



金科地产集团股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人黄红云先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)罗亮先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意风险。

目录

2012 年度报告	1
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介	6
三、会计数据和财务指标摘要	9
四、董事会报告	11
五、重要事项	37
六、股份变动及股东情况	54
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	59
八、公司治理	66
九、内部控制	74
十、财务报告	77
十一、备查文件目录	187

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
原金科集团	指	重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资	指	重庆市金科投资有限公司，本公司控股股东
展宏投资	指	重庆展宏投资有限公司，本公司股东
成长投资	指	重庆成长投资有限公司，本公司股东
善泽投资	指	重庆市善泽投资有限公司，本公司股东
南通金科	指	南通金科房地产开发有限公司，本公司控股子公司
湖南金科	指	湖南金科房地产开发有限公司，本公司控股子公司
天源盛公司	指	重庆天源盛置业发展有限公司，本公司控股子公司
华南公司	指	重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司，本公司控股子公司
重庆中讯	指	重庆中讯物业发展有限公司，本公司控股子公司
金科星聚	指	重庆市金科星聚置业有限公司，本公司控股子公司
金科坤合	指	重庆市金科坤合投资有限公司，本公司控股子公司
金科弘景	指	重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司，本公司控股子公司
重庆华协	指	重庆华协置业有限公司，本公司控股子公司
无锡科润	指	无锡金科科润房地产开发有限公司，本公司控股子公司
凯尔辛基	指	重庆凯尔辛基园林有限公司，本公司控股子公司
天豪门窗	指	重庆天豪门窗有限公司，本公司控股子公司
重庆搏展	指	重庆市搏展房地产开发有限责任公司，本公司控股子公司
金科弘居	指	北京金科弘居置业有限公司，本公司控股子公司
金科景绎	指	重庆金科景绎房地产开发有限公司，本公司控股子公司
金科汇茂	指	重庆市金科汇茂房地产开发有限公司，本公司控股子公司
张家港金科	指	张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司，本公司控股子公司
郴州金科	指	郴州小埠金科房地产开发有限责任公司，本公司控股子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本报告	指	本公司 2012 年年度报告

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金科地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	金科股份		
公司的外文名称（如有）	JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	JINKE PROPERTY		
公司的法定代表人	黄红云		
注册地址	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）		
注册地址的邮政编码	401121		
办公地址	重庆市北部新区春兰三路 1 号地矿大厦 10 楼		
办公地址的邮政编码	401121		
公司网址	www.jinke.com		
电子信箱	ir@jinke.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘忠海	-
联系地址	重庆市北部新区春兰三路 1 号地矿大厦 10 楼	-
电话	023-63023656	-
传真	023-63023656	-
电子信箱	ir@jinke.com	-

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1987 年 03 月 20 日	重庆市工商行政管理局	20281954-4	50022220289346-8	20289346-8
报告期末注册	2011 年 08 月 08 日	重庆市工商行政管理局	500000000007018	500105202893468	20289346-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 1996 年 11 月 28 日在深交所挂牌上市，主营业务为钢板、钢带、硅钢片等钢压延加工；锰铁冶炼；金属涂镀。 1998 年，因公司控股股东发生变化，主营业务变更为：房地产开发、物业管理；制造、加工、销售钢材、锰铁；机械加工等。 2011 年 8 月，公司完成新增股份吸收合并金科集团暨重大资产重组，主营业务变更为房地产开发（一级资质）。				
历次控股股东的变更情况（如有）	本公司前身是重庆东源钢铁股份有限公司（以下简称“东源钢业”），系经重庆市人民政府重府发（1986）290 号文批准，于 1987 年 3 月 20 日由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，并于 1996 年 11 月 28 日在深交所上市。1998 年 11 月，公司控股股东重庆钢铁（集团）有限责任公司（以下简称“重钢集团”）与泛华工程有限公司（以下简称“泛华公司”）签署转让合同书，重钢集团将其持有的公司 72,040,000 股股份转让给泛华公司，并于 1999 年 1 月 28 日办妥相关法律手续，泛华公司成为公司控股股东。 2001 年 9 月，泛华公司将其持有的公司 58,568,498 股股份转让给成都锦江和盛投资有限责任公司（以下简称“锦江和盛”），并于 2001 年 10 月 16 日办妥相关法律手续，锦江和盛成为公司控股股东。 2005 年 11 月 23 日，经广东省深圳市中级人民法院裁定，重钢集团持有的本公司 45,081,847 股股份由重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“渝富公司”）竞得。2006 年 8 月 18 日，上述股权过户至渝富公司名下。 2007 年 8 月，锦江和盛持有的本公司 58,568,498 股法人股和四川华州管理顾问咨询有限责任公司持有的本公司 10,000,000 股法人股（共计 68,568,498 股，占当时公司总股本的 27.42%）被成都市锦江区人民法院依法拍卖，四川奇峰实业（集团）有限公司（以下简称“奇峰集团”）、四川宏信置业发展有限公司（以下简称“宏信置业”）以联合竞拍的方式竞得。此次股权变更后，奇峰集团、宏信置业以联合体（一致行动人）的形式成为本公司控股股东。 2009 年 3 月，奇峰集团、宏信置业将其合计持有的本公司 33,564,314 股（占当时公司总股本的 13.42%）转让给金科投资，并于 2009 年 4 月 7 日办理完毕过户登记手续。2009 年 3 月，公司启动重大资产重组，拟新增股份吸收合并金科集团。同年 8 月，公司 6 名非独立董事中有 4 名由金科投资提名推荐，公司的实际控制人变更为黄红云、陶虹遐夫妇（合计持有金科投资 100%股权）。2011 年 5 月，公司获得中国证监会《关于核准重庆东源产业发展股份有限公司吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司的批复》（证监许可[2011]799 号文）；同年 8 月，公司完成新增股份吸收合并原金科集团。金科投资持有公司 252,835,355 股股份，占公司总股份的 21.82%，为本公司控股股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☒ 适用 ☐ 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
安信证券股份有限公司	深圳市福田区金田路 4018 号 安联大厦 35 层、28 层 A02 单元	孙茂峰、朱真	2011 年-2012 年

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	10,348,655,744.64	9,865,789,268.75	4.89%	5,671,884,528.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,279,375,216.17	1,069,079,365.57	19.67%	925,461,831.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,182,250,130.02	490,803,630.14	140.88%	-843,081.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	-312,555,572.33	-3,355,054,518.78	90.68%	-3,274,439,487.46
基本每股收益（元/股）	1.10	0.92	19.57%	0.80
稀释每股收益（元/股）	1.10	0.92	19.57%	0.80
净资产收益率（%）	21.11%	22.96%	下降 1.85 个百分点	25.32%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	52,015,209,421.08	37,352,879,632.98	39.25%	28,749,425,760.79
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	6,946,014,256.64	5,195,873,128.53	33.68%	4,120,556,351.83

二、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,947,147.32	259,100.41	12,777,447.66	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	46,293,231.46	28,155,997.94		

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,724,850.56		2,706,017.70	
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	1,709,140.20			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		519,493,578.57	899,804,799.80	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-63,338.22	-1,302,720.17	5,630,789.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		9,827,694.80	12,417,149.02	
对外委托贷款取得的损益	6,825,000.00	13,246,837.50		
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	69,644,891.99	26,040,338.33	1,802,081.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,086,170.61	1,470,401.47		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,361,252.88	46,952.07	0.00	
所得税影响额	31,072,460.17	18,938,436.43	8,833,371.12	
少数股东权益影响额（税后）	158,459.26	24,009.06		
合计	97,125,086.15	578,275,735.43	926,304,913.13	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他投资收益	4,861,252.88	偶发性收益
设备租赁费	2,500,000.00	偶发性收入

第四节 董事会报告

一、概述

2012 年市场走势

2012 年，在欧债危机导致欧洲经济形势不明朗、美国经济缓慢复苏的国际经济大背景下，国内经济总体上保持了较为稳定的发展，但增速有所放缓。房地产方面，国家坚持调控政策不动摇，但保刚需抑投机的差异化调控方向更加明显。在刚性需求的释放和支撑下，全国房地产市场呈现出“先抑后扬”的走势，全年总体上保持着较为平稳的态势。

据国家统计局统计，全年全国商品房销售面积 11.13 万亿平方米，同比增长 1.8%，其中，住宅销售面积增长 2%；全年全国商品房销售额 6.45 万亿元，同比增长 10%，其中，住宅销售额增长 10.9%。在房地产开发投资增速方面，上半年呈明显下降趋势，到第三季度止跌企稳，全年全国房地产开发投资 7.18 万亿元，同比名义增长了 16.2%（扣除价格因素实际增长 14.9%），增速比上年回落了 11.9 个百分点。

公司管理回顾

报告期内，面对严厉的房地产调控政策及复杂多变的经济形势，公司经营管理层在“稳中求进”的总基调下，坚持“深化改革、创新模式、开源节流、保价增量”的总体思路，深化管理体制变革，进一步完善考核激励机制，多管齐下狠抓生产运营，取得了良好的经营业绩。全年公司实现销售金额约 175 亿元，超额完成年初计划，同比增长 20%；其中，主业房地产实现签约销售金额 164 亿元，同比增长 18%，实现签约销售面积 226 万平方米，同比增长 20%。

2012 年，公司最大的亮点之一就是再次实现对土地市场精准预判并成功抄底。公司按照年初分析预判，在上半年土地市场成交极其冷淡的行情下，自 4 月开始就果断出手，陆续获得一批质优价低的土地项目。全年通过招拍挂、收购等方式共新增土地项目 20 个，土地总价款约 92.6 亿元，同比增长 101.3%，占当年销售签约金额约 56%，远高于同行业平均水平；项目计容建筑面积约 731 万平方米，同比增长约 103.1%；楼面均价约 1260 元/平方米。在拿地模式、拿地规模、合资合作三大方面均取得重大突破，新增江苏张家港、山东济南、四川内江、重庆长寿等 8 个城市布点。截止报告期末，公司在建及未开工项目建筑面积约 1840 万平方米，足够未来 3-5 年持续开发。

报告期内，公司针对市场需求变化，积极采取调结构、调定位、调产品的“三调”策略，对重庆廊桥水乡二组团等多个项目进行了定位调整，对 10 余个项目的产品户型进行了优化调整，创新研发 7 种新产品并推广运用，加大了适销对路产品的建设和推盘速度。在营销方面，围绕“保价、增量、降费、控负”的全年工作思路，通过实施多项有力措施，取得了较好的销售业绩。

在运营管控方面，按照“专业集权、强化监督、重奖重罚、高效执行”的总体思路，细分业务部门，强化运营管理，优化授权体系，专业管控力度明显加强。进一步完善监督体系建设，促使监督查处更为有效，执行力持续加强。增大过程激励，实施专项考核并重奖重罚，推行经验交流及总结反思和三色预警机制，取得明显效果。有效提升了关键节点按期达成率，新项目从拿地到开盘平均用时 178 天。同时对项目进行动态管控，按照“有保有压”的思路，及时调整全集团项目的运营节奏，主动对 11 个适销项目的开发节奏提速，提供了充足的适销对路产品。2012 年，公司在建项目 44 个，全年实现项目新开工面积约 261 万平方米，竣工约 174 万平方米，在建面积约 680 万平方米，新推盘约 260 万平方米。

报告期内，公司与多家金融机构保持良好的合作关系，积极探索多元化融资方式，房地产销售回款率超过 90%，继续保持较为宽松的资金状况。期末货币资金余额达 91.91 亿元，同比增长 68.47%，为短期借款与一年到期非流动负债之和的 1.11 倍，短期偿债能力强。预收账款依然维持较高水平，达 174.56 亿元，同

比增长40.12%。公司财务管理水平有明显提升，财务状况良好，资产负债率比年初下降0.81个百分点。

在做好房地产主业的同时，公司稳步推进产业板块体制改革，产业板块体系建设、团队建设和管理水平较往年有所提升。尤其是园林板块，做好既有地产园林业务的同时，在市政园林工程方面取得了突破性进展，在内江、大足等项目中成功开创了联动获取房地产土地项目与市政园林工程项目的新模式。酒店业务经营正常，涪陵金科大酒店正式开业。

公司综合实力在行业内排名稳步提升，企业知名度和品牌影响力也进一步扩大。公司第四次蝉联“中国地产品牌10强”、第五次蝉联“中国蓝筹地产”、“2012年度社会责任感企业”等多项荣誉，公司董事会主席黄红云先生当选为重庆市工商联（总商会）主席（会长）。

报告期内，公司扎实开展投资者关系及市值管理工作，取得明显成效。尤其是第四季度在中央提出大力发展新型城镇化后，公司积极宣传与之高度契合的发展战略，进一步增强投资者对公司的了解及机构投资者对公司的认可。公司董事会秘书再度荣获当年度《新财富》“金牌董秘”、证券时报“全国上市公司百佳董秘”、上海证券报“金治理·投资者关系公司董秘奖”。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入103.49亿元，同比增长4.89%；实现利润总额16.59亿元，同比增长20.29%；实现净利润12.48亿元，同比增长17.46%；归属于母公司所有者的净利润12.79亿元，同比增长19.67%。截止2012年12月31日，资产总额520.15亿元，同比增长39.25%；归属于母公司所有者权益69.46亿元，同比增长33.68%。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

2、主营业务收入

主营业务构成分行业划分：

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业收入比重 (%)	金额	占营业收入比重 (%)	
房地产销售	9,654,055,818.83	94.63	9,225,553,260.39	94.23	4.64
物业管理	212,550,875.61	2.08	159,467,442.14	1.63	33.29
酒店经营	193,235,700.69	1.89	186,381,565.11	1.90	3.68
园林及其他	142,533,938.27	1.40	219,199,222.50	2.24	-34.98

变动说明：

物业管理营业收入同比增长33.29%，主要系物业项目增加，导致物业管理收入大幅增加。

园林及其他指园林、装饰、门窗、材料销售以及各项业务内部抵消后的净额，同比下降34.98%，主要系房地产行业调控影响，园林、门窗等板块业务收入下降较大所致。

公司 2012 年度主要项目开发情况表：

单位：万平方米

区域	项目名称	位置	2012 年 开工面积	2012 年 竣工面积	2012 年末 在建面积	项目进度
重庆地区	合川世界城	合川区	19	—	19	在建
	10 年城一三期	北部新区	—	9	4	在建
	茶园中央御园	南岸区	11	—	14	在建
	茶园世界城	南岸区	11	—	34	在建
	VISAR 国际	渝中区	—	8	—	完工
	公园王府	渝北区	8	—	24	在建
	阳光小镇四-六期	九龙坡区	—	8	33	在建
	太阳海岸	江北区	0.5	7	9	在建
	西城大院五期	九龙坡区	—	9	—	完工
	璧山中央公园城	璧山县	22	—	29	在建
	廊桥水乡一二三组	沙坪坝区	19	19	71	在建
	永川中央公园城	永川区	13	13	27	在建
	永川阳光小镇 (E7/E8)	永川区	7	—	24	在建
	荣昌世界城	荣昌县	10	—	29	在建
	李渡中央公园城	涪陵李渡	—	—	8	在建
	黄金海岸	涪陵区	—	14	—	完工
	天湖小镇	涪陵区	—	7	6	在建
	世界走廊 A、B 区	涪陵区	—	16	7	在建
	长寿阳光小镇	长寿区	12	—	12	在建
	开州城一二期	开县	26	—	45	在建
重庆小计			160	109	395	
江苏地区	观天下	无锡崇安区	—	—	5	在建
	东方王榭	无锡崇安区	—	—	3	在建
	万博广场	无锡崇安区	—	—	13	在建
	米兰米兰	无锡新区	1.4	15	29	在建
	世界城	无锡新区	—	6	34	在建
	东方大院	江阴	—	11	—	完工
	锦绣天成	江阴	—	4	—	完工
	东方王府	江阴	3	3	26	在建
	张家港廊桥印象	张家港保税区	27	—	27	在建
	苏州王府	苏州新区	4	12	28	在建
	吴江廊桥	吴江	2	—	12	在建
	南通金科城	南通	12	—	12	在建
江苏小计			50	50	190	
四川地区	金科一城	成华区	—	2	—	完工
	天籁城	成华区	14	—	21	在建
	廊桥水乡	新津县	8	4	16	在建
	橡胶厂项目	成华区	6	—	6	在建
	内江中央公园城	内江市	14	—	14	在建
四川小计			42	6	57	

北京地区	金科王府	昌平区	-	-	11	在建
	廊桥水岸	昌平区	-	-	10	在建
北京小计					21	
湖南地区	东方大院	岳麓区	1	9	5	在建
	天湖新城一二期	浏阳市	5	-	8	在建
	郴州小埠项目	郴州市	3	-	3	在建
湖南小计			9		16	
金科股份合计			261	174	680	

公司 2012 年度新增项目情况表:

序号	城市	2012 年已获取项目	获取时间	权益	合同金额(万元)	占地面积(亩)	规划总建面(㎡)
1	重庆	北碚蔡家项目 1 期	4 月	100%	46,721	292	482,301
2	长寿	长寿桃花新城	5 月	100%	35,897	199	395,237
3	开县	开县西部新城 2 批次	4 月	55.56%	37,273	226	527,098
4	苏州	张家港滨江新城项目	5 月	70%	43,280	212	457,980
5	开县	新城酒店及配套用地	6 月	55.56%	5,600	140	251,698
6	内江	内江市中区乐贤半岛	6 月	80%	29,545	204	408,838
7	郴州	郴州南岭生态城	6 月	60%	12,150	243	164,842
8	成都	成华区橡胶厂项目	7 月	100%	29,700	59	229,166
9	长沙	长沙雷锋大道项目	8 月	80%	45,000	168	337,621
10	大足	大足城南新区项目	9 月	100%	24,472	163	410,000
11	无锡	无锡汽车城项目	9 月	100%	72,740	159	349,750
12	璧山	璧山二期用地	10 月	55.56%	26,800	128	221,108
13	重庆	北部新区照母山项目	11 月	51%	109,000	226	640,853
14	开县	开县新城二期用地	11 月	55.56%	25,306	123	322,354
15	济南	济南西客站项目	11 月	51%	186,471	405	1,350,000
16	江津	江津农科院项目	12 月	100%	30,543	238	460,000
17	涪陵	金科天籁城项目	12 月	51%	33,400	196	476,183
18	万盛	万盛黑山谷项目	12 月	51%	16,745	335	350,000
19	长沙	长沙星沙项目	12 月	100%	52,630	141	490,000
20	苏州	苏州高新区项目	12 月	100%	62,546	168	306,100
小计					925,820	4,025	8,631,129

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产开发	销售面积 (万平方米)	226	189	19.58
	销售金额 (亿元)	164	138.8	18.16

公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	86,796,101.60
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	0.85%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	客户一	22,908,735.53	0.22%
2	客户二	22,353,800.00	0.22%
3	客户三	19,192,835.37	0.19%
4	客户四	11,981,408.12	0.12%
5	客户五	10,359,322.58	0.1%
合计	——	86,796,101.60	0.85%

3、主营业务成本

主营业务成本按行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减 (%)
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产销售	6,260,672,117.16	94.85%	6,405,548,604.43	94.58%	-2.26%
物业管理	175,679,524.91	2.66%	137,318,421.40	2.03%	27.94%
酒店经营	60,956,383.90	0.92%	59,758,289.80	0.88%	2%
园林及其他	102,954,289.86	1.56%	169,800,326.10	2.51%	-39.37%

产品分类

单位：元

产品分类	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
------	--------	--------	----------

	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产销售	6,260,672,117.16	94.85%	6,405,548,604.43	94.58%	-2.26%
物业管理	175,679,524.91	2.66%	137,318,421.40	2.03%	27.94%
酒店经营	60,956,383.90	0.92%	59,758,289.80	0.88%	2%
园林及其他	102,954,289.86	1.56%	169,800,326.10	2.51%	-39.37%

说明

物业管理成本同比增长27.94%，主要系物业项目增加所致。

园林及其他成本同比降低39.37%，主要系园林及门窗等板块项目减少所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	694,258,230.11
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	13.55%

公司前 5 名供应商资料

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	194,269,022.83	3.79%
2	供应商二	187,398,045.19	3.66%
3	供应商三	118,380,291.00	2.31%
4	供应商四	97,735,163.43	1.91%
5	供应商五	96,475,707.66	1.88%
合计	——	694,258,230.11	13.55%

4、费用

公司2012年度管理费用50,235.99万元，较上年同期上升34.88%，主要系本期公司区域扩张和开发项目增加导致职工薪酬及管理成本增加所致。

5、研发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	17,803,910,572.45	12,418,341,149.40	43.37%
经营活动现金流出小计	18,116,466,144.78	15,773,395,668.18	14.85%

经营活动产生的现金流量净额	-312,555,572.33	-3,355,054,518.78	90.68%
投资活动现金流入小计	461,692,215.88	24,193,020.60	1,808.37%
投资活动现金流出小计	439,450,160.57	98,133,770.51	347.81%
投资活动产生的现金流量净额	22,242,055.31	-73,940,749.91	130.08%
筹资活动现金流入小计	18,130,019,859.95	10,017,238,296.66	80.99%
筹资活动现金流出小计	15,056,629,642.62	8,024,351,422.97	87.64%
筹资活动产生的现金流量净额	3,073,390,217.33	1,992,886,873.69	54.22%
现金及现金等价物净增加额	2,783,076,700.31	-1,436,108,395.00	293.79%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流入同比增加，主要系本期销售规模增加和销售回款较好所致。
- 2、经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系销售回款增长规模大于成本费用支付增长规模所致。
- 3、投资活动现金流入和投资活动现金流出同比增加，主要系公司投资理财产品增加所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系收回委托贷款所致。
- 5、筹资活动现金流入同比增加，主要系取得借款和吸收少数股东投资款增加所致。
- 6、筹资活动现金流出同比增加，主要系偿还债务、支付利息及融资性保证金流出增加所致。
- 7、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系借款净额增加较多和吸收少数股东投资款增加所致。
- 8、现金及现金等价物净额同比增加，主要系销售回款增长规模大于成本费用支付增长规模、借款净额及吸收少数股东投资款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	9,654,055,818.83	6,260,672,117.16	35.15%	4.64%	-2.26%	增长 4.58 个百分点
物业管理	212,550,875.61	175,679,524.91	17.35%	33.29%	27.94%	增长 3.46 个百分点
酒店经营	193,235,700.69	60,956,383.90	68.45%	3.68%	2%	增长 0.52 个百分点
园林及其他	142,533,938.27	102,954,289.86	27.77%	-34.98%	-39.37%	增长 5.23 个百分点
分产品						
房地产销售	9,654,055,818.83	6,260,672,117.16	35.15%	4.64%	-2.26%	增长 4.58 个百分点
物业管理	212,550,875.61	175,679,524.91	17.35%	33.29%	27.94%	增长 3.46 个百分点

酒店经营	193,235,700.69	60,956,383.90	68.45%	3.68%	2%	增长 0.52 个百分点
园林及其他	142,533,938.27	102,954,289.86	27.77%	-34.98%	-39.37%	增长 5.23 个百分点
分地区						
重庆	6,232,315,868.57	4,071,303,521.73	34.67%	10.3%	0.84%	增长 6.13 个百分点
四川	654,371,150.80	434,849,594.36	33.55%	-40.58%	-41.91%	增长 1.52 个百分点
江苏	3,121,090,623.65	2,036,793,668.50	34.74%	48.91%	54.18%	下降 2.23 个百分点
北京	505,785,766.63	397,965,046.84	21.32%	-43.07%	-40.02%	下降 4 个百分点
湖南	386,301,170.24	324,709,605.84	15.94%	-26.38%	-22.14%	下降 4.58 个百分点
内部抵销	-697,488,246.49	-665,359,121.44	4.61%	48.38%	60.27%	下降 7.08 个百分点

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
货币资金	9,191,083,896.41	17.67%	5,455,680,712.69	14.61%	3.06%	主要系销售回款和筹资活动净流量增加所致。
应收账款	204,031,118.51	0.39%	127,124,166.38	0.34%	0.05%	
存货	33,494,589,794.08	64.39%	27,316,826,424.41	73.13%	-8.74%	
投资性房地产	2,643,491,047.26	5.08%	1,321,991,355.27	3.54%	1.54%	主要系子公司重庆科润本期存货转换为投资性房地产所致。
长期股权投资	95,411,864.48	0.18%	103,583,846.00	0.28%	-0.09%	
固定资产	468,697,284.58	0.9%	164,041,263.42	0.44%	0.46%	
在建工程	8,487,122.58	0.02%	2,651,658.00	0.01%	0.01%	
预付款项	2,688,714,238.67	5.17%	361,176,837.51	0.97%	4.2%	主要系本期期末预付土地款增加所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		

短期借款	1,972,300,000.00	3.79%	874,000,000.00	2.34%	1.45%	
长期借款	9,188,680,000.00	17.67%	7,291,740,000.00	19.52%	-1.85%	
预收款项	17,456,042,896.18	33.56%	12,458,195,144.06	33.35%	0.21%	主要系本期销售回款较好及销售金额大于结算金额所致
其他应付款	3,267,757,090.68	6.28%	1,743,069,288.53	4.67%	1.61%	主要系期末拆借款及应付暂收款挂账增加所致
一年内到期的非流动负债	6,298,860,000.00	12.11%	2,707,660,000.00	7.25%	4.86%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	6,059,728.30	-63,338.22			28,470,000.00	28,470,000.00	5,996,390.08
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计	6,059,728.30	-63,338.22			28,470,000.00	28,470,000.00	5,996,390.08
投资性房地产	1,321,991,355.27	69,644,891.99	560,979,740.76				2,643,491,047.26
生产性生物资产							
其他							
上述合计	1,328,051,083.57	69,581,553.77	560,979,740.76		28,470,000.00	28,470,000.00	2,649,487,437.34
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

五、核心竞争力分析

公司经过十多年发展，已成为一家集房地产开发、旅游文化、酒店与大型商业中心等多元化发展的企业集团，具有国家一级房地产开发资质、园林二级资质，物业服务一级资质等多种经营资质。一直以来，公司追求“百年地产、中国榜样”的企业愿景，秉承“做好每个细节”的工作作风，形成了多项优势明显的核心竞争力。

高品质奠定业界美誉度和市场地位。基于对房地产开发的专注和专业，公司拥有国家知识产权局授予的“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1夹层住宅”、“别墅级洋房”四项专利。公司产品设计空间合理、细节周全、人性化强，成熟的小区住宅理念、顶级的园林景观打造能力、上乘的物业服务水平，全方面地提高了产品品质。这些在得到市场和客户高度认可的同时，也成就了公司“花园洋房之父”、“中国住宅产品专家”等多项业界美誉。

高周转是公司另一显著优势。公司一直坚持“不屯地、不捂盘”原则，保持快进快出的高周转风格。公司要求重庆区域项目从拿地到首期开盘原则上不超过6个月，外地项目不得超过8个月，公司开州城项目曾创造了从拿地到首期开盘仅147天的快速记录。

地产与产业联动模式提升差异化竞争力。经过多年的研究与探索，公司旅游休闲文化地产在2012年度取得实质性突破，成功获取万盛黑山谷旅游休闲地产项目。公司适当加大商业地产发展力度，成功推出了首个城市综合体世界走廊项目、世界城系列及天都系列等都市主题商业街项目，均取得不俗的销售业绩，自持商业物业的比重也在稳步提高。同时，公司成功开创了联动获取房地产土地项目与市政园林工程项目的新模式，既为地产主业开辟了新的拿地模式，又有效解决市政园林工程回款慢、回款难这一行业性瓶颈问题。

稳健的财务管理为公司快速发展提供了坚实保障。公司一直高度重视财务的稳健和资金链的安全。虽然尚未在资本市场实现融资，但通过积极打造多元化的融资平台和融资渠道，强化销售回款，公司一直保持着充裕的资金状况。截止2012年末，公司货币资金余额为91.91亿元，为短期借款与一年内到期的非流动负债之和的1.11倍，保持较好水平。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

报告期内对子公司的股权投资情况参见本节“报告期内取得和处置子公司的情况”，无其他对外投资情况。

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	本期实际收益	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
农行重庆新华	250	2010 年 08 月 12 日		浮动收益		-4.75		是		否	
农行重庆新华	100	2010 年 08 月 04 日		浮动收益		5.5		是		否	
农行成都根中	20.92	2011 年 04 月 07 日		浮动收益		1.32		是		否	
工行城中支行	6.73	2011 年 06 月 10 日		浮动收益				是		否	
工行城中支行	9.19	2011 年 06 月 10 日		浮动收益				是		否	
农行新区支行行	350	2011 年 07 月 21 日		浮动收益		-8.4		是		否	
中行南长支行	10,000	2012 年 03 月 26 日	2012 年 09 月 26 日	固定收益		236.93	236.93	是		否	
中行南长支行	10,000	2012 年 03 月 26 日	2012 年 09 月 26 日	固定收益		236.93	236.93	是		否	

华安证券有限	100	2012 年 03 月 29 日	2012 年 07 月 12 日	浮动收益		0.17	0.17	是		否	
农行旺庄支行	500	2011 年 11 月 30 日	2012 年 01 月 04 日	固定收益		2.44	2.44	是		否	
农行开县支行	300	2011 年 08 月 08 日	2012 年 02 月 09 日	固定收益		4.99	4.99	是		否	
招行重庆金科十二坊支行	450	2012 年 02 月 07 日	2012 年 03 月 27 日	固定收益		2.96	2.96	是		否	
建信基金管理有限公	2,100	2012 年 12 月 23 日		浮动收益				是		否	
工行城中支行	1.43	2011 年 06 月 10 日	2012 年 12 月 07 日	浮动收益				是		否	
工行城中支行	13.79	2011 年 06 月 10 日	2012 年 12 月 26 日	浮动收益		-1.78	-1.78	是		否	
交通银行江北支行	800	2012 年 08 月 13 日	2012 年 10 月 31 日	浮动收益		0.82	0.82	是		否	
招商银行苏州新区支行	4,000	2011 年 12 月 31 日	2012 年 01 月 04 日	浮动收益		0.88	0.88	是		否	
工行苏州新区支行	350	2011 年 12 月 23 日	2012 年 04 月 20 日	浮动收益		-2.22	-2.22	是		否	
中行苏州分行	500	2012 年 01 月 19 日	2012 年 04 月 01 日	浮动收益		4	4	是		否	
中行南长支行	998	2012 年 11 月 14 日	2012 年 12 月 21 日	浮动收益				是		否	
中行南长支行	949	2012 年 11 月 14 日	2012 年 12 月 21 日	浮动收益				是		否	
中行南长	998	2012 年	2012 年	浮动收益				是		否	

支行		11月14日	12月21日								
合计	32,797.06	--	--	--	0	479.79	486.12	--	0	--	--
委托理财情况说明				委托理财的资金来源均为自有资金。截止报告期末，公司委托理财资金余额为2715.56万元。							

(2) 衍生品投资情况

报告期末衍生品投资的持仓情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途	展期、逾期或诉讼事项	展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施
重庆九龙园高新产业有限公司	否	15,000	9%	重庆九龙园以其拥有的市场评估总价值为30,215.03万元的商业用房和土地使用权提供抵押担保	流动资金	无	无
合计	--	15,000	--	--	--	--	--

