504,410.96	270,866,203.00	343,348,125.56	99,022,488.40
重庆万州·金科观澜	2018年12月		1,180,958,264.96	861,958,005.87	319,000,259.09
遂宁·金科美湖湾	2018年11月	15,661,605.75	487,064,908.92	412,546,470.79	90,180,043.88



项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
内江·金科中央公园城	2016年7月	238,871,772.19		230,757,664.84	8,114,107.35
内江·金科公园王府	2017年11月	407,807,511.49		211,278,984.52	196,528,526.97
内江·金科时代中心	2017年7月	168,356,689.59		87,658,413.16	80,698,276.43
新疆·金科维拉庄园	2018年7月		217,118,672.05	205,445,778.99	11,672,893.06
西安·金科天籁城	2018年11月	314,739,238.46	897,982,963.21	652,620,501.75	560,101,699.92
咸阳·金科世界城	2018年7月		215,646,779.13	193,327,956.51	22,318,822.62
重庆涪陵·金科中央公园城	2018年9月	134,339,250.77	71,261,022.35	107,414,043.88	98,186,229.24
重庆涪陵·金科天籁城	2017年12月	106,076,036.35		14,466,242.23	91,609,794.12
重庆涪陵·金科天宸	2018年10月	202,147,333.82	442,161,873.48	504,646,409.95	139,662,797.35
重庆长寿·金科世界城	2018年9月	179,746,687.27	193,085,111.61	243,975,428.57	128,856,370.31
重庆丰都·金科黄金海岸	2018年12月	111,990,395.84	201,916,756.60	257,101,025.73	56,806,126.71
重庆涪陵·金科集美江山	2018年10月		150,607,391.13	40,821,298.88	109,786,092.25
浏阳·山水洲	2015年4月	563,596,574.34		426,400,390.49	137,196,183.85
长沙·金科世界城	2018年12月	109,870,562.87	710,591,801.64	464,787,188.60	355,675,175.91
长沙·金科时代中心	2018年7月	132,377,985.55	310,874,864.58	428,167,903.15	15,084,946.98
无锡·世界城	2018年6月	609,882,624.23	72,803,947.60	474,273,986.07	208,412,585.76
无锡·蠡湖一号三期	2018年3月	90,457,146.56	20,701,835.00		111,158,981.56
江阴·东方华府	2015年9月	113,679,564.01		83,139,628.30	30,539,935.71
苏州·金科王府	2015年8月	305,885,479.48		115,300,300.91	190,585,178.57
苏州·东方水榭	2017年11月	222,368,546.14		199,676,140.77	22,692,405.37
南通·廊桥水岸	2018年12月	56,862,047.76	83,669,427.84	35,185,392.45	105,346,083.15
张家港·廊桥美墅	2018年12月	180,391,001.97	260,118,285.65	417,379,176.17	23,130,111.45
郴州·钻石山	2017年4月	303,745,665.83		187,711,611.91	116,034,053.92
江苏如皋·金科世界城	2018年12月	128,837,524.35	473,736,117.29	515,436,808.09	87,136,833.55
合肥·半岛壹号	2018年11月	85,515,364.16	518,490,172.42	407,425,435.84	196,580,100.74
湖南·长沙科技新城	2018年6月	137,856,359.13	259,876,992.40	381,107,830.64	16,625,520.89

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆•金科阳光小镇	2013年12月	123,088,102.07		74,921,942.29	48,166,159.78
重庆•金科星辰	2018年4月	44,970,165.31	604,745,857.01	569,572,484.64	80,143,537.68
重庆•金科天元道（一期）	2018年7月	66,099,911.17	2,028,739,076.15	1,826,893,550.38	267,945,436.94
重庆•金科御临河	2018年12月		526,348,102.27	6,844,523.60	519,503,578.67
重庆•金科廊桥水乡	2018年5月	773,666,191.92	207,161,453.66	508,628,741.98	472,198,903.60
重庆•金科中央御院	2017年4月	320,614,592.57	24,950,306.45	169,638,038.61	175,926,860.41
重庆璧山•金科中央公园城	2018年12月	232,343,482.85	609,427,395.63	583,746,903.24	258,023,975.24
重庆合川•金科世界城	2015年3月	108,372,431.62		65,308,959.73	43,063,471.89
重庆合川•金科天籟城	2018年6月	104,854,844.21	134,953,465.32	141,567,209.60	98,241,099.93
重庆•金科城	2018年12月	251,985,206.91	808,025,529.09	702,663,641.08	357,347,094.92
重庆万盛•金科中华养生城	2018年7月	99,098,940.24	47,077,860.82	133,718,802.22	12,457,998.84
重庆江津•金科世界城	2018年9月	231,149,586.28	122,208,327.90	227,007,693.52	126,350,220.66
重庆江津•金科中央公园城	2018年11月	264,307,840.81	611,150,791.58	677,987,040.05	197,471,592.34
重庆•金科九曲河	2018年9月		1,162,519,767.86		1,162,519,767.86
重庆•西永天宸	2017年11月	362,385,643.99		151,284,665.59	211,100,978.40
重庆•西永天宸（二期）	2018年12月	13,562,079.71	1,863,073,092.03	906,411,954.42	970,223,217.32
重庆•金科空港城	2018年7月	39,225,061.97	932,166,279.84	621,690,051.77	349,701,290.04
重庆•金科中央华府	2018年8月	145,648,287.68	455,706,120.47	429,196,621.58	172,157,786.57
重庆南川•金科世界城	2018年10月	190,883,911.81	502,277,692.65	520,552,729.55	172,608,874.91
重庆•金科天元道（二期）	2018年12月		1,277,380,247.61	1,133,061,650.14	144,318,597.47
重庆•金科星辰（三期）	2018年12月		126,182,195.65	97,419,220.86	28,762,974.79
重庆巫山•金科城（一期）	2018年12月		743,102,582.52	579,891,414.48	163,211,168.04
重庆•两江健康科技城	2018年12月	191,943,893.63	623,065,279.45	732,531,450.54	82,477,722.54
重庆•两江健康科技城（工业地块）	2018年12月		113,479,298.33		113,479,298.33
其他汇总[注 2]		1,740,371,573.64	521,212,758.91	1,016,706,626.98	1,244,877,705.57

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
小 计		15,571,849,030.57	31,589,517,541.79	28,236,317,921.77	18,925,048,650.59

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

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

#### 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金沙水岸	8,043,803.83		323,797.20	7,720,006.63
重庆·云湖天都	28,833,307.72		1,105,058.76	27,728,248.96
重庆·金科十年城	10,385,285.33		223,550.37	10,161,734.96
重庆·廊桥水岸	18,899,685.82		206,783.64	18,692,902.18
重庆·VISAR 国际	19,119,707.85		352,073.61	18,767,634.24
重庆·金科西城大院	27,973,346.86		24,492,500.26	3,480,846.60
重庆·金科阳光小镇	11,612,996.57		347,763.02	11,265,233.55
重庆·金科廊桥水乡	21,686,607.20		645,882.20	21,040,725.00
重庆·茶园世界城	15,917,977.80		469,204.80	15,448,773.00
重庆璧山·中央公园城		10,668,749.16	569,197.32	10,099,551.84
重庆江津·金科世界城	1,191,076.13		1,191,076.13	
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,258,656.69		102,337.92	3,156,318.77
重庆涪陵·金科天湖小镇	5,559,529.46		3,404,640.60	2,154,888.86
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	328,025.28		60,168.10	267,857.18
重庆长寿·金科阳光小镇	14,115,728.30	250,639.06	1,993,921.74	12,372,445.62
重庆长寿·金科世界城	26,086,936.59		14,351,635.95	11,735,300.64
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	52,246,603.18		1,590,842.04	50,655,761.14
浏阳·山水洲	23,996,408.75		740,187.90	23,256,220.85
长沙·金科世界城	39,399,441.97		34,215,624.79	5,183,817.18
长沙·金科时代中心	63,846,622.66		63,846,622.66	
苏州·金科王府	172,818,114.85		24,913,758.63	147,904,356.22

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州·天籟城	35,175,939.64		35,175,939.64	
苏州·新弘金科嘉颐苑		61,272,576.94	1,108,741.84	60,163,835.10
重庆永川·金科中央公园城	45,149,879.37		1,086,682.68	44,063,196.69
重庆荣昌·世界城二期	7,547,221.66		1,024,840.48	6,522,381.18
重庆开县·开州城二期	41,943,689.07		41,943,689.07	
湖南·长沙科技新城		48,510,860.95	213,240.63	48,297,620.32
合计	695,136,592.58	120,702,826.11	255,699,761.98	560,139,656.71

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 54,652,681,568.84 元（2017 年：26,537,442,789.55 元）。

## 6. 其他流动资产

### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
待转流转税金	3,949,754,661.18	2,465,643,851.97
待抵扣增值税	700,643,176.12	1,150,735,174.25
合计	4,650,397,837.30	3,616,379,026.22

### (2) 其他说明

公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税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。

## 7. 可供出售金融资产

### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	157,450,012.98		157,450,012.98	115,456,732.98		115,456,732.98
其中：按公允价值计量的						

按成本计量的	157,450,012.98		157,450,012.98	115,456,732.98		115,456,732.98
其他[注]	316,018,915.78		316,018,915.78	227,220,000.00		227,220,000.00
合计	473,468,928.76		473,468,928.76	342,676,732.98		342,676,732.98

[注]:系购买的信托业保障基金及理财产品。

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
渝商投资集团股份有限公司	115,456,732.98			115,456,732.98
重庆科瑞制药(集团)有限公司		41,993,280.00		41,993,280.00
小计	115,456,732.98	41,993,280.00		157,450,012.98

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
渝商投资集团股份有限公司					2.92	
重庆科瑞制药(集团)有限公司					6.78	
小计						

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	3,687,840,807.30		3,687,840,807.30	3,510,275,182.63		3,510,275,182.63
对联营企业投资	3,679,905,481.34		3,679,905,481.34	916,344,117.07		916,344,117.07
合计	7,367,746,288.64		7,367,746,288.64	4,426,619,299.70		4,426,619,299.70

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司	640,353,029.57			69,727,003.85	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	-2,015.59	10,332,087.84		-13,597,621.85	
常州金科房地产开发有限公司	17,900,997.42			-3,350,375.67	
嘉善天宸房地产开发有限公司	25,340,999.36		272,286.62	-12,941,904.47	
嘉善盛泰置业有限公司	-7,590.42	9,913,000.00		-10,730,042.35	
河南国丰园置业有限公司	48,593,488.91			-1,106,728.02	
河南中书置业有限公司	-1,059,280.32			-15,095,386.31	
石家庄金科房地产开发有限公司	60,650,978.34			-10,212,806.41	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	24,008,450.94	20,000.00		-4,147,448.11	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	213,069,440.15			-3,625,093.27	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	86,853,728.40			-2,197,169.78	
石家庄金辉房地产开发有限公司	225,835,979.31			-6,479,079.92	
河北国控蓝城房地产开发有限公司	199,707,609.62	78,042,675.80		-12,710,133.95	
深圳市创良投资管理有限公司	44,336.89	1,650,000.00		-1,695,820.55	
重庆盛牧房地产开发有限公司	495,165,840.10			-30,517,612.43	
重庆金碧辉房地产开发有限公司	15,279,759.11	1,412,997.83		-10,234,438.79	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	9,451,610.25			-11,195,754.83	
重庆美科房地产开发有限公司	928,373,724.29		905,286,000.00	-8,138,427.87	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	-569,795.56	9,800,000.00		-12,953,172.38	
重庆金美碧房地产开发有限公司	-40,119.62	10,000,000.00		-4,992,661.28	
嘉善盛诚置业有限公司	509,145,339.49			-3,385,679.72	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
重庆金碧茂置业有限公司	1,656,859.52	2,000,000.00		-749,546.14	
重庆金科琥珀农业开发有限公司	980,232.55			-381,611.68	
重庆金熙健康管理有限公司	9,657,541.94			-1,815,723.19	
南京裕鸿房地产开发有限公司	-115,962.02	8,875,000.00		-2,199,746.48	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-6,285,738.16	
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-2,896,775.80	
重庆品锦悦房地产开发有限公司		20,999,632.76		-11,572,122.35	
太仓卓润房地产开发有限公司		131,306,083.00		-171,118.27	
合肥市碧合房地产开发有限公司		24,854,600.00		-3,492,694.78	
许昌金耀房地产有限公司		26,672,000.00		-1,996,959.94	
洛阳都利置业有限公司		22,210,000.00		-1,115,964.85	
重庆西联锦房地产开发有限公司		10,000,000.00		-3,925,533.09	
常州百俊房地产开发有限公司		6,609,000.00		-17,560,198.79	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司		20,404,000.00		-5,001,219.53	
重庆西道房地产开发有限公司		20,200,000.00		-2,051,852.76	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司		15,000,000.00		-590,012.78	
成都领跑房地产开发有限公司		15,000,000.00		-2,323,792.13	
重庆金江联房地产开发有限公司		400,000,000.00		-461,425.60	
佛山市金集房地产开发有限公司		30,000,000.00		-99,313.01	
云南诚鼎房地产开发有限公司		4,600,000.00		-165,982.17	
郑州远威企业管理咨询有限公司		41,089,811.39		-17,748,436.28	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司		10,200,000.00		833.35	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
重庆美城金房地产开发有限公司		60,000,000.00		-827,264.63	
郑州新银科置业有限公司		24,205,937.54		165,739,638.30	
小计	3,510,275,182.63	1,110,396,826.16	905,558,286.62	-27,272,914.87	
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司	77,712,588.92			5,137,223.35	
南宁融创世承置业有限公司	476,740,732.81			2,964,868.57	
前海博通(深圳)基金管理有限公司	6,428,573.15			-81,515.03	
苏州天宸房地产开发有限公司	19,110,347.51		5,800.00	-2,984,296.54	
云南金科鑫海汇置业有限公司	208,327,881.69			42,499,392.30	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	40,242,701.33			-4,097,561.90	
五家渠金科房地产开发有限公司	52,392,004.40			-24,982,842.87	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	35,172,295.96			-253,371.61	
杭州金渝房地产开发有限公司	788.92	126,327,040.00		-3,783,546.84	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	216,202.38			-799,639.39	
成都市盛部房地产开发有限公司		16,500,000.00		-4,276,717.99	
成都圳钰商贸有限公司		686,000,000.00		10,404.80	
遵义市美骏房地产开发有限公司		196,000,000.00		-2,782,078.56	
上海臻墨利房地产开发有限公司		900,000,000.00		604.51	
常熟金宸房地产开发有限公司		393,617,000.00		-2,772,511.54	
句容市金嘉润房地产开发有限公司				-41,145.12	
南宁金泓盛房地产开发有限公司		16,500,000.00		217.70	
天津金科房地产开发有限公司		72,599,696.00		-2,173,115.73	
重庆市金科杰夫教		20,000,000.00		-478,623.83	



被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
育科技有限公司					
云南嘉逊房地产开发有限公司		92,453,200.00		-118,986.29	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司		114,770,000.00		-680,706.40	
常州天宸房地产开发有限公司				-528,238.75	
合肥昌恩房地产开发有限公司		132,000,000.00		773.11	
云南金宏雅房地产开发有限公司				-401.93	
常德市鼎业房地产开发有限公司					
小计	916,344,117.07	2,766,766,936.00	5,800.00	-221,815.98	
合计	4,426,619,299.70	3,877,163,762.16	905,564,086.62	-27,494,730.85	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
重庆金佳禾房地产开发有限公司					710,080,033.42	
重庆金嘉海房地产开发有限公司					-3,267,549.60[注]	
常州金科房地产开发有限公司					14,550,621.75	
嘉善天宸房地产开发有限公司					12,126,808.27	
嘉善盛泰置业有限公司					-824,632.77[注]	
河南国丰园置业有限公司					47,486,760.89	
河南中书置业有限公司					-16,154,666.63[注]	
石家庄金科房地产开发有限公司					50,438,171.93	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司					19,881,002.83	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司					209,444,346.88	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司					84,656,558.62	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
石家庄金辉房地产开发有限公司					219,356,899.39	
河北国控蓝城房地产开发有限公司					265,040,151.47	
深圳市创良投资管理有限公司					-1,483.66[注]	
重庆盛牧房地产开发有限公司					464,648,227.67	
重庆金碧辉房地产开发有限公司					6,458,318.15	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司					-1,744,144.58[注]	
重庆美科房地产开发有限公司					14,949,296.42	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司					-3,722,967.94[注]	
重庆金美碧房地产开发有限公司					4,967,219.10	
嘉善盛诚置业有限公司					505,759,659.77	
重庆金碧茂置业有限公司					2,907,313.38	
重庆金科琥珀农业开发有限公司					598,620.87	
重庆金熙健康管理有限公司					7,841,818.75	
南京裕鸿房地产开发有限公司					6,559,291.50	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司					13,714,261.84	
福建希尔顿假日大酒店有限公司					72,103,224.20	
重庆品锦悦房地产开发有限公司					9,427,510.41	
太仓卓润房地产开发有限公司					131,134,964.73	
合肥市碧合房地产开发有限公司					21,361,905.22	
许昌金耀房地产有限公司					24,675,040.06	
洛阳都利置业有限公司					21,094,035.15	
重庆西联锦房地产开发有限公司					6,074,466.91	
常州百俊房地产开发有限公司					-10,951,198.79[注]	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司					15,402,780.47	

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
重庆西道房地产开发有限公司					18,148,147.24	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司					14,409,987.22	
成都领跑房地产开发有限公司					12,676,207.87	
重庆金江联房地产开发有限公司					399,538,574.40	
佛山市金集房地产开发有限公司					29,900,686.99	
云南诚鼎房地产开发有限公司					4,434,017.83	
郑州远威企业管理咨询有限公司					23,341,375.11	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司					10,200,833.35	
重庆美城金房地产开发有限公司					59,172,735.37	
郑州新银科置业有限公司					189,945,575.84	
小 计					3,687,840,807.30	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司		2,977,955.75			79,871,856.52	
南宁融创世承置业有限公司					479,705,601.38	
前海博通（深圳）基金管理有 限公司					6,347,058.12	
苏州天宸房地产开发有限公司					16,120,250.97	
云南金科鑫海汇置业有限公司					250,827,273.99	
新疆金科宇泰房地产开发有 限公司					36,145,139.43	
五家渠金科房地产开发有限公司					27,409,161.53	
新疆金科坤泰房地产开发有 限公司					34,918,924.35	
杭州金渝房地产开发有限公司					122,544,282.08	
广西乾汛禄建筑装饰工程有 限公司					-583,437.01[注]	
成都市盛部房地产开发有 限公司					12,223,282.01	
成都圳钰商贸有限公司					686,010,404.80	
遵义市美骏房地产开发有 限公司					193,217,921.44	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海臻墨利房地产开发有限公司					900,000,604.51	
常熟金宸房地产开发有限公司					390,844,488.46	
句容市金嘉润房地产开发有限公司					-41,145.12[注]	
南宁金泓盛房地产开发有限公司					16,500,217.70	
天津金科房地产开发有限公司					70,426,580.27	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司					19,521,376.17	
云南嘉逊房地产开发有限公司					92,334,213.71	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司					114,089,293.60	
常州天宸房地产开发有限公司					-528,238.75[注]	
合肥昌恩房地产开发有限公司					132,000,773.11	
云南金宏雅房地产开发有限公司					-401.93[注]	
常德市鼎业房地产开发有限公司						
小 计		2,977,955.75			3,679,905,481.34	
合 计		2,977,955.75			7,367,746,288.64	

