

金科地产集团股份有限公司

2020 年半年度财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,762,283,658.67	35,986,127,615.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	90,112,729.48	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,689,375,867.95	2,279,708,174.36
应收款项融资	28,657,509.90	6,080,000.00
预付款项	11,198,909,041.58	9,186,829,635.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,557,897,496.08	22,498,003,050.16
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	233,883,768,027.66	214,241,423,632.90

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,336,625,787.02	7,030,605,788.36
流动资产合计	326,547,630,118.34	291,228,777,896.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	171,731,900.00	216,497,850.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,342,513,187.88	13,621,726,542.67
其他权益工具投资	2,372,656,732.98	115,456,732.98
其他非流动金融资产		
投资性房地产	12,907,556,768.10	8,324,103,937.62
固定资产	4,230,927,158.83	4,378,064,963.38
在建工程	25,716,178.95	247,179.49
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	76,029,302.99	75,763,656.09
开发支出		
商誉	487,953,966.72	487,953,966.72
长期待摊费用	177,655,084.40	92,532,518.90
递延所得税资产	1,706,609,533.36	1,621,772,293.59
其他非流动资产	194,975,441.52	1,442,119,127.29
非流动资产合计	40,694,325,255.73	30,376,238,768.73
资产总计	367,241,955,374.07	321,605,016,665.41
流动负债：		
短期借款	5,719,091,049.50	3,060,253,977.27
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	6,499,820,099.54	7,502,327,682.06

应付账款	19,199,082,113.91	23,548,500,607.12
预收款项	275,962,576.01	114,693,955,789.05
合同负债	139,145,395,914.92	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	117,666,020.36	677,035,892.45
应交税费	3,667,731,753.38	4,342,321,054.87
其他应付款	25,789,462,465.03	17,431,519,402.53
其中：应付利息		
应付股利	2,498,095,046.42	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	30,608,054,578.97	29,709,478,742.04
其他流动负债		
流动负债合计	231,022,266,571.62	200,965,393,147.39
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	62,557,658,742.98	52,381,951,348.33
应付债券	11,460,747,598.95	13,534,958,049.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,164,418,612.20	1,192,342,194.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	190,796,024.75	468,936,913.44
递延所得税负债	1,799,267,022.62	910,273,409.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	77,172,888,001.50	68,488,461,915.22
负债合计	308,195,154,573.12	269,453,855,062.61
所有者权益：		

股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	937,214,600.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	937,214,600.00	800,000,000.00
资本公积	4,578,933,678.44	4,507,152,596.74
减：库存股	121,159,050.00	121,159,050.00
其他综合收益	2,459,506,825.57	2,392,387,787.05
专项储备		
盈余公积	1,463,900,787.58	1,463,900,787.58
一般风险准备		
未分配利润	14,939,464,799.73	12,985,084,206.91
归属于母公司所有者权益合计	29,597,577,457.32	27,367,082,144.28
少数股东权益	29,449,223,343.63	24,784,079,458.52
所有者权益合计	59,046,800,800.95	52,151,161,602.80
负债和所有者权益总计	367,241,955,374.07	321,605,016,665.41

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,975,602,903.74	2,516,390,706.71
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,515,048.70	10,009,634.43
应收款项融资		
预付款项	13,916,292.43	12,329,019.06
其他应收款	112,636,914,338.96	99,741,804,971.87
其中：应收利息		
应收股利	2,480,487,586.52	2,578,927,565.14
存货	56,919,592.07	56,919,592.07
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	43,555,086.47	32,928,183.45
流动资产合计	115,737,423,262.37	102,370,382,107.59
非流动资产：		
债权投资	64,603,100.00	60,852,800.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,591,603,853.47	23,073,819,681.58
其他权益工具投资	2,257,200,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	26,257,600.00	26,257,600.00
固定资产	26,315,012.69	27,919,358.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,532,895.35	5,228,855.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	43,066,085.39	15,000,962.23
递延所得税资产	214,935,285.89	183,982,440.46
其他非流动资产	1,495,000,000.00	2,967,850,000.00
非流动资产合计	26,723,513,832.79	26,360,911,698.61
资产总计	142,460,937,095.16	128,731,293,806.20
流动负债：		
短期借款	1,344,404,501.04	1,897,717,801.42
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,212,356.09	13,617,766.19
预收款项		488,417.15
合同负债	3,745,645.62	
应付职工薪酬		121,848,357.90
应交税费	41,980,134.16	80,818,665.36

其他应付款	99,185,544,846.09	84,754,877,736.40
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,262,244,230.72	1,250,941,827.04
其他流动负债		
流动负债合计	107,851,131,713.72	88,120,310,571.46
非流动负债：		
长期借款	2,815,000,000.00	2,190,000,000.00
应付债券	11,279,447,129.46	17,012,378,175.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	6,324,240.00	5,234,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	78,067.54	78,067.54
递延所得税负债	5,317,135.21	5,317,135.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,106,166,572.21	19,213,007,718.03
负债合计	121,957,298,285.93	107,333,318,289.49
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	6,361,067,555.31	6,361,067,555.31
减：库存股	121,159,050.00	121,159,050.00
其他综合收益	21,261,250.12	21,261,250.12
专项储备		
盈余公积	1,593,469,582.44	1,593,469,582.44
未分配利润	6,509,283,655.36	7,403,620,362.84
所有者权益合计	20,503,638,809.23	21,397,975,516.71
负债和所有者权益总计	142,460,937,095.16	128,731,293,806.20

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	30,305,505,330.51	26,105,120,363.70
其中：营业收入	30,305,505,330.51	26,105,120,363.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,945,495,701.39	21,816,917,757.91
其中：营业成本	22,440,584,852.64	18,193,656,623.25
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,049,651,549.58	946,120,235.17
销售费用	730,114,653.85	1,214,870,200.44
管理费用	1,383,683,945.31	1,156,598,864.10
研发费用	30,766,561.39	19,112,202.97
财务费用	310,694,138.62	286,559,631.98
其中：利息费用	512,201,075.72	475,637,273.82
利息收入	230,570,180.94	218,480,263.29
加：其他收益	324,403,704.46	52,218,485.27
投资收益（损失以“-”号填列）	584,067,064.18	-177,944,702.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	583,670,445.21	-178,143,804.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	203,490,852.26	

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-6,255,893.85	-64,628,974.74
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-5,878,832.36	1,222,648.43
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,459,836,523.81	4,099,070,062.63
加: 营业外收入	42,867,336.91	57,049,345.95
减: 营业外支出	110,955,429.55	93,420,778.20
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,391,748,431.17	4,062,698,630.38
减: 所得税费用	1,132,928,997.18	895,840,677.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	4,258,819,433.99	3,166,857,952.75
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	4,258,819,433.99	3,166,857,952.75
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	3,615,466,562.28	2,589,997,663.59
2.少数股东损益	643,352,871.71	576,860,289.16
六、其他综合收益的税后净额	92,684,125.33	801,894,080.13
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	67,119,038.52	729,242,688.92
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	67,119,038.52	729,242,688.92

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他	67,119,038.52	729,242,688.92
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	25,565,086.81	72,651,391.21
七、综合收益总额	4,351,503,559.32	3,968,752,032.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,682,585,600.80	3,319,240,352.51
归属于少数股东的综合收益总额	668,917,958.52	649,511,680.37
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.68	0.48
（二）稀释每股收益	0.67	0.48

法定代表人：蒋思海

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：梁忠太

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	30,681,911.27	84,124,815.68
减：营业成本	155,834.10	29,084,615.24
税金及附加	2,424,681.26	2,162,864.36
销售费用	50,625.40	128,880.14
管理费用	446,132,365.86	446,113,385.08
研发费用		
财务费用	213,480,661.82	228,971,116.06
其中：利息费用	864,156,754.70	735,748,096.80
利息收入	657,666,102.98	519,004,909.10
加：其他收益	3,825,368.88	235,703.03

投资收益（损失以“－”号填列）	2,120,309,004.85	1,747,466,424.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,366,418.33	-31,004,918.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-628,394.40	-9,150,297.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		43,199.55
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,491,943,722.16	1,116,258,983.87
加：营业外收入	7,987,774.10	7,278,274.83
减：营业外支出	64,272.47	906,713.62
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,499,867,223.79	1,122,630,545.08
减：所得税费用	-30,952,845.43	-34,530,728.40
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,530,820,069.22	1,157,161,273.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,530,820,069.22	1,157,161,273.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允		

价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,530,820,069.22	1,157,161,273.48
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,498,381,829.35	48,580,474,745.17
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	7,628,837.37	1,521,929.38
收到其他与经营活动有关的现金	18,238,871,167.51	16,128,922,270.88
经营活动现金流入小计	76,744,881,834.23	64,710,918,945.43
购买商品、接受劳务支付的现金	40,807,912,108.87	42,656,511,822.55
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,652,785,844.58	2,970,648,563.57
支付的各项税费	4,910,130,533.00	5,044,417,756.40
支付其他与经营活动有关的现金	29,824,196,145.39	21,360,345,980.49
经营活动现金流出小计	79,195,024,631.84	72,031,924,123.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,450,142,797.61	-7,321,005,177.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	118,477,974.25	18,443,706.11
取得投资收益收到的现金	1,650,420.82	157,594.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,479,126.63	427,272.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,466,692.43	
收到其他与投资活动有关的现金	286.90	
投资活动现金流入小计	133,074,501.03	19,028,573.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,787,108.26	201,330,337.63
投资支付的现金	3,489,191,626.71	3,564,385,305.85
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	4,288,138,907.30	378,756,067.17
支付其他与投资活动有关的现金	565,842,144.69	803,461,025.71
投资活动现金流出小计	8,374,959,786.96	4,947,932,736.36
投资活动产生的现金流量净额	-8,241,885,285.93	-4,928,904,162.92

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,099,141,062.78	3,472,192,662.18
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,099,141,062.78	3,472,192,662.18
取得借款收到的现金	46,559,264,455.67	41,279,651,041.01
收到其他与筹资活动有关的现金	142,707,919.58	65,359,030.00
筹资活动现金流入小计	50,801,113,438.03	44,817,202,733.19
偿还债务支付的现金	33,813,371,517.32	25,450,690,623.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,323,872,782.09	5,777,474,267.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	32,445,325.99	231,136,882.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,179,744,158.05	345,877,018.41
筹资活动现金流出小计	39,316,988,457.46	31,574,041,909.20
筹资活动产生的现金流量净额	11,484,124,980.57	13,243,160,823.99
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	792,096,897.03	993,251,483.49
加：期初现金及现金等价物余额	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
六、期末现金及现金等价物余额	35,679,160,427.28	30,476,836,297.96

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,732,871.49	86,971,096.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	143,662,114,911.80	111,898,068,396.73
经营活动现金流入小计	143,664,847,783.29	111,985,039,492.77
购买商品、接受劳务支付的现金	735,932.65	12,836,854.56
支付给职工以及为职工支付的现金	498,539,669.33	408,359,048.96
支付的各项税费	35,205,696.02	80,798,830.17
支付其他与经营活动有关的现金	144,102,931,611.40	110,785,188,489.39
经营活动现金流出小计	144,637,412,909.40	111,287,183,223.08

经营活动产生的现金流量净额	-972,565,126.11	697,856,269.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	39,280,000.00	91,800,000.00
取得投资收益收到的现金	2,179,382,565.14	1,907,325,805.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,823.01	82,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,218,725,388.15	1,999,207,805.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,288.33	14,484,256.03
投资支付的现金	1,163,630,300.00	2,297,225,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,163,853,588.33	2,311,709,256.03
投资活动产生的现金流量净额	1,054,871,799.82	-312,501,450.78
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	9,971,610,151.00	9,197,124,261.31
收到其他与筹资活动有关的现金		16,264,431.62
筹资活动现金流入小计	9,971,610,151.00	9,213,388,692.93
偿还债务支付的现金	8,270,733,151.00	3,673,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	950,198,107.16	2,594,044,515.09
支付其他与筹资活动有关的现金	38,748,477.80	53,681,811.31
筹资活动现金流出小计	9,259,679,735.96	6,320,726,326.40
筹资活动产生的现金流量净额	711,930,415.04	2,892,662,366.53
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	794,237,088.75	3,278,017,185.44
加：期初现金及现金等价物余额	2,176,092,892.81	2,164,708,737.76
六、期末现金及现金等价物余额	2,970,329,981.56	5,442,725,923.20

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91		27,367,082,144.28	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80
加：会计政策变更											775,038,468.86		775,038,468.86	179,305,598.01	954,344,066.87
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		13,760,122,675.77		28,142,120,613.14	24,963,385,056.53	53,105,505,669.67
三、本期增减变动金额			137,214,600.00		71,781,081.70		67,119,038.52				1,179,342,123.96		1,455,456,844.18	4,485,838,287.10	5,941,295,131.28

(减少以“—”号填列)												
(一) 综合收益总额					67,119,038.52			3,615,466,562.28	3,682,585,600.80	668,917,958.52	4,351,503,559.32	
(二) 所有者投入和减少资本		137,214,600.00		71,781,081.70					208,995,681.70	3,883,568,508.02	4,092,564,189.72	
1. 所有者投入的普通股										3,883,568,508.02	3,883,568,508.02	
2. 其他权益工具持有者投入资本		137,214,600.00							137,214,600.00		137,214,600.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				71,781,081.70					71,781,081.70		71,781,081.70	
(三) 利润分配								-2,436,124,438.32	-2,436,124,438.32	-66,648,179.44	-2,502,772,617.76	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配								-2,436,124,438.32	-2,436,124,438.32	-66,648,179.44	-2,502,772,617.76	
4. 其他												

(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00	937,214,600.00	4,578,933,678.44	121,159,050.00	2,459,506,825.57	1,463,900,787.58	14,939,464,799.73	29,597,577,457.32	29,449,223,343.63	59,046,800,800.95		

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
三、本期增减变动金			-900,000,000.00		407,225,781.66	-16,379,100.00	981,682,082.35		527,212,174.21		3,153,817,589.52		4,186,316,727.74	10,198,241,995.14	14,384,558,722.88

额(减少以“—”号填列)												
(一)综合收益总额					981,682,082.35			5,675,826,256.49	6,657,508,338.84	760,058,457.89	7,417,566,796.73	
(二)所有者投入和减少资本		-900,000,000.00	407,225,781.66						-492,774,218.34	9,889,017,487.96	9,396,243,269.62	
1. 所有者投入的普通股										9,889,017,487.96	9,889,017,487.96	
2. 其他权益工具持有者投入资本		-900,000,000.00							-900,000,000.00		-900,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额			426,856.94						426,856.94		426,856.94	
4. 其他			406,798,924.72						406,798,924.72		406,798,924.72	
(三)利润分配				-16,379,100.00		527,212,174.21	-2,522,008,666.97	-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47		
1. 提取盈余公积						527,212,174.21	-527,212,174.21					
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有 者（或股 东）的分配					-16,379,100.00					-1,994,796,492.76	-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47
4. 其他													
（四）所有 者权益内 部结转													
1. 资本公 积转增资 本（或股 本）													
2. 盈余公 积转增资 本（或股 本）													
3. 盈余公 积弥补亏 损													
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益													
5. 其他综 合收益结 转留存收 益													
6. 其他													

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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71
加：会计政策变更										10,967,661.62		10,967,661.62
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,414,588,024.46		21,408,943,178.33
三、本期增减变动										-905,304,369.10		-905,304,369.10

金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										1,530,820,069.22		1,530,820,069.22
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-2,436,124,438.32		-2,436,124,438.32
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,436,124,438.32		-2,436,124,438.32
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	6,509,283,655.36		20,503,638,809.23

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32		19,044,286,857.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										-60,840,136.62		-60,840,136.62
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,653,507,287.70		18,983,446,720.78

额											
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-900,000,000.00	20,824,446.58	-16,379,100.00			527,212,174.21	2,750,113,075.14		2,414,528,795.93
（一）综合收益总额									5,272,121,742.11		5,272,121,742.11
（二）所有者投入和减少资本			-900,000,000.00	20,824,446.58							-879,175,553.42
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00								-900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额				426,856.94							426,856.94
4. 其他				20,397,589.64							20,397,589.64
（三）利润分配					-16,379,100.00			527,212,174.21	-2,522,008,666.97		-1,978,417,392.76
1. 提取盈余公积								527,212,174.21	-527,212,174.21		
2. 对所有者（或股东）的分配					-16,379,100.00				-1,994,796,492.76		-1,978,417,392.76
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增											

资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补 亏损												
4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益												
5. 其他综合收益 结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余 额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年 1-6 月

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 93,904,610 股；无限售条件的流通股份 5,245,811,206 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发、物业管理、机电设备安装；销售建筑、装饰材料 and 化工产品、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口。主要产品或提供的劳务：房地产销售、风能投资开发、物业管理、酒店经营、园林工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2020 年 8 月 27 日第十届董事会第五十四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等 652 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告的报告期为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。
- (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损

失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和

金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——可再生能源电价附加资金补助款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为1%

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

2) 应收账款账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内	1.50
1-2年	5.00
2-3年	20.00
3-5年	50.00
5年以上	100.00

② 应收账款——物业服务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

③ 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内	1.70

1-2 年	6.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计

售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与该项目对应的成本进行比较，确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 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。

(十五) 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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

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

(十九) 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）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。

（二十一）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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

（二十四）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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

（二十五）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。

（二十六）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。

（二十七）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客

户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务收入

对于提供物业管理服务的收入在提供物业管理服务的会计期间确认。

(3) 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。

(二十八) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入优先股、永续债等其他金融工具。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 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）分部报告

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

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

（三十一）其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（三十二）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追

溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
其他流动资产	7,030,605,788.36	1,044,282,264.49	8,074,888,052.85
长期股权投资	13,621,726,542.67	144,621,055.01	13,766,347,597.68
递延所得税资产	1,621,772,293.59	-53,466,651.52	1,568,305,642.07
预收款项	114,693,955,789.05	-114,445,122,291.53	248,833,497.52
合同负债		114,445,122,291.53	114,445,122,291.53
递延所得税负债	910,273,409.66	181,092,601.11	1,091,366,010.77
未分配利润	12,985,084,206.91	775,038,468.86	13,760,122,675.77
归属于母公司所有者 权益合计	27,367,082,144.28	775,038,468.86	28,142,120,613.14
少数股东权益	24,784,079,458.52	179,305,598.01	24,963,385,056.53

2) 执行新收入准则对母公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
长期股权投资	23,073,819,681.58	10,967,661.62	23,084,787,343.20
预收款项	488,417.15	-488,417.15	
合同负债		488,417.15	488,417.15
未分配利润	7,403,620,362.84	10,967,661.62	7,414,588,024.46

(2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2. 重要会计估计变更

本报告期无其他重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
-----	------	-----

增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外（详见本财务报表附注四（二）、（三）），本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

（二）税收优惠

1. 增值税

根据财政部、国家税务总局下发的《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156 号），新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）和哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）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（2019 年本）（修正）》，财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）及主管税务机关的相关批复，金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科服务）、重庆凯尔辛基园林有限公司（以下简称凯尔辛基）、重庆庆科商贸有限公司（以下简称庆科商贸）等 44 家子公司 2020 年 1-6 月企业所得税按 15% 的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）规定，金科新能源有限公司于 2018-2020 年度适用 15% 企业所得税税率；金科（上海）建筑设计有限公司、重庆金科建筑设计研究院有限公司、重庆天智慧启科技有限公司于 2019-2021 年度适用 15% 企业所得税税率。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》（发改能源〔2012〕

2561 号)，烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，新疆华冉一期 50MW 享受 2017-2019 年减半征收企业所得税，二期 150MW 享受 2015-2017 年免征企业所得税及 2018-2020 年减半征收企业所得税优惠政策。

根据《自治区发展改革委关于哈密风电基地二期东南部风区景峡区域 70 万千瓦风电及 5 万千瓦光伏项目核准的批复》（新发改能源〔2015〕1301 号），景峡二 C 风电场 200MW 项目由哈密华冉投资建设。哈密华冉景峡 200MW 项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，享受 2018-2020 年免征企业所得税，2021-2023 年减半征收企业所得税优惠政策。

（三）其他

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

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

3. 子公司金裕控股集团有限公司（以下简称金裕控股）注册地为英属维尔京群岛，按照英属维尔京群岛法律法规规定定期缴付政府年费。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2020 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2020 年 6 月 30 日财务报表数，本期指 2020 年 1-6 月，上年同期指 2019 年 1-6 月。母公司同。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	29,261.39	203,590.41
银行存款	35,679,131,165.89	34,832,259,939.84
其他货币资金	1,083,123,231.39	1,153,664,084.85
合 计	36,762,283,658.67	35,986,127,615.10

其中：存放在境外的款项总额	3,313,188.04	3,965,363.14
---------------	--------------	--------------

(2) 其他说明

其他货币资金 1,083,123,231.39 元,其中保证金 1,067,556,447.02 元、其他受限资金 15,566,784.37 元因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
银行理财产品	90,112,729.48	
合 计	90,112,729.48	

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,801,598,886.86	100.00	112,223,018.91	4.01	2,689,375,867.95
合 计	2,801,598,886.86	100.00	112,223,018.91	4.01	2,689,375,867.95

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36
合 计	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数
-----	-----

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
可再生能源电价附加资金补助	593,674,794.46	5,936,747.94	1.00
政府团购房款	267,426,434.21	4,011,396.51	1.50
房屋销售应收款	737,714,106.49	45,821,933.56	6.21
物业服务应收款	629,487,766.14	7,089,888.51	1.13
其他业务应收款	573,295,785.56	49,363,052.39	8.61
小 计	2,801,598,886.86	112,223,018.91	4.01

3) 以下组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	615,522,218.68	9,232,833.28	1.50
1-2 年	59,923,596.03	2,996,179.80	5.00
2-3 年	24,505,686.87	4,901,137.37	20.00
3-5 年	18,141,643.61	9,070,821.81	50.00
5 年以上	19,620,961.30	19,620,961.30	100.00
小 计	737,714,106.49	45,821,933.56	6.21

② 物业服务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	619,427,306.91	6,194,273.07	1.00
1-2 年	7,568,187.78	378,409.39	5.00
2-3 年	2,463,098.90	492,619.78	20.00
3-5 年	9,172.55	4,586.27	50.00
5 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
小 计	629,487,766.14	7,089,888.51	1.13

③ 其他业务应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	476,507,006.95	8,100,619.12	1.70
1-2 年	29,854,881.84	1,791,292.91	6.00
2-3 年	20,409,459.37	4,081,891.88	20.00
3-5 年	22,270,377.84	11,135,188.92	50.00
5 年以上	24,254,059.56	24,254,059.56	100.00
小计	573,295,785.56	49,363,052.39	8.61

[注]：本期收购子公司增加 1-2 年应收账款金额 17,391,281.4 元、3-5 年的应收账款金额 13,304,624.56 元、5 年以上的应收账款金额 2,628,995.78 元。

(2) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	115,031,711.65	-5,701,594.65		2,892,901.91				112,223,018.91
小计	115,031,711.65	-5,701,594.65		2,892,901.91				112,223,018.91

[注]：“其他”系本期收购子公司增加的坏账准备。

(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]	619,634,999.90	22.12	6,378,071.43
客户 2[注 2]	162,213,841.65	5.79	1,622,138.42
客户 3[注 3]	105,212,592.56	3.76	1,052,125.93
客户 4	53,909,210.94	1.92	916,456.59
客户 5	37,173,426.62	1.33	631,948.25
小计	978,144,071.67	34.92	10,600,740.62

[注 1]：其中应收可再生能源电价附加资金补助款 593,674,794.46 元、应收电款 25,960,205.44 元。

[注 2]：系根据公司子公司金科地产集团武汉有限公司(以下简称武汉金科)与武汉市洪山统筹发展投资有限公司签订的《金科城项目房屋团购协议书》约定，武汉金科向武汉市洪山统筹发展投资有限公司交付房屋后应收的合同尾款。

[注 3]：系根据公司子公司青岛誉华金科房地产开发有限公司（以下简称青岛誉华）与青岛市市北区人民政府签订的《棚户区改造工程建设协议书》约定，青岛誉华向青岛市市北区人民政府交付安置房屋后应收的合同尾款。

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

1) 类别明细

项 目	期末数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	28,657,509.90				28,657,509.90	
合 计	28,657,509.90				28,657,509.90	

(续上表)

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

2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
银行承兑汇票组合	3,000,000.00		
商业承兑汇票组合	25,657,509.90		
小 计	28,657,509.90		

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

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

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

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	500,000.00
小 计	500,000.00

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。

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	8,556,032,328.01	76.40		8,556,032,328.01
1-2 年	496,961,706.31	4.44		496,961,706.31
2-3 年	1,111,417,979.43	9.92		1,111,417,979.43
3 年以上	1,034,497,027.83	9.24		1,034,497,027.83
合 计	11,198,909,041.58	100.00		11,198,909,041.58

(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	6,495,930,062.33	70.71		6,495,930,062.33
1-2 年	515,578,691.03	5.61		515,578,691.03
2-3 年	1,115,510,776.77	12.14		1,115,510,776.77
3 年以上	1,059,810,105.67	11.54		1,059,810,105.67

合 计	9,186,829,635.80	100.00		9,186,829,635.80
-----	------------------	--------	--	------------------

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

[注 1]: 系子公司河南国丰园根据与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定, 于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。河南国丰园已于 2020 年 7 月 30 日、2020 年 8 月 14 日分别竞得两块土地的国有建设用地使用权。

[注 2]: 系公司子公司陕西宏雅置业有限责任公司以前年度支付的拆迁安置补偿款, 截至 2020 年 6 月 30 日, 相关土地尚未开展招拍挂。

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,894,068,034.32	25.84
成都市财政局	1,831,420,794.40	16.35
贵阳市乌当区财政局	886,752,550.00	7.92
宜宾临港经济技术开发区管理委员会财政局	518,697,900.00	4.63
佛山市自然资源局顺德分局	303,410,000.00	2.71
小 计	6,434,349,278.72	57.45

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	32,906,090,457.62	100.00	348,192,961.54	1.06	32,557,897,496.08
其中：其他应收款	32,906,090,457.62	100.00	348,192,961.54	1.06	32,557,897,496.08
合计	32,906,090,457.62	100.00	348,192,961.54	1.06	32,557,897,496.08

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

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	11,680,142,700.42	11,680,142.70	0.10
保证金组合	9,174,671,747.53	4,587,335.87	0.05
合作方经营往来款组合	9,782,346,092.94	19,564,692.19	0.20
其他款项组合	2,268,929,916.73	312,360,790.78	13.77
小计	32,906,090,457.62	348,192,961.54	1.06

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1年以内	28,245,863,572.58
1-2年	4,008,921,235.98

2-3 年	237,004,374.37
3-4 年	110,426,156.06
4-5 年	30,837,812.73
5 年以上	273,037,305.90
小 计	32,906,090,457.62

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初数	92,042,448.68	243,493,055.60		335,535,504.28
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	12,510,903.21	-553,414.71		11,957,488.50
本期收回				
本期转回				
本期核销	72,274.57			72,274.57
其他变动[注]	772,243.33			772,243.33
期末数	105,253,320.65	242,939,640.89		348,192,961.54

[注]：“其他变动”主要系收购子公司增加坏账准备 1,858,651.41 元及处置子公司减少坏账准备 1,086,408.08 元。

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 72,274.57 元。

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
联营、合营企业往来款	11,680,142,700.42	7,183,642,780.01
合作方经营往来款	9,782,346,092.94	8,024,373,763.68
保证金	9,174,671,747.53	5,733,218,070.49
项目合作款	603,867,180.36	626,167,345.97
应收暂付款	446,572,639.58	583,764,122.96
土地整治款	420,802,421.00	166,034,059.79
其他	797,687,675.79	516,338,411.54
合 计	32,906,090,457.62	22,833,538,554.44