说明

该事项系重大资产重组完成以前，为盘活原ST东源闲置资金所开展的委托贷款，该委托贷款已于2012年6月20日到期，并收回全部本金及利息。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	0
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	0
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	0%
募集资金总体使用情况说明	

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募 资金投向	是否已变 更项目 (含部分 变更)	募集资金 承诺投资 总额	调整后投 资总额 (1)	本报告期 投入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (%)(3)= (2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本报告期 实现的效 益	是否达到 预计效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
承诺投资项目										
承诺投资项目小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金投向										
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金的金额、用途 及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实 施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实 施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先 期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时 补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资 金结余的金额及原因	不适用									

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项 目	对应的原承 诺项目	变更后项目 拟投入募集 资金总额 (1)	本报告期实 际投入金额	截至期末实 际累计投入 金额(2)	截至期末投 资进度 (%)(3)=(2)/ (1)	项目达到预 定可使用状 态日期	本报告期实 现的效益	是否达到预 计效益	变更后的项 目可行性是 否发生重大 变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况 说明(分具体项目)			不适用						

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司 类型	所处 行业	主要产 品或服务	注册资本 (万元)	总资产（元）	净资产（元）	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润（元）
江阴金科置业	子公司	房地产业	房地产开发	15,000	1,832,306,517.16	561,270,603.21	1,095,972,941.60	432,146,931.43	310,311,061.81
金教科润	子公司	房地产业	房地产开发	10,000	4,004,954,809.29	1,241,626,552.99	1,083,508,365.23	310,279,871.50	258,764,493.36
金科星聚	子公司	房地产业	房地产开发	1,000	5,374,487,757.90	11,230,674.48	947,920,538.00	64,427,650.91	48,407,882.73
金科弘景	子公司	房地产业	房地产开发	2,174.89	1,840,045,918.35	339,623,887.16	752,008,801.00	148,840,197.67	109,910,842.12
无锡金科科润	子公司	房地产业	房地产开发	58,824	1,920,782,290.91	645,304,580.36	725,867,321.38	82,790,647.36	62,373,371.35
天源盛	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	1,124,555,462.45	488,465,687.58	607,067,557.44	219,104,758.50	157,567,421.97
苏州金科	子公司	房地产业	房地产开发	40,000	2,566,295,962.62	437,488,804.64	552,646,536.49	97,757,027.09	73,122,348.71
北京金科兴源	子公司	房地产业	房地产开发	10,000	1,310,425,928.55	284,108,102.22	495,086,543.00	-3,250,306.20	-2,104,328.84
成都金科	子公司	房地产业	房地产开发	3,000	1,066,743,933.24	464,752,823.92	478,887,045.47	129,738,851.81	30,802,912.99
无锡金科嘉润	子公司	房地产业	房地产开发	36,664	3,369,759,747.92	1,781,736,038.43	407,976,077.80	137,028.61	749,449.05
金科上尊	子公司	房地产业	房地产开发	1,000	2,140,107,111.96	56,638,806.69	399,384,581.10	51,453,749.80	37,910,394.93
湖南金科	子公司	房地产业	房地产开发	15,000	1,188,750,118.26	221,515,959.54	381,134,171.50	-7,137,275.05	-4,902,996.02
庆科商贸	子公司	商业	销售五金 交电等	5,000	6,387,830,087.66	56,414,197.56	356,910,779.13	14,760,312.63	12,428,844.96
中讯物业	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	1,264,333,810.04	-4,436,971.69	283,557,369.36	-14,137,086.57	-11,710,135.82
凯尔辛基园林	子公司	建筑业	城市公园、社区、公共区域的园林绿化工程等	10,000	2,081,946,290.49	143,807,805.62	254,113,328.54	13,436,255.59	11,707,913.84
金科大酒店	子公司	住宿和餐饮业	物业管理、酒店管理	4,600	905,982,943.27	165,234,257.30	189,111,940.56	40,932,799.20	35,975,151.01

江阴金科	子公司	房地产业	房地产开发	10,000	849,714,557.72	253,342,749.99	181,571,008.64	68,848,425.34	47,760,529.73
成都江龙	子公司	房地产业	房地产开发	5,000	1,810,065,057.21	550,181,829.56	156,943,234.57	-7,688,965.72	-5,771,784.01
无锡金科	子公司	房地产业	房地产开发	70,000	3,178,637,445.46	1,236,930,412.68	105,113,375.63	14,208,244.05	10,038,702.43
金科坤合	子公司	房地产业	房地产开发	5,000	808,196,980.86	86,751,506.12	89,260,816.13	41,738,646.98	37,686,298.09
重庆金科	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	4,682,272,742.34	-56,483,477.56	48,459,272.25	-17,254,210.99	-14,712,777.53
重庆搏展	子公司	房地产业	房地产开发	10,000	1,722,057,075.24	378,308,340.12	378,580.00	-12,482,468.63	-9,167,007.86
成都金科双翼	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	1,108,441,914.01	-8,858,477.21	103,276.00	-34,791,071.44	-26,102,275.41
金科众玺	子公司	房地产业	房地产开发	1,800	1,462,244,056.67	299,316,539.23	75,007.00	-14,185,580.34	-10,628,807.79
金科骏耀	子公司	房地产业	房地产开发	9,000	1,741,377,599.05	611,911,116.43	29,622.00	-25,723,252.49	-19,141,440.85
金科昌锦	子公司	房地产业	房地产开发	1,000	1,193,282,522.30	-2,807,216.16	14,774.41	-14,674,470.26	-10,983,896.60
张家港金科瑞丰	子公司	房地产业	房地产开发	20,000	745,212,155.33	193,083,313.47	9,400.00	-9,056,574.33	-6,916,686.53
金科合竣	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	950,937,262.44	9,562,828.82	9,000.00	-13,824,017.65	-10,355,826.81
金科宸居	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	1,518,237,378.33	11,483,582.66	6,972.00	-11,405,772.32	-8,537,608.44
北京金科纳帕	子公司	房地产业	房地产开发	20,000	4,142,298,969.94	2,335,581,409.46		-36,842,971.64	-26,055,093.81
北京金科弘居	子公司	房地产业	房地产开发	19,800	2,608,868,193.06	652,797,775.21		-48,882,020.43	-35,840,564.75
吴江金科	子公司	房地产业	房地产开发	40,000	2,502,253,232.56	376,323,446.59		-22,352,617.54	-16,761,310.86
济南金科	子公司	房地产业	房地产开发	10,000	1,350,109,117.87	19,233,750.90		-1,051,578.35	-966,249.10

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司	报告期内取得和处置子公司	对整体生产和业绩的影响
------	--------------	--------------	-------------

	目的	方式	
重庆金科景绎房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市金科途鸿置业有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆金科中俊房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
内江金科百俊房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
南通金科房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
济南金科西城房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
湖南靓兴房地产开发有限公司	扩展业务规模	非同一控制下企业合并	项目开发前期, 尚未结转收益
郴州小埠金科房地产开发有限公司	扩展业务规模	非同一控制下企业合并	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆源昊装饰工程有限公司	扩展业务规模	非同一控制下企业合并	业务拓展前期, 暂无收益

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
重庆阳光小镇	217,552	58,160.11	205,531.2	在建	实现毛利 17225.39 万元
茶园世界城	182,468	50,310.4	162,004.42	在建	
十年城	212,111	18,786.53	207,841.38	在建	实现毛利 35842.86 万元
太阳海岸	142,850	25,699.72	138,957.07	在建	实现毛利 7606.64 万元

公园王府	147,466	28,825.88	122,517.48	在建	
重庆廊桥水乡	488,340	143,229.93	340,530.69	在建	实现毛利 23193.52 万元
茶园中央御园	313,838	72,422.43	98,461.87	在建	
璧山中央公园城	144,392	44,373.2	75,079.83	在建	
合川世界城	106,419	40,719.2	46,228.15	在建	
蔡家项目	241,672.02	26,824.28	26,824.28	前期	
永川中央公园城	154,244	32,830.42	122,164.77	在建	实现毛利 10834.51 万元
永川阳光小镇	184,561	17,941.04	72,878.97	在建	
永川金科世界城	430,914	59,700.8	108,482.82	在建	
开州城	385,000	61,582.89	89,272.19	在建	
东部住宅项目	185,000	12,670.26	12,670.26	在建	
成都金科一城	181,333	8,328.47	177,983.91	在建	实现毛利 18783.04 万元
橡胶厂项目	134,085	22,237.97	22,237.97	在建	
成都廊桥水乡	214,000	18,940.54	104,554.45	在建	实现毛利 3817.75 万元
成都天籁城	127,700	14,285.14	84,453.41	在建	
内江中央公园城	170,000	20,768.53	20,768.53	在建	
万博商业广场	91,421	15,583.17	79,291.79	在建	实现毛利 6412.98 万元
无锡米兰花园	80,692	13,366.03	79,262.21	在建	实现毛利 16130.98 万元
米兰 A 地块	203,599	18,397.63	106,344.31	在建	
国际街坊世界城	400,000	22,079.18	335,225.79	在建	实现毛利 6713.06 万元
汽车城项目	149,106.37	36,401.1	36,401.1	前期	
江阴东方王府	210,309	33,328.65	141,774.02	在建	实现毛利 15323.44 万元
廊桥印象	222,200	35,029.88	35,029.88	在建	
金科城	155,000	95,605.27	49,810.64	在建	
苏州金科王府	370,598	14,964.36	243,445.13	在建	实现毛利 17995.76 万元
吴江廊桥水岸	540,000	21,315.01	200,001.81	在建	
涪陵天湖小镇	92,000	31,733.27	91,427.8	在建	实现毛利 12641.16 万元
涪陵世界走廊 B 区	87,007	34,318.47	74,957.4	在建	实现毛利 6021.57 万元
涪陵中央公园城	267,714	8,882.19	24,078.62	在建	
金科天籁城	184,194.91	16,663.42	16,663.42	前期	
涪陵世界走廊 A 区	84,447	23,924.54	52,770.89	在建	实现毛利 5722.43 万元
长寿阳光小镇	160,539	48,812.2	50,704.05	在建	
北京金科王府	506,253	28,155.79	308,539.53	在建	

北京廊桥水岸	275,494	32,075.2	179,640.5	在建	
湖南东方大院	190,000	14,995.88	170,433.69	在建	实现毛利 6109.61 万元
浏阳仙人湖	200,000	16,652.9	58,427.87	在建	
雷锋大道项目	137,776	13,354.41	24,470.77	在建	
合计	8,972,295.3	1,354,276.29	4,598,144.87	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
无					

七、公司控制的特殊目的主体情况

无

八、公司未来发展的展望

一、公司所处的行业发展趋势和发展战略

1、行业发展趋势

中国社会经济基本面长期趋好，中央继续坚持房地产调控政策不动摇，继续抑制投资投机性需求，党的“十八大”和今年中央经济工作会议提出的居民收入倍增、积极推进城镇化、提高农民土地增值收益、增加居民财产性收入等举措，对房地产行业产生积极影响，同时我国住房的刚性需求依然十分巨大，总体上房地产行业将持续向好，仍有很大发展空间。

尤其是新一届党中央和政府明确提出大力发展新型城镇化，新型城镇化必将成为中国未来经济发展的突破口和重要引擎，是扩大内需的最大潜力所在。据统计，2011年末我国城镇化率仅为51%左右（按户籍人口统计约为35%），至少还有20个百分点的增长空间。据分析，未来十年我国新型城镇化发展将直接带动40万亿元的投资，房地产行业特别是城镇化率普遍较低的中西部，将有更大的发展空间。

经过多年来的高速发展，房地产行业已进入稳定发展期，随着行业集中度逐步提升，未来的竞争也将更加激烈，这将对房地产企业的发展质量和管理水平提出更高的要求。同时随着国家对房地产行业的宏观调控长效机制的建立和完善，房地产行业必将持续健康稳定发展。

2、公司发展战略

一是坚持实施“622”发展战略，即以大重庆为中心的中西部规模占比约60%，长三角和环渤海地区分别占比20%，以二、三线城市为主，一、四线城市为辅，立足中西部，做强长三角，做大环渤海，开拓东三省，力争2015年销售规模超过500亿元。

二是推行“深耕城市群”战略，即围绕重点中心城市辐射周边城市，深耕城市群，将这个已在大重庆区域成功实施的战略在全国其他重点区域复制推行。

三是实施“8020”产品战略，即新推产品中80%为刚需产品，20%为改善型产品，坚持走民生地产之路。

四是实施“产业嫁接地产”战略，即在做大做强住宅地产的基础上，实现住宅地产、商业地产、文化旅游地产、产业地产四驾马车齐头并进，探索进入养老地产、土地一级开发。强化上下游产业链延伸，围绕房地产行业，进一步发展园林、酒店、物管、门窗装饰等关联产业。

公司坚持实施的上述战略，与党中央提出的新型城镇化战略高度契合，是这一宏伟战略的践行者，也必将成为这一重大战略的直接受益者。

二、公司2013年经营计划

2013年，公司将围绕“增效益和调结构”的总体工作思路，全面提升经营效益和运营质量。

增效益，就是要强化财务指标对经营的指导和管控，实施全面预算管理，大力开拓土地资源、资金资源、人才资源和市场资源，深度挖掘项目产品价值，切实降低开发成本，严格控制各项费用，全面提升公司经济效益。

调结构，一是切合市场需求，提高刚需产品比重，实现项目产品精准定位，确保产品适销对路；二是稳固住宅地产，提升商业地产，推进文化旅游地产和产业地产，实现住宅地产、商业地产、文化旅游地产和产业地产的多业态扩张。

2013年，公司计划新开工约365万平方米，计划竣工约282万平方米，年末在建约816万平方米，力争实现销售金额235亿元（含产业板块）。

2013 年度现有项目开发计划情况如下：

单位：万平方米

城市	项目名称	位置	2013年计划开工面积	2013年计划竣工面积	2013年末计划在建面积
重庆	合川世界城	合川区	5	-	24
	公园王府	渝北区	-	5	20
	十年城	北部新区	-	4	-
	茶园中央御园	南岸区	5	-	23
	璧山中央公园	璧山县	7	-	38
	廊桥水乡	沙坪坝区	39	25	81
	阳光小镇	九龙坡区	-	33	-
	太阳海岸	江北区	0.15	1.5	8
	茶园世界城	南岸区	0.16	20	15
	天湖小镇	涪陵区	-	6	-
	阳光小镇	涪陵区	36	-	29
	世界走廊A	涪陵区	-	5	5
	中央公园城	涪陵区	-	6	-
	中央公园城	永川区	-	9	19
	阳光小镇	永川区	13	18	22
	荣昌世界城一期	荣昌县	0.27	9	16
	开州城一期	开县	-	20	-
	开州城二期	开县	-	-	26
	开州城三期	开县	23	-	23
	东区住宅	开县	33	-	36
	酒店及配套商业	开县	-	-	5
重庆小计			131	161	389

江苏	观天下	无锡崇安区	-	4	-
	东方王榭	无锡崇安区	-	3	-
	万博项目	无锡崇安区	-	13	-
	米兰米兰	无锡新区	5	16	17
	世界城项目	无锡新区	19	21	38
	东方王府	江阴	-	14	13
	廊桥印象	江阴	13	-	37
	王府项目	苏州	5	10	11
	廊桥水岸	吴江	19	9	34
	金科城	南通	9	-	25
江苏小计			70	90	175
四川	廊桥水乡	新津县	9	5	23
	橡胶厂	成华区	11	-	22
	天籁城	成华区	-	6	14
	中央公园城	内江市	13	-	32
四川小计			34	11	91
北京	金科王府	昌平区	7	6	12
	廊桥水岸	昌平区	7	10	7
北京小计			14	17	18
湖南	东方大院	岳麓区	-	4	4
	天湖新城	浏阳市	-	-	17
	雷锋大道	岳麓区	22	-	28
	郴州小埠	郴州市	5	-	4
湖南小计			27	4	53
金科股份合计			275	282	726

备注：1、因部分项目方案尚未确定，表中未含照母山项目、蔡家项目、荣昌世界城二期、大足中央公园城、济南项目等2013年开竣工计划。

2、表内未含2013年新获取项目工程计划。

三、公司的资金保障措施

公司将根据实际情况及未来发展战略，克服宏观调控带来的不利影响，在合理利用现有资金的基础上，一方面继续通过银行融资和非银行融资的方式获取企业经营发展所需的资金，另一方面公司探索研究多渠道的创新融资方式，致力于打造海外融资平台，吸纳境外低成本的资金。公司制定了一系列的资金筹措计划和资金使用计划，提高资金使用效率，降低资金成本，从而满足公司生产经营及发展的需要。

四、公司面临的风险分析

1、政策风险

近年来，国家陆续推出一系列的房地产调控措施，2013年中央继续坚持房地产调控政策不动摇。尤其是年初以来，一线城市房价出现反弹苗头，今年3月“新国五条”出台，各地陆续发布了实施细则，引起社会各界的强烈反应。如果目前的调控政策未能达到预期，则未来不排除出台新的调控措施，这将使房地产行业短期面临更大的政策不确定性风险。

2、市场风险

经过多年的高速发展，房地产市场越来越成熟，行业集中度也日益提高，尤其是在宏观政策调控之下，市场竞争更加激烈，面临较大的市场风险。

五、公司应对策略

面对房地产行业当前的政策风险和市场风险，公司认为只要房价不出现大幅的反弹，国家宏观调控政策明显加码的可能性不大。公司将密切关注政策动向，加强对宏观经济政策的解读，紧紧把握市场走势，适应调控常态化的市场环境；坚持高周转的经营思路，加强对项目的前期调研和可行性研究，通过与优势产业嫁接，大量获取质优价低的优质项目，做好项目的市场定位，加大适销产品的开发和销售力度。公司继续发挥品质高、周转快、服务优等核心优势，对管控模式、品牌推广、成本控制、融资渠道等多个方面进行强化和创新。抓住发展机遇，力争全面完成公司2013年的各项经营目标。

九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

会计政策、会计估计和核算办法未发生重大变化。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期新纳入合并财务报表范围的子公司共14家，其中属于新设纳入合并范围的公司是：重庆金科景绎房地产开发有限公司、重庆金科汇茂房地产开发有限公司、重庆市金科途鸿置业有限公司、重庆市江津区金科国竣置业有限公司、重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司、重庆金科中俊房地产开发有限公司、内江金科百俊房地产开发有限公司、张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司、南通金科房地产开发有限公司、济南金科西城房地产开发有限公司、重庆市金科汇宜房地产开发有限公司；属于收购股权纳入合并范围的公司是：湖南靓兴房地产开发有限公司、重庆源昊装饰工程有限公司、郴州小埠金科房地产开发有限公司。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、中国证监会重庆监管局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（渝证监发[2012]140

号)等文件精神,结合实际情况,经2012年8月17日召开的第八届董事会第十五次会议和2012年9月6日召开的公司2012年第四次临时股东大会审议通过,对原公司章程中关于利润分配政策进行修订。(内容详见巨潮资讯网公司2012-054、2012-057号公告及同期披露的公司章程修正案)

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、2012年度利润分配预案

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2012年度,公司母公司实现净利润为172,444,956.55元,提取10%法定盈余公积17,244,495.66元后,加上年初留存的未分配利润,公司母公司2012年末未分配利润为259,393,572.12元。

根据公司《章程》等相关规定,对公司2012年度利润分配提出如下预案:按年末总股本1,158,540,051为基数,每10股派送1.00元(含税)现金红利,共派送现金红利115,854,005.10元;本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。

2、2011年度利润分配方案及执行情况

2012年5月21日,公司2011年度股东大会审议通过了《公司2011年度利润分配预案》:公司以截至2011年末总股本1,158,540,051股为基数,向全体股东每10股派发1元现金红利(含税),共计派送现金红利115,854,005.1元,剩余未分配利润104,193,111.23元留存至下一年度;本年度公司不进行资本公积金转增股本。2012年7月19日,公司实施了前述分红派息方案。

3、2010年度利润分配方案及执行情况

公司未实施利润分配,也未实施资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012年	115,854,005.10	1,279,375,216.17	9.06%
2011年	115,854,005.10	1,069,079,365.57	10.84%
2010年	0.00	925,461,831.27	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、社会责任情况

报告期内,公司积极致力于履行社会责任,坚持诚信经营和依法纳税,认真履行对股东、员工等方面

应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业做出力所能及的贡献，公司不断完善内控体系，继续支持社会公益，扶助弱势群体，为和谐社会做出应有的贡献。

（一）不断完善内部制度，规范运作，维护股东权益

1、加强公司内部控制管理、完善公司制度。报告期内，根据中国证监会、重庆证监局的相关要求，结合公司的实际情况，公司制定了《公司内部控制规范实施工作方案》，并形成《公司内部控制手册》，进一步完善、加强了公司内部控制管理，维护了股东的合法权益。

2、公司严格按照公司《章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，确保所有股东特别是中小股东的正当权益。公司严格按照相关规则召集、召开股东大会，并请律师出席见证，在遇到决策重大事项时，主动提供网络投票的方式以最大限度的保护中小投资者利益。

3、投资者关系管理。公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，使投资者能更快速的了解公司发展状况，从而维护了广大投资者的利益。同时，公司还设有投资者热线，并由专人接听投资者咨询，切实加强了与中小投资者之间的沟通。公司注重与投资者沟通交流，不仅通过接待来访的方式，还通过交易所互动平台来加强与投资者的沟通和交流。

（二）积极提供就业岗位，努力维护员工权益

公司始终坚持以人为本的核心价值观，切实保护员工的各项权益，提升企业的凝聚力，实现员工和企业的共同成长。

1、规范用工制度。本公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，并为公司员工缴纳“五险一金”。

2、公司建立了较为全面的绩效考核评价办法，高级管理人员的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。公司高级管理人员的绩效评价采取自我评价和薪酬委员会按绩效评价标准进行评价两部分相结合的绩效评价方式，对高级管理人员实行年薪制，年薪与年度经营目标完成情况挂钩。

（三）公司充分尊重各金融机构、供应商、员工和客户等其他利益相关者的合法权益，在经济活动中秉承诚实守信、公平公正的原则，树立良好的企业形象，促进公司能够平稳持续地健康发展。

（四）公司一直致力履行企业社会责任，热心社会公益事业，关注社会弱势群体，大力开展扶贫济困，关心教育事业，公司自成立以来累计捐款（物）超过1.62亿元，拉动社会就业人员超过10万人。本报告期内，公司共用于社会责任捐赠金额为1500多万元，受助困难家庭超过12000户，公司荣获2012年度重庆市民营企业慈善排行榜第一名。

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 01 月 05 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	国金证券	在遵守信息披露制度的前提下，就宏观政策、行业动态、市场情况以及公司发展战略、项目进展情况等进行交流，未提供书面资料。
2012 年 02 月 14 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	湘财证券、广发证券、富安达基金、银河证券	同上
2012 年 02 月 16 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	国泰君安、嘉禾人寿保险、生命保险、广发证券、中信证券、国联安基金、信诚基金、安信基金、国泰基金、大成基金、湘财证券、富安达基金、国金证券	同上
2012 年 02 月 28 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	东方证券、华商基金	同上
2012 年 02 月 29 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	汇添富基金	同上
2012 年 03 月 09 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	银河证券、东兴证券	同上
2012 年 03 月 15 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华夏基金	同上
2012 年 04 月 25 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	山西证券	同上
2012 年 05 月 11 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	德邦证券	同上
2012 年 05 月 24 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	博时基金、广发证券	同上
2012 年 05 月 30 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	广发证券	同上
2012 年 06 月 06 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	信达证券、浙商证券	同上

2012 年 06 月 12 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	申银万国、北京鸿道投资	同上
2012 年 06 月 12 日	公司办公室	电话沟通	机构	中信建投等多家机构投资者	同上
2012 年 06 月 20 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	光大证券、中信证券、中银国际、益民基金、万家基金	同上
2012 年 07 月 04 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	东兴证券、国元证券	同上
2012 年 07 月 12 日	重庆金科大酒店	实地调研	机构	中信建投、申银万国、国泰君安等 52 家机构	同上
2012 年 07 月 19 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	博时基金	同上
2012 年 08 月 21 日	公司办公室	电话沟通	机构	中信建投等多家机构投资者	同上
2012 年 08 月 28 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	西南证券	同上
2012 年 09 月 12 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	第一创业证券	同上
2012 年 10 月 25 日	公司办公室	电话沟通	机构	国信证券及国泰君安等多家机构	同上
2012 年 11 月 02 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	泰康资产、鼎诺投资、珩生鸿鼎资产、安信基金、渤海证券、中国国际金融	同上
2012 年 11 月 20 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	安信证券	同上
2012 年 11 月 26 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	中银国际、第一生命保险	同上
2012 年 11 月 27 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	中银国际、嘉实基金、国泰基金	同上
2012 年 11 月 30 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	景顺长城基金	同上
2012 年 12 月 24 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华泰证券、鼎诺投资	同上
2012 年 12 月 27 日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	光大证券	同上

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

股东或关联 人名称	占用时间	发生原因	期初数（万 元）	报告期新增 占用金额 （万元）	报告期偿还 总金额（万 元）	期末数（万 元）	预计偿还方 式	预计偿还金 额（万元）	预计偿还时 间（月份）
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占期末净资产的比例(%)			0%						

三、破产重整相关事项

报告期内，公司未发生破产重整相关事项。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对 方或最 终控制 方	被收购 或置入 资产	交易价 格（万 元）	进展情 况	自购买日起至 报告期末为上 市公司贡献的 净利润（万元） （适用于非同 一控制下的企 业合并）	自本期初至 报告期末为上 市公司贡献的 净利润（万元） （适用于同一 控制下的企业 合并）	该资产 为上市 公司贡 献的净 利润占 利润总 额的比 率(%)	是否 为关 联交 易	与交易 对方的 关联 关系(适用 关联交 易情形	披露日期	披露索引
陈新亮	湖南靓 兴房地 产开发 有限公司 80% 股权	5,284.14	完成收 购事项	-31.14		-0.02%	否			不适用

郴州小埠投资开发集团有限公司	郴州小埠金科房地产开发有限公司 60%股权	704	完成收购事项	-265.92		-0.21%	否			不适用
黄世界、余宗常	重庆源昊装饰工程有限公司 100%股权	1,020	完成收购事项	-0.75		0%	否			不适用

收购资产情况概述

详见公司审计报告财务报表附注四（二）（2）。

2、出售资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、企业合并情况

详见公司审计报告财务报表附注四（二）（2）。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期内，公司未实施股权激励。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
中科集团	关联人控制的企业	接受劳务	工程施工	招标市场价	市场价格	566.66	0.09%	转账	566.66	2012年04月24日	巨潮资讯网 2012-025 号公告
江龙建设	关联人控制的企业	接受劳务	工程施工	招标市场价	市场价格	37.41	0.01%	转账	37.41		

展禾农业	关联人控制的企业	购买商品	材料采购	招标市场价	市场价格	18.93	0.00%	转帐	18.93		
红星美凯龙	关联股东的子公司	租赁	出租物业	市场价	市场价	3,968.59	50.73%	转帐	3,968.59		
中科集团	关联人控制的企业	提供劳务	酒店服务	市场价	市场价格	104.44	0.01%	转账	104.44		
合计				--	--	4696.03	0.71%	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				报告期内，公司依据《公司法》、《证券法》、《交易所上市规则》，上述关联交易遵守市场公允定价原理，对本公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益。该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响，公司主要业务不会因此而对关联方形成依赖或者被控制。							
关联交易对上市公司独立性的影响				报告期内，公司与关联方之间的交易，是公司在生产经营过程中与各关联方之间持续发生的日常业务往来，遵守了市场公允定价原则，对本公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益。该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响，公司主要业务不会因此而对关联人形成依赖或者被控制该关联交易体现了公平、公正、公开的市场原则，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
重庆市金科投资有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	否	0	122,800	59,057.69
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		控股股东金科投资为支持公司发展，报告期累计为公司提供资金 122,800.00 万元，2012 年度公司支付资金占用费 4,872.75 万元。					

5、其他重大关联交易

本期公司控股股东金科投资及实际控制人黄红云、陶虹遐为公司融资提供担保，双方公司遵照市场惯例，根据其独立提供担保或联合提供担保时风险的大小，协商确定按不超过 1%的担保费率计算支付担保费，本期公司累计结算支付金科投资融资担保费1,978.90万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关联交易公告》（公告编号：2012-027 号）	2012 年 04 月 24 日	巨潮资讯网
《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的公告》（公告编号：2012-045 号）	2012 年 06 月 26 日	巨潮资讯网

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

托管情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入7,822.58万元，其中红星美凯龙家居广场租赁收入3,968.59万元，其他租赁收入3,853.99万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
弘景公司	原金科集团	30,705	2010 年 07 月 22 日	30,705	连带责任保证	3 年	否	否
星聚公司	原金科集团	25,800	2010 年 11 月 23 日	25,800	抵押	3 年	否	否
弘景公司	原金科集团	12,730	2010 年 11 月 17 日	12,730	连带责任保证	3 年	否	否
昌锦公司	原金科集团	14,000	2010 年 12 月 28 日	14,000	抵押	3 年	否	否
弘景公司	原金科集团	9,500	2011 年 07 月 26 日	9,500	抵押	3 年	否	否
中讯物业	原金科集团	5,082	2011 年 05 月 31 日	5,082	抵押	3 年	否	否
佳乐公司	原金科集团	2,550	2010 年 05 月 24 日	2,550	抵押	3 年	否	否
弘景公司	原金科集团	1,450	2010 年 05 月 25 日	1,450	抵押	3 年	否	否
涪陵科润	原金科集团	5,000	2011 年 06 月 21 日	5,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆宸居	2011 年 11 月 22 日	10,000	2011 年 11 月 22 日	10,000	抵押	3 年	否	否
涪陵科润	2011 年 10 月 28 日	19,000	2011 年 10 月 28 日	19,000	连带责任保证	5 年	否	否
重庆宸居	2011 年 12 月 16 日	25,700	2011 年 12 月 16 日	25,700	抵押	2.5 年	否	否
江阴金科	2012 年 10 月 25 日	25,000	2012 年 08 月 23 日	24,800	连带责任保证	2 年	否	否

成都江龙	2012 年 10 月 25 日	10,000	2012 年 08 月 22 日	10,000	抵押	3 年	否	否
昌锦公司	2013 年 01 月 11 日	10,700	2012 年 10 月 01 日	10,700	抵押	3 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		45,700		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		45,500		
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		207,217		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		207,017		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
天源盛	原金科集 团	24,000	2010 年 03 月 22 日	24,000	连带责任保 证	3 年	否	否
华南公司	原金科集 团	10,000	2010 年 05 月 21 日	10,000	连带责任保 证	3 年	否	否
华南公司	原金科集 团	10,000	2010 年 05 月 25 日	10,000	抵押	3 年	否	否
华南公司	原金科集 团	8,000	2010 年 07 月 14 日	8,000	连带责任保 证	3 年	否	否
华协公司	原金科集 团	6,000	2010 年 10 月 20 日	6,000	连带责任保 证	3 年	否	否
华协公司	原金科集 团	11,500	2010 年 10 月 20 日	11,500	连带责任保 证	3 年	否	否
华协公司	原金科集 团	3,500	2010 年 10 月 22 日	3,500	连带责任保 证	3 年	否	否
华协公司	原金科集 团	13,900	2010 年 11 月 18 日	13,900	连带责任保 证	3 年	否	否
重庆中讯	原金科集 团	15,000	2010 年 06 月 29 日	15,000	连带责任保 证	3 年	否	否
重庆中讯	原金科集 团	17,500	2010 年 06 月 29 日	17,500	连带责任保 证	3 年	否	否
重庆上尊	原金科集 团	2,940	2011 年 07 月 27 日	2,940	抵押	3 年	否	否
北京金科弘居	原金科集 团	49,710	2011 年 06 月 30 日	49,710	抵押	3 年	否	否
无锡金科	原金科集 团	27,149	2011 年 08 月 15 日	27,149	连带责任保 证	2 年	否	否