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

## 9. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建投资性房地产	合 计
期初数	2,891,071,700.00		2,891,071,700.00
本期变动			
加：存货转入[注 1]	717,139,749.92	237,598,900.00	954,738,649.92
减：其他转出[注 2]	1,320,923,029.81		1,320,923,029.81

项 目	房屋及建筑物	在建投资性房地产	合 计
公允价值变动	65,792,827.11	637,500.00	66,430,327.11
其他综合收益[注 1]	873,427,352.78	149,970,700.00	1,023,398,052.78
期末数	3,226,508,600.00	388,207,100.00	3,614,715,700.00

[注 1]: 本期投资性房地产转换日公允价值与账面价值的差额 1,023,398,052.78 元, 扣除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益。

公司对转换日的投资性房地产委托重庆华康资产评估土地房地产有限公司进行评估以确定其公允价值, 出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》(重康评协字(2018)第 204 号)。

[注 2]: 系本报告期处置控股子公司天津津瑞企业管理有限公司股权转让所致。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 产增加	本期公允价 值变动	本期投资性房地 产减少	期末公允价值
红星美凯龙家居 广场	1,319,636,400.00		1,286,629.81	1,320,923,029.81	
天王星办公楼 4、 5 层及车位	26,262,800.00		299,200.00		26,562,000.00
成都青羊区办公 楼	4,862,700.00		93,100.00		4,955,800.00
合川世界城负 1 层商场及库房	30,460,800.00		555,300.00		31,016,100.00
金科开州城负 1 层商场及库房	25,310,100.00		98,700.00		25,408,800.00
金科·涪陵世界走 廊 B 区	1,484,538,900.00		62,619,800.00		1,547,158,700.00
开州城 B1 楼栋		83,869,545.00	173,055.00		84,042,600.00
开县金科酒店项 目 3 幢、5 幢、6		51,696,756.00	279,044.00		51,975,800.00
西城大院负一层		49,231,584.00	16.00		49,231,600.00
廊桥水乡二组团 25 超市-101		51,122,982.00	72,018.00		51,195,000.00
金科美邻汇商业 2 号楼		1,241,532,600.00			1,241,532,600.00
中央公园城 12-A#幢		25,716,335.70	315,964.30		26,032,300.00
杭州市运河新城 A-R21-12 地 块		387,569,600.00	637,500.00		388,207,100.00

北碚区悦复大道 8号第1至6层		87,397,300.00			87,397,300.00
合 计	2,891,071,700.00	1,978,136,702.70	66,430,327.11	1,320,923,029.81	3,614,715,700.00

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入	按期末公允价值 计算的增值率
红星美凯龙家居广场	重庆市渝北区天宫殿街道 新南路888号	106,927.62	12,871,098.32	
天王星办公楼4、5层及车位	重庆市北部新区高新园星 光大道68号	2,618.18	1,818,720.96	1.14%
成都青羊区办公楼	成都市青羊区顺城大街 308号	489.70	106,334.76	1.91%
合川世界城负1层商场及库房	重庆市合川区希尔安大道 1168号	4,700.93	1,571,282.45	1.82%
金科开州城负1层商场及库房	重庆市开县云枫滨路金科 开州城	4,481.24	137,299.66	0.39%
金科·涪陵世界走廊B区	重庆市涪陵区中山路6号	94,089.73	18,617,101.01	4.22%
开州城B1楼栋	重庆市开县云枫街道滨湖 西路549号B1幢	10,408.53	825,932.01	0.21%
开县金科酒店项目3幢、5幢、 6幢	重庆市开州区文峰街道开 州大道东一段2号3幢、5	6,881.99	4,440,880.00	0.54%
西城大院负一层	重庆市九龙坡区西城大院	13,675.44	3,033,394.68	0.00%
廊桥水乡二组团25超市-101	重庆市沙坪坝区大学城南 路1078号	3,600.21	[注]	0.14%
金科美邻汇商业2号楼	大竹林组团0标准分区 028-10号宗地	47,318.75	[注]	0.00%
中央公园城12-A#幢	重庆市江津区几江街道西 江大街111号	6,318.51	[注]	1.23%
杭州市运河新城A-R21-12地 块12#楼住宅	杭州市运河新城A-R21-12 地块12#楼	12,749.00		0.16%
北碚区悦复大道8号第1至6 层	重庆市北碚区悦复大道8 号第1至6层	10,412.82	[注]	0.00%
合 计		324,672.65	43,422,043.85	

[注]：本期处于免租期。

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院负一层	49,231,600.00	正在办理中
小 计	49,231,600.00	

### (4) 其他说明

公司在期末委托重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对自持投资性房地产进行

评估以确定投资性房地产的公允价值，出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2019）第 57 号）。

## 10. 固定资产

### （1）明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备
账面原值					
期初数	1,071,368,578.98	33,863,797.32	121,996,509.44	65,612,644.23	55,410,417.72
本期增加金额	87,006,398.70	6,516,894.30	39,201,622.29	19,828,867.05	7,427,700.81
1) 购置		3,996,494.18	38,181,694.27	17,457,909.66	7,386,377.74
2) 在建工程转入					
3) 企业合并增加	87,006,398.70	2,520,400.12	1,019,928.02	2,370,957.39	41,323.07
本期减少金额	23,510,019.01	4,216,237.67	8,386,975.50	7,819,928.54	2,933,957.07
1) 处置或报废	23,510,019.01	4,216,237.67	8,386,975.50	7,819,928.54	2,933,957.07
期末数	1,134,864,958.67	36,164,453.95	152,811,156.23	77,621,582.74	59,904,161.46
累计折旧					
期初数	98,448,482.34	12,799,919.24	64,477,543.98	41,021,372.63	28,783,126.99
本期增加金额	41,238,990.50	3,292,006.47	20,973,302.35	11,492,250.54	9,745,765.46
1) 计提	31,459,116.35	2,837,856.07	20,549,323.77	10,114,397.05	9,744,975.98
2) 企业合并增加	9,779,874.15	454,150.40	423,978.58	1,377,853.49	789.48
本期减少金额	4,165,398.60	1,121,426.15	6,393,243.80	6,833,175.44	1,755,512.19
1) 处置或报废	4,165,398.60	1,121,426.15	6,393,243.80	6,833,175.44	1,755,512.19
期末数	135,522,074.24	14,970,499.56	79,057,602.53	45,680,447.73	36,773,380.26
账面价值					
期末账面价值	999,342,884.43	21,193,954.39	73,753,553.70	31,941,135.01	23,130,781.20
期初账面价值	972,920,096.64	21,063,878.08	57,518,965.46	24,591,271.60	26,627,290.73

续上表

项 目	房屋及建筑物装修	家电设备	发电及相关设备	合 计
账面原值				
期初数	342,395,065.98	37,284,549.92	1,324,928,689.92	3,052,860,253.51
本期增加金额	6,273,300.71	5,776,844.22	1,063,343.19	173,094,971.27
1) 购置	6,273,300.71	5,556,708.54	1,063,343.19	79,915,828.29

2) 在建工程转入				
3) 企业合并增加		220,135.68		93,179,142.98
本期减少金额	297,196.00	1,817,809.76		48,982,123.55
1) 处置或报废	297,196.00	1,817,809.76		48,982,123.55
期末数	348,371,170.69	41,243,584.38	1,325,992,033.11	3,176,973,101.23
累计折旧				
期初数	171,928,827.63	19,107,583.82	174,564,374.36	611,131,230.99
本期增加金额	55,957,666.39	6,320,878.38	64,852,648.35	213,873,508.44
1) 计提	55,957,666.39	6,188,320.36	64,852,648.35	201,704,304.32
2) 企业合并增加		132,558.02		12,169,204.12
本期减少金额	276,557.24	992,919.90		21,538,233.32
1) 处置或报废	276,557.24	992,919.90		21,538,233.32
期末数	227,609,936.78	24,435,542.30	239,417,022.71	803,466,506.11
账面价值	120,761,233.91	16,808,042.08	1,086,575,010.40	2,373,506,595.12
期末账面价值	120,761,233.91	16,808,042.08	1,086,575,010.40	2,373,506,595.12
期初账面价值	170,466,238.35	18,176,966.10	1,150,364,315.56	2,441,729,022.52

(2) 融资租入固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
发电及相关设备	495,077,516.22	88,185,682.50		406,891,833.72
小计	495,077,516.22	88,185,682.50		406,891,833.72

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	76,719,561.74	正在办理中
小计	76,719,561.74	

11. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
景峡第二风电场C区200MW项目	1,452,268,673.18		1,452,268,673.18	1,160,573,769.41		1,160,573,769.41



零星工程	484,032.45		484,032.45	458,355.29		458,355.29
合计	1,452,752,705.63		1,452,752,705.63	1,161,032,124.70		1,161,032,124.70

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	15.6 亿	1,160,573,769.41	291,694,903.77			1,452,268,673.18
小计		1,160,573,769.41	291,694,903.77			1,452,268,673.18

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	92.5	[注]	115,321,530.85	56,334,945.55	5.20	自筹、募集资金和借款
小计			115,321,530.85	56,334,945.55		

[注]：哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）于 2015 年 7 月收到《自治区发展改革委关于哈密风电基地二期东南部风区景峡区域 70 万千瓦风电及 5 万千瓦光伏项目核准的批复》（新发改能源[2015]1301 号），根据该批复文件，景峡二 C 风电场由哈密华冉投资建设，项目总装机规模为 20 万千瓦，项目总投资 156,482 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，哈密华冉投资建设的景峡二 C 风电场相关工程建设已基本完成，项目尚在调试阶段。

## 12. 无形资产

### (1) 明细情况

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
账面原值				
期初数	51,839,838.45	43,119,273.00	1,180,654.13	96,139,765.58
本期增加金额	502,579.22	7,610,358.81	10,455,871.46	18,568,809.49
1) 购置	502,579.22	7,570,758.81	5,834.95	8,079,172.98
2) 企业合并增加		39,600.00	10,450,036.51	10,489,636.51
本期减少金额	7,832,903.45	1,281,458.37	131,369.81	9,245,731.63
1) 处置	7,832,903.45	1,281,458.37	131,369.81	9,245,731.63
期末数	44,509,514.22	49,448,173.44	11,505,155.78	105,462,843.44

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
累计摊销				
期初数	5,846,085.32	28,227,662.62	247,288.10	34,321,036.04
本期增加金额	1,176,911.87	6,201,252.11	1,208,784.63	8,586,948.61
1) 计提	1,176,911.87	6,187,992.11	1,208,784.63	8,573,688.61
2) 企业合并增加		13,260.00		13,260.00
本期减少金额	1,161,880.76	375,367.86	76,539.66	1,613,788.28
1) 处置	1,161,880.76	375,367.86	76,539.66	1,613,788.28
期末数	5,861,116.43	34,053,546.87	1,379,533.07	41,294,196.37
账面价值				
期末账面价值	38,648,397.79	15,394,626.57	10,125,622.71	64,168,647.07
期初账面价值	45,993,753.13	14,891,610.38	933,366.03	61,818,729.54

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
重庆开县·金科大酒店	2,755,616.84	正在办理中
小 计	2,755,616.84	

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00				30,000.00
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06				859,680.06
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆天豪门窗有限公司[注]	3,869,524.97		3,869,524.97		
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
新疆华冉东方新能源有限公司	483,776,339.06				483,776,339.06
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20

重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	678,342.72				678,342.72
合计	491,951,643.50		3,869,524.97		488,082,118.53

注：重庆天豪门窗有限公司于2018年3月更名为重庆天豪虹淘实业有限公司。

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00					30,000.00
小计	128,151.81					128,151.81

## (3) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

新疆华冉东方新能源有限公司新能源发电资产组组合：

### 1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	新能源发电资产及资产运营产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	138,970.06 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	189,097.13 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

### 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率10.59%（2017年：10.68%），预测期以后的现金流量根据增长率2%推断得出，该增长率和风力发电行业预计总体规划、风电消纳、弃风率控制等发展趋势相当。

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

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的并购新疆华冉东方新能源有限公司形成的商

誉资产组预计未来现金流量的现值评估咨询报告》（重康评咨报字（2019）第14号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值，商誉并未出现减值损失。

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

#### 14. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费[注]	26,076,754.86	66,700,800.59	27,455,009.32	886,262.40	64,436,283.73
合计	26,076,754.86	66,700,800.59	27,455,009.32	886,262.40	64,436,283.73

[注]：系公司及子公司租赁办公场所装修费用。

#### 15. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	168,043,867.84	36,546,023.04	188,486,551.86	41,234,588.91
可抵扣亏损	2,469,537,800.11	609,121,951.93	1,215,148,129.54	298,735,426.54
内部交易未实现利润	366,167,657.60	91,541,914.40	260,479,004.96	65,119,751.24
土地溢价摊销	372,934,999.72	93,233,749.93	443,530,242.88	110,882,560.72
其他	2,588,939,964.70	512,198,985.95	2,305,506,952.98	410,773,977.75
合计	5,965,624,289.97	1,342,642,625.25	4,413,150,882.22	926,746,305.16

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	2,203,412,197.66	466,194,045.12	1,698,856,006.95	424,685,277.56
其他	5,776,560.06	985,355.41	2,840,776.54	475,032.37
合计	2,209,188,757.72	467,179,400.53	1,701,696,783.49	425,160,309.93

##### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	272,570,252.27	348,726,250.58
可抵扣亏损	1,925,422,451.53	1,948,782,398.57
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	1,084,773,613.43	876,520,666.45
合 计	3,282,894,469.04	3,174,157,467.41

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018 年		47,686,127.87	
2019 年	45,845,373.32	117,756,421.45	
2020 年	286,100,443.80	449,758,203.25	
2021 年	415,304,810.62	553,074,334.89	
2022 年	625,700,288.45	780,507,311.11	
2023 年	552,471,535.34		
合 计	1,925,422,451.53	1,948,782,398.57	

(5) 其他说明

未经抵销的递延所得税资产和未确认递延所得税资产明细表中的“其他”主要系可抵扣成本、费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

#### 16. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	116,000,000.00	406,834,000.00
合 计	116,000,000.00	406,834,000.00

#### 17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	59,200,000.00	4,500,000,000.00
保证借款	7,000,000.00	600,000,000.00
质押借款	446,200,000.00	195,000,000.00

抵押及保证借款	1,873,400,000.00	550,000,000.00
质押及保证借款	159,000,000.00	494,860,000.00
质押及抵押借款		80,000,000.00
抵押、质押及保证借款	651,400,000.00	
合 计	3,196,200,000.00	6,419,860,000.00

#### 18. 应付票据及应付账款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	2,659,975,468.64	166,785,289.59
应付账款	13,681,241,057.55	11,462,066,025.85
合 计	16,341,216,526.19	11,628,851,315.44

##### (2) 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	23,452,060.07	12,842,215.00
商业承兑汇票	2,636,523,408.57	153,943,074.59
合 计	2,659,975,468.64	166,785,289.59

##### (3) 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	12,273,801,412.35	10,699,109,132.53
应付材料及设备款	1,407,439,645.20	762,956,893.32
合 计	13,681,241,057.55	11,462,066,025.85

#### 19. 预收款项

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	75,963,581,497.54	42,791,021,787.21
其他	312,113,817.79	61,491,882.81
合 计	76,275,695,315.33	42,852,513,670.02

