



金科地产集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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 2013 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 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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。

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

2013 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.....	33
六、股份变动及股东情况	48
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	53
八、公司治理.....	69
九、内部控制.....	68
十、财务报告.....	72
十一、备查文件目录	206

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	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，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
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
银海租赁	指	重庆银海融资租赁有限公司，本公司参股公司，本公司关联方
渝商集团	指	重庆市渝商投资控股集团股份有限公司，本公司参股公司，本公司关联方
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 2013 年年度报告

重大风险提示

公司已在本报告的董事会报告一节中，详细描述所存在的主要风险及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

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 7 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 7 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）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>本公司前身是重庆东源钢业股份有限公司（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

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	梁正勇、程兰

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

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	16,069,615,178.82	10,348,655,744.64	55.28%	9,865,789,268.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	984,071,530.24	1,279,375,216.17	-23.08%	1,069,079,365.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	889,884,963.69	1,182,250,130.02	-24.73%	490,803,630.14
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4,518,006,054.15	-312,555,572.33	-1,345.5%	-3,355,054,518.78
基本每股收益（元/股）	0.85	1.1	-22.73%	0.92
稀释每股收益（元/股）	0.85	1.1	-22.73%	0.92
加权平均净资产收益率（%）	13.34%	21.11%	下降 7.77 个百分点	22.96%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	62,395,055,252.31	52,015,209,421.08	19.96%	37,352,879,632.98
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,852,164,529.35	6,946,014,256.64	13.05%	5,195,873,128.53

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 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）	142,147.03	2,947,147.32	259,100.41	
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）	77,258,290.98	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	15,703,437.50	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	3,959,436.27	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	
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	524,083.15	-63,338.22	-1,302,720.17	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			9,827,694.80	
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	46,689,449.72	69,644,891.99	26,040,338.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,896,927.63	-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	2,721,031.90	7,361,252.88	46,952.07	
减：所得税影响额	29,668,967.96	31,072,460.17	18,938,436.43	
少数股东权益影响额（税后）	1,245,414.41	158,459.26	24,009.06	
合计	94,186,566.55	97,125,086.15	578,275,735.43	--

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

第四节董事会报告

一、概述

1、2013 年市场走势回顾

2013 年，面对世界经济复苏艰难、国内经济下行压力加大的复杂形势，在新一届党中央和政府坚强领导下，国内经济整体运行稳中向好，国内生产总值达到 56.9 万亿元，同比增长 7.7%，居民消费价格涨幅为 2.6%，居民收入和经济效益持续提高，结构调整取得积极成效。

房地产方面，全年房地产市场整体向好。据国家统计局统计，2013 年全国房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.8%，增速比上年提高 3.6 个百分点；全年商品房销售面积 13.06 亿 m²，同比增长 17.3%，增速比上年提高 15.5 个百分点，其中住宅销售面积增长 17.5%；商品房销售额 8.14 万亿元，同比增长 26.3%，增速比上年提高 16.3 个百分点，其中住宅销售额增长 26.6%。2013 年土地市场明显升温，全国土地出让收入总金额达 4.1 万亿元，再创历史新高。

2、公司管理回顾

报告期内，公司经营围绕“增效益和调结构”两大主题，按照“提升效益、提高效率、调整结构、转型升级”的总体工作思路，全面提升公司经营效益和运营质量。公司全年实现销售金额约 225 亿元，同比增长约 29%；其中，房地产实现签约销售金额约 208 亿元，同比增长约 27%，实现签约销售面积约 263 万 m²，同比增长约 16.5%。

在房地产项目拓展方面，面对土地市场持续升温，公司保持了较为稳健的拓展节奏。全年通过招拍挂、股权收购等方式共新增 19 个土地项目，土地总投资约 94.3 亿元，略高于上年投资金额，占当年房地产销售签约金额约 45%。新增土地面积 5660 余亩，计容可建面积约 879 万 m²，同比增长 20%，楼面均价约 1073 元/m²，同比降低 14.8%。新增陕西、新疆、贵州 3 个省级市场，新增西安、青岛等 6 个城市布点。截止报告期末，公司在建及未开工项目建筑总面积约 2700 万 m²，足够未来 3-5 年持续开发。

报告期内，公司积极应对市场变化，坚持“项目货值最大化及利润最大化”原则强化产品定位及研发，继续推进标准化建设；进一步扩大工程及材料设备战略招标，持续强化成本控制，成效明显；狠抓工程质量及安全管理，工程质量稳步提升，全年无重大质量安全事故发生；聚焦项目产销匹配，建立并实施产销管理模型，形成动态管控机制，有效提升了项目运营效率和质量。

公司与国有大银行继续保持良好合作，与多家股份制银行也建立了良好的战略合作关系，并不断创新融资模式，通过银行结构化金融产品以及非银行融资等渠道，获得了较大规模的贷款支持，同时强化销售回款，继续保持合理而宽松的资金状况。预收账款依然维持较高水平，达 186.68 亿元。资产负债率继续保持下降趋势，比上年末下降 0.6 个百分点，扣除预收账款后资产负债率为 54.17%。公司适时迅速启动非公开发行股票和公司债工作，其中本次非公开发行股票方案为拟向不超过十名的特定投资者非公开发行不超过 29,066 万股，募集资金总额不超过 31.42 亿元，公司债计划发行总规模不超过 38 亿元。截止报告期末，本次非公开发行股票已获得证监会正式受理，后续相关工作以及公司债准备工作均在有序推进中。此外，公司还积极推进境外平台并购及海外融资渠道建设的相关工作，并取得一定成效。

报告期内，公司商业地产专业管理体系构建成型，重点项目稳步推进，文化旅游地产全面启动，园林、酒店、门窗、装饰等相关产业板块也取得了较好业绩。

报告期内，公司品牌影响力持续提升。先后荣获国家工商总局颁发的“守合同重信用企业”、重庆市慈善总会颁发的“慈善捐赠特别杰出贡献奖”、重庆市扶贫开发协会颁发的“重庆市扶贫公益行动—爱心企业”等荣誉称号，在财富中文网 2013 年中国企业 500 强排行榜中位列 376 名，被中国房地产研究协会、中

国房地产业协会、中国房地产TOP10研究组等第三方机构评为“2013中国房地产开发企业50强”、连续五届“中国地产品牌价值10强”（品牌价值达67亿元）、连续六届“中国蓝筹地产企业”、“2013中国物业服务百强企业服务质量TOP10”、2013胡润品牌榜“全国最具价值地产品牌二十五强”、“2013中国城镇建设特别贡献企业”、董事会主席黄红云先生荣获“2013中国城镇建设特别贡献人物”等多项奖项。

2013年7月，公司股票被中证指数有限公司调入沪深300、中证200、300金融、300成长等多个指数的样本股。公司扎实务实的投资者关系工作得到广大投资者尤其是机构投资者高度认可，公司董事会秘书第三次荣获《新财富》“金牌董秘”称号。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入 160.7 亿元，同比增长 55.28%，主要是房地产结转规模增加；实现利润总额 12.67 亿元，同比下降 23.62%，归属于母公司所有者的净利润 9.84 亿元，同比下降 23.08%，主要因本年结转的主要项目及产品系以前市场低迷期销售的低毛利项目及产品，预计在 2014 年下半年结转能逐步回归正常水平。截止报告期末，资产总额 623.95 亿元，同比增长 19.96%；归属上市公司股东所有者权益 78.52 亿元，同比增长 13.05%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照既定发展战略和董事会决定的年度经营计划开展工作。公司全年实现销售金额约 225 亿元，完成计划的 102%，房地产实现新开工面积约 408 万 m²，竣工面积约 239 万 m²，分别同比增长约 56%和 37%，分别完成年初计划的 112%和 85%；年末在建面积约 849 万 m²，同比增长约 25%，完成年初计划的 104%。

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、收入

说明

行业分类	2013 年		2012 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	15,383,837,201.12	96.55	9,654,055,818.83	94.63	59.35
物业管理	308,294,159.82	1.93	212,550,875.61	2.08	45.04
酒店经营	154,039,128.00	0.97	193,235,700.69	1.89	-20.28
园林及其他	86,894,202.60	0.55	142,533,938.27	1.4	-39.04

房地产销售营业收入同比增长 59.35%，主要系本期结转收入增加所致。

物业管理营业收入同比增长 45.04%，主要系物业管理项目增加，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 39.04%，主要系受房地产行业调控影响，园林、门窗等板块外部承接业务量减少所致。

2013 年主要项目开发情况表：

单位：万 m²

城市	项目名称	位置	2013 年 开工面积	2013 年 竣工面积	2013 年末 在建面积	项目进度
重庆	重庆合川·金科世界城	合川区	10	0.0	29	在建
	重庆·万盛金科中华养生城	万盛区	17	0.0	17	在建
	重庆·金科东方王府	渝北区	0	4.8	19	在建
	重庆·金科江津世界城	江津区	25	0.0	25	在建
	重庆·金科十年城	北部新区	0	4.1	0	完工
	重庆·金科时代中心	北部新区	18	0.0	18	在建
	重庆北碚·金科世界城	北部新区	11	0.0	11	在建
	重庆·金科雷家桥	南岸区	7	0.0	21	在建
	重庆璧山·金科中央公园城	璧山县	7	0.0	36	在建
	重庆·金科廊桥水乡	沙坪坝区	37	24.8	83	在建
	重庆·金科阳光小镇	九龙坡区	0	22.2	11	在建
	重庆·金科太阳海岸	江北区	0	3.0	6	在建
	重庆·金科世界城	南岸区	0	18.8	15	在建
	重庆·金科天湖小镇	涪陵区	0	6.1	0	完工
	重庆长寿·阳光小镇	长寿区	11	0.0	23	在建
	重庆涪陵·金科中央公园城	涪陵区	10	6.0	12	在建
	重庆永川·金科中央公园城	永川区	0	8.9	18	在建
	重庆永川·金科阳光小镇	永川区	13	18.1	19	在建
	重庆荣昌·金科世界城	荣昌县	9	8.6	29	在建
	重庆大足·金科中央公园城	大足	24	0.0	24	在建
重庆开县·金科开州城	开县	14	19.6	41	在建	
重庆开县·金科财富中心	开县	21	0.0	21	在建	
江苏	无锡·金科观庭	无锡崇安区	0	5.0	0	完工
	无锡·金科东方水榭	无锡崇安区	0	3.0	0	完工
	无锡·金科万博广场	无锡崇安区	0	13.1	0	完工
	无锡·米兰花园	无锡新区	0	16.5	12	在建
	无锡·城南世家	无锡南长区	11	8.0	37	在建
	无锡·财富商业广场	无锡新区	13	0.0	13	在建
	江阴·东方华府	江阴	0	13.5	12	在建
	张家港·廊桥美墅	江阴	7	0.0	7	在建
	张家港·廊桥雅苑	江阴	3	0.0	30	在建
	江苏如皋·金科世界城	如皋	8	0.0	8	在建

	苏州·枫景颐庭	苏州	4	6.6	26	在建
	苏州·天籁花园	苏州	12	0.0	12	在建
	南通·廊桥水岸	南通	3	0.0	19	在建
四川	成都·金科廊桥水乡	新津县	5	5.0	16	在建
	成都·金科中心	成华区	9	0.0	15	在建
	成都·金科天籁城	成华区	0	6.0	15	在建
	内江·公园王府	内江市	2	0.0	2	在建
	内江·金科中央公园城	内江市	22	0.0	36	在建
北京	北京·金科纳帕庄园	昌平区	1	2.4	10	在建
	北京·金科廊桥花园	昌平区	6	7.3	8	在建
湖南	长沙·盛世东方大院	岳麓区	8	3.2	10	在建
	浏阳·天湖新城	浏阳市	2	0.0	10	在建
	长沙·金科世界城	岳麓区	5	0.0	5	在建
	长沙·金科中心	长沙县	21	0.0	21	在建
	郴州·南岭生态城“在水一方”	郴州市	2	0.0	5	在建
山东	济南·金科世界城	济南市	19	0.0	19	在建
新疆	新疆·金科廊桥水乡	五家渠	10	0.0	10	在建

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减
房地产开发	销售面积（万平方米）	263	226	16.37%
	销售金额（亿元）	208	164	26.83%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

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）	175,640,133.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.1%

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	48,677,383.00	0.3%
2	客户二	33,506,326.00	0.21%
3	客户三	33,331,510.00	0.21%
4	客户四	30,295,051.00	0.19%
5	客户五	29,829,863.00	0.19%
合计	--	175,640,133.00	1.1%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2013 年		2012 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	11,512,023,339.60	96.92%	6,260,672,117.16	94.85%	83.88%
物业管理	252,975,000.32	2.13%	175,679,524.91	2.66%	44%
酒店经营	42,039,980.58	0.35%	60,956,383.90	0.92%	-31.03%
园林及其他	71,326,733.40	0.6%	102,954,289.86	1.56%	-30.72%

产品分类

单位：元

产品分类	2013 年		2012 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	11,512,023,339.60	96.92%	6,260,672,117.16	94.85%	83.88%
物业管理	252,975,000.32	2.13%	175,679,524.91	2.66%	44%
酒店经营	42,039,980.58	0.35%	60,956,383.90	0.92%	-31.03%
园林及其他	71,326,733.40	0.6%	102,954,289.86	1.56%	-30.72%

说明

房地产销售营业成本同比增长83.88%，主要系本期结转收入增加对应结转营业成本增加所致。

物业管理成本同比增长44%，主要系物业管理项目增加对应成本增加所致。

园林及其他成本同比降低30.72%，主要系受房地产行业调控影响，园林、门窗等板块外部承接的业务量减少所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,541,973,934.38
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	23.54%

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	765,443,667.73	7.09%
2	供应商二	754,163,466.08	6.98%
3	供应商三	442,769,923.78	4.1%
4	供应商四	311,961,571.64	2.89%
5	供应商五	267,635,305.15	2.48%
合计	--	2,541,973,934.38	23.54%

4、费用

公司2013年销售费用64,584.09万元，较上年同期上升24.44%，主要系本期公司区域扩张和在售项目增加导致职工薪酬及广告宣传费用增加所致。

公司2013年管理费用63,629.52万元，较上年同期上升26.66%，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。

公司2013年度财务费用8,463.54万元，较上年同期上升167.44%，主要系本期公司项目竣工后利息费用化金额增加所致。

5、研发支出

适用 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	20,386,007,444.66	17,803,910,572.45	14.5%
经营活动现金流出小计	24,904,013,498.81	18,116,466,144.78	37.47%
经营活动产生的现金流量净额	-4,518,006,054.15	-312,555,572.33	-1,345.5%
投资活动现金流入小计	111,179,103.14	461,692,215.88	-75.92%
投资活动现金流出小计	864,329,477.31	439,450,160.57	96.68%
投资活动产生的现金流量净额	-753,150,374.17	22,242,055.31	-3,486.15%
筹资活动现金流入小计	26,984,496,940.11	18,130,019,859.95	48.84%
筹资活动现金流出小计	23,490,838,574.30	15,056,629,642.62	56.02%
筹资活动产生的现金流量净额	3,493,658,365.81	3,073,390,217.33	13.67%
现金及现金等价物净增加额	-1,777,498,062.51	2,783,076,700.31	-163.87%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√适用 □不适用

- 1、经营活动现金流出同比增加，主要系本期土地款和工程款等经营性支出增加所致。
- 2、经营活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期土地款支付规模增加所致。
- 3、投资活动现金流入同比减少，主要系本期减少理财产品投资相应到期收回金额较少所致。
- 4、投资活动现金流出同比增加，主要系本期投资渝商集团及收购青岛都顺等公司股权所致。
- 5、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期投资渝商集团及收购青岛都顺公司等股权所致。
- 6、筹资活动现金流入同比增加，主要系本期取得借款和吸收少数股东投资款增加所致。
- 7、筹资活动现金流出同比增加，主要系本期偿还债务、支付利息增加所致。
- 8、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期借款净额增加和吸收少数股东投资款增加所致。
- 9、现金及现金等价物净额同比减少，主要系本期土地款支付规模增加所致。

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	15,383,837,201.12	11,512,023,339.60	25.17%	59.35%	83.88%	下降 9.98 个百分点
物业管理	308,294,159.82	252,975,000.32	17.94%	45.04%	44%	增长 0.6 个百分点
酒店经营	154,039,128.00	42,039,980.58	72.71%	-20.28%	-31.03%	增长 4.25 个百分点
园林及其他	86,894,202.60	71,326,733.40	17.92%	-39.04%	-30.72%	下降 9.85 个百分点
分产品						
房地产销售	15,383,837,201.12	11,512,023,339.60	25.17%	59.35%	83.88%	下降 9.98 个百分点
物业管理	308,294,159.82	252,975,000.32	17.94%	45.04%	44%	增长 0.6 个百分点
酒店经营	154,039,128.00	42,039,980.58	72.71%	-20.28%	-31.03%	增长 4.25 个百分点
园林及其他	86,894,202.60	71,326,733.40	17.92%	-39.04%	-30.72%	下降 9.85 个百分点
分地区						
重庆	9,627,458,689.87	6,900,413,719.00	28.33%	54.48%	69%	下降 6.35 个百分点
江苏	4,617,949,813.34	3,704,323,049.11	19.78%	47.96%	82%	下降 14.96 个百分点
北京	2,000,600,944.57	1,667,510,778.90	16.65%	295.54%	319%	下降 4.67 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

	2013 年末		2012 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	6,364,503,639.90	10.2%	9,191,083,896.41	17.67%	-7.47%	主要系本期土地款支付规模增加所致
应收账款	210,514,538.67	0.34%	204,031,118.51	0.39%	-0.05%	
存货	45,996,490,254.23	73.72%	33,494,589,794.08	64.39%	9.33%	主要系本期开发项目增加和加大工程投入所致
投资性房地产	2,778,096,875.94	4.45%	2,643,491,047.26	5.08%	-0.63%	
长期股权投资	804,998,882.41	1.29%	95,411,864.48	0.18%	1.11%	主要系本期投资渝商集团及收购青岛都顺公司等股权所致
固定资产	542,938,144.86	0.87%	468,697,284.58	0.9%	-0.03%	
在建工程	3,861,892.25	0.01%	8,487,122.58	0.02%	-0.01%	
预付款项	1,191,785,760.11	1.91%	2,688,714,238.67	5.17%	-3.26%	主要系本期预付土地款转为存货所致
其他应收款	1,823,074,182.38	2.92%	942,818,108.77	1.81%	1.11%	主要系本期土地整治款增加所致
其他流动资产	1,579,795,621.08	2.53%	1,435,547,858.40	2.76%	-0.23%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	1,980,000,000.00	3.17%	1,972,300,000.00	3.79%	-0.62%	
长期借款	12,660,654,672.00	20.29%	9,188,680,000.00	17.67%	2.62%	主要系本期取得长期借款增加所致
应付账款	4,676,239,383.01	7.49%	2,151,080,221.89	4.14%	3.36%	主要系本期在建项目增加相应应付工程款增加所致
预收款项	18,668,331,885.17	29.92%	17,456,042,896.18	33.56%	-3.64%	主要系本期销售回款规模大于因结转收入所对应的预收款项减少所致
一年内到期的非流动负债	5,673,860,000.00	9.09%	6,298,860,000.00	12.11%	-3.02%	主要系年初一年内到期的非流动负债在本期到期偿还所致
其他非流动负债	2,057,807,756.66	3.3%	512,812,948.89	0.99%	2.31%	主要系本期取得信托资金增加所致