重庆众玺	2012 年 08 月 21 日	4,400	2012 年 06 月 06 日	4,400	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆众玺	2012 年 08 月 21 日	21,500	2012 年 06 月 06 日	21,500	连带责任保证;抵押	2.5 年	否	否
展弘园林	2012 年 08 月 21 日	10,000	2012 年 06 月 19 日	10,000	连带责任保证	1 年	否	否
凯尔辛基	2012 年 08 月 21 日	5,000	2012 年 06 月 19 日	5,000	连带责任保证	1 年	否	否
天豪门窗	2012 年 08 月 21 日	15,000	2012 年 06 月 15 日	15,000	连带责任保证	1 年	否	否
星聚置业	2012 年 08 月 21 日	20,000	2012 年 06 月 04 日	20,000	抵押	2 年	否	否
合竣置业	2012 年 10 月 25 日	18,000	2012 年 08 月 15 日	18,000	抵押	2 年	否	否
湖南公司	2012 年 10 月 25 日	25,000	2012 年 09 月 05 日	20,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆众玺	2012 年 01 月 11 日	15,500	2012 年 10 月 01 日	13,000	抵押	3 年	否	否
重庆上尊	2013 年 01 月 11 日	25,000	2012 年 10 月 01 日	25,000	抵押	3 年	否	否
张家港瑞丰	2013 年 01 月 11 日	25,000	2012 年 12 月 13 日	10,860	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科大酒店	2012 年 04 月 24 日	30,000	2012 年 03 月 20 日	30,000	连带责任保证	2 年	否	否
星聚置业	2012 年 10 月 25 日	48,000	2012 年 10 月 26 日	48,000	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		262,400		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		240,760		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		461,599		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		439,959		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		308,100		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		286,260		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		668,816		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		646,976		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				93.14%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				

直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	646,976
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	646,976
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
违反规定程序对外提供担保的说明	无

采用复合方式担保的具体情况说明

报告期内,本公司及控股子公司不存在对本公司体系以外的第三方的对外担保,也不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保,亦无逾期担保和涉及诉讼的担保;公司对公司控股子公司(含控股子公司互相担保)新增担保30.81亿元,解除担保40.538亿元。

(1) 违规对外担保情况

单位: 万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额(万元)	占期末净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至年报前违规担保余额(万元)	占期末净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额(万元)	预计解除时间(月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

3、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

八、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	无	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	无	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	2011年4月18日,出具《关于利润预测补偿的承诺函》:根据重庆华康资产评估土地房产估价有限责任公司于2009年6月26日出具的【重康评报字(2009)第31号】《资产评估报告书》,金科集团全部股东持有的金科集团100%权益在利润补偿期间三年(2011-2013年)的净利润预测数合计金额为209,883.81万元。如出现原补偿协议约定需由金科投资、黄红云、陶虹遐补足利润差额的情形时,金科投资、	2011年04月18日	2011年-2013年	经天健会计事务所审计,金科集团100%权益在2011年-2012年累计实现净利润216,340.78万元。截至目

		黄红云、陶虹遐同意由 ST 东源以人民币 1.00 元总价回购本次吸收合并中的金科投资、黄红云、陶虹遐持有的部分新增股份并予以注销。在利润补偿期间届满后，ST 东源将聘请具备相关资质的独立第三方专业机构对金科集团全体股东拥有的金科集团 100%权益进行减值测试，如果减值额占金科集团全体股东持有的金科集团 100%权益作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则我们应另行补偿股份。			前，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科集团的 26 名股东	1、2009 年 7 月 13 日，出具《关于新增股份限制流通或转让的承诺》：金科集团股东中的金科投资、黄红云、陶虹遐(俩人系夫妻关系)及其家族成员黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建以其拥有的金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份，自本次新增股份上市之日起 36 个月内不得转让。限售期限届满后，股份的转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。金科集团股东中的深圳市君丰渝地投资合伙企业、深圳市平安创新资本投资有限公司、红星家具集团有限公司及无锡润泰投资有限公司以其拥有的金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份的限售期如下：若本次新增股份在证券登记结算公司完成登记时，该等主体持续拥有金科集团权益的时间不足 12 个月的，则该等主体以该部分金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份，自本次新增股份上市之日起 36 个月内不得转让；若本次新增股份在证券登记结算公司完成登记时，该等主体持续拥有金科集团权益的时间已满 12 个月的，则该等主体以该部分金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份，自本次新增股份上市之日起 12 个月内不得转让。限售期届满后，股份转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。2、2009 年 7 月 13 日，出具《关于原持有重庆东源产业发展股份有限公司股份限制流通或转让的承诺》：本次新增股份发行前，金科投资持有 ST 东源的股份 33,564,314 股，自本次新增股份上市之日起 36 个月内，其持有的上述股份不得转让。限售期届满后，股份的转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。3、2009 年 12 月 10 日，金科集团股东中的蒋思海、宗书声、夏雪、聂铭、傅孝文、李战洪、罗利成、陈昌凤、陈红、重庆成长投资有限公司、重庆展宏投资有限公司出具《关于新增股份限制流通或转让的补充承诺》：我们以其拥有的金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份，自本次新增股份上市之日起 36 个月内不得转让。限售期届满后，股份的转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。4、2009 年 7 月 10 日，黄一峰出具了《承诺函》：本次购入 12,200 股 ST 东源股票自买入之日起至本次新增股份发行结束之日止以及自本次新增股份上市之日起 36 个月内不会转让，限售期届满后，转让之后的所得收益归上市公司所有。	2009 年 07 月 13 日	12 个月和 36 个月	本报告期，深圳市君丰渝地投资合伙企业、深圳市平安创新资本投资有限公司、红星家具集团有限公司及无锡润泰投资有限公司相关承诺已履行完毕，其余股东的承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》：只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	2009 年 10 月 31 日，出具了《收购人避免同业竞争、保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	1、2009 年 7 月 13 日，黄红云、陶虹遐夫妇及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司与上市公	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

		司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 12 月 10 日，金科投资、黄红云和陶虹遐出具了《关于降低关联交易比例的承诺函》，承诺如下：ST 东源吸收合并金科集团完成后，金科投资、黄红云、陶虹遐夫妇将严格遵守 ST 东源《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，ST 东源新增日常关联交易比例 2010 年不超过 15%，并在此基础上逐年降低。	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 10 月 31 日，出具了《关于承担税务风险的承诺函》：如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外（以 2009 年 4 月 30 日经审计的财务报表为准）的任何税务补缴事项，我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后 10 日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 10 月 31 日，出具了《关于应收重庆嘉溢华科技实业有限公司的款项发生回收风险之承诺》：若届时金科集团无法收回或不能足额收回该 30,000 万元其他应收款项（土地整治款），则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云、陶虹遐无条件地连带承担。	2009 年 10 月 31 日	2014 年 9 月 23 日之后十个工作日内	本报告期，该应收款项已收回 11,000 万元。为了进一步保障上市公司及中小股东利益，金科投资、黄红云、陶虹遐于 2012 年 1 月 12 日出具补充承诺：若 2014 年 9 月 23 日之前金科股份无法收回或不能足额收回剩余 19,000 万元应收款项，则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云、陶虹遐无条件地连带承担，并在期满后 10 个工作日内全额支付给金科股份。截至目前，

					该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具了《承诺函》：若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从 2009 年 4 月 30 日起，因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款，则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 10 月 31 日，出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》：如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产（以 2009 年 4 月 30 日经审计的金科集团合并会计报表为准）减少的，则由我们向上市公司以现金方式予以补足。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资	2009 年 7 月 10 日，出具《承诺函》：截至 2009 年 7 月 10 日，重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司的资金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后，不与重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。	2009 年 07 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具《承诺函》：如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项，重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具《关于保证“五独立”的承诺函》：作为上市公司控股股东和实际控制人期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	2009 年 12 月 10 日，出具《关于完善公司治理的承诺函》：本次交易完成后，除黄红云以外，承诺人中的其他人员均不会在 ST 东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守 ST 东源《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定，并依照《公司法》等法律、法规的规定行使股东权利、履行股东义务，促使 ST 东源不断完善公司治理架构。	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用

承诺是否及时履行	是
未完成履行的具体原因及下一步计划	无
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是
承诺的解决期限	无
解决方式	无
承诺的履行情况	本报告期，不存在违背上述承诺事项的情形。

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
金科集团100%权益	2011年1月1日	2013年12月31日	107,935.79	119,198.96	不适用	2011年05月31日	巨潮资讯网

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	105
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	龙文虎、梁正勇

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十三、其他重大事项的说明

1、浏阳仙人湖土地联合整治项目

2007年9月，湖南省浏阳市人民政府与公司就浏阳仙人湖水库项目土地联合整治事宜签署《土地联合整治协议书》，鉴于征地政策变化及项目用地确认的需要，双方于2008年6月签署了《补充协议》。主要内容为对仙人湖项目不少于3200亩的土地进行联合整治，公司按协议约定支付综合整治费用，并对该项目招拍后的整治费用相关处理以及土地整治增值收益的分配等相关事宜均进行了约定。

截至报告期末，公司及子公司累计支付该项目土地综合整治款39,224.72万元，浏阳金科分别于2009年5月和2011年2月通过公开挂牌出让取得了本项目545亩和563亩土地，土地综合价款共计26,133.3万元，根据协议约定上述土地价款从已支付的土地综合整治款中抵扣。

本项目剩余土地的整治工作正在按照协议约定以及政府统筹安排正常进行。公司将根据协议约定和项目土地整治及挂牌出让的情况，积极参与竞拍，力争取得后续土地的使用权。

2、重庆嘉溢华土地联合整治项目事宜

2007年11月，原金科集团与重庆嘉溢华科技实业有限公司（以下简称“重庆嘉溢华”）签订《协议书》约定：金科集团支付30,000万元综合整治费，参与重庆嘉溢华434亩土地项目整治。此后双方又签署了多份补充协议，对合作事宜进行了相关补充约定。原金科集团此举旨在便于通过挂牌出让方式顺利取得该宗土地和获得约定的土地整治收益分配。

此后，由于规划调整等多种原因，该项目进展缓慢。在重组过程中，为保持公司及广大投资者利益，金科投资与黄红云、陶虹遐承诺：若届时无法收回或不能足额收回上述款项，则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云、陶虹遐无条件地连带承担。2011年度，公司收回11,000万元。2012年1月12日，为了进一步保护公司和中小股东利益，金科投资与黄红云、陶虹遐补充承诺如下：“若2014年9月23日之前金科股份无法收回或不能足额收回剩余19,000万元应收款项，则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云、

陶虹遐无条件地连带承担，并在期满后10个工作日内全额支付给金科股份。”

上述详细情况参见本公司已披露的《新增股份吸收合并金科集团暨关联交易报告书》、《2012年年度报告》等公告文件。

本报告期内，公司就项目合作事宜以及剩余19,000万元款项偿还等相关事项，多次积极与政府相关部门和重庆嘉溢华进行磋商，但因规划调整等原因，此项合作标的地块仍未能挂牌出让。鉴于目前该土地联合整治工作正在按协议约定及政府统一部署积极推进，并且金科投资和黄红云先生、陶虹遐女士已出具上述明确承诺，公司认为上述款项不存在回收风险。公司将继续积极采取有力举措，力争尽快妥善解决该事项。

3、2012年信托融资事项

房地产行业是资金密集型行业，这一行业特性决定了房地产企业需要大量的融资，通过信托渠道融资已成为近年来房地产行业一种常见的融资方式。公司一直高度重视资金链的安全性和流动性，在通过高周转的运营策略加快销售资金回笼的基础上，与各大金融机构保持着良好的合作关系，积极打造多元化的融资渠道。除了银行贷款这一主要融资方式外，公司合理利用财务杠杆，适当开展了一定规模的信托贷款等其他融资，以保持充裕的资金状况，促进公司持续稳健快速发展。本报告期内，公司各笔信托融资履行正常，具体情况如下：

（1）公司控股子公司北京金科兴源和中融信托于2010年5月签订信托合同，以股权形式融资50,000万元，期限2年，利率12%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已如期履行完毕。

（2）公司控股子公司北京金科纳帕和重庆信托于2010年4月签订信托合同，以股权形式融资120,000万元，期限2年，利率12.3%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已如期履行完毕。

（3）公司控股子公司成都江龙、成都金科和平安信托于2010年6月签订信托合同，以股权形式融资29,400万元，期限2年，利率10%+浮动；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已如期履行完毕。

（4）公司控股子公司成都金科和长安信托于2010年11月签订信托合同，以股权形式融资21,166万元，期限1.5年，利率12.6%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经

营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已如期履行完毕。

（5）公司控股子公司重庆金科搏展和中诚信托于2011年3月签订信托合同，以股权形式融资34,930万元，期限2年，利率13.5%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已提前履行完毕。

（6）公司控股子公司无锡金科科润和中泰信托于2011年7月签订信托合同，以股权形式融资30,000万元，期限1年，利率14%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。本报告期内，该信托已履行完毕。

（7）公司控股子公司无锡金科嘉润和中铁信托于2011年1月签订信托合同，以股权形式融资120,000万元，期限2年，利率13.8%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

（8）公司控股子公司北京金科弘居和中诚信托于2011年6月签订信托合同，以股权形式融资59,710万元，期限3年，利率15%，信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

（9）公司控股子公司无锡金科和长安信托于2011年8月签订信托合同，以股权形式融资27,149万元，期限2年，利率15%；信托在本次交易中能够确保获取保本及定额收益，也不参与子公司经营管理，根据中国证监会的相关文件精神及实质重于形式原则，该股权融资实质为债权融资。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

（10）公司全资子公司金科大酒店和重庆信托于2012年3月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，利率9%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

（11）公司全资子公司庆科商贸和中铁信托于2012年6月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，利率15%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

（12）公司和重庆信托于2012年7月签订信托合同，以债权形式融资48,000万元，期限2年，利率14%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(13) 公司全资子公司庆科商贸和长安信托于2012年8月签订信托合同，以债权形式融资40,000万元，期限2年，利率13%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(14) 公司和长安信托于2012年9月签订信托合同，以债权形式融资22,000万元，期限2年，利率12%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(15) 公司全资子公司金科星聚和兴业信托于2012年10月签订信托合同，以债权形式融资48,000万元，期限2年，利率12%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(16) 公司和兴业信托于2012年12月签订信托合同，以债权形式融资60,000万元，期限2年，利率11.8%。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

十四、公司子公司重要事项

子公司增资事项：

(1) 2012年5月，公司全资子公司重庆凯尔辛基进行增资，注册资本由2208万元增至10000万元。

(2) 2012年6月，公司控股子公司重庆骏耀进行增资，注册资本由5000万元增至9000万元。

(3) 2012年6月，公司控股子公司重庆金科众玺进行增资，注册资本由1000万元增至1800万元。

(4) 2012年10月，公司全资子公司重庆源昊进行增资，注册资本由1020万元增至5000万元。

(5) 2012年12月，公司全资子公司庆恒商贸（原成都尚品）进行增资，注册资本由720万元增至5000万元。

十五、公司发行公司债券的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	942,062,518	81.31%				-148,051,386	-148,051,386	794,011,132	68.54%
3、其他内资持股	942,062,518	81.31%				-148,051,386	-148,051,386	794,011,132	68.54%
其中：境内法人持股	498,178,153	43%				-148,051,386	-148,051,386	350,126,767	30.22%
境内自然人持股	443,884,365	38.31%						443,884,365	38.31%
二、无限售条件股份	216,477,533	18.69%				148,051,386	148,051,386	364,528,919	31.46%
1、人民币普通股	216,477,533	18.69%				148,051,386	148,051,386	364,528,919	31.46%
三、股份总数	1,158,540,051	100%						1,158,540,051	100%

股份变动的原因

根据中国证监会相关核准，本公司新增股份吸收合并原金科集团之新增股份于2011年8月23日上市。

原金科集团股东深圳市君丰渝地投资合伙企业、深圳市平安创新资本投资有限公司、无锡润泰有限公司承诺：自新增股份上市之日起12个月内不转让，限售期届满后，股份转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。本报告期内，上述股东承诺期限届满，所持限售股份于2012年8月27日解除限售。

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

无

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
------------	------	-----------	------	------	----------	--------

股票类						
非公开发行 A 股	2011 年 08 月 23 日	5.18 元/股	908,498,204	2011 年 08 月 23 日	908,498,204	不适用
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

2011年8月，根据中国证监会核准，公司以5.18元/股的价格，新增908,498,204股股份吸收合并原金科集团，本次新增股份于2011年8月23日在深交所上市。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		10,923	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数				9,962	
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市金科投资有限公司	境内非国有法人	21.82%	252,835,355	0	252,835,355		质押	198,900,000
黄红云	境内自然人	17.79%	206,123,213	0	206,123,213			
陶虹遐	境内自然人	8.66%	100,342,496	0	100,342,496			
深圳市平安创新资本投资有限公司	境内非国有法人	6.79%	78,653,114	0		78,653,114		
深圳市君丰渝地投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	5.2%	60,263,010	0		60,263,010		
红星家具集团有	境内非国有法人	4.55%	52,720,297	0	52,720,297		质押	32,000,000

限公司								
黄一峰	境内自然人	4.08%	47,253,965	0	47,253,965		质押	47,240,000
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	3.89%	45,081,847	0		45,081,847		
重庆展宏投资有限公司	境内非国有法人	2.93%	33,990,161	0	33,990,161			
王小琴	境内自然人	2.31%	26,766,222	0	26,766,222		质押	26,760,000
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，黄红云、陶虹遐夫妇合计持有重庆市金科投资有限公司 100%股权，为公司实际控制人；黄一峰、王小琴为公司实际控制人之一致行动人。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		年末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
深圳市平安创新资本投资有限公司		78,653,114				人民币普通股		78,653,114
深圳市君丰渝地投资合伙企业(有限合伙)		60,263,010				人民币普通股		60,263,010
重庆渝富资产经营管理集团有限公司		45,081,847				人民币普通股		45,081,847
无锡润泰投资有限公司		8,782,294				人民币普通股		8,782,294
中国建设银行－富国天博创新主题股票型证券投资基金		8,004,363				人民币普通股		8,004,363
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金		6,316,757				人民币普通股		6,316,757
大成价值增长证券投资基金		5,166,345				人民币普通股		5,166,345
中国银行－海富通收益增长证券投资基金		5,064,241				人民币普通股		5,064,241
全国社保基金一一六组合		4,000,086				人民币普通股		4,000,086
中国农业银行－中海分红增利混合型证券投资基金		3,635,138				人民币普通股		3,635,138
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		公司未知前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股和前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

参与融资融券业务股东情况说明 (如有)	无
------------------------	---

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市金科投资有限公司	黄红云	2007 年 12 月 12 日	66894627-7	5000 万	一般经营项目：从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融业务）
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	稳步发展，财务状况良好，现金流安全。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不存在				

报告期控股股东变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司实际控制人情况

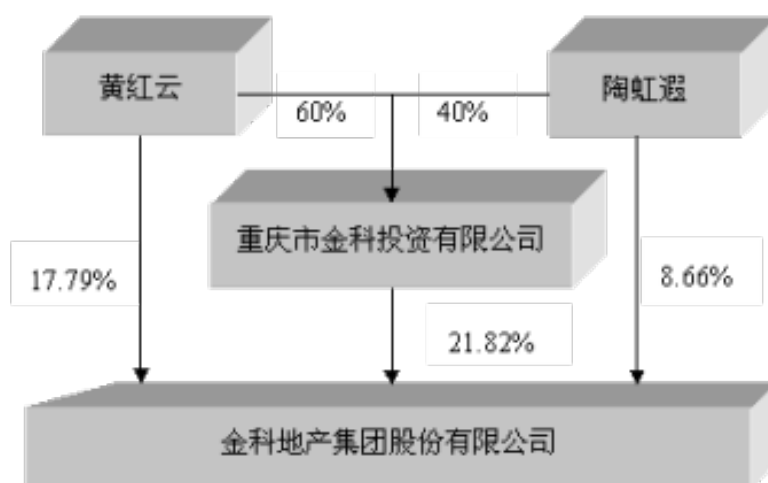
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	中国	否
陶虹遐	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	黄红云先生：现任本公司董事会主席，金科投资董事长，十二届全国政协委员，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。自 1998 年 5 月起，曾任金科集团董事长兼总裁、并兼任金科投资董事长、金科大酒店董事、江阴金科董事、本公司总裁等职。2009 年 8 月至今，任本公司董事会主席，2011 年 9 月至 2013 年 2 月兼任本公司总裁；2012 年 8 月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）。陶虹遐女士：2007 年 12 月至今，任金科投资执行监事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

无

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

无

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
黄红云	董事会主席	现任	男	46	2009年08月03日	2014年03月27日	206,123,213	0	0	206,123,213
蒋思海	董事会副主席、总裁	现任	男	46	2011年03月28日	2014年03月27日	2,619,659	0	0	2,619,659
罗利成	董事会副主席	现任	男	47	2009年08月03日	2014年03月27日	1,506,303	0	0	1,506,303
何立为	董事;常务副总裁	现任	男	48	2011年10月03日	2014年03月27日		0	0	
宗书声	董事;副总裁	现任	男	44	2009年08月03日	2014年03月27日	2,292,201	0	0	2,292,201
李宇航	董事	现任	男	43	2011年10月10日	2014年03月27日		0	0	
陈兴述	独立董事	现任	男	51	2008年03月27日	2014年03月27日		0	0	
刘斌	独立董事	现任	男	50	2009年08月03日	2014年03月27日		0	0	
袁小斌	独立董事	现任	男	44	2011年03月28日	2014年03月27日		0	0	
蒋兴灿	监事会主席	现任	男	61	2012年01月20日	2014年03月27日		0	0	
潘平	监事	现任	男	57	2012年01月20日	2014年03月27日		0	0	
王挺	监事	现任	男	42	2012年01月20日	2014年03月27日		0	0	
何文权	职工监事	现任	男	63	2011年09月19日	2014年03月27日		0		
周杨梅	职工监事	现任	女	43	2012年01月20日	2014年03月27日		0	0	
喻林强	执行总裁	现任	男	37	2012年01月09日	2013年02月20日		0	0	

李华	副总裁;财务负责人	现任	男	49	2011年09月19日	2014年03月27日		0	0	
李战洪	副总裁	现任	男	52	2011年09月19日	2014年03月27日	1,559,712	0	0	1,559,712
陈昌凤	副总裁	现任	女	44	2011年09月19日	2014年03月27日	1,450,688	0	0	1,450,688
陈文献	副总裁	现任	男	45	2011年09月19日	2013年03月22日		0	0	
刘忠海	董事会秘书	现任	男	37	2008年05月09日	2014年03月27日		0	0	
陈显伦	监事会主席	离任	男	67	2009年08月03日	2012年01月20日		0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	215,551,776	0	0	215,551,776

注：1、何立为先生持有展宏投资 4.82%的股权，蒋兴灿先生持有展宏投资 0.77%的股权，周杨梅女士持有展宏投资 0.48%的股权，喻林强先生持有展宏投资 1.54%的股权，李华先生持有展宏投资 4.82%的股权，刘忠海先生持有展宏投资 0.67%的股权。展宏投资直接持有本公司 2.93%的股份。

2、2012年8月30日，善泽投资成立并通过受让方式分别持有成长投资 9.62%的股权和展宏投资 8.12%的股权。蒋思海先生持有善泽投资 10.07%的股权，罗利成先生持有善泽投资 3.46%的股权，陈文献先生持有善泽投资 6.93%的股权。展宏投资和成长投资分别持有本公司 2.93%股份和 0.91%的股份。

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

黄红云先生：1966年6月出生，本科学历，EMBA在读，高级工程师。现任本公司董事会主席，金科投资董事长，十二届全国政协委员，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。自1998年5月起，曾任金科集团董事长兼总裁、并兼任金科投资董事长、金科大酒店董事、江阴金科董事本公司总裁等职。2009年8月至今，任本公司董事会主席，2011年9月至2013年2月兼任本公司总裁；2012年8月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）。

黄红云先生曾连续三届被评为中国房地产年度十大风云人物，以及先后荣获中国最具社会责任感企业家、中国慈善先进人物、重庆十大慈善人物、重庆五一劳动奖章、重庆市优秀社会主义事业建设者等多项荣誉称号。

蒋思海先生：1966年3月出生，中共党员，本科学历，EMBA在读。现任本公司董事会副主席、总裁。历任重庆有机化工厂基建组长、重庆信诚房地产公司销售经理等职，1998年9月至2011年8月，曾任金科集团董事、副总经理、总经理等职。2011年3月至今，任本公司董事，2011年9月起，任本公司董事会副主席，2011年9月至2013年2月兼任本公司重庆片区公司董事长兼总经理，2013年2月起，任本公司总裁。

罗利成先生：1965年2月出生，工商管理硕士，高级工程师。现任本公司董事会副主席、江苏片区公

司董事长兼总经理。曾任职于重庆荣昌建设总公司、重庆荣昌电厂，2000年10月至2011年8月历任金科集团规划设计中心总经理，金科集团副总经理、常务副总经理。2009年8月至今，任本公司董事；2011年9月起，任本公司董事会副主席，其中2011年9月至2012年1月任本公司执行总裁；2012年1月起，任本公司江苏片区公司董事长兼总经理。

何立为先生：1964年11月出生，硕士研究生。现任本公司董事、常务副总裁。曾任职于涪陵日报社，重庆日报社，重庆烟草工业集团，2011年1月至2011年8月历任金科集团总经理特别助理、副总裁。2011年10月至今，任本公司董事会董事、副总裁；2012年1月至今，兼任本公司常务副总裁。

宗书声先生：1968年12月出生，硕士研究生，现任本公司董事、副总裁。曾任重庆隆鑫控股有限公司资产经营部部长、总裁助理、董事长助理、财务总监、副总裁、总裁，曾兼任新华保险股份有限公司董事；2008年12月至2011年8月，任金科集团副总裁。2009年8月至今，任本公司董事，其中2009年8月至2011年9月任本公司董事会副主席；2011年9月起，兼任本公司副总裁，2012年12月起，兼任本公司参股子公司重庆银海融资租赁有限公司董事。

李宇航先生：1970年5月出生，硕士研究生，现任本公司董事、平安信托有限责任公司投资管理部副总经理。曾任中国平安保险（集团）股份有限公司渠道发展事业部产险营销部副总经理，中国平安保险（集团）股份有限公司渠道发展事业部广东区域直销中心总经理，2008年5月至今，历任平安资产管理有限责任公司京沪高铁股权投资计划办公室副总经理、平安信托有限责任公司投资管理部副总经理。2010年7月至2011年8月任金科集团董事，2011年10月起，任本公司董事。

陈兴述先生：1962年6月出生，本科学历，经济学学士，会计学教授，获国务院特殊津贴。现任本公司独立董事、重庆财经职业学院（重庆市商委主管）院长、并兼任重庆建设摩托车股份有限公司、重庆梅安森科技股份有限公司独立董事。曾任重庆商学院财会系教研室主任、系副主任、主任，重庆工商大学会计学院院长，重庆港九股份有限公司、重庆百货大楼股份有限公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。2011年3月起，任本公司第八届董事会独立董事。

刘斌先生：1962年4月出生，民建会员，管理学博士，会计学教授，博士研究生导师，厦门大学会计发展研究中心博士后，重庆市会计学科学术带头人，重庆大学经济与工商管理学院会计学系主任，中国会计学会会员，中国注册会计师协会非执业会员，重庆市会计学会理事，重庆市审计学会副会长，重庆市司法鉴定委员会司法会计鉴定专家，重庆市企业信息化专家组成员，重庆市科技咨询协会管理咨询专家。曾任西南大学经济管理学院会计审计教研室助教、讲师、副教授。1994年7月起，重庆大学经济与工商管理学院会计学系副主任、主任，副教授、教授；1997年12月至1998年2月，香港中文大学会计学院高级访问学者；2003年3月至2012年3月，重庆大学科技企业集团副总经理(兼)；2012年3月起，重庆大学校办产业管理委员会办公室副主任，重庆大学资产经营有限公司副总经理。2008年12月至2009年6月，美国华盛顿大学Foster商学院会计系高级访问学者。曾任广东TCL通讯设备股份有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、重庆宗申动力机械股份有限公司、广西柳工机械股份有限公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事，现兼任重庆涪陵电力实业股份有限公司、上海丰华实业股份有限公司、欣旺达电子股份有限公司独立董事。2011年3月起，任本公司第八届董事会独立董事。

袁小彬先生：1969年8月出生，民革重庆市委副主委，EMBA，一级律师。现任中豪律师集团主任、重庆市人大常委、重庆市人民政府决策咨询专家、西南政法大学兼职教授、本公司独立董事。历任泸州市人大常委会公务员、重庆雾都律师事务所律师、四川工商律师事务所副主任；1997年4月至今任中豪律师集团主任。2011年3月起，任本公司第八届董事会独立董事。

袁小彬先生曾先后获重庆市十佳律师、全国优秀律师、中国律师业突出贡献奖、重庆市青年五四奖章、重庆市有突出贡献的中青年专家、重庆市优秀中国特色社会主义事业建设者等多项荣誉称号。

（二）监事主要工作经历及任职、兼职情况

蒋兴灿先生：1952年1月出生，工商管理硕士，中共党员，现任本公司监事会主席。曾先后在四川石油局地质调查处、四川石油局仪器厂工作，历任重庆公共电车公司秘书、副科长、科长、副总经理、党委委员，2006年5月至2010年1月期间历任重庆公用事业建设有限公司副总经理、支部书记、总经理、法定代表人，2010年1月至2011年12月任重庆水务集团股份有限公司集团专务，2012年1月起，任本公司第八届监事会主席。

潘平先生：1956年1月出生，研究生，现任本公司监事；红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁。曾任江苏无锡商场、无锡商业大厦党委书记、总经理，江苏无锡崇安区副区长，金科集团董事，现任红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁。2012年1月起，任本公司第八届监事会监事。

王挺先生：1971年5月出生，硕士研究生。现任本公司监事、深圳市君丰渝地投资合伙企业执行合伙人。曾任杭州意达进出口有限公司董事长，金科集团董事，现任深圳市君丰渝地投资合伙企业执行合伙人。2012年1月起，任本公司第八届监事会监事