(2) 其他说明

预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
武汉·金科城	3,925,472,021.28		2020年6月	93.02%
云南·金科廊桥水岸	2,451,537,959.57	741,136,251.90	2019年10月	84.18%
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2,365,226,848.20	216,566,046.97	2019年8月	82.09%
重庆·金科天元道（二期）	2,330,351,701.14	1,824,036,883.92	2019年12月	97.24%
重庆·西永天宸（二期）	2,215,937,626.69	2,472,068,478.56	2019年1月	96.89%
柳州·金科天宸	1,673,656,056.72	259,125,302.27	2020年3月	85.19%
内江·金科公园王府	1,611,636,303.44	294,749,418.15	2019年2月	63.50%
重庆·金科九曲河	1,586,005,482.98	575,369,557.01	2021年12月	71.45%
咸阳·金科世界城	1,561,324,884.51	713,760,332.23	2019年4月	70.24%
雅安·金科天宸	1,544,941,768.43	309,801,662.17	2019年4月	86.93%
南宁·金科观天下	1,483,405,183.25	185,784,849.57	2019年4月	83.49%
济南·澜山公馆	1,457,085,031.11	712,770,525.57	2019年12月	98.91%
青岛·金科阳光美镇	1,432,319,942.59	348,444,615.58	2019年9月	98.88%
成都·金科天宸	1,291,492,735.86	1,626,730,807.97	2019年4月	100.00%
泸州·金科博翠湾	1,258,807,561.61		2019年7月	75.95%
无锡·蠡湖一号三期	1,222,957,206.08		2019年11月	89.01%
重庆·集美阳光	1,214,222,077.04		2020年10月	73.90%
重庆涪陵·金科天宸	1,205,499,851.74	872,533,601.16	2019年4月	98.21%
重庆·金科城	1,179,759,615.69	1,045,313,797.55	2019年6月	100.00%
重庆开县·天湖印二期	1,102,301,737.98	64,391,579.89	2019年5月	99.70%
淄博·金科集美嘉悦	1,076,823,480.21		2020年5月	99.30%
重庆开县·云玺台	1,068,881,898.77	1,040,528,100.01	2019年4月	99.98%
重庆·金科天元道（一期）	1,066,988,440.41	2,059,551,326.91	2019年5月	80.74%
重庆·金科御临河	1,058,763,069.52		2021年5月	55.97%
重庆·西永天宸	1,046,790,694.44	28,440,049.01	2019年6月	100.00%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
重庆长寿·金科世界城	1,029,033,003.60	398,788,092.64	2019年3月	94.66%
南通·廊桥水岸	989,536,203.42	301,605,308.17	2019年5月	93.38%
郴州·中央公园城	950,718,053.99	264,325,754.72	2019年4月	90.36%
重庆荣昌·金科世界城	948,329,487.24	924,052,608.86	2019年5月	98.00%
成都·金科博翠天宸	920,949,574.80	13,648.44	2019年8月	62.83%
重庆江津·集美郡	862,477,589.67		2019年11月	83.28%
湖南·长沙科技新城	818,027,577.54	484,743,691.48	2019年6月	91.82%
遵义·金科集美天宸	788,322,963.38		2019年10月	97.34%
遵义·金科中央公园城	782,257,757.35	945,230,842.61	2019年3月	96.31%
合肥·半岛1号	758,908,443.55	595,183,468.70	2020年7月	65.39%
永川·集美天宸	722,220,020.00		2020年3月	76.23%
重庆开县·云玺台三期	717,867,108.47		2019年7月	98.42%
重庆江津·金科中央公园城	716,736,373.64	871,710,825.67	2019年7月	97.15%
重庆云阳·金科世界城	707,332,269.42	210,563,509.77	2019年3月	90.75%
江苏如皋·金科世界城	702,549,976.26	232,863,728.52	2019年7月	96.05%
合肥·海悦东方花园	694,109,061.19	143,652,082.25	2019年4月	71.02%
合肥·天宸花园	684,202,189.83	65,807,495.50	2022年3月	64.04%
重庆万州·金科观澜-1	683,230,875.41		2020年3月	68.80%
内江·时代中心	636,370,204.08	136,055,198.08	2019年1月	96.21%
河南·金科御府	601,882,207.01		2021年4月	78.66%
柳州·金科星辰	601,563,459.40	27,551,385.44	2019年9月	83.24%
重庆大足·金科中央公园城	599,060,343.35	226,743,086.83	2019年7月	96.81%
泰安·金科桃花源	595,810,971.28	425,895,523.32	2019年5月	98.37%
重庆璧山·金科中央公园城	595,759,531.03	833,903,811.35	2019年8月	84.90%
重庆开县·集美湖畔	588,505,913.83		2020年8月	83.12%
南充·集美天宸	570,589,824.10		2019年12月	93.57%
重庆南川·金科世界城（三期）	564,045,389.67		2019年9月	93.61%



项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
重庆江津·金科世界城	555,711,075.41	173,091,506.48	2019年5月	95.16%
南昌·金科集美阳光	549,989,386.27		2021年7月	62.50%
重庆涪陵·金科中央公园城	535,308,327.29	17,938,978.20	2019年4月	94.98%
成都·金科东方雅郡	531,496,423.15	923,319,997.94	2019年4月	99.92%
长沙·金科中心	517,003,375.51	327,662,885.52	2019年6月	91.21%
重庆丰都·金科黄金海岸	504,656,796.05	113,823,496.34	2019年7月	94.10%
北京·金科纳帕庄园	502,746,682.36	328,585,914.63	已竣工	95.79%
重庆·博翠长江	500,088,934.60		2020年3月	59.89%
遂宁·金科美湖三期	496,869,981.81		2019年3月	73.61%
重庆巫山·金科城（一期）	496,142,713.73	783,866,185.27	2019年4月	95.95%
天津·武清项目	480,722,003.24		2022年9月	77.42%
合肥·金樾花园	464,994,210.03	71,294,795.84	2020年6月	84.43%
重庆永川·天悦府	457,682,261.62		2019年11月	81.18%
苏州·集美院	457,518,908.92		2019年6月	80.29%
重庆璧山·博翠天悦	450,113,996.81		2019年9月	85.58%
济南章丘·金科领航项目	445,857,124.44	99,086,669.39	2020年4月	44.36%
济南·金科世界城	423,861,361.22	879,459,186.54	2021年4月	97.84%
内江·金科中央公园城	367,669,197.92	40,026,834.92	2019年12月	92.91%
张家港·博翠名邸	355,256,255.03		2019年7月	97.89%
张家港·廊桥美墅	350,015,803.38	16,036,349.33	2019年12月	94.89%
重庆南川·金科世界城	350,009,737.76	473,837,623.39	2019年5月	86.45%
成都·博翠粼湖	329,648,633.93		2020年7月	92.74%
重庆·两江健康科技新城	328,642,671.58	1,098,835,657.75	2019年9月	86.87%
贵州·金科龙里东方一期A组团	323,746,826.67		2020年1月	97.63%
新疆·金科维拉庄园	309,685,904.68	276,198,168.35	2019年7月	60.30%
西安·金科天籁城	286,671,424.41	705,928,068.16	2019年5月	82.02%
重庆·大渡口星辰3期	277,622,638.62	182,216,451.10	2019年9月	90.75%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工 时间	项目预售 比例
长沙·金科世界城	255,592,310.73	489,323,708.02	2019年2月	94.18%
天津·天湖北苑	244,944,037.86		2019年1月	89.82%
贵阳·金科集美阳光	242,440,452.69		2019年12月	59.51%
南京·金科观天下山庄	232,040,594.24	414,257,691.68	2020年12月	98.82%
无锡·米兰花园A	223,168,467.16	58,501,985.96	2019年4月	99.12%
其他汇总	3,853,077,426.65	12,837,936,383.65		
合计	75,963,581,497.54	42,791,021,787.21		

## 20. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	683,451,142.48	3,819,842,340.51	3,800,332,329.95	702,961,153.04
离职后福利- 设定提存计划	902,139.96	210,450,855.25	208,988,947.11	2,364,048.10
合计	684,353,282.44	4,030,293,195.76	4,009,321,277.06	705,325,201.14

### (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	597,937,488.95	3,409,748,458.18	3,368,685,632.65	639,000,314.48
职工福利费		86,271,667.00	86,271,667.00	
社会保险费	445,472.82	107,728,390.87	107,431,546.95	742,316.74
其中：医疗保险费	412,922.90	95,784,839.70	95,483,138.24	714,624.36
工伤保险费	14,626.04	7,613,414.23	7,610,333.47	17,706.80
生育保险费	17,923.88	4,330,136.94	4,338,075.24	9,985.58
住房公积金	798,467.75	113,981,462.63	111,577,176.63	3,202,753.75
工会经费和职工教育经费	84,269,712.96	96,801,196.13	121,055,141.02	60,015,768.07
辞退福利		5,311,165.70	5,311,165.70	
小计	683,451,142.48	3,819,842,340.51	3,800,332,329.95	702,961,153.04

### (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	864,404.14	204,262,174.49	202,887,557.44	2,239,021.19
失业保险费	37,735.82	6,188,680.76	6,101,389.67	125,026.91
小 计	902,139.96	210,450,855.25	208,988,947.11	2,364,048.10

## 21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	645,177,007.11	562,210,447.47
城市维护建设税	43,053,778.93	27,573,306.56
教育费附加	19,226,115.23	15,117,436.68
地方教育附加	12,748,811.05	9,024,591.91
土地增值税	378,745,510.75	451,264,873.27
企业所得税	2,077,947,694.77	945,099,611.61
代扣代缴个人所得税	56,319,136.15	32,461,452.81
房产税	2,756,487.99	2,794,648.05
土地使用税	8,260,224.84	3,507,066.39
其他	7,362,245.15	7,043,422.41
合 计	3,251,597,011.97	2,056,096,857.16

## 22. 其他应付款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	759,064,033.00	629,298,509.31
应付股利	31,724,941.64	64,183,332.67
其他应付款	12,621,367,731.22	8,485,142,374.21
合 计	13,412,156,705.86	9,178,624,216.19

### (2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	115,323,687.72	107,148,947.65

短期借款应付利息	3,340,269.42	9,159,665.78
信托资金利息	177,540,752.58	38,809,442.95
债券利息	462,859,323.28	474,180,452.93
合 计	759,064,033.00	629,298,509.31

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	4,808,275.64	36,000,000.00
其他权益工具持有者股利	26,916,666.00	28,183,332.67
合 计	31,724,941.64	64,183,332.67

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注]	4,612,794,876.19	2,896,235,670.00
保证金	1,358,932,998.11	676,016,982.63
应付股权转让款	403,843,341.98	308,480,259.34
拆借款	150,000,000.00	203,279,307.47
应付暂收款	2,780,100,120.84	1,857,418,134.99
代收代缴客户款	954,647,216.94	693,361,396.12
其他	2,361,049,177.16	1,850,350,623.66
合 计	12,621,367,731.22	8,485,142,374.21

[注]：系合资合作的控股子公司收到少数股东的项目运营往来款。

2) 账龄1年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
南宁融创世承置业有限公司	762,440,000.00	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	272,129,023.74	项目未清算
小 计	1,034,569,023.74	

23. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

一年内到期的长期借款	19,989,981,966.67	7,269,054,099.99
一年内到期的应付债券	4,336,363,106.04	4,069,332,583.11
限制性股票回购义务[注]	116,970,175.00	134,922,800.00
合 计	24,443,315,247.71	11,473,309,483.10

[注]：详见本财务报表附注十一。

#### 24. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,037,279,049.00	3,694,989,049.00
质押借款	4,165,000,000.00	2,860,000,000.00
抵押借款	748,800,000.00	1,811,500,000.00
抵押及保证借款	30,759,949,637.23	20,265,315,300.00
质押及保证借款	2,318,820,000.00	4,011,690,000.00
质押及抵押借款	1,653,950,000.00	3,490,000,000.00
抵押、质押及保证借款	5,686,330,000.00	1,111,000,000.00
合 计	47,370,128,686.23	37,244,494,349.00

#### 25. 应付债券

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
短期融资券	998,827,397.26	
中期票据	1,099,236,723.87	3,189,845,254.01
2015 年公司债券（公开发行）	281,350,632.38	1,997,129,482.92
2015 年公司债券（非公开发行）		1,127,447,789.90
2016 年公司债券（非公开发行）	2,572,893,799.16	10,052,920,199.35
2018 年公司债券（公开发行）	3,561,965,262.82	
2018 年公司债券（非公开发行）	2,077,800,813.89	
深圳前海梧桐可转债	144,749,367.94	
减：一年内到期的应付债券	4,336,363,106.04	4,069,332,583.11

合 计	6,400,460,891.28	12,298,010,143.07
-----	------------------	-------------------

(2) 应付债券增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
超短期融资券	100.00	2018年6月26日	180天	800,000,000.00		797,805,283.02
短期融资券	100.00	2018年8月3日	1年	1,000,000,000.00		998,000,000.00
中期票据	100.00	2015年11月20日	3年	2,100,000,000.00	2,094,050,265.18	
2015年公司债券(公开发行)[注1]	100.00	2015年8月28日	3+2年	2,000,000,000.00	1,997,129,482.92	
2015年公司债券(非公开发行)[注2]	100.00	2015年12月16日	2+1年	1,250,000,000.00	1,127,447,789.90	
2016年度第一期中期票据	100.00	2016年3月22日	3年	1,100,000,000.00	1,095,794,988.83	
2016年非公开发行公司债券(第一期)[注2]	100.00	2016年3月16日	1+2年、2+1年	2,550,000,000.00	1,411,880,127.14	
2016年非公开发行公司债券(第二期)[注3]	100.00	2016年5月3日	1+2年、2+1年、3+2年	5,400,000,000.00	4,861,895,431.10	
2016年非公开发行公司债券(第三期)[注3]	100.00	2016年7月26日	1+2年、2+1年	4,600,000,000.00	3,779,144,641.11	
2018年公开发行公司债券[注4]	100.00	2018年2月8日	2+2年、3+2年	3,580,000,000.00		3,550,669,811.32
2018年非公开发行公司债券(第一期)[注5]	100.00	2018年3月30日	2+1年	600,000,000.00		596,603,773.59
2018年非公开发行公司债券(第二期)[注5]	100.00	2018年9月5日	2+1年	1,500,000,000.00		1,478,264,150.94
深圳前海梧桐可转债[注6]	100.00	2018年11月16日	1年	145,550,400.00		144,589,161.52
小 计				26,625,550,400.00	16,367,342,726.18	7,565,932,180.39

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
超短期融资券	26,432,876.71	2,194,716.98	800,000,000.00		
短期融资券	28,545,205.48	827,397.26		998,827,397.26	998,827,397.26
中期票据	103,158,904.11	5,949,734.82	2,100,000,000.00		
2015年公司债券(公开发行)	88,833,859.86	2,447,249.46	1,718,226,100.00	281,350,632.38	
2015年公司债券(非	74,765,753.42	2,552,210.10	1,130,000,000.00		

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
公开发行)					
2016 年度第一期中期票据	58,300,000.00	3,441,735.04		1,099,236,723.87	1,099,236,723.87
2016 年非公开发行公司债券(第一期)	48,801,643.84	4,192,418.23	850,000,000.00	566,072,545.37	566,072,545.37
2016 年非公开发行公司债券(第二期)	193,976,312.33	13,675,131.35	2,962,000,000.00	1,913,570,562.45	1,434,226,380.26
2016 年非公开发行公司债券(第三期)	136,692,054.79	14,106,050.23	3,700,000,000.00	93,250,691.34	93,250,691.34
2018 年公开发行公司债券	234,532,438.36	11,295,451.50		3,561,965,262.82	
2018 年非公开发行公司债券(第一期)	35,452,602.74	781,549.91		597,385,323.50	
2018 年非公开发行公司债券(第二期)	39,085,479.45	2,151,339.45		1,480,415,490.39	
深圳前海梧桐可转债		160,206.42		144,749,367.94	144,749,367.94
小 计	1,068,577,131.09	63,775,190.75	13,260,226,100.00	10,736,823,997.32	4,336,363,106.04

[注 1]：本公司经中国证券监督管理委员会证监许可(2015)1838 号核准通过，面向合格投资者公开发行面值不超过 38 亿元的公司债券。其中，本公司于 2015 年 8 月 28 日公开发行的 2015 年公司债券(第一期)发行规模 20 亿元，债券的期限为 5 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，为固定利率债券，票面利率为 6.40%，在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；本公司于 2018 年 8 月 28 日未调整债券票面利率，投资者回售债券数量为 17,182,261 张，回售金额为人民币 182,819.26 万元(包含利息)。

[注 2]：经深圳证券交易所深证函(2015)354 号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过 38 亿元的非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中，本公司于 2015 年 12 月 16 日发行的 2015 年非公开发行公司债券(第一期)发行规模 12.50 亿元，债券期限为 3 年期，附第 2 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行利率为 7.00%，本公司于 2017 年 12 月 16 日行使调整票面利率选择权调整票面利率至 7.20%，2017 年投资者回售数量为 120 万张，金额为 12,840.00 万元(包含利息)；2018 年

12月16日投资者回售数量为1,130万张,金额为121,136.00万元(包含利息)。本公司于2016年3月16日发行的2016年非公开发行公司债券(第一期)发行规模为25.5亿元,分为两个品种,其中品种一发行规模12.50亿元,债券期限为3年期,并附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,发行利率6.80%,本公司于2018年3月16日行使调整票面利率选择权调整票面利率至6.90%,投资者回售债券数量为850.00万张,回售金额为人民币90,780.00万元(包含利息);品种二发行规模13亿元,债券期限为3年期,并附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,发行利率6.0%,2017年投资者回售数量为1,130万张,金额为119,780.00万元(包含利息);公司于2018年3月16日行使调整票面利率选择权调整票面利率至6.20%,投资者回售债券数量为0张,回售金额为人民币0万元(包含利息)。

[注3]:经深圳证券交易所深证函(2016)263号核准通过,深交所对本公司申请确认发行总规模不超过100亿元的金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中,本公司于2016年5月3日发行的2016年非公开发行公司债券(第二期)发行规模54.00亿元,分为三个品种,其中品种一发行规模5.20亿元,债券期限为3年期,并附第1年及第2年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率6.00%,于2017年向投资者全部兑付;品种二发行规模44.00亿元,债券期限为3年期,并附第2年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率6.70%;本公司于2018年5月3日行使调整票面利率选择权调整票面利率至7.30%,投资者回售数量为2,962万张,金额为316,045.40万元(包含利息)。品种三发行规模4.80亿元,债券期限为5年期,并附第3年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率为7.20%。本公司于2016年7月26日发行的2016年非公开发行公司债券(第三期)发行规模46.00亿元,分为两个品种,其中品种一发行规模10.00亿元,债券期限为3年期,并附第1年及第2年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权,发行利率5.17%,本公司于2017年7月26日行使上调票面利率选择权上调票面利率至6.30%,2017年投资者回售债券数量为800万张,2018年7月26日投资者回售数量为200万张,金额为21,260.00万元(包含利息);品种二发行规模36.00亿元,债券期限为3年期,并附第2年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权,票面利率6.40%,2018年7月26日投资者回售数量为3,500.00万张,金额为372,400.00万元(包含利息)。

[注4]:本公司经中国证券监督管理委员会证监许可(2017)2352号核准通过,面向合格投资者公开发行面值不超过55亿元的公司债券。其中,本公司于2018年2月8日发行的



2018年公开发行公司债券（第一期）发行规模35.80亿元，本次债券分为两个品种，品种一为4年期，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率7.2%；品种二为5年期，并附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率7.5%，品种一和品种二发行规模分别为19.70亿元和16.10亿元。

[注5]：经深圳证券交易所深证函（2017）586号核准通过，深交所对本公司申请确认发行总规模不超过60亿元的金科地产集团股份有限公司2017年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。其中本公司于2018年4月3日发行的2018年非公开发行公司债券（第一期）发行规模6亿元，债券期限为3年期，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率7.9%。本公司于2018年9月5日发行的2018年非公开发行公司债券（第二期）发行规模15亿元，债券期限为3年期，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率8.06%。

[注6]：系子公司广州金科房地产开发有限公司于2018年11月16日发行，第一次发行规模为14,555.04万元，期限为12个月。

## 26. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款[注]	746,194,009.62	484,038,972.06
合 计	746,194,009.62	484,038,972.06

[注]：根据控股子公司新疆华冉东方新能源有限公司（承租人）与重庆润金融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的新疆哈密烟墩第六风电场B01-B50号共50台风力发电机，转让价款为50,500.00万元，租赁期间为12年；截至2018年12月31日，该笔长期应付款余额为445,736,812.87元。根据控股子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（承租人）与重庆银海融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场C区H11L-2.0MW号共30台风力发电机以及4套风电塔筒模具，转让价款为30,000.00万元，租赁期间为8年；截至2018年12月31日，该笔长期应付款余额为300,457,196.75元。