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
苏州市自然资源和规划局	保证金	2,107,000,000.00	1 年以内	6.40	1,053,500.00
洛阳国家高新技术产业开发区管委会	保证金	1,000,000,000.00	1-2 年	3.04	500,000.00
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	761,021,567.29	1 年以内	2.31	761,021.57
济南市国有资产投资有限公司	保证金	727,000,000.00	1 年以内	2.21	363,500.00
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	保证金	625,530,000.00	1 年以内	1.90	312,765.00
小 计		5,220,551,567.29		15.86	2,990,786.57

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,773,663.27		15,773,663.27
低值易耗品	1,133,349.26		1,133,349.26
库存商品	95,980,257.53		95,980,257.53

开发成本	202,215,654,598.96	736,827,708.59	201,478,826,890.37
拟开发产品	7,709,409,198.78		7,709,409,198.78
开发产品	23,203,329,529.05	212,773,716.69	22,990,555,812.36
出租开发产品	300,046,558.17		300,046,558.17
建造合同形成的已完工未结算资产	1,292,042,297.92		1,292,042,297.92
合 计	234,833,369,452.94	949,601,425.28	233,883,768,027.66

(续上表)

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

(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[注 2]	转回或转销[注 1]	其他[注 2]	
开发成本	801,564,979.99				64,737,271.40	736,827,708.59
开发产品	226,757,120.96		64,737,271.40	78,720,675.67		212,773,716.69
小 计	1,028,322,100.95		64,737,271.40	78,720,675.67	64,737,271.40	949,601,425.28

[注 1]: 本报告期子公司因结转销售配比转销存货跌价准备 78,720,675.67 元。

[注 2]：本报告期子公司因结转开发产品配比结转存货跌价准备 64,737,271.40 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

2020 年 1-6 月存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 15,700,290,536.63 元(2019 年度为 13,708,170,309.57 元)。2020 年 1-6 月用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.37% (2019 年度为 7.76%)。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	2,654,007,202.09
累计已确认毛利	247,020,910.04
减：预计损失	
已办理结算的金额	1,608,985,814.21
建造合同形成的已完工未结算资产	1,292,042,297.92

(5) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
成都·金科博翠府	2018 年 5 月	2020 年 11 月	155,695.00	1,355,412,645.62	1,291,432,988.55

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
成都·金科博翠天宸	2017 年 9 月	2020 年 7 月	270,409.00	334,487,716.89	1,173,723,581.31
丰都·集美东方	2019 年 8 月	2021 年 5 月	223,927.00	384,376,031.48	309,228,202.36
丰都·金科黄金海岸	2014 年 7 月	2020 年 8 月	250,000.00	333,435,394.98	441,936,620.65
佛山·金科博翠天下	2018 年 3 月	2020 年 8 月	309,550.00	2,400,072,712.17	2,267,687,006.06
佛山·金科美湾花园	2018 年 8 月	2021 年 1 月	234,621.00	1,270,827,212.49	1,123,239,468.16
佛山·金科天辰湾公馆	2018 年 8 月	2020 年 9 月	104,221.00	704,398,179.75	589,747,575.71
涪陵·金科中央公园城	2011 年 8 月	2020 年 8 月	243,382.00	422,610,091.16	515,272,011.96
涪陵·长江星辰	2019 年 8 月	2021 年 9 月	65,000.00	406,023,623.14	354,552,628.83
阜阳·集美阳光	2019 年 5 月	2021 年 12 月	71,643.18	449,408,778.63	358,204,252.99
阜阳·一方城	2019 年 5 月	2021 年 8 月	280,211.00	1,205,397,291.91	1,152,337,240.87
赣州·金科集美公馆	2018 年 5 月	2020 年 11 月	88,855.00	378,472,006.86	345,970,614.85
北京·观岭家园	2018 年 9 月	2021 年 10 月	184,810.00		1,292,532,706.00
北京·岭秀	2017 年 4 月	2020 年 8 月	620,885.00	2,183,449,281.14	2,977,488,613.21
广安·金科集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 9 月	132,585.35	819,819,233.90	695,480,781.47
广汉·金科集美水岸	2018 年 11 月	2020 年 12 月	225,561.00	1,310,519,954.82	1,214,812,205.76
广州·金科博翠明珠	2019 年 2 月	2021 年 4 月	194,275.96	1,327,156,625.09	1,206,732,726.07
广州·金科集美岭秀	2018 年 9 月	2020 年 12 月	294,187.00	1,867,834,422.90	1,776,221,230.88
贵港·博园府	2019 年 6 月	2021 年 4 月	253,570.00	923,502,349.51	834,485,267.90
贵阳·龙里东方二期	2019 年 3 月	2020 年 10 月	89,008.80	449,365,498.37	430,632,449.76
贵阳·中泰天境	2019 年 6 月	2021 年 9 月	216,109.00	586,172,834.29	447,631,175.77
贵州·九华彩云	2018 年 7 月	2021 年 5 月	247,143.00	1,687,897,117.54	1,628,817,462.42
桂林·集美东方一期	2019 年 5 月	2021 年 5 月	245,073.00	459,324,353.08	345,246,053.50
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	2019 年 8 月	2022 年 9 月	134,614.01	400,251,665.83	368,781,014.81

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
杭州·博翠府	2018 年 3 月	2020 年 10 月	251,900.00	1,895,559,717.84	1,883,873,682.46
杭州·钱塘博翠	2019 年 2 月	2022 年 6 月	527,071.00	3,930,486,907.33	3,855,901,331.58
杭州·金科泰都	2018 年 12 月	2022 年 1 月	584,098.00	4,078,343,292.23	3,883,859,563.73
合川·集美江山	2018 年 12 月	2020 年 8 月	228,885.00	1,228,578,067.69	1,039,342,606.93
合肥·半岛壹号	2017 年 5 月	2020 年 9 月	352,575.00	636,355,415.96	735,012,939.00
合肥·都荟大观	2018 年 10 月	2020 年 12 月	215,646.00	1,214,085,304.99	1,636,259,220.06
合肥·海悦东方花园	2017 年 6 月	2020 年 7 月	195,666.00	53,622,097.36	836,388,106.28
合肥·美科公馆	2019 年 5 月	2021 年 7 月	254,825.50	1,781,375,590.72	1,656,161,023.92
合肥·天宸花园	2017 年 11 月	2020 年 11 月	490,972.00	2,697,847,850.68	2,563,647,064.98
济南·东方博翠	2018 年 8 月	2021 年 7 月	422,024.00	3,710,934,524.79	3,587,340,481.29
济南·金科世界城	2017 年 12 月	2021 年 4 月	747,260.00	2,034,309,434.87	2,116,156,366.27
济南·澜山公馆	2016 年 11 月	2020 年 8 月	220,408.00	1,199,917,702.58	1,093,616,878.76
济南·集美天悦	2019 年 9 月	2022 年 2 月	272,889.00	1,467,561,658.69	1,355,476,969.72
济南·金科源山筑	2016 年 12 月	2020 年 6 月	74,983.00	21,011,441.69	469,223,756.02
嘉善·集美嘉禾	2017 年 11 月	2020 年 12 月	66,551.79	549,196,742.73	521,573,130.78
江津·集美东方	2019 年 3 月	2021 年 10 月	171,962.00	915,413,470.21	784,015,443.75
金科贝蒙·湖山壹号	2019 年 4 月	2021 年 1 月	100,000.00	582,226,138.27	451,256,418.70
景德镇·金科华地紫园	2019 年 8 月	2021 年 9 月	122,164.16	627,416,766.09	556,357,560.42
昆明·集美玉溪-天宸	2019 年 4 月	2022 年 4 月	390,000.00	852,401,551.95	795,677,352.47
昆明·集美玉溪-星辰、天玺	2019 年 4 月	2022 年 3 月	171,000.00	1,050,027,878.41	950,090,851.91
昆明·集美玉溪-星台	2019 年 4 月	2021 年 12 月	70,460.00	382,032,274.60	357,768,058.72
聊城·金科集美壹品	2019 年 7 月	2022 年 7 月	157,673.00	730,983,502.99	691,995,626.43
柳州·金科集美天悦	2018 年 8 月	2020 年 9 月	100,000.00	746,935,875.06	665,691,978.46

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
柳州·金科天宸	2017 年 4 月	2020 年 3 月	150,000.00		550,928,431.81
泸州·金科博翠湾	2017 年 11 月	2020 年 8 月	303,766.00	1,610,602,099.40	1,425,304,850.68
泸州·金科集美天宸	2018 年 10 月	2020 年 12 月	90,748.00	688,730,955.34	579,275,866.52
洛阳·金科绿都天宸	2019 年 2 月	2021 年 12 月	279,706.00	1,624,207,259.89	1,530,522,347.09
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年 4 月	2021 年 12 月	212,272.00	1,367,053,638.31	1,256,381,679.64
南昌·金科集美九龙湖	2018 年 12 月	2021 年 11 月	171,195.08	1,313,167,552.07	1,219,194,421.60
南昌·金科集美阳光	2017 年 11 月	2021 年 7 月	193,871.59	1,824,350,024.46	1,648,403,363.35
南充·集美嘉悦	2019 年 8 月	2021 年 4 月	99,852.71	503,712,177.17	454,263,153.37
南京·博翠花园	2017 年 11 月	2020 年 11 月	150,000.00	1,234,238,326.24	1,139,121,816.24
南京·金科观天下山庄	2017 年 4 月	2020 年 12 月	192,762.19	976,261,321.08	916,075,645.38
南宁·金科博翠江山	2019 年 5 月	2021 年 12 月	80,000.00	445,095,593.38	378,416,060.60
南宁·金科博翠天宸	2019 年 9 月	2021 年 6 月	91,154.00	534,771,883.46	488,063,306.51
南宁·金科博翠湾	2019 年 5 月	2022 年 12 月	105,000.00	558,137,058.94	522,582,682.73
南宁·金科观天下	2017 年 4 月	2021 年 1 月	367,150.00	2,094,717,142.96	1,896,703,148.10
内江·公园王府	2013 年 10 月	2020 年 2 月	352,081.00	16,034,145.91	650,703,615.44
内江·集美天宸	2018 年 9 月	2020 年 9 月	223,128.00	1,209,723,519.01	1,032,490,325.69
内江·时代中心	2014 年 4 月	2020 年 8 月	113,410.00	384,604,032.01	345,573,942.41
内江金科翡翠公园	2019 年 3 月	2021 年 4 月	210,000.00	937,243,102.56	776,637,563.91
宁波·玖樾里	2019 年 4 月	2021 年 5 月	166,974.00	1,429,287,605.41	1,366,285,854.57
攀枝花·金科集美阳光	2018 年 6 月	2020 年 9 月	261,876.00	1,217,430,041.37	1,071,378,672.47
郫都·集美天宸	2019 年 5 月	2021 年 5 月	100,716.28	696,579,204.96	600,863,746.74
平湖·海樾风华	2019 年 5 月	2021 年 4 月	75,000.00	439,366,737.30	401,654,967.97
普洱·珑樾府	2019 年 4 月	2021 年 12 月	80,000.00	339,407,531.05	318,408,692.56

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
青岛·金科阳光美镇	2014 年 4 月	2020 年 11 月	199,413.00	225,371,944.41	794,898,279.16
瑞金·金科高速集美天宸	2019 年 6 月	2021 年 9 月	88,855.00	786,027,365.34	738,412,663.73
山西·智慧科技城	2018 年 11 月	2020 年 10 月	209,983.00	465,165,066.83	572,249,643.66
山西·博翠天宸	2019 年 5 月	2021 年 3 月	404,188.00	1,404,618,400.57	1,381,905,746.36
上海·新弘金科嘉颐苑	2018 年 3 月	2020 年 8 月	84,667.00	500,815,729.10	505,584,431.19
绍兴·金科杭越府	2019 年 11 月	2022 年 3 月	233,504.00	957,716,605.63	902,287,584.04
沈阳·集美天城	2018 年 9 月	2020 年 10 月	274,381.00	1,580,489,481.20	1,416,092,972.07
石家庄·金科集美郡	2019 年 2 月	2021 年 8 月	94,823.93	663,341,339.77	609,416,928.72
苏州·浅棠平江	2018 年 7 月	2020 年 9 月	470,361.57	2,664,813,138.24	3,746,670,623.42
苏州·四季春晓	2018 年 12 月	2021 年 12 月	213,122.00	1,693,508,561.67	1,660,376,003.78
苏州·源江筑	2018 年 10 月	2020 年 9 月	165,840.87	1,439,816,222.52	1,367,894,023.08
遂宁·集美嘉悦	2019 年 1 月	2021 年 7 月	169,939.43	1,084,850,223.30	1,084,799,372.61
泰安·桃花源	2017 年 9 月	2020 年 8 月	221,307.00	1,077,464,957.90	986,626,119.42
泰兴·金科集美雅苑	2019 年 6 月	2021 年 6 月	133,728.00	730,007,214.09	623,748,828.60
唐山·金科集美郡	2018 年 9 月	2020 年 11 月	110,227.00	803,061,696.82	671,267,581.25
天津·观澜	2018 年 9 月	2021 年 12 月	212,696.47	1,404,900,744.82	1,322,284,722.46
天津·集美天城	2018 年 6 月	2021 年 6 月	97,976.00	442,592,973.14	315,153,886.51
天津·集美雍阳	2019 年 6 月	2021 年 9 月	274,260.00	1,493,633,817.60	1,390,936,834.50
天津·金科博翠湾	2017 年 6 月	2021 年 10 月	464,640.00	3,608,306,487.35	3,433,159,872.12
天津·金科天湖(南苑)	2017 年 12 月	2021 年 4 月	218,111.00	1,238,931,120.34	1,332,178,959.99
天津·渠阳府	2018 年 9 月	2020 年 9 月	98,000.00	465,718,178.63	438,875,125.40
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年 5 月	2020 年 10 月	125,000.00	760,047,655.04	623,158,650.16
重庆铜梁·集美东方 B11	2019 年 1 月	2020 年 7 月	125,000.00	973,195,964.34	856,819,064.67

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
温州·集美华庭	2019 年 5 月	2021 年 8 月	145,200.00	911,507,828.91	845,996,729.14
无锡·衡麓世家	2019 年 6 月	2021 年 4 月	182,697.00	1,406,601,484.24	1,259,917,906.57
无锡·财富商业广场	2013 年 1 月	2021 年 8 月	260,842.00	617,924,070.77	570,352,959.96
无锡·金集美筑	2019 年 1 月	2021 年 3 月	90,190.00	680,864,513.78	598,339,354.95
无锡·蠡湖一号三期	2017 年 12 月	2020 年 7 月	398,406.00	2,058,260,157.67	2,712,590,059.56
武汉·金科城	2017 年 9 月	2020 年 12 月	875,755.00	5,207,451,018.26	6,491,307,741.55
武汉·镜湖里	2018 年 11 月	2021 年 3 月	543,710.00	1,294,192,105.10	1,293,167,814.31
咸阳·金科世界城	2014 年 11 月	2020 年 8 月	328,125.00	1,221,097,471.05	1,161,016,640.69
宿迁·都会之光花园	2019 年 10 月	2022 年 6 月	293,911.00	1,197,919,862.38	1,044,947,782.38
许昌·芙蓉天宸	2018 年 7 月	2021 年 11 月	130,317.87	761,959,195.27	689,006,241.08
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年 8 月	2022 年 5 月	180,000.00	883,555,855.22	820,809,926.00
雅安·金科集美书香府	2019 年 6 月	2021 年 8 月	125,956.00	692,996,433.98	617,181,932.74
南充·金科集美天悦	2019 年 6 月	2021 年 6 月	89,545.43	480,765,139.57	381,848,569.33
宜宾·集美天宸	2019 年 4 月	2020 年 11 月	199,186.37	781,665,185.70	673,485,621.61
宜兴·金科洺里	2019 年 10 月	2021 年 12 月	168,033.00	997,786,436.16	942,870,614.27
益阳·金科集美东方	2019 年 6 月	2021 年 12 月	148,664.78	695,400,756.77	613,094,136.66
荥阳·金科集美公馆	2019 年 5 月	2021 年 8 月	104,234.32	539,361,574.38	487,475,427.82
永川·金科集美天宸	2018 年 3 月	2020 年 7 月	117,337.00	129,435,884.42	673,789,480.18
玉林·金科集美天樾	2019 年 5 月	2021 年 3 月	82,537.39	432,633,216.26	389,641,895.38
玉溪·桃李郡	2019 年 4 月	2021 年 4 月	72,000.00	416,026,917.35	346,960,189.33
岳阳·集美东方	2018 年 12 月	2021 年 5 月	136,844.00	605,792,648.37	507,394,561.59
云南·金科集美天樾	2019 年 7 月	2021 年 12 月	168,188.00	426,679,503.79	347,000,362.50
枣阳·金科观天下	2019 年 5 月	2021 年 5 月	55,134.00	409,153,709.99	334,765,896.63

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
张家港·锦鲤花园	2019 年 8 月	2021 年 12 月	141,008.00	982,823,975.84	880,034,830.05
长沙·金科时代中心	2017 年 7 月	2020 年 5 月	240,741.00	80,900.01	496,146,400.10
长寿·金科世界城	2013 年 6 月	2021 年 7 月	466,646.00	1,199,703,331.02	783,259,747.44
镇江·金科祥生悦园	2019 年 7 月	2021 年 8 月	90,011.20	467,260,720.50	443,934,895.39
重庆·博翠山麓	2019 年 5 月	2021 年 6 月	121,100.00	848,240,196.59	759,103,800.30
重庆·博翠长江	2017 年 10 月	2020 年 3 月	103,229.00	-	937,590,500.78
重庆·集美锦湾	2018 年 8 月	2020 年 3 月	112,043.00	-	422,870,268.62
重庆·金科滨江中心	2017 年 10 月	2020 年 7 月	120,000.00	360,672,834.94	476,600,370.75
重庆·金科城	2013 年 7 月	2022 年 1 月	477,193.00	243,646,612.88	653,909,535.73
重庆·金科集美阳光	2017 年 10 月	2020 年 10 月	299,656.00	1,396,619,309.91	1,714,647,096.13
重庆·金科九曲河	2017 年 2 月	2021 年 12 月	277,869.00	468,667,688.93	386,901,484.26
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年 7 月	2020 年 8 月	443,624.00	1,831,653,668.23	2,188,727,074.93
重庆·金科美辰	2019 年 4 月	2021 年 5 月	73,000.00	544,615,608.39	486,550,234.31
重庆·金科美的云麓	2019 年 9 月	2021 年 1 月	300,000.00	1,743,205,407.87	1,633,040,575.71
重庆·金科时代中心	2013 年 4 月	2021 年 1 月	585,535.00	1,962,107,805.20	1,772,561,532.31
重庆·金科御临河	2017 年 6 月	2021 年 5 月	248,859.00	132,985,214.96	895,805,479.60
重庆·琅樾江山	2018 年 10 月	2021 年 8 月	341,833.00	2,034,458,248.01	1,833,418,253.65
重庆·金科南山 19 组团	2019 年 4 月	2021 年 11 月	96,000.00	494,941,835.47	458,488,527.19
重庆·棠悦府	2019 年 7 月	2021 年 4 月	235,870.00	906,310,247.18	649,571,614.14
重庆·天壹府	2018 年 8 月	2020 年 9 月	177,204.00	1,309,192,579.23	1,176,608,311.47
重庆·巫山金科城	2017 年 7 月	2020 年 10 月	264,886.11	447,752,073.13	518,879,856.25
重庆·西永天宸二期	2016 年 1 月	2020 年 1 月	432,261.30	-	609,656,697.98
重庆·西永天宸一期	2014 年 6 月	2021 年 4 月	504,872.70	776,312,459.25	831,155,764.73

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·旭辉金科空港	2019 年 9 月	2021 年 9 月	166,712.00	879,374,339.30	840,169,298.14
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2017 年 12 月	2021 年 3 月	236,604.66	1,136,697,069.92	2,213,138,368.38
重庆奉节·集美江畔	2018 年 9 月	2021 年 8 月	154,000.00	703,934,796.58	853,440,293.55
忠县·金科集美江山	2018 年 5 月	2021 年 2 月	457,594.00	1,542,620,447.24	1,436,694,768.88
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年 9 月	2020 年 8 月	83,000.00	307,274,666.89	484,040,711.27
重庆江津·集美郡	2018 年 1 月	2020 年 8 月	158,941.00	417,745,570.97	576,941,827.96
重庆梁平·集美东方	2018 年 12 月	2020 年 12 月	164,736.00	846,855,908.11	728,668,432.71
重庆开县·集美江畔 A 区	2019 年 6 月	2021 年 6 月	100,937.83	590,499,561.07	493,123,690.22
重庆开县·金科博翠江岸	2017 年 4 月	2020 年 8 月	100,000.00	117,154,831.01	345,433,150.48
重庆开县·雍景台	2018 年 10 月	2020 年 11 月	170,000.00	1,140,156,082.50	1,034,594,235.13
重庆南川·金科世界城（三期）	2017 年 12 月	2020 年 7 月	121,899.00	35,526,657.51	704,374,586.64
重庆綦江·御景江湾	2018 年 11 月	2020 年 12 月	112,681.00	681,799,263.64	603,618,403.75
重庆荣昌·礼悦东方	2018 年 12 月	2020 年 9 月	397,463.00	2,178,011,647.58	1,821,338,371.43
重庆铜梁·集美东方 B6	2019 年 7 月	2020 年 12 月	115,000.00	530,518,250.83	427,198,846.29
重庆万州·金科观澜	2015 年 6 月	2020 年 7 月	396,553.00	527,189,812.24	639,889,509.17
重庆巫山·金科城（二期）	2017 年 9 月	2021 年 4 月	223,802.00	526,506,535.51	495,632,921.19
株洲·集美雅郡	2018 年 8 月	2020 年 10 月	103,000.00	711,215,143.98	637,436,811.91
资阳·集美天悦	2019 年 1 月	2020 年 7 月	170,000.00	996,045,715.16	836,375,357.78
淄博·金科集美嘉亿	2019 年 5 月	2022 年 2 月	180,456.25	891,221,767.58	771,940,050.23
淄博·金科集美嘉悦	2018 年 5 月	2020 年 12 月	111,186.55	860,162,213.60	804,769,464.51
淄博·金科集美郡	2018 年 7 月	2020 年 7 月	117,361.29	560,994,467.09	782,635,142.80
淄博·金科集美天辰	2018 年 11 月	2020 年 11 月	323,077.00	1,082,043,350.33	689,357,871.53
遵义·金科白鹭湖	2018 年 6 月	2020 年 12 月	93,394.00	673,582,357.16	576,746,297.78

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
遵义·金科集美东方（二期）	2019 年 9 月	2021 年 10 月	174,099.19	616,047,416.94	525,421,027.24
遵义·金科集美翰林府	2018 年 5 月	2020 年 9 月	86,790.00	709,424,903.48	630,659,792.31
遵义·金科集美天宸	2017 年 9 月	2020 年 12 月	80,886.00	63,033,681.63	471,238,587.18
遵义·金科万麓府	2019 年 7 月	2021 年 3 月	256,555.00	583,963,357.42	517,984,888.45
贵州仁怀·鹿鸣东方	2018 年 9 月	2020 年 7 月	59,980.00	545,223,615.97	480,961,978.50
南京·山和宸园	2020 年 4 月	2022 年 11 月	380,000.00	2,276,836,195.39	-
金科中梁·博翠东方	2020 年 3 月	2022 年 7 月	118,200.00	524,635,825.67	470,710,265.59
岳阳·美的金科郡	2018 年 11 月	2021 年 12 月	118,590.45	337,314,691.63	323,194,309.17
云阳·集美江悦	2018 年 6 月	2022 年 2 月	215,404.00	355,530,433.32	371,523,975.23
金科·博翠湾	2020 年 2 月	2022 年 1 月	190,000.00	761,320,710.76	423,011,405.55
枣庄·集美天宸	2020 年 3 月	2022 年 7 月	130,402.07	534,837,427.00	841,383,420.49
金科·博翠天下	2018 年 1 月	2020 年 7 月	157,389.00	408,974,220.53	359,137,383.36
金科·集美尚景	2018 年 9 月	2021 年 9 月	58,828.00	454,352,023.27	428,522,081.93
温州·耀江湾	2019 年 8 月	2021 年 9 月	79,851.96	543,983,800.50	495,915,848.32
烟台·博翠山	2019 年 4 月	2021 年 3 月	210,870.00	687,359,048.00	611,766,171.39
金科高速·集美天宸	2020 年 6 月	2022 年 8 月	97,990.40	385,520,563.21	-
郴州·金科郡	2020 年 1 月	2022 年 12 月	109,130.20	438,046,041.48	-
金科·集美牡丹湖	2019 年 1 月	2020 年 8 月	165,591.65	733,180,534.63	612,544,737.32
金科·集美嘉悦	2020 年 5 月	2026 年 10 月	687,919.00	1,613,786,352.49	-
万州·观天下	2018 年 10 月	2021 年 5 月	120,000.00	631,386,240.98	539,906,438.58
金科·集美城	2020 年 4 月	2021 年 12 月	330,000.00	419,394,380.98	11,056.00
金科·集美山水郡	2019 年 1 月	2021 年 1 月	263,480.00	1,148,151,271.68	1,067,407,554.16
南阳·集美晴洲	2019 年 4 月	2021 年 9 月	100,000.00	699,740,525.06	612,182,815.92

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
南阳桃李郡	2020 年 6 月	2022 年 12 月	100,000.00	371,326,790.68	-
金科·海昱东方	2020 年 4 月	2022 年 4 月	83,316.54	532,855,978.57	-
合肥·集美天辰	2019 年 9 月	2021 年 11 月	90,236.81	650,056,913.10	622,039,538.40
时代天悦	2020 年 6 月	2023 年 11 月	165,770.70	514,210,529.98	-
成都·集美学府	2018 年 10 月	2020 年 12 月	52,300.00	444,465,624.55	424,513,146.35
金科·集美景致	2019 年 7 月	2021 年 9 月	102,900.00	542,384,528.23	482,605,677.48
大足·集美江山	2018 年 8 月	2020 年 12 月	84,123.00	516,938,180.86	431,391,851.41
永州·桃李郡	2019 年 7 月	2021 年 6 月	140,000.00	607,773,775.33	527,102,277.00
金科·中原	2018 年 4 月	2022 年 5 月	3,600,000.00	1,549,589,721.45	1,342,210,066.98
涪陵·博翠府	2018 年 5 月	2020 年 9 月	115,000.00	973,697,993.50	820,499,751.46
金科·博翠府	2020 年 1 月	2022 年 1 月	123,095.23	948,505,102.49	-
金科智慧科技城	2020 年 3 月	2022 年 5 月	120,353.00	386,467,749.13	1,775,958.90
金科·集美望湖公馆	2019 年 5 月	2022 年 5 月	311,867.00	325,530,986.93	291,894,359.63
荆州·集美书院	2020 年 6 月	2023 年 6 月	150,045.65	587,304,368.07	-
西安·博翠天宸	2019 年 11 月	2022 年 1 月	420,854.48	820,243,056.51	645,650,577.77
遂宁·集美天宸	2019 年 1 月	2020 年 9 月	60,161.00	424,156,447.78	374,207,704.31
金科大都会	2020 年 1 月	2020 年 10 月	334,139.16	864,207,377.98	-
金科·集美文苑	2018 年 11 月	2022 年 10 月	114,150.00	524,961,519.96	610,189,681.92
金科·美苑	2019 年 9 月	2021 年 4 月	160,158.44	539,246,773.05	484,214,325.96
金科·集美公馆	2020 年 6 月	2021 年 6 月	165,981.66	786,027,365.34	738,412,663.73
其他汇总[注 2]				12,940,294,340.51	8,231,572,395.79
合计				202,215,654,598.96	192,394,659,186.33