周杨梅女士：1970年11月出生，本科学历，高级会计师。现任本公司职工代表监事、财务管理部副总监。曾任太平洋人寿保险重庆永川支公司财务经理、重庆市渝永建设（集团）有限公司财务经理，历任金科集团财务审计负责人、金科大酒店财务总监、金科集团产业发展部副总监，2010年3月至今任金科集团财务管理部副总监。2009年8月至2012年1月，任本公司监事，2012年1月起，任本公司职工代表监事。

何文权先生：1950年4月出生，大专学历，中共党员，高级工程师。现任本公司监事会职工代表监事、纪检监察部高级职能主任。曾任重庆市涪陵区乡镇企业管理局副科长、科长、总工程师；金科集团办公室主任、副主任，金科集团印章管理员。2011年9月起，任本公司第八届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

蒋思海先生：见前述“董事简介”。

何立为先生：见前述“董事简介”。

宗书声先生：见前述“董事简介”。

李战洪先生：1960年2月出生，硕士学历。现任本公司副总裁。曾任职于戴德梁行，王志纲工作室，融创集团等单位。2008年至2011年8月，任金科集团副总经理。2011年9月至今，任本公司副总裁。

李华先生：1963年8月出生，硕士研究生，高级经济师。现任本公司副总裁兼财务负责人。曾在涪陵中医院、涪陵电大等单位工作，曾任中国建设银行涪陵分行财务科科长、审计科科长、丰都支行行长、涪陵分行行长助理兼营业部总经理，招商银行重庆分行渝中支行行长、重庆分行风险控制部总经理、公司银行部总经理，中信银行重庆分行公司第五部总经理、风险管理部总经理。2011年1月18日至2011年8月，任金科集团副总经理。2011年9月至今，任本公司副总裁兼财务负责人。

陈昌凤女士：1968年4月出生，大专学历，工程师。现任本公司副总裁。曾任职于重庆涪陵建安公司，重庆涪陵宏泰房地产公司，金科集团总工程师兼工程管理部总监。2011年1月至2011年8月，任金科集团副总经理兼总工程师。2011年9月起，任本公司副总裁。

陈文献先生：1967年8月出生，中共党员，公共管理研究生。现任本公司副总裁。历任涪陵区建筑设计院院长，涪陵区建设委员会副主任，涪陵区城市发展投资有限公司总经理，重庆城建职业学院副院长、重庆中科建设（集团）有限公司总裁等职。2011年9月至2013年3月，任本公司副总裁。

刘忠海先生：1975年6月出生，工商管理研究生，现任本公司董事会秘书。曾任新华社重庆分社记者、中国证券报社记者，深圳证券信息公司西南办事处主任。2008年5月至今，任本公司董事会秘书。曾获证券时报2009年度和2011年度中国上市公司百佳董秘、新财富第七届（2011年度）和第八届（2012年度）“金牌董秘”、上海证券报2012年度“金治理·上市公司优秀董秘”等荣誉称号。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
黄红云	重庆市金科投资有限公司	执行董事、法定代表人	2007 年 12 月 12 日		否
李宇航	平安信托有限责任公司	投资管理部副总经理	2009 年 01 月 01 日		是
潘平	红星美凯龙家居集团股份有限公司	执行总裁	2003 年 05 月 01 日		是
王挺	深圳市君丰渝地投资合伙企业	执行合伙人	2008 年 01 月 01 日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
袁小彬	中豪律师集团（重庆）事务所	主任	1997 年 04 月 01 日		是
刘斌	重庆大学	会计学系主任	2000 年 12 月 01 日		是
陈兴述	重庆财经职业学院（重庆市商委主管）	院长	2009 年 01 月 01 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报酬的决策程序和确定依据

报告期内，对在公司任职的董事、监事和高级管理人员，依据公司有关薪酬管理制度发放薪酬，并且均是以其担任的非董事或监事职务受薪。

除独立董事依据股东大会决定发放津贴外，公司未向其他董事、监事发放津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额（税前）	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬（税前）
----	----	----	----	------	----------------	--------------	----------------

黄红云	董事会主席	男	46	现任	586.35	0.00	586.35
蒋思海	董事会副主席、总裁	男	46	现任	239.78	0.00	239.78
罗利成	董事会副主席	男	47	现任	159.94	0.00	159.94
何立为	董事;常务副总裁	男	48	现任	381.29	0.00	381.29
宗书声	董事;副总裁	男	44	现任	215.00	0.00	215.00
李宇航	董事	男	43	现任	0.00	0.00	0.00
陈兴述	独立董事	男	51	现任	12.00	0.00	12.00
刘斌	独立董事	男	50	现任	12.00	0.00	12.00
袁小斌	独立董事	男	44	现任	12.00	0.00	12.00
蒋兴灿	监事会主席	男	61	现任	110.08	0.00	110.08
潘平	监事	男	57	现任	0.00	0.00	0.00
王挺	监事	男	42	现任	0.00	0.00	0.00
何文权	职工监事	男	63	现任	41.10	0.00	41.10
周杨梅	职工监事	女	43	现任	53.07	0.00	53.07
喻林强	执行总裁	男	37	现任	460.12	0.00	460.12
李华	副总裁;财务负责人	男	49	现任	168.76	0.00	168.76
李战洪	副总裁	男	52	现任	256.21	0.00	256.21
陈昌凤	副总裁	女	44	现任	219.63	0.00	219.63
陈文献	副总裁	男	45	现任	140.41	0.00	140.41
刘忠海	董事会秘书	男	37	现任	77.02	0.00	77.02
合计	--	--	--	--	3144.76	0.00	3144.76

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈显伦	监事会主席	离职	2012 年 01 月 20 日	因身体和年龄原因，自愿辞去本公司第八届监事会监事及监事会主席职务。
罗利成	执行总裁	离任	2012 年 01 月 09 日	因公司工作调整，辞去公司执行总裁职务，任公司江苏片区公司董事长兼总经理。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无。

六、公司员工情况

截至2012年12月31日，公司共有在册员工7640人，较上年增长28%。其中：房地产开发系统有员工2084人，具有大专以上学历的有2018人，占房地产开发系统员工总数的96.83%。专业构成：销售人员274人，技术人员762人，财务人员196人，行政管理人员包括IT、法律、人力资源、信息分析及公司高级管理人员852人。物业管理系统共有员工4137人，具有大专以上学历的有727人，占物业管理系统员工总数的17.58%。辅业系统共有员工1419人，具有大专以上学历的有539人，占辅业系统员工总数的37.98%。公司无需要承担费用的离退休职工。

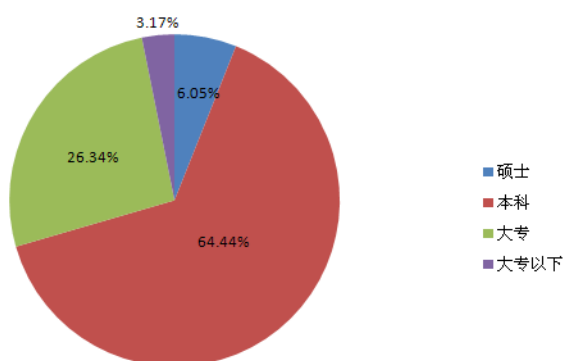
1、员工薪酬政策

根据《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，确定相应的薪酬水平，总体上坚持价值贡献与利益回报成正比、业内富有竞争力的基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

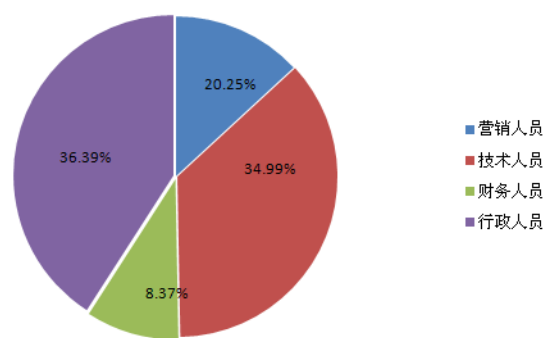
2、培训计划

帮助员工培养终生就业能力。通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。全年管理人员培训学时不低于50小时，操作工不低于30小时。培训费用按工资总额的2%提取，各公司组织培训专业技能培训，集团组织管理培训，培训覆盖率达99%。

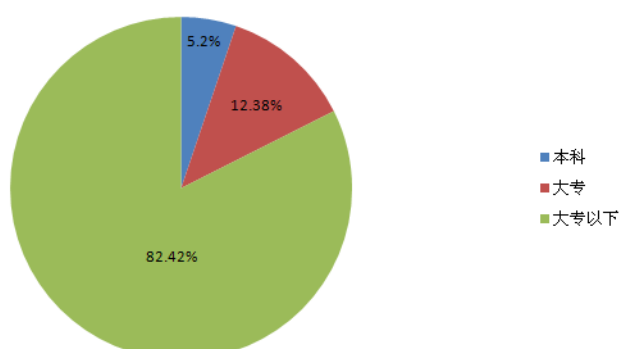
3、员工学历及专业构成图



房地产开发系统员工学历构成情况



房地产开发系统员工专业构成情况



物业管理系统员工学历构成情况

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深交所《股票上市规则》等法律、法规以及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理活动，建立健全内部管理和控制制度，不断地完善公司法人治理结构，进一步促进公司规范运作水平。截至目前，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地运行，各位董事、监事均能认真履行自己的职责、勤勉尽责，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

报告期内，按照中国证监会的要求，公司对《章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订，并经2012年9月6日召开的公司2012年第四次临时股东大会审议通过；根据中国证监会、重庆证监局的相关要求，结合公司的实际情况，公司制定了《公司内部控制规范实施工作方案》，并经2012年2月28日召开的公司第八届董事会第十次会议审议通过；按照财办会【2012】30号《关于2012年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》的精神，为了进一步将内控工作细化、完善，制订了《内部控制规范实施工作调整方案》，并经2012年12月6日召开的公司第八届董事会第十九次会议审议通过。

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，见证律师现场监督并出具法律意见书；公司重大关联交易，表决时关联董事或关联股东均予以回避，独立董事发表相关独董意见，并按规定予以充分披露。保证关联交易符合公开、公正、公平的原则，确保所有股东、特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于控股股东和上市公司

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

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会由9人组成，其中独立董事3人。董事会下设提名、战略、审计、薪酬与关联交易五个专门委员会。公司五个专门委员会除战略发展委员会主任委员由本公司董事会主席担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中两名独立董事均是会计专业人士。公司董事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事履行了忠实、诚信、勤勉的职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

4、关于监事与监事会

报告期内，公司严格按照《公司章程》规定的监事选聘程序选举监事，公司监事会现由5人组成，其中有2名职工代表出任的监事，监事会的人员及结构符合国家法律、法规和《公司章程》的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的

合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照《公司信息披露管理制度》和《公司章程》等有关规定，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，并确保所有股东获得平等的机会。此外，通过投资者交流会、电话、网络、面访等多种形式认真与广大投资者及相关机构交流，实现公司与投资者之间及时便捷的双向沟通与联系，维护股东尤其是中小股东的利益，努力形成良性的互动关系。

6、关于相关利益者与社会责任

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司认真贯彻落实证监会、重庆证监局关于加强公司治理专项活动的有关要求和关于建立内幕信息知情人登记管理制度的相关规定，积极开展公司治理，并不断提升公司治理水平和完善公司治理结构，先后制定了包括《内幕信息知情人登记管理制度》在内的多项内部管理制度，并开展了自查、自纠等具体实施活动。公司治理水平的提高和内部防控机制的建立，维护了公司和股东的利益。公司不存在尚未解决的治理问题，未发生泄密的事件和内幕交易情况，不存在被交易所实施批评、谴责等惩戒措施的情况。

公司一贯重视规范内幕信息管理工作，为保证披露信息的真实、准确、完整、及时，公司制订了包括《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》等一系列有关管理制度，明确了内幕信息内容，确定知情人范围。2012 年，公司通过开展针对可能接触内幕信息关键岗位人员进行“内幕交易警示教育展”专题培训和其他一系列培训、宣传工作，进一步强化了防止内幕交易、规范内幕信息管理的意识。公司在实际工作过程中严格履行上述制度规定，规范公司内幕信息管理，加强内幕信息保密工作。在召开每次董事会会议时，均按公司制度规定填报《内幕信息知情人登记表》，在报送定期报告时，向交易所提交《内幕信息知情人登记表》，严格规范了内幕信息的泄露及内幕交易，维护了信息披露的公正性。2012 年度，公司未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况，也未发生因涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012 年 05 月 21 日	《公司 2011 年度董事会工作报告》、《公司 2011 年度监事会工作报告》、《公司 2011 年度财务决算报告及 2012 年度财务预算报告》、《公司 2011 年年度报告全文及摘要》、《公司 2011 年度利润分配预案》、《关于聘请 2012 年度财务及内部控制审计机构的议案》、《关于公司 2012 年度日常关联交易预计的议案》、《关于调整公司独立董事津贴的议案》、《关于对控股子公司提供担保的议案》、《关于对控股子公司提供财务资助的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司提供担保额度的议案》	议案 1、2、3、6、11 表决情况：同意：564,588,494 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 100%；反对：0 股，弃权：0 股。表决结果：通过。议案 4、7、9、10 表决情况：同意：564,587,794 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.99%；反对：700 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.01%；弃权：0 股。表决结果：通过。议案 5、8 表决情况：同意：564,206,494 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.93%；反对：382,000 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.07%；弃权：0 股。表决结果：同意。	2012 年 05 月 22 日	《关于公司 2011 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2012-036 号）刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 01 月 20 日	《关于补选监事的议案》、《关于延长公司新增土地储备投资额度的议案》、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》	议案 1-3 表决情况：同意：566,670,105 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 100%；反对：0 股，弃权：0 股。表	2012 年 01 月 21 日	《关于公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-012 号）刊登于《中国证券报》、《证券时报》、

			决结果：同意。		《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 02 月 06 日	《关于改聘会计师事务所的议案》	表决情况：同意：338,365,073 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 100%；反对：0 股，弃权：0 股。表决结果：通过。	2012 年 02 月 07 日	《关于公司 2012 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-015 号）刊登于中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 07 月 11 日	《关于控股股东向公司提供信用借款暨关联交易的议案》	表决情况：同意：324,974,973 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 99.7278%；反对：886,600 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 0.2721%；弃权：200 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 0.0001%。本议案涉及关联交易事项，出席会议的关联股东重庆市金科投资有限公司（持有本公司 252,835,355 股股份）回避表决。表决结果：通过。	2012 年 07 月 12 日	《关于公司 2012 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-051 号）刊登于中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 09 月 06 日	《关于修改<公司章程>的议案》	表决情况：同意：339,363,990 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 100%；反对：0 股，弃权：0 股。表决结果：通过。	2012 年 09 月 07 日	《关于公司 2012 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-060 号）刊登于中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 24 日	《关于公司新增土地储备投资额度权限授权的议案》	表决情况：同意：335,964,864 股，占出席会议的股东所持有效表决权的 100%；反对：0 股，弃权：0 股。表决结	2012 年 12 月 25 日	《关于公司 2012 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-084 号）刊登于中国证券报》、《证券时报》、

			果：通过。		《上海证券报》及巨潮资讯网。
--	--	--	-------	--	----------------

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
刘斌	14	1	13	0	0	否
陈兴述	14	1	13	0	0	否
袁小彬	14	1	13	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事在工作中恪尽职守、建言献策，积极参加公司的董事会和股东大会，履行《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《独立董事年度工作制度》等相关规定所赋予的权利、职责及义务，严格遵守国家法律法规等相关规定，为公司的重大决策提出了专业化和建设性意见。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对聘任高级管理人员、利润分配方案、关联交易事项等发表了独立意见。

独立董事从公司整体运营、经营发展和资金运作等方面认真讨论、分析、提出宝贵意见，很好的行使了独立董事的权利。通过独立董事有效地开展工作，保证了公司董事会决策的合理性和科学性，切实维护了公司和全体股东合法权益，使公司法人治理机构不断规范和完善。

报告期内，独立董事对历次董事会审议的议案及公司其他事项未提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

本报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规和规范性文件以及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真尽责履职，在审核公司财务信息及其披露、提议聘请外部审计机构、监督公司的内部审计制度及其实施、负责公司内部审计和外部审计之间的沟通等方面做了大量工作。

（1）审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况

本报告期，公司继续完善公司内控制度，新制定及修订了一系列内控制度，董事会审计委员会对公司内控制度进行了认真审核，认为公司的内控制度已基本建立健全，符合有关法律法规的要求，公司内部控制制度能够得到有效的执行。

（2）监督指导公司的内部控制规范建设工作

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

（3）公司定期财务报告的审核工作

报告期内，董事会审计委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司2011年年度财务报告、2012年第一季度财务报表、2012年半年度财务报表、2012年第三季度财务报表的审核，并出具了相关审核意见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。

（4）积极推动2012年年度财务报告的相关审计工作

2012年年度审计过程中，董事会审计委员会认真履行职责，根据公司《董事会审计委员会实施细则》的具体要求，和公司年度审计工作安排，审计委员会做了以下工作：

- ①在会计师事务所审计工作团队正式进场审计前，审计委员会提前审阅了公司编制的会计报表；
- ②在审计过程中保持与年审会计师的沟通，对年审会计师发现的问题充分交换意见，并督促会计师尽快提交审计报告；
- ③在年审会计师出具初审意见后，董事会审计委员会再次审阅公司2012年度会计报表，并形成书面意见；
- ④在天健会计师事务所出具了2012年度的审计报告后，董事会审计委员会对天健会计师事务所从事本年的审计工作进行了总结。

2、薪酬委员会的履职情况

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关法律、法规和公司内部控制制度的要求，董事会薪

薪酬委员会对高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，并发表意见如下：本年度内，公司对董事、高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的董事、高级管理人员的薪酬与实际发放的一致，未有违反公司薪酬管理制度的情形发生。

薪酬委员会对报告期内独立董事津贴调整事宜进行了审核，结合行业和公司的实际情况，一致同意对公司独立董事津贴进行调整，这样有助于独立董事发挥专业所长，为企业稳定、健康、长远发展提出自己宝贵意见。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，提名委员会对公司拟聘任的高级管理人员候选人的任职条件进行审查，并一致认为公司选定的候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现有《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况。提名的相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。同意将关于聘任候选人为公司高级管理人员的相关议案提请董事会审议。

4、关联交易委员会的履职情况

报告期内，关联交易委员会对公司日常关联交易和其他重大关联交易事项进行了审核，认为公司严格遵照《关联交易管理制度》、《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市规则》等相关规定，并遵守市场公允定价原理，对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益，对上市公司独立性不构成影响。

5、战略发展委员会的履职情况

报告期内，战略发展委员会依据相关法律法规和规范性文件及《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，本着将股东利益最大化的目标，时刻关注公司的经营发展方向，对公司制定的战略目标和发展规划进行了审阅和研究。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

截止本报告期末，本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

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

存在直接或间接干预公司经营活动的情况。

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

（三）公司人员独立。公司独立聘用员工，劳动、人事及工资管理完全与控股股东独立，公司高级管理人员均未在公司控股股东单位担任除董事以外其他职务，均在本公司领取报酬。公司所有的董事、监事均通过合法程序选举产生，总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员均由董事会聘任，公司拥有独立的人事任免权。

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

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

七、同业竞争情况

公司与控股股东金科投资有限公司、实际控制人不存在同业竞争情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立完善的考评以及薪酬激励机制，对高级管理人员的考核是根据公司年度各项重点工作、关键绩效指标和分管工作目标完成情况进行综合考核，高级管理人员薪酬由基本工资、绩效薪酬、保险及福利三部分组成，其中基本工资是根据职位评估、职位序列等相关情况来确定，绩效薪酬是根据公司业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况来确定，保险及福利根据国家 and 公司有关规定执行。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，坚持以风险控制导向为原则，结合公司经营管理实际，董事会于 2012 年 2 月制定发布《内部控制建设实施方案》，并根据财政部和证监会《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）的精神，进一步将内控工作细化、完善，确定内部控制建设各个工作阶段的时间节点工作内容。

报告期内，公司根据内部控制建设实施方案，成立了内部控制建设评价领导机构和执行机构，聘请了外部专业审计机构提供内部控制咨询服务，进行内部控制规范及实施方法、风险管理等一系列宣讲、培训及辅导；通过访谈和穿行测试，对公司所有现行有效的制度文件进行了审阅，出具了《内控制度审阅意见》和《内控缺陷清单》，提出制度修订、删除、替换和增加建议；在参考行业标准的基础上，出台内部控制规范的纲领性文件《内部控制手册》，引导和推动公司建立健全内部控制，持续提升风险防范能力；对纳入 2012 年内部控制评价范围的流程和单位进行了评价，出具了自评报告。

在日常管理方面，公司结合具体业务特点和要求，制定了一系列控制措施，涵盖了公司经营管理的各个部门和环节，形成了规范的管理体系。报告期内，公司根据内控建设要求及经营管理需要，对公司制度进行了系统清理，制定发布了《金科股份规章制度管理制度》，并按制度要求审查发布制度 80 余个，组织制度研讨 30 次。通过制度研讨和修改，制度更加规范、标准、简洁，条理更加清晰；构建了合理的制度框架体系，按新的体系完成了制度汇编，并在公司 OA 系统及时更新，方便了制度的查询和应用。

二、董事会关于内部控制责任的声明

董事会对内部控制制度的建立健全和有效运行负全面责任，承诺勤勉尽责、恪尽职守，严格按照《企业内部控制基本规范》等有关规定的要求，不断建立健全内部控制制度，努力完善法人治理结构，对内部控制制度的有效性和执行力进行监督和检查，使其在生产经营中发挥应有作用，努力降低经营风险，不断提升管理规范化。董事会认为，公司根据自身的实际情况，建立了较为完备的内部控制制度，公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制现已能够有效运作，公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统基本健全、有效。对公司的法人治理结构、组织控制、业务控制、信息系统控制、会计管理控制、内部审计等作出了明确规定，能保证公司内部控制系统完善、合理、有效，确保公司运行规范、安全、顺畅。对于公司重大投资、关联交易、对外担保等重大事项，按相应金额及权限，公司分别由分管领导、

执行总裁、总裁、相关专业委员会审议后经董事会批准或经股东大会批准，有效地控制了经营业务活动风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立健全包括治理结构、机构设置及权责分配、内部审计、人力资源政策、企业文化等内部环境，以实现有效的财务报告内部控制。企业负责人对财务报告的真实性、完整性负责。分管会计工作的负责人负责组织领导财务报告的编制、对外提供和分析利用等相关工作。公司财务报告内部控制由董事会、监事会、经理层共同实施、旨在实现财务报告的可靠性并符合会计准则各项要求。为了规范企业财务报告，保证财务报告的真实、完整，根据《会计法》等有关法律法规和《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》，结合行业特征和公司的实际情况，目前已制定了《地产、物管、酒店、园林门窗公司会计核算管理办法》，《财务报销制度》、《财务资金授权审批》等相关财务制度，实行公司统一的财务管理和会计核算。

根据公司《信息系统管理办法》，财务信息系统已全面上线，通过对会计核算、销售、租赁、成本、费用、项目计划六个方面的信息化管理等方式建立公司总部和下属公司之间、各部门之间良好的信息沟通系统。

公司根据工作流程找出业务活动中的风险点，设置相应的控制环节，建立了内部授权审批制度。通过对资金支付的授权审核、授权审批以及会计机构内部合理分工，保证会计人员之间相互制约、相互监督、相互核对，以提高会计核算的质量，降低出现会计舞弊的可能性。

公司建立了较完整的财务报告体系，每月编制财务报表、每季度编制财务分析报告，每季度按照信息披露的要求对外披露财务报告。对财务报告产生重大影响的处理规定了权限和程序进行审批。各项财务报告均安排有相应人员进行复核，公司对财务报告和财务信息的对外提供也做出了严格的限制。公司内审部门通过对管理层的审计监督评价，管理层能及时纠正管理偏差，防范财务舞弊。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制存在重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 09 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网： http://www.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告

☐ 适用 ☒ 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。根据有关法律、法规的规定，结合公司的实际情况，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并严格遵守执行。报告期内，公司年报信息无重大遗漏补充的情况发生，未发生业绩预告修正情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 07 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2013）8-102 号

审 计 报 告

天健审（2013）8-102号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，金科股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金科股份公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：龙文虎

中国注册会计师：梁正勇
二〇一三年四月七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,191,083,896.41	5,455,680,712.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	5,996,390.08	6,059,728.30
应收票据	2,500,000.00	5,462,982.00
应收账款	204,031,118.51	127,124,166.38
预付款项	2,688,714,238.67	361,176,837.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	942,818,108.77	703,323,898.63
买入返售金融资产		
存货	33,494,589,794.08	27,316,826,424.41
一年内到期的非流动资产		150,000,000.00
其他流动资产	1,435,547,858.40	1,043,279,431.08
流动资产合计	47,965,281,404.92	35,168,934,181.00
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	95,411,864.48	103,583,846.00

投资性房地产	2,643,491,047.26	1,321,991,355.27
固定资产	468,697,284.58	164,041,263.42
在建工程	8,487,122.58	2,651,658.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	42,276,696.16	16,720,423.62
开发支出		
商誉	7,368,391.71	7,254,903.68
长期待摊费用	18,036,141.46	12,611,704.88
递延所得税资产	766,159,467.93	555,090,297.11
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,049,928,016.16	2,183,945,451.98
资产总计	52,015,209,421.08	37,352,879,632.98
流动负债：		
短期借款	1,972,300,000.00	874,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	1,758,047,523.50	1,151,317,976.67
应付账款	2,151,080,221.89	1,865,659,505.50
预收款项	17,456,042,896.18	12,458,195,144.06
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	130,894,175.79	117,957,646.20
应交税费	699,531,685.54	574,717,385.23
应付利息	112,441,882.52	150,830,468.19
应付股利	23,912,698.46	23,912,698.46
其他应付款	3,267,757,090.68	1,743,069,288.53
应付分保账款		
保险合同准备金		

代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	6,298,860,000.00	2,707,660,000.00
其他流动负债		300,000,000.00
流动负债合计	33,870,868,174.56	21,967,320,112.84
非流动负债：		
长期借款	9,188,680,000.00	7,291,740,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	483,690,166.59	240,939,543.49
其他非流动负债	512,812,948.89	2,439,728,475.00
非流动负债合计	10,185,183,115.48	9,972,408,018.49
负债合计	44,056,051,290.04	31,939,728,131.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,158,540,051.00	1,158,540,051.00
资本公积	697,013,275.06	110,393,358.02
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	215,287,935.41	198,043,439.75
一般风险准备		
未分配利润	4,875,172,995.17	3,728,896,279.76
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	6,946,014,256.64	5,195,873,128.53
少数股东权益	1,013,143,874.40	217,278,373.12
所有者权益（或股东权益）合计	7,959,158,131.04	5,413,151,501.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,015,209,421.08	37,352,879,632.98

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

2、母公司资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	554,680,104.96	490,627,416.88
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	481,253.82	846,098.47
预付款项	2,332,677,148.66	839,626,454.13
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,045,904,491.46	6,384,394,408.19
存货	920,467,350.05	907,894,888.81
一年内到期的非流动资产	400,000,000.00	150,000,000.00
其他流动资产	100,805,841.36	112,821,267.25
流动资产合计	15,355,016,190.31	8,886,210,533.73
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,988,355,424.70	2,972,307,406.22
投资性房地产	1,273,430,445.48	1,228,262,256.96
固定资产	12,058,804.91	13,568,644.06
在建工程	900,000.00	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,471,707.69	1,497,170.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,310,970.06	5,442,095.54
递延所得税资产	81,329,801.14	49,949,243.07
其他非流动资产		600,000,000.00

非流动资产合计	5,369,857,153.98	4,871,026,816.69
资产总计	20,724,873,344.29	13,757,237,350.42
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		130,000,000.00
应付账款	256,523,333.55	229,572,210.48
预收款项	1,325,024,846.42	1,464,771,327.05
应付职工薪酬	35,881,098.05	24,352,935.41
应交税费	85,088,909.26	63,004,608.52
应付利息	3,792,138.14	2,790,324.45
应付股利		
其他应付款	13,445,731,442.39	7,639,080,036.98
一年内到期的非流动负债	13,200,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	15,165,241,767.81	9,563,571,442.89
非流动负债：		
长期借款	1,486,800,000.00	200,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	253,090,815.23	231,600,597.73
其他非流动负债	1,084,500.00	
非流动负债合计	1,740,975,315.23	431,600,597.73
负债合计	16,906,217,083.04	9,995,172,040.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,158,540,051.00	1,158,540,051.00
资本公积	2,328,821,176.65	2,328,821,176.65
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	71,901,461.48	54,656,965.82
一般风险准备		

未分配利润	259,393,572.12	220,047,116.33
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,818,656,261.25	3,762,065,309.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,724,873,344.29	13,757,237,350.42

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

3、合并利润表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	10,348,655,744.64	9,865,789,268.75
其中：营业收入	10,348,655,744.64	9,865,789,268.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,804,268,648.96	8,630,046,754.49
其中：营业成本	6,636,406,632.73	6,783,593,267.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	1,108,974,784.07	973,176,537.26
销售费用	519,000,324.09	478,190,043.05
管理费用	502,359,906.35	372,457,547.84
财务费用	31,646,690.49	25,859,964.47
资产减值损失	5,880,311.23	-3,230,605.83
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	69,581,553.77	77,864,712.15
投资收益（损失以“－”	3,514,271.36	10,433,000.21

号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,171,981.52	-6,594,994.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,617,482,920.81	1,324,040,226.62
加：营业外收入	67,330,321.42	73,464,626.74
减：营业外支出	25,466,973.05	18,014,851.85
其中：非流动资产处置损失	397,462.99	275,980.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,659,346,269.18	1,379,490,001.51
减：所得税费用	411,356,084.74	317,007,452.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,247,990,184.44	1,062,482,548.65
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	516,871,303.40
归属于母公司所有者的净利润	1,279,375,216.17	1,069,079,365.57
少数股东损益	-31,385,031.73	-6,596,816.92
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.10	0.92
（二）稀释每股收益	1.10	0.92
七、其他综合收益	552,025,565.00	6,237,411.13
八、综合收益总额	1,800,015,749.44	1,068,719,959.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,831,400,781.17	1,075,316,776.70
归属于少数股东的综合收益总额	-31,385,031.73	-6,596,816.92

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

4、母公司利润表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,139,458,838.29	696,677,973.73

减：营业成本	529,165,296.79	402,837,157.29
营业税金及附加	186,798,322.31	69,913,816.15
销售费用	18,362,757.92	19,714,044.88
管理费用	171,475,108.40	70,615,228.16
财务费用	60,382,083.96	-2,541,538.70
资产减值损失	-557,640.44	-18,369,787.34
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	45,168,188.52	25,648,578.33
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,337,054.90	12,880,445.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,171,981.52	-3,606,391.92
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	217,664,042.97	193,038,077.20
加：营业外收入	5,725,383.83	1,305,558.17
减：营业外支出	11,636,842.86	1,167,691.56
其中：非流动资产处置损失	5,208.08	2,900.75
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	211,752,583.94	193,175,943.81
减：所得税费用	39,307,627.39	31,135,750.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	172,444,956.55	162,040,193.71
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.15	0.14
（二）稀释每股收益	0.15	0.14
六、其他综合收益		6,237,411.13
七、综合收益总额	172,444,956.55	168,277,604.84