## 27. 递延收益

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	配套费等专项财政补贴
合计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	

## (2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增政府补助金额	本期计入当期损益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00	与资产相关
产业扶持发展资金		232,800,000.00		232,800,000.00	与资产相关
配套费专项财政补贴	67,003,029.08		26,233,511.24	40,769,517.84	与资产相关
小计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84	

[注]：政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

## 28. 其他非流动负债

项目	期末数	期初数
限制性股票回购义务[注]	4,774,000.00	141,154,300.00
合计	4,774,000.00	141,154,300.00

[注]：详见本财务报表附注十一。

## 29. 股本

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,339,715,816						5,339,715,816

## 30. 其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

本公司于2016年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。

## (2) 期末发行在外的永续债变动情况

项 目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,700,000,000.00		
小 计		1,700,000,000.00		

(续上表)

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债				1,700,000,000.00
小 计				1,700,000,000.00

### 31. 资本公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	3,882,125,671.92	38,374,325.08	2,885,125.00	3,917,614,872.00
其他资本公积	188,266,031.12	32,420,237.04	38,374,325.08	182,311,943.08
合 计	4,070,391,703.04	70,794,562.12	41,259,450.08	4,099,926,815.08

#### (2) 其他说明

本期股本溢价增加 38,374,325.08 元系本期解锁的限制性股票可抵扣成本与账面计提成本的差异由其他资本公积转入所致，本期股本溢价减少 2,885,125.00 元系附追索权的限制性股票回购所致；本期其他资本公积增加 32,420,237.04 元，其中公司实际控制人缴回误操作短线交易收益，金额为 536,756.00 元；股权激励成本增加 31,883,481.04 元，其中：当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 4,973,968.46 元，具体情况详见本财务报表附注十一；根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产计入资本公积 26,909,512.58 元。

### 32. 库存股

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	276,077,100.00		154,332,925.00	121,744,175.00

回购未注销股票	283,100.00	15,510,875.00		15,793,975.00
合计	276,360,200.00	15,510,875.00	154,332,925.00	137,538,150.00

(2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少系首次授予的限制性股票 4,078.5 万股和预留部分的限制性股票 220.00 万股于本年度解锁, 回购不符合激励计划和不符合解锁条件的限制性股票 561.25 万股以及本期分配现金股利所致, 股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 15,510,875.00 元, 系根据公司第十届董事会第十一次、第二十三次、第二十五次和第二十六次会议决议规定, 公司按 2.98 元/股的价格以现金方式回购已授予陈宇、王熠丹 2 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 2,150,000 股, 按 2.42 元/股的价格以现金方式回购已授予王熠丹、杨可君 2 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 1,125,000 股, 按 2.73 元/股的价格以现金方式回购已授予李大伟等 16 位自然人但尚未解锁的限制性人民币普通股 (A 股) 2,337,500 股。截至 2018 年 12 月 31 日, 该部分限制性股票回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

33. 其他综合收益

(1) 明细情况

项目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70
其中: 存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70
其他综合收益合计	616,815,817.89	1,023,398,052.78		172,929,498.53	793,889,886.81	56,578,667.44	1,410,705,704.70

(2) 其他说明

详见本附注五、9。

34. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	579,739,897.20	356,948,716.17		936,688,613.37
合 计	579,739,897.20	356,948,716.17		936,688,613.37

(2) 其他说明

本期增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

35. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,738,711,235.35	7,166,775,355.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,885,918,469.56	2,004,605,156.41
减：提取法定盈余公积	356,948,716.17	186,490,836.03
应付普通股股利	1,332,997,704.00	1,068,010,663.20
转作股本的普通股股利		
其他[注]	103,416,667.35	178,167,777.12
期末未分配利润	9,831,266,617.39	7,738,711,235.35

[注]：公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 103,416,667.35 元，本期已支付 103,416,667.35 元(含上期末未支付利息 26,916,666.00 元)，剩余 26,916,666.00 元尚未支付。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,499,932,132.72	28,861,293,727.35	34,397,141,008.99	27,148,245,206.29
其他业务	733,744,292.05	591,275,408.84	360,482,108.99	200,156,640.13
合 计	41,233,676,424.77	29,452,569,136.19	34,757,623,117.98	27,348,401,846.42

(2) 其他说明

2018 年度主营业务收入前五名的项目情况：

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
重庆•金科天元道（一期）	1,955,814,669.98	4.83
重庆•金科天元道（二期）	1,923,111,845.44	4.75
重庆•西永天宸（二期）	1,504,126,904.69	3.71
重庆•金科空港城	1,386,643,341.62	3.42
重庆•金科城	1,355,031,321.73	3.35
小 计	8,124,728,083.46	20.06

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	27,958,765.88	449,881,435.73
城市维护建设税	136,139,161.77	115,197,243.09
教育费附加	59,628,325.91	52,475,011.57
地方教育附加	40,407,647.38	35,039,377.64
土地增值税	980,822,843.48	409,392,694.92
印花税	97,244,980.25	34,228,458.25
房产税	28,273,754.69	21,813,079.55
土地使用税	28,920,307.72	8,479,920.15
车船使用税	94,441.52	73,206.93
其他	7,657,672.35	2,954,621.50
合 计	1,407,147,900.95	1,129,535,049.33

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	1,317,039,545.74	997,250,823.89
职工薪酬	827,333,898.01	510,762,246.41
其他	417,439,017.75	299,851,751.34
合 计	2,561,812,461.50	1,807,864,821.64

#### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,683,064,091.55	1,015,942,292.04
办公行政费用	427,970,685.46	238,494,425.87
固定资产折旧	40,506,179.03	37,878,331.05
股权激励费用	4,973,968.46	23,848,796.21
其他	183,009,828.15	196,020,569.62
合 计	2,339,524,752.65	1,512,184,414.79

#### 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	2,161,554.43	
职工薪酬	1,243,259.00	
合 计	3,404,813.43	

#### 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	543,249,297.49	558,598,754.13
减：利息收入[注]	537,496,047.23	123,195,056.08
其他	43,904,309.65	36,517,734.80
合 计	49,657,559.91	471,921,432.85

[注]：主要系本年度银行存款利息及按协议约定向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入增加所致。

#### 7. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	35,668,845.07	92,344,427.96
存货减值损失	-533,364.85	-147,871,673.39
合 计	35,135,480.22	-55,527,245.43

#### 8. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	26,233,511.24	32,439,015.35	26,233,511.24
工业地产物业发展资金		190,000,000.00	
财政补贴款	40,165,119.26	22,297,300.04	40,165,119.26
其他	7,090,812.29	3,598,736.17	7,090,812.29
合 计	73,489,442.79	248,335,051.56	73,489,442.79

#### 9. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-27,494,730.85	-63,255,400.59
处置长期股权投资产生的投资收益	-160,967,557.15	314,418,927.50
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,228,448.15	295,492.11
其他		6,330,865.68
合 计	-186,233,839.85	257,789,884.70

#### 10. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产[注]	66,430,327.11	-14,578,317.49
合 计	66,430,327.11	-14,578,317.49

[注]：详见本财务报表附注五（一）9（2）。

#### 11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	460,339.95	1,057,070.39	460,339.95
合 计	460,339.95	1,057,070.39	460,339.95



12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	59,216,711.07	24,894,496.44	59,216,711.07
废旧物资处理收入	350,967.08	461,174.57	350,967.08
其他	27,015,291.59	16,231,829.44	27,015,291.59
合 计	86,582,969.74	41,587,500.45	86,582,969.74

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	128,879,788.10	77,483,016.37	128,879,788.10
非流动资产毁损报废损失	994,949.90	2,235,417.67	994,949.90
赔偿支出	24,721,912.47	8,658,113.10	24,721,912.47
滞纳金及罚款支出	31,187,230.80	27,922,682.35	31,187,230.80
其他	29,261,485.84	18,274,587.27	29,261,485.84
合 计	215,045,367.11	134,573,816.76	215,045,367.11

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	1,554,446,976.48	727,258,962.02
递延所得税费用	-364,842,776.28	-69,796,601.15
合 计	1,189,604,200.20	657,462,360.87

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	5,210,108,192.55	2,942,860,171.23
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,302,527,048.14	735,715,042.81
子公司适用不同税率的影响	-380,260,159.33	-181,100,701.06
调整以前期间所得税的影响	41,017,769.40	-16,089,249.92

非应税收入的影响	-3,871,926.91	-992,651.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	43,595,113.03	32,277,312.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-38,833,270.80	-19,624,572.25
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	191,998,490.26	107,658,155.46
其他	33,431,136.41	-380,974.64
所得税费用	1,189,604,200.20	657,462,360.87

#### 15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	5,072,948,333.21	1,847,295,729.02
代收代缴款项	1,736,187,325.35	1,237,473,481.48
保证金	2,022,297,096.53	1,650,782,553.89
财政补贴款	266,274,143.64	248,863,436.21
利息收入	223,948,878.19	123,195,056.08
联营、合营企业往来款项	16,736,570,859.62	6,321,158,436.02
项目合作款	9,301,263,187.88	3,844,111,731.25
拆迁安置补偿款		59,000,000.00
其他	443,197,341.40	349,855,829.15
合 计	35,802,687,165.82	15,681,736,253.10

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	5,375,318,098.78	1,854,328,932.29

代收代缴款项	1,997,409,063.01	1,071,599,452.26
保证金	4,003,799,055.80	1,020,467,856.81
付现费用	1,798,761,915.49	1,687,770,754.03
联营、合营企业往来款项	18,502,353,388.50	10,116,472,738.34
项目合作款	9,187,159,231.60	2,538,634,796.22
其他	569,208,338.81	635,126,731.02
合 计	41,434,009,091.99	18,924,401,260.97

### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	160,093,259.21	11,097,298.90
合 计	160,093,259.21	11,097,298.90

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（2）。

### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价	2,208,789,414.68	3,001,247,787.61
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额 [注]	1,266,565,727.65	627,764,970.87
合 计	3,475,355,142.33	3,629,012,758.48

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（3）。

### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
筹资性质票据贴现收款	7,000,000.00	5,023,290.00
转让子公司少数股权		113,918,303.29
合 计	7,000,000.00	118,941,593.29

### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
筹资性质票据到期承兑	12,718,500.00	170,488,990.18
购买子公司少数股权付款	84,130,666.67	516,241,940.46
单位借款		220,000,000.00
贷款及筹资性质票据的定期存单质押及保证金增加额		60,248,890.81
债券及票据融资费用	52,439,622.64	
偿还无固定期限委托贷款		1,200,000,000.00
支付子公司少数股东减资款	1,297,500.00	72,628,000.00
支付限制性股票回购款	14,051,831.00	6,280,653.25
合 计	164,638,120.31	2,245,888,474.70

## 7. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	4,020,503,992.35	2,285,397,810.36
加: 资产减值准备	35,135,480.22	-55,527,245.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	201,704,304.32	190,883,269.40
无形资产摊销	8,573,688.61	6,924,199.07
长期待摊费用摊销	27,455,009.32	13,963,204.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-460,339.95	-1,057,070.39
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	994,949.90	2,235,417.67
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-66,430,327.11	14,578,317.49
财务费用(收益以“-”号填列)	543,249,297.49	558,598,754.13
投资损失(收益以“-”号填列)	186,233,839.85	-257,789,884.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-415,896,320.09	43,068,456.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-104,768,158.39	-112,865,061.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-53,613,513,357.79	-35,219,655,903.94

经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-4,350,212,892.73	-7,985,697,049.91
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	54,856,540,285.20	32,031,396,406.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,329,109,451.20	-8,485,546,380.56
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
减: 现金的期初余额	18,180,884,750.52	17,258,986,152.21
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	11,302,700,063.95	921,898,598.31

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,096,909,292.74
其中: 大连弘坤实业有限公司	24,500,000.00
重庆御立置业有限公司	95,063,200.00
内江祥澳置业有限公司	76,000,000.00
重庆恒春置业有限公司	26,679,541.00
重庆怀顺企业管理有限公司	139,810,917.12
重庆金科建筑设计研究院有限公司	13,125,000.00
重庆市元方房地产开发有限公司	92,704,222.76
宜昌众道房地产开发有限公司	30,820,182.00
上海紫京置业有限公司	100,200,000.00
江西中农房投资置业有限公司	11,200,000.00
淄博远景房地产开发有限责任公司	78,000,000.00
天津世纪兴房地产开发有限公司	119,900,000.00

鄱陵县颐庭置业有限公司	60,198,946.50
重庆金兆锦实业发展有限公司	105,216,949.31
重庆金兆岭实业发展有限公司	42,019,756.81
重庆中峰房地产开发有限公司	4,458,420.00
重庆优程地产有限公司	74,010,345.24
重庆住邦房地产开发有限公司	72,868,912.00
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	
岳阳江南广德置业有限公司	
重庆市御临建筑工程有限公司	
重庆宇瀚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	63,132,900.00
武汉军泰置业有限公司	
杭州泰都置业有限公司	867,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	221,886,608.19
其中：大连弘坤实业有限公司	48,399.63
重庆御立置业有限公司	202,715.74
内江祥澳置业有限公司	
重庆恒春置业有限公司	7,263,565.98
重庆怀顺企业管理有限公司	
重庆金科建筑设计研究院有限公司	1,224,602.30
重庆市元方房地产开发有限公司	6,790,174.67
宜昌众道房地产开发有限公司	121,988.91
上海紫京置业有限公司	474,987.30
江西中农房投资置业有限公司	
淄博远景房地产开发有限责任公司	39,263,799.97
天津世纪兴房地产开发有限公司	1,268,084.12
鄱陵县颐庭置业有限公司	
重庆金兆锦实业发展有限公司	
重庆金兆岭实业发展有限公司	

重庆中峰房地产开发有限公司	107,154,556.36
重庆优程地产有限公司	231,152.89
重庆住邦房地产开发有限公司	45,456.85
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	37,989.87
岳阳江南广德置业有限公司	
重庆市御临建筑工程有限公司	15,573,588.42
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	41,785,062.26
株洲财富兴园置业发展有限公司	400,000.62
武汉军泰置业有限公司	482.30
杭州泰都置业有限公司	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金及现金等价物	
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	160,093,259.21
取得子公司支付的现金净额	2,035,115,943.76

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

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,287,530,190.37
其中：湖北广兴谊商业经营管理有限公司	510,000.00
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00
重庆天豪虹淘实业有限公司	59,513,807.37
重庆汇典三色教育信息咨询服务服务有限公司	7,506,383.00
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	
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	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,281,894,698.50

其中：湖北广兴谊商业经营管理有限公司	270,386.40
天津津瑞企业管理有限公司	14,458,457.92
重庆天豪虹淘实业有限公司	8,998,731.55
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司	6,059,852.90
重庆品锦悦房地产开发有限公司	2,340,330.42
重庆金嘉海房地产开发有限公司	458,000.41
天津金科房地产开发有限公司	19,078.79
郑州远威企业管理咨询有限公司	170,464,036.29
郑州新银科置业有限公司	1,078,825,823.82
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注 2]	1,266,565,727.65
处置子公司收到的现金净额	1,272,201,219.52

[注 1]：详见本财务报告附注六（三）2。

[注 2]：本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

#### (4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
其中：库存现金	226,093.82	1,327,982.12
可随时用于支付的银行存款	29,483,358,720.65	18,179,556,768.40
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	29,483,584,814.47	18,180,884,750.52
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

#### (5) 现金流量表补充资料的说明

截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金共计 648,172,384.42 元，其中三个月内到期的定期存单 280,000,000.00 元、住房公积金保证金 1,340,381.20 元、银行承兑汇票保证金 23,452,060.07 元、按揭保证金 112,746,146.58 元、保函保证金 24,568,200.00 元、贷款



质押定期存单 29,987,900.00 元、农民工保证金 43,173,459.64 元、项目资本金 936,570.49 元、预售监管资金 131,967,666.44 元。公司在编制现金流量表时，除三个月内到期的定期存单外，对以上不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除。

#### (四) 其他

##### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初面价值	受限原因
货币资金	368,172,384.42	446,104,952.29	保证金存款
应收账款[注]	283,998,515.88	226,573,525.69	质押借款
存货	54,652,681,568.84	26,537,442,789.55	抵押借款
长期股权投资	1,145,339,597.83		股权质押
固定资产	1,185,113,501.91	1,516,126,554.76	抵押借款、融资租赁
投资性房地产	18,827,079.48	516,599,776.41	抵押借款
在建工程	364,466,900.00		抵押融资租赁
合 计	58,018,599,548.36	29,242,847,598.70	

[注]：根据新疆华冉东方“新疆哈密东南部风区 20 万千瓦风电项目烟墩第六风电场”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目 10 万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；根据子公司金科物业服务集团有限公司《招商创融-金科物业资产支持专项计划 1 号质押合同》的约定，以收取的物业服务费和车位管理费全部向质权人提供质押担保；根据公司与招商证券资产管理有限公司（以下简称招商资管）签订的《招商创融-金科股份应收账款（一期）资产支持专项计划资产买卖协议》，由招商资管设立专项计划并将募集资金用于购买自专项计划设立日起公司及合并范围内包括但不限于 26 个项目公司对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及附属担保权益（以下简称基础资产），并设立监管账户归集基础资产产生的回收款，因该基础资产范围及金额不断发生变化，故期末难以准确对应所有权受到限制的应收账款金额；根据苏州金科房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司苏州分行签订的多笔《固定资产借款合同》的约定，苏州金科大酒店管理有限公司以其经营取得的全部应收账款和苏州金科房地产开发有限公司取得以其酒店和影院取得的全部应收账款提供担保质押。根据子公司金科物业服务集团有限公司《金科地产集团股份有限公司 2018 年第一期资产支持票据物业费收入质

押合同》的约定，以收取的物业服务费全部向质权人提供质押担保。

## 2. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			919,440.68
其中：港币	69,844.16	0.8762	61,197.45
美元	125,050.01	6.8632	858,243.23

## 3. 政府补助

### (1) 明细情况

#### 1) 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		[注 1]
产业扶持发展资金		232,800,000.00		232,800,000.00		[注 2]
配套费专项财政补贴	67,003,029.08		26,233,511.24	40,769,517.84	其他收益	[注 3]
小计	111,253,029.08	232,800,000.00	26,233,511.24	317,819,517.84		