其他应付款	3,377,557,908.15	5.41%	3,267,757,090.68	6.28%	-0.87%	
-------	------------------	-------	------------------	-------	--------	--

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）	5,996,390.08	1,052,763.78				3,801,073.86	2,340,000.00
3.可供出售金融资产			529,337.70		22,000,000.00		22,705,783.60
金融资产小计	5,996,390.08	1,052,763.78	529,337.70			3,801,073.86	25,045,783.60
投资性房地产	2,643,491,047.26	46,689,449.72	561,928,013.24				2,778,096,875.94
上述合计	2,649,487,437.34	47,742,213.50	562,457,350.94		22,000,000.00	3,801,073.86	2,803,142,659.54
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

公司将继续保持和强化核心竞争力，报告期内，未发生明显变化。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
570,000,000.00	0	不适用

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
渝商集团	投资业务	18.22%
云南金科鑫海汇置业有限公司	市政基础设施建设、土地开发、房地产、开发与经营、商品房销售、物业管理	50%

(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	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
农行成都根中支行	非关联方	否	基金	20.92	2011年04月07日	2013年10月10日	浮动收益	15.88			-0.41
工行城中支行	非关联方	否	金融衍生品	6.73	2011年06月10日		浮动收益				
工行城中支行	非关联方	否	金融衍生品	9.19	2011年06月10日	2013年12月26日	浮动收益	5.49			-3.7
农行新区支行	非关联方	否	基金	350	2011年07月21日	2013年12月26日	浮动收益	305.86			12.91
农行重庆新华	非关联方	否	基金	250	2010年08月12日		浮动收益				30
农行重庆新华	非关联方	否	基金	100	2010年08月04日		浮动收益				3.2
建信基金管理有限 公司	非关联方	否	基金	2,100	2012年12月23日		浮动收益				80.98
合计				2,836.84	--	--	--	327.23	0	0	122.99

委托理财资金来源	自有资金
逾期未收回的本金和收益累计金额	0
涉诉情况（如适用）	不适用

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

（3）委托贷款情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

适用 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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金科弘景房	子公司	房地产业	房地产开发	2,174.89	1,163,417,316.47	548,919,616.62	815,847,446.34	273,148,291.70	209,373,729.46
金科上尊	子公司	房地产业	房地产开发	1,000	2,093,026,119.86	246,348,573.37	978,802,259.53	252,208,495.30	189,709,766.68
金科弘居	子公司	房地产业	房地产开发	19,800	2,005,771,248.15	721,519,605.31	1,653,819,050.00	92,141,090.78	68,721,830.10
无锡金科	子公司	房地产业	房地产开发	56,425.50	3,828,064,612.95	1,163,806,830.24	1,289,866,649.28	85,870,540.11	62,621,417.56
重庆金科	子公司	房地产业	房地产开发	2,000	5,475,692,307.66	-13,908,768.09	1,226,502,886.32	66,617,813.15	41,967,371.77
庆科商贸	子公司	商业	销售五金交电等	5,000	10,574,398,849.44	83,496,846.35	729,085,821.55	28,096,220.52	27,082,648.79
金科中俊	子公司	房地产业	房地产开发	19,607.84	2,122,307,676.96	575,636,644.24	0	-16,773,064.84	-12,565,184.88
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	3,941,776,591.25	129,398,356.84	214,510,307.31	-16,790,618.38	-14,409,448.78
济南金科西城	子公司	房地产业	房地产开发	100,000	2,594,647,214.50	970,238,979.56	0	-37,837,836.08	-28,794,771.34

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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
重庆市金科骏成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
重庆金科嘉辰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
重庆金科顺星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
重庆金科郡威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
内江金科弘峻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
重庆市金科和煦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
郴州金科凯天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
长沙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
遵义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
新疆金科宇泰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
五家渠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
新疆金科坤泰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
张家港保税区金科置业发展有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
如皋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
金科集团苏州科润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
重庆骏华机电设备有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆康程航空票务代理有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆睿博资产管理咨询有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆典宜商务咨询服务有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆天劲商务咨询服务有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆贤宇商务咨询服务有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆骏御商务咨询服务有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆俊友物业管理有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市开县金科大酒店有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
金裕控股集团有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
香港俊德国际贸易有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
青岛都顺置业有限公司	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
陕西吴乐府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
吴江金科扬子置业发展有限公司	区域性调整	丧失控制权	未对公司整体业绩产生重大影响
重庆金科峻荣房地产开发有限公司	未取得预期项目	办理注销手续	未对公司整体业绩产生重大影响

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
江阴 东方华府	175,933	20,205	161,979	在建	33,929
重庆 金科十年城	219,359	11,131	219,359	完工	49,154
重庆江津 金科中央公园城	330,000	7,474	7,474	在建	-
无锡 金科观庭	126,600	3,564	126,600	完工	11,939
无锡 东方王榭	105,367	2,209	105,367	完工	5,971
无锡 万博商业广场	89,420	10,128	89,420	完工	16,567
重庆 金科阳光小镇	222,120	16,589	222,120	完工	77,127
重庆永川 金科中央公园城	154,244	15,265	137,429	在建	25,219
郴州 南岭生态城	116,452	17,366	29,286	在建	-
新疆 金科廊桥水乡	90,520	8,900	8,900	在建	-
郴州 中央公园城	164,114	12,169	12,169	在建	-
遵义 金科中央公园城	276,348	16,456	16,456	在建	-
重庆 金科太阳海岸	164,674	16,657	140,614	在建	8,247
重庆 金科廊桥水乡	712,469	89,552	430,083	在建	13,357
重庆 金科东方王府	174,999	25,919	148,437	在建	6,467
重庆 金科世界城	213,108	28,831	190,835	在建	18,595
重庆 金科雷家桥	359,831	90,906	189,368	在建	-
重庆璧山 中央公园城	162,177	65,485	140,564	在建	-
重庆合川 金科世界城	112,358	26,115	72,343	在建	-
重庆 涪陵中央公园城	267,714	17,511	41,590	在建	3,245
重庆长寿 金科世界城	501,800	83,272	83,272	在建	-
成都 金科廊桥水乡	214,000	43,854	148,408	在建	1,276
成都 金科天籁城	127,700	12,332	96,786	在建	3,217
成都 金科中心	134,085	40,682	62,920	在建	-
北京 金科纳帕庄园	506,253	57,398	365,937	在建	3,156
北京 金科廊桥花园	256,670	33,259	212,899	在建	29,068
长沙 盛世东方大院	199,930	498	170,931	在建	5,859
刘阳 天湖新城	423,974	19,136	77,564	在建	-

无锡 城南世家	525,200	66,758	401,984	在建	7,023
无锡 米兰花园 A	203,599	8,704	115,048	在建	9,554
苏州 枫景颐庭	370,598	12,373	255,819	在建	14,082
重庆永川 金科阳光小镇	184,561	22,055	94,934	在建	10,927
重庆荣昌 金科世界城	501,800	27,171	135,654	在建	1,876
重庆开县 金科开州城	465,242	47,666	136,939	在建	21,146
南通 廊桥水岸	139,452	15,200	65,045	在建	-
重庆北碚 金科城	617,496	99,161	125,985	在建	-
重庆 万盛金科中华养生城	84,097	18,615	18,615	在建	-
重庆 金科时代中心	387,420	128,342	128,342	在建	-
重庆 西永项目	505,149	70,664	70,664	前期	-
重庆长寿 金科阳光小镇	160,539	44,241	94,945	在建	-
重庆涪陵 金科天籁城	180,530	33,467	50,130	在建	-
长沙 金科世界城	137,776	19,831	44,302	在建	-
长沙 金科中心	286,975	56,207	56,207	在建	-
无锡 财富商业广场	144,310	33,512	69,913	在建	-
苏州 天籁花园	158,618	73,880	73,880	在建	-
重庆大足 中央公园城	278,992	65,523	65,523	在建	-
张家港 廊桥雅苑	187,276	40,744	75,774	在建	-
济南 金科世界城	956,673	131,025	131,086	在建	-
张家港 廊桥美墅	112,552	31,530	31,530	在建	-
内江 金科中央公园城	180,000	58,231	65,968	在建	-
内江 新城中心	360,095	63,130	60,668	在建	-
青岛项目	175,000	21,145	21,145	前期	-
江苏如皋 金科世界城	114,192	41,796	41,796	在建	-
西安 金科天籁城	210,000	15,381	70,981	在建	-
重庆云阳 世界城	524,311	14,666	14,666	前期	-
合计	14,754,672	2,053,881	6,226,653	--	--

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

无

九、公司未来发展的展望

1、公司所处的行业发展趋势和发展战略

房地产行业因市场需求量大、产业链长、关联性强，成为国民经济增长的重要支柱产业。近年来国家对房地产市场采取了严厉的宏观调控政策，但在我国经济持续稳健增长、城镇化水平偏低、居民人均可支配收入持续增长大背景下，并没有改变房地产行业作为重要支柱产业的重要性及其未来的发展空间。

据日前颁布的《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》显示，目前我国常住人口城镇化率为 53.7%，户籍人口城镇化率只有 36%左右，不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平。按照《规划》制定的发展目标，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。2014 年中央政府工作报告提出，推进以人为核心的新型城镇化，要在今后一个时期，着重解决好现有“三个 1 亿人”问题，即促进约 1 亿农业转移人口落户城镇，改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。城镇化必然离不开基本住房问题的解决和现有居住条件的改善，因此房地产行业未来仍有很大的发展空间，特别是城镇化率普遍较低的中西部，有着更大的市场空间。

经过多年高速发展，房地产行业已进入稳定发展期，行业集中度不断提高，未来竞争将更加激烈。政策方面，十八届三中全会提出完善宏观调控体系、完善主要由市场决定价格的机制，2014 年中央政府工作报告提出“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”。以限购为主的行政化手段将逐渐退出，取而代之的是以市场为主的经济手段。房地产行业宏观调控长效机制的建立和完善，有助于行业持续健康稳定发展。

对此，公司仍将坚持实施“622”、深耕城市群、产业嫁接地产等几大发展战略，以二、三线城市为主，一、四线城市为辅，坚持走民生地产之路，实施产业升级，实现住宅地产、商业地产、养老产业、文化旅游产业的齐驾并驱，力争五年内实现销售规模超 1000 亿元的战略目标。

2、公司2014年经营计划

今年国内外经济形势预计整体好于去年，特别是按照十八届三中全会精神，将陆续推出促进市场在资源配置中发挥主导作用、鼓励非公有制企业参与国有企业改革、积极发展混合所有制经济、大力推进新型城镇化等一系列强有力的改革举措，将释放出新的改革红利。今年房地产市场仍将继续保持量价温和和上升态势，但会存在区域差异。

2014 年，公司将围绕“改革创新、产业升级”两大主题，按照“产业升级，加快发展；简政放权，提升效率；规范履职，监督到位；增加收入，考核斗硬”的改革思路，继续坚持“经营管理以财务指标为核心，运营管理以关键节点为核心，团队建设以人才保障为核心”的经营管理原则，突破工作难点，做大规模，做足利润，持续推动公司有质量增长，促进公司可持续发展。

面对房地产行业越来越复杂的发展环境，越来越激烈的市场竞争，公司必须新的历史起点上持续深化改革，不断巩固、增强和创新公司核心竞争力。今年公司将坚定不移地实施全面深化改革，首先是要着力加快产业升级步伐。做大做强住宅地产的同时，坚持“产业嫁接地产”发展战略，加快战略落地，强化对养老产业、文化旅游产业、商业地产等新业务的模式定型和管控创新。深化组织机构改革，积极推进部分职能板块公司化运作，简政放权，全面提升公司管理效能。深化人力资源管理，选好人，用好人，为公

司快速发展提供人才保障。深化激励机制改革，提高员工收入，研究并实施核心骨干员工成就共享计划。着力加强行业发展趋势、公司经营管理模式、新业务模式等前瞻性研究。

项目运营计划方面，公司地产板块全年预计新开工约 500 万 m^2 ，竣工约 270 万 m^2 ，年末在建面积约 1080 万 m^2 。

2014 年主要项目开发计划：

单位：万 m^2

城市	项目名称	位置	2014 年计划 开工面积	2014 年计划竣 工面积	2014 年末计划在 建面积
重庆	重庆合川·金科世界城	合川区	3.9	7.0	25.8
	重庆合川·南园	合川区	11.0	0.0	11.1
	重庆·万盛金科中华养生城	万盛区	7.0	0.0	24.3
	重庆·金科东方王府	渝北区	0.0	19.2	0.1
	重庆·金科江津世界城	江津区	15.8	0.0	41.1
	重庆·金科江津中央公园城	江津区	24.7	0.0	24.7
	重庆·金科时代中心	北部新区	15.2	0.0	33.2
	重庆北碚·金科城	北碚区	20.6	0.0	31.7
	重庆·金科雷家桥	南岸区	14.2	11.8	23.0
	重庆璧山·金科中央公园城	璧山县	20.7	18.7	38.2
	重庆·金科廊桥水乡	沙坪坝区	23.9	23.0	84.1
	重庆·金科阳光小镇	九龙坡区	0.0	0.0	10.8
	重庆·金科太阳海岸	江北区	0.0	6.0	0.0
	重庆·金科世界城	南岸区	0.0	14.5	0.9
	重庆涪陵·金科天籁城	涪陵区	13.2	0.0	13.2
	重庆长寿·阳光小镇	长寿区	0.0	10.0	12.6
	重庆长寿·世界城	长寿区	13.0	0.0	13.0
	重庆涪陵·金科中央公园城	涪陵区	15.4	0.0	27.3
	重庆永川·金科中央公园城	永川区	0.0	3.8	14.3
	重庆永川·金科阳光小镇	永川区	6.6	6.8	18.9
	重庆荣昌·金科世界城	荣昌县	13.1	14.8	27.9
重庆大足·金科中央公园城	大足	9.6	0.0	34	
重庆开县·金科开州城	开县	14.7	22.0	34.2	
重庆开县·金科财富中心	开县	21.3	0.0	42.3	
贵州	遵义·金科中央公园城	遵义	15.0	0.0	15.0
江苏	无锡·米兰花园	无锡新区	4.4	9.0	7.9
	无锡·城南世家	无锡南长区	4.4	9.8	31.2

	无锡·财富商业广场	无锡新区	6.9	0.0	20.3
	江阴·东方华府	江阴	0.0	7.0	5.5
	张家港·廊桥美墅	江阴	5.5	0.0	12.8
	张家港·廊桥雅苑	江阴	6.2	5.4	30.4
	江苏如皋·金科世界城	如皋	18.4	0.0	26.9
	苏州·枫景颐庭	苏州	0.0	0.0	25.6
	苏州·天籁花园	苏州	9.1	0.0	21.2
	南通·廊桥水岸	南通	0.0	18.8	0.0
四川	成都·金科廊桥水乡	新津县	7.0	16.0	7.0
	成都·金科中心	成华区	1.6	0.0	16.6
	成都·金科天籁城	成华区	0.0	15.2	0.0
	内江·新城中心	内江市	20.0	0.0	20.0
	内江·公园王府	内江市	20.0	0.0	22.0
	内江·金科中央公园城	内江市	10.0	16.7	29.3
北京	北京·金科纳帕庄园	昌平区	6.1	4.9	11.2
	北京·金科廊桥花园	昌平区	0.0	4.9	3.1
湖南	长沙·盛世东方大院	岳麓区	0.1	0.9	8.7
	浏阳·天湖新城	浏阳市	1.3	0.0	10.9
	长沙·金科世界城	岳麓区	7.3	0.0	12.5
	长沙·金科中心	长沙县	4.5	0.0	25.8
	郴州·中央公园城	郴州市	10.0	0.0	10.0
	郴州·南岭生态城	郴州市	0.0	1.8	3.0
山东	济南·金科世界城	济南市	35.6	0.0	54.5
	青岛·城阳项目	青岛市	5.5	0.0	5.5
新疆	新疆·金科廊桥水乡	五家渠	8.0	0.0	18.0
陕西	西安·金科天籁城	西安	19.3	0.0	19.3

项目拓展方面，严格控制投资风险，继续实施“622”全国化发展战略，坚持深耕已进城市群，着力推进西中部地区“1060”城市群战略布局，即用10年时间进入西中部地区的60个城市，项目获取以二三线城市为主、一四线城市为辅，侧重现金流好的项目，强化合资合作，快速落地并实施养老产业、文化旅游产业。全年计划完成土地投资约100-120亿元，新增计容可建面积约600-800万m²。

营销方面，聚焦“规模、利润、回款、费用”四大指标，抓好“计划管理、定价管理、回款管理、费用管理、效率管理、风险管理”六大工作，强化去化率，切实降低库存，实现从“有质量的营销”到“有价值的营销”的转变，预计公司实现签约销售金额280亿元（含非地产板块）。

融资方面，以切实降低资金成本、切实提高资金使用效率为核心，获取充足资金，优化公司财务结构，加强直接融资，实现非公开发行股票融资、发行公司债和海外融资。

产品方面，进一步强化研发定位和设计，提升工程建设质量，完善并强推标准成果，扩大战略合作，加强招投标管控，有效控制并降低工程成本。狠抓物业管理质量，坚持物业管理向资产管理转型，实现业主物业保值增值。