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

5、合并现金流量表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	15,215,833,315.49	11,193,619,833.91

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,588,077,256.96	1,224,721,315.49
经营活动现金流入小计	17,803,910,572.45	12,418,341,149.40
购买商品、接受劳务支付的现金	13,287,965,300.74	12,607,174,835.20
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	713,076,017.38	548,864,157.62
支付的各项税费	1,938,445,383.35	1,389,626,196.19
支付其他与经营活动有关的现金	2,176,979,443.31	1,227,730,479.17
经营活动现金流出小计	18,116,466,144.78	15,773,395,668.18
经营活动产生的现金流量净额	-312,555,572.33	-3,355,054,518.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	449,602,160.00	994,065.79
取得投资收益所收到的现金	11,686,252.88	17,468,657.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	403,803.00	5,730,297.12
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	461,692,215.88	24,193,020.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,634,371.34	45,772,633.52
投资支付的现金	268,950,000.00	55,520,553.86
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	51,865,789.23	-3,159,416.87
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	439,450,160.57	98,133,770.51
投资活动产生的现金流量净额	22,242,055.31	-73,940,749.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	824,430,000.00	214,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	824,430,000.00	214,700,000.00
取得借款收到的现金	10,634,900,000.00	4,997,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,670,689,859.95	4,805,538,296.66
筹资活动现金流入小计	18,130,019,859.95	10,017,238,296.66
偿还债务支付的现金	4,211,390,000.00	3,719,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,595,694,339.86	1,013,881,110.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	9,249,545,302.76	3,291,110,312.00
筹资活动现金流出小计	15,056,629,642.62	8,024,351,422.97
筹资活动产生的现金流量净额	3,073,390,217.33	1,992,886,873.69
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	2,783,076,700.31	-1,436,108,395.00
加：期初现金及现金等价物余额	3,707,234,950.93	5,143,343,345.93
六、期末现金及现金等价物余额	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

6、母公司现金流量表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	965,362,883.15	568,375,147.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,784,999,481.30	1,538,814,508.33
经营活动现金流入小计	13,750,362,364.45	2,107,189,656.19
购买商品、接受劳务支付的现金	629,000,144.74	146,498,261.05
支付给职工以及为职工支付的现金	96,629,171.02	16,853,371.02
支付的各项税费	137,159,393.37	63,272,581.67
支付其他与经营活动有关的现金	11,245,390,776.85	1,873,351,810.26
经营活动现金流出小计	12,108,179,485.98	2,099,976,024.00
经营活动产生的现金流量净额	1,642,182,878.47	7,213,632.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	159,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	6,834,926.62	16,890,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	500.00
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	165,835,226.62	16,890,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,659,704.54	6,880,065.88
投资支付的现金	289,920,000.00	95,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-701,124,184.64
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	299,579,704.54	-598,544,118.76
投资活动产生的现金流量净额	-133,744,477.92	615,434,618.76
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	1,300,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,300,000,000.00	
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	509,426,823.22	86,928,901.29
支付其他与筹资活动有关的现金	2,094,960,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,614,386,823.22	486,928,901.29
筹资活动产生的现金流量净额	-1,314,386,823.22	-486,928,901.29
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	194,051,577.33	135,719,349.66
加：期初现金及现金等价物余额	360,371,700.15	224,652,350.49
六、期末现金及现金等价物余额	554,423,277.48	360,371,700.15

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

7、合并所有者权益变动表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,158,540,051.00	110,393,358.02			198,043,439.75		3,728,896,279.76		217,278,373.12	5,413,151,501.65
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,158,540,051.00	110,393,358.02			198,043,439.75		3,728,896,279.76		217,278,373.12	5,413,151,501.65

	40,051.00	358.02			,439.75		6,279.76		73.12	501.65
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		586,619,917.04			17,244,495.66		1,146,276,715.41		795,865,501.28	2,546,006,629.39
（一）净利润							1,279,375,216.17		-31,385,031.73	1,247,990,184.44
（二）其他综合收益		552,025,565.00								552,025,565.00
上述（一）和（二）小计		552,025,565.00					1,279,375,216.17		-31,385,031.73	1,800,015,749.44
（三）所有者投入和减少资本		34,594,352.04							827,250,533.01	861,844,885.05
1. 所有者投入资本									824,430,000.00	824,430,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		34,594,352.04							2,820,533.01	37,414,885.05
（四）利润分配					17,244,495.66		-133,098,500.76			-115,854,005.10
1. 提取盈余公积					17,244,495.66		-17,244,495.66			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-115,854,005.10			-115,854,005.10
4. 其他										
（五）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. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										

(七) 其他										
四、本期期末余额	1,158,540,051.00	697,013,275.06			215,287,935.41		4,875,172,995.17		1,013,143,874.40	7,959,158,131.04

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	250,041,847.00	935,104,458.08			119,959,504.46		2,172,232,762.66		9,175,190.04	3,486,513,762.24
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更		2,716,764.63			61,879,915.92		578,621,099.08			643,217,779.63
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	250,041,847.00	937,821,222.71			181,839,420.38		2,750,853,861.74		9,175,190.04	4,129,731,541.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	908,498,204.00	-827,427,864.69			16,204,019.37		978,042,418.02		208,103,183.08	1,283,419,959.78
（一）净利润							1,069,079,365.57		-6,596,816.92	1,062,482,548.65
（二）其他综合收益		6,237,411.13								6,237,411.13
上述（一）和（二）小计		6,237,411.13					1,069,079,365.57		-6,596,816.92	1,068,719,959.78
（三）所有者投入和减少资本	908,498,204.00								214,700,000.00	1,123,198,204.00
1．所有者投入资本	908,498,204.00								214,700,000.00	1,123,198,204.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										

(四) 利润分配					16,204,019.37		-16,204,019.37			
1. 提取盈余公积					16,204,019.37		-16,204,019.37			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转		-833,665,275.82					-74,832,928.18			-908,498,204.00
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. 其他		-833,665,275.82					-74,832,928.18			-908,498,204.00
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,158,540,051.00	110,393,358.02			198,043,439.75		3,728,896,279.76		217,278,373.12	5,413,151,501.65

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,158,540,051.00	2,328,821,176.65			54,656,965.82		220,047,116.33	3,762,065,309.80

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,158,540,051.00	2,328,821,176.65			54,656,965.82		220,047,116.33	3,762,065,309.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					17,244,495.66		39,346,455.79	56,590,951.45
（一）净利润							172,444,956.55	172,444,956.55
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							172,444,956.55	172,444,956.55
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					17,244,495.66		-133,098,500.76	-115,854,005.10
1．提取盈余公积					17,244,495.66		-17,244,495.66	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-115,854,005.10	-115,854,005.10
4．其他								
（五）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．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,158,540,051.00	2,328,821,176.65			71,901,461.66		259,393,576.55	3,818,656,309.80

	051.00	176.65			.48		2.12	261.25
--	--------	--------	--	--	-----	--	------	--------

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	250,041,847.00	104,155,946.89			38,067,629.42		70,743,088.71	463,008,512.02
加：会计政策变更					385,317.03		3,467,853.28	3,853,170.31
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	250,041,847.00	104,155,946.89			38,452,946.45		74,210,941.99	466,861,682.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	908,498,204.00	2,224,665,229.76			16,204,019.37		145,836,174.34	3,295,203,627.47
（一）净利润							162,040,193.71	162,040,193.71
（二）其他综合收益		6,237,411.13						6,237,411.13
上述（一）和（二）小计		6,237,411.13					162,040,193.71	168,277,604.84
（三）所有者投入和减少资本	908,498,204.00	2,218,427,818.63						3,126,926,022.63
1．所有者投入资本	908,498,204.00	2,218,427,818.63						3,126,926,022.63
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					16,204,019.37		-16,204,019.37	
1．提取盈余公积					16,204,019.37		-16,204,019.37	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								

(五) 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. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,158,540, 051.00	2,328,821, 176.65			54,656,965 .82		220,047,11 6.33	3,762,065, 309.80

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：罗亮

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重府发（1986）290 号文批准，于 1987 年 3 月 20 日由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，并于 1996 年 11 月 28 日在深圳证券交易所上市，上市时公司注册资本为 18,711.08 万元。

根据 1996 年度第一届股东大会决议，公司以 1996 年末总股本 18,711.08 万股为基数，每 10 股送 1 股，分红派息后股本总额为 20,582.18 万元。根据 2006 年第二次临时股东大会审议通过的《重庆东源产业发展股份有限公司关于利用资本公积金向流通股股东定向转增股本进行股权分置改革的议案》，公司以流通股份 7,370 万股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增 4,422 万股（每股面值人民币 1 元），变更后的注册资本为 25,004.18 万元。

经中国证券监督管理委员会《关于核准重庆东源产业发展股份有限公司吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司的批复》（证监许可[2011]799 号）核准，2011 年公司以新增 908,498,204 股股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司。2011 年 6 月 30 日，经公司股东大会审议通过，公司名称由“重庆东源产业发展股份有限公司”变更为“金科地产集团股份有限公司”。上述事项已在工商行政管理部门办妥工商变更登记手续，并取得变更后注册号为 500000000007018 的《企业法人营业执照》。公司现有注册资本 1,158,540,051 元，股份总数 1,158,540,051 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 794,011,132 股；无限售条件的流通股份 364,528,919 股。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口。

二、公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）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。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）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。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，

按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

提方法	差额计提坏账准备。
-----	-----------

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
关联组合	合并范围内关联方的应收款项
保证金组合	保证金款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
关联组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
保证金组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 账龄分析法

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

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十) 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、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。

2. 存货的计价方法

(1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发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) 发出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按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及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 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。

(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。

(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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控

制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，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的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十二) 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。

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。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35	5	2.71

机器设备	10	5	9.5
电子设备	5	5	19
运输工具	5	5	19
其他设备	5	5	19
房屋及建筑物装修	6		16.67
家具设备	5	5	19

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 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。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 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。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件、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	5

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十七) 长期待摊费用

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。

(十八) 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。

(十九) 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，向购房人收取或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) 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。

(二十一) 收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够

可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

2. 销售商品

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

3. 提供劳务

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

4. 让渡资产使用权

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

5. 建造合同

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

(二十二) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 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。

（二十四）经营租赁

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

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

（二十五）持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

三、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收售楼款	2%-5%

城市维护建设税	应缴流转税税额	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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

根据财政部、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）及重庆市主管税务机关的批复，重庆市金科大酒店有限公司、重庆凯尔辛基园林有限公司、重庆展弘园林有限公司、重庆天豪门窗有限公司 2012 年度企业所得税暂按 15% 的税率计缴。

公司、重庆中讯物业发展有限公司、重庆天源盛置业发展有限公司、重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司、重庆市金科上尊置业有限公司、重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司、重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司开发项目评审为绿色生态住宅小区，根据国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2005 年本）》及财政部、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），暂按 15% 税率进行 2011 年度企业所得税汇算清缴。由于《西部地区鼓励类产业目录》尚未公布，受国家宏观调控政策影响是否能享受企业所得税优惠税率具有不确定性，公司及上述子公司暂按 25% 税率计算确认所得税费用。

四、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
重庆合川区金科合竣置业有限公司(以下简称合竣置业)	全资子公司的控股子公司	合川区南办处世纪大道 162-2 号	房地产业	2,000	房地产开发	58573078-8
重庆金科峻荣房地产开发有限公司(以下简称峻荣地产)	全资子公司的子公司	重庆市涪陵区李渡太乙大道 21 号	房地产业	10,000	房地产开发	58803296-9
唐山市金科房地产开发有限公司(以下简称唐山金科)	控股子公司	曹妃甸唐山湾生态城	房地产业	1,000	房地产开发	58242842-8

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
无锡金科大酒店管理有限公司(以下简称无锡金科大酒店)	全资子公司	无锡市新区江溪街道苏巷路1号	住宿和餐饮业	100	酒店管理	58371246-3
重庆金科景绎房地产开发有限公司(以下简称景绎地产)	全资子公司	重庆市长寿区桃源大道23号13-10	房地产业	5,000	房地产开发	59671109-9
重庆金科汇茂房地产开发有限公司(以下简称汇茂地产)	全资子公司	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号	房地产业	3,000	房地产开发	59671010-1
重庆市金科途鸿置业有限公司(以下简称途鸿地产)	全资子公司	重庆市大足区智凤镇登云街道社区	房地产业	1,000	房地产开发	05427684-6
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国竣置业)	全资子公司	重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号	房地产业	3,000	房地产开发	05986474-3
重庆市万盛经开区金科伯乐星置业有限公司(以下简称伯乐星置业)	全资子公司	重庆市万盛区黑山镇农中社	房地产业	5,000	房地产开发	05987052-9
重庆金科中俊房地产开发有限公司(以下简称中俊地产)	全资子公司	重庆市渝北区新南路184号附12、13号金科星城	房地产业	10,000	房地产开发	05986600-1
内江金科百俊房地产开发有限公司(以下简称内江金科)	全资子公司	内江市中区南环路西2巷9号	房地产业	5,000	房地产开发	59754069-0
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司(以下简称张家港金科)	全资子公司	张家港保税区长谊大厦502室	房地产业	20,000	房地产开发	59855767-0
南通金科房地产开发有限公司(以下简称南通金科)	全资子公司	南通苏通科技产业园纬14路38号	房地产业	10,000	房地产开发	58848601-2
济南金科西城房地产开发有限公司(以下简称济南金科)	控股子公司	济南市槐荫区经十路29851号(槐荫区政务中心二楼D011厅)	房地产业	10,000	房地产开发	05485765-9
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司(以下简称汇宜地产)	全资子公司	重庆市涪陵区中山路9号	房地产业	3,000	房地产开发	05987088-7

(续上表)

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表
重庆合川区金科合竣置业有限公司	1,020		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科峻荣房地产开发有限公司	10,000		[注 1]	[注 1]	是
唐山市金科房地产开发有限公司	510		51	51	是
无锡金科大酒店管理有限公司	100		[注 7]	[注 7]	是
重庆金科景绎房地产开发有限公司	5,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	3,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市金科途鸿置业有限公司	1,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	3,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市万盛经开区金科伯乐星置业有限公司	2,550		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科中俊房地产开发有限公司	27,795		[注 1]	[注 1]	是
内江金科百俊房地产开发有限公司	4,000		[注 8]	[注 8]	是
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	14,000		[注 9]	[注 9]	是
南通金科房地产开发有限公司	10,000		[注 10]	[注 10]	是
济南金科西城房地产开发有限公司	1,020		51	51	是
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	3,000		[注 11]	[注 11]	是

(续上表)

子公司全称	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额	备注
重庆合川区金科合竣置业有限公司	468.58		

唐山市金科房地产开发有限公司	464.12		
重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司	2,449.12		
重庆金科中俊房地产开发有限公司	26,703.36		
内江金科百俊房地产开发有限公司	896.17		
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	5,792.50		
济南金科西城房地产开发有限公司	952.65		

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	全资子公司	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	2,000	房地产开发	20302610-4
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	全资子公司	重庆市江北区五红路19号商务楼	房地产业	2,174.89	房地产开发	62191100-X
重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司(以下简称华南地产)	全资子公司	江北区建新东路73号金科香江家园3楼	房地产业	3,000	房地产开发	20282453-4
重庆华协置业有限公司(以下简称华协置业)	全资子公司	九龙坡区九龙园区A区火炬大道13号	房地产业	2,000	房地产开发	75623673-4
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司(以下简称佳乐九龙)	全资子公司	九龙坡区高新园区内	房地产业	3,000	房地产开发	73655490-3
重庆财信江景物业发展有限公司(以下简称财信江景)	全资子公司	江北区五红路19号附1-27号三楼	房地产业	1,000	房地产开发	76590854-7
重庆中讯物业发展有限公司(以下简称中讯物业)	全资子公司	重庆市北部新区高新园星光大道62号海王星科技大厦A区8楼	房地产业	2,000	房地产开发	73980300-4

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
重庆天源盛置业发展有限公司(以下简称天源盛置业)	全资子公司	九龙坡区九龙园区火炬大道16号	房地产业	2,000	房地产开发	76886797-1
重庆通融实业有限公司(以下简称通融地产)	全资子公司	重庆市北部新区高新园星光大道62号海王星科技大厦B馆	房地产业	1,092	房地产开发	75005957-0
重庆市搏展房地产开发有限责任公司(以下简称搏展地产)	全资子公司	重庆市渝北区龙塔街道渝鲁大道737号鲁能星城三街区13幢1-7	房地产业	10,000	房地产开发	20288377-X
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	全资子公司的子公司	重庆市沙坪坝区曾家镇曾风路2-1、2-2、2-5-1号	房地产业	1,000	房地产开发	69929042-6
重庆市金科宸居置业有限公司(以下简称宸居置业)	全资子公司	重庆市南岸区茶园新城区世纪大道99号A栋	房地产业	2,000	房地产开发	57213724-8
重庆璧山县金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	控股子公司	重庆市璧山县璧城街道金剑路129号2楼	房地产业	1,800	房地产开发	58145932-9
重庆市金科上尊置业有限公司(以下简称上尊置业)	全资子公司的子公司	永川区红河中路177号5号楼	房地产业	1,000	房地产开发	55203056-6
重庆市金科昌锦置业有限公司(以下简称昌锦置业)	全资子公司的子公司	荣昌县昌元镇海棠大道国土资源局集资楼	房地产业	1,000	房地产开发	57341331-2
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	全资子公司的控股子公司	重庆市开县云枫滨湖路(金科开州城)	房地产业	9,000	房地产开发	57899344-0
成都金科房地产开发有限公司(以下简称成都金科)	全资子公司	成都市成华区青龙场致祥路44号1-5幢10号	房地产业	3,000	房地产开发	79491382-0
成都市江龙投资有限公司(以下简称成都江龙)	全资子公司	新津县五津镇五津西路105号3楼	房地产业	5,000	房地产开发	68904951-6
成都金科双翼置业有限公司(以下简称成都双翼)	全资子公司的子公司	成都市成华区龙潭寺西路109号	房地产业	2,000	房地产开发	56967274-1

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
无锡金科房地产开发有限公司(以下简称无锡金科)	全资子公司	无锡市广泽路100号	房地产业	70,000	房地产开发	79459697-6
无锡金科科润房地产开发有限公司(以下简称无锡科润)	全资子公司	无锡市新区江溪街道坊前新芳路	房地产业	58,824	房地产开发	66836255-4
无锡金科嘉润房地产开发有限公司(以下简称无锡嘉润)	全资子公司的子公司	无锡市南湖大道501号	房地产业	36,664	房地产开发	55123824-2
江阴金科房地产开发有限公司(以下简称江阴金科)	全资子公司	江阴市临港新城申港崇文路	房地产业	10,000	房地产开发	67202747-6
江阴金科置业发展有限公司(以下简称江阴置业)	全资子公司	江阴市云亭街道敌山湾会所	房地产业	15,000	房地产开发	67984835-7
金科集团苏州房地产开发有限公司(以下简称苏州金科)	全资子公司的子公司	苏州高新区塔园路369号	房地产业	40,000	房地产开发	55930850-8
吴江金科扬子置业发展有限公司(以下简称吴江金科扬子)	全资子公司的控股子公司	吴江市松陵镇花园路2518号鼎盛银座商务楼401室	房地产业	40,000	房地产开发	57031695-5
重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司(以下简称重庆科润)	全资子公司	重庆市涪陵区中山路9号	房地产业	10,000	房地产开发	66089643-9
重庆市金科坤合投资有限公司(以下简称坤合投资)	全资子公司	重庆市涪陵区中山路9号	房地产业	5,000	房地产开发	69120422-0
北京金科兴源置业有限公司(以下简称北京兴源)	全资子公司	北京市昌平区小汤山大柳树村西北龙泉阁二层	房地产业	10,000	房地产开发	67235032-9
北京金科纳帕置业有限公司(以下简称北京纳帕)	全资子公司的控股子公司	北京市昌平区小汤山镇沙顺路68号翰宏花园会所	房地产业	20,000	房地产开发	55306399-2
北京金科弘居置业有限公司(以下简称北京弘居)	全资子公司	北京市昌平区沙顺路91号院3号	房地产业	19,800	房地产开发	56742273-0
湖南金科房地产开发有限公司(以下简称湖南金科)	全资子公司	长沙市岳麓区青山村雷锋大	房地产业	15,000	房地产开发	67076473-9

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
称湖南金科)		道 299 号				
浏阳金科置业有限公司(以下简称浏阳置业)	全资子公司	浏阳市集里马鞍山小区 29 号	房地产业	5,000	房地产开发	68744302-6
重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)	全资子公司	重庆市涪陵区义和镇兴义南路(政府办公楼)	建筑业	10,000	城市公园、社区、公共区域的园林绿化工程等	79801539-0
重庆展弘园林有限公司(以下简称展弘园林)	全资子公司	重庆市江北区五红路 17 号金科花园	建筑业	4,500	城市园林绿化等	79588576-1
重庆天豪门窗有限公司(以下简称天豪门窗)	全资子公司	重庆市渝北区回兴街道服银锦路 68 号 2 幢 1-1	建筑业	4,500	金属门窗工程专业承包壹级	79074798-4
重庆新起点装饰工程有限公司(以下简称新起点装饰)	全资子公司的子公司	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 号 4-3	建筑业	5,000	建筑装饰装修工程	76885782-9
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	全资子公司	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 号	商业	5,000	销售五金交电等	78421950-1
重庆市金科科鹏商业管理公司(以下简称重庆科鹏)	全资子公司	重庆市涪陵区中山路 9 号	商业	500	商业管理、物业管理	56993408-6
无锡庆科商业管理有限公司(以下简称无锡庆科)	全资子公司的子公司	无锡市新区江溪街道坊前新芳路 19 号	商业	100	商业管理、物业管理	58101903-2
重庆市金科物业服务有限责任公司(以下简称金科物业)	全资子公司	重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”	商业	510	物业管理	45041179-8
重庆市金科大酒店有限公司(以下简称金科酒店)	全资子公司	重庆市北部新区光电园	住宿和餐饮业	4,600	物业管理、酒店管理	70932696-4
重庆金科两江大酒店有限公司(以下简称涪陵大酒店)	全资子公司的子公司	重庆市涪陵区滨江大道二段 6 号	住宿和餐饮业	2,000	酒店管理	56873453-3
苏州金科大酒店管理有限公司(以下简称苏州金科大酒店)	全资子公司的子公司	苏州高新区塔园路 369 号	住宿和餐饮业	100	酒店管理	56917303-7
浏阳金科大酒店管	全资子公	浏阳市集里马	住宿和餐	1,000	酒店管理	57029916-3

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
理有限公司(以下简称浏阳金科大酒店)	司的子公司	鞍山小区	饮业			

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
重庆金科房地产开发有限公司	9,071.97		100	100	是
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	4,998.51		100	100	是
重庆市金科实业集团华南房地产开发有限公司	3,000		100	100	是
重庆华协置业有限公司	6,493		100	100	是
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司	10,387.09		100	100	是
重庆财信江景物业发展有限公司	3,941.81		100	100	是
重庆中讯物业发展有限公司	17,220		100	100	是
重庆天源盛置业发展有限公司	17,966.46		100	100	是
重庆通融实业有限公司	3,340.01		100	100	是
重庆市搏展房地产开发有限责任公司	40,030		100	100	是
重庆市金科星聚置业有限公司	1,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市金科宸居置业有限公司	2,000		100	100	是
重庆璧山县金科众玺置业有限公司	16,000		55.56	55.56	是
重庆市金科上尊置业有限公司	1,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市金科昌锦置业有限公司	1,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆市金科骏耀房	34,000		[注 1]	[注 1]	是

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表
地产开发有限公司					
成都金科房地产开 发有限公司	2,000		[注 2]	[注 2]	是
成都市江龙投资有 限公司	60,000		[注 12]	[注 12]	是
成都金科双翼置业 有限公司	2,000		[注 13]	[注 13]	是
无锡金科房地产开 发有限公司	76,117.47		100	100	是
无锡金科科润房地 产开发有限公司	60,000		[注 6]	[注 6]	是
无锡金科嘉润房地 产开发有限公司	20,000		[注 14]	[注 14]	是
江阴金科房地产开 发有限公司	10,000		[注 3]	[注 3]	是
江阴金科置业发展 有限公司	15,000		[注 4]	[注 4]	是
金科集团苏州房地 产开发有限公司	40,000		[注 5]	[注 5]	是
吴江金科扬子置业 发展有限公司	20,000		[注 15]	[注 15]	是
重庆市金科实业集团科 润房地产开发有限公司	10,000		100	100	是
重庆市金科坤合投 资有限公司	5,000		100	100	是
北京金科兴源置业 有限公司	14,000		100	100	是
北京金科纳帕置业 有限公司	9,000		[注 16]	[注 16]	是
北京金科弘居置业 有限公司	10,000		100	100	是
湖南金科房地产开 发有限公司	15,000		100	100	是
浏阳金科置业有限 公司	5,000		[注 17]	[注 17]	是
重庆凯尔辛基园林 有限公司	10,000		100	100	是

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表
重庆展弘园林有限公司	4,787.41		100	100	是
重庆天豪门窗有限公司	5,053.83		100	100	是
重庆新起点装饰工程有限公司	5,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆庆科商贸有限公司	5,000		[注 18]	[注 18]	是
重庆市金科科鹏商业管理公司	500		100	100	是
无锡庆科商业管理有限公司	100		[注 7]	[注 7]	是
重庆市金科物业服务有限责任公司	510		100	100	是
重庆市金科大酒店有限公司	6,060.29		100	100	是
重庆金科两江大酒店有限公司	2,000		[注 19]	[注 19]	是
苏州金科大酒店管理有限公司	100		[注 20]	[注 20]	是
浏阳金科大酒店管理有限公司	1,000		[注 21]	[注 21]	是

(续上表)

子公司全称	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额	备注
重庆璧山县金科众玺置业有限公司	13,302.96		
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	27,196.05		
吴江金科扬子置业发展有限公司	18,816.17		
北京金科纳帕置业有限公司	355.81		

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司	注册地	业务	注册	经营	组织机构
-------	-----	-----	----	----	----	------

	类型		性质	资本	范围	代码
重庆庆恒商贸有限公司(以下简称庆恒商贸)	全资子公司	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 号 5-7 号	商业	5,000	室内装饰、室内设计	63311078-7
湖南靓兴房地产开发有限公司(以下简称靓兴地产)	全资子公司的控股子公司	长沙市岳麓区望城坡商贸城 D-7 栋第 18、19、20 幢	房地产业	880	房地产开发	75580897-2
郴州小埠金科房地产开发有限公司(以下简称小埠地产)	全资子公司的控股子公司	郴州市北湖区保和乡小埠村(南岭生态城会所四楼 405 室)	房地产业	5,000	房地产开发	59545673-5
重庆源昊装饰工程有限公司(以下简称源昊装饰)	全资子公司的子公司	重庆市涪陵区兴华中路 55 号(宏富大厦)负 1-1 号	建筑业	5,000	建筑装修装饰工程	76885782-9

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
重庆庆恒商贸有限公司	4,981		100	100	是
湖南靓兴房地产开发有限公司	704		[注 22]	[注 22]	是
郴州小埠金科房地产开发有限公司	5,716.14		[注 23]	[注 23]	是
重庆源昊装饰工程有限公司	5,000		[注 1]	[注 1]	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
湖南靓兴房地产开发有限公司	212.50		
郴州小埠金科房地产开发有限公司	3,704.39		

[注 1]:重庆金科为公司全资子公司,公司通过重庆金科,间接持有下列公司对应股权:

子公司全称	期末实际出资额(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
重庆合川区金科合竣置业有限公司	1,020	51	51
重庆金科峻荣房地产开发有限公司	10,000	100	100

重庆金科景绎房地产开发有限公司	5,000	100	100
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	3,000	100	100
重庆市金科途鸿置业有限公司	1,000	100	100
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	3,000	100	100
重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司	2,550	51	51
重庆金科中俊房地产开发有限公司	27,795	51	51
重庆市金科星聚置业有限公司	1,000	100	100
重庆市金科上尊置业有限公司	1,000	100	100
重庆市金科昌锦置业有限公司	1,000	100	100
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	34,000	55.56	55.56
重庆新起点装饰工程有限公司	5,000	100	100
重庆源昊装饰工程有限公司	5,000	100	100

[注 2]：公司、子公司弘景地产分别持有成都金科 89%、11%的股权，公司通过弘景地产直接加间接合计持有成都金科 100%的股权。

[注 3]：公司、子公司佳乐九龙分别持有江阴金科 99%、1%的股权，公司通过佳乐九龙直接加间接合计持有江阴金科 100%的股权。

[注 4]：公司、子公司江阴金科分别持有江阴置业 98%、2%的股权，公司通过江阴金科直接加间接合计持有江阴置业 100%的股权。

[注 5]：公司、子公司无锡金科、江阴置业分别持有苏州金科 5%、60%、35%的股权，公司通过无锡金科、江阴置业直接加间接合计持有苏州金科 100%的股权。

[注 6]：公司、子公司无锡金科分别持有无锡科润 51%、49%的股权，公司通过无锡金科直接加间接合计持有无锡科润 100%的股权。

[注 7]：子公司无锡科润持有无锡金科大酒店、无锡庆科 100%的股权，公司通过无锡科润间接持有无锡金科大酒店、无锡庆科 100%的股权。

[注 8]：子公司成都金科持有内江金科 80%的股权，公司通过成都金科间接持有内江金科 80%的股权。

[注 9]：子公司无锡金科持有张家港金科 70%的股权，公司通过无锡金科间接持有张家港金科 70%的股权。

[注 10]：子公司江阴置业持有南通金科 100%的股权，公司通过江阴置业间接持有南通金科 100%的股权。

[注 11]：子公司重庆科润持有汇宜地产 100%的股权，公司通过重庆科润间接持有汇宜地产 100%的股权。

[注 12]：公司、子公司成都金科分别持有成都江龙 49%、51%的股权，公司通过成都金科直接加间接合计持有成都江龙 100%的股权。

[注 13]：子公司成都金科持有成都双翼 100%的股权，公司通过成都金科间接持有成都双翼 100%的股权。

[注 14]：子公司无锡金科持有无锡嘉润 100%的股权，公司通过无锡金科间接持有无锡嘉润 100%的股权，信托公司在法律形式上持有无锡嘉润股权，详见附注四（一）4（2）[注 3]。