[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·博翠未来	2020 年 7 月	2022 年 6 月	300,000.00	1,438,170,470.42	
徐州·汉王小镇项目	2020 年 10 月	2022 年 12 月	468,794.00	1,073,192,400.00	
廊坊·集美书香	2020 年 9 月	2023 年 4 月	132,044.94	594,320,236.88	
金科恒信·博翠府	2020 年 7 月	2023 年 9 月	99,305.45	451,256,000.00	
金科·集美济州府	2020 年 8 月	2024 年 6 月	124,740.00	387,434,877.98	
济南·金科世界城	2020 年 12 月	2023 年 6 月	244,340.00	324,599,487.21	
重庆·天壹府	2020 年 8 月	2022 年 4 月	100,000.00	318,733,245.60	152,500,000.00
新疆·长岛湾	2020 年 8 月	2022 年 9 月	164,000.00	259,779,400.70	
颍上·云湖春晓	2020 年 7 月	2022 年 10 月	100,877.21	227,701,015.11	
广安邻水·集美天宸三期	2020 年 8 月	2023 年 6 月	150,000.00	201,679,230.00	
沈阳·天湖美镇	2020 年 8 月	2022 年 10 月	263,557.09	148,739,318.04	
其他汇总[注 2]				2,283,803,516.84	2,034,749,600.00
合计				7,709,409,198.78	2,187,249,600.00

[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
成都·金科博翠天宸	2020 年 4 月	1,203,430,258.94	905,133,241.86	1,423,439,906.56	685,123,594.24
丰都·金科黄金海岸	2020 年 6 月	111,400,585.83	206,839,217.76	180,717,291.35	137,522,512.24
涪陵·金科中央公园城	2020 年 6 月	81,369,814.40	282,130,632.64	100,843,198.39	262,657,248.65
合肥·半岛壹号	2020 年 4 月	314,656,922.30	184,781,076.20	240,558,669.29	258,879,329.21

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合肥·海悦东方花园	2020 年 6 月	190,322,550.43	1,001,355,857.72	739,399,720.58	452,278,687.57
合肥·天宸花园	2019 年 8 月	1,324,123,624.69		1,181,332,826.88	142,790,797.81
金科·双楠天都	2018 年 1 月	331,413,437.70		56,187,673.72	275,225,763.98
柳州·金科天宸	2020 年 5 月	50,123,977.57	588,388,112.68	578,877,558.52	59,634,531.73
南充·集美天宸	2020 年 5 月		373,666,049.64	290,444,709.22	83,221,340.42
内江·公园王府	2020 年 6 月	145,041,687.00	856,012,765.52	719,546,491.79	281,507,960.73
青岛·金科阳光美镇	2020 年 1 月	73,038,860.80	604,183,335.76	624,081,625.87	53,140,570.69
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年 3 月	350,236,604.82	362,945,431.28	96,327,715.80	616,854,320.30
北京·金科天玺	2017 年 8 月	468,752,878.46		101,002,039.22	367,750,839.24
北京·金科中心	2018 年 8 月	513,360,778.75		46,300,586.02	467,060,192.73
无锡·蠡湖一号三期	2020 年 6 月	112,427,417.40	648,247,635.79	595,863,397.43	164,811,655.76
永川·金科集美天宸	2020 年 6 月	67,810,526.73	593,271,226.97	562,399,249.34	98,682,504.36
云阳·金科世界城	2020 年 6 月	232,924,608.17	146,530,612.45	175,573,165.60	203,882,055.02
重庆江津·集美郡	2020 年 6 月	132,100,399.24	232,613,037.48	234,883,839.04	129,829,597.68
重庆·集美锦湾	2020 年 6 月	177,283,312.81	524,206,604.88	210,327,002.97	491,162,914.72
重庆·江津中央公园城	2019 年 11 月	262,657,883.81		45,119,321.87	217,538,561.94
重庆·金科城	2020 年 3 月	226,322,539.18	549,604,879.86	457,202,073.92	318,725,345.12
重庆·金科集美阳光	2020 年 5 月	59,414,956.35	457,893,886.96	327,950,094.44	189,358,748.87
重庆·金科九曲河	2019 年 8 月	839,492,193.67		266,855,176.29	572,637,017.38
重庆·金科廊桥水乡	2019 年 4 月	431,838,039.42		23,577,641.99	408,260,397.43
重庆·金科天元道（一期）	2020 年 1 月	244,569,289.03	347,739,255.07	242,409,400.19	349,899,143.91
重庆·金科御临河	2020 年 3 月	125,549,641.53	794,902,888.96	437,382,059.80	483,070,470.69
重庆·两江健康科技新城	2019 年 4 月	288,015,599.81		53,173,218.88	234,842,380.93

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·天元道宗地二	2019 年 12 月	244,375,809.61		21,348,948.05	223,026,861.56
重庆·巫山金科城	2020 年 5 月	227,295,159.87	200,564,201.80	100,064,086.90	327,795,274.77
重庆·西永天宸二期	2020 年 4 月	213,792,202.60	730,125,256.28	497,272,004.68	446,645,454.20
重庆·西永天宸一期	2020 年 5 月	377,050,982.22	218,060,151.66	172,816,060.21	422,295,073.67
重庆·集美嘉悦	2020 年 5 月	163,196,625.85	449,908,545.63	440,163,135.99	172,942,035.49
重庆璧山·博翠天悦	2020 年 3 月	5,795,724.00	331,112,785.79	247,925,117.90	88,983,391.89
重庆大足·金科中央公园城	2019 年 12 月	273,223,961.58		90,573,865.98	182,650,095.60
重庆开县·博翠江岸	2020 年 6 月	67,069,453.79	276,013,069.76	200,404,201.83	142,678,321.72
合肥·金樾花园	2020 年 6 月	160,230,178.29	187,462,708.23	231,962,254.21	115,730,632.31
重庆万州·金科观澜	2020 年 1 月	270,101,671.93	170,034,846.15	180,516,466.18	259,620,051.90
重庆南川·金科世界城 (三期)	2020 年 6 月	3,752,925.33	770,529,958.37	343,046,537.99	431,236,345.71
重庆永川·天悦府	2020 年 3 月	77,602,209.51	314,747,370.25	240,856,545.99	151,493,033.77
遵义·金科集美天宸	2020 年 5 月	6,284,418.61	496,468,450.48	432,141,801.52	70,611,067.57
北京·岭秀	2020 年 1 月		482,196,952.50		482,196,952.50
合肥·都荟大观	2020 年 5 月		500,624,682.88		500,624,682.88
济南章丘·金科源山筑 (领航)	2020 年 4 月	74,301,791.94	464,249,396.80	370,746,331.80	167,804,856.94
贵州·龙里东方一期	2020 年 6 月		446,455,984.07	435,654,986.70	10,800,997.37
武汉·金科城	2020 年 6 月		1,601,160,932.51	1,594,542,263.39	6,618,669.12
重庆·集美嘉悦	2020 年 6 月	163,196,625.85	1,749,323,966.27	440,163,135.99	1,472,357,456.13
重庆·金科朗廷雅筑	2020 年 5 月		546,735,202.68	250,159,723.77	296,575,478.91
重庆·博翠长江	2020 年 6 月		962,117,253.77	849,109,942.35	113,007,311.42
重庆开县·大丘 35 亩	2020 年 6 月		481,569,357.03	414,540,600.00	67,028,757.03

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长沙·金科时代中心	2020 年 2 月	68,744,501.09	596,546,816.45	536,165,854.31	129,125,463.23
其他汇总[注 2]		8,440,569,851.53	4,870,019,952.94	4,395,457,024.46	8,915,132,780.01
合 计		19,194,262,482.44	26,506,473,591.78	22,497,406,545.17	23,203,329,529.05

[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·茶园花街项目	14,979,568.20		234,602.40	14,744,965.80
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,053,980.85		51,168.96	3,002,811.89
重庆长寿·金科阳光小镇	114,979.12		279.54	114,699.58
重庆长寿·金科世界城	1,958,414.48		1,472,477.99	485,936.49
浏阳·天湖新城	22,516,033.01		370,093.92	22,145,939.09
长沙·金科世界城	3,137,819.08		74,035.98	3,063,783.10
苏州·枫景颐庭	117,628,808.76		21,858,289.78	95,770,518.98
苏州·新弘金科嘉颐苑	58,500,722.34		3,754,856.85	54,745,865.49
重庆永川·金科中央公园城	42,976,514.01		543,341.34	42,433,172.67
重庆荣昌·世界城二期	6,247,860.10		91,347.45	6,156,512.65
湖南·长沙科技新城	25,325,017.58		352,745.28	24,972,272.30
重庆·江津世界城		18,657,245.67		18,657,245.67
重庆永川·大足中央公园城		10,055,281.24	22,741.45	10,032,539.79
重庆·金砂水岸		3,720,294.67		3,720,294.67
合 计	296,439,717.53	32,432,821.58	28,825,980.94	300,046,558.17

(6) 截至 2020 年 6 月 30 日, 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 88,048,106,056.28 元(2019 年: 79,614,260,549.72 元)。

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
待转流转税金	6,301,467,497.48	5,844,779,485.99
合同取得成本	1,889,323,402.36	1,044,282,264.49
待抵扣增值税	1,145,834,887.18	1,185,826,302.37
合 计	9,336,625,787.02	8,074,888,052.85

[注]：期初数与上期期末余额（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

(2) 其他说明

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

公司为签订商品房销售合同而发生的销售佣金等支出可以被销售对价覆盖，因此，本公司将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

9. 债权投资

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	171,731,900.00				171,731,900.00
合 计	171,731,900.00				171,731,900.00

(续上表)

项 目	期初数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	216,497,850.00				216,497,850.00
合 计	216,497,850.00				216,497,850.00

[注]：系购买的信托业保障基金。

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	6,494,276,365.42		6,494,276,365.42
对联营企业投资	11,848,236,822.46		11,848,236,822.46
合 计	18,342,513,187.88		18,342,513,187.88

(续上表)

项 目	期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	6,015,355,165.86		6,015,355,165.86
对联营企业投资	7,750,992,431.82		7,750,992,431.82
合 计	13,766,347,597.68		13,766,347,597.68

[注]: 期初数与上期期末余额(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十二)1(1)之说明。

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司(以下简称重庆金佳禾)	1,115,908,193.95		637,500,000.00	-9,062,075.40	
重庆金嘉海房地产开发有限公司(以下简称重庆金嘉海)	-17,446,134.73			-2,622,609.13	
常州金科房地产开发有限公司(以下简称常州金科)	11,180,364.85	1,046,281.00		111,737,066.16	
嘉善天宸房地产开发有限公司(以下简称嘉善天宸)	4,221,892.13			55,621,364.63	
嘉善盛泰置业有限公司(以下简称嘉善盛泰)	-15,047,148.56			59,252,709.79	
河南中书置业有限公司(以下简称中书置业)	-70,714,884.42			-6,095,276.50	
石家庄金科房地产开发有限公司(以下简称石家庄金科)	42,771,438.11			-903,651.62	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司(以下简称石家庄天耀)	23,525,047.05			7,615,218.12	

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
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	199,121,586.08			31,453,023.58	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	83,608,306.67			9,723,408.45	
石家庄金辉房地产开发有限公司(以下简称石家庄金辉)	216,048,882.47			-1,445,278.07	
河北国控蓝城房地产开发有限公司(以下简称国控蓝城)	257,362,822.28			-1,437,392.07	
天津市创良投资管理有限公司(以下简称创良投资)	-810,033.45			-360,282.33	
重庆盛牧房地产开发有限公司(以下简称重庆盛牧)	523,713,276.81			31,016,372.82	
重庆金碧辉房地产开发有限公司(以下简称重庆金碧辉)	55,427,143.77			58,191,314.26	
重庆市碧金辉房地产开发有限公司(以下简称重庆碧金辉)	24,397,949.50			83,203,888.95	
重庆美科房地产开发有限公司(以下简称重庆美科)	98,069,850.89			9,702,906.88	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司(以下简称重庆碧嘉逸)	18,532,187.29			-5,297,803.65	
重庆金美碧房地产开发有限公司(以下简称重庆金美碧)	23,631,730.92			-858,663.43	
嘉善盛诚置业有限公司(以下简称嘉善盛诚)	517,298,606.79			13,355,648.64	
重庆金碧茂置业有限公司(以下简称重庆金碧茂)	-4,920,541.26			-9,059,211.47	
重庆金科琥珀农业开发有限公司	481,967.38			-103,616.87	
重庆金熙健康管理有限公司(以下简称重庆金熙健康)	4,892,032.86			-1,541,260.80	
南京裕鸿房地产开发有限公司(以下简称南京裕鸿)	4,384,869.81			4,168,844.10	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司(以下简称金科骏志)	10,710,989.16			-1,604,885.44	
福建希尔顿假日大酒店有限公司(以下简称福建希尔顿)	65,193,657.22			-1,169,516.71	

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
重庆品锦悦房地产开发有限公司(以下简称重庆品锦悦)	26,426,361.93			46,256,436.56	
太仓卓润房地产开发有限公司(以下简称太仓卓润)	129,355,762.37			525,981.64	
合肥市碧合房地产开发有限公司(以下简称合肥碧合)	10,892,046.02	145,400.00		19,784,561.33	
许昌金耀房地产有限公司(以下简称许昌金耀)	21,141,774.57			277,558.39	
洛阳都利置业有限公司(以下简称洛阳都利)	17,516,977.10			-1,094,539.43	
重庆西联锦房地产开发有限公司(以下简称重庆西联锦)	1,472,938.94			7,644,663.73	
常州百俊房地产开发有限公司(以下简称常州百俊)	-22,996,808.69	19.00		4,811,468.56	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司(以下简称昆翔誉棠)	6,989,256.37			79,682,853.36	
重庆西道房地产开发有限公司(以下简称重庆西道)	12,094,751.87			22,695,120.52	
南宁市耀鑫房地产开发有限公司(以下简称南宁耀鑫)	6,367,444.14			-5,117,397.14	
成都领跑房地产开发有限公司(以下简称成都领跑)	-13,368,299.39			-2,594,469.31	
重庆金江联房地产开发有限公司(以下简称重庆金江联)	391,003,563.76			-5,899,050.22	
佛山市金集房地产开发有限公司(以下简称佛山金集)	28,434,859.17	360,273.00		-2,568,473.68	
云南诚鼎房地产开发有限公司(以下简称云南诚鼎)	4,054,202.89			-150.94	
郑州远威企业管理咨询有限公司(以下简称远威咨询)	25,650,282.97			1,206,671.11	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司(以下简称城口迎红)	10,259,314.84			32,984.29	
重庆美城金房地产开发有限公司(以下简称重庆美城)	52,520,173.40			-4,236,961.46	
郑州新银科置业有限公司(以下简称郑州新银科)	343,644,766.60			247,623.19	
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司(以下简称玉林龙河)	19,484,925.98		281,851.74	-754,055.07	

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
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	44,050,512.57			-907,463.86	
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	28,013,664.95			-1,656,760.52	
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）	11,353,838.54			-973,934.68	
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	6,076,019.01			-4,221,397.43	
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	-583,830.25		12,400.00	-1,392,711.25	
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	-59,036.45	25,000,000.00	94,137.35	-979,494.67	
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	49,924,876.08		73,878.31	-468,195.82	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	470,801,131.92	347,765,900.00		60,891,767.43	
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	69,800,346.85	1,925,000.00		-939,202.91	
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	3,589,820.72			-3,162,191.35	
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	-34,490.34	15,000,000.00		-1,440,938.78	
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	-1,279,902.71	5,000,000.00		-4,201,670.96	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	44,670,578.39			5,911,477.22	
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	56,912,022.65		985,011.00	2,776,128.51	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	766,633,189.16			5,285,257.72	
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	55,656,196.73		1,014,552.00	126,809.75	
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	8,001,627.92			-3,971,343.99	
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	31,923,301.39		20.00	-1,907,108.85	
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	43,935,219.80		461,118.60	-2,125,652.63	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
湖北交投金科物业服务有限 公司（以下简称湖北交投金 科物业）	159,587.04			59,133.50	
苏州金峤房地产开发有限公 司（以下简称苏州金峤）	19,631,894.30			-332,941.96	
重庆金南盛唐房地产开发有 限公司（以下简称重庆金南 盛唐）	7,302,749.18			-7,795,465.03	
重庆威斯勒建设有限公司 （以下简称重庆威斯勒）	36,387,500.00	873,650.00		1,965,355.01	
济南金孟达房地产开发有限 公司（以下简称济南金孟达）				-230,167.93	
重庆金嘉美房地产开发有限 公司（以下简称重庆金嘉美）		220,000,000.00		-1,256,494.50	
吉安金颂房地产开发有限公 司（以下简称吉安金颂）				-64,536.06	
柳州鹿寨金润房地产开发有 限公司（以下简称柳州鹿寨 金润）		10,000,000.00		-573,185.40	
漯河市鸿耀置业有限公司 （以下简称漯河市鸿耀）				1,524.88	
沈阳骏瀚房地产开发有限公 司（以下简称沈阳骏瀚）		15,000,000.00		-39,263.93	
沈阳富禹天下房地产开发有 限公司（以下简称沈阳富禹 天下）		15,000,000.00		-25,265.29	
北京金科德远置业有限公司 （以下简称北京金科德远）		125,913,574.11		2,915,805.48	
重庆金悦佳教育科技有限公司		510,000.00		-69,415.03	
安徽科建物业服务有限公司 （以下简称安徽科建）		3,300,000.00		-61,893.74	
信阳昌豫房地产开发有限公 司（以下简称信阳昌豫）				-336.33	
小 计	6,015,355,165.86	786,840,097.11	640,422,969.00	635,517,294.92	
联营企业					
重庆银海融资租赁有限公司 （以下简称银海租赁）	86,744,661.70			1,775,084.89	

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
南宁融创世承置业有限公司 (以下简称南宁融创)	460,430,496.59		480,200,000.00	35,562,356.40	
前海博通(深圳)基金管理有限公司 (以下简称前海博通)	6,347,058.12			0	
苏州天宸房地产开发有限公司 (以下简称苏州天宸)	35,629,660.61			3,081,182.19	
云南金科鑫海汇置业有限公司 (以下简称鑫海汇置业)	253,380,486.26			112,944.31	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司 (以下简称金科宇泰)	34,739,497.69			-174,023.45	
五家渠金科房地产开发有限公司 (以下简称五家渠金科)	39,552,685.48			-5,488,180.35	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司 (以下简称金科坤泰)	38,309,798.88			-24,222.56	
杭州金渝房地产开发有限公司 (以下简称杭州金渝)	126,423,399.14			-9,449,255.75	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司 (以下简称广西乾汛禄)	1,809,811.12			50,734,571.25	
成都市盛部房地产开发有限公司 (以下简称成都盛部)	7,982,115.06			3,811,153.27	
成都圳钰商贸有限公司	685,918,620.99			-35.18	
遵义市美骏房地产开发有限公司 (以下简称遵义美骏)	240,779,404.11			-2,888,074.64	
上海臻墨利房地产开发有限公司	899,995,241.94			-425.16	
常熟金宸房地产开发有限公司 (以下简称常熟金宸)	380,363,536.37			-4,569,316.70	
句容市金嘉润房地产开发有限公司 (以下简称句容金嘉润)	-96,779.42			-39,616.20	
南宁金泓盛房地产开发有限公司 (以下简称南宁金泓盛)	11,688,024.78			-1,640,164.33	
天津嘉博房地产开发有限公司 (以下简称天津嘉博)	63,944,643.00			7,286,202.98	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司 (以下简称金科杰夫)	19,628,152.22			392,162.18	

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
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	86,480,320.32		2,797,369.00	-3,346,740.77	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	105,888,198.61			-1,549,063.26	
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	7,738,429.66		173,300.00	1,144,576.78	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	127,429,390.91			2,657,834.92	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	104,455,754.77		1,526,779.80	-4,898,313.56	
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	134,782,646.45			-2,277,535.63	
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	136,249,400.19			-3,465,616.63	
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）	14,912,055.05			-39,517.51	
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）	5,729,040.53			-7,968,663.73	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	393,953,457.02			-8,213,819.42	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	54,022,511.46			-3,303,980.15	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	246,556,846.00		5,825.20	-3,005,991.26	
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	18,500,325.92			-1,505,402.27	
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	6,002,069.67			-832,503.65	
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	29,758,291.53			-1,795,728.95	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	193,329,211.82	90,000,000.00		-11,837,975.05	
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	142,859,539.65			-476,173.51	
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	46,909,433.03			-2,218,324.94	
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	99,481,590.35			-3,393,918.68	

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
兰溪中梁龙置业有限公司 (以下简称兰溪中梁)	46,772,645.97			-3,449,238.71	
柳州同鑫房地产开发有限公司 (以下简称柳州同鑫)	61,795,384.00			-806,418.30	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司 (以下简称茂名金骁)	316,502,644.60			-2,930,655.76	
南阳中梁城通置业有限公司 (以下简称南阳中梁城通)	147,575,425.87		136,482,000.00	-3,040,812.22	
陕西金恒瑞房地产开发有限公司 (以下简称陕西金恒瑞)	37,899.73			56,017.87	
上饶市悦盛房地产开发有限公司 (以下简称上饶悦盛)	-3,121,762.91			-8,642,498.22	
杭州滨昕企业管理有限公司 (以下简称杭州滨昕)	-449,626.00			-1,123,229.71	
雅安海纳房地产开发有限公司 (以下简称雅安海纳)	-511,586.01			-1,740,929.32	
雅安金宏房地产开发有限公司 (以下简称雅安金宏)	-268,319.48			-629,760.91	
宜都交投金纬房地产开发有限公司 (以下简称宜都交投金纬)	-175,018.16			-4,098,946.24	
镇江金弘房地产开发有限公司 (以下简称镇江金弘)	-612,613.67	33,101,460.00		-227,161.44	
重庆金永禾房地产开发有限公司 (以下简称重庆金永禾)	97,326,005.68			-5,385,678.04	
重庆泰骏房地产开发有限公司 (以下简称重庆泰骏)	-392,740.54	13,200,000.00		-1,414,914.87	
重庆中梁永昇房地产开发有限公司 (以下简称重庆中梁永昇)	48,565,905.04			-1,301,617.71	
华容碧城房地产开发有限公司 (以下简称华容碧城)	1,264,201.94			-3,462,233.74	
聊城荣舜房地产开发有限公司 (以下简称聊城荣舜)	-1,109,224.55			-4,511,741.81	
泰安金旻华房地产开发有限公司 (以下简称泰安金旻华)	82,110,404.20			-695,667.36	
温州市歌旻置业有限公司 (以下简称温州歌旻)	141,445,493.08			-2,237,388.52	

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
嘉兴锦峪贸易有限责任公司	734,815,709.17			-92,147.48	
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	-608,704.31			-481,878.53	
沈阳新希望新裕置业有限公司	268,000,760.69			-767,710.87	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	193,824,622.38			-30,929.63	
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	132,759,846.96			-894,078.24	
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	499,876.25	6,100,000.00		-257,515.55	
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称海陆景炎帝）	43,565,706.00		9.53	-127,673.37	
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称海陆景随州）	53,274,853.01		17.62	-4,099,688.98	
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称海陆景编钟）	39,495,615.30	29.49		-176,258.22	
上海梁庞商业管理有限公司		1,225,000,000.00		-306,250.00	
重庆力帆红星商业管理有限公司		143,797,954.57		1,337,190.29	
重庆润田房地产开发有限公司		586,931,201.81		-6,917,174.96	
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）		52,500,000.00		-1,139,063.36	
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）		3,000,000.00		-802,189.28	
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）		18,962,000.00		-126,896.08	
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司		6,000,000.00		-1,500.50	
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）				-167,730.37	
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）		17,500,000.00		-453,636.21	

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
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）		272,160,000.00		-2,263,970.29	
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）		93,240,000.00		518.40	
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）		49,000,000.00		-4,888,600.42	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）		450,330,000.00		-450,400.64	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）		561,971,200.00		-104,695.13	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）		131,535,495.63		-29,244.36	
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）		54,000,000.00		-105,696.68	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）		237,600,000.00		-28,486.03	
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）		20,000,000.00		-250.80	
长沙金淳佳房地产开发有限公司				-109.89	
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）		90,000,000.00		-5,224.15	
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）				-420,277.01	
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）		24,500,000.00		-209,666.08	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）				-271,579.88	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世贸）		350,000,000.00		-2,962,102.82	
温州景容置业有限公司		4,900,000.00		-123,022.59	
温州市梁逸置业有限公司（以下简称温州梁逸）		156,400,000.00		-991,697.78	
宁波恒香企业管理咨询有限公司		78,547,200.00		-74.70	
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司				251.61	
小 计	7,750,992,431.82	4,770,276,541.50	621,185,301.15	-51,846,849.71	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合 计	13,766,347,597.68	5,557,116,638.61	1,261,608,270.15	583,670,445.21	

(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 (以下简称重庆金佳禾)		292,813,223.47			176,532,895.08	
重庆金嘉海房地产开发有限公司 (以下简称重庆金嘉海)					-20,068,743.86	
常州金科房地产开发有限公司(以下 简称常州金科)					123,963,712.01	
嘉善天宸房地产开发有限公司(以下 简称嘉善天宸)		10,200,000.00			49,643,256.76	
嘉善盛泰置业有限公司(以下简称 嘉善盛泰)					44,205,561.23	
河南中书置业有限公司(以下简称 中书置业)					-76,810,160.92	
石家庄金科房地产开发有限公司 (以下简称石家庄金科)					41,867,786.49	
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)					31,140,265.17	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司					230,574,609.66	
石家庄金辉天宁房地产开发有限公司					93,331,715.12	
石家庄金辉房地产开发有限公司 (以下简称石家庄金辉)					214,603,604.40	
河北国控蓝城房地产开发有限公司 (以下简称国控蓝城)					255,925,430.21	
天津市创良投资管理有限公司(以下 简称创良投资)					-1,170,315.78	
重庆盛牧房地产开发有限公司(以下 简称重庆盛牧)					554,729,649.63	
重庆金碧辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆金碧辉)					113,618,458.03	

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		
重庆市碧金辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆碧金辉)					107,601,838.45	
重庆美科房地产开发有限公司(以下 简称重庆美科)					107,772,757.77	
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司 (以下简称重庆碧嘉逸)					13,234,383.64	
重庆金美碧房地产开发有限公司 (以下简称重庆金美碧)					22,773,067.49	
嘉善盛诚置业有限公司(以下简称 嘉善盛诚)					530,654,255.43	
重庆金碧茂置业有限公司(以下简 称重庆金碧茂)					-13,979,752.73	
重庆金科琥珀农业开发有限公司					378,350.51	
重庆金熙健康管理有限公司(以下 简称重庆金熙健康)					3,350,772.06	
南京裕鸿房地产开发有限公司(以 下简称南京裕鸿)					8,553,713.91	
重庆市金科骏志房地产开发有限公司 (以下简称金科骏志)					9,106,103.72	
福建希尔顿假日大酒店有限公司 (以下简称福建希尔顿)					64,024,140.51	
重庆品锦悦房地产开发有限公司 (以下简称重庆品锦悦)					72,682,798.49	
太仓卓润房地产开发有限公司(以 下简称太仓卓润)					129,881,744.01	
合肥市碧合房地产开发有限公司 (以下简称合肥碧合)					30,822,007.35	
许昌金耀房地产有限公司(以下简 称许昌金耀)					21,419,332.96	
洛阳都利置业有限公司(以下简 称洛阳都利)					16,422,437.67	
重庆西联锦房地产开发有限公司 (以下简称重庆西联锦)					9,117,602.67	
常州百俊房地产开发有限公司(以 下简称常州百俊)					-18,185,321.13	
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司 (以下简称昆翔誉棠)					86,672,109.73	
重庆西道房地产开发有限公司(以					34,789,872.39	