3、公司的资金保障措施

房地产属于资金密集型行业，公司一直高度重视资金保障工作。公司将根据年度经营计划以及未来发展规划，在合理利用现有资金的基础上，采取切实有效措施进一步强化销售回款，继续与银行以及其他金融机构保持良好的合作关系，获取充足的开发贷和公司经营发展所需的其他资金。同时，公司将积极推进已启动的非公开发行股票和公司债发行工作，密切关注优先股相关政策动向，充分利用资本市场为公司做大做强提供有力支撑。此外，公司将继续探索研究多渠道的创新融资方式，全力推进打造海外融资平台相关工作，打通连接海外资本市场的通道，吸纳境外低成本资金。公司还制定了一系列完善资金使用计划及管理措施，提高资金使用效率，降低资金成本。

4、公司面临的风险分析

(1) 政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家对房地产行业出台了一系列的调控政策，对房地产开发企业的经营与发展产生了直接的影响。如果公司不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

(2) 管理风险

公司作为一家大型房地产开发企业，已形成了成熟的房地产项目开发、运营模式和管理制度，培养了一批高素质的业务骨干。公司目前处于高速成长期，经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营规模扩大的需要，公司将面临一定的管理风险。

(3) 业务经营风险

公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、城市规划调整等外部因素导致房地产项目开发难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

5、公司应对策略

公司将密切关注政策动向，加强对宏观经济政策的解读，加大市场研究分析力度，紧紧把握市场走势，适应调控常态化的市场环境。公司将坚定不移地实施全面深化改革，加快产业升级步伐。依据政策导向和市场状况，理性投资，精准定位，优化结构产品，丰富产品线，进一步凸显公司的竞争力。公司将深化激励机制，不断提高员工待遇水平，继续招揽适合企业发展的专业人才，进一步充实公司的运营团队。持续提升经营管理团队对项目运营的管理能力，提高运营灵活性和市场反应速度，降低管理风险。

公司将通过全面预算管控，严控各项成本；加大销售回款和多元化融资力度，强化资金的合理配置；全面提高项目经营能力和管理水，降低业务经营风险，力争全面完成公司 2014 年的各项经营目标。

十、董事会、监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

十一、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

十二、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

十三、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

详见公司审计报告财务报表附注四（二）。

十四、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

适用 不适用

公司根据中国证监会《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）及深交所的相关要求，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。报告期内，公司严格执行利润分配政策，利润分配政策未发生调整。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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、2013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，2013年度，公司母公司实现净利润为858,268,511.32元，提取10%法定盈余公积85,826,851.13元后，加上年初留存的未分配利润，公司母公司2013年末未分配利润为915,981,227.21元。

根据公司《章程》等相关规定，对公司2013年度利润分配提出如下预案：按2013年末总股本1,158,540,051为基数，每10股派送1.20元（含税）现金红利，共派送现金红利139,024,806.12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、2012年度利润分配预案及执行情况

2013年5月3日，公司2012年度股东大会审议通过了《公司2012年度利润分配预案》：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。本次权益分派股权登记日为2013年6月26日，除权除息日为2013年6月27日。本次权益分派已在本报告期内实施完毕。

3、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。

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（%）
2013年	139,024,806.12	984,071,530.24	14.13%
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%

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

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	1.2
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
按2013年末总股本1,158,540,051为基数，每10股派送1.20元（含税）现金红利，共派送现金红利139,024,806.12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。	

十六、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及和谐社会做出力所能及的贡献。

（一）持续规范运作，维护股东权益

1、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。

2、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、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员工绩效考核评价办法, 员工的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。

(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。本报告期内, 公司持续实施“金科红太阳”系列慈善活动, 荣获重庆市慈善总会颁发的“慈善捐赠特别杰出贡献奖”、重庆市扶贫开发协会颁发的“重庆市扶贫公益行动—爱心企业”等荣誉称号。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、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
2013年01月04日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	恒生证券	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、项目进展情况进行交流, 未提供书面资料。
2013年01月08日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	星石投资、建信基金、广发证券	
2013年01月17日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	民生证券、东方证券	
2013年02月22日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	民生证券、富国基金、万家基金、华泰柏瑞基金、中信建投、东方证券资产管理、汇添富基金、Neuberger Berman、广发基金、易方达基金、华夏基金、南方基金、泰达宏利基金、工银瑞信基金、建信基金、平安基金、长盛基金、	
2013年02月26日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	泰康基金、光大永明资产	
2013年02月27日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	安信证券	
2013年03月04日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	国金证券、东兴证券、金鹰基金、招商证券	
2013年03月11日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	长信证券	

2013年04月16日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	长城证券
2013年04月15日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	国泰基金
2013年04月17日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	西南证券、浦银安盛基金、华夏基金、长江证券、广东电台股市广播、广东电话台财经广播
2013年04月26日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	万家基金、东方证券资产管理
2013年05月07日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	西南证券、杰锐投资
2013年05月22日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	摩根士丹利、华鑫基金
2013年05月28日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华创证券
2013年06月06日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	东方证券
2013年06月21日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	博时基金
2013年07月03日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	三菱证券
2013年07月09日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	东兴证券、宏源证券
2013年07月11日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	洪熙证券、华泰证券
2013年07月18日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	汇添富基金、中金公司、景顺长城基金、平安资产
2013年07月26日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	西南证券、金鹰基金
2013年09月04日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	泰达宏利基金、汇丰晋信、新华基金、泰康资产、嘉实基金、易方达基金、国泰基金、工银瑞信基金、银河基金、人保资产、上投摩根、民生加银、建信基金、中信建投证券、汇添富基金
2013年09月10日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	东北证券
2013年09月24日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华夏基金
2013年10月30日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	信达澳银基金
2013年11月11日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	海富通基金
2013年12月06日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	安信证券、华夏基金
2013年12月13日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	博时基金、瑞银证券

第五节重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

四、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。

五、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	对公司经营的影响	对公司损益的影响(万元)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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
贾红亮、刘旺堂、王文明、孙俊、赵元埃	陕西昊乐府房地产开发有限公司 100% 的股权	2,000	按照协议约定,完成 90% 股权的收购事项。	无重大影响	-528.89	-0.56%	否	不适用	2013 年 07 月 10 日	巨潮资讯网
青岛海都集团有限公司	青岛都顺置业有限公司 70% 股权	18,451.66	完成股权收购事项	无重大影响	66.96	0.07%	否	不适用	不适用	不适用
湖南铁建投资有限公司	长沙金科房地产开发有限公司	4,500	完成股权收购事项	无重大影响	0	0	否	不适用	不适用	不适用

	司 10% 股权											
--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	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)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
张家港保税区瑞丰置业有限公司	张家港保税区金科置业发展有限公司 35% 股权	2013 年 9 月 16 日	2,422	-3.34	对公司业绩无重大影响	0%	协商定价	否	不适用	是	是	不适用	不适用
重庆简兮投资发展有限公司	重庆市金科骏成房地产开发有限公司 40% 股权	2013 年 10 月 23 日	6,900	0	对公司业绩无重大影响	0%	协商定价	否	不适用	是	是	不适用	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）。

六、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。

七、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	关联交易结算方式	可获得的同类交易	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	------------	----------	----------	----------	------	------

						元)	比例(%)		市价		
中科集团	关联人控制的企业	接受劳务	工程施工	市场价	市场价	2,333.03	0.22%	转账		2013年4月9日	巨潮资讯网 2013-026号公告
展禾农业	关联人控制的企业	购买商品	材料采购	市场价	市场价	5.8	0%	转账			
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	78.66	0.07%	转账			
展禾农业	关联人控制的企业	提供劳务	工程施工	市场价	市场价	132.47	0.12%	转账			
渝商集团	联营企业	提供劳务	工程施工、酒店服务	市场价	市场价	451.56	0.41%	转账			
红星美凯龙	股东单位实际控制人控制的企业	租赁	出租物业	市场价	市场价	4,274.81	53.45%	转账			
合计				--	--	7,276.33	--	--	--	--	--
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（如适用）				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

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
重庆市中科控股有限公司	关联人控制的企业	按比例出资	重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	从事投资业务	307,860 万元	360,518.17	317,995.22	10,135.22
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	联营企业	共同协商	内江金科弘峻房地产开发有限公司	房地产开发经营、房地产营销代理服务。	10000 万元	65,121.03	9,890.81	-109.19
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无						

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）
金科投资	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	否	59,057.69	-36,493.97	22,563.72
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		<p>经公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过（公告编号：2012-051 号），控股股东金科投资为支持公司发展，向公司及控股子公司提供不超过 10 亿元的信用借款并按年率 13.8%收取相应的资金成本，公司及控投子公司已于 2013 年度偿还完毕前述借款，根据公司总裁办公会决议，公司及控股子公司 2013 年向金科投资新增借款自 8 月起按年率 10.9%向其支付资金成本。报告期内，公司及控股子公司累计收到金科投资借款本金 31,000 万元，累计偿付借款本金 67,800 万元，结算应付金科投资资金占用费 5,556.03 万元，支付资金占用费 5,250 万元。详细情况参见相关公告以及本报告财务报告附注相关表述。</p>					

5、其他重大关联交易

1、经公司第八届董事会第二十九次会议审议通过，公司全资子公司庆科商贸于2013年4月与本公司关联企业重庆银海融资租赁有限公司签订融资租赁合同，融资2亿元，期限2年，年综合成本为9.9%。本报告期内，庆科商贸共向银海租赁支付相关费用1694.44万元。

2、经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，公司控股股东金科投资及实际控制人黄红云、陶虹遐同意在2013年度根据公司及控股子公司的经营需要，继续为公司及控股子公司提供融资担保（具体数额视公司及控股子公司的需要而定），公司及控股子公司向其支付费率为不超过1%/年的担保费，并且2013

年度向其支付担保费总额不超过2500万元人民币。本报告期内，公司共支付担保费2500万元。（详细内容参见公司公告2013-022号）

3、经公司总裁办公会2013年第3次临时会议审议通过，公司接受本公司关联企业重庆银海融资租赁有限公司通过重庆银行提供的委托贷款1.5亿元，借款期限18个月，年综合融资成本为9.95%。该笔资金已于2014年1月上帐。

4、经公司2013年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司金科弘景与天源盛以现金方式投资重庆市渝商投资控股集团股份有限公司（以下简称“渝商集团”），投资总额为5.6亿元。本公司关联方重庆市中科建设（集团）有限公司出资2亿元共同投资渝商集团。截止本报告期末，公司控股子公司合并持股比例为18.216%，公司关联方中科控股持股比例为6.496%。（详细内容参见公司公告2013-009号、2013-018号）

5、经公司第八届董事会第三十七次会议审议通过，公司全资子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称“成都金科”）与本公司关联企业渝商集团共同对成都金科子公司内江金科弘峻房地产开发有限公司（以下简称“金科弘峻”）增资并提供财务资助。增资完成后，成都金科投资总额为4.2亿元，持有金科弘峻70%的股权，渝商集团投资总额为1.8亿元，持有金科弘峻30%的股权。（详细内容参见公司公告2013-067号）

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
《关于对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2013-009号）	2013年01月29日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于对外投资暨关联交易的进展公告》（公告编号：2013-018号）	2013年03月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于公司控股子公司签订融资租赁合同暨关联交易的公告》（公告编号：2013-022号）	2013年04月02日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于对子公司增资并提供财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：2013-067号）	2013年09月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

八、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7,997.57万元，其中红星美凯龙家居广场租赁收入4,274.81万元，其他租赁收入3,722.76万元。

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	9,500	2011年07月26日	9,500	连带责任保证	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
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
江阴金科	2012年05月22日	25,000	2012年08月23日	4,800	连带责任保证	2年	否	否
金科昌锦	2012年05月22日	10,700	2012年10月01日	1,590	抵押	3年	否	否
金科国竣	2013年09月23日	8,000	2013年11月20日	8,000	抵押	1.5年	否	否
湖南靓兴	2013年09月23日	17,000	2013年09月24日	17,000	抵押	2年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			25,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				25,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			94,200	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				64,890
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）
金科众玺	2012年05月22日	4,400	2012年06月06日	4,400	连带责任保证	2.5年	否	否
金科众玺	2012年05月22日	21,500	2012年06月06日	21,500	连带责任保证；抵押	2.5年	否	否

星聚置业	2012年05月22日	20,000	2012年06月04日	19,900	抵押	2年	否	否
湖南公司	2012年05月22日	25,000	2012年09月05日	23,400	连带责任保证	3年	否	否
金科众玺	2012年05月22日	15,500	2012年10月01日	15,500	抵押	3年	否	否
金科上尊	2012年05月22日	25,000	2012年10月01日	21,670	抵押	3年	否	否
张家港瑞丰	2012年05月22日	25,000	2012年12月13日	20,000	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	29,200	连带责任保证	2年	否	否
金科星聚	2012年05月22日	48,000	2012年10月26日	48,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆搏展	2013年01月28日	50,000	2013年02月06日	50,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆宸居	2013年01月28日	20,000	2013年02月28日	19,000	连带责任保证	2年	否	否
金科百俊	2013年01月28日	45,000	2013年02月26日	45,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆宸居	2013年01月28日	19,000	2013年03月26日	19,000	抵押	3年	否	否
浏阳金科置业	2013年01月28日	20,000	2013年03月28日	20,000	连带责任保证	2.5年	否	否
重庆金科大酒店	2013年01月28日	15,000	2013年03月18日	15,000	连带责任保证	1年	否	否
江阴置业	2013年01月28日	30,000	2013年04月26日	19,600	连带责任保证	2年	否	否
北京纳帕	2013年01月28日	160,000	2013年04月16日	160,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆宸居	2013年01月28日	2,200	2013年05月02日	2,200	抵押	3年	否	否
涪陵科润	2013年05月04日	35,000	2013年05月27日	35,000	连带责任保证	2.5年	否	否
重庆宸居	2013年05月04日	21,180	2013年05月31日	20,180	连带责任保证	2年	否	否
重庆星聚	2013年05月04日	14,000	2013年06月27日	14,000	抵押	2.5年	否	否
成都双翼	2013年05月04日	50,000	2013年06月04日	45,000	连带责任保证	3年	否	否
重庆宸居	2013年05月04日	32,500	2013年07月26日	32,500	连带责任保证	3年	否	否
成都金科	2013年05月04日	64,000	2013年07月19日	64,000	连带责任保证	3年	否	否
郴州小埠	2013年05月04日	10,000	2013年07月02日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
苏州金科	2013年05月04日	40,000	2013年07月19日	40,000	连带责任保证	2年	否	否
成都双翼	2013年05月04日	95,000	2013年08月13日	95,000	连带责任保证	2年	否	否
重庆宸居	2013年05月04日	27,800	2013年09月02日	27,800	抵押	3年	否	否
苏州科润	2013年05月04日	21,400	2013年09月18日	7,400	连带责任保证	3年	否	否
金科伯乐星	2013年05月04日	10,000	2013年09月06日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
张家港金科瑞丰	2013年05月04日	60,000	2013年09月05日	38,000	连带责任保证	3年	否	否
江苏如皋	2013年9月27日	35,000	2013年11月21日	0	连带责任保证	3年	否	否
张家港金科置业	2013年9月27日	23,900	2013年12月18日	0	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			900,980		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			788,680
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,115,380		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			992,250

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)	925,980	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)	813,680
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)	1,209,580	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)	1,057,140
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）		134.63%	
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）		1,057,140	
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）		1,057,140	

具体情况说明

报告期内，本公司及控股子公司不存在对合并口径外的公司及个人担保的情况，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；公司解除对控股子公司担保（含控股子公司之间担保）40.3516亿元。

（1）违规对外担保情况

适用 不适用

3、其他重大合同

适用 不适用

4、其他重大交易

适用 不适用

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	不适用	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	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承	金科投资、黄红	2011 年 4 月 18 日，出具《关于利润预测补偿	2011 年 04 月	2011 年-2013	经天健会计师

<p>诺</p>	<p>云、陶虹遐</p>	<p>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、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。</p>	<p>18 日</p>	<p>年</p>	<p>事务所审计，金科集团 100% 权益在 2011 年-2013 年累计实现净利润 305,276.02 万元。截至目前，该承诺已履行完毕。</p>
	<p>金科集团的 22 名股东</p>	<p>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。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。</p>	<p>2009 年 07 月 13 日</p>	<p>36 个月</p>	<p>本报告期，相关股东的承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。</p>
	<p>金科投资、黄红云、陶虹遐</p>	<p>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、</p>	<p>2009 年 07 月 13 日</p>	<p>无</p>	<p>本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。</p>

		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。			
	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	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司进行关联交易均将遵循平等、自愿、	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。

		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	1、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。 2、公司于2011年收回该笔应收款项中的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。 3、公司于2014年收回该笔应收款项中的8,000万元，截止报告日，应收款项余额为11,000万元。	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	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。

		款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。			
	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	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	不适用
承诺是否及时履行	是				

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01月01日	2013年12月31日	34,876.92	88,935.24	不适用	2011年05月31日	巨潮资讯网

十、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）	170
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁正勇、程兰

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

本年度，公司因开展内控控股规范实施工作，聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十一、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

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

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

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

1、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》等公告文件。

本报告期内，公司继续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。2014年度，在公司的积极推动下，再次收回8,000万元。截止报告日，尚余11,000万元应收款项。鉴于目前该土地联合整治工作正在按政府相关部署持续推进中，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。公司将持续积极采取有力举措，力争尽快妥善解决该事项。

2、报告期内主要新增及偿还非银行融资事项

(1) 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，综合成本13.8%/年；信托在本次交易中能够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，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(2) 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，综合成本15%/年，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，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(3) 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，以债权形式融资27,149万元，期限2年，综合成本15%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(4) 公司控股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，综合成本15%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(5) 公司全资子公司重庆搏展和安信信托于2013年2月签订信托合同，以债权形式融资50,000万元，期限2年，综合成本10%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(6) 公司全资子公司金科宸居和重庆信托于2013年2月签订信托合同，以债权形式融资20,000万元，期限2年，综合成本9.995%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(7) 公司控股子公司内江金科百俊和中铁信托于2013年2月签订信托合同，以债权形式融资45,000万元，期限2年，综合成本10.7%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(8) 公司和兴业信托于2013年2月签订信托合同，以债权形式融资40,000万元，期限2年，综合成本12%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(9) 公司全资子公司庆科商贸和重庆信托于2013年3月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，综合成本12%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(10) 公司全资子公司庆科商贸和兴业信托于2013年4月签订信托合同，以债权形式融资50,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(11) 公司控股子公司北京金科纳帕置业有限公司和中信银行股份有限公司总行营业部、昆仑信托有限责任公司于2013年4月共同签订《银团贷款合同》，以债权形式融资160,000万元（其中信托融资80,000万元），期限2年，综合成本9.7%/年。截止本报告期末，该合同尚在履行中。