[注 15]：子公司江阴金科持有吴江金科扬子 50%的股权，公司通过无锡金科间接持有吴江金科扬子 50%的股权。

[注 16]：子公司北京兴源持有北京纳帕 90%的股权，公司通过北京兴源间接持有北京纳帕 90%的股权。

[注 17]：公司、子公司湖南金科分别持有浏阳置业 90%、10%的股权，公司通过湖南金科直接加间接合计持有浏阳置业 100%的股权。

[注 18]：公司、子公司重庆金科分别持有庆科商贸 52%、48%的股权，公司通过重庆金科直接加间接合计持有庆科商贸 100%的股权。

[注 19]：子公司坤合投资持有涪陵大酒店 100%的股权，公司通过坤合投资间接持有涪陵大酒店 100%的股权。

[注 20]：子公司苏州金科持有苏州金科大酒店 100%的股权，公司通过苏州金科间接持有苏州金科大酒店 100%的股权。

[注 21]：子公司湖南金科持有浏阳金科大酒店 100%的股权，公司通过湖南金科间接持有浏阳金科大酒店 100%的股权。

[注 22]：子公司湖南金科持有靓兴地产 80%的股权，公司通过湖南金科间接持有靓兴地产 80%的股权。

[注 23]：子公司湖南金科持有小埠地产 60%的股权，公司通过湖南金科间接持有小埠地产 60%的股权。

4. 其他说明

（1）拥有其半数或半数以下表决权的子公司，纳入合并财务报表范围的原因说明

公司通过子公司江阴金科间接持有吴江金科扬子 50%的股权，吴江金科扬子董事会多数成员由江阴金科委派，并由江阴金科负责经营管理，对其具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

（2）截至 2012 年 12 月 31 日，信托资金认缴子公司注册资本情况如下：

信托公司	被投资单位	注册资本 (万元)	认缴注册资本 (万元)	法律形式持股 比例 (%)	备注
中诚信托有限责任公司	北京弘居	19,800.00	9,800.00	49.49	[注 1]
长安国际信托股份有限公司	无锡金科	70,000.00	13,574.50	19.39	[注 2]
中铁信托有限责任公司	无锡嘉润	36,664.00	16,664.00	45.45	[注 3]

[注 1]：2011 年 6 月，中诚信托有限责任公司（以下简称中诚信托）以集合信托资金 59,710 万元对子公司北京弘居增资，认缴注册资本 9,800 万元。增资完成后，北京弘居注册资本为 19,800 万元，上述事项业已办妥工商变更登记手续。公司以对北京弘居享有的股东借款债权中的 40,000 万元认购该项信托计划下的次级受益权，信托计划成立之日起满 12 个月至

信托计划成立满 33 个月期间，北京弘居向中诚信托偿付标的债权及资金占用费，且由公司对货币形态的信托财产不足以支付实际发生的信托税费及信托费用的差额部分履行相应的补足义务后，优先受益人取得其全部投资回报后退出信托计划。根据公司与中诚信托签订的《合作协议补充协议》，公司于 2012 年归还上述信托资金 10,000 万元。该股权信托由北京弘居以项目土地使用权提供抵押担保，公司以持有北京弘居全部股权提供质押担保，并同时提供连带责任保证担保。

[注 2]：2011 年 8 月，长安国际信托股份有限公司（以下简称长安信托）以集合信托资金 27,149 万元投入子公司无锡金科，其中：13,574.50 万元用于向无锡金科发放信托贷款，13,574.50 万元用于受让公司持有无锡金科 19.39214% 的股权。上述股权转让事项业已办妥工商变更登记手续。在信托计划成立满 2 年时，由子公司江阴置业或其指定的第三方购买长安信托持有无锡金科的全部股权，且无锡金科完全偿还信托贷款本息后，信托计划终止。该股权信托由公司持有无锡金科全部股权提供质押担保，同时由公司实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇提供连带责任保证担保。

[注 3]：2011 年 2 月，中铁信托有限责任公司（以下简称中铁信托）以集合信托资金 160,000 万元对子公司无锡嘉润增资，认缴注册资本 16,664 万元。增资完成后，无锡嘉润注册资本为 36,664 万元，上述股权转让事项业已办妥工商变更登记手续。无锡金科定向认购该信托计划项下一般信托受益权 40,000 万元，该项信托计划实际融资金额 120,000 万元。公司同意受让该项信托计划项下的信托受益权，并分期依约支付信托受益权受让价款，受让款支付完毕后，信托资金退出。该股权信托由无锡嘉润以项目土地使用权提供抵押担保，由无锡金科以其持有无锡嘉润全部股权提供质押担保，并同时由公司实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇提供连带责任保证担保。

虽然在法律形式上，上述子公司采用的是股权融资，但根据公司与上述各信托公司签订的协议，本公司及相关子公司具有交付现金给各信托公司的合同义务，不满足《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件，故在公司合并财务报表中将上述信托计划实际融资金额作为负债列报。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，股权信托退出，但尚未完善子公司股权变更情况如下：

1) 2010 年 4 月，重庆国际信托有限公司（以下简称重庆信托）以集合信托资金 230,000 万元对子公司北京纳帕增资，认缴注册资本 10,000 万元，增资完成后，北京纳帕注册资本为 20,000 万元。北京纳帕股东北京兴源及北京纳帕投资有限公司分别出资 99,000 万元、11,000 万元定向认购该信托项下次级受益权，该信托计划实际融资金额 120,000 万元，期限为 2 年。公司在受让重庆信托持有的北京纳帕 50% 股权后，信托投资本金退出。该项信托计划于本期到期，公司已清偿完毕该项信托资金本金及利息，公司已于 2013 年 1 月 25 日完善北京纳帕股权工商变更登记手续。

2) 2010 年 12 月，长安信托以集合信托资金 21,166 万元对子公司成都金科增资，认缴注册资本 1,000 万元，增资完成后，成都金科注册资本为 3,000 万元。在信托计划成立满 18 个月时，由公司或其指定的第三方购买长安信托持有成都金科的全部股权，信托计划终止。该项信托计划于本期到期，公司已清偿完毕该项信托资金本金及利息，但尚未完善成都金科股权工商变更登记手续。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）出资设立重庆金科景绎房地产开发有限公司，于 2012 年 5 月 18 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500221000036552 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，重庆金科出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期子公司重庆金科出资设立重庆金科汇茂房地产开发有限公司，于 2012 年 5 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500109000041565 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 3,000 万元，重庆金科出资 3,000 万元，占其注册资本的 100%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期子公司重庆金科出资设立重庆市金科途鸿置业有限公司，于 2012 年 9 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500225000017728 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，重庆金科出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期子公司重庆金科出资设立重庆市江津区金科国竣置业有限公司，于 2012 年 12 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500381000047992 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 3,000 万元，重庆金科出资 3,000 万元，占其注册资本的 100%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期子公司重庆金科和重庆峻廷房地产开发有限公司共同出资设立重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司，于 2012 年 12 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500110000009914 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，重庆金科出资 2,550 万元，占其注册资本的 51%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期子公司重庆金科和重庆中俊投资有限公司共同出资设立重庆金科中俊房地产开发有限公司，于 2012 年 12 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500903000058137 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，其中，重庆金科出资 5,100 万元，占其注册资本的 51%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称成都金科）和内江鑫隆国有资产经营有限责任公司共同出资设立内江金科百俊房地产开发有限公司，于 2012 年 6 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 511002000025469 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，成都金科出资 4,000

万元，占其注册资本的 80%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期子公司无锡金科房地产开发有限公司（以下简称无锡金科）出资设立张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司（以下简称张家港金科），于 2012 年 6 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320592000062122 的《企业法人营业执照》。该公司原注册资本 9,000 万元，根据修改后的章程，本期张家港金科新增注册资本 11,000 万元，由无锡金科和张家港保税区瑞丰置业有限公司共同缴足，其中无锡金科认缴新增注册资本 5,000 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，无锡金科出资 14,000 万元，占其注册资本的 70%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期子公司江阴金科置业发展有限公司（以下简称江阴置业）出资设立南通金科房地产开发有限公司，于 2012 年 1 月 12 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320691000068812 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，江阴置业出资 10,000 万元，占其注册资本的 100%，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

10) 本期公司和济南西城投资开发集团有限公司共同出资设立济南金科西城房地产开发有限公司（以下简称济南金科），于 2012 年 10 月 12 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 370104000002976 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，由全体股东分两期于 2014 年 10 月 9 日前缴足，公司认缴注册资本 5,100 万元，占其注册资本的 51%。截至 2012 年 12 月 31 日，济南金科实收资本 2,020 万元，公司实际缴纳出资额 1,020 万元，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

11) 本期子公司重庆金科科润房地产开发有限公司（以下简称重庆科润）和重庆康柏实业有限公司（以下简称康柏实业）共同出资设立重庆市金科汇宜房地产开发有限公司（以下简称汇宜地产），于 2012 年 12 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500102000053685 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 3,000 万元，重庆科润出资 1,530 万元，占其注册资本的 51%。根据重庆科润与康柏实业于 2012 年 12 月 29 日签订的股权转让协议，重庆科润以 1,470 万元受让康柏实业持有汇宜地产 49% 股权。截至 2012 年 12 月 31 日，重庆科润持有汇宜地产 100% 股权，对其具有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

1) 根据子公司湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）与自然人陈新亮签订的《湖南靓兴房地产开发有限公司股权转让协议》，本期子公司湖南金科以 704 万元受让陈新亮持有的靓兴地产 80% 股权。湖南金科已于 2012 年 9 月 30 日办理了相应的财产权交接手续，故自 2012 年 10 月起将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据公司、子公司湖南金科及郴州小埠投资开发集团有限公司（以下简称小埠投资）签订的《合作协议》及《补充协议》、子公司湖南金科与小埠投资签订的《郴州小埠集团金科房地产开发有限责任公司股权转让协议》，本期子公司湖南金科以 5,284.14 万元受让小埠投资持有小埠地产 60%股权。湖南金科已于 2012 年 7 月 23 日办理了相应的财产权交接手续，故自 2012 年 8 月起将其纳入合并财务报表范围。

3) 根据子公司重庆金科与自然人黄世界、余宗常签订的《重庆源昊装饰工程有限公司股权转让协议》，本期子公司重庆金科以 1,020 万元受让黄世界、余宗常合计持有源昊装饰 100%股权。重庆金科已于 2012 年 9 月 30 日办理了相应的财产权交接手续，故自 2012 年 10 月起将其纳入合并财务报表范围。

（三）本期新纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
重庆金科景绎房地产开发有限公司	46,819,721.23	-3,180,278.77
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	29,246,845.89	-753,154.11
重庆市金科途鸿置业有限公司	9,864,014.31	-135,985.69
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	29,987,619.00	-12,381.00
重庆市万盛经开区金科伯乐星置业有限公司	49,982,000.00	-18,000.00
重庆金科中俊房地产开发有限公司	544,966,535.00	-33,465.00
内江金科百俊房地产开发有限公司	44,808,489.72	-5,191,510.28
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	193,083,313.47	-6,916,686.53
南通金科房地产开发有限公司	87,258,335.05	-12,741,664.95
济南金科西城房地产开发有限公司	19,233,750.90	-966,249.10
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	29,975,625.00	-24,375.00
湖南靓兴房地产开发有限公司	10,625,042.36	-311,382.89
郴州小埠金科房地产开发有限公司	92,609,809.95	-2,659,190.05
重庆源昊装饰工程有限公司	49,879,009.11	-7,502.86

（四）本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

湖南靓兴房地产开发有限公司	无	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。
郴州小埠金科房地产开发有限公司	无	
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03	

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			991,925.46			2,546,187.14
银行存款：						
人民币			7,570,219,725.78			4,364,088,763.79
其他货币资金：						
人民币			1,619,872,245.17			1,089,045,761.76
合 计			9,191,083,896.41			5,455,680,712.69

(2) 期末，已有账面余额 270,077.22 万元的货币资金用于担保。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,996,390.08	6,059,728.30
合 计	5,996,390.08	6,059,728.30

3. 应收票据

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,500,000.00		2,500,000.00	5,462,982.00		5,462,982.00
合 计	2,500,000.00		2,500,000.00	5,462,982.00		5,462,982.00

4. 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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	212,004,041.47	100.00	7,972,922.96	3.76
合 计	212,004,041.47	100.00	7,972,922.96	3.76

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	131,742,639.45	100.00	4,618,473.07	3.51
合 计	131,742,639.45	100.00	4,618,473.07	3.51

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	167,898,576.08	79.20	1,678,985.76	106,217,802.09	80.63	1,062,178.01
1-2 年	34,115,967.53	16.09	1,705,798.39	17,429,078.75	13.23	871,453.95
2-3 年	2,859,576.34	1.35	571,915.27	5,297,182.04	4.02	1,059,436.41
3-5 年	6,227,396.02	2.94	3,113,698.04	2,346,343.75	1.78	1,173,171.88
5 年以上	902,525.50	0.42	902,525.50	452,232.82	0.34	452,232.82
小 计	212,004,041.47	100.00	7,972,922.96	131,742,639.45	100.00	4,618,473.07

(2) 期末无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
客户一	非关联方	6,147,632.66	1-2 年	2.90
客户二	非关联方	5,659,999.00	1-2 年	2.67
客户三	非关联方	5,485,000.00	1 年以内	2.59
客户四	非关联方	5,422,177.29	1 年以内	2.56
客户五	非关联方	4,510,175.93	1 年以内	2.13
小 计		27,224,984.88		12.85

(4) 应收其他关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例(%)
重庆展禾农业发展有限公司	联营企业	1,386,885.64	0.65
重庆市中科建设(集团)有限公司	股东的子公司	153,463.70	0.07
小 计		1,540,349.34	0.72

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,573,135,351.90	95.70	349,259,207.37	96.70
1-2 年	109,961,843.17	4.09	11,746,461.05	3.25
2-3 年	5,613,460.51	0.21	171,169.09	0.05
3 年以上	3,583.09			
合 计	2,688,714,238.67	100.00	361,176,837.51	100.00

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
济南市国土资源局[注 1]	非关联方	1,128,417,900.00	1 年以内	土地未交付
重庆市土地和矿业权交易中心[注 2]	非关联方	545,561,000.00	1 年以内	土地未交付
重庆市国土资源和房屋管理局[注 3]	非关联方	310,000,000.00	1 年以内	土地未交付
长沙经济技术开发区管理委员会财政局[注 4]	非关联方	229,400,000.00	1 年以内	土地未交付
璧山县国土资源和房屋管理局[注 5]	非关联方	134,000,000.00	1 年以内	土地未交付
小 计		2,347,378,900.00		

[注 1]：系子公司济南金科支付山东省济南市六块宗地土地价款，详见本财务报表附注八（二）1。

[注 2]：系子公司重庆金科支付重庆市北部新区组团 B 标准分区 B4-1/02、B5-1/02 号宗地土地价款，详见本财务报表附注八（二）2。

[注 3]：系子公司宸居置业支付重庆市南岸区茶园-鹿角组团 I 分区 09-1/03 号宗地土地价款，详见本财务报表附注八（二）3。

[注 4]：系公司支付长沙经济技术开发区土地价款，详见本财务报表附注八（二）4。

[注 5]：系子公司众玺置业支付璧山县璧泉街道土地价款，详见本财务报表附注八（二）5。

(3) 期末无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	19.47	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备：				
账龄分析法组合	350,262,570.36	35.88	30,266,528.10	8.64
保证金组合	435,822,066.51	44.65		

小 计	786,084,636.87	80.53	30,266,528.10	3.85
合 计	976,084,636.87	100.00	33,266,528.10	3.41

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	25.88	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	303,245,824.28	41.31	27,741,992.16	9.15
保证金组合	240,820,066.51	32.81		
小 计	544,065,890.79	74.12	27,741,992.16	5.10
合 计	734,065,890.79	100.00	30,741,992.16	4.19

2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆嘉溢华科技实业有限公司	190,000,000.00	3,000,000.00	1.58	[注]
小 计	190,000,000.00	3,000,000.00	1.58	

[注]: 系根据公司与嘉溢华公司签订的《协议书》及《补充协议书》, 参与嘉溢华公司的土地项目整治支付的合作款项。鉴于目前该土地联合整治工作正在按协议约定及政府统一部署积极推进, 该笔应收款项基本不存在回收风险, 公司对其单项计提坏账准备 300 万元。公司股东重庆市金科投资有限公司与黄红云、陶虹遐承诺若届时公司无法收回或不能足额收回该笔应收款项, 则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云、陶虹遐无条件地连带承担。

3) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	260,782,960.39	74.45	2,607,829.60	241,304,729.70	79.57	2,413,047.26
1-2 年	40,848,437.00	11.66	2,042,421.86	24,494,199.66	8.08	1,224,709.98

2-3 年	15,853,396.05	4.53	3,170,679.21	5,499,315.94	1.81	1,099,863.19
3-5 年	20,664,359.00	5.90	10,332,179.51	17,886,414.50	5.90	8,943,207.25
5 年以上	12,113,417.92	3.46	12,113,417.92	14,061,164.48	4.64	14,061,164.48
小 计	350,262,570.36	100.00	30,266,528.10	303,245,824.28	100.00	27,741,992.16

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司 关系	账面 余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	款项性质 或内容
重庆嘉溢华科技实业有限公司[注 1]	非关联方	190,000,000.00	4-5 年	19.47	土地整治款
浏阳市农业发展有限公司[注 2]	非关联方	130,914,157.00	1 年以内	13.41	土地整治款
苏州市土地储备中心[注 3]	非关联方	125,100,000.00	1 年以内	12.82	土地保证金
重庆市江津区财政局[注 4]	非关联方	62,000,000.00	1 年以内	6.35	土地保证金
重庆市大足区财政局[注 5]	非关联方	53,950,000.00	1 年以内	5.53	土地保证金
小 计		561,964,157.00		57.58	

[注 1]: 详见本财务报表附注五（一）6（1）2）。

[注 2]: 系根据公司与浏阳市人民政府签订的《土地联合整治协议书》及《补充协议》支付的浏阳仙人湖水库项目土地综合整治费用，浏阳市人民政府指定公司将该款项划入浏阳市农业发展有限公司。仙人湖水库项目土地招拍挂后，若公司未能竞得仙人湖水库项目地块的土地使用权，则浏阳市政府在该宗土地出让后的 20 日内负责全额退还金科集团所支付的综合整治包干费用及道路、管网、绿化等基础设施建设费用、三通一平费用等全部费用；无论公司是否竞得仙人湖水库项目地块的土地使用权，对该项目的土地整治增值收益由浏阳市人民政府及公司按 1:9 的比例分配。

[注 3]: 系子公司苏州金科支付高新区枫桥街道土地保证金，详见本财务报表附注八（二）7。

[注 4]: 系公司支付重庆市江津区财政局江津农科院项目竞买保证金。

[注 5]: 系公司支付大足区棠香街道土地竞买保证金。

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	20,356,661.74		20,356,661.74	17,023,688.67		17,023,688.67
低值易耗品	662,585.28		662,585.28	367,182.45		367,182.45
库存商品	43,691,487.26		43,691,487.26	39,019,068.72		39,019,068.72
开发成本	29,060,323,578.81		29,060,323,578.81	24,142,849,850.42		24,142,849,850.42
拟开发产品	858,487,461.75		858,487,461.75	1,373,941,983.20		1,373,941,983.20
开发产品	3,284,738,959.63		3,284,738,959.63	1,539,870,050.13		1,539,870,050.13
出租开发产品	96,670,089.37		96,670,089.37	95,127,785.51		95,127,785.51
工程施工	129,658,970.24		129,658,970.24	108,626,815.31		108,626,815.31
合 计	33,494,589,794.08		33,494,589,794.08	27,316,826,424.41		27,316,826,424.41

(2) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

公司本期借款费用资本化金额合计 161,935.95 万元。

2) 期末，已有账面价值 1,948,346.71 万元的存货用于担保。

3) 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
VISA 国际	2010 年 2 月	2012 年 9 月	51,684.00		222,675,346.72
重庆阳光小镇	2009 年 3 月	2013 年 10 月	217,552.00	648,918,138.80	516,789,709.98
茶园世界城	2011 年 11 月	2013 年 5 月	182,468.00	1,402,276,375.02	988,854,123.73
十年城	2007 年 7 月	2013 年 11 月	212,111.00	204,951,181.49	529,196,841.27
太阳海岸	2009 年 11 月	2013 年 4 月	142,850.00	318,139,997.00	478,756,673.30
西城大院	2004 年 1 月	2012 年 4 月	125,663.81		327,355,368.99
重庆公园王府	2010 年 7 月	2013 年 5 月	147,466.00	1,222,251,230.80	918,956,429.08
重庆廊桥水乡	2010 年 7 月	2013 年 5 月	488,340.00	1,689,487,666.06	1,445,440,590.56
茶园中央御园	2012 年 7 月	2014 年 9 月	313,838.00	983,089,586.45	
璧山中央公园城	2012 年 1 月	2014 年 7 月	144,392.00	749,164,224.97	
合川世界城	2012 年 3 月	2014 年 4 月	106,419.00	470,086,095.47	

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
永川中央公园城	2010 年 8 月	2013 年 5 月	154,244.00	350,203,963.44	486,464,450.47
永川阳光小镇	2010 年 12 月	2013 年 6 月	184,561.00	613,082,324.38	423,842,692.27
永川金科世界城	2011 年 10 月	2013 年 6 月	430,914.00	1,037,199,455.42	416,754,946.14
开州城	2011 年 7 月	2013 年 12 月	385,000.00	727,419,704.34	204,080,478.01
东部酒店项目	2012 年 9 月	2014 年 11 月	50,000.00	30,573,687.21	
东部住宅项目	2012 年 10 月	2014 年 11 月	185,000.00	126,702,592.00	
成都金科一城	2007 年 10 月	2012 年 12 月	181,333.00		21,930,182.47
橡胶厂项目	2012 年 12 月	2015 年 7 月	134,085.00	222,379,713.20	
成都廊桥水乡	2010 年 4 月	2013 年 5 月	214,000.00	700,362,034.83	478,912,128.46
成都天籟城	2011 年 7 月	2013 年 5 月	127,700.00	755,561,311.37	643,293,041.07
内江中央公园城	2012 年 7 月	2015 年 3 月	170,000.00	207,784,197.57	
无锡观天下	2007 年 8 月	2013 年 1 月	125,000.00	143,621,524.31	79,055,255.03
无锡东方王榭	2007 年 8 月	2013 年 1 月	105,000.00	96,243,382.46	71,523,773.15
万博商业广场	2010 年 7 月	2013 年 1 月	91,421.00	718,909,075.77	534,445,459.61
无锡米兰花园	2010 年 8 月	2014 年 8 月	80,692.00	18,423,615.43	553,942,101.39
米兰 A 地块	2011 年 6 月	2013 年 3 月	203,599.00	903,549,549.40	714,314,386.56
国际街坊世界城	2010 年 6 月	2013 年 6 月	400,000.00	2,641,184,507.63	2,986,738,608.18
江阴锦绣天成	2010 年 1 月	2012 年 5 月	50,498.00		96,183,076.59
江阴东方大院	2010 年 8 月	2012 年 3 月	112,839.00		309,387,014.42
江阴东方王府	2010 年 5 月	2013 年 5 月	210,309.00	833,332,996.81	965,365,098.10
廊桥印象	2012 年 7 月	2014 年 11 月	222,200.00	349,505,792.89	
南通金科城	2012 年 4 月	2014 年 8 月	155,000.00	498,333,734.31	
苏州金科王府	2010 年 9 月	2013 年 5 月	370,598.00	1,151,106,093.55	1,647,640,715.06
吴江廊桥水岸	2011 年 7 月	2013 年 4 月	540,000.00	1,943,690,681.85	1,707,285,891.94
涪陵黄金海岸	2008 年 8 月	2012 年 8 月	79,135.46		299,190,310.89
涪陵天湖小镇	2009 年 9 月	2013 年 7 月	92,000.00	288,127,956.67	226,677,974.43
涪陵世界走廊 B 区	2010 年 8 月	2012 年 9 月	87,007.00		365,272,784.10
涪陵中央公园城	2011 年 8 月	2013 年 10 月	267,714.00	243,050,141.39	130,952,012.31

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
涪陵世界走廊A区	2010年6月	2013年4月	84,447.00	251,206,693.73	240,099,193.46
长寿阳光小镇	2012年7月	2014年5月	160,539.00	469,203,528.51	
北京金科王府	2010年10月	2013年5月	506,253.00	3,243,932,532.62	2,926,451,574.12
北京廊桥水岸	2011年10月	2013年5月	275,494.00	1,702,120,026.35	1,393,688,581.11
湖南东方大院	2009年4月	2013年12月	190,000.00	260,998,198.70	458,133,132.23
浏阳仙人湖	2011年3月	2014年6月	200,000.00	484,809,837.88	333,199,905.22
雷锋大道项目	2009年1月	2015年3月	137,776.00	290,254,738.96	
在水一方	2012年11月	2014年6月	29,903.39	69,085,489.77	
合 计				29,060,323,578.81	24,142,849,850.42

4) 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
汽车城项目	2013年1月	2015年8月	149,106.37	364,010,989.20	
蔡家项目	2013年6月	2015年12月	241,672.02	277,702,454.46	
金科天籁城	2013年4月	2015年10月	184,194.91	166,634,200.00	
在水一方	2013年4月	2014年6月	29,903.39	50,139,818.09	
成都廊桥水乡	2012年6月	2013年5月	214,000.00		278,748,721.96
茶园中央御园	2012年7月	2014年9月	313,838.00		724,086,082.33
合川世界城	2012年3月	2014年4月	106,419.00		64,387,377.35
璧山中央公园城	2012年1月	2014年7月	144,392.00		306,719,801.56
合 计				858,487,461.75	1,373,941,983.20

[注 1]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为最近一栋楼结算时间。

5) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 2]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金科花园	2003年12月	1,022,440.63		901,788.05	120,652.58
VISA 国际	2012年11月	16,653,376.34	307,551,226.47	237,368,163.96	86,836,438.85
东方王榭	2008年11月	32,975,996.09		1,839,120.41	31,136,875.68

项目名称	竣工时间 [注 2]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
东方雅郡	2010 年 6 月	19,236,751.18		10,025,302.58	9,211,448.60
蚂蚁 SOHO	2008 年 4 月	31,720,433.66		2,226,747.21	29,493,686.45
重庆阳光小镇	2012 年 12 月	51,180,799.28	324,051,409.25	276,540,603.09	98,691,605.44
天湖美镇	2009 年 11 月	43,047,525.80		1,499,520.22	41,548,005.58
中华坊	2005 年 10 月	44,947,226.46		648,541.05	44,298,685.41
十年城	2012 年 10 月	38,855,097.06	520,227,638.98	392,937,495.57	166,145,240.47
金砂水岸	2006 年 3 月	16,007,640.58		462,624.82	15,545,015.76
绿韵康城	2007 年 11 月	27,295,166.52		129,422.18	27,165,744.34
云湖天都	2010 年 1 月	60,866,185.37		1,741,645.80	59,124,539.57
廊桥水岸	2009 年 9 月	21,579,918.49		15,701,684.01	5,878,234.48
太阳海岸	2012 年 11 月	60,160,367.79	291,208,122.35	211,331,945.24	140,036,544.90
西城大院	2012 年 3 月	49,327,077.41	419,184,950.46	316,525,952.17	151,986,075.70
小城故事	2010 年 1 月	17,079,757.71		3,808,798.71	13,270,959.00
香江家园	2002 年 9 月	3,141,252.49			3,141,252.49
重庆廊桥水乡	2012 年 11 月	30,522,797.68	893,223,394.17	709,432,608.28	214,313,583.57
重庆美社项目	2005 年 10 月	6,849,587.64		74,037.57	6,775,550.07
永川中央公园城	2012 年 9 月		394,133,676.56	290,836,808.46	103,296,868.10
成都金科一城	2012 年 12 月	248,503,256.22	125,497,151.75	299,020,707.89	74,979,700.08
成都廊桥水乡	2012 年 6 月		302,205,186.67	122,574,240.83	179,630,945.84
无锡观天下	2011 年 11 月	72,530,517.73		2,368,704.96	70,161,812.77
无锡东方王榭	2011 年 11 月	79,149,285.25		265,846.09	78,883,439.16
万博商业广场	2011 年 11 月	50,625,652.00		37,173,321.30	13,452,330.70
无锡米兰花园	2012 年 12 月		683,673,274.02	563,824,322.08	119,848,951.94
国际街坊世界城	2012 年 12 月		785,892,869.25	354,528,747.52	431,364,121.73
江阴锦绣天成	2012 年 8 月	10,242,042.15	129,685,876.76	122,910,223.08	17,017,695.83
江阴东方大院	2012 年 10 月	15,477,270.19	353,328,318.58	345,483,325.20	23,322,263.57
江阴东方王府	2012 年 11 月		324,057,890.29	195,746,203.52	128,311,686.77
苏州金科王府	2012 年 12 月		885,015,593.60	370,643,009.84	514,372,583.76

项目名称	竣工时间 [注 2]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
涪陵黄金海岸	2012 年 8 月		359,792,146.11	359,792,146.11	
涪陵天湖小镇	2012 年 12 月		253,467,113.01	250,508,338.98	2,958,774.03
涪陵世界走廊B区	2012 年 9 月		749,599,999.99	543,728,773.44	205,871,226.55
涪陵世界走廊A区	2012 年 8 月		32,397,844.05	31,989,392.55	408,451.50
北京帕提欧	2012 年 6 月	311,370,000.10	130,185,623.36	388,600,570.28	52,955,053.18
湖南东方大院	2012 年 10 月	179,502,628.31	263,079,016.57	319,398,729.70	123,182,915.18
合 计		1,539,870,050.13	8,527,458,322.25	6,782,589,412.75	3,284,738,959.63

[注 2]：如项目为分期开发交房，竣工时间为最近一栋楼竣工时间。

6) 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
重庆阳光小镇	15,640,034.93	907,009.79	488,541.07	16,058,503.65
重庆廊桥水岸	5,889,750.56		1,234,212.39	4,655,538.17
金沙水岸	10,702,215.51		1,039,425.68	9,662,789.83
云湖天都	35,463,660.28		1,105,058.76	34,358,601.52
西城大院	24,522,628.28	1,419,226.18	604,716.78	25,337,137.68
涪陵黄金海岸		3,770,346.29		3,770,346.29
重庆美社项目	2,909,495.95		82,323.72	2,827,172.23
小 计	95,127,785.51	6,096,582.26	4,554,278.40	96,670,089.37

8. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数	期初数
委托贷款		150,000,000.00
合 计		150,000,000.00

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
待转流转税金	1,362,353,418.40	942,685,031.08
地票	52,035,200.00	48,783,000.00
银行理财产品	21,000,000.00	51,500,000.00
其他	159,240.00	311,400.00
合 计	1,435,547,858.40	1,043,279,431.08

(2) 其他说明

1) 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营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及土地增值税作为其他流动资产列报。

2) 期末账面价值 5,203.52 万元的地票系子公司重庆金科已购买尚未使用的 213,333 平方米用地指标。

10. 对合营企业和联营企业投资

单位：万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
重庆金科展禾农业发展有限公司	47.62	47.62	69,464.80	64,377.12	5,087.68	868.91	-1,716.08

11. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
重庆金科展禾农业发展有限公司	权益法	50,000,000.00	32,398,837.66	-8,171,981.52	24,226,856.14
重庆银海融资租赁有限公司	成本法	71,185,008.34	71,185,008.34		71,185,008.34
合 计			103,583,846.00	-8,171,981.52	95,411,864.48

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆金科展禾农业发展有限公司	47.62	47.62				
重庆银海融资租赁有限公司	6.35	6.35				