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		
下简称重庆西道)						
南宁市耀鑫房地产开发有限公司 (以下简称南宁耀鑫)					1,250,047.00	
成都领跑房地产开发有限公司(以 下简称成都领跑)					-15,962,768.70	
重庆金江联房地产开发有限公司 (以下简称重庆金江联)					385,104,513.54	
佛山市金集房地产开发有限公司 (以下简称佛山金集)					26,226,658.49	
云南诚鼎房地产开发有限公司(以 下简称云南诚鼎)					4,054,051.95	
郑州远威企业管理咨询有限公司 (以下简称远威咨询)					26,856,954.08	
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司 (以下简称城口迎红)					10,292,299.13	
重庆美城金房地产开发有限公司 (以下简称重庆美城)					48,283,211.94	
郑州新银科置业有限公司(以下简 称郑州新银科)					343,892,389.79	
玉林市龙河碧桂园房地产开发有 限公司(以下简称玉林龙河)					18,449,019.17	
青岛恒美置业有限公司(以下简 称青岛恒美)					43,143,048.71	
青岛世茂博玺置业有限公司(以下 简称青岛世茂博玺)					26,356,904.43	
成都怡置星怡房地产开发有限公司 (以下简称成都怡置星怡)					10,379,903.86	
安阳昌建房地产有限公司(以下简 称安阳昌建)					1,854,621.58	
滨州宝驰置业有限公司(以下简 称滨州宝驰)					-1,988,941.50	
广西盛灿房地产开发有限公司(以 下简称广西盛灿)					23,867,331.53	
广西唐鹏投资有限公司(以下简 称广西唐鹏)					49,382,801.95	
金科置信集团有限公司(以下简 称金科置信)					879,458,799.35	
句容市锐翰房地产开发有限公司 (以下简称句容锐翰)					70,786,143.94	

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		
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）					427,629.37	
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）					13,524,570.88	
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）					-481,573.67	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）					50,582,055.61	
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）					58,703,140.16	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）					771,918,446.88	
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）					54,768,454.48	
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）					4,030,283.93	
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）					30,016,172.54	
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）					41,348,448.57	
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）					218,720.54	
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）					19,298,952.34	
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）					-492,715.85	
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）					39,226,505.01	
济南金孟达房地产开发有限公司					-230,167.93	
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）					218,743,505.50	
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）					-64,536.06	
柳州鹿寨金润房地产开发有限公司（以下简称柳州鹿寨金润）					9,426,814.60	
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）					1,524.88	
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以					14,960,736.07	

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		
下简称沈阳骏瀚)						
沈阳富禹天下房地产开发有限公司 (以下简称沈阳富禹天下)					14,974,734.71	
北京金科德远置业有限公司(以下 简称北京金科德远)					128,829,379.59	
重庆金悦佳教育科技有限公司					440,584.97	
安徽科建物业服务有限公司(以下 简称安徽科建)					3,238,106.26	
信阳昌豫房地产开发有限公司(以 下简称信阳昌豫)					-336.33	
小 计		303,013,223.47			6,494,276,365.42	
联营企业						
重庆银海融资租赁有限公司(以下 简称银海租赁)					88,519,746.59	
南宁融创世承置业有限公司(以下 简称南宁融创)					15,792,852.99	
前海博通(深圳)基金管理有限公 司(以下简称前海博通)					6,347,058.12	
苏州天宸房地产开发有限公司(以 下简称苏州天宸)					38,710,842.80	
云南金科鑫海汇置业有限公司(以 下简称鑫海汇置业)					253,493,430.57	
新疆金科宇泰房地产开发有限公司 (以下简称金科宇泰)					34,565,474.24	
五家渠金科房地产开发有限公司 (以下简称五家渠金科)					34,064,505.13	
新疆金科坤泰房地产开发有限公司 (以下简称金科坤泰)					38,285,576.32	
杭州金渝房地产开发有限公司(以 下简称杭州金渝)					116,974,143.39	
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司 (以下简称广西乾汛禄)					52,544,382.37	
成都市盛部房地产开发有限公司 (以下简称成都盛部)					11,793,268.33	
成都圳钰商贸有限公司					685,918,585.81	

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		
遵义市美骏房地产开发有限公司 (以下简称遵义美骏)					237,891,329.47	
上海臻墨利房地产开发有限公司					899,994,816.78	
常熟金宸房地产开发有限公司(以 下简称常熟金宸)					375,794,219.67	
句容市金嘉润房地产开发有限公司 (以下简称句容金嘉润)					-136,395.62	
南宁金泓盛房地产开发有限公司 (以下简称南宁金泓盛)					10,047,860.45	
天津嘉博房地产开发有限公司(以 下简称天津嘉博)					71,230,845.98	
重庆市金科杰夫教育科技有限公司 (以下简称金科杰夫)					20,020,314.40	
云南嘉逊房地产开发有限公司(以 下简称云南嘉逊)					80,336,210.55	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司 (以下简称岳阳鼎岳)					104,339,135.35	
常州天宸房地产开发有限公司(以 下简称常州天宸)					8,709,706.44	
合肥昌恩房地产开发有限公司(以 下简称合肥昌恩)					130,087,225.83	
云南金宏雅房地产开发有限公司 (以下简称云南金宏雅)					98,030,661.41	
常德市鼎业房地产开发有限公司 (以下简称常德鼎业)					132,505,110.82	
重庆奥航房地产开发有限公司(以 下简称重庆奥航)					132,783,783.56	
潍坊德利信房地产开发有限公司 (以下简称潍坊德利信)					14,872,537.54	
宿州新城金悦房地产开发有限公司 (以下简称宿州新城金悦)					-2,239,623.20	
常州市美科房地产发展有限公司 (以下简称常州美科)					385,739,637.60	
泉州弘光房地产开发有限公司(以 下简称泉州弘光)					50,718,531.31	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司 (以下简称衡阳鼎衡)					243,545,029.54	
巩义市碧欣置业有限公司(以下简					16,994,923.65	

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		
称巩义碧欣置业)						
商丘新航置业有限公司 (以下简称 商丘新航)					5,169,566.02	
安庆金世祥房地产开发有限公司 (以下简称安庆金世祥)					27,962,562.58	
常州梁悦置业有限公司 (以下简称 常州梁悦)					271,491,236.77	
巩义市金耀百世置业有限公司 (以 下简称巩义金耀百世)					142,383,366.14	
邯郸荣凯房地产开发有限公司 (以 下简称邯郸荣凯)					44,691,108.09	
吉安金晨房地产开发有限公司 (以 下简称吉安金晨)					96,087,671.67	
兰溪中梁龙置业有限公司 (以下简 称兰溪中梁)					43,323,407.26	
柳州同鑫房地产开发有限公司 (以 下简称柳州同鑫)					60,988,965.70	
茂名市茂南区金晓房地产开发有限 公司 (以下简称茂名金晓)					313,571,988.84	
南阳中梁城通置业有限公司 (以下 简称南阳中梁城通)					8,052,613.65	
陕西金恒瑞房地产开发有限公司 (以下简称陕西金恒瑞)					93,917.60	
上饶市悦盛房地产开发有限公司 (以下简称上饶悦盛)					-11,764,261.13	
杭州滨昕企业管理有限公司 (以下 简称杭州滨昕)					-1,572,855.71	
雅安海纳房地产开发有限公司 (以 下简称雅安海纳)					-2,252,515.33	
雅安金宏房地产开发有限公司 (以 下简称雅安金宏)					-898,080.39	
宜都交投金纬房地产开发有限公司 (以下简称宜都交投金纬)					-4,273,964.40	
镇江金弘房地产开发有限公司 (以 下简称镇江金弘)					32,261,684.89	
重庆金永禾房地产开发有限公司 (以下简称重庆金永禾)					91,940,327.64	
重庆泰骏房地产开发有限公司 (以 下简称重庆泰骏)					11,392,344.59	

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		
重庆中梁永昇房地产开发有限公司 (以下简称重庆中梁永昇)					47,264,287.33	
华容碧城房地产开发有限公司(以下 简称华容碧城)					-2,198,031.80	
聊城荣舜房地产开发有限公司(以下 简称聊城荣舜)					-5,620,966.36	
泰安金昶华房地产开发有限公司 (以下简称泰安金昶华)					81,414,736.84	
温州市歌昶置业有限公司(以下简 称温州歌昶)					139,208,104.56	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司					734,723,561.69	
临泉县嘉润房地产开发有限公司 (以下简称临泉嘉润)					-1,090,582.84	
沈阳新希望新裕置业有限公司					267,233,049.82	
重庆金奕辉房地产开发有限公司 (以下简称重庆金奕辉)					193,793,692.75	
重庆金悦汇房地产开发有限责任公 司(以下简称重庆金悦汇)					131,865,768.72	
重庆科世金置业有限公司(以下简 称重庆科世金)					6,342,360.70	
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限 公司(以下简称海陆景炎帝)					43,438,023.10	
湖北交投海陆景随州置业开发有限 公司(以下简称海陆景随州)					49,175,146.41	
湖北交投海陆景编钟置业开发有限 公司(以下简称海陆景编钟)					39,319,386.57	
上海梁庞商业管理有限公司					1,224,693,750.00	
重庆力帆红星商业管理有限公司					145,135,144.86	
重庆润田房地产开发有限公司					580,014,026.85	
重庆肃品房地产开发有限公司(以 下简称重庆肃品)					51,360,936.64	
沈阳梁铭房地产开发有限公司(以 下简称沈阳梁铭)					2,197,810.72	
重庆美宸房地产开发有限公司(以 下简称重庆美宸)					18,835,103.92	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金股利或 利润	计提减 值准备	其他		
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司					5,998,499.50	
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下 简称重庆蜀宸）					-167,730.37	
徐州梁旭置业有限公司（以下简称 徐州梁旭）					17,046,363.79	
徐州美城房地产发展有限公司（以 下简称徐州美城）					269,896,029.71	
徐州美科房地产发展有限公司（以 下简称徐州美科）					93,240,518.40	
海门港华置业有限公司（以下简称 海门港华）					44,111,399.58	
无锡福阳房地产开发有限公司（以 下简称无锡福阳）					449,879,599.36	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称 太仓兴裕）					561,866,504.87	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称 阜阳瑞湖）					131,506,251.27	
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以 下简称嘉兴金雅）					53,894,303.32	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以 下简称苏州骁竣）					237,571,513.97	
张家港东峻房地产开发有限公司 （以下简称张家港东峻）					19,999,749.20	
长沙金淳佳房地产开发有限公司					-109.89	
成都辰攀置业有限公司（以下简称 成都辰攀）					89,994,775.85	
新安县建成房地产开发有限公司 （以下简称新安县建成）					-420,277.01	
襄阳金珏房地产开发有限公司（以 下简称襄阳金珏）					24,290,333.92	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以 下简称襄阳金纶）					-271,579.88	
台州世茂新里程置业有限公司（以 下简称台州世贸）					347,037,897.18	
温州景容置业有限公司					4,776,977.41	
温州市梁逸置业有限公司（以下简 称温州梁逸）					155,408,302.22	

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		
宁波恒香企业管理咨询有限公司					78,547,125.30	
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司					251.61	
小 计					11,848,236,822.46	
合 计		303,013,223.47			18,342,513,187.88	

(3) 其他说明

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

11 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期股 利收入	本期从其他综合收益转入留 存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有 限公司	115,456,732.98	115,456,732.98			
和谐健康保险股份有 限公司	2,257,200,000.00				
合 计	2,372,656,732.98	115,456,732.98			

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司对和谐健康保险股份有限公司、渝商投资集团股份有限公司的投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

12. 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	5,584,226,300.00	2,739,877,637.62	8,324,103,937.62
本期变动			

加：外购	6,538,069.22	150,338,800.00	156,876,869.22
存货转入[注]	170,140,094.64	125,087,839.05	295,227,933.69
企业合并增加	3,927,857,175.31		3,927,857,175.31
减：处置			
其他转出			
公允价值变动		203,490,852.26	203,490,852.26
期末数	9,688,761,639.17	3,218,795,128.93	12,907,556,768.10

[注]:本期投资性房地产转换日公允价值与账面价值的差额 123,578,833.77 元,扣除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益。

公司新增投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产有限公司评估,并由其出具《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告》(重康评报字(2020)第 241 号)。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地产减少	期末公允价值
金科天宸荟公寓及商业用房	1,874,338,900.00				1,874,338,900.00
南门山步行街项目(金科世界走廊)	1,576,902,000.00				1,576,902,000.00
金科美邻汇商业 2 号楼	1,306,120,900.00				1,306,120,900.00
金科滨江中心商业用房	440,673,915.97				440,673,915.97
蓝海领航商业公寓及办公用房	434,976,900.00				434,976,900.00
杭州博翠府 12#楼	378,617,800.00				378,617,800.00
金科时代中心商业用房	365,963,748.83	55,004,839.05	54,892,709.20		475,861,297.08
两江健康科技城	279,163,000.00				279,163,000.00
金科·集美天宸商业用房	245,565,500.00				245,565,500.00
金科御临河商业用房	244,813,016.22				244,813,016.22
遂宁金科美湖湾		170,140,094.64			170,140,094.64
徐州汉王小镇		150,338,800.00	148,598,143.06		298,936,943.06
昆明爱琴海购物公园项目		2,590,680,601.31			2,590,680,601.31
慈溪爱琴海购物公园项目		1,343,714,643.22			1,343,714,643.22
其他项目	1,176,968,256.60	70,083,000.00			1,247,051,256.60

合 计	8,324,103,937.62	4,379,961,978.22	203,490,852.26		12,907,556,768.10
-----	------------------	------------------	----------------	--	-------------------

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入
金科天宸荟公寓及商业用房	北京市大兴区永旺路	44,508.10	1,222,917.43
南门山步行街项目（金科世界走廊）	重庆市涪陵区中山路6号	94,089.73	3,977,045.50
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	6,626,403.25
金科滨江中心商业用房	重庆市江津区圣泉街道西江大道270号	45,356.68	[注]
蓝海领航商业公寓及办公用房	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,467.56	34,155.96
杭州博翠府12#楼	杭州市运河新城A-R21-12地块12#楼	12,732.64	[注]
金科时代中心商业用房	重庆市两江新区龙韵路1号	27,460.22	[注]
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道8号	39,146.41	
金科·集美天宸商业用房	内江市经开区甜城大道600号	25,244.03	[注]
金科御临河商业用房	渝北两江大道龙脑山公交站旁	20,800.19	[注]
遂宁金科美湖湾	遂宁市河东新区仁里镇五彩南路	22,513.32	[注]
徐州汉王小镇	徐州市铜山区汉王镇汉何路西侧	33,946.00	[注]
昆明爱琴海购物公园项目	广福路与陆广路交汇处红星宜居广场	155,547.11	19,435,133.20
慈溪爱琴海购物公园项目	浙江省慈溪市白沙路街道北三环东路1888号	141,056.36	5,096,850.82
其他项目		158,683.10	3,904,724.08
合 计		950,870.20	40,297,230.24

[注]：项目尚未完工。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
金科·观天下商业	128,444,800.00	正在办理中
西城大院地下一层	51,966,700.00	正在办理中
江津中央公园城12-A地下超市	26,537,700.00	正在办理中
小 计	206,949,200.00	

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
账面原值					
期初数	1,816,651,832.71	42,095,547.88	176,205,669.88	103,385,284.04	42,895,645.09
本期增加金额	4,753,027.05	5,389,774.86	7,238,334.45	3,645,290.19	2,366,050.60
1) 购置		712,636.22	5,774,418.20	1,752,737.45	839,692.69
2) 在建工程转入					
3) 企业合并增加		4,677,138.64	1,463,916.25	1,892,552.74	1,526,357.91
4) 存货转入	4,753,027.05				
本期减少金额	12,423,612.96	447,047.15	2,504,462.33	6,067,462.18	740,047.23
1) 处置或报废	12,423,612.96	447,047.15	2,445,925.89	6,067,462.18	614,847.69
2) 丧失控制权减少			58,536.44		125,199.54
期末数	1,808,981,246.80	47,038,275.59	180,939,542.00	100,963,112.05	44,521,648.46
累计折旧					
期初数	173,342,574.43	17,457,792.99	97,474,543.51	57,922,727.52	30,078,701.60
本期增加金额	56,255,104.36	29,035,279.07	16,040,285.54	7,582,291.98	3,296,309.22
1) 计提	56,251,392.54	25,890,506.86	15,093,289.30	6,472,936.16	2,808,402.08
2) 企业合并增加	3,711.82	3,144,772.21	946,996.24	1,109,355.82	487,907.14
本期减少金额	168,606.18	367,640.32	1,670,423.82	5,658,769.37	305,687.25
1) 处置或报废	168,606.18	367,640.32	1,653,915.84	5,658,769.37	262,776.05
2) 丧失控制权减少			16,507.98		42,911.20
期末数	229,429,072.61	46,125,431.74	111,844,405.23	59,846,250.13	33,069,323.57
账面价值					
期末账面价值	1,579,552,174.19	912,843.85	69,095,136.77	41,116,861.92	11,452,324.89
期初账面价值	1,643,309,258.28	24,637,754.89	78,731,126.37	45,462,556.52	12,816,943.49

(续上表)

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	348,965,826.71	2,846,353,881.77	62,452,373.39	5,439,006,061.47
本期增加金额			2,018,062.81	25,410,539.96
1) 购置			1,908,941.14	10,988,425.70
2) 在建工程转入				

3) 企业合并增加			109,121.67	9,669,087.21
4) 存货转入				4,753,027.05
本期减少金额		2,708,234.42	969,727.08	25,860,593.35
1) 处置或报废		2,708,234.42	961,796.05	25,668,926.34
2) 丧失控制权减少			7,931.03	191,667.01
期末数	348,965,826.71	2,843,645,647.35	63,500,709.12	5,438,556,008.08
累计折旧				
期初数	287,271,963.49	353,727,970.32	43,664,824.23	1,060,941,098.09
本期增加金额	2,671,263.42	36,133,008.03	4,407,811.20	155,421,352.82
1) 计提	2,671,263.42	36,133,008.03	4,333,341.48	149,654,139.87
2) 企业合并增加			74,469.72	5,767,212.95
本期减少金额			562,474.72	8,733,601.66
1) 处置或报废			559,461.04	8,671,168.80
2) 丧失控制权减少			3,013.68	62,432.86
期末数	289,943,226.91	389,860,978.35	47,510,160.71	1,207,628,849.25
账面价值				
期末账面价值	59,022,599.80	2,453,784,669.00	15,990,548.41	4,230,927,158.83
期初账面价值	61,693,863.22	2,492,625,911.45	18,787,549.16	4,378,064,963.38

(2) 融资租入固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
发电及相关设备	806,587,687.16	140,722,810.75		665,864,876.41
小 计	806,587,687.16	140,722,810.75		665,864,876.41

(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	170,737,319.51	正在办理中
小 计	170,737,319.51	

14. 在建工程

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

零星工程	25,716,178.95		25,716,178.95	247,179.49		247,179.49
合 计	25,716,178.95		25,716,178.95	247,179.49		247,179.49

15. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	58,423,559.51	59,202,990.14	11,510,990.73	129,137,540.38
本期增加金额		4,537,189.96	131,369.81	4,668,559.77
1) 购置		4,178,088.60		4,178,088.60
2) 企业合并增加		359,101.36	131,369.81	490,471.17
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	58,423,559.51	63,740,180.10	11,642,360.54	133,806,100.15
累计摊销				
期初数	7,304,593.31	40,867,362.02	5,201,928.96	53,373,884.29
本期增加金额	730,373.85	3,397,063.77	275,475.25	4,402,912.87
1) 计提	730,373.85	3,247,224.89	174,861.59	4,152,460.33
2) 企业合并增加		149,838.88	100,613.66	250,452.54
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	8,034,967.16	44,264,425.79	5,477,404.21	57,776,797.16
账面价值				
期末账面价值	50,388,592.35	19,475,754.31	6,164,956.33	76,029,302.99
期初账面价值	51,118,966.20	18,335,628.12	6,309,061.77	75,763,656.09

16. 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	
新疆华冉	483,776,339.06				483,776,339.06
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06				859,680.06
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	678,342.72				678,342.72
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
庆科商贸	30,000.00				30,000.00
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20
合 计	488,082,118.53				488,082,118.53

(2) 商誉减值准备

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

注：每年末，通过将商誉相关的资产组可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值比较的方式进行减值测试，如发生减值，则提取商誉减值准备，并确认资产减值损失。

17. 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	85,016,268.11	21,422,783.87	28,903,143.54		77,535,908.44
其他	7,516,250.79	99,080,868.56	6,477,943.39		100,119,175.96
合 计	92,532,518.90	120,503,652.43	35,381,086.93		177,655,084.40

18. 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[注]	
	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	265,558,330.94	59,379,047.91	222,045,582.37	47,543,159.15
可抵扣亏损	4,321,182,584.03	1,041,199,249.22	3,555,470,559.44	866,088,529.71
内部交易未实现利润	135,057,056.44	33,764,264.11	645,546,205.96	161,386,551.49
其他	2,611,605,588.04	572,266,972.12	2,379,626,758.16	493,287,401.72
合 计	7,333,403,559.45	1,706,609,533.36	6,802,689,105.93	1,568,305,642.07

[注]：期初数与上期期末余额（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数[注]	
	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	6,064,506,556.47	1,488,100,374.39	3,753,198,697.57	910,273,409.66
执行新收入准则税会差异	1,277,933,830.64	306,831,720.24	824,006,136.44	181,092,601.11
其他	18,377,168.15	4,334,927.99		
合 计	7,360,817,555.26	1,799,267,022.62	4,577,204,834.01	1,091,366,010.77

[注]：期初数与上期期末余额（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	1,144,459,074.79	1,256,843,734.51
可抵扣亏损	2,336,923,428.37	2,026,670,818.79
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	1,568,088,294.43	1,816,275,546.55
合 计	5,049,598,949.40	5,099,918,251.66

(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
2020 年	113,851,510.04	115,964,221.42	
2021 年	238,166,316.79	264,363,167.76	
2022 年	370,351,041.76	407,452,517.25	
2023 年	574,463,381.14	624,025,353.30	
2024 年	605,180,488.19	614,865,559.06	
2025 年	434,910,690.45		
合 计	2,336,923,428.37	2,026,670,818.79	

(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。

19. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	194,975,441.52	1,442,119,127.29
合 计	194,975,441.52	1,442,119,127.29

20. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	72,220,000.00	1,035,521.17
保证借款	147,113,416.92	600,000,000.00
质押借款	368,000,000.00	206,900,000.00
抵押及保证借款	3,007,200,000.00	1,771,980,000.00
抵押及质押借款	1,580,360,000.00	
抵押、质押及保证借款	510,000,000.00	469,000,000.00
借款应计利息	34,197,632.58	11,338,456.10
合 计	5,719,091,049.50	3,060,253,977.27

21. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	28,695,521.43	217,711,128.98
商业承兑汇票	6,471,124,578.11	7,284,616,553.08
合 计	6,499,820,099.54	7,502,327,682.06

22. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	16,124,897,659.10	20,961,794,961.18
应付材料及设备款	3,074,184,454.81	2,586,705,645.94
合 计	19,199,082,113.91	23,548,500,607.12

23. 预收款项

项 目	期末数	期初数[注]
非房款	275,962,576.01	248,833,497.52
合 计	275,962,576.01	248,833,497.52

[注]：期初数与上期期末余额（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

24. 合同负债

(1) 合同负债明细

项目名称	期末数	期初数[注]
金科·源江筑	1,177,032,853.85	944,760,726.30
常州·衡麓世家	1,426,670,300.79	893,794,086.07
奉节·集美江畔	819,751,247.42	1,016,894,056.05
奉节·集美江畔	385,459,595.35	
金科·集美天辰湾	496,952,177.49	309,471,792.85
佛山·金科博翠天下	824,036,127.04	420,958,606.75

项目名称	期末数	期初数[注]
忠县·集美江山	500,485,624.37	398,683,985.54
贵阳·金科中泰天境	224,291,245.93	
石家庄·翡翠郡	481,807,123.15	
杭州·博翠府	1,853,108,734.56	1,552,329,766.29
杭州·和宁文华府	4,233,428,454.41	1,509,483,333.28
合肥·都荟大观	495,742,439.10	373,540,934.95
合肥·美的金科郡	922,530,065.67	456,247,154.14
永川·湖山壹号	330,483,983.90	
济南·金科世界城	1,963,401,391.83	1,437,808,920.00
济南·集美天悦	222,947,248.82	
金科·集美嘉禾	295,345,675.97	
贵阳·龙里东方	1,069,469,886.51	975,228,347.88
贵阳·龙里东方	586,392,478.10	
景德镇·金科紫园	253,695,308.61	
九江·华府	310,123,198.31	
云阳·集美江悦	778,364,348.65	423,583,383.36
聊城·集美壹品	350,270,189.45	
洛阳·金科天宸	3,034,382,393.62	1,526,415,374.69
金科·博园府	297,005,824.27	
柳州·集美天悦	593,627,563.87	481,104,921.47
金科中梁·博翠东方	214,284,889.93	
内江·时代中心	518,644,569.48	532,867,523.33
普洱·珑樾府	206,307,810.44	
青岛·金科阳光美镇	641,904,783.13	1,367,189,432.51
仁怀·礼悦东方	452,451,593.95	
仁怀·鹿鸣东方	762,170,852.04	648,473,713.34
山西智慧科技城	1,405,980,488.86	1,194,517,638.91
咸阳·金科世界城	2,781,040,773.49	2,918,636,122.54
绍兴·杭越府	915,405,690.47	337,578,792.53
金科·四季春晓	2,443,315,913.37	1,575,076,297.36
苏州·浅棠平江	2,396,055,018.69	2,351,355,273.83
上海·古北天御	348,383,056.20	

项目名称	期末数	期初数[注]
天津·万科观澜	1,446,237,052.68	1,275,997,134.25
天津·集美雍阳	1,301,450,079.72	638,695,790.75
武汉·金科城	6,593,246,641.62	7,973,928,068.91
金科·都会之光	1,144,754,652.80	
金科·芙蓉天宸	497,925,526.84	300,661,976.50
烟台·博翠山	488,793,070.89	370,999,960.98
金科·洵里	857,918,045.03	
岳阳·集美东方	496,109,948.18	
云阳·江山印	225,726,939.29	
云阳·金科世界城	564,556,216.44	793,787,261.22
张家港·锦鲤花园	665,655,779.07	
金科·集美牡丹湖	913,035,049.78	554,757,499.95
重庆·集美嘉悦	3,175,982,363.10	2,266,482,229.49
璧山·天壹府	1,009,274,743.36	833,978,994.73
金科·博翠山麓	412,763,918.85	
荣昌·礼悦东方	1,946,453,213.43	1,411,719,709.09
金科·雍景台	1,246,735,176.19	967,480,747.09
梁平·集美东方	363,121,246.53	
重庆两江健康科技城	263,898,916.88	
巴南·集美锦湾	266,801,585.52	540,962,443.19
重庆·棠悦府	494,051,642.13	
金科·禹洲府	505,727,010.84	527,274,306.78
铜梁·集美东方	291,099,114.33	
铜梁·集美东方	1,280,029,777.75	1,067,643,390.65
重庆·琅樾江山	1,860,712,957.26	1,415,938,827.56
重庆·集美阳光	1,839,396,562.47	2,141,105,570.79
资阳·集美东方	241,155,836.30	
淄博·集美嘉悦	1,242,990,288.15	1,235,955,036.42
金科·集美嘉亿	715,496,526.67	
淄博·集美郡	885,919,835.42	711,289,417.79
淄博·集美郡	550,879,622.21	442,373,917.56
郴州·金科城	272,421,943.89	