(12) 公司和新时代信托于2013年7月签订信托合同，以债权形式融资50,000万元，其中一年期20,000万元，综合成本10.5%；两年期30,000万元，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(13) 公司全资子公司金科集团苏州房地产开发有限公司和兴业信托于2013年7月签订信托合同，以债权形式融资40,000万元，期限2年，综合成本11%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(14) 公司全资子公司成都金科和中国对外经济贸易信托于2013年7月签订信托合同，以债权形式融资44,000万元，期限3年，综合成本9%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(15) 公司全资子公司成都江龙投资和甘肃信托于2013年8月签订信托合同，以债权形式融资95,000万元，期限3年，综合成本8.61%/年，成都江龙投资以自有土地提供抵押担保。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(16) 公司控股子公司湖南靓兴和山东信托于2013年9月签订信托合同，以债权形式融资44,000万元，期限2年，综合成本8.7%/年，湖南靓兴以自有土地提供抵押担保。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

公司其他融资事项均履行正常，详细情况参见公司本报告财务报告附注中相关表述。

3、非公开发行股票事宜

经公司第八届董事会第三十五次会议审议通过，并经公司2013年第四次临时股东大会批准，公司拟非公开发行股份数量不超过40,000万股，募集资金总额不超过432,400万元，用于公司项目的开发和补充流动资金。

为顺利推进公司本次非公开发行申报工作，公司董事会决定对公司本次公开发行股票募集资金投资项目具体安排进行调整，并经公司第八届董事会第三十九次会议审议通过。调整后，本次非公开发行股份数量为不超过29,066万股，募集资金总额不超过314,200万元。

公司2013年度非公开发行股票的申请文件已于2013年10月31日取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》。目前，本次非公开发行股票事宜正持续推动中。

4、期后事项

公司全资子公司金科弘景及天源盛于2014年4月8日分别与隆鑫控股有限公司（以下简称“隆鑫控股”）签订《股权转让协议》，将其持有重庆市渝商投资控股集团股份有限公司（以下简称“渝商集团”）40,000万股（占总股本的13.019%）和6,000万股（占总股本的1.949%）转让给隆鑫控股，经交易各方协商，本次股权转让交易金额约为5.02亿元，交易完毕后，天源盛不再持有渝商集团股份，金科弘景持有渝商集团10,000万股（占总股本的3.248%）。截止报告日，公司收到隆鑫控股支付的转让款2.9亿元。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

为拓宽融资渠道、改善公司债务结构，补充公司流动资金，公司2014年第二次临时股东大会审议通过了关于发行公司债券事宜的相关议案，公司拟向社会公开发行不超过38亿元（含38亿元）的公司债券，期限不超过10年（含10年），票面年利率将根据网下询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。具体内容详见2014年1月29日、2月14日公司指定信息披露媒体《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	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	794,011,132	68.54%				-52,720,297	-52,720,297	741,290,835	63.98%
其他内资持股	794,011,132	68.54%				-52,720,297	-52,720,297	741,290,835	63.98%
其中：境内法人持股	350,126,767	30.22%				-52,720,297	-52,720,297	297,406,470	25.67%
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	364,528,919	31.46%				52,720,297	52,720,297	417,249,216	36.02%
1、人民币普通股	364,528,919	31.46%				52,720,297	52,720,297	417,249,216	36.02%
三、股份总数	1,158,540,051	100%						1,158,540,051	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

本报告期内，红星家具集团所持限售股份于2013年8月14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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

报告期末股东总数		25,680		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		23,775		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	21.82%	252,835,355	无	252,835,355	0	质押	193,000,000
黄红云	境内自然人	17.79%	206,123,213	无	206,123,213	0		
陶虹遐	境内自然人	8.66%	100,342,496	无	100,342,496	0		
深圳市平安创新资本投资有限公司	境内非国有法人	5.93%	68,653,114	减持 10,000,000 股	0	68,653,114		
黄一峰	境内自然人	4.6%	53,253,987	增持 6,000,022 股	47,241,765	6,012,222	质押	53,240,000
红星家具集团有限公司	境内非国有法人	4.55%	52,720,297	无	0	52,720,297	质押	49,000,000
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	3.81%	44,089,847	减持 992,000 股	0	44,089,847		
重庆展宏投资有限公司	境内非国有法人	2.93%	33,990,161	无	33,990,161	0		
深圳市君丰渝地投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.77%	32,062,000	减持 28,201,010 股	0	32,062,000		
王小琴	境内自然人	2.31%	26,766,222	无	26,766,222	0	质押	26,750,000

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	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控股（集团）有限责任公司 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	报告期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	68,653,114	人民币普通股	68,653,114
红星家具集团有限公司	52,720,297	人民币普通股	52,720,297
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	44,089,847	人民币普通股	44,089,847
深圳市君丰渝地投资合伙企业(有限合伙)	32,062,000	人民币普通股	32,062,000
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	7,228,963	人民币普通股	7,228,963
黄一峰	6,012,222	人民币普通股	6,012,222
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	4,539,014	人民币普通股	4,539,014
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	3,741,583	人民币普通股	3,741,583
全国社保基金一一一组合	2,923,342	人民币普通股	2,923,342
南方基金公司—农行—中国农业银行企业年金理事会	2,608,697	人民币普通股	2,608,697
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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

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
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	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、现金流和未来发展策略等	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				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

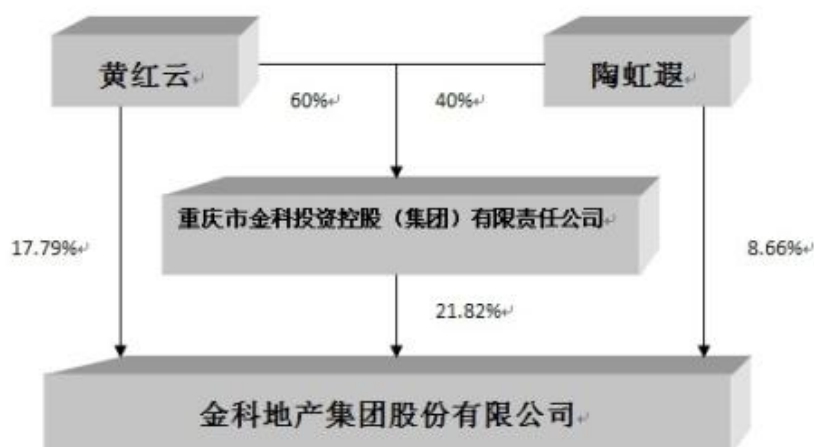
自然人

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，1966 年 6 月出生，本科学历，EMBA 在读，高级工程师。现任金科股份董事会主席，金科投资执行董事，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、金科大酒店董事、江阴金科董事、金科股份总裁等职。2009 年 8 月至今，任金科股份董事长；2011 年 9 月至 2013 年 2 月兼任金科股份总裁；2007 年 12 月至今，任金科投资执行董事、经理；2012 年 8 月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）；2013 年 2 月，任渝商集团董事长。 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	

实际控制人报告期内变更

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

适用 不适用

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

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
黄一峰	不适用	2%	6,000,022	0.52%	2013 年 11 月 01 日	不适用

其他情况说明

公司实际控制人之一致行动人黄一峰先生基于对公司未来发展前景的信心，计划在未来12个月内（自2013年10月31日起）通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2%。截止本报告期末，黄一峰先生累计增持股份6,000,022股，占公司总股份的0.52%。

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	47	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	47	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、执行总裁	现任	男	48	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	49	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	45	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	51	2009年08月03日	2014年03月27日		0	0	
袁小彬	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	62	2012年01月20日	2014年03月27日		0	0	
潘平	监事	现任	男	58	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	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	
李华	副总裁;财务负责人	现任	男	50	2011年09月19日	2014年03月27日		0	0	
李战洪	副总裁	现任	男	53	2011年09月19日	2014年03月27日	1,559,712	0	0	1,559,712

罗伟	副总裁	现任	男	51	2013年05月10日	2014年03月27日		0	0	
刘忠海	董事会秘书	现任	男	38	2008年05月09日	2014年03月27日		0	0	
喻林强	执行总裁	离任	男	38	2012年01月09日	2013年02月19日		0	0	
陈昌凤	副总裁	离任	女	45	2011年09月19日	2014年02月28日	1,450,688	0	0	1,450,688
陈文献	副总裁	离任	男	46	2011年09月19日	2013年03月22日		0	0	
王挺	监事	离任	男	42	2012年01月20日	2013年08月08日		0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	215,551,776	0	0	215,551,776

注：截止报告期末，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，善泽投资分别持有成长投资 9.62%的股权和展宏投资 8.12%的股权。

何立为先生持有展宏投资 4.82%的股份，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。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。

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

（一）董事主要工作经历及任职、兼职情况

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、并兼任金科投资执行董事、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）。2013年2月，任渝商集团董事长。

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、2013中国房地产百强企业家等多项荣誉称号。

蒋思海先生：1966年3月出生，中共党员，本科学历，EMBA。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，本科学历，EMBA，高级工程师。现任本公司董事会副主席、集团执行总裁。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月至2014年2月，任本公司江苏片区公司董事长兼总经理，2014年3月起，任本公司执行总裁。

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。2014年1月起，兼任金科投资全资子公司百缘控股集团有限公司执行董事。

李宇航先生：1970年5月出生，硕士研究生，现任金科股份董事、平安信托有限责任公司基建投资部总经理。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。现兼任山西太长高速公路有限责任公司、山西长晋高速公路有限责任公司、山西晋焦高速公路有限公司、安徽新中侨基建投资有限公司、湖南省益常高速公路开发有限公司、云南昆玉高速公路开发有限公司、达茂旗天润风电有限公司、朔州市平鲁区天汇风电有限公司、广州宜康连锁诊所有限公司、中油金鸿天然气输送有限公司、南阳防爆集团股份有限公司、大连海洋岛水产集团股份有限公司、上海家化（集团）有限公司、上海平浦投资有限公司、上海新闻晚报传媒有限公司董事。2011年10月起，任金科股份董事。

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，重庆市会计学会常务理事，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月起，重庆大学科技企业集团副总经理(兼)；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、党委书记。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，红星家具集团有限公司高级副总裁，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。

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、财务管理部高级职能主任。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、集团财务管理部副总监，2013年6月起任集团财务管理部高级职能主任。2009年8月至2012年1月，任本公司监事，2012年1月起，任本公司第八届监事会职工代表监事。

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、西南纪检监察部副部长。曾任重庆市涪陵区乡镇企业管理局副局长、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”。

罗利成先生：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。

罗伟先生：1962年8月出生，硕士研究生。现任本公司副总裁。曾任湖北大学教学秘书，深圳汉润贸易有限公司副总经理、总经理，深圳铜锣湾广场集团有限公司集团副总裁、集团拓展总监，郑州大上海城商业有限公司总经理，泛华商业不动产投资运营集团运营总裁，中国区总经理，沈阳亿丰商业管理有限公司总经理，协信购物中心发展管理有限公司总经理。2013年8月至今，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年中国上市公司百佳董秘、新财富第七届（2011年度）、第八届（2012年度）和第

九届（2013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	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	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	基建投资部总经理	2013年09月01日	-	否
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	-	否
在股东单位任职情况的说明	1、公司股东深圳市平安创新资本投资有限公司为平安信托有限责任公司的下属子公司； 2、公司股东红星家具集团有限公司与红星美凯龙家居集团股份有限公司受同一实际控制人控制。				

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
黄红云	渝商集团	董事长	2013年2月22日	2016年2月22日	否
宗书声	银海租赁	董事	2012年12月6日	2015年12月6日	否
	百缘控股集团有限公司	执行董事	2014年1月17日	-	否
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	1、渝商集团为公司参股公司，截止报告日，公司控股子公司合并持有其 18.216% 的股份。 2、银海租赁为公司参股公司，公司持有其 5.51% 的股份。 3、百缘控股集团有限公司为公司控股股东金科投资全资子公司。				

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

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
黄红云	董事会主席	男	47	现任	662.38	0	388.26
蒋思海	董事会副主席、总裁	男	47	现任	459.06	0	276.27
罗利成	董事会副主席、执行总裁	男	48	现任	343.18	0	186.18
何立为	董事、常务副总裁	男	49	现任	401.52	0	244.11
宗书声	董事、副总裁	男	45	现任	204.37	0	144.99
李宇航	董事	男	43	现任	0	0	0
陈兴述	独立董事	男	51	现任	12	0	9.6
刘斌	独立董事	男	51	现任	12	0	9.6
袁小彬	独立董事	男	44	现任	12	0	9.6
蒋兴灿	监事会主席	男	62	现任	121.65	0	92.28
何文权	职工代表监事	男	63	现任	51.54	0	42.74
周杨梅	职工代表监事	女	43	现任	64.9	0	53.53
潘平	监事	男	58	现任	0	0	0
李华	副总裁、财务负责人	男	50	现任	177.66	0	127.85
李战洪	副总裁	男	53	现任	232.18	0	159.61
罗伟	副总裁	男	51	现任	227.46	0	152.03
刘忠海	董事会秘书	男	38	现任	76.06	0	61.91
喻林强	执行总裁	男	38	离任	239.61	0	163.4
陈文献	副总裁	男	45	离任	19.13	0	14.77
陈昌凤	副总裁	女	46	离任	222.62		153.51
王挺	监事	男	42	离任	0	0	0
合计	--	--	--	--	3539.32	0	2290.24

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、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈文献	副总裁	离任	2013年01月20日	因个人原因，辞去公司副总裁职务，并不再担任公司任何职务。
黄红云	总裁	离任	2013年02月19日	因工作原因，自愿申请辞去本公司总裁职务，仍担任本公司董事会主席职务。
喻林强	执行总裁	离任	2013年02月19日	因工作原因，自愿辞去公司执行总裁职务，根据公司安排，担任本公司重庆片区公司董事长兼总经理职务。

王挺	监事	离任	2013 年 08 月 08 日	因工作原因，自愿辞去公司监事职务，并不再担任公司任何职务。
陈昌凤	副总裁	离任	2014 年 02 月 28 日	因工作原因，自愿辞去公司副总裁职务，根据公司安排，担任本公司重庆片区公司副总经理。
蒋思海	总裁	聘任	2013 年 02 月 19 日	公司董事会聘任。
罗伟	副总裁	聘任	2013 年 05 月 10 日	公司董事会聘任。
罗利成	执行总裁	聘任	2014 年 02 月 24 日	公司董事会聘任。

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

截止2013年12月31日，公司共有在册员工8911人，较上年增长17%。其中：房地产开发系统有员工2554人，具有大专以上学历的有2471人，占房地产开发系统员工总数的96.75%。专业构成：销售人员617人，技术人员1042人，财务人员220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674人。物业管理系统共有员工4733人，具有大专以上学历的有864人，占物业管理系统员工总数的18.25%。辅业系统共有员工1624人，具有大专以上学历的有626人，占辅业系统员工总数的38.55%。公司无需要承担费用的离退休职工。

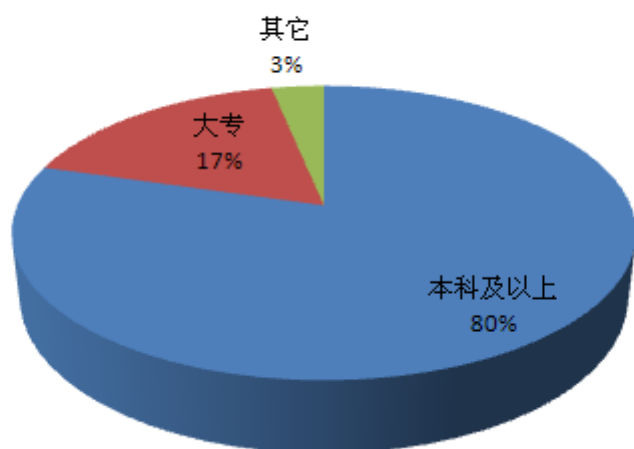
1、员工薪酬政策

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，回报基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，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。

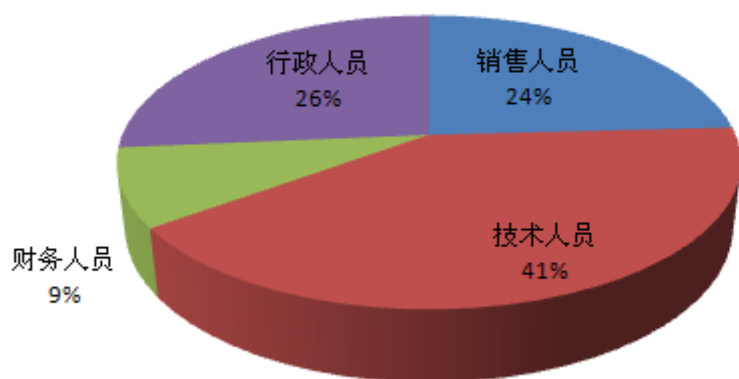
2、培训计划

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，操作工不低于是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%。