[注 1]：系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款。

[注 2]：系子公司山西金科产业发展有限公司根据与当地政府签订的《山西智慧科技城项目补充协议书》、《山西智慧科技城项目入区投资协议书》，收到的产业扶持发展资金。

[注 3]：系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴。

#### 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	40,165,119.26	其他收益	[注]
其他	7,090,812.29	其他收益	
小计	47,255,931.55		

[注]：系子公司成都市江龙投资有限公司、重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司、重庆庆科商贸有限公司等收到各级政府拨付的财政补贴款。

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 73,489,442.79 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

##### (1) 基本情况

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
重庆金兆岭实业发展有限公司 (以下简称金兆岭)	2018年10月1日	4,201.98	100.00	增资扩股及 股权受让
重庆金兆锦实业发展有限公司 (以下简称金兆锦)	2018年11月1日	10,521.69	100.00	增资扩股及 股权受让
重庆中峰房地产开发有限公司 (以下简称中峰地产)	2018年6月1日	445.84	51.00	股权受让
重庆住邦房地产开发有限公司 (以下简称住邦地产)	2018年9月1日	7,286.89	100.00	股权受让
重庆市元方房地产开发有限公司 (以下简称元方地产)	2018年9月1日	9,270.42	100.00	股权受让
重庆优程地产有限公司(以下 简称优程地产)	2018年10月1日	12,237.40	100.00	股权受让
重庆宇瀚房地产开发有限责任 公司(以下简称宇瀚地产)	2018年4月1日	1,125.75	100.00	股权受让
重庆怀顺企业管理有限公司 (以下简称怀顺管理)	2018年3月1日	42,878.00	100.00	股权受让
重庆恒春置业有限公司(以下 简称恒春置业)	2018年11月1日	2,667.95	100.00	股权受让
内江祥澳置业有限公司(以下 简称祥澳置业)	2018年6月1日	8,922.21	100.00	股权受让
大连弘坤实业有限公司(以下 简称弘坤实业)	2018年7月1日	2,279.13	49.00	股权受让
天津世纪兴房地产开发有限公司 (以下简称世纪兴地产)	2018年3月1日	11,990.00	100.00	股权受让
淄博远景房地产开发有限责任 公司(以下简称淄博远景)	2018年7月1日	19,800.00	80.00	股权受让
株洲财富兴园置业发展有限公 司(以下简称株洲兴园)	2018年7月1日	6,313.29	100.00	股权受让
岳阳江南广德置业有限公司 (以下简称岳阳广德)	2018年7月1日		20.00[注]	增资扩股
上海紫京置业有限公司(以下 简称上海紫京)	2018年6月1日	10,020.00	50.10	增资扩股

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
宜昌众道房地产开发有限公司 (以下简称宜昌众道)	2018年7月1日	3,684.00	100.00	股权受让
柳州市远道香颂房地产开发有限公司 (以下简称柳州远道)	2018年5月1日		72.90	增资扩股
南昌华翔环境工程有限公司 (以下简称南昌华翔)	2018年2月1日		66.20	股权受让
江西中农房投资置业有限公司 (以下简称江西中农房)	2018年2月1日	7,976.00	99.70	股权受让
重庆御立置业有限公司(以下简称御立置业)	2018年5月1日	12,277.93	100.00	股权受让
重庆金科建筑设计研究院有限公司 (以下简称重庆设计院)	2018年10月1日	1,312.50	100.00	股权受让
重庆市御临建筑工程有限公司 (以下简称御临建筑)	2018年12月1日		66.00	增资扩股
鄱陵县颐庭置业有限公司(以下简称鄱陵颐庭)	2018年8月1日	6,086.85	51.00	股权受让
武汉军泰置业有限公司(以下简称武汉军泰)	2018年8月1日		51.00	股权受让
杭州泰都置业有限公司(以下简称杭州泰都)	2018年9月3日	86,700.00	51.00	增资扩股
仁怀市首创房地产开发有限公司 (以下简称仁怀首创)	2018年8月9日		70.00	增资扩股
重庆亿臻房地产开发有限公司 (以下简称重庆亿臻)	2018年9月12日		34.00	增资扩股
唐山金耀房地产开发有限公司 (以下简称唐山金耀)	2018年6月21日		100.00	增资扩股及股权受让
天津海纳万塘房地产开发有限公司 (以下简称天津万塘)	2018年6月28日		50.00	增资扩股
淄博嘉慧置业有限公司(以下简称淄博嘉慧)	2018年12月26日		51.00	增资扩股及股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金兆岭实业发展有限公司	2018年10月1日	财产权交接日		-69.72
重庆金兆锦实业发展有限公司	2018年11月1日	财产权交接日		-48.03
重庆中峰房地产开发有限公司	2018年6月1日	财产权交接日	3,318.71	-1,610.77

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆住邦房地产开发有限公司	2018年9月1日	财产权交接日	0.59	-820.07
重庆市元方房地产开发有限公司	2018年9月1日	财产权交接日	13.40	-1,630.45
重庆优程地产有限公司	2018年10月1日	财产权交接日		-37.15
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	2018年4月1日	财产权交接日	0.52	-3,563.46
重庆怀顺企业管理有限公司	2018年3月1日	财产权交接日		199.70
重庆恒春置业有限公司	2018年11月1日	财产权交接日	28.74	-804.58
内江祥澳置业有限公司	2018年6月1日	财产权交接日		-911.07
大连弘坤实业有限公司	2018年7月1日	财产权交接日		-1,391.60
天津世纪兴房地产开发有限公司	2018年3月1日	财产权交接日		-2,983.70
淄博远景房地产开发有限责任公司	2018年7月1日	财产权交接日		-2,254.70
株洲财富兴园置业发展有限公司	2018年7月1日	财产权交接日	6.92	-735.63
岳阳江南广德置业有限公司	2018年7月1日	财产权交接日		-111.45
上海紫京置业有限公司	2018年6月1日	财产权交接日	28.27	-0.70
宜昌众道房地产开发有限公司	2018年7月1日	财产权交接日		-549.43
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	2018年5月1日	财产权交接日	16.41	-877.78
南昌华翔环境工程有限公司	2018年2月1日	财产权交接日		-1.19
江西中农房投资置业有限公司	2018年2月1日	财产权交接日	8.58	-2,267.49
重庆御立置业有限公司	2018年5月1日	财产权交接日	80.99	-6,879.91
重庆金科建筑设计研究院有限公司	2018年10月1日	财产权交接日	3,652.95	1,586.92
重庆市御临建筑工程有限公司	2018年12月1日	财产权交接日	9,421.25	-158.58

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
鄱陵县颐庭置业有限公司	2018年8月1日	财产权交接日		-169.42
武汉军泰置业有限公司	2018年8月1日	财产权交接日		-105.89
杭州泰都置业有限公司	2018年9月3日	财产权交接日		-26.60
仁怀市首创房地产开发有限公司	2018年8月9日	财产权交接日	0.58	-514.76
重庆亿臻房地产开发有限公司	2018年9月12日	财产权交接日	7.77	-1,173.77
唐山金耀房地产开发有限公司	2018年6月21日	财产权交接日		-2,510.21
天津海纳万塘房地产开发有限公司	2018年6月28日	财产权交接日		-1,443.96
淄博嘉慧置业有限公司	2018年12月26日	财产权交接日		

[注]根据合作协议约定，公司子公司长沙金科房地产开发有限公司在股东会享有80%表决权。

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	金兆岭	金兆锦	中峰地产	住邦地产	元方地产	优程地产	宇瀚地产	怀顺管理
合并成本								
现金	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
合并成本合计	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,201.98	10,521.69	445.84	7,286.89	9,270.42	12,237.40	1,125.75	42,878.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	恒春置业	祥澳置业	弘坤实业	世纪兴地产	淄博远景	株洲兴园	岳阳广德	上海紫京
合并成本								
现金	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00
合并成本合计	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,667.95	8,922.21	2,279.13	11,990.00	19,800.00	6,313.29		10,020.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	宜昌众道	柳州远道	南昌华翔	江西中农房	御立置业	重庆设计院	御临建筑	鄢陵颐庭
合并成本								
现金	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85
合并成本合计	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,684.00			7,976.00	12,277.93	1,312.50		6,086.85
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

(续上表)

项目	武汉军泰	杭州泰都	仁怀首创	重庆亿臻	唐山金耀	天津万塘	淄博嘉慧
合并成本							
现金		86,700.00					
合并成本合计		86,700.00					
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		86,700.00					
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额							

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### (1) 被购买方购买日可辨认资产、负债汇总情况

单位：万元

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,052,250.29	876,615.09
货币资金	122,325.76	122,325.76
应收账款	2,646.05	2,646.05

预付账款	52,378.23	52,378.23
其他应收款	142,765.37	142,765.37
存货	706,773.61	532,183.42
其他流动资产	1,577.34	1,577.34
可供出售金融资产	4,199.33	4,199.33
投资性房地产	6,127.26	6,127.26
固定资产	8,100.99	8,100.99
无形资产	1,047.64	2.63
长期待摊费用	973.50	973.50
递延所得税资产	3,335.20	3,335.20
负债	828,141.52	828,141.52
短期借款	10,300.00	10,300.00
应付款项	30,709.12	30,709.12
预收账款	9,375.69	9,375.69
应付职工薪酬	39.39	39.39
应交税费	544.55	544.55
应付利息	22.56	22.56
其他应付款	660,725.21	660,725.21
长期借款	116,425.00	116,425.00
净资产	224,108.77	48,473.57
减：少数股东权益	42,810.93	42,499.01
取得的净资产	181,297.84	5,974.57

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定	处置价款与处置投资对应的合并财务报表
-------	--------	------	--------	----------	------------	--------------------



		比例 (%)			依据	层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆品锦悦房地产开发有限公司		65	股权转让	2018年1月1日	控制权实际移交	682.01
重庆金嘉海房地产开发有限公司		51	股权转让	2018年1月1日	控制权实际移交	-43,805.72
天津金科房地产开发有限公司		67	股权转让	2018年1月1日	控制权实际移交	617.00
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	100	股权转让	2018年4月30日	控制权实际移交	-172,066,905.30
重庆天豪虹淘实业有限公司	59,513,800.00	100	股权转让	2018年1月1日	控制权实际移交	11,062,409.78
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限责任公司	7,510,638.00	100	股权转让	2018年9月30日	控制权实际移交	1,589.93
湖北广兴谊商业经营管理有限公司	510,000.00	51	股权转让	2018年11月30日	控制权实际移交	77,855.15

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆品锦悦房地产开发有限公司	35	20,999,632.76	20,999,632.76		参考交易价格	
重庆金嘉海房地产开发有限公司	49	10,332,087.84	10,332,087.84		参考交易价格	
天津金科房地产开发有限公司	33	-304.00	-304.00		参考交易价格	
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责任公司						
湖北广兴谊商业经营管理有限公司						

### (三) 其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
------	--------	--------	-----	------

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆南锦联房地产开发有限公司	新设子公司	2018年2月28日	105,000,000.00	70.00%
重庆金帛藏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月21日	400,000,000.00	80.00%
重庆品晨企业管理有限公司	新设子公司	2018年9月13日		100.00%
重庆卓科企业管理有限公司	新设子公司	2018年10月30日		100.00%
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月2日	200,000,000.00	100.00%
重庆骏功房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月27日	84,000,000.00	70.00%
重庆骏星房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月10日	102,000,000.00	51.00%
重庆江骏房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月28日	122,400,000.00	51.00%
重庆市雅云房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月3日	136,000,000.00	80.00%
重庆祥同企业管理有限公司	新设子公司	2018年8月2日		100.00%
重庆市厚康房地产开发有限公司	新设子公司	2018年11月23日		100.00%
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	新设子公司	2018年9月11日	165,000,001.85	55.00%
重庆文乾房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月17日	155,472,558.03	51.00%
成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月9日	101,852,899.00	50.93%
成都金丰瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月22日	417,316,502.40	99.36%
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月11日	19,849,042.00	99.24%
泸州金泓房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月14日	19,617,460.00	98.09%
成都金瑞祥房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月26日	20,000,000.00	100.00%
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	新设子公司	2018年8月29日	20,000,000.00	100.00%
成都金万丰企业管理有限公司	新设子公司	2018年8月15日	5,000,000.00	100.00%
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月26日		100.00%
遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月22日	20,000,000.00	100.00%
北京金科德远置业有限公司	新设子公司	2018年3月5日	153,000,000.00	51.00%
北京金科润泽置业有限公司	新设子公司	2018年5月9日		100.00%
北京金科天宸荟商业管理有限公司	新设子公司	2018年4月26日		100.00%
唐山金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月4日		100.00%
天津金津企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月20日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
唐山合美装饰工程有限公司	新设子公司	2018年8月1日		100.00%
天津金科津睿企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018年8月10日		100.00%
沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月17日		100.00%
天津骏宇企业管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日		100.00%
天津金成企业管理有限公司	新设子公司	2018年2月6日		100.00%
沈阳金辰企业管理有限公司	新设子公司	2018年2月1日	51,000,000.00	51.00%
天津骏奇商务咨询服务有限公司	新设子公司	2018年3月16日		100.00%
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月26日		100.00%
沈阳金耀企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月9日		100.00%
太原科卓企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月18日		100.00%
石家庄科卓企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018年5月3日		100.00%
唐山金轩企业管理咨询有限公司	新设子公司	2018年4月19日		100.00%
天津金实企业管理有限公司	新设子公司	2018年5月21日		100.00%
天津碧顺房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月1日	40,800,000.00	34.00%
天津金桂力城房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月4日	120,000,000.00	100.00%
沈阳金景企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月6日		100.00%
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月27日		100.00%
大连金科骏程房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月9日		100.00%
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	新设子公司	2018年9月6日		100.00%
淄博百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月1日		51.00%
青岛金科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月13日		100.00%
烟台百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年9月12日	168,300,000.00	51.00%
岳阳市天盛房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月26日	150,300,000.00	50.10%
江苏科润房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100.00%
无锡百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月9日	20,000,000.00	100.00%
苏州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月24日	1,050,000,000.00	70.00%
南通金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
苏州金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月22日	204,000,000.00	34.00%
常熟金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月12日	435,591,000.00	51.00%
苏州金卓房地产开发有限公司	新设子公司	2018年9月13日		100.00%
杭州金唐房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月19日	400,000,000.00	99.81%
杭州金渝投资发展有限公司	新设子公司	2018年3月28日		100.00%
宁波金科投资有限公司	新设子公司	2018年2月22日		100.00%
宁波财若海商务咨询有限公司	新设子公司	2018年3月20日		100.00%
宁波立韬商务咨询有限公司	新设子公司	2018年3月21日		100.00%
宁波财源茂企业咨询有限公司	新设子公司	2018年3月20日		100.00%
许昌金康房地产有限公司	新设子公司	2018年4月13日	100,000,000.00	50.00%
许昌市泰伟商务咨询有限公司	新设子公司	2018年7月24日		100.00%
南阳金上百世房地产开发有限公司	新设子公司	2018年11月28日		100.00%
郑州博翠天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月3日		100.00%
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司	新设子公司	2018年9月27日		80.00%
西安骏耀美邻商业运营管理有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100.00%
江苏百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月12日		100.00%
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月11日	544,191,000.00	54.42%
句容市锐翰房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月8日	74,800,000.00	34.00%
金科地产集团湖北有限公司	新设子公司	2018年1月1日		100.00%
武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	新设子公司	2018年1月12日		51.00%
武汉金皇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年2月5日		65.00%
武汉方顺金科房地产有限公司	新设子公司	2018年2月7日		55.00%
宜昌金纬房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月30日		100.00%
云南金骏成房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月24日		100.00%
云南金百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月28日		100.00%
云南金顺美房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月17日		100.00%
遵义宸梁房地产有限公司	新设子公司	2018年3月19日	60,000,000.00	50.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
遵义鑫樽房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月10日	204,000,000.00	51.00%
遵义星聚房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月10日	20,000,000.00	100.00%
遵义宇昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日		100.00%
遵义鑫昇房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	600,000,000.00	100.00%
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月31日	50,000,000.00	100.00%
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月25日	470,940,000.00	50.10%
福建科建房地产发展有限责任公司	新设子公司	2018年4月13日		100.00%
福州科建投资有限公司	新设子公司	2018年7月5日		100.00%
宁波金铭投资有限公司	新设子公司	2018年11月22日		100.00%
南宁金华翔辉商务咨询有限公司	新设子公司	2018年4月4日		100.00%
南宁金美城房地产开发有限责任公司	新设子公司	2018年6月20日		100.00%
南宁金万昌企业管理有限公司	新设子公司	2018年7月11日		100.00%
柳州金集柳房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月31日		100.00%
南宁金泓耀房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月24日		100.00%
天津金鼎新企业管理有限公司	新设子公司	2018年11月1日		100.00%
柳州金卓柳房地产开发有限公司	新设子公司	2018年11月8日		100.00%
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	新设子公司	2018年2月12日		100.00%
广州金泽天永投资有限公司	新设子公司	2018年1月1日		100.00%
肇庆金科房地产开发有限公司	新设子公司	2018年1月1日	30,000,000.00	100.00%
肇庆金砚房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月3日		100.00%
佛山金南房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	30,000,000.00	98.36%
佛山金御房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月9日	30,000,000.00	99.40%
广州金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月5日	11,956,548.49	99.64%
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月12日	188,643,086.73	50.27%
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	新设子公司	2018年11月16日		100.00%
赣州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2018年5月24日	20,000,000.00	98.87%
抚州金晨房地产开发有限公司	新设子公司	2018年7月25日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
南昌金淳房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月15日	20,000,000.00	100.00%
济南玉律商业管理有限公司	新设子公司	2018年1月1日		100.00%
天津金京世纪商务咨询有限公司	新设子公司	2018年1月2日	10,000.00	100.00%
广州金晖商务咨询服务服务有限公司	新设子公司	2018年1月23日		100.00%
重庆众笙迈企业管理有限公司	新设子公司	2018年3月28日	10,000,000.00	100.00%
河北金科天翼房地产开发有限公司	新设子公司	2018年4月24日		100.00%
山西金科产业发展有限公司	新设子公司	2018年4月13日	270,000,000.00	90.00%
上海金科沪申产业投资发展有限公司	新设子公司	2018年7月2日		100.00%
长沙金科美邻汇商业管理有限公司	新设子公司	2018年7月2日		100.00%
太原金科展辰房地产开发有限责任公司	新设子公司	2018年9月21日		100.00%
石家庄金科天泽房地产开发有限公司	新设子公司	2018年11月15日		100.00%
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	新设子公司	2018年5月23日	38,250,000.00	85.00%
重庆金科金教育信息咨询服务服务有限公司	新设子公司	2018年7月4日	25,000,000.00	100.00%
金科(上海)建筑设计有限公司	新设子公司	2018年4月28日		100.00%
天津津瑞企业管理有限公司	新设子公司	2018年4月26日	712,869,800.00	100.00%