项目名称	期末数	期初数[注]
成都·博翠府	1,249,595,736.97	944,023,355.85
成都·博翠天宸	559,354,425.88	1,814,269,910.15
佛山·金科天辰湾公馆	548,583,397.97	429,082,275.34
金科·集美山水郡	243,562,586.82	
长寿·金科世界城	1,193,362,302.92	635,286,141.03
涪陵·博翠府	856,766,280.01	591,192,236.13
涪陵·金科中央公园城	219,617,889.49	
丰都·金科黄金海岸	376,852,639.28	456,477,878.43
赣州·集美公馆	496,614,153.17	371,027,123.73
金科·集美水岸	544,437,182.14	402,044,565.96
广州·博翠明珠	972,800,481.37	322,326,010.59
广州·集美岭秀	628,884,379.35	
金科·博翠碧蓝湾	1,629,204,663.23	578,359,113.73
金科·海昱东方	29,785,631.50	474,745,325.26
合肥·博翠天宸	1,917,606,062.94	2,296,293,615.05
金科·半岛壹号	604,305,237.36	715,023,703.95
常德·集美郡	239,680,947.78	
金科·澜山公馆	823,745,078.73	766,656,908.33
金科·东方博翠	474,536,866.27	
江津·集美东方	405,200,126.65	
重庆·金科美辰	469,065,428.52	
南京·观天下	348,085,906.36	
广安·集美天宸	909,482,733.25	641,730,868.77
泸州·集美天宸	646,296,962.24	430,833,777.54
泸州·集美天悦	268,552,602.42	
泸州·博翠湾	1,494,672,530.46	1,215,293,173.74
金科·集美九龙湖	1,003,190,686.07	555,135,284.53
南昌·集美阳光	1,396,911,624.81	1,167,162,180.90
南充·集美天悦	282,155,881.63	
南宁·天籁城	320,153,282.38	
南宁·观天下	2,190,605,021.30	2,044,008,543.26
南阳·集美晴洲	1,339,045,816.00	1,113,803,946.60

项目名称	期末数	期初数[注]
金科·翡翠公园	417,739,907.32	
内江·集美天宸	591,061,582.60	449,865,128.81
内江·集美天宸	265,760,422.92	
宁波·玖樾里	739,917,889.79	
攀枝花·集美阳光	606,320,935.14	354,796,072.40
金科·御景江湾	613,201,191.79	468,724,587.15
沈阳·集美天城	1,816,890,550.51	1,365,311,107.27
石家庄·集美郡	373,500,798.52	
遂宁·集美天宸	312,842,187.07	
金科·美湖湾	606,665,159.48	387,188,139.50
射洪·集美嘉悦	393,759,889.08	
金科·桃花源	1,047,176,335.12	816,320,599.39
唐山·集美郡	1,084,935,189.91	793,367,569.05
金科·天湖	587,746,910.88	374,095,448.56
天津·博翠湾	1,730,452,605.34	1,606,593,156.65
重庆万州·金科观澜	508,001,482.17	
重庆·巫山金科城	684,495,496.10	653,189,421.16
无锡·集美壹品	661,771,800.67	497,198,053.61
金科·蠡湖一号	2,688,295,667.05	3,110,514,362.60
无锡·财富商业广场	731,162,313.05	387,130,762.95
西安·博翠天宸	1,800,966,277.57	
新疆·金科维拉庄园	335,069,549.40	
金科·鹿鸣帝景	598,884,302.37	
宜宾·集美天宸	761,437,933.28	448,579,954.64
宜昌·集美阳光	324,542,938.66	
金科·集美公馆	262,002,549.79	
大足·集美江山	638,968,509.35	441,713,347.68
永州·桃李郡	309,954,219.90	
玉林·集美天樾	379,114,738.62	
玉溪·集美星辰	1,328,745,301.53	858,583,972.81
金科·东方王榭	264,016,009.97	
玉溪·桃李郡	466,483,882.78	

项目名称	期末数	期初数[注]
金科·集美星台	274,187,281.48	
昭通·集美天樾	262,834,974.85	
襄阳·观天下	298,718,637.26	
合川·集美江山	807,139,942.28	560,264,999.47
金科·博翠云邸	510,490,425.10	
南川·世界城三期	540,330,162.45	
重庆·西永天宸一期	484,751,963.78	1,160,559,379.93
金科·滨江中心	285,657,755.82	465,732,001.67
江津·集美郡	695,763,463.07	925,469,882.51
重庆·金科时代中心	759,584,027.44	552,312,886.66
金科·集美雅郡	482,597,679.14	376,826,812.45
资阳·集美天悦	484,229,740.07	
遵义·金科白鹭湖	263,646,893.63	
遵义·集美东方	337,874,793.71	
遵义·金科集美翰林府	564,406,038.16	436,993,684.13
金科·集美华庭	24,003,569.05	
金科·博翠瓏湖	3,514,007.34	861,676,755.68
贵阳·龙里东方	1,950,321.30	456,972,460.73
济南·金科源山筑	129,398,459.48	729,424,155.59
柳州·金科天宸	18,030,755.63	851,335,446.66
南充·集美天宸		323,398,514.77
内江·公园王府	76,126,280.83	939,823,601.60
永川·集美天宸	38,275,353.86	891,191,047.28
长沙·金科时代中心	6,809,254.50	599,664,261.67
重庆·博翠长江	2,060,181.89	1,061,945,714.77
重庆·集美嘉悦	101,863,291.80	896,151,164.57
金科·天元道	13,171,692.65	300,821,708.33
金科·御临河	38,787,438.08	441,923,193.17
重庆·西永天宸二期	519,270,600.79	915,750,912.44
重庆·集美嘉悦	9,137,213.52	572,728,152.25
璧山·中央公园城	16,619,761.22	392,963,893.72
金科·维拉庄园	28,582,426.50	415,091,959.27

项目名称	期末数	期初数[注]
南川·世界城三期	189,527,622.00	796,692,528.88
重庆万州·金科观澜	2,589,115.07	667,526,571.15
重庆·天悦府	2,686,924.79	318,001,667.81
金科·集美翰林府	2,647,156.01	579,542,947.63
北京·观岭家园		1,102,099,119.92
其他汇总	10,835,890,138.66	15,466,054,829.33
预收物业款	344,569,294.00	291,201,946.72
合计	139,145,395,914.92	114,445,122,291.53

[注]：期初数与上期期末余额（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

（2）合同负债重大变动项目

项目名称	变动金额	变动原因
杭州·和宁文华府	2,723,945,121.13	销售签约增加
洛阳·金科天宸	1,507,967,018.93	销售签约增加
金科·都会之光	1,144,754,652.80	销售签约增加
西安·博翠天宸	1,800,966,277.57	销售签约增加
重庆·博翠长江	-1,059,885,532.88	销售结转
北京·观岭家园	-1,102,099,119.92	少数股东增资稀释股权变为合营企业
合计	5,015,648,417.63	

25. 应付职工薪酬

（1）明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	676,006,035.86	3,058,425,094.32	3,618,009,395.58	116,421,734.60
离职后福利-设定提存计划	1,029,856.59	34,990,878.17	34,776,449.00	1,244,285.76
合计	677,035,892.45	3,093,415,972.49	3,652,785,844.58	117,666,020.36

（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	614,701,796.76	2,777,278,595.73	3,328,587,417.81	63,392,974.68
职工福利费		63,635,901.02	63,635,901.02	
社会保险费	385,447.47	64,551,743.97	63,937,588.40	999,603.04
其中：医疗保险费	354,704.99	60,708,115.28	60,183,560.92	879,259.35
工伤保险费	24,328.65	1,146,214.28	1,135,462.39	35,080.54
生育保险费	6,413.83	2,697,414.41	2,618,565.09	85,263.15
住房公积金	786,862.62	85,051,968.62	84,155,821.76	1,683,009.48
工会经费和职工教育经费	60,131,929.01	59,634,252.98	69,420,034.59	50,346,147.40
辞退福利		8,272,632.00	8,272,632.00	
小 计	676,006,035.86	3,058,425,094.32	3,618,009,395.58	116,421,734.60

(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	1,004,554.77	33,983,256.40	33,790,200.44	1,197,610.73
失业保险费	25,301.82	1,007,621.77	986,248.56	46,675.03
小 计	1,029,856.59	34,990,878.17	34,776,449.00	1,244,285.76

26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	630,032,230.28	876,313,067.92
城市维护建设税	36,185,054.93	57,993,297.90
教育费附加	16,237,989.74	26,148,668.47
地方教育附加	11,200,573.63	16,915,181.55
土地增值税	361,693,574.55	408,416,369.26
企业所得税	2,554,074,415.39	2,877,581,309.35
代扣代缴个人所得税	27,986,939.21	44,435,348.98

房产税	5,429,628.91	4,010,726.65
土地使用税	10,688,326.34	10,610,490.84
其他	14,203,020.40	19,896,593.95
合 计	3,667,731,753.38	4,342,321,054.87

27. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	2,498,095,046.42	4,716,763.74
其他应付款	23,291,367,418.61	17,426,802,638.79
合 计	25,789,462,465.03	17,431,519,402.53

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	2,498,095,046.42	4,716,763.74
合 计	2,498,095,046.42	4,716,763.74

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注]	6,327,893,215.70	3,860,336,359.47
保证金	4,570,947,945.21	3,119,558,232.26
应付股权转让款	1,028,914,120.64	497,431,510.00
拆借款		155,124,166.66
应付暂收款	6,957,336,101.05	5,241,533,501.92
代收代缴客户款	401,811,759.37	592,809,960.66
土地增值税清算准备金	2,107,898,969.57	2,188,299,300.23
其他	1,896,565,307.07	1,771,709,607.59

合 计	23,291,367,418.61	17,426,802,638.79
-----	-------------------	-------------------

[注]：主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款。

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
重庆益欣房地产开发有限公司	193,524,536.27	项目未清算
重庆盛牧	109,418,125.81	项目未清算
小 计	302,942,662.08	

28. 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	21,913,717,510.63	23,789,597,164.90
一年内到期的应付债券	7,764,660,606.73	4,652,824,197.29
一年内到期的长期应付款	59,000,000.00	161,532,943.39
限制性股票回购义务[注]	100,085,325.00	100,085,325.00
一年内到期的应计利息	770,591,136.61	1,005,439,111.46
合 计	30,608,054,578.97	29,709,478,742.04

[注]：详见本财务报表附注十一。

29. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	3,886,853,716.94	2,708,570,000.00
质押借款	4,856,650,000.00	1,400,000,000.00
抵押借款	2,433,918,725.93	1,827,100,796.18
抵押及保证借款	36,696,824,550.11	28,262,537,370.79
质押及保证借款		1,379,900,000.00
质押及抵押借款	1,850,750,000.00	1,511,293,181.36
抵押、质押及保证借款	12,832,661,750.00	15,292,550,000.00

合 计	62,557,658,742.98	52,381,951,348.33
-----	-------------------	-------------------

30. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
超短期融资券	1,996,662,904.89	3,195,735,890.41
中期票据	2,291,574,942.59	2,285,815,112.72
2015 年公司债券（公开发行）	281,773,900.00	281,684,235.66
2018 年公司债券（公开发行）	1,957,580,041.12	3,574,535,166.66
2018 年公司债券（非公开发行）	1,490,960,719.39	2,085,749,404.99
2019 年公司债券（公开发行）	3,568,122,483.20	3,562,846,297.68
2020 年公司债券（公开发行）	3,981,009,985.75	
深圳前海梧桐可转债	1,618,926,869.50	1,175,404,071.22
海外美元债	2,038,796,359.24	2,026,012,067.16
减：一年内到期的应付债券	7,764,660,606.73	4,652,824,197.29
合 计	11,460,747,598.95	13,534,958,049.21

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2015 年公司债券（公开发行）[注 1]	100	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	281,684,235.66	
2018 年公开发行公司债券[注 2]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	3,574,535,166.66	
2018 年非公开发行债券（第一期）[注 3]	100	2018 年 4 月 3 日	2+1 年	600,000,000.00	598,493,715.62	
2018 年非公开发行债券（第二期）[注 3]	100	2018 年 9 月 5 日	2+1 年	1,500,000,000.00	1,487,255,689.37	
2019 年公开发行公司债（第一期）[注 4]	100	2019 年 3 月 11 日	2+2 年	2,000,000,000.00	1,990,752,513.64	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 4]	100	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	1,572,093,784.04	
2019 年度第二期超短期融资券	100	2019 年 4 月 26 日	270 天	800,000,000.00	799,243,835.62	
2019 年短期融资券	100	2019 年 1 月 8 日	1 年	1,200,000,000.00	1,199,953,972.60	
2019 年度第一期中期票据	100	2019 年 1 月 11 日	2 年	1,000,000,000.00	996,921,776.69	
2019 年度第二期中期票据	100	2019 年 4 月 16 日	2 年	1,300,000,000.00	1,288,893,336.03	
2020 年度第一期超短期融资券	100	2020 年 1 月 9 日	270 天	800,000,000.00		796,800,000.00
2020 年公开发行公司债券（第一期）[注 5]	100	2020 年 2 月 20 日	2+1 年、3+2 年	2,300,000,000.00		2,288,100,000.00
2020 年公开发行公司债券（第二期）[注 5]	100	2020 年 5 月 28 日	2+2 年、3+2 年	1,700,000,000.00		1,691,050,000.00
海外美元债[注 6]	100	2019 年 6 月 20 日	2 年	2,064,150,000.00	2,026,012,067.16	
2019 年第三期超短期融资券	100	2019 年 12 月 18 日	270 天	1,200,000,000.00	1,196,538,082.19	
深圳前海梧桐可转债	100	2020 年 6 月 15 日	1 年、18 个月	2,641,944,400.00	1,175,404,071.22	1,457,899,037.62
小 计				26,266,094,400.00	18,187,782,246.50	6,233,849,037.62

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2015 年公司债券（公开发行）[注 1]		89,664.34		281,773,900.00	
2018 年公开发行公司债券[注 2]	83,669,350.68	3,344,874.46	1,620,300,000.00	1,957,580,041.12	
2018 年非公开发行债券（第一期）[注 3]	11,817,534.25	1,506,284.38	600,000,000.00		

2018 年非公开发行债券（第二期） [注 3]	60,284,383.56	3,705,030.02		1,490,960,719.39	
2019 年公开发行公司债（第一期） [注 4]	68,810,958.90	3,780,274.97		1,994,532,788.61	
2019 年公开发行公司债券（第二期） [注 4]	51,209,315.07	1,495,910.55		1,573,589,694.59	
2019 年度第二期超短期融资券	2,697,205.48	756,164.38	800,000,000.00		
2019 年短期融资券	1,709,589.04	46,027.40	1,200,000,000.00		
2019 年度第一期中期票据	34,904,109.59	1,478,053.75		998,399,830.44	998,399,830.44
2019 年度第二期中期票据	42,652,821.92	4,281,776.12		1,293,175,112.15	1,293,175,112.15
2020 年度第一期中超短期融资券	20,212,602.74	1,525,479.45		798,325,479.45	798,325,479.45
2020 年公开发行公司债券（第一期） [注 5]	50,340,821.92	1,497,225.82		2,289,597,225.82	
2020 年公开发行公司债券（第二期） [注 5]	8,169,315.07	362,759.93		1,691,412,759.93	
海外美元债[注 6]	94,258,476.64	12,784,292.08		2,038,796,359.24	2,038,796,359.24
2019 年第三期超短期融资券	35,243,178.08	1,799,343.25		1,198,337,425.44	1,198,337,425.44
深圳前海梧桐可转债	25,674,831.76	555.38	1,040,051,626.48	1,618,926,869.50	1,437,626,400.01
小 计	591,654,494.70	38,453,716.28	5,260,351,626.48	19,225,408,205.68	7,764,660,606.73

[注 1]：经中国证券监督管理委员会核准，本公司面向合格投资者公开发行面值不超过 38 亿元的公司债券。本公司于 2015 年 8 月 28 日公开发行的 2015 年公司债券（第一期）发行规模 20 亿元，债券的期限为 5 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，为固定利率债券，票面利率为 6.40%，在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有

权在发行人公告调整票面利率后，选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人；本公司于 2018 年 8 月 28 日未调整债券票面利率，投资者回售债券数量为 17,182,261 张，回售金额为人民币 182,819.26 万元（包含利息）。

[注 2]：经中国证券监督管理委员会核准，本公司面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。本公司于 2018 年 2 月 9 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一（债券简称 18 金科 01）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（债券简称 18 金科 02）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。本公司于 2020 年 2 月 9 日调整 18 金科 01 票面利率为 7.0%，投资者回售债券数量为 16,203,000 张，回售金额为人民币 173,696.16 万元（包含利息）。

[注 3]：经深圳证券交易所核准，本公司非公开发行总规模不超过 60 亿元的公司债券。其中，本公司于 2018 年 4 月 3 日发行的 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称 18 金科 04）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）（债券简称 18 金科 06）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%。本公司于 2020 年 4 月 3 日调整“18 金科 04”票面利率为 5.5%，投资者全部回售；本公司拟于 2020 年 9 月 7 日调整“18 金科 06”票面利率为 5.0%，“18 金科 06”的回售登记期为 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 14 日，“18 金科 06”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为 2020 年 9 月 7 日，发行人可在回售行权日后进行转售。

[注 4]：经中国证券监督管理委员会核准，本公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，本公司于 2019 年 3 月 11 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 20 亿元，债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.9%；本公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.50%。

[注 5]：经中国证券监督管理委员会核准，本公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 23.00 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 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 6.0%；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 6.3%，品种一和品种二发行规模分别为 19.00 亿元和 4.00 亿元。本公司于 2020 年 5 月 28 日发

行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 17.00 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 5.00%；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 5.63%，品种一和品种二发行规模分别为 12.50 亿元和 4.50 亿元。

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

31. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款	1,164,418,612.20	1,192,342,194.58
合 计	1,164,418,612.20	1,192,342,194.58

(2) 其他说明

根据控股子公司新疆华冉（承租人）与重庆润金融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的新疆哈密烟墩第六风电场 B01-B50 号共 50 台风力发电机，转让价款为 50,500.00 万元，租赁期间为 12 年；截至 2020 年 6 月 30 日，该笔长期应付款余额为 32,846.85 万元。

根据控股子公司哈密华冉（承租人）与重庆银海融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具，转让价款为 30,000.00 万元，租赁期间为 8 年；截至 2020 年 6 月 30 日，该笔长期应付款余额为 28,437.60 万元。

根据五家渠鑫垣风力发电有限公司（承租人一）、控股子公司重庆金科新能源有限公司（承租人二）与中信金融租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的五家渠鑫垣六师北塔山牧场 100MW 风电项目电站的设备、设施及紧密相关的构筑物等资产，转让价款为 55,210.61 万元，租赁期间为 10 年；截至 2020 年 6 月 30 日，该笔长期应付款余额为 55,157.41 万元。

32. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	468,936,913.44		278,140,888.69	190,796,024.75	配套费等专项财政补贴
合 计	468,936,913.44		278,140,888.69	190,796,024.75	

(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	342,800,000.00		275,377,126.84	67,422,873.16	与资产相关
配套费专项财政 补贴	81,886,913.44		2,763,761.85	79,123,151.59	与资产相关
小 计	468,936,913.44		278,140,888.69	190,796,024.75	

[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五（四）3 之说明。

33. 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

34. 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

2020年3月发行永续可转债137,214,600.00元，2019年12月取得无固定偿还期限债务8亿元。

(2) 期末发行在外的永续债变动情况

项 目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		800,000,000.00		137,214,600.00
小 计		800,000,000.00		137,214,600.00

(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				937,214,600.00
小 计				937,214,600.00

35. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价[注]	4,302,069,707.08	71,781,081.70		4,373,850,788.78
其他资本公积	205,082,889.66			205,082,889.66
合 计	4,507,152,596.74	71,781,081.70		4,578,933,678.44

[注]：本期股本溢价增加详见本财务报表附注七（二）2。

36. 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	100,085,325.00			100,085,325.00
回购未注销股票	21,073,725.00			21,073,725.00
合 计	121,159,050.00			121,159,050.00

(2) 其他说明

股权激励具体情况详见本财务报表附注十一。

37. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

以后将重分类进损益的其他综合收益	2,392,387,787.05	123,578,833.77		30,894,708.44	67,119,038.52	25,565,086.81	2,459,506,825.57
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	2,384,574,633.38	123,578,833.77		30,894,708.44	67,119,038.52	25,565,086.81	2,451,693,671.90
权益法下可转损益的其他综合收益	7,813,153.67						7,813,153.67
其他综合收益合计	2,392,387,787.05	123,578,833.77		30,894,708.44	67,119,038.52	25,565,086.81	2,459,506,825.57

38. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,463,900,787.58			1,463,900,787.58
合 计	1,463,900,787.58			1,463,900,787.58

39. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	12,985,084,206.91	9,831,266,617.39
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	775,038,468.86	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,615,466,562.28	2,589,997,663.59
减：应付普通股股利	2,399,279,992.20	1,922,297,693.76
其他[注]	36,844,446.12	51,283,333.33
期末未分配利润	14,939,464,799.73	10,447,683,253.89

[注]：公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 36,844,446.12 元，本期已支付 36,844,446.12 元。

(2) 调整期初未分配利润明细

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 775,038,468.86 元，详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

(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	30,039,074,065.37	22,300,342,405.69	25,605,654,863.64	17,948,469,485.91
其他业务	266,431,265.14	140,242,446.95	499,465,500.06	245,187,137.34
合 计	30,305,505,330.51	22,440,584,852.64	26,105,120,363.70	18,193,656,623.25

(2) 其他说明

2020 年 1-6 月主营业务收入前五名的项目情况：

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
第一名	2,599,475,690.83	8.65
第二名	1,540,252,198.02	5.13
第三名	1,159,332,157.42	3.86
第四名	1,127,139,319.27	3.75
第五名	1,040,468,277.98	3.46
小 计	7,466,667,643.52	24.86

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税		3,493,654.64
城市维护建设税	54,404,232.49	92,655,594.14
教育费附加	24,216,004.91	33,939,484.09
地方教育附加	14,908,838.75	22,877,226.40
土地增值税	899,896,754.79	714,164,962.36
印花税	29,569,864.24	47,644,799.25
房产税	17,348,661.90	14,643,449.93

土地使用税	4,250,075.45	11,366,203.91
其他[注]	5,057,117.05	5,334,860.45
合 计	1,049,651,549.58	946,120,235.17

[注]：其中结转营改增前已预缴的营业税 927,839.85 元。

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
销售佣金及广宣费	260,067,030.20	564,033,019.61
职工薪酬	443,600,483.79	520,122,314.26
其他	26,447,139.86	130,714,866.57
合 计	730,114,653.85	1,214,870,200.44

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,063,760,040.34	829,955,005.05
办公行政费用	141,861,063.62	152,187,810.88
固定资产折旧	24,482,980.81	31,443,388.49
股权激励费用	125,579.72	585,983.97
其他	153,454,280.82	142,426,675.71
合 计	1,383,683,945.31	1,156,598,864.10

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	6,391,463.54	3,268,264.82
职工薪酬	24,375,097.85	15,843,938.15
合 计	30,766,561.39	19,112,202.97

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	512,201,075.72	475,637,273.82
减：利息收入	230,570,180.94	218,480,263.29
汇兑损益	1,102,880.40	1,740,000.00
其他	27,960,363.44	27,662,621.45
合 计	310,694,138.62	286,559,631.98

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	2,763,761.85	3,932,555.89	2,763,761.85
产业扶持发展资金	275,377,126.84		275,377,126.84
财政补贴款	40,873,515.39	47,057,889.36	40,873,515.39
其他	5,389,300.38	1,228,040.02	5,389,300.38
合 计	324,403,704.46	52,218,485.27	324,403,704.46

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	583,670,445.21	-178,143,804.68
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,294,576.27	509.65
金融工具持有期间的投资收益	1,691,195.24	198,592.91
其中：债权投资	1,691,195.24	198,592.91
合 计	584,067,064.18	-177,944,702.12

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	203,490,852.26	
合 计	203,490,852.26	

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-6,255,893.85	-64,628,974.74
合 计	-6,255,893.85	-64,628,974.74

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	-5,878,832.36	1,222,648.43	-5,878,832.36
合 计	-5,878,832.36	1,222,648.43	-5,878,832.36

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	38,632,993.66	27,471,966.69	38,632,993.66
废旧物资处理收入	267,817.32	179,112.24	267,817.32
其他	3,966,525.93	29,398,267.02	3,966,525.93
合 计	42,867,336.91	57,049,345.95	42,867,336.91

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	72,370,750.71	18,351,324.64	72,370,750.71
非流动资产毁损报废损失	193,476.35	82,059.86	193,476.35

赔偿支出	7,148,118.57	41,050,526.93	7,148,118.57
滞纳金及罚款支出	26,039,703.47	22,584,013.75	26,039,703.47
其他	5,203,380.45	11,352,853.02	5,203,380.45
合 计	110,955,429.55	93,420,778.20	110,955,429.55

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	986,524,529.73	1,126,751,116.44
递延所得税费用	146,404,467.45	-230,910,438.81
合 计	1,132,928,997.18	895,840,677.63

(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	5,391,748,431.17	4,062,698,630.38
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,347,937,107.79	1,015,674,657.60
子公司适用不同税率的影响	-193,213,485.70	-399,330,897.64
调整以前期间所得税的影响	-46,551,282.20	38,126,623.60
非应税收入的影响	-124,874,701.41	-11,692,154.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,513,039.37	47,710,093.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,560,981.91	-47,571,622.27
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	84,728,260.94	199,519,634.26
其他	53,951,040.30	53,404,343.04
所得税费用	1,132,928,997.18	895,840,677.63

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五(一)37之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	8,369,642,395.86	9,407,731,241.60
合作方经营往来款	1,936,373,874.10	3,554,419,469.53
单位资金往来	2,750,210,397.68	717,905,090.57
保证金	3,119,678,062.05	1,173,926,067.78
代收代缴款项	402,149,234.85	482,290,672.57
项目合作款	943,900,878.91	276,472,173.41
利息收入	137,469,496.95	99,945,680.91
财政补贴款	27,146,870.50	89,544,409.45
其他	552,299,956.61	326,687,465.06
合 计	18,238,871,167.51	16,128,922,270.88

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	6,522,066,604.99	3,728,973,785.77
合作方经营往来款	7,363,217,246.57	5,776,029,033.78
单位资金往来	3,817,740,018.66	3,770,404,551.18
保证金	7,103,341,852.74	4,632,833,049.13
付现费用	1,787,298,001.03	935,145,955.03
代收代缴款项	615,932,993.42	626,873,037.56
项目合作款	1,114,750,562.38	282,199,204.52
其他	1,499,848,865.60	1,607,887,363.52
合 计	29,824,196,145.39	21,360,345,980.49

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
-----	-----	-------

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]	286.90	
合 计	286.90	

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（2）之说明。

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	322,552,206.00	
预付股权收购款	134,975,441.52	
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]	108,314,497.17	803,461,025.71
合 计	565,842,144.69	803,461,025.71

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（3）之说明。

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
权益工具融资收款	136,254,097.80	
转让子公司少数股权收款	6,453,821.78	65,359,030.00
合 计	142,707,919.58	65,359,030.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
债券及票据融资费用	141,694,739.73	87,025,448.94
贷款保证金	211,395,284.80	55,519,319.47
支付子公司少数股东减资款	61,268,000.00	138,200,000.00
购买子公司少数股权付款	765,386,133.52	60,000,000.00
支付限制性股票回购款		1,132,250.00