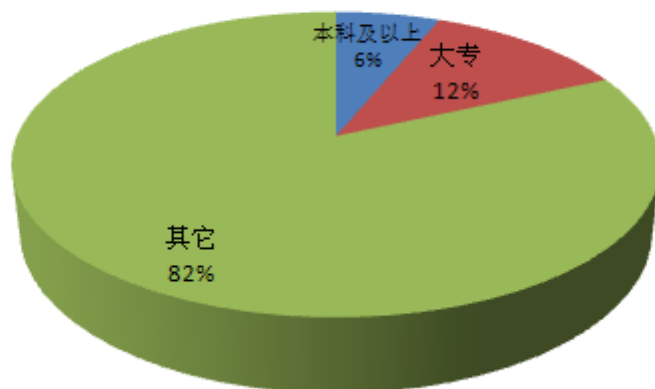
房地产开发系统员工学历构成情况



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。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开5次股东大会会议。公司均严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会会议事规则》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，都会先经公司关联交易委员会审议后提交公司董事会或股东大会审议，在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。公司拥有独立的业务和自主经营能力，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，公司共组织召开18次董事会会议。公司董事会现由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、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。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。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，公司共组织召开4次监事会会议。2013年8月，原公司监事王挺先生因工作原因，自愿辞去公司监事一职，公司监事会现由4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，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网为公司信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过投资者交流会、电话、网络、面谈等多种形式与广大股东与相关机构进行交流，实现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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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，公司已制订了包括《内幕信息知情人登记管理制度》在内的多项内部管理制度，并多次开展自查、自纠等多项具体实施活动。公司治理水平和内部控制水平得到稳步提高，维护了公司及股东的利益。报告期内，公司不存在尚未解决的治理问题，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，公司已制订包括《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。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。2013 年度，公司未发现利用内幕消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
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 03 日	《公司 2012 年度董事会工作报告》、《公司 2012 年度监事会工作报告》、《公司 2012 年度财务决算报告》、《公司 2012 年年度报告全文及摘要》、《公司 2012 年度利润分配预案》、《关于公司 2012 年度日常关联交易预计的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	议案 1、2、3、4、5、7 表决情况：同意：564,635,594 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。 议案 6 表决情况：同意：94,575,828 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，回避：470,059,766 股。表决结果：通过。	2013 年 05 月 04 日	《关于公司 2012 年度股东大会决议公告》（公告编号：2013-034）刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 28 日	《关于修改<公司重大投资决策管理制度>的议案》、《关于增加公司经营范围的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	议案 1-4 表决情况：同意：336,400,329 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.98%；反对：59,600 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.02%；弃权：0 股。表决结果：通过。	2013 年 01 月 29 日	《关于 2013 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2013-006）
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 02 月 18 日	《关于对外投资暨关联交易的议案》	表决情况：同意：267,228,573 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.9990%；反对：0 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0%；弃权：2700 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.0010%。本议案涉及关联交易事项，出席会议的关联股东金科投资（持有本公司 252,835,355 股股份）回避表决。表决结果：通过。	2013 年 02 月 19 日	《关于 2013 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2013-013）
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 07 月 01 日	《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	表决情况：同意：347,501,627 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 100%；反对：0 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0%；弃权：0 股。表决结果：通过。	2013 年 07 月 02 日	《关于 2013 年第三次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2013-048）
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 08 月 28 日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案》、《关于<金科地产集团股份有限公司 2013 年度非公开发行股票预案>的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于<金科地产集团股份有限公司前次募集资金使用情况报告>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》	议案 1-6 表决情况：同意：660,578,491 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.72%；反对：1,424,900 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.22%；弃权：458,071 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.06%。表决结果：通过。	2013 年 08 月 29 日	《关于 2013 年第四次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2013-065）
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 09 月 26 日	《关于对子公司增资并提供财务资助暨关联交易的议案》、《关于公司预计新增	议案 1 表决情况：同意：126,151,230 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.35%；反对：829,300 股，占出席	2013 年 09 月 27 日	《关于 2013 年第五次临时股东大会决议的

	对控股子公司担保额度的议案》、《金科地产集团股份有限公司独立董事工作制度》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度补充事宜的议案》	会议的股东所持有有效表决权的 0.65%；弃权：0 股,占出席会议的股东所持有有效表决权的 0%。本议案涉及关联交易事项，出席会议的关联股东金科投资（持有本公司 252,835,355 股）、黄红云先生（持有本公司 206,123,213 股）回避表决。表决结果：通过。议案 2 表决情况：同意：585,097,198 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.86%；反对：841,900 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.14%；弃权：0 股,占出席会议的股东所持有有效表决权的 0%。表决结果：通过。议案 3 表决情况：同意：585,109,798 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.86%；反对：829,300 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.14%；弃权：0 股,占出席会议的股东所持有有效表决权的 0%。表决结果：通过。议案 4 表决情况：同意：585,097,198 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 99.86%；反对：829,300 股，占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.14%；弃权：12,600 股,占出席会议的股东所持有有效表决权的 0.002%。表决结果：通过。	公告》（公告编号：2013-077）
--	---	---	--------------------

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	18	1	17	0	0	否
陈兴述	18	1	17	0	0	否
袁小彬	18	1	17	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》等相关规则所赋予的权利、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、聘任财务及内控审计机构、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。

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，修订了部分内控制度，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2012年年度财务报告、2013年第一季度财务报表、2013年半年度财务报表、2013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2013年年度财务报告的相关审计工作

2013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，并形成了书面意见；

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2013年度财务报表；

④在天健会计师事务所出具了2013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。

⑤审计委员会提议续聘天健会计师事务所为公司2013年财务及内部控制审计机构。

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。

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要关联交易事项进行了审核，认为公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，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，公司董事会战略发展委员会依据相关法律法规和规范性文件和《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，时刻关注公司的经营发展方向，审核公司资本市场融资事项，积极参与公司长期发展战略规划制订和决策，对公司的重大投资项目等提供建议。

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，金科投资为本公司控股股东，持有本公司股份 252,835,355 股，占公司总股本的 21.82%，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、实际控制人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、财务负责人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、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、关键业绩指标和分管工作目标完成情况进行综合考核，高级管理人员薪酬按照岗位薪酬，由固定工资、奖金、社保与福利三部分组成，其中固定工资是根据职位评估、职位序列和市场定位来确定，奖金是公司根据业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况来确定，社保与福利按照国家相关规定及公司相关制度执行。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司已经按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。

公司现行内控体系主要包括：以公司发布的《组织管理手册》和《业务权责手册》为基本框架，配合具体的流程指引文件，按照“控股总部、区域公司、城市公司”的“三级组织结构”进行管控，通过合理的岗位设置和人力资源政策，建立良好的内部环境并实施有效的控制；公司通过内部审计、内控检查、专业巡查等方式对内部控制进行监督检查，结合全面风险管理工作评估相关风险，并以内部报告、通报等形式确保有效的沟通，促进执行整改和制度修订。年内，公司按照监管法规和内部控制规范要求，制定了内控持续提升的工作方案，主要从内控体系建设和监督检查上推进内控工作。在内控体系建设上，公司结合权责和机构调整完善制度体系。为保证内控管理制度的执行，公司继续进行内控检查并结合内审、巡查等工作，加强合规管理，并督促改进执行缺陷和设计缺陷，保证了内控制度的合理设计和有效运行。此外公司还固化内控建设成果，逐步建立起完整的内控自我评价模板。

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制。董事会审计委员会审查内控，监督内控的有效实施和内部控制的自我评价情况。公司内部控制规范工作小组负责指导、监督公司内部控制制度的建立、完善及其实施。公司审计监察部门在董事会审计委员会的领导下负责日常监督。公司聘请审计机构对内控自评报告进行审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。本公司董事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。

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《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、内部控制评价报告

内部控制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	
在本公告期内，未发现内部控制存在重大缺陷的情况。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
金科地产集团股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

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

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

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	2014 年 04 月 18 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（2014）8-121 号
注册会计师姓名	梁正勇、程兰

审 计 报 告

天健审（2014）8-121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2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013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金科股份公司管理层的责任，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。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2013年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2013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）

中国注册会计师：梁正勇

中国 杭州

中国注册会计师：程兰

二〇一四年四月十八日

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	6,364,503,639.90	9,191,083,896.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,340,000.00	5,996,390.08
应收票据	1,050,000.00	2,500,000.00
应收账款	210,514,538.67	204,031,118.51
预付款项	1,191,785,760.11	2,688,714,238.67
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	1,823,074,182.38	942,818,108.77
买入返售金融资产		
存货	45,996,490,254.23	33,494,589,794.08
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,579,795,621.08	1,435,547,858.40
流动资产合计	57,169,553,996.37	47,965,281,404.92
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	22,705,783.60	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	804,998,882.41	95,411,864.48
投资性房地产	2,778,096,875.94	2,643,491,047.26
固定资产	542,938,144.86	468,697,284.58

在建工程	3,861,892.25	8,487,122.58
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	48,858,096.68	42,276,696.16
开发支出		
商誉	7,368,391.71	7,368,391.71
长期待摊费用	20,812,716.14	18,036,141.46
递延所得税资产	995,860,472.35	766,159,467.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,225,501,255.94	4,049,928,016.16
资产总计	62,395,055,252.31	52,015,209,421.08
流动负债：		
短期借款	1,980,000,000.00	1,972,300,000.00
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	1,667,451,647.10	1,758,047,523.50
应付账款	4,676,239,383.01	2,151,080,221.89
预收款项	18,668,331,885.17	17,456,042,896.18
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	186,060,616.51	130,894,175.79
应交税费	876,080,517.34	699,531,685.54
应付利息	114,532,803.87	112,441,882.52
应付股利	23,912,698.46	23,912,698.46
其他应付款	3,377,557,908.15	3,267,757,090.68
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	5,673,860,000.00	6,298,860,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	37,244,027,459.61	33,870,868,174.56
非流动负债：		
长期借款	12,660,654,672.00	9,188,680,000.00
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	505,051,678.82	483,690,166.59
其他非流动负债	2,057,807,756.66	512,812,948.89
非流动负债合计	15,223,514,107.48	10,185,183,115.48
负债合计	52,467,541,567.09	44,056,051,290.04
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	734,946,022.63	697,013,275.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	301,114,786.54	215,287,935.41
一般风险准备		
未分配利润	5,657,563,669.18	4,875,172,995.17
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	7,852,164,529.35	6,946,014,256.64
少数股东权益	2,075,349,155.87	1,013,143,874.40
所有者权益（或股东权益）合计	9,927,513,685.22	7,959,158,131.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,395,055,252.31	52,015,209,421.08

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	607,646,368.24	554,680,104.96

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	466,603.16	481,253.82
预付款项	604,272,700.18	2,332,677,148.66
应收利息		
应收股利		
其他应收款	18,585,274,622.91	11,045,904,491.46
存货	433,510,324.62	920,467,350.05
一年内到期的非流动资产		400,000,000.00
其他流动资产	8,410,765.90	100,805,841.36
流动资产合计	20,239,581,385.01	15,355,016,190.31
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	7,347,713,887.44	3,988,355,424.70
投资性房地产	1,309,198,073.35	1,273,430,445.48
固定资产	9,531,138.78	12,058,804.91
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	7,829,404.85	3,471,707.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,752,838.00	10,310,970.06
递延所得税资产	66,908,396.00	81,329,801.14
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,750,933,738.42	5,369,857,153.98
资产总计	28,990,515,123.43	20,724,873,344.29
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	246,557,143.11	256,523,333.55
预收款项	97,362,576.02	1,325,024,846.42
应付职工薪酬	42,201,513.00	35,881,098.05
应交税费	197,148,293.57	85,088,909.26
应付利息	54,218,509.43	3,792,138.14
应付股利		
其他应付款	20,773,492,932.73	13,445,731,442.39
一年内到期的非流动负债	1,375,800,000.00	13,200,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	22,986,780,967.86	15,165,241,767.81
非流动负债：		
长期借款	880,000,000.00	1,486,800,000.00
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	261,558,988.10	253,090,815.23
其他非流动负债	301,104,400.00	1,084,500.00
非流动负债合计	1,442,663,388.10	1,740,975,315.23
负债合计	24,429,444,355.96	16,906,217,083.04
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	157,728,312.61	71,901,461.48
一般风险准备		
未分配利润	915,981,227.21	259,393,572.12
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,561,070,767.47	3,818,656,261.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,990,515,123.43	20,724,873,344.29

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	16,069,615,178.82	10,348,655,744.64
其中：营业收入	16,069,615,178.82	10,348,655,744.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,903,232,865.07	8,804,268,648.96
其中：营业成本	11,886,281,912.99	6,636,406,632.73
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	1,625,381,132.31	1,108,974,784.07
销售费用	645,840,934.87	519,000,324.09
管理费用	636,295,217.46	502,359,906.35
财务费用	84,635,369.58	31,646,690.49
资产减值损失	24,798,297.86	5,880,311.23
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	47,742,213.50	69,581,553.77
投资收益（损失以“－”号填列）	-6,274,698.22	3,514,271.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,467,049.49	-8,171,981.52
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,207,849,829.03	1,617,482,920.81
加：营业外收入	103,135,282.55	67,330,321.42
减：营业外支出	43,672,335.90	25,466,973.05
其中：非流动资产处置损	374,948.00	397,462.99

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,267,312,775.68	1,659,346,269.18
减：所得税费用	321,028,636.15	411,356,084.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	946,284,139.53	1,247,990,184.44
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	984,071,530.24	1,279,375,216.17
少数股东损益	-37,787,390.71	-31,385,031.73
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.85	1.1
（二）稀释每股收益	0.85	1.1
七、其他综合收益	1,477,610.18	552,025,565.00
八、综合收益总额	947,761,749.71	1,800,015,749.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	985,549,140.42	1,831,400,781.17
归属于少数股东的综合收益总额	-37,787,390.71	-31,385,031.73

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	1,760,311,646.05	1,139,458,838.29
减：营业成本	673,319,958.04	529,165,296.79
营业税金及附加	173,412,680.68	186,798,322.31
销售费用	7,458,562.41	18,362,757.92
管理费用	203,008,185.73	171,475,108.40
财务费用	10,622,329.75	60,382,083.96
资产减值损失	3,979,060.89	-557,640.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	35,767,627.87	45,168,188.52
投资收益（损失以“-”号填列）	301,502,155.33	-1,337,054.90
其中：对联营企业和合营企	4,376,255.33	-8,171,981.52

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,025,780,651.75	217,664,042.97
加：营业外收入	35,366,173.39	5,725,383.83
减：营业外支出	10,925,400.24	11,636,842.86
其中：非流动资产处置损失	59,901.97	5,208.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,050,221,424.90	211,752,583.94
减：所得税费用	191,952,913.58	39,307,627.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	858,268,511.32	172,444,956.55
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.74	0.15
（二）稀释每股收益	0.74	0.15
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	858,268,511.32	172,444,956.55

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	17,785,664,260.13	15,215,833,315.49
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	2,600,343,184.53	2,588,077,256.96
经营活动现金流入小计	20,386,007,444.66	17,803,910,572.45
购买商品、接受劳务支付的现金	18,744,042,885.52	13,287,965,300.74
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	880,744,767.17	713,076,017.38
支付的各项税费	2,030,629,008.26	1,938,445,383.35
支付其他与经营活动有关的现金	3,248,596,837.86	2,176,979,443.31
经营活动现金流出小计	24,904,013,498.81	18,116,466,144.78
经营活动产生的现金流量净额	-4,518,006,054.15	-312,555,572.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	96,692,393.23	449,602,160.00
取得投资收益所收到的现金	11,900,472.59	11,686,252.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,586,237.32	403,803.00
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	111,179,103.14	461,692,215.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,772,727.05	118,634,371.34
投资支付的现金	615,000,000.00	268,950,000.00
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	142,863,976.43	51,865,789.23
支付其他与投资活动有关的现金	28,692,773.83	
投资活动现金流出小计	864,329,477.31	439,450,160.57
投资活动产生的现金流量净额	-753,150,374.17	22,242,055.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	929,643,294.12	824,430,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	929,643,294.12	824,430,000.00
取得借款收到的现金	20,000,580,000.00	10,634,900,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,054,273,645.99	6,670,689,859.95
筹资活动现金流入小计	26,984,496,940.11	18,130,019,859.95
偿还债务支付的现金	13,023,635,328.00	4,211,390,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,889,171,246.30	1,595,694,339.86
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	8,578,032,000.00	9,249,545,302.76
筹资活动现金流出小计	23,490,838,574.30	15,056,629,642.62
筹资活动产生的现金流量净额	3,493,658,365.81	3,073,390,217.33
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	-1,777,498,062.51	2,783,076,700.31
加：期初现金及现金等价物余额	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93
六、期末现金及现金等价物余额	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24

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	461,158,625.10	965,362,883.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,943,201,046.72	12,784,999,481.30
经营活动现金流入小计	19,404,359,671.82	13,750,362,364.45
购买商品、接受劳务支付的现金	141,420,236.79	629,000,144.74
支付给职工以及为职工支付的现金	123,560,349.96	96,629,171.02
支付的各项税费	109,162,017.51	137,159,393.37
支付其他与经营活动有关的现金	18,576,207,223.37	11,245,390,776.85

经营活动现金流出小计	18,950,349,827.63	12,108,179,485.98
经营活动产生的现金流量净额	454,009,844.19	1,642,182,878.47
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	11,900,472.59	6,834,926.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	282,000.00	300.00
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	12,182,472.59	165,835,226.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,940,545.36	9,659,704.54
投资支付的现金	604,200,000.00	289,920,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	613,140,545.36	299,579,704.54
投资活动产生的现金流量净额	-600,958,072.77	-133,744,477.92
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	1,270,000,000.00	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	1,270,000,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,200,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,766,420.73	509,426,823.22
支付其他与筹资活动有关的现金	718,120,000.00	2,094,960,000.00
筹资活动现金流出小计	1,070,086,420.73	2,614,386,823.22
筹资活动产生的现金流量净额	199,913,579.27	-1,314,386,823.22
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	52,965,350.69	194,051,577.33
加：期初现金及现金等价物余额	554,423,277.48	360,371,700.15
六、期末现金及现金等价物余额	607,388,628.17	554,423,277.48

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	697,013,275.06			215,287,935.41		4,875,172,995.17		1,013,143,874.40	7,959,158,131.04
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	697,013,275.06			215,287,935.41		4,875,172,995.17		1,013,143,874.40	7,959,158,131.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		37,932,747.57			85,826,851.13		782,390,674.01		1,062,205,281.47	1,968,355,554.18
（一）净利润							984,071,530.24		-37,787,390.71	946,284,139.53
（二）其他综合收益		1,477,610.18								1,477,610.18
上述（一）和（二）小计		1,477,610.18					984,071,530.24		-37,787,390.71	947,761,749.71
（三）所有者投入和减少资本		36,455,137.39							1,099,992,672.18	1,136,447,809.57
1. 所有者投入资本									1,174,643,294.10	1,174,643,294.10
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		36,455,137.39							-74,650,621.92	-38,195,484.53
（四）利润分配					85,826,851.13		-201,680,856.23			-115,854,005.10

1. 提取盈余公积					85,826,851.13		-85,826,851.13			
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	734,946,022.63			301,114,786.54		5,657,563,669.18		2,075,349,155.87	9,927,513,685.22

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	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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

	00									
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.	697,013,			215,287		4,875,17		1,013,143	7,959,158,

	00	275.06			,935.41		2,995.17		,874.40	131.04
--	----	--------	--	--	---------	--	----------	--	---------	--------