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日
				净利润
郑州远威企业管理咨询有限公司	[注]	2018年10月10日	-24,307,845.86	-26,163,995.09
郑州新银科置业有限公司	[注]	2018年4月10日	38,779,266.54	-5,096,923.71

[注]：根据相关补充约定，公司本期不再对郑州远威企业管理咨询有限公司和郑州新银科置业有限公司实施控制。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	100.00		设立
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	重庆市	重庆市璧山区璧泉街道泉山路9号	房地产业	100.00		设立
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	重庆市	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号	房地产业		60.00	设立
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	重庆市	重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号	房地产业	70.00	30.00	设立
重庆金科宏瑞房地产开发有限公司(以下简称金科宏瑞)	重庆市	重庆市沙坪坝区西永大道28-2号	房地产业		100.00	设立
重庆金科坤基房地产开发有限公司(以下简称金科坤基)	重庆市	重庆市渝北区两路寸滩保税港区空港综合大楼B栋B352	房地产业		51.00	设立
重庆金科亿佳房地产开发有限公司(以下简称亿佳地产)	重庆市	重庆市南岸区茶园新区香溪路1号附9号3-2	房地产业		100.00	设立
重庆金科金裕房地产开发有限公司(以下简称金科金裕)	重庆市	重庆市南川区北碚口林业大厦四楼	房地产业		100.00	设立
重庆金科竹宸置业有限公司(以下简称金科竹宸)	重庆市	重庆市渝北区新南路184号附4、5号金科星城	房地产业		100.00	设立
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	重庆市	重庆市江北区五红路19号商务楼	房地产业	98.81		设立
成都金科骏丰房地产开发有限公司(以下简称成都骏丰)	成都市	成都市武侯区武侯新城管委会武青南路33号	房地产业		98.82	设立
遂宁金科东峻房地产开发有限公司(以下简称遂宁金科东峻)	遂宁市	遂宁市河东新区五彩南路(仁里镇)金科美湖湾销售中心二楼	房地产业		72.00	设立
成都金科展宏房地产开发有限公司(以下简称成都展宏)	成都市	成都市温江区涌泉街道瑞泉馨城社区五福路51、53号	房地产业		100.00	设立
北京金科展昊置业有限公司(以下简称北京展昊)	北京市	北京市大兴区永旺路1号院9号楼1层(01)116、117、118室	房地产业		100.00	设立
无锡金科房地产开发有限公司(以下简称无锡金科)	无锡市	无锡市广泽路100号	房地产业		100.00	设立
重庆市金科昌锦置业有限公司(以下简称昌锦置业)	重庆市	重庆市荣昌区昌州街道国泰路18号附66号30栋	房地产业		100.00	设立
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司(以下简称骏凯地产)	重庆市	重庆市万州区沙龙路三段索特F幢	房地产业		100.00	设立
遵义金科房地产开发有限公司(以下简称遵义金科)	遵义市	贵州省遵义市新蒲新区新蒲新城开发建设	房地产业		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
		指挥部				
安徽西湖新城置业有限公司(以下简称新城置业)	合肥市	安徽省合肥市双凤工业区	房地产业		99.21	非同控合并
金科地产集团武汉有限公司(以下简称武汉金科)	湖北省	洪山区和平街青城华府G6-10号商铺	房地产业	99.75		设立
重庆金科科健置业有限公司(以下简称科健置业)	重庆市	重庆市北碚区水土高新技术产业园云汉大道5号附401	房地产业		87.50	设立

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
汇茂地产	40.00%	-43,736,769.79		636,263,230.21
金科坤基	49.00%	237,720,346.22	-99,405,000.00	172,588,371.09
弘景地产	1.19%	5,845,209.90	-1,204,261.63	11,580,820.98
成都骏丰	1.18%	1,759,559.63		2,053,325.46
遂宁金科东峻	28.00%	60,137,445.95		62,822,656.95
新城置业	0.79%	-3,157,471.50		2,800,132.82
武汉金科	0.25%	-247,398.88		-193,708.86
科健置业	12.5032%	50,154,179.92		57,313,104.01

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	1,034,810.77	174,431.87	1,209,242.64	952,097.19	32,636.07	984,733.26
金科坤基	80,938.16	16,992.62	97,930.78	61,507.19	3,328.62	64,835.81
弘景地产	212,298.86	145,893.87	358,192.73	240,806.58	10,944.80	251,751.38
成都骏丰	43,993.35	21,904.76	65,898.11	43,748.33	4,770.81	48,519.14
遂宁金科东峻	100,435.40	626.69	101,062.09	73,625.43		73,625.43



新城置业	357,046.71	18,963.77	376,010.48	338,289.23	2,334.77	340,624.00
武汉金科	692,180.17	33,346.27	725,526.44	733,103.44	190.00	733,293.44
科健置业	174,654.26	14,095.53	188,749.79	104,443.65	38,467.41	142,911.06

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汇茂地产	1,052,962.55	71,444.46	1,124,407.01	888,397.10	230,136.70	1,118,533.80
金科坤基	187,993.60	4,363.39	192,356.99	185,362.50		185,362.50
弘景地产	817,600.43	21,794.43	839,394.86	770,807.93	55,591.47	826,399.40
成都骏丰	137,822.58	1,395.37	139,217.95	136,672.25	59.32	136,731.57
遂宁金科东峻	121,962.99	1,495.40	123,458.39	98,999.39	18,500.00	117,499.39
新城置业	535,132.96	18,195.11	553,328.07	552,772.79	192.70	552,965.49
武汉金科	508,519.12	3,075.19	511,594.31	308,251.55	201,190.00	509,441.55
科健置业	237,036.56	3,510.39	240,546.95	203,626.76	35,044.21	238,670.97

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
汇茂地产	143,584.68	53,636.17	53,636.17	-138,094.09	75,262.73	280.97	280.97	-73,031.54
金科坤基	144,876.03	48,514.36	48,514.36	21,463.38	30,343.32	2,461.60	2,461.60	22,683.05
弘景地产	197,555.01	43,531.31	43,531.31	108,711.79	36,584.55	12,965.98	12,965.98	-43,024.22
成都骏丰	67,862.33	14,892.59	14,892.59	42,815.76	0.77	-1,483.54	-1,483.54	4,355.45
遂宁金科东峻	75,939.77	21,477.66	21,477.66	19,209.05	31,857.19	2,764.65	2,764.65	-22,261.63
新城置业	82,811.33	35,023.91	35,023.91	59,135.54	71,097.67	13,968.46	13,968.46	37,030.14
武汉金科	1.04	-9,919.76	-9,919.76	309,857.16	30.00	-2,793.23	-2,793.23	-153,001.08
科健置业	132,979.06	40,645.70	40,645.70	-31,052.22	2,399.26	-7,049.87	-7,049.87	-11,711.07

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)
重庆金科汇茂房地产开发有限公司 (以下简称汇茂地产)	2018年7月	100.00	60.00
湖南金科房地产开发有限公司 (以下简称湖南金科)	2018年12月	100.00	59.7979
柳州金明柳房地产开发有限公司 (以下简称柳州金明柳)	2018年5月	100.00	60.00
佛山金科房地产开发有限公司 (以下简称佛山金科)	2018年12月	100.00	59.7414

## 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	汇茂地产	湖南金科	柳州金明柳	佛山金科
处置对价				
现金	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
处置对价合计	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	680,000,000.00	598,600,000.00	580,000,000.00	704,525,816.96
差额				
其中：调整资本公积				
调整盈余公积				
调整未分配利润				

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业

### 2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	3,687,840,807.30	3,510,275,182.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-27,272,914.87	-55,477,059.46
其他综合收益		

综合收益总额	-27,272,914.87	-55,477,059.46
联营企业		
投资账面价值合计	3,679,905,481.34	916,344,117.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-221,815.98	-7,778,341.13
其他综合收益		
综合收益总额	-221,815.98	-7,778,341.13

### 3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

本公司已形成完善的应收款项风险管理和内控体系,定期对客户信用进行评估,并对其应收款项余额进行监控,严格执行应收款项催收程序,以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户,截至2018年12月31日止,本公司应收账款的28.49%(2017年12月31日:47.22%)源于余额前五名客户,本公司不存在重大的信用集中风险。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额,以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下:

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	10,883,549,058.70				10,883,549,058.70
小 计	10,883,549,058.70				10,883,549,058.70

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50
小 计	6,346,213,880.50				6,346,213,880.50

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

## (二) 流动风险

流动风险,是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产;或者源于对方无法偿还其合同债务;或者源于提前到期的债务;或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

单位: 万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	7,055,631.07	7,950,906.49	2,608,187.44	4,779,343.67	563,375.38
应付票据及应付账款	1,634,121.65	1,634,121.65	1,634,121.65		
其他应付款	1,262,136.77	1,262,136.77	1,262,136.77		
应付债券	1,073,682.40	1,179,243.41	495,698.77	683,544.64	
长期应付款	74,619.40	94,998.28	8,809.07	18,513.57	67,675.64

小 计	11,100,191.29	12,121,406.60	6,008,953.70	5,481,401.88	631,051.02
-----	---------------	---------------	--------------	--------------	------------

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	5,093,340.84	5,679,514.16	1,445,331.42	3,391,131.17	843,051.57
应付票据及应付账款	1,162,885.13	1,162,885.13	1,162,885.13		
其他应付款	848,514.24	848,514.24	848,514.24		
应付债券	1,636,734.27	1,790,275.02	427,385.96	1,362,889.06	
长期应付款	48,403.90	60,986.01	6,143.95	13,300.39	41,541.67
小 计	8,789,878.38	9,542,174.56	3,890,260.70	4,767,320.62	884,593.24

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日止，本公司以浮动利率计息的借款人民币3,642,958.53万元(2017年12月31日：人民币1,855,972.53万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

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

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

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值
-----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
投资性房地产		3,614,715,700.00		3,614,715,700.00
出租的建筑物		3,614,715,700.00		3,614,715,700.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司出租的建筑物均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据出租建筑物的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	重庆市涪陵区新城区鹤凤大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
天津聚金物业管理有限公司	天津市西青经济开发区兴华七支路8号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

(续上表)

主要股东名称	注册资本（万元）	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	5,000			[注1]
天津聚金物业管理有限公司	600			[注2]

[注1]：截至2018年12月31日，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、黄斯诗分别持有公司14.20%、10.98%、2.49%、2.32%的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科投资100%的股份，陶虹遐、黄斯诗为黄红云的一致行动人，黄红云及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份1,601,515,668股，持股比例合计为29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云为本公司实际控制人。

[注 2]：截至 2018 年 12 月 31 日，融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）控制的天津聚金物业管理有限公司、天津润泽物业管理有限公司和天津润鼎物业管理有限公司合计持有公司股份 1,562,143,716 股，持股比例合计为 29.26%。融创中国实际控制人为孙宏斌先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业[注 1]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	联营企业
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	联营企业
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	联营企业
河南国丰园置业有限公司（以下简称国丰园置业）	合营企业
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
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）	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（以下简称嘉善天宸）	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
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	[注 2]
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	合营企业
重庆金科琥珀农业开发有限公司（以下简称金科琥珀）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称金熙健康）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	联营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业[注 3]
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
成都圳钰商贸有限公司（以下简称圳钰商贸）	联营企业
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业



上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	联营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	联营企业
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	合营企业[注 4]
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
天津金科房地产开发有限公司（以下简称天津金科）	联营企业[注 5]
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业[注 6]
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	合营企业[注 6]
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	联营企业
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	[注 7]
重庆汇典三色教育信息咨询服务股份有限公司（以下简称汇典三色）	[注 8]
重庆金科金教育信息咨询服务股份有限公司（以下简称金科金教育）	[注 9]

新疆金科宇坤房地产开发有限公司（以下简称金科宇坤）	[注 10]
吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科扬子）	[注 11]

[注 1]：同时系主要股东天津聚金实际控制人所控制的公司。

[注 2]：系联营企业创良投资之全资子公司。

[注 3]：本期公司对重庆品锦悦的持股比例由 100%变为 35%，自 2018 年 1 月 1 日起不再对重庆品锦悦实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业。

[注 4]：根据补充约定，本公司自 2018 年 4 月 10 日起不再对郑州新银科实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业。

[注 5]：本期公司对天津金科的持股比例由 100%变为 33%，自 2018 年 1 月 1 日起不再对天津金科实施控制，仍对该公司的财务和经营实施重大影响，故将其作为联营企业。

[注 6]：根据补充约定，本公司自 2018 年 10 月 10 日起不再对远威咨询实施控制，与其他合作方对其共同控制，故将其作为合营企业；且中建锦伦系合营企业远威咨询之控股子公司。

[注 7]：系联营企业天津金科之全资子公司。

[注 8]：本公司于 2018 年 9 月 30 日起对汇典三色不再控制，且为联营企业金科杰夫之全资子公司

[注 9]：系联营企业金科杰夫之全资子公司。

[注 10]：系联营企业金科坤泰之全资子公司

[注 11]：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 日起不再作为公司联营企业。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）	其他[注 1]
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	其他[注 1]
重庆市江龙建设工程有限公司（以下简称江龙建设）	其他[注 1]
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	其他[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	其他[注 1]
成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）	其他[注 1]

重庆天磊投资有限公司（以下简称天磊投资）	其他[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	其他[注 1]
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）	本公司的实际控制人之一致行动人控制的公司
重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称重庆融创）	[注 2]
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 2]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 2]
重庆融创亚太实业有限公司（以下简称重庆融创亚太）	[注 2]
天津融创奥城投资有限公司（以下简称天津融创奥城）	[注 2]
河南融创奥城置业有限公司（以下简称河南融创奥城）	[注 2]
北京链家房地产经纪有限公司（以下简称北京链家）	[注 3]
天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）	[注 2]
天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）	[注 2]
重庆天豪虹淘实业有限公司（以下简称重庆天豪）	[注 4]
重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇）	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 5]
周达、李媛	公司职工董事及其配偶
方明富、陈中容	公司联席总裁及其配偶

[注 1]：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。

[注 2]：公司主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司。

[注 3]：公司主要股东天津聚金的实际控制人所参股的公司。

[注 4]：系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 5]：公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆天豪	接受劳务	131,772,288.88	
北京链家	接受劳务		66,037.74

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
中科集团	提供劳务	23,163.21	15,558.00
吴江金科扬子	提供劳务		2,370,435.92
金科投资	提供劳务	16,792.45	20,893.00
科易小贷	提供劳务	38,301.85	11,391.51
金科商业保理	提供劳务	13,867.92	5,116.98
财聚投资	提供劳务	47,169.81	873,786.40
涪商投资	提供劳务	2,767.92	
重庆天豪	提供劳务	14,376.21	
金科宇泰	提供劳务	2,758,203.23	1,284,844.34
五家渠金科	出售商品、提供劳务	6,850,968.79	4,247,961.17
金科坤泰	提供劳务		49,705.66
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	345,269,938.79	94,329,950.46
鑫海汇置业	出售商品、提供劳务	4,228,307.38	6,330,254.06
石家庄金科	出售商品、提供劳务	8,920,843.50	2,732,892.23
石家庄天耀	提供劳务	215,579.53	50,336.75
常州金科	出售商品、提供劳务	1,163,142.80	71,302.36
金嘉海	提供劳务	9,343,371.97	
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	12,488,314.84	
嘉善盛泰	提供劳务	4,152,038.26	
国丰园置业	提供劳务	68,669.53	

中书置业	出售商品、提供劳务	16,858,784.04	
国控蓝城	出售商品、提供劳务	3,023,441.05	
重庆盛牧	提供劳务	7,434,701.65	
重庆金碧辉	提供劳务	6,150,864.05	
重庆市碧金辉	提供劳务	6,380,850.35	
重庆美科	提供劳务	3,961,752.43	
碧嘉逸	提供劳务	2,436,086.93	
重庆金美碧	提供劳务	943,396.22	
金碧茂	提供劳务	2,237,094.48	
南京裕鸿	提供劳务	2,102,187.81	
苏州天宸	提供劳务	2,433,957.54	
金科骏志	出售商品、提供劳务	1,261,265.07	
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	431,655.63	
重庆品锦悦	出售商品、提供劳务	10,991,790.17	
成都盛部	出售商品、提供劳务	4,690,055.97	
南宁玉桶金	出售商品、提供劳务	1,740,128.02	
广西淼泰	提供劳务	218,721.18	
遵义美骏	提供劳务	1,091,110.42	
合肥碧合	出售商品	848,516.88	
许昌金耀	出售商品、提供劳务	411,272.74	
重庆西联锦	出售商品、提供劳务	6,569,712.81	
常州百俊	提供劳务	3,501,455.66	
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	8,111,111.19	
重庆西道	出售商品、提供劳务	5,657,014.36	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	29,414,231.27	
云南嘉逊	提供劳务	496,367.92	
成都领跑	提供劳务	1,116,519.85	
岳阳鼎岳	提供劳务	340,635.53	
重庆金江联	出售商品	90,225.75	

中建锦伦	出售商品、提供劳务	5,477,651.39	
云南诚鼎	提供劳务	294,904.92	
常州天宸	提供劳务	53,700.57	
周达、李媛	出售商品	4,050,800.00	3,073,800.00
方明富、陈中容	出售商品	800,060.00	4,107,100.00

## 2. 关联担保情况

### (1) 大股东为公司提供担保业务

根据公司于2018年4月13日召开的第十届董事会第十六次会议审议通过的《关于控股股东及实际控制人支持公司发展为公司融资提供担保暨关联交易的议案》，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2018年度以实际接受担保金额按年费率不超过1.2%计算向控股股东及实际控制人支付担保费，并且2018年度向其支付担保费总额不超过6,000万元人民币。本报告期该议案项下未发生相关交易。