司						
合 计						

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处 置	转为自 用 房地产	
1) 成本小计	455,693,437.58		515,820,713.33				971,514,150.91
房屋及建筑物	455,693,437.58		515,820,713.33				971,514,150.91
2) 公允价值变动小计	866,297,917.69		736,034,086.67	69,644,891.99			1,671,976,896.35
房屋及建筑物	866,297,917.69		736,034,086.67	69,644,891.99			1,671,976,896.35
3) 账面价值合计	1,321,991,355.27		1,251,854,800.00	69,644,891.99			2,643,491,047.26
房屋及建筑物	1,321,991,355.27		1,251,854,800.00	69,644,891.99			2,643,491,047.26

(2) 其他说明

1) 期末，已有账面价值 119,435.68 万元的投资性房地产用于担保。

2) 其他

本期子公司重庆科润开发涪陵世界走廊 B 区项目完工，该项目位处成熟商业区，经公司管理委员会研究决定，将涪陵世界走廊 B 区合计 66,222.42 平方米商业物业长期持有出租，将其转为投资性房地产，公司委托重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对该项物业进行评估以确定其转换日公允价值，出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2012）第 116 号）。

公司在期末委托重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对自持投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，出具了《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2013）第 15 号）。

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	283,537,057.99	344,437,070.46		12,666,604.62	615,307,523.83
房屋、建筑物	103,123,825.51	217,694,294.29		6,303,000.00	314,515,119.80
机器设备	13,146,875.44	1,724,975.28		714,516.88	14,157,333.84
电子设备	47,857,284.57	12,846,746.62		762,240.00	59,941,791.19
运输工具	34,361,581.20	10,168,543.13		3,082,924.00	41,447,200.33
其他设备	17,968,398.86	3,935,793.34		1,722,266.74	20,181,925.46
房屋及建筑物装修	59,234,304.47	95,921,794.92		48,000.00	155,108,099.39
家具设备	7,844,787.94	2,144,922.88		33,657.00	9,956,053.82
	——	本期转入	本期计提	——	——
2) 累计折旧小计	119,495,794.57		32,705,826.43	5,591,381.75	146,610,239.25
房屋、建筑物	11,903,438.21		3,771,021.38	1,503,113.38	14,171,346.21
机器设备	5,806,272.07		1,277,218.10	340,741.74	6,742,748.43
电子设备	26,638,506.20		6,525,285.70	365,974.05	32,797,817.85
运输工具	14,851,724.80		5,850,296.64	1,757,257.09	18,944,764.35
其他设备	11,465,875.22		2,931,717.53	1,587,888.04	12,809,704.71
房屋及建筑物装修	44,915,329.74		10,824,524.20	4,433.31	55,735,420.63
家具设备	3,914,648.33		1,525,762.88	31,974.14	5,408,437.07
3) 账面净值小计	164,041,263.42				468,697,284.58
房屋、建筑物	91,220,387.30	——		——	300,343,773.59
机器设备	7,340,603.37	——		——	7,414,585.41
电子设备	21,218,778.37	——		——	27,143,973.34
运输工具	19,509,856.40	——		——	22,502,435.98
其他设备	6,502,523.64	——		——	7,372,220.75
房屋及建筑物装修	14,318,974.73	——		——	99,372,678.76
家具设备	3,930,139.61	——		——	4,547,616.75
4) 减值准备小计					
房屋、建筑物		——		——	
机器设备		——		——	

电子设备		—	—	
运输工具		—	—	
其他设备		—	—	
房屋及建筑物装修		—	—	
家具设备		—	—	
5) 账面价值合计	164,041,263.42			468,697,284.58
房屋、建筑物	91,220,387.30	—	—	300,343,773.59
机器设备	7,340,603.37	—	—	7,414,585.41
电子设备	21,218,778.37	—	—	27,143,973.34
运输工具	19,509,856.40	—	—	22,502,435.98
其他设备	6,502,523.64	—	—	7,372,220.75
房屋及建筑物装修	14,318,974.73	—	—	99,372,678.76
家具设备	3,930,139.61	—	—	4,547,616.75

本期折旧额为 32,705,826.43 元；本期子公司坤合投资开发涪陵世界走廊 A 区酒店竣工，由存货转入固定资产原值为 213,797,112.74 元，该项资产尚未办妥产权证书。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 27,780.86 万元的固定资产用于担保。

14. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	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	8,487,122.58		8,487,122.58	2,651,658.00		2,651,658.00
合 计	8,487,122.58		8,487,122.58	2,651,658.00		2,651,658.00

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	工程投入占预算 比例(%)
零星工程		2,651,658.00	5,835,464.58			
合 计		2,651,658.00	5,835,464.58			

(续上表)

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资本 化金额	本期利息资本 化年率(%)	资金来源	期末数
零星工程					自筹	8,487,122.58
合 计						8,487,122.58

15. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	21,251,018.02	28,202,887.00		49,453,905.02
土地使用权	13,081,608.16	22,942,577.71		36,024,185.87
软件	8,169,409.86	5,201,109.29		13,370,519.15
商标权		59,200.00		59,200.00
2) 累计摊销小计	4,530,594.40	2,646,614.46		7,177,208.86
土地使用权	766,500.24	487,645.40		1,254,145.64
软件	3,764,094.16	2,152,062.37		5,916,156.53
商标权		6,906.69		6,906.69
3) 账面价值合计	16,720,423.62			42,276,696.16
土地使用权	12,315,107.92	——	——	34,770,040.23
软件	4,405,315.70	——	——	7,454,362.62
商标权		——	——	52,293.31

本期摊销额 2,646,614.46 元；本期子公司坤合投资开发涪陵世界走廊 A 区酒店竣工，由存货转入无形资产原值为 22,942,577.71 元，该项资产尚未办妥产权证书。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 2,731.57 万元的无形资产用于担保。

16. 商誉

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	期末减值准备
重庆庆恒商贸有限公司[注]	98,151.81			98,151.81	98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06			859,680.06	
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65			2,525,698.65	
重庆天豪门窗有限公司	3,869,524.97			3,869,524.97	
重庆源昊装饰工程有限公司		113,488.03		113,488.03	
合 计	7,383,055.49	113,488.03		7,496,543.52	128,151.81

[注]：本期成都尚品室内设计有限公司更名为重庆庆恒商贸有限公司。

17. 长期待摊费用

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少 的原因
装修费	11,322,538.31	10,877,816.75	5,283,380.13		16,916,974.93	
财产保险	1,289,166.57		170,000.04		1,119,166.53	
合 计	12,611,704.88	10,877,816.75	5,453,380.17		18,036,141.46	

(2) 其他说明

装修费系公司及子公司租赁办公场所装修费用。

18. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	9,326,049.83	8,066,384.47
房地产企业预售收入计算的预计利润	379,774,244.65	245,938,859.67

可抵扣亏损	56,811,416.98	41,718,312.87
未实现内部交易利润	42,322,090.17	34,151,453.67
土地溢价摊销	127,291,459.99	109,152,195.28
应付职工薪酬	18,508,554.88	16,918,885.67
其他[注]	132,125,651.43	99,144,205.48
合 计	766,159,467.93	555,090,297.11
递延所得税负债		
采用公允价值模式计量投资性房地产	446,773,211.39	240,939,543.49
其他	36,916,955.20	
合 计	483,690,166.59	240,939,543.49

(2) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	2,876,034.83	2,419,500.92
可抵扣亏损	4,728,330.60	12,176,134.40
应付职工薪酬		5,537,815.00
其他		65,889.77
小 计	7,604,365.43	20,199,340.09

(3) 已确认可抵扣差异和应纳税差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	38,491,568.04
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,519,096,978.48
可抵扣亏损	227,245,667.88
未实现内部交易利润	169,288,360.66
土地溢价摊销	509,165,839.95

应付职工薪酬	78,518,574.73
其他[注]	528,532,605.63
小 计	3,070,339,595.37
应纳税差异项目	
采用公允价值模式计量投资性房地产	1,787,092,845.52
其他	147,667,820.80
小 计	1,934,760,666.32

[注]：系可抵扣费用、未入库税金、递延收益、交易性金融资产公允价值变动等暂时性差异项目。

19. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	35,360,465.23	5,880,311.23		1,325.40	41,239,451.06
商誉减值准备	128,151.81				128,151.81
合 计	35,488,617.04	5,880,311.23		1,325.40	41,367,602.87

20. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	1,170,000,000.00	618,000,000.00
质押借款	642,300,000.00	256,000,000.00
抵押借款	50,000,000.00	
抵押及保证借款	110,000,000.00	
合 计	1,972,300,000.00	874,000,000.00

21. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,758,047,523.50	1,151,317,976.67

合 计	1,758,047,523.50	1,151,317,976.67
-----	------------------	------------------

下一会计期间将到期的金额为 1,758,047,523.50 元。

22. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	1,826,998,041.55	1,353,913,348.90
应付材料及设备款	324,082,180.34	511,746,156.60
合 计	2,151,080,221.89	1,865,659,505.50

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
重庆市神龙建设工程有限公司	496,591.61	663,493.06
重庆市中科建设(集团)有限公司	66,720,040.88	90,302,751.24
重庆市江龙建设工程有限公司	20,845,958.41	28,832,622.60
重庆展禾农业发展有限公司	442,506.78	580,377.98
小 计	88,505,097.68	120,379,244.88

23. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商品房预售款	17,405,908,943.90	12,440,517,492.76
其他	50,133,952.28	17,677,651.30
合 计	17,456,042,896.18	12,458,195,144.06

(2) 预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
重庆市中科建设(集团)有限公司	1,335,455.00	1,349,344.71

小 计	1,335,455.00	1,349,344.71
-----	--------------	--------------

(3) 其他说明

1) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数
金科花园	1,073,289.60	1,639,811.70
VISA 国际	20,016,514.00	369,891,003.48
东方王榭	36,079.46	140,079.46
东方雅郡	1,146,015.80	4,052,305.85
蚂蚁 SOHO	1,048,483.56	1,731,483.56
重庆阳光小镇	1,301,704,464.00	1,087,316,643.00
天湖美镇	1,498,199.72	2,982,339.72
茶园世界城	1,285,923,937.00	231,039,828.00
中华坊	790,228.41	790,228.41
桦林景苑		541.05
十年城	755,456,957.90	1,219,155,158.29
金砂水岸	19,290,441.44	12,789,878.51
绿韵康城	2,966,628.69	2,788,674.69
云湖天都	10,106,324.85	9,989,777.83
廊桥水岸	2,192,592.58	19,862,276.58
太阳海岸	210,982,467.00	248,235,039.29
西城大院	3,703,886.00	562,375,599.00
小城故事	1,996,542.00	2,638,041.00
香江家园	1,020,643.00	477,100.00
重庆公园王府	811,293,813.00	159,541,046.00
重庆廊桥水乡	1,443,458,740.00	961,185,719.00
茶园中央御园	62,972,016.00	
璧山中央公园城	323,952,151.00	
合川世界城	267,709,635.00	
重庆美社项目	7,194,829.40	4,014,829.40

项目名称	期末数	期初数
永川中央公园城	602,207,958.31	513,542,080.40
永川阳光小镇	275,496,639.00	74,630,277.50
永川金科世界城	326,708,382.20	21,394,194.00
开州城	760,128,981.30	83,500,718.30
成都金科一城	5,019,247.44	388,199,785.96
成都廊桥水乡	454,720,242.86	249,332,233.68
成都天籁城	528,607,242.60	55,719,147.00
内江中央公园城	68,871,869.20	
无锡观天下	305,186,506.01	287,115,330.01
无锡东方王榭	205,096,108.00	199,327,465.00
万博商业广场	768,320,735.78	619,560,715.80
无锡米兰花园	9,492,483.00	608,945,553.00
米兰 A 地块	761,791,483.04	228,030,183.50
国际街坊世界城	982,215,453.00	448,358,324.00
江阴锦绣天成	2,801,867.00	134,773,944.00
江阴东方大院	2,375,703.00	743,609,406.00
江阴东方王府	865,808,235.00	614,206,915.00
廊桥印象	240,815,528.00	
南通金科城	152,313,188.10	
苏州金科王府	588,107,897.78	266,891,630.78
吴江廊桥水岸	336,348,489.00	3,504,741.00
涪陵廊桥水岸	233,096.36	236,015.01
涪陵黄金海岸	21,736.64	591,392,995.93
涪陵天湖美镇	315,076,398.78	392,647,363.62
涪陵世界走廊 B 区	36,455,104.99	4,746,131.00
涪陵中央公园城	184,344,700.00	7,889,865.99
涪陵世界走廊 A 区	161,820,712.44	77,523,414.25
长寿阳光小镇	117,015,217.00	

项目名称	期末数	期初数
北京帕提欧	4,882,790.66	396,065,207.66
北京金科王府	581,551,253.00	147,027,074.00
北京廊桥水岸	940,479,407.00	46,447,340.55
湖南东方大院	284,059,408.00	333,262,036.00
小 计	17,405,908,943.90	12,440,517,492.76

24. 应付职工薪酬

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	104,726,860.98	612,590,343.26	610,390,418.51	106,926,785.73
职工福利费		14,482,955.61	14,482,955.61	
社会保险费	489,756.72	58,403,325.80	58,420,276.60	472,805.92
其中：医疗保险费	189,749.65	15,715,449.66	15,690,529.18	214,670.13
基本养老保险费	238,096.43	36,211,159.76	36,247,403.07	201,853.12
失业保险费	35,493.45	3,229,275.71	3,221,320.48	43,448.68
工伤保险费	15,840.54	1,715,238.35	1,723,218.47	7,860.42
生育保险费	10,576.65	1,532,202.32	1,537,805.40	4,973.57
住房公积金	404,550.47	19,179,982.26	19,087,005.36	497,527.37
工会经费	6,601,905.55	11,701,871.93	7,097,294.43	11,206,483.05
职工教育经费	5,734,572.48	9,352,552.12	3,296,550.88	11,790,573.72
其他		301,515.99	301,515.99	
合 计	117,957,646.20	726,012,546.97	713,076,017.38	130,894,175.79

应付职工薪酬期末数中无拖欠性质的款项，期末应付职工薪酬中应付工资、奖金、津贴等主要系提取的工资、奖金，将于下一年度支付。

25. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	96,000,142.87	98,269,648.21
增值税	2,001,566.73	-167,645.04
城市维护建设税	7,294,663.18	6,878,439.98
教育费附加	3,219,082.69	2,604,567.90
地方教育附加	2,158,161.66	1,736,378.60
土地增值税	73,060,930.89	34,581,060.99
企业所得税	509,386,380.07	422,537,369.24
个人所得税	3,542,806.71	2,745,581.36
房产税	592,112.40	891,463.56
土地使用税	518,861.37	1,922,584.40
其他	1,756,976.97	2,717,936.03
合 计	699,531,685.54	574,717,385.23

26. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	31,257,674.30	30,040,738.86
信托资金利息	81,184,208.22	120,789,729.33
合 计	112,441,882.52	150,830,468.19

27. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年末支付原因
香港弘景国际有限公司	23,912,698.46	23,912,698.46	对方未催收
合 计	23,912,698.46	23,912,698.46	

28. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
保证金	147,497,237.32	205,489,854.28
拆借款	1,018,226,677.75	743,394,082.19
应付暂收款	1,251,028,100.00	156,190,000.00
代收代缴客户款	377,078,185.80	293,971,489.10
其他	473,926,889.81	344,023,862.96
合 计	3,267,757,090.68	1,743,069,288.53

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
重庆市金科投资有限公司	590,576,924.33	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	1,568,475.28	
重庆市中科建设(集团)有限公司	324,694.00	305,000.00
重庆展禾农业发展有限公司	2,419,694.70	2,419,694.70
陶虹遐	7,497,532.56	7,497,532.56
小 计	602,387,320.87	10,222,227.26

(3) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
济南西城投资开发集团有限公司	913,707,900.00	子公司股东往来款
重庆金科投资有限公司	590,576,924.33	公司股东拆借款本息
江苏恒元房地产发展有限公司	397,649,753.42	子公司股东拆借款本息
北京纳帕投资有限公司	110,000,000.00	子公司股东往来款
重庆峻廷房地产开发有限公司	92,536,700.00	子公司股东往来款
重庆康柏实业有限公司	81,487,000.00	暂收款
小 计	2,185,958,277.75	

29. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	4,330,270,000.00	902,000,000.00
一年内到期的信托资金	1,968,590,000.00	1,805,660,000.00
合 计	6,298,860,000.00	2,707,660,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
保证借款	1,233,220,000.00	159,500,000.00
质押借款	40,000,000.00	70,000,000.00
抵押借款	2,138,000,000.00	470,000,000.00
抵押及保证借款	919,050,000.00	202,500,000.00
小 计	4,330,270,000.00	902,000,000.00

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率	期末数	期初数
工商银行重庆渝北支行	2010-7-22	2013-9-10	人民币	基准利率	565,050,000.00	
中国银行无锡南长支行	2012-3-12	2013-12-27	人民币	基准利率上浮 5%	295,000,000.00	
工商银行重庆建新北路支行	2010-3-22	2013-3-18	人民币	基准利率	240,000,000.00	
华夏银行重庆分行	2010-11-18	2013-11-18	人民币	固定利率 5.88%	200,000,000.00	
农业银行重庆渝中支行	2010-6-29	2013-6-27	人民币	基准利率	175,000,000.00	
农业银行重庆渝中支行	2009-9-23	2012-9-9	人民币	基准利率增加 1%		160,000,000.00
农业银行无锡新区支行	2010-8-10	2012-5-17	人民币	基准利率		150,000,000.00
农业银行成都市光华支行	2009-8-24	2012-8-23	人民币	基准利率增加 1%		95,000,000.00
浙商银行重庆分行	2011-9-26	2012-12-25	人民币	基准利率上浮 15%		70,000,000.00
工商银行苏州新区支行	2011-12-23	2012-12-20	人民币	基准利率上浮 20%		70,000,000.00

小 计					1,475,050,000.00	545,000,000.00
-----	--	--	--	--	------------------	----------------

(3) 一年内到期的信托资金

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	期末数	备 注
中诚信托有限责任公司	2011-6-26	2013-12-28	人民币	497,100,000.00	[注 1]
长安国际信托股份有限公司	2011-8-15	2013-8-14	人民币	271,490,000.00	[注 2]
中铁信托有限责任公司	2011-2-1	2013-2-1	人民币	1,200,000,000.00	[注 3]
小 计				1,968,590,000.00	

[注 1]：详见本财务报表附注四（一）4（2）[注 1]。

[注 2]：详见本财务报表附注四（一）4（2）[注 2]。

[注 3]：详见本财务报表附注四（一）4（2）[注 3]。

30. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
信托资金		300,000,000.00
合 计		300,000,000.00

31. 长期借款

(1) 长期借款明细情况

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,422,680,000.00	1,927,300,000.00
质押借款	246,780,000.00	249,780,000.00
抵押借款	4,856,220,000.00	4,095,220,000.00
抵押及保证借款	1,663,000,000.00	1,019,440,000.00
合 计	9,188,680,000.00	7,291,740,000.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率	期末数	期初数
------	-----------	-----------	----	-----	-----	-----

兴业国际信托有限公司	2012-12-10	2014-12-10	人民币	固定利率 11.8%	599,800,000.00	
中信银行总行营业部	2012-6-25	2014-7-20	人民币	基准利率上浮 10%	569,000,000.00	
兴业国际信托有限公司	2012-10-30	2014-10-30	人民币	固定利率 12%	480,000,000.00	
重庆国际信托有限公司	2012-7-23	2014-7-23	人民币	固定利率 14%	477,000,000.00	
工商银行重庆渝北支行	2009-8-12	2019-8-11	人民币	基准利率下浮 5%	360,000,000.00	390,000,000.00
上海银行无锡支行	2011-4-25	2014-4-24	人民币	基准利率上浮 10%		395,000,000.00
工商银行重庆渝北支行	2010-7-22	2013-7-21	人民币	基准利率		307,050,000.00
工商银行长沙韶山路支行	2010-4-30	2013-4-29	人民币	基准利率		270,000,000.00
工商银行重庆渝北支行	2010-7-22	2013-7-21	人民币	基准利率		258,000,000.00
小 计					2,485,800,000.00	1,620,050,000.00

32. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托资金	471,020,000.00	2,417,890,000.00
递延收益	41,792,948.89	21,838,475.00
合 计	512,812,948.89	2,439,728,475.00

(2) 其他说明

1) 信托资金项目明细情况

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	备注
中铁信托有限责任公司	2012-6-18	2014-6-17	人民币	15	300,000,000.00	[注 1]
长安国际信托股份有限公司	2012-12-31	2014-12-31	人民币	13	171,020,000.00	[注 2]
小 计					471,020,000.00	

[注 1]: 根据公司、庆科商贸、弘景地产及中铁信托有限责任公司（以下简称中铁信托）签订的《债权转让（受让）协议》，本期庆科商贸将对弘景地产 30,000 万元债权转让给中铁信托，由弘景地产按固定年利率 15% 支付资金占用费，在中铁信托向庆科商贸支付标的债权转让对价届满 24 个月时，由公司一次性

支付全部价款受让弘景地产债权。此项债权转让（受让）事项由公司股东重庆市金科投资有限公司及公司实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇提供连带责任保证担保。

[注 2]：根据公司、庆科商贸、成都江龙及长安国际信托股份有限公司（以下简称长安信托）签订的《庆科商贸应收账款转让及收购合同》，庆科商贸将对成都江龙 40,000 万元债权转让给长安信托，由成都江龙按固定年利率 13% 支付资金占用费，此笔应收款项转让期限为 24 个月，到期后由公司按合同约定支付价款受让成都江龙债权。截至 2012 年 12 月 31 日，庆科商贸已收到长安信托第一期债权受让款 17,102 万元。此项债权转让及收购事项由公司及子公司弘景地产以持有成都金科的全部股权提供质押担保，同时公司股东重庆市金科投资有限公司及公司实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇提供连带责任保证担保。

2) 递延收益 41,792,948.89 元，其中：涪陵世界走廊 A 区项目累计尚未结转配套费专项资金 23,097,648.89 元；公司子公司本期收到重庆阳光小镇、茶园世界城、重庆公园王府项目、重庆廊桥水乡地下车库财政补贴合计 18,695,300.00 元。

33. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	1,158,540,051.00			1,158,540,051.00

34. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	110,393,358.02	586,619,917.04		697,013,275.06
合 计	110,393,358.02	586,619,917.04		697,013,275.06

(2) 其他说明

其他资本公积本期增加 586,619,917.04 元，其中：涪陵世界走廊 B 区部分商业物业从存货转换为投资性房地产增加资本公积 552,025,565 元，详见附注五（一）12（2）2）；子公司骏耀地产、众玺置业少数股东增资权益性交易增加资本公积 34,594,352.04 元。

35. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	198,043,439.75	17,244,495.66		215,287,935.41
合 计	198,043,439.75	17,244,495.66		215,287,935.41

(2) 其他说明

本期按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 17,244,495.66 元。

36. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	3,728,896,279.76	——
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		——
调整后期初未分配利润	3,728,896,279.76	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,279,375,216.17	——
减：提取法定盈余公积	17,244,495.66	10%
应付普通股股利	115,854,005.10	[注]
期末未分配利润	4,875,172,995.17	——

[注]:根据公司 2011 年年度股东大会决议审议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》，公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 1,158,540,051.00 为基数，每 10 股派送人民币 1.00 元（含税）现金红利，共派送现金红利 115,854,005.10 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	10,202,376,333.40	9,790,601,490.14
其他业务收入[注]	146,279,411.24	75,187,778.61
营业成本	6,636,406,632.73	6,783,593,267.70

[注]：公司本期其他业务收入 146,279,411.24 元，其他业务成本 36,144,316.90 元，其他业务毛利较高，主要系由于

公司投资性房地产的后续计量模式为公允价值模式计量，对出租投资性房地产不计提折旧所致。

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	9,654,055,818.83	6,260,672,117.16	9,225,553,260.39	6,405,548,604.43
物业管理	212,550,875.61	175,679,524.91	159,467,442.14	137,318,421.40
酒店经营	193,235,700.69	60,956,383.90	186,381,565.11	59,758,289.80
园林工程	456,061,701.79	419,345,843.34	534,338,219.00	447,974,655.72
门窗工程	117,136,737.52	106,175,258.12	132,441,532.55	117,394,765.63
装饰设计	34,928,357.03	29,969,094.38	22,497,689.54	19,577,576.30
材料销售	231,895,388.42	212,823,215.46		
内部抵销	-697,488,246.49	-665,359,121.44	-470,078,218.59	-415,146,671.55
小 计	10,202,376,333.40	6,600,262,315.83	9,790,601,490.14	6,772,425,641.73

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
重庆	6,232,315,868.57	4,071,303,521.73	5,650,276,902.07	4,037,493,846.36
四川	654,371,150.80	434,849,594.36	1,101,273,891.30	748,517,267.96
江苏	3,121,090,623.65	2,036,793,668.50	2,095,977,236.98	1,321,026,613.74
北京	505,785,766.63	397,965,046.84	888,409,039.90	663,497,999.91
湖南	386,301,170.24	324,709,605.84	524,742,638.48	417,036,585.31
内部抵销	-697,488,246.49	-665,359,121.44	-470,078,218.59	-415,146,671.55
小 计	10,202,376,333.40	6,600,262,315.83	9,790,601,490.14	6,772,425,641.73

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户一	22,908,735.53	0.22
客户二	22,353,800.00	0.22
客户三	19,192,835.37	0.19
客户四	11,981,408.12	0.12

客户五	10,359,322.58	0.10
小 计	86,796,101.60	0.85

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	539,750,849.28	510,532,189.53	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	35,998,305.19	31,894,337.61	
教育费附加	15,850,650.57	15,077,817.24	
地方教育附加	7,834,109.53	2,627,587.14	
土地增值税	500,323,431.82	405,593,314.16	
房产税	6,462,506.31	5,714,247.70	
其他	2,754,931.37	1,737,043.88	
合 计	1,108,974,784.07	973,176,537.26	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	292,242,886.42	286,282,579.60
职工薪酬	134,803,884.61	96,152,283.61
其他	91,953,553.06	95,755,179.84
合 计	519,000,324.09	478,190,043.05

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	271,188,172.22	205,208,784.77
办公行政费用	95,967,908.27	72,265,629.63
税金	38,776,931.18	16,516,452.47

固定资产折旧	23,952,192.61	24,228,747.45
其他	72,474,702.07	54,237,933.52
合 计	502,359,906.35	372,457,547.84

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	97,789,280.69	33,579,320.19
减：利息收入	92,395,866.48	27,198,539.87
其他[注]	26,253,276.28	19,479,184.15
合 计	31,646,690.49	25,859,964.47

[注]：其他中含融资担保费 1,215.41 万元。

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	5,880,311.23	-3,230,605.83
合 计	5,880,311.23	-3,230,605.83

7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-63,338.22	-1,345,713.51
按公允价值计量的投资性房地产	69,644,891.99	79,210,425.66
合 计	69,581,553.77	77,864,712.15

8. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		3,240,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,171,981.52	-6,594,994.98
委托贷款收益	6,825,000.00	13,246,837.50
其他	4,861,252.88	541,157.69
合 计	3,514,271.36	10,433,000.21

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
重庆银海融资租赁有限公司		3,240,000.00	上期分配股利
小 计		3,240,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
重庆金科展禾农业发展有限公司	-8,171,981.52	-6,594,994.98	经营成果变动
小 计	-8,171,981.52	-6,594,994.98	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

9. 营业外收入

(1) 明细情况

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合计	3,344,610.31	616,004.35	3,344,610.31
其中：固定资产处置利得	3,344,610.31	616,004.35	3,344,610.31
政府补助	46,293,231.46	63,521,993.94	46,293,231.46
罚款及违约金收入	10,420,870.25	2,362,639.30	10,420,870.25

无法支付款项	65,625.81	4,135,477.11	65,625.81
废旧物资处理收入	1,327,368.31		1,327,368.31
其他	5,878,615.28	2,828,512.04	5,878,615.28
合 计	67,330,321.42	73,464,626.74	67,330,321.42

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
财政补贴款	41,106,373.00	60,198,100.00	[注]
其他	5,186,858.46	3,323,893.94	
小 计	46,293,231.46	63,521,993.94	

[注]：系子公司重庆科润及坤合投资收到重庆市涪陵区人民政府财政补贴款。

10. 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
非流动资产处置损失合计	397,462.99	275,980.93	397,462.99
其中：固定资产处置损失	397,462.99	275,980.93	397,462.99
对外捐赠	15,463,540.00	10,392,000.00	15,463,540.00
赔偿支出	5,212,947.82	2,068,535.70	5,212,947.82
滞纳金支出	834,671.78	242,866.79	834,671.78
其他	3,558,350.46	5,035,468.43	3,558,350.46
合 计	25,466,973.05	18,014,851.85	25,466,973.05

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	572,516,734.62	525,316,940.79
递延所得税调整	-161,160,649.88	-208,309,487.93

合 计	411,356,084.74	317,007,452.86
-----	----------------	----------------

12. 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	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,279,375,216.17
非经常性损益	B	97,125,086.15
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	1,182,250,130.02
期初股份总数	D	1,158,540,051.00
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	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,158,540,051.00
基本每股收益	$M=A/(D+F)$	1.10
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	1.02

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

13. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	736,034,086.67	8,316,548.17

减：存货转换为投资性房地产产生的所得税影响	184,008,521.67	2,079,137.04
合 计	552,025,565.00	6,237,411.13

(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
收到单位资金往来	1,483,541,400.00
代收代缴客户款	521,162,159.25
保证金收款	198,514,112.88
收到财政补贴款	66,247,705.35
资金利息收入	92,395,866.48
其他	226,216,013.00
合 计	2,588,077,256.96

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付单位资金往来	511,240,000.00
代收代缴客户款	438,055,462.55
付现费用	496,095,420.44
保证金支付	341,644,637.72
其他	389,943,922.60
合 计	2,176,979,443.31

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
-----	-----

筹资性质票据贴现收款	4,647,062,786.95
单位借款	1,552,607,073.00
信托资金收款	471,020,000.00
合 计	6,670,689,859.95

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
筹资性质票据承兑及票据保证金增加净额	4,573,274,768.00
信托本金偿还	2,504,960,000.00
定期存单质押及贷款保证金变动净额	565,500,000.00
单位借款	1,462,000,000.00
借款辅助费用	143,810,534.76
合 计	9,249,545,302.76

5. 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	1,247,990,184.44	1,062,482,548.65
加: 资产减值准备	5,880,311.23	-3,230,605.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,705,826.43	29,619,824.08
无形资产摊销	2,646,614.46	1,600,433.46
长期待摊费用摊销	5,453,380.17	1,793,083.41
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)	-2,947,147.32	-340,023.42

固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-69,581,553.77	-77,864,712.15
财务费用(收益以“－”号填列)	109,943,380.69	33,579,320.19
投资损失(收益以“－”号填列)	-3,514,271.36	-10,433,000.21
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-209,874,342.83	-232,562,981.84
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	48,713,692.95	24,253,493.91
存货的减少(增加以“－”号填列)	-5,310,964,233.48	-8,327,463,567.02
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-3,066,522,954.58	207,163,065.97
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	6,897,515,540.64	3,936,348,602.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-312,555,572.33	-3,355,054,518.78
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	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93
减: 现金的期初余额	3,707,234,950.93	5,143,343,345.93
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	2,783,076,700.31	-1,436,108,395.00