筹资性质票据到期承兑		4,000,000.00
合 计	1,179,744,158.05	345,877,018.41

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	4,258,819,433.99	3,166,857,952.75
加: 资产减值准备	6,255,893.85	64,628,974.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	149,654,139.87	161,267,129.49
无形资产摊销	4,152,460.33	4,812,422.57
长期待摊费用摊销	35,381,086.93	23,218,079.13
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)	5,878,832.36	-1,222,648.43
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	193,476.35	82,059.86
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-203,490,852.26	
财务费用(收益以“-”号填列)	512,201,075.72	475,637,273.82
投资损失(收益以“-”号填列)	-584,067,064.18	177,944,702.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-56,205,529.07	-190,703,666.97
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	202,609,996.52	3,192,163.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	-16,158,577,642.29	-21,755,841,762.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-11,833,654,922.70	-11,884,553,426.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	21,210,706,816.97	22,433,675,568.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,450,142,797.61	-7,321,005,177.58
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	35,679,160,427.28	30,476,836,297.96
减：现金的期初余额	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
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	792,096,897.03	993,251,483.49

(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	4,637,112,268.65
其中：洛阳森特置业有限公司	5,010,000.00
重庆星坤房地产开发有限公司	600,204,802.65
重庆金兆禧实业发展有限公司	
重庆金兆鑫实业发展有限公司	
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	
沈阳澳源房地产开发有限公司	610,200,000.00
重庆航星实业有限公司	45,753,900.00
上海展粹企业管理有限公司	408,968,500.00
上海贡平企业管理有限公司	100,568,600.00
上海暄烜企业管理咨询有限公司	700,063,000.00
上海洛茫企业管理有限公司	200,380,840.00
上海睿茜企业管理有限公司	483,461,500.00

项 目	本期数
上海钦保企业管理有限公司	105,151,120.00
利川状元谷物业管理有限公司	6.00
徐州硕立房地产开发有限公司	1,322,916,700.00
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	54,433,300.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	445,105,745.25
其中：洛阳森特置业有限公司	77,099.67
重庆星坤房地产开发有限公司	69,462,108.03
重庆金兆禧实业发展有限公司	286.90
重庆金兆鑫实业发展有限公司	
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	
沈阳澳源房地产开发有限公司	352,790,539.20
重庆航星实业有限公司	8,551,487.42
上海展粹企业管理有限公司	2,259,210.86
上海贡平企业管理有限公司	889.19
上海暄烜企业管理咨询有限公司	11,962,741.56
上海洛茫企业管理有限公司	0.04
上海睿茜企业管理有限公司	693.19
上海钦保企业管理有限公司	689.19
利川状元谷物业管理有限公司	
徐州硕立房地产开发有限公司	
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	

项 目	本期数
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	96,132,097.00
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	286.90
取得子公司支付的现金净额	4,288,138,907.30

[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	10,029,600.00
其中：北京金科德远置业有限公司	
重庆睿博资产管理咨询有限公司	10,029,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	109,877,404.74
其中：北京金科德远置业有限公司	108,314,497.17
重庆睿博资产管理咨询有限公司	1,562,907.57
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]	108,314,497.17
处置子公司收到的现金净额	8,466,692.43

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

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	35,679,160,427.28	34,882,463,530.25
其中：库存现金	29,261.39	203,590.41
可随时用于支付的银行存款	35,679,131,165.89	34,832,259,939.84
可随时用于支付的其他货币资金		50,000,000.00

2) 现金等价物		4,600,000.00
其中：三个月内到期的定期存单		4,600,000.00
3) 期末现金及现金等价物余额[注]	35,679,160,427.28	34,887,063,530.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

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

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,083,123,231.39	1,099,064,084.85	保证金存款、质押
应收账款[注]	891,430,791.99	582,203,983.70	质押借款
存货	88,048,106,056.28	79,614,260,549.72	抵押借款
长期股权投资	831,218,890.06	594,280,157.74	股权质押
固定资产	2,391,763,614.34	2,588,696,288.33	抵押借款、融资租赁
投资性房地产	3,613,409,276.14	3,617,261,412.54	抵押借款
合 计	96,859,051,860.20	88,095,766,476.88	

[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；根据金科服务《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；根据子公司金科服务《金科地产集团股份有限公司 2018 年第一期资产支持票据物业费收入质押合同》的约定，以收取的物业服务费全部向质权人提供质押担保；根据哈密华冉“景峡北区”项目建设的《固定资产借款合同》的约定，以该项目 40%电费收费权向中国进出口银行提供质押担保。

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			3,313,188.04
其中：港币	2,557,463.04	0.91344	2,336,089.04
美元	138,018.08	7.0795	977,099.00
应付债券			
其中：美元	300,000,000.00	6.888[注]	2,066,400,000.00

[注]：公司通过人民币外汇货币掉期交易锁定的交割汇率。

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		
产业扶持发展资金	342,800,000.00		275,377,126.84	67,422,873.16	其他收益	
配套费专项财政补贴	81,886,913.44		2,763,761.85	79,123,151.59	其他收益	
小 计	468,936,913.44		278,140,888.69	190,796,024.75		

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	40,873,515.39	其他收益	[注]
其他	5,389,300.38	其他收益	
小 计	46,262,815.77		

[注]：系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款。

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 324,403,704.46 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
洛阳森特置业有限公司(以下简称洛阳森特)	2020年3月31日	501.00	50.10%	股权受让
重庆星坤房地产开发有限公司(以下简称重庆星坤)	2020年1月14日	60,020.48	100.00%	股权受让
重庆金兆禧实业发展有限公司(以下简称金兆禧)	2020年1月1日	18,150.63	100.00%	增资扩股及股权受让
重庆金兆鑫实业发展有限公司(以下简称金兆鑫)	2020年1月1日	15,563.40	100.00%	增资扩股及股权受让
贵州鑫久恒房地产开发有限公司(以下简称贵州鑫久恒)	2020年2月29日	1,040.82	51.00%	增资扩股
沈阳澳源房地产开发有限公司(以下简称沈阳澳源)	2020年5月31日	101,700.00	100.00%	股权受让
徐州硕立房地产开发有限公司(以下简称徐州硕立)	2020年4月27日	132,291.67	90.00%	股权受让
重庆航星实业有限公司(以下简称重庆航星)	2020年1月1日	4,575.39	100.00%	股权受让
利川状元谷物业管理有限公司(以下简称利川状元谷)	2020年1月1日		100.00%	股权受让
上海展粹企业管理有限公司(以下简称上海展粹)[注]	2020年5月12日	43,049.30	100.00%	股权受让
上海贡平企业管理有限公司(以下简称上海贡平)[注]	2020年5月12日	11,051.50	100.00%	股权受让
上海暄烜企业管理咨询有限公司(以下简称上海暄烜)[注]	2020年4月7日	70,006.30	100.00%	股权受让
上海洛茫企业管理有限公司(以下简称上海洛茫)[注]	2020年4月9日	24,142.30	100.00%	股权受让
上海睿茜企业管理有限公司(以下简称上海睿茜)[注]	2020年4月7日	56,877.82	100.00%	股权受让
上海钦保企业管理有限公司(以下简称上海钦保)[注]	2020年4月9日	15,463.40	100.00%	股权受让
南京修远尚良股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称南京修远)	2020年4月21日		54.9740%	股权受让
烟台嘉景房地产开发有限公司(以下简称烟台嘉景)	2020年2月18日		51.00%	增资扩股
达州金科房地产开发有限公司(以下简称达州金科)	2020年4月7日	1,240.00	62.00%	增资扩股
抚州华睿置业有限公司(以下简称抚州华睿)	2020年6月15日	8,313.00	51.00%	增资扩股
咸阳金嘉润房地产开发有限公司(以下简称咸	2020年2月25日	5,443.33	90.00%	股权受让

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
阳金嘉润)				

(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
洛阳森特	2020 年 3 月 31 日	财产权交接日		-34.56
重庆星坤	2020 年 1 月 14 日	财产权交接日	14,041.13	4,083.94
金兆禧	2020 年 1 月 1 日	财产权交接日	0.17	-66.61
金兆鑫	2020 年 1 月 1 日	财产权交接日		-5.99
贵州鑫久恒	2020 年 2 月 29 日	财产权交接日		-78.80
沈阳澳源	2020 年 5 月 31 日	财产权交接日	1,638.54	22.67
徐州硕立	2020 年 4 月 27 日	财产权交接日		11,122.15
重庆航星	2020 年 1 月 1 日	财产权交接日	6,430.17	-1,122.38
利川状元谷	2020 年 1 月 1 日	财产权交接日	17.10	-0.89
上海展粹	2020 年 5 月 12 日	财产权交接日	876.95	-619.82
上海贡平	2020 年 5 月 12 日	财产权交接日		-0.02
上海暄烜	2020 年 4 月 9 日	财产权交接日	299.78	1,684.45
上海洛茫	2020 年 4 月 9 日	财产权交接日		0.29
上海睿茜	2020 年 4 月 7 日	财产权交接日		
上海钦保	2020 年 4 月 9 日	财产权交接日		
南京修远	2020 年 4 月 21 日	财产权交接日		4.67
烟台嘉景	2020 年 2 月 10 日	财产权交接日		-183.81
达州金科	2020 年 3 月 23 日	财产权交接日		-1.01
抚州华睿	2020 年 4 月 3 日	财产权交接日		-19.47
咸阳金嘉润	2020 年 2 月 25 日	财产权交接日		-27.18

[注]: 公司于 2020 年 3 月 31 日与红星美凯龙控股集团有限公司、上海爱琴海商业集团股份有限公司等公司签订相关协议, 获取上述公司股权。

2. 合并成本及商誉

单位: 万元

项 目	洛阳森特	重庆星坤	金兆禧	金兆鑫	贵州鑫久恒	沈阳澳源
合并成本						
现金	501.00	60,020.48	18,150.63	15,563.40	1,040.82	101,700.00
合并成本合计	501.00	60,020.48	18,150.63	15,563.40	1,040.82	101,700.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	501.00	60,020.48	18,150.63	15,563.40	1,040.82	101,700.00
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						

(续上表)

项 目	徐州硕立	重庆航星	利川状元谷	上海展粹	上海贡平	上海暄烜
合并成本						
现金	132,291.67	4,575.39		43,049.30	11,051.50	70,006.30
合并成本合计	132,291.67	4,575.39		43,049.30	11,051.50	70,006.30
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	132,291.67	4,575.39		43,049.30	11,051.50	70,006.30
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	上海洛茫	上海睿茜	上海钦保	南京修远	烟台嘉景	达州金科
合并成本						
现金	24,142.30	56,877.82	15,463.40			1,240.00
合并成本合计	24,142.30	56,877.82	15,463.40			1,240.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	24,142.30	56,877.82	15,463.40			1,240.00
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	抚州华睿	咸阳金嘉润				
合并成本						

现金	8,313.00	5,443.33				
合并成本合计	8,313.00	5,443.33				
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,313.00	5,443.33				
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	860,859.27	692,675.99
货币资金	44,511.80	44,511.80
应收账款	18,302.54	18,302.54
预付款项	5,983.66	5,983.66
其他应收款	43,405.51	43,405.51
存货	260,421.58	141,425.50
其他流动资产	8,315.42	8,315.42
长期股权投资	73,072.92	63,587.67
投资性房地产	392,785.72	353,083.77
固定资产	390.19	390.19
在建工程	2,182.67	2,182.67
无形资产	24.00	24.00
长期待摊费用	327.72	327.72
递延所得税资产	11,135.54	11,135.54
负债	447,101.04	447,101.04
应付账款	21,943.44	21,943.44
预收款项	27,651.75	27,651.75
应付职工薪酬	229.37	229.37

应交税费	2,318.09	2,318.09
其他应付款	309,873.66	309,873.66
长期借款	35,464.94	35,464.94
递延所得税负债	49,619.79	49,619.79
净资产	413,891.43	245,574.95
减：少数股东权益		
取得的净资产	413,891.43	245,574.95

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
潍坊金智园区运营管理有限公司	新设子公司	2019年11月12日		100.00%
重庆金卓鑫企业管理(服务)有限公司	新设子公司	2019年11月26日		100.00%
襄阳科鹏置业有限公司	新设子公司	2019年12月3日		51.00%
苏州金屿房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月27日		100.00%
郴州弘景房地产开发有限公司	新设子公司	2020年1月3日	12,000,000.00	60.00%
成都金泰荣房地产开发有限公司	新设子公司	2020年1月6日	547,870,659.07	51.00%
金科森首(重庆)物业服务有限公司	新设子公司	2020年1月6日		51.00%
荆州金兴房地产开发有限公司	新设子公司	2020年1月7日		100.00%
贵州金科晨阳物业服务有限公司	新设子公司	2020年1月7日		51.00%
武汉卓致商务咨询服务有限公司	新设子公司	2020年1月8日		100.00%
金科金首(重庆)企业服务有限公司	新设子公司	2020年1月10日		51.00%
南阳金郡房地产开发有限公司	新设子公司	2020年2月26日	50,000,000.00	100.00%
徐州珺璟房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月2日	20,000,000.00	100.00%
襄阳金皇房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月3日		100.00%
成都金启盛泽房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月4日	504,000,000.00	60.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆金蒙晟玥置业有限公司	新设子公司	2020年3月11日	20,000,000.00	100.00%
重庆庆越装饰工程有限公司	新设子公司	2020年3月18日		100.00%
廊坊市金骏房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月20日	400,000,000.00	100.00%
山东金科兰宝威物业服务管理有限公司	新设子公司	2020年3月20日		51.00%
德阳昊越房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月24日		100.00%
赣州金通房地产开发有限公司	新设子公司	2020年3月31日		100.00%
武胜金昱德房地产开发有限公司	新设子公司	2020年4月1日		100.00%
颍上华拓房地产开发有限公司	新设子公司	2020年4月2日	124,900,348.40	51.00%
沈阳金卓企业管理有限公司	新设子公司	2020年4月3日		100.00%
广西平南金科美好置业有限责任公司	新设子公司	2020年4月13日		100.00%
荆州金钰房地产开发有限公司	新设子公司	2020年4月17日		99.00%
夏邑县金科同创物业服务服务有限公司	新设子公司	2020年4月17日		51.00%
重庆博悦商业管理有限公司	新设子公司	2020年4月17日		100.00%
广西贵港金科美好置业有限责任公司	新设子公司	2020年4月27日		100.00%
渠县金泓盛房地产开发有限公司	新设子公司	2020年4月29日		100.00%
云南金科驰丰物业管理有限公司	新设子公司	2020年4月29日		51.00%
湖北金科馨园物业管理有限责任公司	新设子公司	2020年4月29日		51.00%
昌都市金科昌达物业服务服务有限公司	新设子公司	2020年4月29日		51.00%
重庆金科企业管理集团有限公司	新设子公司	2020年4月30日		100.00%
临泉亿启房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月6日	20,000,000.00	100.00%
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月7日	30,000,000.00	100.00%
南京科晖房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月8日		100.00%
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月9日		100.00%
贵州金科新光房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月9日		100.00%
宜都金时代物业服务服务有限公司	新设子公司	2020年5月11日		100.00%
宜宾金彦房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5月19日		100.00%
温州金瑶置业有限公司	新设子公司	2020年5月25日	117,600,000.00	60.00%
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	新设子公司	2020年5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
遂宁金弘创新企业管理服务有限责任公司	新设子公司	2020 年 5 月 26 日		100.00%
南宁金晟晖投资发展有限责任公司	新设子公司	2020 年 5 月 27 日		100.00%
重庆庆宇建筑材料有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 28 日		100.00%
武汉金珏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 2 日		100.00%
宜昌金宏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 4 日		100.00%
南京金悦置信智能科技有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 5 日	494,000,000.00	100.00%
威海百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 5 日		100.00%
南宁市金盈晖房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 10 日		100.00%
济宁金科城投产业发展有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 11 日		51.00%
江苏金梁商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 16 日	1,275,000,000.00	51.00%
绍兴金翎置业有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 18 日		100.00%
宜都金麟物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 19 日		100.00%
重庆爱之海商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 3 日		80.00%
重庆爱臻海商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 3 日		51.00%

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
北京金科德远置业有限公司	少数股东增资稀释股权	2020 年 6 月 30 日	257,446,340.47	-2,756,560.02
重庆睿博资产管理咨询有限公司	股权转让	2020 年 6 月 19 日	11,179,254.10	1,203,689.29
宜昌市金科商汇商业管理有限公司	注销	2020 年 3 月 25 日		192.75
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	注销	2020 年 5 月 13 日		-149.81

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		59.8207	设立

重庆金科兆基房地产开发有限公司（以下简称兆基地产）	重庆市	重庆市大渡口区春晖南路1号3-3第三层第12房	房地产业		54.1167	设立
重庆金科郡威房地产开发有限公司	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
重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	重庆市	重庆市永川区化工路318号	房地产业		96.7957	设立
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	成都市	成都市青白江区大弯街道大夫北路138号附23-26号	房地产业		99.3798	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	40.1793%	47,825,169.38		888,665,995.21
兆基地产	45.8833%	133,397,129.30		500,862,769.21

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	848,019.43	4,825.85	852,845.28	505,887.15	130,423.52	636,310.67
兆基地产	335,360.14	54.82	335,414.96	221,957.24	1,735.41	223,692.65

(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	961,220.50	226,377.29	1,187,597.79	763,670.74	146,238.92	909,909.66
兆基地产	480,839.77	264.72	481,104.49	379,771.81	19,634.96	399,406.77

(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	55,882.32	11,902.94	11,902.94	96,170.14	268,968.02	77,397.53	77,397.53	59,960.52

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
兆基地产	148,444.57	29,073.16	29,073.16	4,446.35	73.13	-994.93	-994.93	-20,327.45

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
金科服务	2020年6月12日	75.00%	68.3209%
柳州金明柳房地产开发有限公司(以下简称柳州金明柳)	2020年5月7日	59.1861%	99.1861%
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司(以下简称金科产业基金)	2020年4月27日	85.00%	100.00%
贵州华胜永信置业有限公司(以下简称贵州华胜)	2020年3月2日	60.00%	70.00%
山东爱丽舍置业有限公司(以下简称山东爱丽舍)	2020年6月2日	51.00%	61.00%
深圳金科泽大置业有限公司(以下简称深圳泽大)	2020年1月14日	60.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	金科服务	柳州金明柳	金科产业基金	贵州华胜	山东爱丽舍	深圳泽大
购买成本/处置对价						
现金	478,051,858.00	848,786,500.00	11,750,000.00	7,905,000.00		7,900,061.94
购买成本/处置对价合计	478,051,858.00	848,786,500.00	11,750,000.00	7,905,000.00		7,900,061.94
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	203,114,647.33	651,925,444.61	7,648,383.92	6,201,324.33	-489,781.83	7,900,061.94
差额	274,937,210.67	-196,861,055.39	-4,101,616.08	-1,703,675.67	-489,781.83	
其中:调整资本公积	274,937,210.67	-196,861,055.39	-4,101,616.08	-1,703,675.67	-489,781.83	

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本公司无重要的合营企业和联营企业

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	6,494,276,365.42	6,015,355,165.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	635,517,294.92	304,188,947.44
其他综合收益		7,813,153.67
综合收益总额	635,517,294.92	312,002,101.11
联营企业		
投资账面价值合计	11,848,236,822.46	7,750,992,431.82
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-51,846,849.71	25,032,069.47
其他综合收益		
综合收益总额	-51,846,849.71	25,032,069.47

3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

八、与金融工具相关的风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；
- 3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款；

2) 定性标准

- ① 债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2020 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 34.92%(2019 年 12 月 31 日：30.81%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	9,044,913.42	9,894,985.91	4,286,023.93	5,302,845.45	306,116.53
应付票据	649,982.01	649,982.01	649,982.01		
应付账款	1,919,908.21	1,919,908.21	1,919,908.21		
其他应付款	2,329,136.74	2,329,136.74	2,106,726.28	222,410.46	
应付债券	1,973,733.25	2,167,349.20	924,562.91	860,565.15	382,221.14
长期应付款	122,341.86	157,402.74	12,996.10	36,267.73	108,138.91
小 计	16,040,015.49	17,118,764.81	9,900,199.44	6,422,088.79	796,476.58

(续上表)

项 目	期初数				
-----	-----	--	--	--	--

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

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2020年6月30日，本公司以浮动利率计息的借款人民币4,203,090.89万元(2019年12月31日：人民币4,685,031.54万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允	第二层次公允	第三层次公允	合 计

	价值计量	价值计量	价值计量	
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产			90,112,729.48	90,112,729.48
2. 应收款项融资			28,657,509.90	28,657,509.90
3. 其他权益工具投资			2,372,656,732.98	2,372,656,732.98
4. 投资性房地产		12,907,556,768.10		12,907,556,768.10
持续以公允价值计量的资产总额		12,907,556,768.10	2,491,426,972.36	15,398,983,740.46

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

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

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

1. 交易性金融资产主要为公司持有的理财产品。公司采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值；

2. 对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值；

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

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科投资)	重庆市涪陵区新城区鹤凤大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
广东弘敏企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘敏)	乳源县乳城镇鹰峰西路1号D栋102C	企业管理咨询服务;经济与商务咨询服务;财务咨询服务;市场管理服务;会议、展览及相关服务
天津聚金物业管理有限公司(以下简称天津聚金)	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]
广东弘敏企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘敏)	1,000			[注 2]
天津聚金物业管理有限公司(以下简称天津聚金)	600			[注 3]

[注 1]:截至 2020 年 6 月 30 日,金科投资、黄红云先生、陶虹遐女士、黄斯诗女士分别持有公司 14.20%、10.98%、2.49%、2.32%的股份,黄红云先生、陶虹遐女士合计持有金科投资 100%的股份,陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生的一致行动人,黄红云先生及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份 1,601,515,668 股,持股比例合计为 29.99%,在董事会中占有多数席位,故黄红云先生为本公司实际控制人。

[注 2]:广东弘敏与公司股东天津聚金签订《股份转让协议》,以 8 元/股的价格受让天津聚金持有公司 587,368,740 股的股份,占公司总股本的 11%,交易价款合计为人民币 4,698,949,920.00 元,并于 2020 年 5 月 19 日完成股份过户登记手续。截至 2020 年 6 月 30 日,红星家具集团有限公司(以下简称红星家具集团)及其控制的广东弘敏合计持有公司股份 589,558,968 股,持股比例合计为 11.04%。红星家具集团实际控制人为车建兴先生。

[注 3]:公司股东天津聚金、天津润泽物业管理有限公司(以下简称天津润泽)、天津润鼎物业管理有限公司(以下简称天津润鼎)分别于 2020 年 4 月 15 日、5 月 8 日、5 月 15 日、5 月 22 日披露《简式权益变动报告书》,分别通过协议转让、大宗交易的方式减持公司股份,合计持股比例由 29.35%降至 4.99%,减持完成后,天津聚金、天津润泽、天津润鼎不再是公司关联方。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五(一)10 披露的联营、合营企业外,本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
广西淼泰房地产投资有限公司(以下简称广西淼泰)	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司(以下简称南宁玉桶金)	联营企业

上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	合营企业苏州金峤之全资子公司
重庆金科金教育信息咨询服务有限公司（以下简称金科金教育）	联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司（以下简称汇典三色）	联营企业金科杰夫之全资孙公司
五家渠金科	联营企业[注]
金科宇泰	联营企业[注]
金科坤泰	联营企业[注]
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	联营企业天津嘉博之全资子公司
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	合营企业远威咨询之控股子公司
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	合营企业创良投资之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	合营企业大连弘坤之控股子公司
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	合营企业金科置信之控股子公司
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	联营企业杭州滨昕之全资子公司
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	联营企业温州歌咏之全资子公司
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	联营企业温州梁逸之全资子公司
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	联营企业雅安海纳之全资子公司
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	合营企业济南金孟达之控股子公司
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	联营企业

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

5. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）	[注 1]
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 1]
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	[注 1]
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 1]

重庆星坤	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 1]
重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称黔鹏物业）	[注 1]
新疆金科宇坤房地产开发有限公司（以下简称金科宇坤）	[注 1]
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 2]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 2]
天津润鼎	[注 2]
天津润泽	[注 2]
重庆航星	[注 3]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 4]
天津卓越金和管理咨询合伙企业(有限合伙)（以下简称天津卓越金和）	[注 5]
重庆晋鹏房地产开发有限公司（以下简称重庆晋鹏）	[注 1]
红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司(以下简称无锡红星美凯龙)	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司(以下简称长沙红星美凯龙)	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
江苏苏南建筑安装工程有限公司(以下简称苏南建筑)	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
广东弘茂企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘茂)	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司(以下简称红星欧丽洛雅)	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
重庆红星美凯龙园林有限公司（以下简称重庆红星园林）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

上海红星美凯龙企业管理有限公司（以下简称上海红星）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
重庆红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称重庆红星）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称红星控股）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
昆明红星美凯龙置业有限公司（以下简称昆明红星）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司（以下简称重庆星璨）	公司股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司
方明富、陈中容	公司联席总裁及其配偶
李晓燕、喻焕楚	公司总裁喻林强先生之配偶、儿子
艾国光	公司监事艾兆青先生之父亲
何蓉	公司职工监事韩翀先生之配偶
刘静	公司董事
陶虹遐	实际控制人之一致行动人
黄帅钧	实际控制人之直系亲属
黄斯诗	实际控制人之一致行动人
俞跃临	公司联席总裁王洪飞之配偶
李锦	执行副总裁、财务负责人李华之子
重庆佩芸企业管理咨询有限责任公司（以下简称重庆佩芸）	[注 6]

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

[注 2]：公司股东天津聚金的实际控制人所控制的公司。

[注 3]：2020 年 1 月 1 日前，该公司系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司。

[注 4]：公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业。

[注 5]：公司董事、监事及高管共同投资的合伙企业。

[注 6]：公司董事长蒋思海先生之配偶控制的企业。

(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) 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
重庆黔鹏	接受劳务	584,905.66	
苏南建筑	接受劳务	1,800,000.00	
重庆奥航	购买商品	20,611.01	
重庆盛牧	接受劳务	61,072.08	
重庆航星	购买商品		71,775,954.89
小计		2,466,588.75	71,775,954.89

(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
金科骏志	出售商品、提供劳务	64,257,087.26	3,662,771.83
广西淼泰	出售商品、提供劳务	40,593,292.10	
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	39,154,145.72	185,410,339.09
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	33,099,143.22	
重庆佩芸	出售商品	27,395,871.56	
宿州新城金悦	提供劳务	23,185,482.45	
南宁玉桶金	出售商品、提供劳务	19,036,124.03	27,462,082.77
重庆西道	出售商品、提供劳务	15,173,852.24	6,807,454.19
重庆西联锦	出售商品	18,513,040.93	3,162,301.29
昆翔誉棠	提供劳务	12,388,803.14	2,813,503.36
郑州新银科	提供劳务	5,879,100.31	75,880.00
金上百世	出售商品、提供劳务	9,499,054.30	2,294,034.18
中建锦伦	提供劳务	8,693,593.91	2,966,875.86