### (2) 为参股公司提供担保

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
本公司担保 49%	南宁融创世承置业有限公司	158,500.00	77,600.00	尚未到期
本公司担保 24.2%	太仓卓润房地产开发有限公司	55,000.00	13,310.00	尚未到期
本公司担保 20%	重庆金美碧房地产开发有限公司	21,300.00	4,260.00	尚未到期
本公司担保 50%	河北国控蓝城房地产开发有限公司	40,000.00	20,000.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆金嘉海房地产开发有限公司	20,600.00	10,094.00	尚未到期
本公司担保 51%	嘉善天宸房地产开发有限公司	49,300.00	25,143.00	尚未到期
本公司担保 55%	常州金科房地产开发有限公司	9,200.00	5,060.00	尚未到期
本公司担保 65%	石家庄金科房地产开发有限公司	58,000.00	37,700.00	尚未到期
本公司担保 25%	合肥市碧合房地产开发有限公司	114,000.00	28,500.00	尚未到期
本公司担保 33%	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	34,392.00	11,349.36	尚未到期
本公司担保 35%	石家庄金辉房地产开发有限公司	10,000.00	3,500.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆盛牧房地产开发有限公司	97,000.00	48,500.00	尚未到期
本公司担保 33%	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	129,900.00	42,867.00	尚未到期
本公司担保 33.33%	常州百俊房地产开发有限公司	45,000.00	14,998.50	尚未到期
本公司担保 100%	南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	24,000.00	24,000.00	尚未到期
本公司担保 49%	常熟金宸房地产开发有限公司	36,912.00	18,086.88	尚未到期
本公司担保 20%	重庆西联锦房地产开发有限公司	27,600.00	5,520.00	尚未到期
本公司担保 49%	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	31,500.00	15,435.00	尚未到期
本公司担保 75%	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	39,900.00	29,925.00	尚未到期

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否已 经履行完毕
本公司担保 34%	重庆金碧辉房地产开发有限公司	95,000.00	32,300.00	尚未到期
本公司担保 50%	重庆美科房地产开发有限公司	210,290.00	105,145.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南中建锦伦置业有限公司	60,169.41	60,169.41	尚未到期
本公司担保 100%	郑州新银科置业有限公司	114,000.00	114,000.00	尚未到期
本公司担保 100%	重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	35,000.00	35,000.00	尚未到期
本公司担保 40%	苏州天宸房地产开发有限公司	43,500.00	17,400.00	尚未到期
本公司担保 35%	成都领跑房地产开发有限公司	35,000.00	12,250.00	尚未到期
本公司担保 100%	广西淼泰房地产投资有限公司	18,300.00	18,300.00	尚未到期
本公司担保 51%	重庆金佳禾房地产开发有限公司	30,000.00	15,300.00	尚未到期
本公司担保 50%	嘉善盛泰置业有限公司	5,010.00	2,505.00	尚未到期
本公司担保 100%	河南国丰园置业有限公司	146,250.00	146,250.00	尚未到期
本公司担保 100%	重庆银海融资租赁有限公司	25,500.00	25,500.00	尚未到期

### 3. 金科投资向重庆金科提供资金支持

为支持公司发展,公司控股股东金科投资与公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)签订《信用借款合同》,由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币8亿元的信用借款,借款期限不超过1年,借款年利率为8.6%。金科投资实际向重庆金科提供6亿元的信用借款。截至2018年12月31日,重庆金科已归还金科投资借款4.5亿元,并支付利息1,146.67万元。

### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数(万元)	上年同期数(万元)
关键管理人员报酬(税后)	6,619.81	3,082.89

### 5. 董事、高管跟投资项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率,将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩,实现收益共享、风险共担,公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》,根据上述管理办法规定,跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至2018年12月31日,公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目76个,跟投金额实际投入为46,600,300.00元,累计返回资金16,253,200.00元,参与各项目具跟投情况如下:

单位:元

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
------	--------	------	------	------

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
重庆璧山·博翠天悦	0.2183%	联营	600,000.00	420,000.00
贵阳·金科集美阳光	0.2758%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆开县·集美湖畔	0.2328%	联营	600,000.00	420,000.00
遵义·金科集美天宸	0.1619%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	112,434.00
重庆永川·天悦府	0.1975%	联营	438,000.00	306,600.00
张家港·博翠名邸	0.3037%	增资	600,000.00	420,000.00
南昌·金科集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州·杭州运河12号地块	0.0344%	转股	600,000.00	343,689.00
成都·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津·博翠湾	0.0225%	联营	600,000.00	380,690.00
长沙·集美天宸	0.0401%	联营	600,000.00	
重庆南川·金科世界城 (三期)	0.1443%	联营	600,000.00	420,000.00
南京·燕子矶G33项目	0.0715%	增资	600,000.00	127,201.00
北京·领秀	0.0155%	转股	600,000.00	283,409.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	181,715.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	
遂宁·金科美湖三期	0.1181%	转股	630,000.00	441,000.00
南充·集美天宸	0.1997%	转股	630,000.00	441,000.00
成都·博翠粼湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
重庆江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
河南·金科御府	0.0954%	转股	600,000.00	420,000.00
佛山·金科博翠天下	0.0359%	转股	600,000.00	116,106.00
北京·观岭家园	0.0697%	转股	690,000.00	416,935.00
遵义·金科中梁华府	0.1771%	联营	690,000.00	
重庆·集美锦湾	0.1576%	联营	690,000.00	483,000.00



项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
南昌·金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	309,932.00
苏州·浅棠平江花园	0.0235%	转股	690,000.00	407,900.00
成都·博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	428,861.00
永川·集美天宸	0.3007%	转股	720,000.00	504,000.00
淄博·金科集美嘉悦府	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
天津·金科集美天城	0.2130%	联营	690,000.00	483,000.00
杭州·钱塘博翠	0.0197%	增资	690,000.00	
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	323,272.00
重庆涪陵·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	
贵州·金科龙里东方一期 A组团	0.2178%	联营	345,000.00	129,127.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	
重庆云阳·金科世界城	0.1517%	联营	690,000.00	161,193.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	454,132.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	联营	690,000.00	472,788.00
金科·集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	1,671.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	340,800.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	233,155.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	329,044.00
遵义·金科万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	
重庆·金科朗廷雅筑	0.0387%	联营	720,000.00	
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	504,000.00
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	323,593.00
佛山·天辰湾公馆	0.2039%	增资	690,000.00	
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	540,000.00	20,799.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	
苏州·四季春晓花园	0.0532%	转股	690,000.00	

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
苏州·源江筑	0.0749%	转股	690,000.00	237,932.00
贵州·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	
重庆开县·维拉庄园项目	0.2886%	联营	720,000.00	
大连·金科金弘基集美郡	0.1441%	转股	690,000.00	411,585.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	39,074.00
淄博·金科集美郡	0.2569%	转股	340,000.00	
淄博·金科集美天辰	0.1881%	转股	340,000.00	
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	340,000.00	183,503.00
佛山·集美山水	0.0708%	增资	340,000.00	
广州·岭秀花园	0.0436%	转股	340,000.00	
佛山·美湾花园	0.0878%	转股	400,000.00	175,569.00
无锡·金科集美壹品	0.1661%	转股	520,000.00	
贵州仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	联营	550,000.00	
重庆开县·集美东方	0.1357%	联营	550,000.00	
重庆奉节·集美江畔	0.1484%	联营	550,000.00	
遂宁·集美天宸	0.2465%	联营	690,000.00	
岳阳·集美东方	0.2447%	增资	690,000.00	
岳阳·美的金科郡	0.1987%	联营	690,000.00	
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	226,052.00
武汉·青菱湖	0.0257%	联营	306,000.00	128,529.00
合计			46,600,300.00	16,253,200.00

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

## 6. 其他关联交易

#### (1) 解除与天磊投资之间的股权收购

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。成都金科于 2017 年度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。

因天磊投资未能按照原协议履行，加之外部环境的变化，双方同意不再继续履行上述协议，并于 2018 年 7 月签订《关于解除〈成都中晖投资有限公司股权转让框架协议〉和〈成都中晖投资有限公司股权转让协议书〉的协议》，中晖投资将合作诚意金 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，并按解除协议约定向成都金科支付了 2,000 万元违约金。

#### (2) 转让子公司股权

公司将持有的重庆天豪100%的股权转让给重庆新宜汇实业有限公司(以下简称重庆新宜汇)，股权转让涉及的总价款为16,590.14万元，其中股权转让款5,951.38万元、收回股东借款净额10,638.76万元，已于2018年1月23日全额收到以上款项。本次股权转让业经公司2018年1月9日第十届董事会第十二次会议审议通过，并于2018年1月29日完成相关工商变更手续。

#### (3) 票务代理

公司子公司重庆康程航空票务代理有限公司开展机票票务代理业务，按照票务代理业务行业惯例，本报告期与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 744,643.00 元，期初未完成结算的代理机票垫资款为 42,158.10 元，本期累计收回 714,257.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日未完成结算的代理机票垫资款为 72,544.10 元。

#### (4) 利息

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
常州金科	利息	3,890,841.22	11,656,906.06
嘉善天宸	利息	15,094,242.94	
嘉善盛泰	利息	17,916,916.63	
国控蓝城	利息	2,413,214.86	
金碧茂	利息	10,302,346.17	
金科骏志	利息	3,974,256.05	
福建希尔顿	利息	58,618,317.91	

重庆品锦悦	利息	52,338,755.97	
成都盛部	利息	9,697,520.95	
遵义美骏	利息	9,187,926.71	
洛阳都利	利息	8,928,056.90	
重庆西联锦	利息	10,752,146.30	
常州百俊	利息	11,572,483.35	
昆翔誉棠	利息	3,822,233.69	
重庆西道	利息	3,715,041.40	
常熟金宸	利息	1,825,096.95	
南宁金泓盛	利息	298,742.25	
南宁耀鑫	利息	5,380,189.53	
成都领跑	利息	703,929.42	
重庆金江联	利息	18,011,104.40	
佛山金集	利息	2,835,889.03	
云南诚鼎	利息	3,937,422.31	
常州天宸	利息	5,038,615.29	
中建锦伦	利息	15,082,953.82	
天津骏业	利息	16,572,864.97	
南宁玉桶金	利息	36,472,091.19	

#### (5) 售后回租

公司子公司哈密华冉（承租人）与银海租赁（出租人）于2018年9月1日签订了期限为8年的《融资租赁合同》，合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场C区H11L-2.0MW号共30台风力发电机以及4套风电塔筒模具，转让价款为30,000.00万元，本期哈密华冉已向银海租赁支付利息988,370.83元，截至2018年12月31日长期应付款余额为300,457,196.75元。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
------	-----	-----	-----

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金科投资			2,856.00	571.20
	科易小贷			2,772.00	554.40
	金科金融保理			1,386.00	277.20
	金科商业保理			1,386.00	277.20
	无锡融创地产	29,566.68	14,783.34	29,566.68	14,783.34
	金科宇泰	938,546.38	33,999.12	962,755.12	9,627.55
	五家渠金科	6,332,173.89	297,513.14	8,986,816.67	95,594.06
	重庆金佳禾			7,903,600.90	79,036.01
	石家庄金科	3,466,550.45	34,665.50	1,625,121.34	16,251.21
	财聚投资	450,000.00	20,500.00	450,000.00	4,500.00
	金科坤泰	1,917,628.93	95,881.45	1,942,974.54	19,429.75
	成都盛部	1,424,066.14	14,240.66		
	重庆西联锦	299,132.55	2,991.33		
	重庆金江联	105,113.00	1,051.13		
	成都领跑	306,908.37	3,069.08		
	重庆西道	1,998,733.27	19,987.33		
	福建希尔顿	377,803.50	3,778.04		
	金科骏志	826,449.82	8,264.50		
	常州金科	158,680.00	1,586.80		
	常州百俊	1,035,974.30	10,359.74		
	国控蓝城	413,211.69	4,132.12		
	合肥碧合	988,522.16	9,885.22		
	中建锦伦	3,308,671.82	33,086.72		
	鑫海汇置业	1,705,364.48	42,610.49		
	中书置业	5,324,891.01	53,248.91		
	许昌金耀	435,130.22	4,351.30		
	重庆盛牧	185,044.81	1,850.45		
	重庆碧嘉逸	595,000.58	5,950.01		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南嘉逊	525,000.00	5,250.00		
	岳阳鼎岳	361,073.66	3,610.74		
	重庆美城	7,211,159.66	72,111.60		
	南宁玉桶金	580,702.00	5,807.02		
	广西淼泰	225,282.82	2,252.83		
小 计		41,526,382.19	806,818.57	21,909,235.25	240,901.92
预付账款	金佳禾	13,570.52			
小 计		13,570.52			
其他应收款	金科投资			42,158.10	421.58
	无锡融创建设[注 1]	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产[注 1]	500.00	500.00	500.00	500.00
	国丰园置业[注 2]	505,444,453.02		336,486,100.00	
	重庆碧嘉逸[注 2]	167,106,498.51		1,152,941.17	
	石家庄金科[注 2]	92,320,584.48		510,093,238.78	
	石家庄天耀			107,427,328.15	
	嘉善天宸[注 2]	66,583,917.74		369,788,911.38	
	南京裕鸿[注 2]	327,824,750.00		416,521,500.00	
	天津骏业[注 2]	70,107,171.20		990,000.00	
	常州金科			494,714,515.42	
	嘉善盛泰[注 2]	290,573,276.16		276,742.00	
	杭州金渝[注 2]	114,160,000.00		232,790,000.00	
	中书置业[注 2]	516,744,347.55		413,899,758.02	
	重庆金碧辉[注 2]	53,275,061.38		526,700,807.33	
	重庆碧金辉[注 2]	174,475,038.87		485,056,375.93	
	重庆美科[注 2]	183,959,191.95		64,000,000.00	
	重庆金美碧[注 2]	78,074,400.00		172,074,400.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆金碧茂[注 2]	280,080,005.74		412,124,400.00	
	创良投资[注 2][注 3]	361,528,480.50		361,528,480.50	
	中晖投资			20,000,000.00	
	成都盛部[注 2]	162,612,373.49			
	重庆西联锦[注 2]	107,238,988.21			
	重庆金江联[注 2]	100,000,000.00			
	成都领跑[注 2]	119,269,600.34			
	重庆西道[注 2]	244,348,953.63			
	福建希尔顿[注 2]	139,766,463.47			
	金科骏志[注 2]	127,194,743.61			
	常州百俊[注 2]	11,655,010.15			
	遵义美骏[注 2]	224,748,679.99			
	佛山金集[注 2]	201,028,872.70			
	洛阳都利[注 2]	368,048,794.68			
	常州天宸[注 4]	593,395,741.18			
	常熟金宸[注 2]	25,810,621.10			
	南宁耀鑫[注 2]	153,163,152.87			
	南宁金泓盛[注 2]	73,388,447.00			
	合肥碧合[注 2]	58,500,000.00			
	云南诚鼎[注 2]	97,489,754.95			
	鑫海汇置业[注 2]	351,550,478.57			
	天津金科[注 2]	103,137,476.00			
	重庆品锦悦[注 2]	30,420,000.00			
	云南金宏雅[注 4]	214,849,788.05			
	许昌金耀[注 2]	46,992,330.04			
	句容金嘉润[注 2]	56,728,184.10			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	城口迎红	8,699.99			
	嘉善盛诚[注 2]	17,053,922.00			
	银海租赁[注 5]	3,000,000.00			
	太仓卓润[注 2]	23,742,554.00			
	云南嘉逊[注 2]	15,848,739.55			
	合肥昌恩	8,021,853.51			
	重庆美城[注 2]	143,700,000.00			
	广西淼泰	5,216,575.00			
小 计		7,110,198,475.28	10,500.00	4,925,678,156.78	10,921.58
其他非流动资产	天磊投资			960,000.00	
小 计				960,000.00	

[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]：系公司或其控股子公司履行相应股东义务（按相关比例承担投资开发资金等）。截至 2018 年 12 月 31 日，公司或其控股子公司为未纳入合并范围的联营、合营项目提供上述投资开发资金余额为 594,226.46 万元，应收利息及服务费等 34,343.08 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。

[注 4]：系常州天宸、云南金宏雅股权变更阶段项目合作款。

[注 5]：系公司子公司支付的融资租赁保证金。

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	神龙建设	19,359.70	19,359.70
	中科集团	7,764,892.82	7,899,620.07
	展禾农业	142,468.80	142,468.80
	重庆天豪	48,030,456.92	
	金科商业保理[注]	238,687,130.09	



项目名称	关联方	期末数	期初数
小 计		294,644,308.33	8,061,448.57
预收款项			
	中科集团	11,747.71	13,889.71
	嘉善天宸	136,686.00	
	石家庄天耀	1,964,324.50	
	涪商投资	2,305.00	
	金佳禾	7,537,508.21	
小 计		9,652,571.42	13,889.71
其他应付款			
	中科集团	261,739.20	1,105,000.00
	科易小贷	79,365.00	50,000.00
	南宁融创	762,440,000.00	625,240,000.00
	重庆金佳禾	112,994,196.82	237,804,199.29
	鑫海汇置业		111,597,210.44
	苏州天宸	57,049,510.41	19,871,296.60
	乾汛禄建筑	239,610,000.00	65,660,000.00
	五家渠金科		143,285.65
	重庆盛牧	964,694,500.00	274,226,700.00
	北京链家		70,000.00
	金科投资	152,002,965.80	
	金科字坤	189,000.00	
	常州金科	84,593,889.16	
	国控蓝城	175,443,075.59	
	昆翔誉棠	16,572,232.18	
	金科杰夫	30,146,666.67	
	中建锦伦	198,896,896.10	
	石家庄天耀	90,641,713.47	
	郑州新银科	37,637,496.67	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	汇典三色	100,000.00	
	金科金教育	300,000.00	
	重庆金嘉海	197,511,634.97	
	石家庄金辉	35,000,000.00	
	金熙健康	389,212.47	
	前海博通	24,495.04	
	南宁玉桶金	10,882,972.33	
小 计		3,167,461,561.88	1,335,767,691.98

[注]：系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择苏宁保理、浙商保理、用友保理、金科商业保理等单位进行保理融资，项目公司按收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致。

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	42,985,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	5,612,500.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司于2015年12月9日首次授予的限制性股票价格为每股3.23元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年25%：25%：25%：25%的比例分批逐年解锁；公司于2016年12月8日授予预留部分限制性股票，价格为每股2.62元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年25%：25%：25%：25%的比例分批逐年解锁。

#### 2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为19,144万股。2016年度回购1,482.75万股、解锁4,383.25万股，2017年度回购332万股，解锁4,309.00万股。根据激励计划的有效期限、锁定期和行权安排或解锁安排情况，本年度按2.98元/股的价格以现金方式回购已授予7位自然人但尚未解锁的限制性股票2,150,000股，按2.73元/股的价格以现金方式回购已授予16位自然人但尚未解锁的限制性股票2,337,500股。同时，由于公司首次授予