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			71,901,461 .48		259,393,57 2.12	3,818,656, 261.25
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			71,901,461 .48		259,393,57 2.12	3,818,656, 261.25
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）					85,826,851 .13		656,587,65 5.09	742,414,50 6.22
（一）净利润							858,268,51 1.32	858,268,51 1.32
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							858,268,51 1.32	858,268,51 1.32
（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					85,826,851 .13		-201,680,8 56.23	-115,854,0 05.10
1. 提取盈余公积					85,826,851 .13		-85,826,85 1.13	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-115,854,0 05.10	-115,854,0 05.10

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			157,728,312.61		915,981,227.21	4,561,070,767.47

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	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			71,901,461.48		259,393,572.12	3,818,656,261.25

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 741,290,835 股；无限售条件的流通股份 417,249,216 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，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）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即

期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

（九）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

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

（2）对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。

(3) 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。

(4) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按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。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、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) 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。

(十二) 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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本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。

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

1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(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。

5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的，按照以下方法进行处理，除非处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的。

1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资，但尚未丧失对该子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价

款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。在合并财务报表中，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益（如果存在相关的高誉，还应扣除高誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(十三) 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。

（十四）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。

（十五）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。

(十六) 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。

(十七) 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。

（十八）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。

（十九）预计负债

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

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

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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，且同时满足以下条件时确认销售收入：

- 1) 开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；
- 2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续，或者可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时；
- 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，即取得了买方付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）；
- 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

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。

（二十三）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。公司取得的、用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

2. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 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。

4. 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 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
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%
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	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%

[注]：香港特别行政区利得税率为 16.5%。

(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、重庆市金科物业服务有限公司、重庆庆科商贸有限公司 2013 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、重庆市金科星聚置业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 2012 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	主要经营范围	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
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
无锡金科大酒店管理有限公司(以下简称无锡金科大酒店)	全资子公司的子公司	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)	全资子公司的子公司	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)	全资子公司的子公司	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(以下简称途鸿置业)	全资子公司的子公司	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)	全资子公司的子公司	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佰乐星置业有限公司(以下简称佰乐星置业)	全资子公司的控股子公司	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)	全资子公司的控股子公司	重庆市渝北区新南路 184 号附 12、13 号金科星城	房地产业	19,607.84	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)	全资子公司的控股子公司	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)	全资子公司的控股子公司	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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围	组织机构代码
南通金科房地产开发有限公司(以下简称南通金科)	全资子公司的子公司	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	100,000	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)	全资子公司的控股子公司	重庆市涪陵区中山路 9 号	房地产业	5,882	房地产开发	05987088-7
重庆市金科骏成房地产开发有限公司(以下简称骏成地产)	全资子公司的控股子公司	重庆市云阳县工业园区 B 区	房地产业	10,000	房地产开发	08017403-4
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司(以下简称嘉辰地产)	全资子公司的子公司	重庆市渝北区新南路 184 号附 10、11 号金科星城	房地产业	3,000	房地产开发	06825076-X
重庆金科顺星房地产开发有限公司(以下简称顺星地产)	全资子公司的子公司	重庆市渝北区新南路 184 号附 1、2 号金科星城	房地产业	2,000	房地产开发	07032157-1
重庆金科郡威房地产开发有限公司(以下简称金科郡威)	全资子公司的子公司	重庆市沙坪坝区西永大道 28-2 号	房地产业	3,000	房地产开发	08019905-5
内江金科弘峻房地产开发有限公司(以下简称内江弘峻)	全资子公司的控股子公司	内江市东兴区中兴路 51 号 9 幢 2 单元	房地产业	10,000	房地产开发	07611773-1
重庆市金科和煦房地产开发有限公司(以下简称和煦地产)	全资子公司的控股子公司	重庆市长寿区菩提大道 91 号	房地产业	10,000	房地产开发	06285130-2
郴州金科凯天房地产开发有限公司(以下简称郴州凯天)	全资子公司的子公司	郴州市苏仙区观山洞街道下白水村六组(东城宾馆五楼)	房地产业	5,000	房地产开发	07916896-4
长沙金科房地产开发有限公司(以下简称长沙金科)	全资子公司的子公司	长沙经济技术开发区长永高速南辅道与板仓交叉口东南角尚都花园城 5 栋 3202	房地产业	15,000	房地产开发	06012538-2
遵义金科房地产开发有限公司(以下简称遵义金科)	全资子公司的子公司	遵义市新蒲新区新蒲新城开发建设指挥部	房地产业	5,000	房地产开发	06994778-8

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围	组织机构代码
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	全资子公司的控股子公司	新疆五家渠市 15 区长征路南新疆兵团第六师 101 团机关办公大楼二楼	房地产业	20,000	房地产开发	06882975-5
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	全资子公司的控股子公司	新疆五家渠市 15 区长征路南新疆兵团第六师 101 团机关办公大楼二楼	房地产业	5,000	房地产开发	07220760-9
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	全资子公司的控股子公司	新疆五家渠市 15 区长征路南新疆兵团第六师 101 团机关办公大楼二楼	房地产业	5,000	房地产开发	07220758-8
张家港保税区金科置业发展有限公司（以下简称张家港置业）	全资子公司的控股子公司	张家港保税区长谊大厦 508A 室	房地产业	10,000	房地产开发	07472245-2
如皋金科房地产开发有限公司（以下简称如皋金科）	全资子公司的子公司	如皋市如城街道城区社区四组	房地产业	10,000	房地产开发	07100764-8
金科集团苏州科润房地产开发有限公司（以下简称苏州科润）	全资子公司的子公司	苏州高新区塔园路 379 号	房地产业	20,000	房地产开发	06186759-9
重庆市开县金科大酒店有限公司（以下简称开县金科大酒店）	全资子公司的子公司	重庆市开县文峰街道中原村	住宿和餐饮业	100	酒店管理	07883395-0
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司（以下简称文旅投资）	控股子公司	重庆市黔江区域城南街道办事处三台山公园（金冠酒店 3 栋 1-2）	商业	30,000	文化、旅游、体育、房地产项目投资建设与运营	08633725-2
重庆骏华机电设备有限公司（以下简称骏华机电）	全资子公司的子公司	重庆市渝北区白桦路 39 号	商业	300	机电设备贸易	07231317-X
重庆康程航空票务代理有限公司（以下简称康程票务）	全资子公司的子公司	重庆市渝北区白桦路 23 号	商业	10	票务代理	06050193-1
重庆睿博资产管理咨询有限公司（以下简称睿博咨询）	全资子公司的子公司	重庆市渝北区人和金科天籁紫园第 24 幢	商业	50	资产管理、房地产市场研究	07031651-0
重庆俊友物业管理有限公司（以下简称俊友物业）	全资子公司的子公司	重庆市渝北区人和金科天籁紫园第 24 幢	商业	50	物业管理	06828664-X

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围	组织机构代码
重庆典宜商务咨询服务 有限公司（以下简称典宜咨 询）	全资子公司 的子公司	重庆市涪陵区中山 路 9 号	商业	100	管理咨询	07366606-5
重庆天劲商务咨询服务有 限公司（以下简称天劲咨 询）	全资子公 司的子公 司	重庆市两江新区水 土高新科技产业园 云汉大道	商业	10	管理咨询	07368387-7
重庆贤宇商务咨询服务有 限公司（以下简称贤宇咨 询）	全资子公 司的子公 司	重庆市两江新区水 土高新科技产业园 云汉大道	商业	10	管理咨询	07368505-5
重庆骏御商务咨询服务有 限公司（以下简称骏御咨 询）	全资子公 司的子公 司	重庆市黔江区域西 街道彩虹路 409 号	商业	100	管理咨询	07367913-0
金裕控股集团有限公司 （以下简称金裕控股）	全资子公司	英属维尔京群岛	商业	USD16	建筑材料、机 电设备贸易	不适用
香港俊德国际贸易有限公 司（以下简称香港俊德）	全资子公 司的子公 司	RMS1318-19, 13/F HOLLYWOOD PLAZA 610 NATHAN RD MONGKOK KL	商业	USD13	建筑材料、机 电设备贸易	不适用

(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
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佰 乐星置业有限公司	4,590		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科中俊房地产开	30,000		[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
发有限公司					
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	51,000		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
重庆市金科骏成房地产开 发有限公司	16,285.20		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科嘉辰房地产开发 有限公司	3,000		[注 1]	[注 1]	是
重庆金科顺星房地产开发 有限公司	2,000		[注 24]	[注 24]	是
重庆金科郡威房地产开发 有限公司	3,000		[注 1]	[注 1]	是
内江金科弘峻房地产开发 有限公司	7,000		[注 25]	[注 25]	是
重庆市金科和煦房地产开 发有限公司	30,600		[注 1]	[注 1]	是
郴州金科凯天房地产开发 有限公司	5,000		[注 26]	[注 26]	是
长沙金科房地产开发有限 公司	18,000		[注 26]	[注 26]	是
遵义金科房地产开发有限 公司	5,000		[注 1]	[注 1]	是
新疆金科宇泰房地产开发 有限公司	3,060		[注 1]	[注 1]	是
五家渠金科房地产开发有 限公司	2,550		[注 1]	[注 1]	是
新疆金科坤泰房地产开发 有限公司	2,550		[注 1]	[注 1]	是
张家港保税区金科置业发 展有限公司	19,500		[注 27]	[注 27]	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
如皋金科房地产开发有限公司	10,000		[注 14]	[注 14]	是
金科集团苏州科润房地产开发有限公司	20,000		[注 28]	[注 28]	是
重庆市开县金科大酒店有限公司	100		[注 1]	[注 1]	是
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	8,640		72%	72%	是
重庆骏华机电设备有限公司	300		[注 29]	[注 29]	是
重庆康程航空票务代理有限公司	10		[注 29]	[注 29]	是
重庆睿博资产管理咨询有限公司	50		[注 29]	[注 29]	是
重庆俊友物业管理有限公司	50		[注 29]	[注 29]	是
重庆典宜商务咨询服务服务有限公司	100		[注 30]	[注 30]	是
重庆天劲商务咨询服务服务有限公司	10		[注 30]	[注 30]	是
重庆贤宇商务咨询服务服务有限公司	10		[注 30]	[注 30]	是
重庆骏御商务咨询服务服务有限公司	100		[注 30]	[注 30]	是
金裕控股集团有限公司			100	100	是
香港俊德国际贸易有限公司			[注 31]	[注 31]	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	-352.92		
唐山市金科房地产开发有限公司	464.91		
重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司	4,046.59		
重庆金科中俊房地产开发有限公司	28,206.20		
内江金科百俊房地产开发有限公司	268.66		

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
张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	5,295.54		
济南金科西城房地产开发有限公司	47,541.71		
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2,646.12		
重庆市金科骏成房地产开发有限公司	10,990.83		
内江金科弘峻房地产开发有限公司	2,967.24		
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	29,310.08		
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	2,859.99		
五家渠金科房地产开发有限公司	2,188.51		
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	2,403.64		
张家港保税区金科置业发展有限公司	10,312.36		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	3,273.43		

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	主要经营范围	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	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	主要经营范围	组织机构代码
		区8楼				
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	3,000	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	3,000	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	主要经营范围	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	56,425.50	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
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	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道 299 号	房地产业	15,000	房地产开发	67076473-9
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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围	组织机构代码
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)	全资子公司的子公司	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	建筑装修装饰工程	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	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
浏阳金科大酒店管理有限公司(以下简称浏阳金科大酒店)	全资子公司的子公司	浏阳市集里马鞍山小区	住宿和餐饮业	1,000	酒店管理	57029916-3

(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	3,000		[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
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	34,000		[注 1]	[注 1]	是
成都金科房地产开发有限公司	27,170.03		[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

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
无锡金科房地产开发 有限公司	62,542.97		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	180,000		[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
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	264,885.65		[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
重庆展弘园林有限公司	4,500		[注 15]	[注 15]	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

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
重庆市金科物业服务有 限公司	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	12,437.43		
重庆市金科骏耀房地产 开发有限公司	31,020.52		

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 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	主要经营 范围	组织机构 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	4,400	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
青岛都顺置业有限公司 (以下简称都顺置业)	全资子公司的控 股子公司	青岛市城阳区上马街 道前程社区(正阳路 北侧,双拥路西侧)	房地产业	18,075.78	房地产开发	59528521-9

陕西昊乐府房地产开发有限公司（以下简称昊乐府地产）	控股子公司	西安市曲江新区雁南一路3号	房地产业	2,000	房地产开发	55216758-9
---------------------------	-------	---------------	------	-------	-------	------------

(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	3,520		[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
青岛都顺置业有限公司	18,451.66		[注 32]	[注 32]	是
陕西昊乐府房地产开发有限公司	1,800		90	90	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	838.81		
郴州小埠金科房地产开发有限公司	3,117.80		
青岛都顺置业有限公司	7,506.37		
陕西昊乐府房地产开发有限公司	191.11		

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

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

子公司全称	期末实际 出资额（万元）	持股比例 （%）	表决权比例 （%）
重庆市万盛经开区金科佰乐星置业有限公司	4,590	51	51
重庆金科中俊房地产开发有限公司	30,000	51	51
重庆市金科星聚置业有限公司	3,000	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
重庆市金科骏成房地产开发有限公司	16,285.20	60	60
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	3,000	100	100
重庆金科郡威房地产开发有限公司	3,000	100	100
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	30,600	51	51
遵义金科房地产开发有限公司	5,000	100	100
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	3,060	51	51
五家渠金科房地产开发有限公司	2,550	51	51
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	2,550	51	51
重庆市开县金科大酒店有限公司	100	100	100

[注 2]：公司、子公司弘景地产分别持有成都金科 92.67%、7.33%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]：2013 年 8 月，重庆康柏实业有限公司向汇宜地产增资 2,882 万元、持有汇宜地产 49%的股权，增资完后，子公司重庆科润持有汇宜地产 51%的股权，公司通过重庆科润间接持有汇宜地产 51%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]：子公司无锡金科分别持有无锡嘉润、如皋金科 100%的股权，公司通过无锡金科分别间接持有无锡嘉润、如皋金科 100%的股权。

[注 15]：子公司凯尔辛基持有展弘园林 100%的股权，公司通过凯尔辛基间接持有展弘园林 100%的股权。

[注 16]：2013 年 9 月，公司将持有北京纳帕 5%股权转让给北京纳帕投资有限公司，同月，北京纳帕投资有限公司将持有北京纳帕 10%股权转让给公司。上述股权转让完成后，公司、子公司北京兴源分别持有北京纳帕 55%、45%的股权，公司通过北京兴源直接加间接持有北京纳帕 100%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。

[注 24]：子公司嘉辰地产持有顺星地产 100%的股权，公司通过嘉辰地产间接持有顺星地产 100%的股权。

[注 25]：子公司成都金科持有内江弘峻 70%的股权，公司通过成都金科间接持有内江弘峻 70%的股权。

[注 26]：子公司湖南金科分别持有郴州凯天、长沙金科 100%的股权，公司通过湖南金科分别间接持有郴州凯天、长沙金科 100%的股权。

[注 27]：子公司无锡金科持有张家港置业 65%的股权，公司通过无锡金科间接持有张家港置业 65%的股权。

[注 28]：子公司苏州金科持有苏州科润 100%的股权，公司通过苏州金科间接持有苏州科润 100%的股权。

[注 29]:金科物业为公司全资子公司，公司通过金科物业，间接持有下述公司对应股权：

子公司全称	期末实际 出资额（万元）	持股比例 （%）	表决权比例 （%）
重庆骏华机电设备有限公司	300	100	100
重庆康程航空票务代理有限公司	10	100	100
重庆睿博资产管理咨询有限公司	50	100	100
重庆俊友物业管理有限公司	50	100	100

[注 30]:庆恒商贸为公司全资子公司，公司通过庆恒商贸，间接持有下述公司对应股权：

子公司全称	期末实际 出资额（万元）	持股比例 （%）	表决权比例 （%）
重庆典宜商务咨询服务有限公司	100	100	100
重庆天劲商务咨询服务有限公司	10	100	100

重庆贤宇商务咨询服务有限公司	10	100	100
重庆骏御商务咨询服务有限公司	100	100	100

[注 31]: 子公司金裕控股持有香港俊德 100%的股权, 公司通过金裕控股间接持有香港俊德 100%的股权。

[注 32]: 子公司北京兴源持有都顺置业 70%的股权, 公司通过北京兴源间接持有都顺置业 70%的股权。

4. 其他说明

截至 2013 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:

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。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 2014 年 3 月 24 日完善北京弘居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)、无锡金科嘉润房地产开发有限公司 (以下简称无锡嘉润)、重庆金科两江大酒店有限公司 (以下简称涪陵大酒店) 共同出资设立重庆市金科骏成房地产开发有限公司 (以下简称骏成地产), 于 2013 年 10 月 5 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500235000301431 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 6,000 万元、占其注册资本的 60%; 无锡嘉润出资 2,700 万元、占其注册资本的 27%; 涪陵大酒店出资 1300 万元、占其注册资本的 13%。2013 年 10 月, 无锡嘉润、涪陵大酒店分别将持有骏成地产 27%、13%股权转让给重庆简兮投资发展有限公司。上述股权转让完成后, 重庆金科出资 6,000 万元、占其注册资本的 60%, 仍拥有对骏成地产的实质控制权, 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嘉辰房地产开发有限公司 (以下简称嘉辰地产), 于 2013 年 5 月 9 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500903000063946 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%, 拥有对其的实质控制权, 故自该

公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期子公司嘉辰地产出资设立重庆金科顺星房地产开发有限公司，于 2013 年 6 月 9 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500903000065819 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，嘉辰地产出资 2,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，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金科郡威房地产开发有限公司，于 2013 年 10 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500106000311858 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%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称成都金科）出资设立内江金科弘峻房地产开发有限公司（以下简称内江弘峻），于 2013 年 8 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 511000000017013 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 5,000 万元，占其注册资本的 100%。2013 年 9 月，内江弘峻申请增加注册资本 5,000 万元，其中成都金科出资 2,000 万元、重庆市渝商投资控股集团股份有限公司出资 3,000 万元。增资完成后，该公司注册资本 10,000 万元，成都金科出资 7,000 万元，占其注册资本的 70%，仍拥有对内江弘峻的实质控制权，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与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，于 2013 年 3 月 6 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500221000039792 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，重庆金科出资 5,100 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期子公司湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）出资设立郴州金科凯天房地产开发有限公司，于 2013 年 9 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 431003000008843 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，湖南金科房地产开发有限公司出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期子公司湖南金科与湖南铁建投资有限公司（以下简称湖南铁建）共同出资设立长沙金科房地产开发有限公司（以下简称长沙金科），于 2013 年 1 月 8 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 430194000009109 的《企业法人营业执照》，该公司注册资本 15,000 万元，湖南金科出资 13,500 万元，占其注册资本的 90%。2013 年 8 月，湖南铁建将持有长沙金科 10%股权转让给湖南金科。上述股权转让完成后，湖南金科出资 15,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，