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆科世金	提供劳务	7,413,600.36	
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	6,882,478.57	884,059.77
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	5,716,995.17	
常州梁悦	提供劳务	5,489,787.39	
大连弘坤	出售商品	5,478,917.17	283,079.00
安阳昌建	提供劳务	5,206,132.09	
重庆肃品	提供劳务	5,146,595.95	
云南金宏雅	提供劳务	5,120,045.26	
千上置业	提供劳务	4,896,664.42	864,716.96
沈阳梁铭	提供劳务	4,754,717.00	
海门港华	提供劳务	4,695,023.83	
重庆碧金辉	提供劳务	4,448,447.84	
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	4,370,429.11	
南宁金泓盛	出售商品、提供劳务	3,572,259.49	
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	3,488,874.27	
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	3,487,326.57	
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	3,347,915.38	
重庆金永禾	提供劳务	3,233,115.94	
重庆美科	出售商品、提供劳务	2,603,228.40	932,070.22
合肥昌恩	提供劳务	2,542,975.48	601,862.26
重庆金南盛唐	提供劳务	2,525,298.73	
合肥碧合	出售商品、提供劳务	2,312,901.34	3,768,081.80
海陆景炎帝	提供劳务	2,240,663.21	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
南京裕鸿	提供劳务	2,218,594.76	
中书置业	出售商品、提供劳务	2,187,831.45	770,612.46
大连丰茂	出售商品、提供劳务	2,062,453.29	
海陆景编钟	提供劳务	1,999,133.77	
佛山金集	出售商品	1,955,702.12	
重庆盛牧	提供劳务	1,917,062.82	1,997,272.38
玉林龙河	出售商品、提供劳务	1,796,931.66	
福建希尔顿	提供劳务	1,693,561.03	
泰安金昀华	提供劳务	1,677,107.14	
重庆美宸	提供劳务	1,641,027.89	
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	1,604,812.09	
义乌联祥	提供劳务	1,512,181.75	
重庆美城	提供劳务	1,465,783.32	
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	1,453,855.00	
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	1,409,715.32	
云南嘉逊	出售商品	1,407,886.30	9,202.66
温州市凯壹	提供劳务	1,400,761.79	
吉安金晨	提供劳务	1,354,529.58	
雅安圣域	出售商品	1,321,463.76	
吉安金颂	提供劳务	1,301,886.79	
上饶科颂	出售商品、提供劳务	1,264,002.00	
岳阳鼎岳	提供劳务	1,253,530.55	
邯郸荣凯	出售商品	1,197,339.76	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
常州美科	提供劳务	1,169,275.58	
驻马店碧盛	出售商品、提供劳务	1,152,470.25	
华容碧城	提供劳务	1,057,383.56	
湖南金科	出售商品、提供劳务	1,052,475.66	2,557,824.00
重庆齐祥	提供劳务	1,033,868.40	
成都领跑	提供劳务	1,023,457.63	648,007.60
常州金科	提供劳务	995,885.35	
兰溪鸿科	提供劳务	951,143.43	
重庆碧嘉逸	提供劳务	947,041.08	
五家渠金科	提供劳务	927,326.24	
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	899,767.37	
常德鼎业	提供劳务	840,225.00	
泗水金孟泉	出售商品	792,257.55	
衡阳鼎衡	提供劳务	748,675.14	
太仓卓润	提供劳务	731,150.90	
国控蓝城	提供劳务	680,500.36	
重庆金江联	提供劳务	679,612.93	
重庆品锦悦	提供劳务	648,798.18	2,040,101.15
安庆金世祥	提供劳务	648,584.91	
广西盛灿	出售商品、提供劳务	646,154.29	
雅安金宏	出售商品	626,881.90	
苏州天宸	提供劳务	604,794.36	602,269.49
许昌金耀	提供劳务	597,572.19	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
青岛恒美	提供劳务	527,175.41	
重庆金嘉海	提供劳务	518,867.92	754,716.98
上海珑竣	提供劳务	512,904.72	
巩义碧欣置业	提供劳务	508,126.07	
嘉善盛泰	提供劳务	382,739.09	2,353,599.59
大连润誉	出售商品、提供劳务	365,165.11	
柳州同鑫	提供劳务	358,494.15	
安徽科建	提供劳务	337,414.24	
广西唐鹏	提供劳务	328,321.81	
南阳中梁城通	提供劳务	326,635.89	
洛阳都利	提供劳务	276,774.90	
石家庄金科	出售商品、提供劳务	265,702.69	1,572,629.91
海陆景随州	提供劳务	229,700.94	
重庆金碧茂	提供劳务	219,853.78	
台州世茂	出售商品	209,312.39	
石家庄天耀	出售商品、提供劳务	207,310.86	3,042,084.86
乐清市梁品	提供劳务	121,039.51	
青岛世茂博玺	提供劳务	83,293.21	
重庆金嘉美	提供劳务	47,169.81	
宜都交投金纬	提供劳务	37,400.32	
科易小贷	提供劳务	19,500.00	
金科商业保理	提供劳务	11,700.00	
重庆晋鹏	出售商品	3,197.54	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
常州天宸	提供劳务	283.05	
湖北交投金科物业	出售商品	88.50	
成都盛部	提供劳务		656,603.77
重庆金美碧	提供劳务		943,396.22
金熙健康	出售商品		63,203.05
艾国光	出售商品		954,200.00
何蓉	出售商品		2,275,800.00
李晓燕、喻焕楚	出售商品		11,302,759.00
小计		478,293,612.25	274,533,395.70

2. 关联担保情况

(1) 大股东为公司提供担保业务

1) 根据公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）与重庆路桥股份有限公司（以下简称重庆路桥）于 2019 年 12 月 31 日签订的《合作协议书》，重庆路桥交付重庆金科 4 亿元保证金以获取重庆金科及其下属公司部分待开发建设项目的工程总承包业务。合作协议约定，如双方未能在三个月磋商期内就工程总承包事宜达成一致意见或者双方协商一致提前终止协议的，重庆金科无条件退还合作保证金，并支付 8.5%/年的资金占用费，金科投资及实际控制人黄红云先生为此无偿提供连带责任担保。截至 2020 年 6 月 30 日，双方未能就工程总承包事宜达成一致意见提前终止协议，重庆金科向重庆路桥退还 4 亿元合作保证金，并支付相应的资金占用费，至此大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

2) 根据公司子公司庆科商贸与重庆国际信托股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日签订的《借款合同》约定，借款金额为 6 亿元，年利率 9%，金科投资及实际控制人黄红云先生无偿为庆科商贸提供连带责任担保。截至 2020 年 6 月 30 日，庆科商贸已归还本金 6 亿元，并支付相应的资金占用费，至此大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

(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
金科地产集团股份有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	20,400.00	10,200.00	尚未到期

担保方	被担保方	债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保是否 已经履行 完毕
金科地产集团股份有限公司	重庆金嘉海房地产开发有限公司	33,500.00	16,415.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆金美碧房地产开发有限公司	9,600.00	1,920.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	石家庄金科房地产开发有限公司	34,500.00	22,425.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	河北国控蓝城房地产开发有限公司	5,000.00	2,500.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	83,900.00	20,975.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	河南中建锦伦置业有限公司	17,000.00	17,000.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司	39,000.00	9,438.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	常州百俊房地产开发有限公司	19,990.00	6,662.67	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆西联锦房地产开发有限公司	14,000.00	2,800.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	15,000.00	15,000.00	尚未到期
金科集团苏州房地产开发有限公司、金科地产集团股份有限公司	常熟金宸房地产开发有限公司	75,757.00	37,120.93	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	成都领跑房地产开发有限公司	60,000.00	21,000.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	广西淼泰房地产投资有限公司	11,764.00	11,764.00	尚未到期
重庆金科汇茂房地产开发有限公司、金科地产集团股份有限公司	重庆金佳禾房地产开发有限公司	57,999.00	29,579.49	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	石家庄金辉房地产开发有限公司	9,319.60	3,261.86	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	29,600.00	25,160.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆金江联房地产开发有限公司	55,100.00	27,550.00	尚未到期
南宁金卓立房地产开发有限公司、金科地产集团股份有限公司	南宁市耀鑫房地产开发有限公司	81,000.00	20,250.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆美城金房地产开发有限公司	6,500.00	1,950.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	湖南金科房地产开发有限公司	78,900.00	78,900.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金碧茂置业有限公司	90,185.88	400.00	尚未到期
河南威联企业管理咨询有限公司、金科地产集团股份有限公司	河南中书置业有限公司	30,000.00	30,000.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	6,750.00	2,295.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	遵义市美骏房地产开发有限公司	27,000.00	13,230.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	大连弘坤实业有限公司	110,000.00	110,000.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	河南金上百世置业有限公司	42,700.00	42,700.00	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
重庆金科房地产开发有限公司	郑州千上置业有限公司	30,697.62	30,697.62	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	常州天宸房地产开发有限公司	59,000.00	19,470.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	沈阳骏宇房地产开发有限公司	14,328.89	4,728.54	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	云南金宏雅房地产开发有限公司	8,000.00	3,920.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	佛山市金集房地产开发有限公司	48,000.00	15,840.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金碧辉房地产开发有限公司	56,000.00	19,040.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	15,000.00	7,485.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	青岛世茂博玺置业有限公司	6,858.00	3,360.42	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	常州市美科房地产发展有限公司	70,000.00	34,300.00	尚未到期
金科地产集团湖北有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	常德市鼎业房地产开发有限公司	20,000.00	9,980.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	邯郸荣凯房地产开发有限公司	45,760.00	22,422.40	尚未到期
山东百俊房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	泰安金昞华房地产开发有限公司	12,000.00	3,960.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	洛阳都利置业有限公司	74,800.00	16,613.08	尚未到期
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	22,960.00	9,184.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	2,700.00	1,350.00	尚未到期
南昌金科房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	吉安金晨房地产开发有限公司	15,000.00	7,500.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	聊城荣舜房地产开发有限公司	32,800.00	11,152.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	44,300.00	22,150.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	温岭滨锦房地产开发有限公司	35,000.00	8,750.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	13,500.00	6,615.00	尚未到期
金科集团苏州房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	重庆威斯勒建设有限公司	40,000.00	19,600.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	周口碧天置业有限公司	22,100.00	7,735.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	福建希尔顿假日大酒店有限公司	35,000.00	35,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	温州市凯壹置业有限公司	52,500.00	17,325.00	尚未到期
无锡金科房地产开发有限公司	上饶市悦盛房地产开发有限公司	24,000.00	24,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	合肥昌恩房地产开发有限公司	49,400.00	16,302.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	湖北交投海陆景随州置业开发有限	12,000.00	7,396.02	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
	公司			
重庆金科房地产开发有限公司	重庆泰骏房地产开发有限公司	37,000.00	12,210.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金永禾房地产开发有限公司	34,000.00	16,660.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	广西唐鹏投资有限公司	20,000.00	5,000.00	尚未到期
南京亿启房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	常州梁悦置业有限公司	90,000.00	31,500.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	巩义市碧欣置业有限公司	15,000.00	7,350.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	义乌市联祥置业有限公司	50,000.00	12,500.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	大连丰茂置业有限公司	16,000.00	16,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	3,000.00	1,497.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	安阳昌建房地产有限公司	20,000.00	8,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	兰溪中梁龙置业有限公司	19,200.00	6,336.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	广西盛灿房地产开发有限公司	26,000.00	6,500.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金嘉美房地产开发有限公司	18,000.00	9,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	湖南金科房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	大连润誉房地产开发有限公司	25,000.00	25,000.00	尚未到期
南京利拓房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	镇江金弘房地产有限公司	16,990.00	8,325.10	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	海门港华置业有限公司	45,000.00	11,025.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆肃品房地产开发有限公司	50,000.00	17,500.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	温州景容置业有限公司	31,000.00	31,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	20,000.00	8,000.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	巩义市金耀百世置业有限公司	14,000.00	6,860.00	尚未到期
金科集团苏州房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	张家港东峻房地产开发有限公司	13,400.00	8,978.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	宿迁梁悦房地产开发有限公司	20,000.00	7,000.00	尚未到期
沈阳金畅企业管理有限公司、重庆金科房地产开发有限公司	沈阳梁铭房地产开发有限公司	42,000.00	12,600.00	尚未到期
重庆金科房地产开发有限公司	重庆科世金置业有限公司	30,000.00	9,900.00	尚未到期
金科地产集团股份有限公司	北京金科德远置业有限公司	70,000.00	35,700.00	尚未到期
合计		2,686,759.99	1,315,814.13	

3. 金科投资向重庆金科提供资金支持

为支持公司发展，金科投资与重庆金科于2019年9月9日签订的《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币7亿元的信用借款，借款期限不超过1年，借款年利率为8.6%。2019年度，金科投资实际向重庆金科提供2亿元的信用借款，重庆金科已归还金科投资借款5,000.00万元。截至2020年6月30日，重庆金科已归还剩余本金1.50亿元，并支付借款利息838.50万元。

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）	8,293.58	8,275.04

5. 董事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至2020年6月30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72个，跟投实际投入资金46,646,607.00元，累计返回债权资金27,888,614.00元，参与各项目跟投情况如下：

单位：元

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
重庆开县·集美湖畔	0.2328%	增资	600,000.00	420,000.00
贵阳·金科集美阳光	0.2758%	联营	600,000.00	420,000.00
遵义·金科集美天宸	0.1619%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆璧山·博翠天悦	0.2183%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆南川·金科世界城（三期）	0.1443%	增资	600,000.00	420,000.00
南京金科·博翠花园	0.0715%	联营	600,000.00	282,271.00
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	369,135.00
北京·领秀	0.0155%	转股	600,000.00	43,884.00
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆永川·天悦府	0.1975%	增资	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

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
杭州·博翠府	0.0344%	转股	600,000.00	420,000.00
成都·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
金科·博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	365,484.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	420,000.00
佛山·金科博翠天下	0.0359%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
遂宁·金科·美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	441,000.00
南充·集美天宸	0.1997%	转股	630,000.00	441,000.00
成都·博翠瓏湖	0.0613%	转股	321,300.00	198,628.00
重庆·集美锦湾	0.1576%	联营	690,000.00	483,000.00
遵义金科·白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·金科集美天城	0.2130%	转股	690,000.00	302,653.00
淄博·金科集美嘉悦府	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00
苏州·浅棠平江花园	0.0235%	转股	690,000.00	537,581.00
南昌·金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	92,069.00
永川·集美天宸	0.3007%	转股	720,000.00	504,000.00
杭州金科·博翠碧蓝湾	0.0197%	联营	690,000.00	483,000.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	361,455.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	300,970.00
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	483,000.00
重庆涪陵·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	293,030.00
贵州·金科龙里东方	0.2178%	联营	345,000.00	241,500.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
重庆云阳·金科世界城	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
金科·集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
佛山金科·集美天辰湾	0.2039%	增资	690,000.00	440,279.00
遵义·万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	483,000.00
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
重庆·金科·禹州府	0.0387%	联营	720,000.00	415,668.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	290,576.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	197,530.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	358,772.00
佛山金科·集美山水郡	0.0708%	增资	690,000.00	366,500.00
广州·集美岭秀	0.0436%	联营	690,000.00	315,908.00
淄博·金科集美郡	0.2569%	转股	690,000.00	181,862.00
淄博·金科集美天宸	0.1881%	转股	690,000.00	
贵州·九华鄰云	0.0458%	联营	720,000.00	366,409.00
佛山金科·集美江湾	0.0878%	联营	690,000.00	374,150.00
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	690,000.00	348,844.00
苏州·四季春晓花园	0.0532%	转股	690,000.00	483,000.00
苏州·源江筑	0.0749%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	371,738.00
重庆开县金科·悦湖名门	0.2886%	增资	720,000.00	504,000.00
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	690,000.00	483,000.00
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	690,000.00	483,000.00
岳阳·集美东方	0.2447%	联营	690,000.00	483,000.00
岳阳·美的金科郡	0.1153%	转股	400,407.00	
无锡·集美壹品	0.1661%	转股	690,000.00	483,000.00
贵州仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	联营	720,000.00	504,000.00
重庆开县·集美东方	0.1357%	联营	720,000.00	504,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	483,000.00
武汉金科·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	246,330.00
重庆奉节·集美江畔	0.1484%	联营	720,000.00	504,000.00
合计			46,646,607.00	27,888,614.00

[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. 董事、监事及高管受让金科服务股权

经公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过，公司董事、监事及高级管理人员出资设立有限合伙企业，并通过持股平台天津卓越共赢金科管理咨询合伙企业（有限合伙）间接持有金科服务股权。截至 2020 年 6 月 30 日，董事、监事及高级管理人员间接持有金科服务 1.0744%（增资后）的股权。

7. 其他关联交易

(1) 利息结算

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连弘坤	利息	-31,242,275.92	
金上百世	利息	-21,490,251.91	
千上置业	利息	-6,041,432.82	
昆翔誉棠	利息	-4,535,090.18	2,429,659.49
常州金科	利息	-2,739,737.00	
金科杰夫	利息	-1,053,333.34	
重庆金悦汇	利息	-655,666.67	
遵义美骏	利息	-145,655.44	6,566,602.58
海陆景随州	利息	-10,608.96	
广西唐鹏	利息	174,974.39	
上饶悦盛	利息	123,140.09	
重庆西联锦	利息	612,953.38	2,831,138.72

岳阳鼎岳	利息	214,686.40	294,398.83
新安县建成	利息	1,010,944.02	
襄阳金钰	利息	474,519.45	
苏州金峤	利息	770,943.40	
嘉善天宸	利息	540,477.27	1,346,685.03
临泉嘉润	利息	1,393,848.54	
金科骏志	利息	1,302,474.32	2,960,459.10
重庆金碧茂	利息	2,739,575.13	
广西盛灿	利息	2,497,971.65	
嘉善盛泰	利息	1,229,221.28	5,241,201.88
宜都交投金纬	利息	1,651,776.45	
重庆肃品	利息	2,904,175.57	
佛山金集	利息	4,258,023.00	7,854,399.19
玉林龙河	利息	3,103,946.35	
重庆泰骏	利息	4,608,351.01	
重庆品锦悦	利息	5,137,075.20	19,807,428.08
茂名金晓	利息	2,832,168.28	1,684,219.52
安阳昌建	利息	4,526,572.36	
成都怡置星怡	利息	10,217,432.97	
湖南金科	利息	8,636,004.54	
重庆美科	利息	8,291,796.27	
重庆金江联	利息		7,519,311.31
金碧茂	利息		1,769,476.06
成都盛部	利息		3,853,084.63
重庆西道	利息		4,393,459.63
南宁金泓盛	利息		533,908.46
南宁耀鑫	利息		1,516,951.36
成都领跑	利息		2,414,686.29
云南诚鼎	利息		1,014,756.58
常州天宸	利息		14,419,723.19

天津骏业	利息		811,753.82
云南金宏雅	利息		5,599,112.46
龙河碧桂园	利息		682,382.14
中书置业	利息		29,246,691.60
常德鼎业	利息		2,739,354.50
小计		1,338,999.08	127,530,844.45

[注]：负数系支付关联方调入资金结算利息。

(2) 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 8,692,225.70 元，截至 2020 年 6 月 30 日长期应付款余额为 284,375,978.35 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					
	金科骏志	55,469,800.41	554,698.00	38,156,070.86	647,597.09
	宿州新城金悦	25,933,696.32	259,336.96	14,805,059.22	244,616.01
	临泉嘉润	24,550,907.10	245,509.07	19,456,825.22	325,442.44
	郑州新银科	20,862,472.49	706,747.20	23,049,536.81	386,513.36
	重庆佩芸	14,615,750.00	219,236.25		
	重庆西联锦	11,858,498.14	118,584.98	7,235,809.27	119,175.09
	重庆中梁永昇	2,983,933.18	50,726.86		
	漯河昌建融联	2,724,524.19	46,316.91	1,221,980.99	20,773.68
	重庆肃品	2,429,548.68	41,302.33		
	海陆景炎帝	2,375,103.00	40,376.75		
	海陆景编钟	2,119,081.80	36,024.39		
	上饶悦盛	2,005,242.02	20,052.42	951,446.64	9,514.47
	大连丰茂	2,004,545.90	20,045.46		

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
	金科坤泰	1,911,764.54	45,779.62	1,917,628.93	383,525.79
	宜都交投金纬	1,884,335.36	32,033.70	1,876,884.44	31,810.45
	重庆金南盛唐	1,834,862.07	61,670.58	3,864,289.00	65,692.91
	重庆科世金	1,574,309.07	26,763.25		
	上海珑竣	1,552,196.42	22,581.59	1,008,517.42	17,144.80
	雅安圣域	1,493,254.05	25,385.32		
	南京裕鸿	1,369,221.39	13,692.21	877,221.93	8,772.22
	邯郸荣凯	1,353,151.53	23,003.58	1,170,731.60	19,902.44
	重庆泰骏	1,285,540.41	12,855.40	3,257,461.56	55,376.85
	重庆金永禾	1,222,329.07	12,223.29		
	柳州鹿寨金润	1,204,337.12	12,043.37		
	佛山金集	1,129,273.40	19,197.65	640,347.87	10,885.91
	重庆齐祥	1,114,575.34	32,637.59		
	兰溪鸿科	1,008,168.64	10,081.69	70,000.00	700.00
	重庆威斯勒	1,001,754.83	15,441.71		
	南宁玉桶金	903,013.34	9,030.13	778,218.07	23,306.89
	泗水金孟泉	895,251.03	15,219.27		
	巩义金耀百世	806,528.08	13,710.98		
	重庆品锦悦	776,594.29	27,289.65		
	重庆美城	738,585.56	7,385.86	845,234.28	8,452.34
	雅安金宏	708,376.55	12,042.40		
	安庆金世祥	687,500.00	6,875.00	600,000.00	6,000.00
	驻马店碧盛	684,959.40	6,849.59	2,350,437.23	39,957.44
	重庆美科	555,098.48	5,550.98		
	中书置业	450,304.87	24,004.03	257,101.97	15,426.12
	重庆碧金辉	414,339.76	4,143.40	7,606.33	76.06
	吉安金晨	412,285.10	4,122.85	376,640.00	3,766.40
	重庆美宸	392,335.97	3,923.36		
	成都领跑	361,621.70	3,616.22	794,653.76	7,946.54
	国色天乡	350,000.00	5,950.00	350,000.00	5,950.00
	南阳中梁城通	346,234.04	3,462.34		
	国控蓝城	339,384.52	3,393.85	128,910.02	1,289.10

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
	重庆碧嘉逸	318,030.23	3,180.30		
	句容锐翰	309,202.27	5,256.44	309,202.27	5,256.44
	大连润誉	270,994.22	2,709.94		
	鑫海汇置业	268,821.13	16,129.27		
	广西淼泰	225,282.82	2,252.83	225,282.82	11,264.14
	成都盛部	224,066.14	13,443.97	224,066.14	13,443.97
	海门港华	223,061.85	3,792.05		
	海陆景随州	199,222.40	1,992.22		
	安徽科建	147,132.79	1,471.33		
	乐清市梁品	128,301.88	1,283.02		
	重庆红星园林	60,000.00	60,000.00		
	金科宇坤			64,032.00	640.32
	重庆金佳禾			30,869,953.52	521,874.40
	苏州天宸			45,085.00	450.85
	常州金科			420,644.50	4,206.45
	石家庄金科			234,135.96	14,048.16
	石家庄天耀			2,717,730.95	46,201.43
	湖南金科			51,403.31	25,366.88
	嘉善天宸			1,272,684.57	21,635.64
	云南金宏雅			1,361,438.33	21,848.70
	许昌金耀			415,763.83	4,157.64
	昆翔誉棠			5,616,038.70	118,131.00
	重庆西道			7,810,984.86	155,027.29
	南宁金泓盛			1,522,356.50	25,880.06
	玉林龙河			7,172,898.22	121,939.27
	金科宇泰			615,341.38	123,068.27
	五家渠金科			11,050,876.00	1,147,408.13
	合肥碧合			255,146.00	4,337.48
	常州百俊			686,990.00	6,869.90
	沈阳骏宇			195,435.31	1,954.35
	云南嘉逊			284,626.00	2,846.26
	重庆金江联			179,177.01	7,565.87

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	常德鼎业			2,348,246.88	37,831.11
	衡阳鼎衡			168,526.85	1,685.27
	兰溪中梁			661,937.98	8,304.18
	巩义碧欣置业			282,758.10	2,827.58
	常州美科			1,459,747.89	20,315.91
	常州梁悦			172,625.00	1,726.25
	海陆景随州			3,075,965.00	52,291.41
	青岛世茂博玺			1,677,525.20	28,517.93
	重庆航星			36,900.00	369.00
	科易小贷			25,000.00	250.00
	重庆星坤			90,554.00	905.54
	无锡融创地产			29,566.68	29,566.68
	方明富、陈中容			6,835,002.00	102,525.03
	何蓉			92,477.06	1,387.16
小计		203,068,704.89	2,992,429.41	216,606,739.24	5,153,540.35
预付账款					
	重庆奥航	28,589.36		8,612.02	
	南京裕鸿	10,000.00			
小计		38,589.36		8,612.02	
其他应收款					
	苏州骁竣[注 1]	761,021,567.29	761,021.57		
	襄阳金纶[注 1]	585,872,939.79	585,872.94		
	重庆美科[注 1]	408,510,666.67	408,510.67	280,042,000.00	280,042.00
	成都怡置星怡[注 1]	382,541,909.09	382,541.91	455,731,068.58	455,731.07
	鑫海汇置业[注 1]	381,498,860.11	381,498.86		
	郑州新银科[注 1]	373,862,351.71	373,862.35	72,495,585.28	72,495.59
	中书置业[注 1]	361,785,646.37	361,785.65	272,975,801.34	272,975.80
	创良投资[注 1][注 2]	361,528,480.50	361,528.48	361,528,480.50	361,528.48
	南京裕鸿[注 1]	360,307,250.00	360,307.25	327,824,750.00	327,824.75
	重庆金碧茂[注 1]	305,897,239.20	305,897.24	215,462,417.83	215,462.42
	周口碧天[注 1]	284,349,065.43	284,349.07		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆碧嘉逸[注 1]	266,516,165.17	266,516.17	295,916,165.17	295,916.16
	沈阳梁铭[注 1]	261,138,789.08	261,138.79		
	重庆碧金辉[注 1]	248,395,038.87	248,395.04		
	徐州梁旭[注 1]	229,573,869.00	229,573.87		
	张家港东峻[注 1]	215,563,650.00	215,563.65		
	重庆美宸[注 1]	203,283,867.74	203,283.87		
	驻马店碧盛[注 1]	203,227,374.80	203,227.37		
	重庆科世金[注 1]	188,029,281.00	188,029.28	134,475,000.00	134,475.00
	茂名金骁[注 1]	179,437,599.09	179,437.60	186,147,850.02	186,147.85
	石家庄金科[注 1]	164,949,511.93	164,949.51	15,117,121.56	15,117.12
	重庆金奕辉[注 1]	159,011,900.20	159,011.90	401,345.20	401.34
	温州梁逸[注 1]	155,000,000.00	155,000.00		
	重庆品锦悦[注 1]	145,627,116.00	145,627.12	221,509,225.00	221,509.22
	远威咨询[注 1]	142,643,000.00	142,643.00	70,000.00	70
	宿州新城金悦[注 1]	142,095,398.16	142,095.40		
	徐州美城[注 1]	139,815,000.00	139,815.00		
	南阳中梁城通[注 1]	139,702,000.00	139,702.00		
	句容锐翰[注 1]	135,793,656.05	135,793.66	132,688,656.05	132,688.66
	信阳昌豫[注 1]	124,583,615.00	124,583.62		
	佛山金集[注 1]	123,544,599.12	123,544.60	121,786,935.65	121,786.94
	商丘新航[注 1]	121,844,410.94	121,844.41	113,477,509.02	113,477.51
	雅安海纳[注 1]	118,561,022.00	118,561.02	57,757,722.00	57,757.72
	漯河市鸿耀[注 1]	114,190,300.00	114,190.30		
	遵义美骏[注 1]	113,398,780.84	113,398.78	85,909,780.84	85,909.78
	邯郸荣凯[注 1]	112,258,561.00	112,258.56	125,550,565.01	125,550.56
	云南诚鼎[注 1]	109,936,035.11	109,936.04	109,066,035.11	109,066.03
	襄阳金珏[注 1]	108,986,960.43	108,986.96		
	上饶悦盛[注 1]	108,425,259.83	108,425.26	225,130,158.56	225,130.16
	玉林龙河[注 1]	103,837,056.45	103,837.06	86,887,616.31	86,887.62
	嘉兴金雅[注 1]	100,228,199.50	100,228.20		
	重庆威斯勒[注 1]	95,956,036.08	95,956.04	8,089,836.08	8,089.84
	海陆景炎帝[注 1]	95,367,309.53	95,367.31		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	柳州同鑫[注 1]	90,973,642.09	90,973.64	81,073,642.09	81,073.64
	滨州宝驰[注 1]	90,631,171.05	90,631.17	96,750,771.05	96,750.77
	宜都交投金纬[注 1]	89,514,260.41	89,514.26	36,468,603.15	36,468.60
	太仓卓润[注 1]	87,747,129.25	87,747.13		
	海陆景编钟[注 1]	84,755,470.51	84,755.47		
	重庆金南盛唐[注 1]	82,171,770.44	82,171.77	98,792,384.29	98,792.38
	雅安金宏[注 1]	79,009,813.63	79,009.81	34,270,257.63	34,270.26
	重庆泰骏[注 1]	78,134,017.77	78,134.02	208,613,406.76	208,613.41
	临泉嘉润[注 1]	77,655,803.93	77,655.80	12,205,560.00	12,205.56
	重庆美城[注 1]	72,693,528.00	72,693.53	123,296,158.25	123,296.16
	天津骏业[注 1]	72,638,279.13	72,638.28	72,632,839.13	72,632.84
	重庆奥航[注 1]	71,531,341.57	71,531.34	80,351,341.57	80,351.34
	安庆金世祥[注 1]	67,653,401.00	67,653.40	128,703,401.00	128,703.40
	重庆蜀宸[注 1]	66,423,549.60	66,423.55		
	杭州滨昕[注 1]	63,378,137.50	63,378.14	63,378,137.50	63,378.14
	重庆金嘉美[注 1]	62,018,502.80	62,018.50		
	上饶科颂[注 1]	61,014,866.41	61,014.87	47,250,000.00	47,250.00
	重庆肃品[注 1]	58,913,148.02	58,913.15		
	重庆中梁永昇[注 1]	58,672,493.58	58,672.49	31,688.10	31.69
	兰溪鸿科[注 1]	58,086,587.34	58,086.59	95,867,920.41	95,867.92
	句容金嘉润[注 1]	57,795,224.10	57,795.22	57,780,024.10	57,780.02
	广西淼泰	45,707,975.44	45,707.98		
	重庆金永禾[注 1]	45,482,401.96	45,482.40	174,227,500.00	174,227.50
	徐州美科[注 1]	44,035,587.00	44,035.59		
	重庆金美碧[注 1]	42,167,527.89	42,167.53	48,838,700.00	48,838.70
	新安县建成[注 1]	38,370,858.08	38,370.86		
	潍坊德利信[注 1]	36,732,397.99	36,732.40	35,858,261.96	35,858.26
	重庆金碧辉[注 1]	34,575,061.38	34,575.06		
	重庆西联锦[注 1]	34,554,296.18	34,554.30	43,811,475.45	43,811.48
	华容碧城[注 1]	31,998,801.12	31,998.80	68,677,328.18	68,677.33
	金科骏志[注 1]	29,784,050.77	29,784.05	40,438,977.19	40,438.98
	苏州金峤[注 1]	27,566,000.00	27,566.00	1,000.00	1.00