的限制性股票第三次解锁条件已全部满足，经公司于 2018 年 11 月 16 日召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 124 名激励对象所持共计 4,078.50 万股限制性股票申请解锁。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.5 万股。本年度按 2.42 元/股的价格以现金方式回购已授予 2 位自然人但尚未解锁的限制性股票 1,125,000 股。同时，由于公司预留授予的限制性股票第二次解锁条件已全部满足，经公司于 2018 年 11 月 16 日召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 10 名激励对象所持共计 220 万股限制性股票申请解锁。

截至 2018 年 12 月 31 日，上述未解锁的限制性股票回购注销手续尚未办理完毕。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	108,770,066.89
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,973,968.46

**十二、承诺及或有事项**

(一) 重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司已签订合同（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 811,094.37 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
购建长期资产合同	171,103.77	122,103.22	49,000.55
土地合同	1,034,489.86	534,531.40	499,958.46
股权支付款	453,682.46	191,547.10	262,135.36
合 计	1,659,276.09	848,181.72	811,094.37

## （二）或有事项

### 1. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2018 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 2,093,030.90 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 5,179.62 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

## 十三、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

1. 经中国证券监督管理委员会证监许可（2018）2006 号文核准通过，公司向社会公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。公司于 2019 年 3 月 1 日面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行总规模不超过 44 亿元，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。品种一债券简称为“19 金科 01”，债券期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率询价区间为 6.30%-7.00%；品种二债券简称为“19 金科 02”，债券期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率询价区间为 6.50%-7.20%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。公司于 2019 年 3 月已完成该债券的第一期发行工作，发行规模 20 亿元，期限 4 年。

2. 2017 年 5 月 3 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的四份《接受注册通知书》（中市协注（2017）MTN258 号、中市协注（2017）MTN260 号、中市协注（2017）CP92 号、中市协注（2017）SCP147 号），共接受公司注册债务融资合计 90 亿元，其中接受永续中票注册 30 亿元、中期票据注册 23 亿元、短期融资券注册 22 亿元、超短期融资券注册 15 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。2018 年 1 月，经中国银行间市场交易商协会批准，将公司永续中票注册额度调整为 20 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司实际发行超短期融资券 8 亿元、短期融资券 10 亿元。

公司于 2019 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 21 日发行了 2019 年度第一期超短期融资券，

发行总额为 7 亿元，发行利率为 5.87%；公司于 2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 7 日发行了 2019 年度第一期短期融资券，发行总额为 12 亿元，发行利率为 6.50%；公司于 2019 年 1 月 11 日至 2019 年 1 月 14 日发行了 2019 年度第一期中期票据，发行总额为 10 亿元，发行利率为 7%。

(二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	以 2018 年 12 月 31 日股本为基数，拟以未分配利润向全体股东每 10 股分配现金股利 3.6 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

**十四、其他重要事项**

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、物业管理业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部 单位：万元

项 目	房地产销售	物业管理	房地产建设	酒店经营
主营业务收入	3,800,621.70	173,400.62	88,355.46	26,673.77
主营业务成本	2,715,199.80	140,873.56	79,282.96	9,199.68
资产总额	51,937,663.77	1,032,309.32	495,111.07	75,993.06
负债总额	42,912,576.05	841,266.91	445,068.25	90,231.85

(续上表)

项 目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
主营业务收入	186,030.41	18,754.43	-243,843.18	4,049,993.21
主营业务成本	178,657.69	9,437.99	-246,522.31	2,886,129.37
资产总额	1,129,370.44	571,008.34	-32,171,589.46	23,069,866.54
负债总额	1,095,069.29	271,446.14	-26,362,452.24	19,293,206.25

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 股东股权质押情况

截至 2018 年 12 月 31 日止，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	37,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2017-04-14
	34,277,880.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2018-05-03
	109,529,100.00	华创证券有限责任公司	质押	2018-05-31
	200,000,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-17
	171,670,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-18
	44,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
天津润泽物业管理 有限公司	37,670,000.00	联储证券有限责任公司	质押	2018-11-30
	83,340,000.00	杭州迦明资产管理有限公司	质押	2018-12-05
天津润鼎物业管理 有限公司	210,000,000.00	渤海汇金证券资产管理有限公司	质押	2018-02-02
	90,000,000.00	重庆国际信托股份有限公司	质押	2018-12-07
	76,628,400.00	银河汇金证券资产管理有限公司	质押	2018-12-28
天津聚金物业管理 有限公司	150,000,000.00	国海证券股份有限公司	质押	2018-04-20
	94,360,001.00	中泰信托有限责任公司	质押	2018-08-08
	371,200,000.00	光大兴陇信托有限责任公司	质押	2018-09-27
	130,000,000.00	山东省国际信托股份有限公司	质押	2018-11-07
黄红云	153,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	46,500,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	16,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2018-08-02
	114,300,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
其他非关联自然人	35,149,858.00		质押	
合计	2,205,515,239.00			

2. 员工跟投

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计实施员工跟投资项目共计 159 个，跟投金额实际投入共计 954,783,322.00 元，其中合并报表范围内的跟投资项目 111 个，跟投金额为 759,975,990.00 元，其中权益资金投入 235,432,657.85 元，债权资金投入 524,543,332.15

元。

(2) 为推动员工跟投的大力发展，确保员工跟投公司与公司一样同股同权享受项目公司的权利和承担义务，按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，项目公司各方股东（包括公司）有权临时调用项目公司暂时性闲置资金。截至 2018 年 12 月 31 日，各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况如下：

单位：元

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务公司拆出资金(C)	实际返回或借调资金净额(D=A+B+C)	
天津金和顺企业管理合伙企业(有限合伙)	100,179,846.60	222,224,864.40	136,241,359.00	221,371,199.00	-154,920,300.88	202,692,257.12	否
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	14,504,061.20	32,096,238.80	16,253,200.00		-8,677,500.00	7,575,700.00	否
天津金渝未来企业管理合伙企业(有限合伙)	19,064,765.00	33,965,235.00	27,600,073.50	52,864,665.14	-47,494,340.74	32,970,397.90	否
天津金丰未来企业管理合伙企业(有限合伙)	1,392,000.00	3,248,000.00	1,610,000.00	1,469,008.00	-2,320,196.49	758,811.51	否
天津金皇未来企业管理合伙企业(有限合伙)	3,314,460.00	7,733,740.00	3,721,248.67	546,654.00	-2,208,864.01	2,059,038.66	否
天津金骏未来企业管理合伙企业(有限合伙)	1,651,500.00	3,853,500.00	2,240,008.00	60,677.00	-2,442,921.00	-142,236.00	否
天津金凯鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	22,097,783.70	51,561,495.30	30,593,542.60	11,782,217.00	-22,413,862.00	19,961,897.60	否
天津金泰鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	6,067,500.00	14,157,500.00	10,691,219.00	10,824,715.00	-8,515,323.44	13,000,610.56	否
天津金泰辉企业管理合伙企业(有限合伙)	12,591,150.00	29,379,350.00	18,726,356.00	23,197,643.00	-20,895,000.00	21,028,999.00	否
天津金耀辉企业管理合伙企业(有限合伙)	51,651,900.00	120,521,100.00	79,014,888.00	175,511,437.00	-154,475,876.65	100,050,448.35	否
天津金致企业管理合伙企业(有限合伙)	2,917,691.35	5,802,308.65	721,288.00		-721,788.00	-500.00	否
合计	235,432,657.85	524,543,332.15	327,413,182.77	497,628,215.14	-425,085,973.21	399,955,424.70	

### 3. 对外重要融资

为拓宽融资渠道，结合目前海外债券市场情况及资金需求状况，公司拟在境外发行总额不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）的高等级债券，本次债券融资计划业经 2018 年 1 月 9 日召开的第十届董事会第十二次会议和 2018 年 1 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过。截至本财务报告日，上述债券融资事宜尚在持续推动中。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据		
应收账款	25,603,936.38	32,126,931.70
合 计	25,603,936.38	32,126,931.70

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	27,866,393.51	100.00	2,262,457.13	8.12	25,603,936.38

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	34,127,673.04	100.00	2,000,741.34	5.86	32,126,931.70

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,419,757.31	14,197.57	1.00
1-2 年	24,441,933.44	1,222,096.68	5.00



2-3 年			
3-5 年	1,957,079.76	978,539.88	50.00
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	27,866,393.51	2,262,457.13	8.12

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 261,715.79 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	4,149,041.00	14.89	207,452.05
客户 2	3,333,333.33	11.96	166,666.67
客户 3	418,633.33	1.50	20,931.67
客户 4	167,453.33	0.60	8,372.67
客户 5	117,306.67	0.42	5,865.33
小 计	8,185,767.66	29.37	409,288.39

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	2,368,337,000.00	1,078,000,000.00
其他应收款	84,169,888,752.37	50,810,678,245.91
合 计	86,538,225,752.37	51,888,678,245.91

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司		3,000,000.00
重庆华协置业有限公司		15,000,000.00
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司		120,000,000.00
重庆市江津区金科国竣置业有限公司		140,000,000.00
重庆金科房地产开发有限公司	400,000,000.00	800,000,000.00

重庆金科金裕房地产开发有限公司	42,000,000.00	
成都金科房地产开发有限公司	104,696,798.63	
成都金科房地产开发有限公司	174,303,201.37	
无锡金科房地产开发有限公司	100,000,000.00	
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	
重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	
金科集团苏州房地产开发有限公司	8,000,000.00	
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	170,500,000.00	
遵义金科房地产开发有限公司	100,837,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	126,000,000.00	
小 计	2,368,337,000.00	1,078,000,000.00

(3) 其他应收款

1) 明细情况

①类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	84,212,601,649.96	100.00	42,712,897.59	0.05	84,169,888,752.37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	84,212,601,649.96	100.00	42,712,897.59	0.05	84,169,888,752.37

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91
单项金额不重大但单项计					

提坏账准备					
合 计	50,857,385,478.70	100.00	46,707,232.79	0.09	50,810,678,245.91

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,049,571.35	500,495.71	1.00
1-2 年	5,237,620.77	261,881.04	5.00
2-3 年	420,643.80	84,128.76	20.00
3-5 年	2,850.00	1,425.00	50.00
5 年以上	41,864,967.08	41,864,967.08	100.00
小 计	97,575,653.00	42,712,897.59	43.77

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	81,264,463,043.34		
联营、合营企业往来款项	2,798,443,873.64		
保证金组合	52,119,079.98		
小 计	84,115,025,996.96		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-3,994,335.20 元。

3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	52,119,079.98	83,025,001.00
合并范围内关联往来	81,264,463,043.34	48,786,442,079.58
联营、合营企业往来款项	2,798,443,873.64	1,627,750,586.74
其他	97,575,653.00	360,167,811.38
合 计	84,212,601,649.96	50,857,385,478.70

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
------	------	------	----	-----------------	------

重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	8,832,929,537.93	1年以内	10.49	
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	4,498,715,356.84	1年以内	5.34	
杭州金唐房地产开发有限公司	合并范围内关联往来	2,830,633,027.40	1年以内	3.36	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来	2,784,062,993.14	1年以内	3.31	
重庆新起点装饰工程有限公司	合并范围内关联往来	2,779,550,568.41	1年以内	3.30	
小计		21,725,891,483.72		25.80	

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,609,146,451.49		21,609,146,451.49	15,640,633,100.51		15,640,633,100.51
对联营、合营企业	645,394,943.94		645,394,943.94	554,453,321.73		554,453,321.73
合计	22,254,541,395.43		22,254,541,395.43	16,195,086,422.24		16,195,086,422.24

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆金科房地产开发有限公司	90,719,700.00	12,688,691,166.18		12,779,410,866.18		
陕西昊乐府房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
陕西金润达房地产开发有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00		
金科物业服务集团有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
金科产业投资发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
山东百俊房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
金科新能源有限公司	1,493,000,000.00			1,493,000,000.00		
北京金科展昊置业有限公司		1,407,639,093.84	1,407,639,093.84			
新疆金科宜佳房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆金科巫宸房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
成都金科房地产开发有 限公司	269,500,273.09		269,500,273.09			
无锡金科房地产开发有 限公司	625,429,734.00		625,429,734.00			
浏阳金科置业有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00			
重庆市金科坤合投资有 限公司	50,000,000.00		2,000,000.00	48,000,000.00		
无锡金科科润房地产开 发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00			
重庆庆科商贸有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00		
湖南金科房地产开发有 限公司	150,000,000.00	747,900,000.00	150,000,000.00	747,900,000.00		
江阴金科房地产开发有 限公司	99,000,000.00		99,000,000.00			
江阴金科置业发展有限 公司	147,000,000.00		147,000,000.00			
北京金科兴源置业有限 公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
重庆市金科实业集团科 润房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆市搏展房地产开发 有限责任公司	400,300,000.00		400,300,000.00			
重庆凯尔辛基园林有限 公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆天豪门窗有限公司	50,538,329.81		50,538,329.81			
重庆通融实业有限公司	33,400,100.00		33,400,100.00			
重庆市金科实业集团华 南房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
重庆华协置业有限公司	64,930,000.00		64,930,000.00			
重庆中讯物业发展有限 公司	172,200,000.00			172,200,000.00		
重庆市金科实业集团弘 景房地产开发有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市佳乐九龙房地产 开发有限公司	103,870,945.98		103,870,945.98			
重庆天源盛置业发展有 限公司	179,664,612.36		179,664,612.36			
北京金科纳帕置业有限 公司	358,856,506.91		358,856,506.91			
北京金科弘居置业有限 公司	697,100,000.00			697,100,000.00		
重庆市金科科鹏商业管 理公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆市金科宸居置业有 限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
重庆市金科骏耀房地产 开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市璧山区金科众玺 置业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00			49,810,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72			987,424,013.72		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00			86,400,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
金科集团苏州房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
重庆金科金裕房地产开发有限公司	400,000,000.00		400,000,000.00			
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00			
成都金科骏丰房地产开发有限公司	27,500,000.00		27,500,000.00			
遵义金科房地产开发有限公司	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00			
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
新疆华冉东方新能源有限公司	542,087,958.01			542,087,958.01		
金科地产集团武汉有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
江苏金科天宸房地产有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
重庆金科金辰酒店管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
苏州星凯科家居有限公司	1,407,639,093.84		1,407,639,093.84			
广州金科房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
深圳金科泽大置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45			15,867,918.45		
金科金教育投资有限公司		25,000,000.00		25,000,000.00		
重庆蓬得企业管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司		38,250,000.00		38,250,000.00		
重庆金科建筑设计研究院有限公司		13,125,000.00		13,125,000.00		
重庆市元方房地产开发有限公司		92,704,222.76		92,704,222.76		
重庆文乾房地产开发有限公司		155,472,558.03		155,472,558.03		
小 计	15,640,633,100.51	15,170,782,040.81	9,202,268,689.83	21,609,146,451.49		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司	77,712,588.92			5,137,223.35	
南宁融创世承置业有限公司	476,740,732.81			2,964,868.57	
小计	554,453,321.73			8,102,091.92	
合营企业					
重庆市金科骏志房地产开发有限公司		20,000,000.00		-6,285,738.16	
福建希尔顿假日大酒店有限公司		75,000,000.00		-2,896,775.80	
小计		95,000,000.00		-9,182,513.96	
合计	554,453,321.73	95,000,000.00		-1,080,422.04	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司		2,977,955.75			79,871,856.52	
南宁融创世承置业有限公司					479,705,601.38	
小计		2,977,955.75			559,577,457.90	
合营企业						
重庆市金科骏志房地产开发有限公司					13,714,261.84	
福建希尔顿假日大酒店有限公司					72,103,224.20	
小计					85,817,486.04	
合计		2,977,955.75			645,394,943.94	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	64,457,628.69	91,092,224.89	84,757,784.51	125,987,038.51
其他业务[注]	1,078,566,661.47	316,685,940.49	537,806,672.47	379,377.84
合 计	1,143,024,290.16	407,778,165.38	622,564,456.98	126,366,416.35

[注]：其他业务收入 1,078,566,661.47 元，主要系公司向下属各子公司提供的管理咨询费收入。

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	3,481,708,248.34	1,735,762,970.11
权益法核算的长期股权投资收益	-1,080,422.04	-7,333,824.48
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,821,122.43	351,297,122.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,149,726.03	
合 计	3,472,956,429.90	2,079,726,268.43

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-161,502,167.10	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	73,489,442.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	2,228,448.15	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		



同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	66,430,327.11	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-127,467,447.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-146,821,396.52	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-43,357,044.31	
少数股东权益影响额(税后)	29,250,763.71	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-132,715,115.92	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.45	0.72	0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.14	0.74	0.74

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
非经常性损益	B	-132,715,115.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	3,915,216,918.13
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 1]	D	18,069,014,269.48

发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	1,312,223,954.00	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00	
其他	大股东短线交易	I1	536,756.00
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	11.00
	存货转换为投资性房地产	I2	171,399,205.21
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
	存货转换为投资性房地产	I3	593,467,640.90
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	3.00
	存货转换为投资性房地产	I4	29,023,040.70
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	
	限制性股票解锁	I5	116,117,050.00
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	
	股权激励本年确认成本及递延所得税	I6	30,929,606.04
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	6.00
报告月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	19,444,824,539.60	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	19.45%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	20.14%	

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
非经常性损益	B1	-132,715,115.92
限制性股票股利[注 2]	B2	11,374,375.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B1 - B2$	3,903,842,543.13
期初股份总数	D	5,245,525,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	

发行新股或债转股等增加股份数	F1	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	
限制性股票解锁增加股份数	F2	42,985,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,245,525,816.00
基本每股收益[注 2]	$M=A/L$	0.72
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.74

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,782,501,802.21
稀释性潜在普通股对净利润的影响数	B	
稀释后归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	3,782,501,802.21
非经常性损益	D1	-132,715,115.92
限制性股票股利[注 3]	D2	
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D1-D2$	3,915,216,918.13
发行在外的普通股加权平均数	F	5,245,525,816.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数[注 3]	G	18,331,273.16
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	5,263,857,089.16
稀释每股收益	$M=C/H$	0.72
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	0.74

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

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

包含限制性股票的股数。

[注 3]：根据 2015 年 11 月 4 日，财政部财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，限制性股票等待期内计算稀释每股收益时，应假设资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初（或晚于期初的授予日）全部解锁，并参照《企业会计准则第 34 号——每股收益》中股份期权的有关规定考虑限制性股票的稀释性，分子应加回计算基本每股收益分子时已扣除的当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利或归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润。

金科地产集团股份有限公司

二〇一九年三月二十二日