(2) 本期取得子公司的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		

① 取得子公司及其他营业单位的价格	70,081,400.00	500,000.00
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	59,881,400.00	500,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,015,610.77	3,659,416.87
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	51,865,789.23	-3,159,416.87
④ 取得子公司的净资产	109,091,937.22	-359,680.06
流动资产	291,464,826.03	4,194,796.08
非流动资产	1,194,827.99	9,016.79
流动负债	173,539,308.32	4,563,492.93
非流动负债	10,028,408.48	

[注]： 本期取得子公司的情况详见本财务报表附注四（二）1（2）。

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93
其中：库存现金	991,925.46	2,546,187.14
可随时用于支付的银行存款	6,489,319,725.78	3,704,688,763.79
2) 期末现金及现金等价物余额	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93

（4）现金流量表补充资料的说明

截至 2012 年 12 月 31 日，银行存款中含质押定期存款 1,080,900,000.00 元；其他货币资金含银行承兑汇票保证金 1,398,047,523.50 元，贷款保证金 144,000,000.00 元，按揭保证金 76,831,264.25 元，保函保证金 993,457.42 元。公司在编制现金流量表时，对以上不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除。

六、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的控股股东情况

控股股东名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
--------	------	------	-----	------	------

重庆市金科投资有限公司	控股股东	有限公司	重庆市涪陵区义和镇 兴义南路 88 号	黄红云	投资咨询
-------------	------	------	------------------------	-----	------

(续上表)

控股股东名称	注册资本 (万元)	控股股东对本 公司的持股比 例 (%)	控股股东对本 公司的表决权 比例 (%)	本公司最终 控制方	组织机构代 码
重庆市金科投资有限公司	5,000	21.82	21.82	黄红云、陶 虹遐夫妇	66894627-7

[注]：截至 2012 年 12 月 31 日，重庆市金科投资有限公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐分别持有公司 21.82%、17.79%、8.66% 的股份，为公司前三大股东；黄红云、陶虹遐夫妇合计持有重庆市金科投资有限公司 100% 的股份，重庆市金科投资有限公司为公司控股股东，黄红云、陶虹遐夫妇为公司实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的联营企业情况

被投资 单位	企业 类型	注册地	法人 代表	业务 性质	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	关联 关系	组织机构 代码
联营企业									
重庆展禾农业 发展有限公司	有限 公司	重庆市涪陵区义和 镇人民政府办公楼	李勇	建筑 业	10,500	47.62	47.62	联营 企业	67612325-4

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
重庆市中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	股东的子公司	70942714-0
重庆市江龙建设工程有限公司（以下简称江龙建设）	股东的子公司	20850146-1
重庆市神龙建设工程有限公司（以下简称神龙建设）	股东的子公司	78421698-4
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司（以下简称红星美凯龙）	股东的子公司	77846236-1

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上年同期数	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
中科集团	接受劳务	市场价	5,666,637.91	0.09	53,359,056.22	0.79
江龙建设	接受劳务	市场价	374,130.00	0.01	14,810,260.92	0.22
神龙建设	接受劳务	市场价			169,243.45	
展禾农业	购买商品	市场价	189,300.00		1,605,105.18	0.02

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上年同期数	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
中科集团	提供劳务	市场价	1,044,366.30	0.01		

2. 关联租赁情况

红星美凯龙公司租赁公司位于重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号建筑面积为 106,927.62 平方米的红星美凯龙家居广场, 租赁期限自 2006 年 7 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止, 本期公司取得租金收益 39,685,886.52 元。

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金科投资、黄红云	公司	48,000.00	2012-7-23	2014-7-23	否
金科投资	公司	22,000.00	2012-9-28	2014-9-28	否
金科投资	公司	60,000.00	2012-12-10	2014-12-10	否
黄红云、陶虹遐	公司、无锡金科	27,149.00	2011-8-15	2013-8-14	否[注 1]
黄红云、陶虹遐	公司、无锡嘉润	120,000.00	2011-2-1	2013-2-1	否[注 1]
金科投资、黄红云、陶虹遐	公司、庆科商贸	30,000.00	2012-6-18	2014-6-17	否[注 2]
金科投资、黄红云、陶虹遐	公司、庆科商贸	17,102.00	2012-12-31	2014-12-31	否[注 2]
黄红云、陶虹遐	星聚置业	30,000.00	2012-3-24	2014-8-21	否

黄红云	星聚置业	48,000.00	2012-10-30	2014-10-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	庆科商贸	15,000.00	2012-7-23	2013-7-22	否
黄红云、陶虹遐	合竣置业	25,000.00	2012-8-23	2014-6-24	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	上尊置业	20,000.00	2012-4-19	2014-3-31	否
黄红云	搏展地产	25,000.00	2012-3-30	2015-3-21	否
黄红云	成都江龙	12,800.00	2012-3-28	2015-7-25	否
金科投资	苏州金科	38,000.00	2011-12-23	2014-12-23	否
黄红云	金科酒店	29,600.00	2012-3-20	2014-3-20	否
金科投资	凯尔辛基	7,000.00	2012-2-8	2013-2-8	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	凯尔辛基	10,000.00	2012-7-2	2013-7-1	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	凯尔辛基	10,000.00	2012-9-25	2013-9-24	否
金科投资	凯尔辛基	7,000.00	2012-12-13	2013-12-12	否
金科投资	展弘园林	5,000.00	2012-12-21	2013-12-20	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	展弘园林	4,000.00	2012-6-20	2013-6-19	否
金科投资	天豪门窗	5,000.00	2012-12-21	2013-12-20	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	10,000.00	2012-3-2	2013-2-25	否
金科投资	天豪门窗	6,000.00	2012-7-13	2013-7-12	否
金科投资、黄红云	新起点	5,000.00	2012-10-25	2013-4-25	否[注 3]
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	6,000.00	2012-10-22	2013-4-22	否[注 3]

[注 1]：系为公司股权信托提供连带责任保证担保，详见本财务报表附注四（一）4（2）；

[注 2]：系为本期信托资金受让（转让）公司子公司债权事项提供连带责任保证担保，详见本财务报表附注五（一）32（2）1）；

[注 3]：系为公司子公司开具银行承兑汇票敞口部分提供连带责任保证担保。

（2）本期公司控股股东金科投资及实际控制人黄红云、陶虹遐为公司融资提供担保，双方公司遵照市场惯例，根据其独立提供担保或联合提供担保时风险的大小，协商确定按不超过 1%的担保费率计算支付担保费，本期公司累计结算支付金科投资融资担保费 1,978.90 万元。

4. 关联方资金拆借

根据公司及下属子公司分别与控股股东金科投资签订的借款协议，金科投资为公司及下属子公司提供信用借款，按年利率 13.8%-15%计算收取资金占用费，本期公司及下属子公司累计收到金科投资借款本金 122,800 万元，累计偿付借款本金 63,800 万元，结算应付金科投资资金占用费 4,872.75 万元，支付资金占用费 4,815.06 万元。

(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					
	展禾农业	1,386,885.64	13,868.86	1,386,885.64	13,868.86
	中科集团	153,463.70	1,534.64		
小 计		1,540,349.34	15,403.50	1,386,885.64	13,868.86
预付款项					
	红星美凯龙			21,756.00	
小 计				21,756.00	
其他应收款					
	红星美凯龙			2,239,642.54	22,396.43
小 计				2,239,642.54	22,396.43

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	神龙建设	496,591.61	663,493.06
	中科集团	66,720,040.88	90,302,751.24
	江龙建设	20,845,958.41	28,832,622.60

	展禾农业	442,506.78	580,377.98
小 计		88,505,097.68	120,379,244.88
预收款项			
	中科集团	1,335,455.00	1,349,344.71
小 计		1,335,455.00	1,349,344.71
其他应付款			
	金科投资	590,576,924.33	
	红星美凯龙	1,568,475.28	
	中科集团	324,694.00	305,000.00
	展禾农业	2,419,694.70	2,419,694.70
	陶虹遐	7,497,532.56	7,497,532.56
小 计		602,387,320.87	10,222,227.26

七、或有事项

截至 2012 年 12 月 31 日，公司及子公司为商品房承购人向银行及住房公积金中心提供贷款担保的余额为人民币 327,934.98 万元。由于截至目前承购人未发生违约行为，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与该等担保相关的风险较小。

八、承诺事项

（一）股权回购承诺

截至 2012 年 12 月 31 日，公司对下述信托公司在法律形式上持有子公司股权具有回购承诺：

信托公司	被投资单位	注册资本 (万元)	认缴注册资本 (万元)	法律形式持股比例 (%)	备注
中诚信托有限责任公司	北京弘居	19,800.00	9,800.00	49.49	
长安国际信托股份有限公司	无锡金科	70,000.00	13,574.50	19.39	
中铁信托有限责任公司	无锡嘉润	36,664.00	16,664.00	45.45	

[注]：详见本财务报表附注四（一）4（2）。

(二) 尚未完全履行的重大土地购买事项

1. 根据子公司济南金科于 2012 年 12 月 9 日与济南市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，济南金科以总价 186,471 万元受让山东省济南市六块宗地的土地使用权，受让宗地信息明细如下：

合同编号	宗地编号	位置	面积 (m ²)	容积率	受让总价 (万元)
济南-01-2012-183	2012-G105	槐荫区齐鲁大道东侧、烟台路 南侧	7,738	≤5.0	5,220
济南-01-2012-184	2012-G106	槐荫区齐鲁大道东侧、莱芜路 北侧	71,559	≤3.6	48,285
济南-01-2012-185	2012-G107	槐荫区齐鲁大道东侧、枣庄路 北侧	65,719	≤3.6	44,370
济南-01-2012-186	2012-G108	槐荫区齐鲁大道东侧、横支 15 号路北侧	59,837	≤3.6	40,410
济南-01-2012-187	2012-G109	槐荫区齐州路西侧、横支 15 号路南侧	24,930	≤3.6	16,830
济南-01-2012-188	2012-G110	槐荫区齐鲁大道东侧、经十西 路北侧	40,205	≤6.0	31,356

截至 2012 年 12 月 31 日，济南金科累计支付上述六宗土地价款 112,841.79 万元。

2. 根据《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2012]178 号），子公司重庆金科以总价人民币 109,000 万元竞得宗地编号为北部新区组团 B 标准分区 B4-1/02、B5-1/02 号土地使用权，该地块位于重庆市北部新区金州大道，占地面积 150,851 平方米，容积率≤3.3（最终以土地成交合同为准），用地性质为二类居住、商业金融业用地。截至 2012 年 12 月 31 日，累计支付上述土地价款 54,556.10 万元。

3. 根据子公司宸居置业于 2011 年 4 月 29 日与重庆市国土资源和房屋管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2011）合字（南区）第 110 号），宸居置业以人民币 96,000 万元受让宗地编号为 NA-71-19 号土地使用权，该地块位于重庆市南岸区茶园-鹿角组团 I 分区 09-1/03 号，占地面积 178,664 平方米。截至 2012 年 12 月 31 日，宸居置业累计支付上述土地价款 83,800 万元，并办妥该合同项下面积为 89,182 平方米土地使用权证（106D 房地证（2011）50201 号）。

4. 根据《长沙县国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》（NO:56950818），公司以总价 52,630 万元竞得宗地编号为 0020020001002 的土地使用权，该地块位于长沙经济技术开发区向阳路以北、南山路以南、板仓路以西，占地面积 94,117.8 平方米，容积率≤4.5。截至 2012 年 12 月 31 日，公司累计支付上述土地价款 22,940 万元。

5. 根据子公司众玺置业于 2012 年 11 月 26 日与璧山县国土资源和房屋管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号渝地[2012]（璧山）第 89 号），众玺置业以人民币 26,800 万元受让宗地编号为 BS12-1J-049 的土地使用权，该地块位于璧山县璧泉街道原大岚村一、九社，占地面积 85,041.39 平方米，容积率≤2.6。截至 2012 年 12 月 31 日，众玺置业累计支付上述土地价款 13,400 万元。

6. 根据子公司成都江龙于 2010 年 11 月 2 日与四川省新津县国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号 (2010) 00148), 成都江龙以人民币 12,535.05 万元受让宗地编号为新地拍[2010]-09 号的土地使用权, 该地块位于新津县花源镇柳河村二、三组、杨柳村二组, 占地面积 50,646 平方米, 容积率 ≤ 1.2 。截至 2012 年 12 月 31 日, 成都江龙累计支付上述土地价款 10,510 万元。

7. 根据《国有土地使用权挂牌竞价成交确认书》(苏地 2012-G-120), 子公司苏州金科于 2012 年 12 月 26 日以总价 62,545.73 万元竞得宗地编号为苏地 2012-G-120 的土地使用权, 该地块位于江苏省苏州市高新区枫桥街道太湖大道南、建林路绿化地东, 占地面积 111,688.8 平方米, $1.0 < \text{容积率} \leq 2.1$, 用地性质为城镇住宅和批发零售用地。截至 2012 年 12 月 31 日, 苏州金科已支付上述土地定金 12,510 万元。

九、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股权投资	子公司弘景地产、天源盛置业与重庆市中科控股有限公司及其他外部股东共同投资设立重庆市渝商投资控股集团股份有限公司(以下简称渝商控股), 该公司于 2013 年 2 月 27 日取得注册号为 500000000011983 的营业执照。该公司注册资本 307,860 万元, 实收资本 61,572 万元。子公司弘景地产认缴渝商控股注册资本 50,000 万元, 并按照章程约定缴纳首期出资 10,000 万元, 占其注册资本总额的 3.25%; 子公司天源盛置业认缴渝商控股注册资本 6,000 万元, 并按照章程约定缴纳首期出资 1,200 万元, 占其注册资本总额的 0.39%。	不适用	不适用
新设子公司	子公司湖南金科和湖南铁建投资有限公司共同出资设立长沙金科房地产开发有限公司, 该公司于 2013 年 1 月 8 日取得注册号为 430194000009109 的营业执照。该公司注册资本 15,000 万元, 湖南金科出资 13,500 万元, 持有其 90%的股权。	不适用	不适用
	子公司重庆金科和重庆市互融投资有限公司共同出资设立重庆市金科和煦房地产开发有限公司, 该公司于 2013 年 3 月 6 日取得注册号为 500221000030792 的营业执照。该公司注册资本 10,000 万元, 重庆金科出资 5,100 万元, 持有其 51%的股权。	不适用	不适用
	子公司苏州金科出资 2,000 万元设立金科集团苏州科润房地产开发有限公司, 持有其 100%的股权, 该公司于 2013 年 2 月 4 日取得注册号为	不适用	不适用

	320512000182498 的营业执照, 注册资本 2,000 万元。		
	子公司金科物业出资 10 万元设立重庆康程航空票务代理有限公司, 持有其 100% 的股权, 该公司于 2013 年 1 月 21 日取得注册号为 500903000058952 的营业执照, 注册资本 10 万元。	不适用	不适用
土地购置	根据《国有建设用地使用权成交确认书》(长地交易出[2013]7、8、9 号), 子公司重庆金科和重庆市互融投资有限公司于 2013 年 1 月 22 日以总价 115,573.06 万元联合竞得重庆市长寿区北部片区 B15-2/02 号、B15-4/02 号、B15-5/02 号总面积 341,831 m ² 土地使用权。	不适用	不适用

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	拟分配现金股利 115,854,005.10 元
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

十、其他重要事项

(一) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

(二) 以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	6,059,728.30	-63,338.22			5,996,390.08
金融资产小计	6,059,728.30	-63,338.22			5,996,390.08
投资性房地产	1,321,991,355.27	69,644,891.99	560,979,740.76		2,643,491,047.26
上述合计	1,328,051,083.57	69,581,553.77	560,979,740.76		2,649,487,437.34

(三) 其他

1. 股东股权质押情况

截至 2012 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资有限公司	88,720,000.00	方正东亚信托有限责任公司	质押	2012-05-28
重庆市金科投资有限公司	54,280,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2012-03-19
重庆市金科投资有限公司	27,950,000.00	中铁信托有限责任公司	质押	2012-06-28
重庆市金科投资有限公司	27,950,000.00	中铁信托有限责任公司	质押	2012-06-28
黄一峰	26,000,000.00	汉口银行股份有限公司重庆分行	质押	2011-09-15
黄一峰	10,000,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	质押	2012-12-21
黄一峰	9,000,000.00	中信银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-04-11
黄一峰	2,240,000.00	富滇银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-11-23
王小琴	10,000,000.00	华夏银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-04-25
王小琴	7,360,000.00	富滇银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-11-23
王小琴	5,000,000.00	中信银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-04-11
王小琴	4,400,000.00	富滇银行股份有限公司重庆分行	质押	2012-06-01
红星家具集团有限公司	32,000,000.00	长安国际信托股份有限公司	质押	2012-07-06
向波	98,245.00	四川岳池县人民法院 2011 岳池执字 112-1 号	司法	2012-07-05
向波	65,496.00	四川省岳池县人民法院 2011 岳池执字 112-1 号	司法	2012-10-09

2. 股东业绩承诺

公司股东重庆市金科投资有限公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐于 2011 年 4 月 18 日出具了《关于利润预测补偿的承诺函》，承诺如下：根据重庆华康资产评估土地房产估价有限责任公司于 2009 年 6 月 26 日出具的《资产评估报告书》（重康评报字(2009)第 31 号），原重庆市金科实业（集团）有限公司（以下简称金科集团）全部股东持有的金科集团 100% 权益在利润补偿期间三年（2011-2013 年）的净利润预测数合计金额为 209,883.81 万元。

如出现原补偿协议约定需由金科投资、黄红云、陶虹遐补足利润差额的情形时，金科投资、黄红云、陶虹遐同意由公司以人民币 1.00 元总价回购本次吸收合并中的金科投资、黄红云、陶虹遐持有的部分新增股份并予以注销。

在利润补偿期间届满后，公司将聘请具备相关资质的独立第三方专业机构对金科集团全体股东拥有的金科集团 100% 权

益进行减值测试，如果减值额占金科集团全体股东持有的金科集团 100%权益作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则另行补偿股份。

十一、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	766,038.92	100.00	284,785.10	37.18
合 计	766,038.92	100.00	284,785.10	37.18

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	1,001,112.97	100.00	155,014.50	15.48
合 计	1,001,112.97	100.00	155,014.50	15.48

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	48,779.00	6.37	487.79	314,202.05	31.39	3,142.02
1-2 年	216,987.00	28.33	10,849.35	152,054.00	15.19	7,602.70
2-3 年				488,233.92	48.77	97,646.78
3-5 年	453,649.92	59.22	226,824.96			

5 年以上	46,623.00	6.08	46,623.00	46,623.00	4.65	46,623.00
小 计	766,038.92	100.00	284,785.10	1,001,112.97	100.00	155,014.50

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	1.72	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	60,000,455.54	0.54	10,522,691.02	17.54
关联组合	10,607,307,326.94	95.91		
保证金组合	202,119,400.00	1.83		
小 计	10,869,427,182.48	98.28	10,522,691.02	0.10
合 计	11,059,427,182.48	100.00	13,522,691.02	0.12

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	2.97	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	26,178,274.31	0.41	11,210,102.06	42.82
关联组合	6,030,911,835.94	94.25		
保证金组合	151,514,400.00	2.37		
小 计	6,208,604,510.25	97.03	11,210,102.06	0.18

合 计	6,398,604,510.25	100.00	14,210,102.06	0.22
-----	------------------	--------	---------------	------

2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆嘉溢华科技实业有限公司	190,000,000.00	3,000,000.00	1.58	[注]
小 计	190,000,000.00	3,000,000.00	1.58	

[注]：详见本财务报表附注五（一）6（1）2）。

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	45,951,724.46	76.59	459,517.25	9,127,773.14	34.87	91,277.73
1-2 年	1,013,686.00	1.69	50,684.30	3,313,042.33	12.66	165,652.11
2-3 年	420,586.24	0.70	84,117.25	289,000.00	1.10	57,800.00
3-5 年	5,372,173.24	8.95	2,686,086.62	5,106,173.24	19.51	2,553,086.62
5 年以上	7,242,285.60	12.07	7,242,285.60	8,342,285.60	31.86	8,342,285.60
小 计	60,000,455.54	100.00	10,522,691.02	26,178,274.31	100.00	11,210,102.06

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
重庆金科	子公司	1,844,658,941.01	1 年以内	16.68	往来款
新起点装饰	子公司	1,094,672,958.99	1 年以内	9.90	往来款
宸居置业	子公司	1,080,020,112.48	1 年以内	9.77	往来款
展弘园林	子公司	973,801,259.91	1 年以内	8.81	往来款
北京兴源	子公司	929,311,388.51	1 年以内	8.40	往来款
小 计		5,922,464,660.90		53.56	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
重庆金科	子公司	1,844,658,941.01	16.68
新起点装饰	子公司	1,094,672,958.99	9.90
宸居置业	子公司	1,080,020,112.48	9.77
展弘园林	子公司	973,801,259.91	8.81
北京兴源	子公司	929,311,388.51	8.40
苏州金科	子公司	614,696,339.38	5.56
江阴金科	子公司	536,729,074.48	4.85
天豪门窗	子公司	525,469,231.78	4.75
湖南金科	子公司	465,999,549.46	4.21
济南金科	子公司	414,710,000.00	3.75
昌锦置业	子公司	321,346,854.99	2.91
成都金科	子公司	312,178,930.22	2.82
浏阳置业	子公司	306,499,173.93	2.77
南通金科	子公司	273,980,783.01	2.48
凯尔辛基	子公司	185,112,794.84	1.67
中讯物业	子公司	146,511,918.38	1.32
搏展地产	子公司	133,513,465.02	1.21
众玺置业	子公司	84,205,377.96	0.76
涪陵大酒店	子公司	55,736,298.23	0.50
成都双翼	子公司	55,078,041.35	0.50
佳乐九龙	子公司	54,011,828.75	0.49
吴江金科扬子	子公司	53,277,292.71	0.48

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
金科物业	子公司	46,729,217.23	0.42
汇茂地产	子公司	46,605,000.00	0.42
无锡嘉润	子公司	21,344,491.91	0.19
内江金科	子公司	20,151,250.70	0.18
财信江景	子公司	7,554,546.75	0.07
张家港金科	子公司	2,770,132.70	0.03
重庆科鹏	子公司	502,000.00	
小埠地产	子公司	74,956.76	
苏州金科大酒店	子公司	48,115.50	
无锡庆科	子公司	2,000.00	
无锡金科大酒店	子公司	2,000.00	
庆恒商贸	子公司	2,000.00	
小 计		10,607,307,326.94	95.90

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
庆恒商贸	成本法	49,810,000.00	7,010,000.00	42,800,000.00	49,810,000.00
金科物业	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
成都金科	成本法	17,800,000.00	17,800,000.00		17,800,000.00
无锡金科	成本法	625,429,734.00	625,429,734.00		625,429,734.00
浏阳置业	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00
坤合投资	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
金科酒店	成本法	60,602,877.20	60,602,877.20		60,602,877.20
无锡科润	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
庆科商贸	成本法	26,000,000.00	26,000,000.00		26,000,000.00
湖南金科	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
江阴金科	成本法	99,000,000.00	99,000,000.00		99,000,000.00
江阴置业	成本法	147,000,000.00	147,000,000.00		147,000,000.00
北京兴源	成本法	140,000,000.00	140,000,000.00		140,000,000.00
重庆科润	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
搏展地产	成本法	400,300,000.00	51,000,000.00	349,300,000.00	400,300,000.00
凯尔辛基	成本法	100,000,000.00	22,080,000.00	77,920,000.00	100,000,000.00
天豪门窗	成本法	50,538,329.81	50,538,329.81		50,538,329.81
展弘园林	成本法	47,874,100.00	47,874,100.00		47,874,100.00
重庆金科	成本法	90,719,700.00	90,719,700.00		90,719,700.00
通融地产	成本法	33,400,100.00	33,400,100.00		33,400,100.00
财信江景	成本法	39,418,063.00	39,418,063.00		39,418,063.00
华南地产	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
华协置业	成本法	64,930,000.00	64,930,000.00		64,930,000.00
中讯物业	成本法	172,200,000.00	172,200,000.00		172,200,000.00
弘景地产	成本法	49,985,097.87	49,985,097.87		49,985,097.87
佳乐九龙	成本法	103,870,945.98	103,870,945.98		103,870,945.98
天源盛置业	成本法	179,664,612.36	179,664,612.36		179,664,612.36
苏州金科	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
北京弘居	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
重庆科鹏	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
宸居置业	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
众玺置业	成本法	160,000,000.00	10,000,000.00	150,000,000.00	160,000,000.00
唐山金科	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
成都江龙	成本法	394,000,000.00		394,000,000.00	394,000,000.00
济南金科	成本法	10,200,000.00		10,200,000.00	10,200,000.00
银海租赁	成本法	71,185,008.34	71,185,008.34		71,185,008.34
展禾农业	权益法	50,000,000.00	32,398,837.66	-8,171,981.52	24,226,856.14
合 计		4,014,128,568.56	2,972,307,406.22	1,016,048,018.48	3,988,355,424.70

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
庆恒商贸	100.00	100.00				
金科物业	100.00	100.00				
成都金科	89.00	89.00				
无锡金科	100.00	100.00				
浏阳置业	90.00	90.00				
坤合投资	100.00	100.00				
金科酒店	100.00	100.00				
无锡科润	51.00	51.00				
庆科商贸	52.00	52.00				
湖南金科	100.00	100.00				
江阴金科	99.00	99.00				
江阴置业	98.00	98.00				

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京兴源	100.00	100.00				
重庆科润	100.00	100.00				
搏展地产	100.00	100.00				
凯尔辛基	100.00	100.00				
天豪门窗	100.00	100.00				
展弘园林	100.00	100.00				
重庆金科	100.00	100.00				
通融地产	100.00	100.00				
财信江景	100.00	100.00				
华南地产	100.00	100.00				
华协置业	100.00	100.00				
中讯物业	100.00	100.00				
弘景地产	100.00	100.00				
佳乐九龙	100.00	100.00				
天源盛置业	100.00	100.00				
苏州金科	5.00	5.00				
北京弘居	100.00	100.00				
重庆科鹏	100.00	100.00				
宸居置业	100.00	100.00				
众玺置业	55.56	55.56				
唐山金科	51.00	51.00				
成都江龙	49.00	49.00				
济南金科	51.00	51.00				

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
银海租赁	6.35	6.35				
展禾农业	47.62	47.62				
合 计						

(2) 其他说明

公司及子公司以股权为房地产信托资金提供了质押担保, 详见本财务报表附注四(一)4(2)及五(一)32(1)1[注2]。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	887,541,294.00	536,041,569.01
其他业务收入[注]	251,917,544.29	160,636,404.72
营业成本	529,165,296.79	402,837,157.29

[注]: 其他业务收入 251,917,544.29 元, 主要系公司向子公司收取的咨询费收入及统借统贷资金占用费收入。

(2) 主营业务收入/主营业务成本(分行业)

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	887,541,294.00	528,078,905.45	536,041,569.01	402,650,652.07
小计	887,541,294.00	528,078,905.45	536,041,569.01	402,650,652.07

(3) 主营业务收入/主营业务成本(分地区)

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
重庆	887,541,294.00	528,078,905.45	536,041,569.01	402,650,652.07
小计	887,541,294.00	528,078,905.45	536,041,569.01	402,650,652.07

2. 投资收益

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		3,240,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,171,981.52	-3,606,391.92
委托贷款收益	6,825,000.00	13,246,837.50
其他	9,926.62	
合 计	-1,337,054.90	12,880,445.58

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
重庆银海融资租赁有限公司		3,240,000.00	上期分配股利
小 计		3,240,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
重庆金科展禾农业发展有限公司	-8,171,981.52	-3,606,391.92	经营成果变动
小 计	-8,171,981.52	-3,606,391.92	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司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	172,444,956.55	162,040,193.71
加: 资产减值准备	-557,640.44	-18,369,787.34

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,612,771.07	949,117.20
无形资产摊销	1,171,023.15	215,968.55
长期待摊费用摊销	2,388,999.98	
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)	5,208.08	2,900.75
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-45,168,188.52	-25,648,578.33
财务费用(收益以“－”号填列)	63,308,856.62	1,160,000.00
投资损失(收益以“－”号填列)	1,337,054.90	-12,880,445.58
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-31,380,558.07	-40,984,176.08
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	21,490,217.50	14,245,230.14
存货的减少(增加以“－”号填列)	87,145,361.63	183,530,932.00
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-4,893,619,271.92	253,066,888.71
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	6,260,004,087.94	-510,114,611.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,642,182,878.47	7,213,632.19
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	554,423,277.48	360,371,700.15
减：现金的期初余额	360,371,700.15	224,652,350.49
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	194,051,577.33	135,719,349.66
--------------	----------------	----------------

十二、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	2,947,147.32	
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）	46,293,231.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,724,850.56	
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	1,709,140.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-63,338.22	
对外委托贷款取得的损益	6,825,000.00	
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	69,644,891.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,086,170.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,361,252.88	
小 计	128,356,005.58	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	31,072,460.17	
少数股东权益影响额(税后)	158,459.26	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	97,125,086.15	

2. 公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因说明

项 目	涉及金额	原因
其他投资收益	4,861,252.88	偶发性收益

设备租赁费	2,500,000.00	偶发性收入
合 计	7,361,252.88	

(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	21.11	1.10	1.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.50	1.02	1.02

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	A	1,279,375,216.17
非经常性损益	B	97,125,086.15
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	1,182,250,130.02
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	5,195,873,128.53
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	115,854,005.10
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00
其他	存货转换为投资性房地产	I ₁ 552,025,565.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁ 6.00
	少数股东增资权益性交易	I ₂ 34,594,352.04
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂ 6.00
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G}{K} + \frac{H}{K} + \frac{I \times I}{K}$	6,061,289,192.16

加权平均净资产收益率	M=A/L	21.11%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	19.50%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	9,191,083,896.41	5,455,680,712.69	68.47%	主要系销售回款和筹资活动净流量增加所致
预付款项	2,688,714,238.67	361,176,837.51	644.43%	主要系本期期末预付土地款增加所致。
投资性房地产	2,643,491,047.26	1,321,991,355.27	99.96%	主要系子公司重庆科润本期存货转换为投资性房地产所致。
预收款项	17,456,042,896.18	12,458,195,144.06	40.12%	主要系本期销售回款较好及销售金额大于结算金额所致。
其他应付款	3,267,757,090.68	1,743,069,288.53	87.47%	主要系期末拆借款及应付暂收款挂账增加所致。
一年内到期的非流动负债	6,298,860,000.00	2,707,660,000.00	132.63%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致。
未分配利润	4,875,172,995.17	3,728,896,279.76	30.74%	主要系公司本期盈利所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
管理费用	502,359,906.35	372,457,547.84	34.88%	主要系本期公司区域扩张和开发项目增加导致职工薪酬及管理成本增加所致。

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、载有法定代表人签名的年度报告全文。

金科地产集团股份有限公司

董事会主席（签名）黄红云

二〇一三年四月七日