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
	南宁玉桶金	26,456,167.58	26,456.17	33,951,040.82	33,951.04
	陕西金恒瑞	25,000,000.00	25,000.00	25,000,000.00	25,000.00
	太仓兴裕[注 1]	24,504,900.00	24,504.90		
	金科坤泰[注 1]	23,250,326.17	23,250.33		
	海陆景随州[注 1]	22,643,900.82	22,643.90	24,102,776.00	24,102.78
	安阳昌建[注 1]	22,360,982.26	22,360.98	86,420,224.28	86,420.22
	巩义金耀百世[注 1]	20,825,000.00	20,825.00	5,880,000.00	5,880.00
	漯河昌建融联[注 1]	20,584,050.00	20,584.05	80,606,550.00	80,606.55
	武汉业锦[注 1]	19,158,412.50	19,158.41		
	成都辰攀[注 1]	17,007,537.00	17,007.54		
	柳州鹿寨金润[注 1]	14,159,625.00	14,159.63		
	国控蓝城[注 1]	14,060,910.57	14,060.91		
	海门港华[注 1]	9,325,943.54	9,325.94		
	成都盛部[注 1]	9,216,276.87	9,216.28	149,956,699.41	149,956.70
	镇江金弘[注 1]	8,432,100.60	8,432.10	62,384,045.50	62,384.05
	吉安金颂[注 1]	6,375,000.00	6,375.00		
	阜阳瑞湖[注 1]	6,206,797.82	6,206.80		
	泰安金昞华[注 1]	4,095,077.02	4,095.08	3,145,825.81	3,145.83
	嘉善盛泰[注 1]	2,318,069.54	2,318.07		
	嘉善天宸[注 1]	2,145,432.18	2,145.43	28,362,669.19	28,362.67
	温州歌昞[注 1]	1,188,000.00	1,188.00	154,582,395.00	154,582.39
	金科置信	135,946.68	135.95	31,329.90	31.33
	雅安圣域	100,000.00	100.00		
	安徽科建	50,856.26	50.86		
	吉安金晨[注 1]	24,966.69	24.97	18,730,681.12	18,730.68
	大连丰茂	17,246.50	17.25	9,955.00	9.95
	城口迎红	8,699.99	8.70	8,699.99	8.7
	大连润誉	6,039.80	6.04		
	成都领跑[注 1]	0.01		9,056,062.01	9,056.06
	湖北交投金科物业			165,856.17	165.86
	许昌金耀			33,086.53	33.09
	福建希尔顿[注 1]			175,127,888.08	175,127.89

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
	青岛恒美[注 1]			12,227,633.00	12,227.63
	洛阳都利[注 1]			79,686,295.50	79,686.30
	重庆金江联			60,356,840.04	60,356.84
	衡阳鼎衡[注 1]			24,914,813.73	24,914.81
	聊城荣舜[注 1]			103,262,767.00	103,262.77
	重庆金悦汇			94,025.82	94.03
	兰溪中梁[注 1]			11,991,596.19	11,991.60
	巩义碧欣置业[注 1]			106,142,481.00	106,142.48
	常州梁悦[注 1]			80,463,955.17	80,463.95
	温州凯壹[注 1]			14,154,800.00	14,154.80
	广西唐鹏[注 1]			2,711,484.52	2,711.48
	广西盛灿[注 1]			15,391,900.31	15,391.90
	义乌联祥			259,327,400.00	259,327.40
	无锡融创建设			10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产			500.00	500.00
小计		11,680,142,700.42	11,680,142.77	7,183,653,280.01	7,194,142.78

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

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

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			
	金科商业保理[注 1]	886,108,844.35	639,746,069.09
	苏南建筑	149,130,182.69	
	展禾农业	130,340.00	130,340.00
	重庆金佳禾	61,739.30	
	重庆盛牧	32,796.32	
	重庆航星		45,858,992.35
	神龙建设		19,359.70
	中科集团		7,743,282.23

项目名称	关联方	期末数	期初数
小 计		1,035,463,902.66	693,498,043.37
预收款项			
	重庆西道	627,388.40	
	长沙红星美凯龙	40,787.00	
	涪商投资	2,305.00	2,305.00
	大连弘坤		2,050,059.11
	金上百世		1,222,625.56
	中建锦伦		3,431,523.18
小 计		670,480.40	6,706,512.85
合同负债			
	刘静	425,854.00	425,854.00
	陶虹遐	1,010,000.00	
	黄帅钧	208,035,315.70	
	红星美凯龙	334,469,964.66	
	俞跃临	1,476,679.00	
	李锦	2,215,205.00	
小 计		547,633,018.36	425,854.00
其他应付款			
	大连弘坤	774,018,415.08	776,546,008.12
	重庆盛牧	539,878,125.81	532,115,818.25
	常熟金宸	454,288,800.00	454,288,800.00
	南宁耀鑫	442,440,848.33	342,440,848.33
	常州美科	430,966,510.12	1,459,747.89
	云南金宏雅	334,823,988.62	169,411,384.15
	北京金科德远	330,303,721.52	
	中建锦伦	327,305,167.52	172,635,178.60
	常州天宸	202,356,082.93	148,412,452.37
	合肥昌恩	194,700,000.04	19,979,749.44
	广西乾汛禄	188,570,000.00	333,690,000.00
	嘉善盛诚	163,756,078.00	244,606,078.00
	重庆金江联	157,821,802.10	
	天津嘉博	152,559,000.00	137,762,524.00
	洛阳都利	132,443,755.80	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	常州百俊	130,057,592.76	117,725,540.24
	云南嘉逊	129,812,691.45	129,436,260.45
	红星美凯龙[注 2]	127,500,000.00	
	无锡福阳	116,049,870.00	
	常州金科	92,849,122.67	86,951,338.13
	重庆金嘉海	90,049,609.26	114,824,609.26
	广东弘茂	85,316,700.00	
	昆翔誉棠	80,121,484.60	104,562,561.16
	上海红星	70,562,574.24	
	岳阳鼎岳	57,736,121.29	58,109,913.94
	衡阳鼎衡	55,603,886.31	
	广西唐鹏	50,214,406.38	
	常德鼎业	48,482,276.47	29,915,502.36
	台州世茂	2,917,543.86	
	沈阳骏瀚	41,553,763.20	
	南宁金泓盛	38,999,344.17	29,830,310.85
	重庆金悦汇	36,755,346.36	
	沈阳富禹天下	36,606,883.02	
	合肥碧合	35,832,966.54	35,075,000.00
	广西盛灿	31,221,321.79	
	重庆西道	30,300,000.00	10,358,808.98
	青岛世茂博玺	28,992,686.18	3,390,116.18
	许昌金耀	26,528,805.91	
	福建希尔顿	24,540,455.14	
	红星控股	24,319,122.67	
	苏州天宸	23,271,126.98	19,284,221.59
	温州凯壹	19,566,617.00	
	上海爱琴海	14,746,569.37	
	青岛恒美	11,609,128.67	
	泉州弘光	10,323,200.00	10,323,200.00
	五家渠金科	4,530,827.89	
	义乌联祥	3,634,847.63	
	金科宇泰	2,917,543.86	248,923.59

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科投资	1,943,062.00	157,124,166.66
	银海租赁	1,301,491.64	1,301,491.64
	昆明红星	1,285,948.08	
	聊城荣舜	613,622.00	
	石家庄天耀	449,303.32	107,283,196.06
	天津金福顺	435,163.00	
	重庆星璨	244,233.01	
	红星欧丽洛雅	240,000.00	
	金上百世	110,692.06	80,127,640.27
	湖南金科	110,000.00	78,828,733.84
	重庆金熙健康	105,256.39	82,650.47
	金科杰夫	100,000.00	30,000,000.00
	科易小贷	98,243.05	226,255.23
	重庆红星	26,375.00	
	重庆金佳禾	10,000.00	23,415,907.64
	无锡红星美凯龙	2,000.00	
	黔鹏物业	14.00	14.00
	金科金教育		200,000.00
	金科宇坤		189,000.00
	汇典三色		100,000.00
	杭州金渝		46,000,000.00
	嘉善盛泰		312,421.62
	广西淼泰		14,875,944.46
	国控蓝城		44,956,809.63
	南宁融创		538,890,784.00
	石家庄金辉		12,637,312.37
	重庆金碧辉		84,674,938.62
	前海博通		24,495.04
	太仓卓润		20,257,446.00
	中科集团		302,453.55
小 计		6,416,832,135.09	5,325,196,556.98

[注 1]: 系本报告期公司下属项目公司上游供应商开展供应链融资业务, 上游供应商与前海联捷、前海赢盛、前海易融、深圳平裕、金科商业保理等保理单位进行保理融资, 项目公司按收到的债权转让通知

书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致。

[注 2]：受新冠疫情影响，房地产市场受到较大挑战，为加大营销力度，更好推动项目营销，扩大客户来源，加速现金回笼。公司委托红星美凯龙提供“一站置家”营销策略服务，红星美凯龙为公司新签约客户（业主）提供总额为 3 亿元的家居产品购物现金抵扣券，使用期限为 2020 年 5 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，公司为本次营销服务支付费用为 2.55 亿元。截止本报告期末，公司已支付相关费用 1.275 亿元。

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	
公司本期失效的各项权益工具总额	
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%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%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 万股；2018 年度回购 448.75 万股，解锁 4,078.50 万股；2019 年度回购 207.50 万股。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.5 万股；2018 年度回购 112.50 万股，解锁 220 万股；2019 年度回购 20 万股。

截至 2020 年 6 月 30 日，上述未解锁的限制性股票回购注销手续尚未办理完毕。

（二）以权益结算的股份支付情况

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

可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	109,196,923.83
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	125,579.72

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 781,356.25 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	1,133,236.35	448,134.28	685,102.07
股权支付款	439,809.54	343,555.36	96,254.18
合 计	1,573,045.89	791,689.64	781,356.25

(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 2020 年 6 月 30 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 3,233,073.03 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 6,477.56 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. 发行公司债券事项

经公司 2020 年第八次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模为不超过人民币 87 亿元（含 87 亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债等，债券期限不超过 7 年（含 7 年）。截至本财务报告披露日，相关事项正持续推动中。

2. 发行债务融资工具事项

经公司 2020 年第四次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 60 亿元的债务融资工具。2020 年 6 月，公司取得中国银行间市场交易商协会出具的中期票据 30 亿元注册通知书。公司于 2020 年 7 月完成 10 亿元中期票据的发行工作。截至本财务报告披露日，相关事项正持续推动中。

（二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	无
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、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售	生活服务	房地产建设	酒店经营
主营业务收入	2,819,297.67	136,961.20	202,707.78	7,977.23
主营业务成本	2,081,991.28	93,043.06	188,217.20	2,845.11
资产总额	92,667,041.38	699,862.87	2,493,213.58	120,769.78
负债总额	79,014,365.53	553,742.68	2,420,656.60	148,477.87

（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	134,934.35	29,009.67	-326,980.49	3,003,907.41
主营业务成本	127,282.50	15,841.13	-279,186.04	2,230,034.24
资产总额	2,874,308.53	712,459.18	-62,843,459.78	36,724,195.54
负债总额	2,825,126.32	343,140.82	-54,485,994.36	30,819,515.46

(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 2020 年 6 月 30 日，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）有 限责任公司	200,000,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-17
	171,670,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-18
	44,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	48,400,000.00	厦门国际信托有限公司	质押	2019-08-28
	35,500,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2019-08-28
	31,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2020-04-20
	23,214,286.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2020-05-26
广东弘敏企业管理咨询有限公司	587,368,740.00	五矿国际信托有限公司	质押	2020-05-25
黄红云	76,500,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2017-08-02
	8,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2018-08-02
	66,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-04-24
	7,060,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-05-08
	46,500,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	114,300,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	91,230,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
蒋思海	33,170,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-03-11
刘忠海	1,500,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2020-05-13
其他非关联法人	157,818,469.00		质押	
其他非关联自然人	35,156,700.00		质押	
其他非关联自然人	2,937,391.00		司法冻结	
合 计	1,782,215,586.00			

2. 员工跟投

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已累计实施员工跟投资项目 331 个，跟投金额实际投入共计 1,718,249,584.77 元，其中合并报表范围内的跟投资项目 226 个，实际跟投金额为 1,409,069,990.62 元。其中权益资金投入 469,230,918.96 元，债权资金投入 939,839,071.66 元。

3. 员工持股计划

(1) 卓越共赢计划暨员工持股计划

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

1) 本计划的规模

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

2) 本计划的资金来源

本计划的资金来源为员工合法薪酬、自筹资金、本计划通过融资方式筹集的资金以及公司计提的专项基金等法律、行政法规允许的其他资金来源途径。

(2) 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划

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

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（以下简称一期持股计划）的持有人范围包含公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及公司员工，总人数预计不超过 2500 人；计划资金总额不超过 25 亿元，其中员工自筹资金不超过 12.50 亿元、通过法律法规允许的方式融资不超过 12.50 亿元；一期持股计划主要通过集中竞价交易、大宗交易等方式购买公司股票；一期持股计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 36 个月，锁定期 24 个月；公司实际控制人黄红云为参与一期持股计划的员工提供本金及收益保障，将以现金方式保证员工自筹资金 6%的年化收益率。

(3) 资金到位及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，一期持股计划募集资金专用账户（由公司代开）累计收到员工投入自筹资金 943,471,531.01 元。另根据一期持股计划管理委员会与公司签订的《员工持股计划资金管理合作协议》约

定，对自筹资金在购买公司股票之前留存在募集资金专用账户中的沉淀资金形成合作关系，用于公司经营资金所需，并按公司当年从金融机构以信用方式取得融资的年化平均成本、占用存续天数和资金占用余额计算沉淀资金使用费，本报告期公司按实际使用该部分沉淀资金情况计提资金使用费 1,816.55 万元。

公司已聘请国信证券股份有限公司(以下简称国信证券)作为一期持股计划的资产管理机构。截至 2020 年 6 月 30 日，一期持股计划已通过“国信证券金科股份卓越共赢员工持股 1 号单一资产管理计划”在二级市场累计买入公司股票共计 22,113.12 万股，占公司总股本的 4.14%，成交均价 7.66 元/股。至此，一期持股计划已完成标的股票的购买。

(4) 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划

公司于 2020 年 4 月 13 日召开第十届董事会第四十六次会议、2020 年 4 月 29 日召开 2020 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（以下简称二期持股计划）的持有人范围为公司员工（公司董事、监事、高级管理人员、控股股东或实际控制人不参与二期持股计划），总人数预计不超过 2100 人。

二期持股计划资金来源为公司提取的专项基金。公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额为 5,675,826,256.49 元，较 2018 年净利润增长 46%，实现《员工持股计划》规定的净利润增长目标值。因此，按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 5,675,826,256.49 元的 3.5%提取专项基金，即 198,653,918.98 元，作为本期计划资金来源。二期持股计划拟通过融资融券等法律法规允许的方式实现融资资金与专项基金的比例不超过 1:1，即融资金额不超过 198,653,918.98 元。

二期持股计划可通过二级市场购买及法律、行政法规允许的其他方式获取本公司股票。二期持股计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 24 个月，锁定期 12 个月。

(5) 资金到位及使用情况

截至本财务报告披露日，二期持股计划募集资金专用账户累计收到专项资金 9,000.00 万元。公司已聘请宏源期货有限公司（以下简称宏源期货）作为二期持股计划的资产管理机构。截至本财务报告披露日，二期持股计划已通过“宏源期货金科股份员工持股 2 号单一资产管理计划”在二级市场累计买入公司股票共计 1,151.10 万股，占公司总股本的 0.2156%，成交均价 9.047 元/股。

4. 公司分拆下属子公司金科服务赴境外上市事宜

经公司 2020 年第五次临时会股东大会审议通过，公司拟分拆所属控股子公司金科服务到香港联合交易所有限公司（以下简称香港联交所）主板上市。金科服务于 2020 年 6 月 24 日收到中国证监会行政许可

申请受理单，并于 2020 年 6 月 29 日向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联交所主板上市的应用资料。金科服务本次发行上市尚需取得中国证监会、香港证监会及香港联交所等核准。截至本财务报告披露日，相关事项正持续推动中。

5. 受让和谐健康保险股份有限公司股份的事项

公司于 2019 年 4 月 1 日召开第十届董事会第三十一次会议，审议通过受让和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）9.90%股份的相关事项，并与各参与方签订《股权转让协议》，中国银保监会已于 2020 年 3 月 19 日完成和谐健康变更股东的批复（银保监复〔2020〕129 号），公司根据协议约定完成了全部受让价款 225,720 万元的支付。截至本财务报告披露日，股权工商变更事项正持续推动中。

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. 应收账款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,828,013.59	100.00	2,312,964.89	18.03	10,515,048.70
合 计	12,828,013.59	100.00	2,312,964.89	18.03	10,515,048.70

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43
合 计	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
房屋销售应收款	12,780,390.59	2,265,341.89	17.73
其他业务应收款	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	12,828,013.59	2,312,964.89	18.03

3) 以下采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合:

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	568,315.94	8,524.74	1.50
1-2 年	1,265,426.56	63,271.33	5.00
2-3 年	10,932,594.09	2,186,518.82	20.00
3-5 年	14,054.00	7,027.00	50.00
小 计	12,780,390.59	2,265,341.89	17.73

② 其他业务应收款组合:

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

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	2,305,268.22	7,696.67						2,312,964.89
小 计	2,305,268.22	7,696.67						2,312,964.89

(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	111,349.95	0.87	22,269.99
客户 2	110,000.00	0.86	22,000.00

客户 3	57,916.00	0.45	11,583.20
客户 4	57,904.76	0.45	11,580.95
客户 5	55,801.90	0.44	11,160.38
小 计	392,972.61	3.07	78,594.52

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收股利	2,480,487,586.52	2.20			2,480,487,586.52
其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：应收股利					
其他应收款	110,203,440,267.47	97.80	47,013,515.03	0.04	110,156,426,752.44
合 计	112,683,927,853.99	100.00	47,013,515.03	0.04	112,636,914,338.96

(续上表)

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

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收股利	2,480,487,586.52			
小 计	2,480,487,586.52			

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,177,467,450.43	4,177,467.45	0.10
保证金组合	52,487,547.88	26,243.77	0.05
合并范围内关联往来款组合	105,877,531,076.69		
其他款项组合	95,954,192.47	42,809,803.81	44.61
小 计	110,203,440,267.47	47,013,515.03	0.04

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	97,818,430,515.21
1-2 年	11,846,322,302.65
2-3 年	146,309,151.56
3-4 年	53,476,876.81
4-5 年	77,745,612.04
5 年以上	261,155,809.20
小 计	110,203,440,267.47

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

期初数	4,565,680.27	41,827,137.03		46,392,817.30
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	648,017.68	-27,319.95		620,697.73
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	5,213,697.95	41,799,817.08		47,013,515.03

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	52,487,547.88	115,924,947.88
合并范围内关联往来款	105,877,531,076.69	93,627,363,229.73
联营、合营企业往来款	4,177,467,450.43	3,365,292,194.62
其他	95,954,192.47	100,689,851.80
合 计	110,203,440,267.47	97,209,270,224.03

(5) 应收股利明细情况

项 目	期末数	期初数
重庆金科房地产开发有限公司	500,000,000.00	650,000,000.00
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	500,000,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	300,000,000.00	
成都金科房地产开发有限公司	279,000,000.00	279,000,000.00

重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司		239,545,139.61
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	500,000,000.00	1,268,445,747.62
重庆中讯物业发展有限公司	99,241,828.98	9,936,677.91
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	91,124,957.54	
云南金万众房地产开发有限公司	79,120,800.00	
小 计	2,480,487,586.52	2,578,927,565.14

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	6,666,377,776.80	1 年以内	6.05	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来款	3,668,469,955.28	1 年以内	3.33	
山东百俊房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	3,666,517,468.44	1 年以内	3.33	
重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	3,468,124,139.20	1 年以内	3.15	
金科产业投资发展集团有限公司	合并范围内关联往来款	3,338,347,346.46	1 年以内	3.03	
小 计		20,807,836,686.18		18.89	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数[注]		
	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	21,674,633,585.42		21,674,633,585.42	21,726,983,493.48		21,726,983,493.48
对联营、合营企业投资	916,970,268.05		916,970,268.05	1,357,803,849.72		1,357,803,849.72
合 计	22,591,603,853.47		22,591,603,853.47	23,084,787,343.20		23,084,787,343.20

[注]：期初数与上期期末余额（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十二）1（1）之说明。

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆金科	12,877,587,646.97			12,877,587,646.97		
陕西金润达房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
金科服务	37,500,000.00			37,500,000.00		
金科产业投资发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
庆科商贸	176,000,000.00			176,000,000.00		
北京金科兴源置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
凯尔辛基	100,000,000.00			100,000,000.00		
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		
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	30.00		400,000,030.00		
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00			49,810,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72			987,424,013.72		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00		72,000,000.00	14,400,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
武汉金科	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
重庆金科金辰酒店管理公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
深圳泽大	12,000,000.00	7,900,061.94		19,900,061.94		

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
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	11,750,000.00		50,000,000.00		
重庆金科建筑设计研究院有限公司	13,125,000.00			13,125,000.00		
小 计	21,726,983,493.48	19,650,091.94	72,000,000.00	21,674,633,585.42		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
银海租赁	86,744,661.70			1,775,084.89	
南宁融创	460,430,496.59		480,200,000.00	35,562,356.40	
临泉嘉润	-608,704.31[注]			-481,878.53	
小 计	546,566,453.98		480,200,000.00	36,855,562.76	
合营企业					
金科骏志	10,710,989.16			-1,604,885.44	
福建希尔顿	65,193,657.22			-1,169,516.71	
湖南金科	735,332,749.36			5,285,257.72	
小 计	811,237,395.74			2,510,855.57	
合 计	1,357,803,849.72		480,200,000.00	39,366,418.33	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
银海租赁					88,519,746.59	

南宁融创					15,792,852.99	
临泉嘉润					-1,090,582.84	
小 计					103,222,016.74	
合营企业						
金科骏志					9,106,103.72	
福建希尔顿					64,024,140.51	
湖南金科					740,618,007.08	
小 计					813,748,251.31	
合 计					916,970,268.05	

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

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			33,146,511.24	29,084,615.24
其他业务	30,681,911.27	155,834.10	50,978,304.44	
合 计	30,681,911.27	155,834.10	84,124,815.68	29,084,615.24

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	2,069,487,586.52	1,778,471,342.81
权益法核算的长期股权投资收益	39,366,418.33	-31,004,918.45
金融工具持有期间的投资收益	11,455,000.00	
其中：债权投资	11,455,000.00	

合 计	2,120,309,004.85	1,747,466,424.36
-----	------------------	------------------

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-7,366,884.98	
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）	324,403,704.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
委托他人投资或管理资产的损益	1,691,195.24	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	203,490,852.26	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,894,616.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	454,324,250.69	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	114,216,076.30	
少数股东权益影响额(税后)	10,136,748.59	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	329,971,425.80	

(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	12.47	0.68	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.32	0.61	0.61

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	3,578,622,116.16	
非经常性损益	B	329,971,425.80	
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	3,248,650,690.36	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 1]	D	27,342,120,613.14	
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	2,399,279,992.20	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	1.00	
其他	子公司少数股权比例变动影响其他综合收益	I1	-102,529.06
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	0.00
	存货转换为投资性房地产	I2	67,221,567.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	0.00
	柳州金明柳民生股权退出	I3	-196,861,055.39
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	2.00
	金科产业股权投资基金权益性交易	I4	-4,101,616.08
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	2.00
	金科服务权益性交易	I5	274,937,210.67
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	1.00
	贵阳中泰天境权益性交易	I6	-1,703,675.67
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	4.00
	山东爱丽舍权益性交易	I7	-489,781.83
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	1.00
报告期月份数	K	6.00	
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	28,709,169,569.72	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	12.47%	

项 目	序号	本期数
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	11.32%

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	3,578,622,116.16
非经常性损益	B1	329,971,425.80
限制性股票股利[注 2]	B2	
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	3,248,650,690.36
期初股份总数	D	5,296,493,316.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F1	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	
限制性股票解锁增加股份数	F2	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,296,493,316.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	0.68
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.61

(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	3,578,622,116.16
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	3,578,622,116.16
非经常性损益	D	329,971,425.80

项 目	序号	本期数
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	E=C-D	3,248,650,690.36
发行在外的普通股加权平均数	F	5,296,493,316.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数[注 3]	G	24,596,480.12
稀释后发行在外的普通股加权平均数	H=F+G	5,321,089,796.12
稀释每股收益	M=C/H	0.67
扣除非经常损益稀释每股收益	N=E/H	0.61

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

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

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

金科地产集团股份有限公司

二〇二〇年八月二十七日