将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期子公司重庆金科出资设立遵义金科房地产开发有限公司, 于 2013 年 6 月 17 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 520390000010976 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%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

10) 本期子公司重庆金科与重庆依云投资有限公司共同出资设立新疆金科宇泰房地产开发有限公司, 于 2013 年 6 月 4 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 659004030000845 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元, 由全体股东于该公司成立之日起两年内缴足, 其中重庆金科认缴注册资本 10,200 万元, 占其注册资本的 51%。本期首次出资 6,000 万元, 其中重庆金科出资 3,060 万元, 占本期认缴注册资本的 51%, 拥有对其的实质控制权, 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与重庆依云投资有限公司共同出资设立五家渠金科房地产开发有限公司, 于 2013 年 6 月 24 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 659004050007209 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%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

12) 本期子公司重庆金科与重庆依云投资有限公司共同出资设立新疆金科坤泰房地产开发有限公司, 于 2013 年 6 月 24 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 659004050007194 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%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

13) 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置业发展有限公司(以下简称张家港置业), 于 2013 年 8 月 7 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 320592000072257 的《企业法人营业执照》, 该公司注册资本 2,000 万元, 无锡金科出资 2,000 万元, 占其注册资本的 100%。2013 年 9 月, 无锡嘉润向张家港置业增资 1,077 万元、占其注册资本的 35%; 同月, 无锡嘉润将持有张家港置业 35%股权转让给张家港保税区瑞丰置业有限公司(以下简称张家港瑞丰); 2013 年 10 月, 无锡金科、张家港瑞丰分别向张家港置业增资 4,500 万元、2,423 万元。上述增资及股权转让完成后, 该公司注册资本 10,000 万元, 无锡金科出资 6,500 万元, 占其注册资本的 65%, 仍拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

14) 本期子公司无锡金科出资设立如皋金科房地产开发有限公司, 于 2013 年 6 月 6 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 320682000352213 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元, 无锡金科出资 10,000 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其

纳入合并财务报表范围。

15) 本期子公司金科集团苏州房地产开发有限公司出资设立金科集团苏州科润房地产开发有限公司, 于 2013 年 2 月 4 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 320512000182498 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元, 苏州金科出资 20,000 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

16) 本期子公司重庆金科出资设立重庆市开县金科大酒店有限公司, 于 2013 年 9 月 25 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500234000275643 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元, 重庆金科出资 100 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

17) 本期公司、重庆弘科投资有限公司、重庆上鼎城投资有限责任公司共同出资设立重庆市金科文化旅游投资有限责任公司, 于 2013 年 12 月 20 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500900000389147 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 30,000 万元, 由全体股东分三期于 2015 年 11 月 30 日前缴纳, 其中公司认缴注册资本 21,600 万元, 占其注册资本的 72%。本期首次出资 12,000 万元, 其中公司出资 8,640 万元, 占本期认缴注册资本的 72%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

18) 本期子公司重庆市金科物业服务有限公司(以下简称金科物业)出资设立重庆骏华机电设备有限公司, 于 2013 年 6 月 14 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500903000065925 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 300 万元, 金科物业出资 300 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

19) 本期子公司金科物业出资设立重庆康程航空票务代理有限公司, 于 2013 年 1 月 21 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500903000058952 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元, 金科物业出资 50 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

20) 本期子公司金科物业出资设立重庆睿博资产管理咨询有限公司, 于 2013 年 6 月 14 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500903000065941 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元, 金科物业出资 50 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

21) 本期子公司金科物业出资设立重庆俊友物业管理有限公司, 于 2013 年 6 月 3 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 500903000065423 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元, 金科物业

出资 50 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

22) 本期子公司重庆庆恒商贸有限公司（以下简称庆恒商贸）出资设立重庆典宜商务咨询服务有限公司，于 2013 年 7 月 24 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500102000205960 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，庆恒商贸出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

23) 本期子公司庆恒商贸出资设立重庆天劲商务咨询服务有限公司，于 2013 年 7 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500905000208927 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 万元，庆恒商贸出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

24) 本期子公司庆恒商贸出资设立重庆贤宇商务咨询服务有限公司，于 2013 年 7 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500905000209077 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 万元，庆恒商贸出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

25) 本期子公司庆恒商贸出资设立重庆骏御商务咨询服务有限公司，于 2013 年 7 月 31 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 500900000213076 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，庆恒商贸出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

26) 本期公司出资设立金裕控股集团有限公司（以下简称金裕控股），于 2013 年 4 月 23 日在英属维尔京群岛办妥设立登记手续。该公司认缴出资总额 16 万美元，本公司持有其 100% 的股权，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

27) 本期子公司金裕控股出资设立香港俊德国际贸易有限公司，于 2013 年 5 月 6 日办妥设立登记手续，并取得注册号为 1902334 的《公司注册证书》。该公司认缴注册资本 13 万美元，金裕控股持有其 100% 的股权，拥有对其的实质控制权，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) 根据子公司北京金科兴源置业有限公司（以下简称北京兴源）与青岛海都集团有限公司（以下简称青岛海都）签订的《股权收购及合作协议书》，本期子公司北京兴源以 18,451.66 万元受让青岛海都持有的青岛都顺置业有限公司 70% 股权。北京兴源已于 2013 年 12 月初办理了相应的财产权交接手续，故自 2013 年 12 月起将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据公司与刘旺堂等五位自然人签订的《陕西昊乐府房地产开发有限公司股权转让协议书》，本期公司以 1,800 万元受让刘旺堂等五位自然人共同持有的陕西昊乐府房地产开发有限公司 90% 股权。公司已于 2013 年 7 月初办理了相应的财产权交接手续，故自 2013 年 7 月起将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因其他原因减少子公司的情况说明

1) 根据子公司江阴金科房地产开发有限公司（以下简称江阴金科）、江苏恒元房地产发展有限公司（以下简称江苏恒元）、吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称吴江金科扬子）于 2013 年 10 月 30 日签订的《项目合作开发补充协议》，吴江金科扬子董事会多数成员改由江苏恒元委派，自 2013 年 10 月 30 日起，吴江金科扬子由江苏恒元负责经营决策，故自 2013 年 11 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据子公司重庆金科峻荣房地产开发有限公司（以下简称峻荣地产）股东会决议，峻荣地产不再经营，决议注销峻荣地产，峻荣地产于 2013 年 7 月 23 日办妥工商注销登记手续，并取得编号为渝涪登记内销字[2013]第 000436 的《准予注销登记通知书》，故自 2013 年 8 月起不再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和本期不再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
重庆市金科骏成房地产开发有限公司	274,770,739.69	-849,260.31
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	29,994,351.43	-5,648.57
重庆金科顺星房地产开发有限公司	20,000,046.74	46.74
重庆金科郡威房地产开发有限公司	29,706,250.83	-293,749.17
内江金科弘峻房地产开发有限公司	98,908,142.31	-1,091,857.69
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	598,164,884.40	-1,835,115.60
郴州金科凯天房地产开发有限公司	49,784,557.60	-215,442.40
长沙金科房地产开发有限公司	143,656,678.89	-6,343,321.11
遵义金科房地产开发有限公司	46,409,475.12	-3,590,524.88
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	58,367,225.52	-1,632,774.48
五家渠金科房地产开发有限公司	44,663,490.12	-5,336,509.88

名 称	期末净资产	本期净利润
新疆金科坤泰房地产开发有限公司	49,053,871.79	-946,128.21
张家港保税区金科置业发展有限公司	294,638,742.48	-5,361,257.52
如皋金科房地产开发有限公司	94,424,780.14	-5,575,219.86
金科集团苏州科润房地产开发有限公司	191,560,665.31	-8,439,334.69
重庆骏华机电设备有限公司	3,079,530.28	79,530.28
重庆康程航空票务代理有限公司	38,909.18	-61,090.82
重庆睿博资产管理咨询有限公司	493,521.82	-6,478.18
重庆典宜商务咨询服务服务有限公司	996,987.51	-3,012.49
重庆天劲商务咨询服务服务有限公司	98,901.27	-1,098.73
重庆贤宇商务咨询服务服务有限公司	98,902.20	-1,097.80
重庆骏御商务咨询服务服务有限公司	998,447.33	-1,552.67
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	116,908,289.29	-3,091,710.71
重庆俊友物业管理有限公司	497,299.10	-2,700.90
重庆市开县金科大酒店有限公司	988,938.46	-11,061.54
金裕控股集团有限公司	1.83	1.83
香港俊德国际贸易有限公司	-564.94	-564.94
青岛都顺置业有限公司	250,212,397.16	669,585.91
陕西昊乐府房地产开发有限公司	19,110,517.89	-5,288,855.74

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
吴江金科扬子置业发展有限公司[注]	368,055,422.65	-8,268,023.94
重庆金科峻荣房地产开发有限公司	99,904,991.71	-26,421.00

[注]：本期子公司江阴金科丧失了对原有子公司吴江金科扬子的控制权，江阴金科持有的吴江金科扬子 50%股权在丧失控制权日的公允价值 18,674.87 万元、按照公允价值重新计量产生的投资收益 272.10 万

元。

(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
青岛都顺置业有限公司	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。
陕西昊乐府房地产开发有限公司	无	

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			3,505,688.92			991,925.46
银行存款：						
人民币			4,708,283,206.99			7,570,219,725.78
美元	168,067.84	6.0969	1,024,692.82			
小 计			4,709,307,899.81			7,570,219,725.78
其他货币资金：						
人民币			1,651,690,051.17			1,619,872,245.17
合 计			6,364,503,639.90			9,191,083,896.41

(2) 期末有账面余额 165,169.01 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	2,340,000.00	5,996,390.08
合 计	2,340,000.00	5,996,390.08

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	1,050,000.00		1,050,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00
合 计	1,050,000.00		1,050,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00

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	222,696,986.63	100.00	12,182,447.96	5.47
合 计	222,696,986.63	100.00	12,182,447.96	5.47

(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	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

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	154,774,690.53	69.50	1,547,746.91	167,898,576.08	79.20	1,678,985.76
1-2 年	45,272,604.95	20.33	2,263,630.25	34,115,967.53	16.09	1,705,798.39
2-3 年	13,748,602.20	6.17	2,749,720.44	2,859,576.34	1.35	571,915.27

3-5 年	6,559,477.19	2.95	3,279,738.60	6,227,396.02	2.94	3,113,698.04
5 年以上	2,341,611.76	1.05	2,341,611.76	902,525.50	0.42	902,525.50
小 计	222,696,986.63	100.00	12,182,447.96	212,004,041.47	100.00	7,972,922.96

(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	23,737,579.16	1 年以内	10.66
客户二	非关联方	17,178,603.15	1 年以内	7.71
客户三	联营企业	11,349,530.25	1 年以内	5.10
客户四	非关联方	6,983,372.63	1 年以内	3.14
客户五	非关联方	5,724,340.14	1 年以内	2.57
小 计		64,973,425.33		29.18

(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(%)
云南金科鑫海汇置业有限公司	合营企业	3,462.00	
重庆市中科建设（集团）有限公司	股东的子公司	56,754.90	0.03
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	联营企业	1,613,777.00	0.72
吴江金科扬子置业发展有限公司	联营企业	11,349,530.25	5.10
小 计		13,023,524.15	5.85

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	1,168,798,025.54	98.07	2,573,135,351.90	95.70

1-2 年	14,320,938.96	1.20	109,961,843.17	4.09
2-3 年	3,077,335.10	0.26	5,613,460.51	0.21
3 年以上	5,589,460.51	0.47	3,583.09	
合 计	1,191,785,760.11	100.00	2,688,714,238.67	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
重庆市土地和矿业权交易中心[注 1]	非关联方	329,202,000.00	1 年以内	土地未交付
云阳县公共资源交易服务中心[注 2]	非关联方	161,420,000.00	1 年以内	土地未交付
如皋市财政局[注 3]	非关联方	129,723,000.00	1 年以内	土地未交付
重庆市涪陵区国土资源局[注 4]	非关联方	108,000,000.00	1 年以内	土地未交付
重庆市江津区财政局[注 5]	非关联方	95,000,000.00	1 年以内	土地未交付
小 计		823,345,000.00		

[注 1]：系子公司重庆金科支付的西永组团 L 分区 L29-3/03、L29-4/03、L32-1/03、L34/03、L48-5/03、L48-2/03 号宗地土地价款，详见本财务报表附注八（一）1 及附注八（一）2。

[注 2]：系子公司骏成地产支付的云阳县 YUNYANG-1-出让-34、YUNYANG-1-出让-35 号宗地土地价款，详见本财务报表附注八（一）3。

[注 3]：系子公司如皋地产支付的如皋市 GJ2007-46#地 B 区宗地的土地价款，详见本财务报表附注八（一）5。

[注 4]：系子公司重庆科润支付的涪陵区两块宗地土地价款，详见本财务报表附注八（一）4。

[注 5]：系公司支付的江津区两块宗地土地价款，详见本财务报表附注八（一）7 及附注八（一）8。

(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	10.12	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	1,087,760,904.63	57.96	50,705,369.93	4.66
保证金组合	599,018,647.68	31.92		
小 计	1,686,779,552.31	89.88	50,705,369.93	3.01
合 计	1,876,779,552.31	100.00	53,705,369.93	2.86

(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	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

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 (以下简称嘉溢华公司)	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政府统一部署积极推进, 同时公司股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科投资)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, 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。截至财务报告日, 公司已收回

8,000 万元。

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	970,797,159.00	89.25	9,707,971.59	260,782,960.39	74.45	2,607,829.60
1-2 年	64,106,328.14	5.89	3,205,316.41	40,848,437.00	11.66	2,042,421.86
2-3 年	8,043,114.55	0.74	1,608,622.92	15,853,396.05	4.53	3,170,679.21
3-5 年	17,261,687.88	1.59	8,630,843.95	20,664,359.00	5.90	10,332,179.51
5 年以上	27,552,615.06	2.53	27,552,615.06	12,113,417.92	3.46	12,113,417.92
小计	1,087,760,904.63	100.00	50,705,369.93	350,262,570.36	100.00	30,266,528.10

(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
吴江金科扬子置业发展有限公司[注 1]	联营企业	345,187,468.41	1 年以内	18.39	往来款
重庆市土地和矿业权交易中心[注 2]	非关联方	260,691,000.00	1 年以内	13.89	竞买保证金
浏阳市农业发展有限公司[注 3]	非关联方	200,093,635.00	1 年以内	10.66	土地整治款
重庆嘉溢华科技实业有限公司[注 4]	非关联方	190,000,000.00	5 年以上	10.12	土地整治款
内江市市中区财政局[注 5]	非关联方	173,060,037.50	1 年以内	9.22	土地整治款
小计		1,169,032,140.91		62.28	

[注 1]: 系子公司江阴金科对原并表控股子公司吴江金科杨子的往来款及利息, 因丧失对吴江金科杨子的控制权而转化为联营企业欠款, 详见本财务报表附注六 (二) 4 (3)。

[注 2]: 系子公司重庆金科支付的大渡口区八桥项目竞买保证金。

[注 3]: 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 日内负责全额退还公司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 4]：详见本财务报表附注五（一）6（1）2）。

[注 5]：系根据子公司成都金科与内江市市中区人民政府、内江兴诚投资有限责任公司签订的《内江市太子路片区旧城改造项目一级整治合作协议》支付的内江市太子路片区旧城改造项目一级整治款及应收的资金占用费。

（4）其他应收关联方账款情况

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(%)
云南金科鑫海汇置业有限公司	合营企业	200,000.00	0.01
吴江金科扬子置业发展有限公司	联营企业	345,187,468.41	18.39
小 计		345,387,468.41	18.40

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	13,630,452.92		13,630,452.92	20,356,661.74		20,356,661.74
低值易耗品	422,780.12		422,780.12	662,585.28		662,585.28
库存商品	90,840,884.13		90,840,884.13	43,691,487.26		43,691,487.26
开发成本	36,898,744,032.94		36,898,744,032.94	29,060,323,578.81		29,060,323,578.81
拟开发产品	1,268,717,524.40		1,268,717,524.40	858,487,461.75		858,487,461.75
开发产品	7,443,623,834.40		7,443,623,834.40	3,284,738,959.63		3,284,738,959.63
出租开发产品	210,112,828.52		210,112,828.52	96,670,089.37		96,670,089.37
工程施工	70,397,916.80		70,397,916.80	129,658,970.24		129,658,970.24
合 计	45,996,490,254.23		45,996,490,254.23	33,494,589,794.08		33,494,589,794.08

（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 183,427.23 万元。

2) 期末, 已有账面价值 1,787,890.55 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
北京·金科廊桥花园	2011年10月	2014年11月	256,670.00	741,160,308.61	1,702,120,026.35
北京·金科纳帕庄园	2010年10月	2014年5月	506,253.00	2,754,053,001.22	3,243,932,532.62
成都·金科廊桥水乡	2010年4月	2014年5月	214,000.00	934,402,864.45	700,362,034.83
成都·金科天籁城	2011年7月	2014年10月	127,700.00	647,405,151.33	755,561,311.37
成都·金科中心	2012年12月	2015年10月	134,085.00	626,452,521.32	222,379,713.20
长沙·金科世界城	2009年1月	2015年11月	137,776.00	488,195,091.93	290,254,738.96
长沙·盛世东方大院	2009年4月	2014年5月	199,930.00	165,915,329.08	260,998,198.70
长沙·金科中心	2013年8月	2015年10月	286,975.00	563,673,327.39	
郴州·南岭生态城“在水一方”	2012年11月	2014年6月	116,452.27	292,260,428.14	69,085,489.77
浏阳·天湖新城	2011年3月	2014年12月	423,974.00	774,070,309.19	484,809,837.88
济南·金科世界城	2013年4月	2015年12月	956,673.00	2,171,345,491.72	
江阴·东方华府	2010年5月	2014年12月	175,933.00	439,476,199.17	833,332,996.81
南通·廊桥水岸	2012年4月	2014年11月	139,452.00	649,566,032.96	498,333,734.31
内江·新城中心	2013年10月	2016年3月	360,095.00	606,679,195.21	
内江·金科中央公园城	2012年7月	2014年10月	180,000.00	654,910,151.82	207,784,197.57
江苏如皋·金科世界城	2013年7月	2015年12月	114,192.00	417,984,371.14	
苏州·枫景颐庭	2010年9月	2015年6月	370,598.00	803,777,816.40	1,151,106,093.55
苏州·天籁花园	2013年4月	2015年10月	158,618.00	737,648,204.98	
无锡·城南世家	2010年6月	2014年8月	525,200.00	1,821,776,825.51	2,641,184,507.63
无锡·金科东方王榭					96,243,382.46
无锡·金科观庭					143,621,524.31

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
无锡·米兰花园A	2010年8月	2014年8月	203,599.00	328,903,330.27	903,549,549.40
无锡·米兰花园B	2010年8月	2014年11月	80,692.00	30,639,260.58	18,423,615.43
无锡·财富商业广场	2013年1月	2016年1月	144,310.00	697,853,272.54	
无锡·金科万博广场					718,909,075.77
吴江·金科廊桥水岸					1,943,690,681.85
西安·金科天籁城	2013年11月	2016年4月	210,000.00	732,642,846.92	
新疆·金科家居机电世博汇	2013年6月	2015年12月	197,737.00	33,167,125.08	
新疆·金科廊桥水乡	2013年6月	2015年9月	90,520.00	88,483,088.66	
新疆·金科中亚家居博览公园	2013年6月	2015年12月	153,693.00	81,652,021.48	
张家港·廊桥美墅	2013年8月	2015年12月	112,552.00	315,364,753.42	
张家港·廊桥雅苑	2012年7月	2014年12月	187,276.00	755,525,179.51	349,505,792.89
重庆北碚·金科城	2013年7月	2015年11月	617,496.00	1,258,246,097.74	
重庆·金科东方王府	2010年7月	2014年4月	174,999.00	1,073,747,355.77	1,222,251,230.80
重庆·金科江津世界城	2013年4月	2015年8月	182,585.77	535,106,321.62	
重庆开县·金科财富中心	2012年10月	2015年8月	200,813.52	479,919,513.60	126,702,592.00
重庆开县·金科开州城	2011年7月	2014年4月	465,241.91	782,492,898.07	727,419,704.34
重庆·金科廊桥水乡	2010年7月	2014年4月	712,469.00	2,043,660,366.28	1,689,487,666.06
重庆·金科十年城					204,951,181.49
重庆·金科太阳海岸	2009年11月	2014年4月	164,674.00	286,497,950.47	318,139,997.00
重庆·金科阳光小镇					648,918,138.80
重庆·金科时代中心	2013年4月	2015年11月	387,420.00	1,276,346,586.47	

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
重庆·开县金科大酒店	2012年9月	2014年9月	32,000.00	82,324,636.70	30,573,687.21
重庆·万盛金科中华养生城	2013年6月	2015年4月	84,097.00	280,856,046.07	
重庆璧山·金科中央公园城	2012年1月	2014年6月	162,177.00	1,402,159,385.26	749,164,224.97
重庆·金科雷家桥	2011年7月	2014年9月	359,831.00	1,890,365,214.68	983,089,586.45
重庆·金科世界城	2011年11月	2014年5月	213,108.00	693,980,676.16	1,402,276,375.02
重庆大足·金科中央公园城	2012年12月	2015年5月	278,991.62	677,932,724.92	
重庆涪陵·金科世界走廊A区					251,206,693.73
重庆·金科天湖小镇	2009年9月	2015年5月	100,597.92	28,335,093.28	288,127,956.67
重庆涪陵·金科天籟城	2013年4月	2015年5月	180,530.00	535,039,595.72	
重庆合川·金科世界城	2012年3月	2014年6月	112,358.00	718,689,737.61	470,086,095.47
重庆江津·金科中央公园城	2013年8月	2015年10月	330,000.00	84,031,429.77	
重庆涪陵·金科中央公园城	2011年8月	2016年10月	267,714.00	148,149,749.11	243,050,141.39
重庆荣昌·金科世界城	2011年10月	2014年8月	430,914.00	941,898,509.33	1,037,199,455.42
重庆永川·金科阳光小镇	2010年12月	2014年12月	184,561.00	367,416,134.99	613,082,324.38
重庆永川·金科中央公园城	2010年8月	2014年5月	154,244.00	13,918,068.14	350,203,963.44
重庆长寿·金科世界城	2013年6月	2017年2月	501,800.00	832,558,766.27	
重庆长寿·金科阳光小镇	2012年7月	2014年8月	160,539.00	945,525,192.61	469,203,528.51
遵义·金科中央公园城	2013年11月	2016年6月	276,348.00	164,562,482.27	
小 计			13,500,465.01	36,898,744,032.94	29,060,323,578.81

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

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
郴州·南岭生态城 “在水一方”					50,139,818.09
郴州·中央公园城	2014年2月	2016年4月	164,113.80	121,693,170.54	
青岛项目	2014年4月	2016年9月	175,000.00	293,725,570.61	
无锡·财富商业广 场					364,010,989.20
重庆北碚·金科城					277,702,454.46
重庆·西永项目	2014年4月	2016年3月	505,149.00	706,640,151.00	
重庆涪陵·金科天 籁城					166,634,200.00
重庆云阳·气象站	2014年2月	2016年10月	524,310.78	146,658,632.25	
小 计			1,368,573.58	1,268,717,524.40	858,487,461.75

[注 1]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为距资产负债表日最近一栋楼竣工时间。

5) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京·金科廊桥花园	2013年11月		1,379,717,740.21	1,361,434,790.39	18,282,949.82
北京·金科纳帕庄园	2013年11月		914,992,159.58	272,307,779.31	642,684,380.27
北京·帕提欧庄园	2012年6月	52,955,053.18		21,034,945.65	31,920,107.53
成都·金科廊桥水乡	2013年6月	179,630,945.84	334,704,606.58	194,394,902.65	319,940,649.77
成都·金科天籁城	2013年6月		323,666,419.39	213,832,706.71	109,833,712.68
成都·金科一城	2012年12月	74,979,700.08		3,362,756.33	71,616,943.75
长沙·盛世东方大院	2013年3月	123,182,915.18	372,384,054.65	303,866,513.00	191,700,456.83
江阴·东方大院	2012年10月	23,322,263.57		1,852,087.50	21,470,176.07
江阴·东方华府	2013年12月	128,311,686.77	836,302,457.05	630,712,305.37	333,901,838.45
江阴·锦绣天成	2012年6月	17,017,695.83		7,683,937.04	9,333,758.79
苏州·枫景颐庭	2013年10月	514,372,583.76	863,520,980.00	543,139,321.61	834,754,242.15
无锡·城南世家	2013年12月	431,364,121.73	1,476,805,609.97	792,284,783.07	1,115,884,948.63
无锡·金科东方王榭	2013年1月	78,883,439.16	119,797,766.80	127,064,621.63	71,616,584.33

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
无锡·金科观庭	2013 年 1 月	70,161,812.77	187,079,681.53	192,187,170.80	65,054,323.50
无锡·米兰花园 A	2013 年 12 月		904,134,853.35	729,489,423.03	174,645,430.32
无锡·米兰花园 B	2012 年 8 月	119,848,951.94		11,505,534.74	108,343,417.20
无锡·金科万博广场	2013 年 1 月	13,452,330.70	812,373,928.65	624,396,022.73	201,430,236.62
重庆·东方王榭	2008 年 11 月	31,136,875.68		2,418,165.38	28,718,710.30
重庆·金科东方雅郡	2010 年 6 月	9,211,448.60		1,828,636.25	7,382,812.35
重庆·金科 VISAR 国际	2012 年 11 月	86,836,438.85		40,979,014.05	45,857,424.80
重庆·金科东方王府	2013 年 11 月		407,617,556.08	363,908,121.90	43,709,434.18
重庆·金科花园	2003 年 12 月	120,652.58			120,652.58
重庆开县·金科开州城	2013 年 11 月		577,901,374.15	532,951,985.05	44,949,389.10
重庆·金科廊桥水乡	2013 年 10 月	214,313,583.57	1,080,729,565.01	939,894,906.99	355,148,241.59
重庆·金科十年城	2013 年 11 月	166,145,240.47	316,973,727.72	346,192,737.06	136,926,231.13
重庆·金科太阳海岸	2013 年 10 月	140,036,544.90	270,159,795.36	238,852,558.11	171,343,782.15
重庆·金科西城大院	2012 年 3 月	151,986,075.70		24,837,918.02	127,148,157.68
重庆·金科阳光小镇	2013 年 12 月	98,691,605.44	837,113,806.38	646,115,008.20	289,690,403.62
重庆·金砂水岸	2006 年 8 月	15,545,015.76			15,545,015.76
重庆·廊桥水岸	2009 年 6 月	5,878,234.48		2,171,589.68	3,706,644.80
重庆·绿韵康城[注 2]	2007 年 11 月	27,165,744.34	16,458,121.04	7,556,400.68	36,067,464.70
重庆·蚂蚁 SOHO	2008 年 4 月	29,493,686.45		719,870.22	28,773,816.23
重庆·天湖美镇	2009 年 11 月	41,548,005.58		102,007.34	41,445,998.24
重庆·香江家园	2002 年 9 月	3,141,252.49		412,549.14	2,728,703.35
重庆·金科小城故事	2010 年 1 月	13,270,959.00		4,913,640.69	8,357,318.31
重庆·云湖天都	2010 年 1 月	59,124,539.57		5,228,390.77	53,896,148.80
重庆·中华坊	2005 年 10 月	44,298,685.41		503,622.03	43,795,063.38
重庆·美社项目	2005 年 10 月	6,775,550.07		56,556.95	6,718,993.12
重庆·金科世界城	2013 年 10 月		1,208,313,941.79	957,065,025.85	251,248,915.94
重庆涪陵·金科世界	2013 年 10 月	408,451.50	326,973,333.58	53,449,638.35	273,932,146.73

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
走廊 A 区					
重庆涪陵·金科世界走廊 B 区	2012 年 9 月	205,871,226.55		126,837,491.09	79,033,735.46
重庆·金科天湖小镇	2013 年 9 月	2,958,774.03	352,894,519.48	354,191,894.20	1,661,399.31
重庆涪陵·金科中央公园城	2013 年 12 月		267,750,991.23	213,381,619.23	54,369,372.00
重庆荣昌·金科世界城	2013 年 11 月		414,685,042.47	197,269,878.37	217,415,164.10
重庆永川·金科阳光小镇	2013 年 10 月		581,772,993.27	248,686,176.10	333,086,817.17
重庆永川·金科中央公园城	2013 年 12 月	103,296,868.10	722,941,622.45	407,806,769.74	418,431,720.81
小 计		3,284,738,959.63	15,907,766,647.77	11,748,881,773.00	7,443,623,834.40

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

[注 2]: 本期由投资性房地产转入存货 16,458,121.04 元。

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
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,770,346.29		102,337.92	3,668,008.37
重庆·金砂水岸	9,662,789.83		323,797.20	9,338,992.63
重庆·廊桥水岸	4,655,538.17		149,333.52	4,506,204.65
重庆·金科VISAR 国际		20,790,495.28		20,790,495.28
重庆·金科廊桥水乡		25,027,527.35	112,709.88	24,914,817.47
重庆·金科十年城		23,391,494.90	687,094.08	22,704,400.82
重庆·金科西城大院	25,337,137.68	5,206,407.32	782,798.04	29,760,746.96
重庆·金科阳光小镇	16,058,503.65		3,882,494.19	12,176,009.46
重庆·云湖天都	34,358,601.52		1,105,058.76	33,253,542.76
重庆·金科天湖小镇		6,639,777.41	119,225.48	6,520,551.93
重庆·美社项目	2,827,172.23		75,463.41	2,751,708.82
重庆永川·金科中央公园城		39,727,349.37		39,727,349.37
小 计	96,670,089.37	120,783,051.63	7,340,312.48	210,112,828.52

8. 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, 527, 760, 421. 08	1, 362, 353, 418. 40
地票	52, 035, 200. 00	52, 035, 200. 00
银行理财产品		21, 000, 000. 00
其他		159, 240. 00
合 计	1, 579, 795, 621. 08	1, 435, 547, 858. 40

(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。

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他	22, 705, 783. 60	
合 计	22, 705, 783. 60	

(2) 其他说明

其他系购买理财产品。

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
合营企业							
云南金科鑫海汇置	50	50	1, 801. 14	3. 72	1, 797. 42		-202. 58

业有限公司							
联营企业							
重庆市渝商投资控股集团股份有限公 司	18.216	18.216	360,518.17	42,522.95	317,995.22	13,807.57	10,135.22
重庆展禾农业发展 有限公司	47.62	47.62	53,109.65	50,178.88	2,930.77	519.29	-2,156.90
重庆银海融资租赁 有限公司	5.51	5.51	298,752.32	164,574.52	134,177.79	22,136.99	8,777.93
吴江金科扬子置业 发展有限公司[注 1]	50.00	50.00	190,860.02	160,397.84	30,462.18	46,536.03	-6,343.36

[注 1]: 该公司于 2013 年 11 月起不再纳入合并财务报表范围, 由纳入合并财务报表范围的子公司转为联营企业, 详见本财务报表附注四(二)2(1)1; 本期指 2013 年 11 月 1 日-2013 年 12 月 31 日。

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
重庆展禾农业发展有限公司	权益法	50,000,000.00	24,226,856.14	-10,271,171.81	13,955,684.33
重庆银海融资租赁有限公司	权益法	71,185,008.34	71,185,008.34	2,746,954.55	73,931,962.89
云南金科鑫海汇置业有限公司	权益法	10,000,000.00		8,987,076.59	8,987,076.59
重庆市渝商投资控股集团股份 有限公司	权益法	560,000,000.00		579,260,089.65	579,260,089.65
吴江金科扬子置业发展有限公 司	权益法	200,000,000.00		128,864,068.95	128,864,068.95
合 计		891,185,008.34	95,411,864.48	709,587,017.93	804,998,882.41

(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	5.51	5.51				11,900,472.59
云南金科鑫海汇置业有限公司	50	50				
重庆市渝商投资控股集团股份 有限公司	18.216	18.216				

吴江金科扬子置业发展有限公司	50	50				
合 计						11,900,472.59

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 或存货	
1) 成本小计	971,514,150.91		103,110,136.69			13,754,821.86	1,060,869,465.74
房屋及建筑物	971,514,150.91		103,110,136.69			13,754,821.86	1,060,869,465.74
2) 公允价值变 动小计	1,671,976,896.35		1,264,363.31	46,689,449.72		2,703,299.18	1,717,227,410.20
房屋及建筑物	1,671,976,896.35		1,264,363.31	46,689,449.72		2,703,299.18	1,717,227,410.20
3) 账面价值合 计	2,643,491,047.26		104,374,500.00	46,689,449.72		16,458,121.04	2,778,096,875.94
房屋及建筑物	2,643,491,047.26		104,374,500.00	46,689,449.72		16,458,121.04	2,778,096,875.94

(2) 其他说明

1) 期末，已有账面价值 127,309.63 万元的投资性房地产用于担保。

2) 期末，账面价值 137,547.18 万元的房屋建筑物未办妥产权证书。

3) 其他

根据经营需要，经公司管理委员会研究决定，本期将重庆涪陵·金科世界走廊 B 区合计 27,821.60 平方米商业物业（含车库）长期持有出租，将其转为投资性房地产；本期将重庆·绿韵康城原拟长期持有的合计 2,295.62 平方米综合楼改为出售，将其转为存货—开发产品。

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（2014）第 55 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	615,307,523.83	117,099,825.65	12,095,775.89	720,311,573.59
房屋、建筑物	314,515,119.80	13,351,150.21		327,866,270.01
机器设备	14,157,333.84	13,980,185.93	179,164.00	27,958,355.77
电子设备	59,941,791.19	18,741,301.64	2,312,006.88	76,371,085.95
运输工具	41,447,200.33	12,315,318.17	8,105,653.13	45,656,865.37
其他设备	20,181,925.46	5,162,926.25	806,403.63	24,538,448.08
房屋及建筑物装修	155,108,099.39	45,762,965.91		200,871,065.30
家具设备	9,956,053.82	7,785,977.54	692,548.25	17,049,483.11
	—	本期转入	本期计提	—
2) 累计折旧小计	146,610,239.25		38,993,659.19	8,230,469.71
房屋、建筑物	14,171,346.21		8,515,076.40	22,686,422.61
机器设备	6,742,748.43		1,913,620.94	8,589,308.05
电子设备	32,797,817.85		8,280,169.10	39,684,356.13
运输工具	18,944,764.35		6,732,385.27	20,196,260.42
其他设备	12,809,704.71		2,702,754.50	14,790,215.09
房屋及建筑物装修	55,735,420.63		8,831,649.49	64,567,070.12
家具设备	5,408,437.07		2,018,003.49	6,859,796.31
3) 账面净值小计	468,697,284.58			542,938,144.86
房屋、建筑物	300,343,773.59	—	—	305,179,847.40
机器设备	7,414,585.41	—	—	19,369,047.72
电子设备	27,143,973.34	—	—	36,686,729.82
运输工具	22,502,435.98	—	—	25,460,604.95
其他设备	7,372,220.75	—	—	9,748,232.99
房屋及建筑物装修	99,372,678.76	—	—	136,303,995.18
家具设备	4,547,616.75	—	—	10,189,686.80
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	468,697,284.58			542,938,144.86
房屋、建筑物	300,343,773.59	—	—	305,179,847.40
机器设备	7,414,585.41	—	—	19,369,047.72
电子设备	27,143,973.34	—	—	36,686,729.82
运输工具	22,502,435.98	—	—	25,460,604.95
其他设备	7,372,220.75	—	—	9,748,232.99
房屋及建筑物装修	99,372,678.76	—	—	136,303,995.18
家具设备	4,547,616.75	—	—	10,189,686.80

本期折旧额为 38,993,659.19 元；本期重庆涪陵·金科世界走廊 A 区办公楼竣工，由存货转入固定资产原值为 11,264,961.21 元，该项资产尚未办妥产权证书；本期由在建工程转入固定资产原值为 42,218,615.53 元。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 28,419.78 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	3,861,892.25		3,861,892.25	2,540,168.43		2,540,168.43
涪陵酒店装修工程				5,946,954.15		5,946,954.15
合计	3,861,892.25		3,861,892.25	8,487,122.58		8,487,122.58

(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		2,540,168.43	6,197,696.76	4,875,972.94		
涪陵酒店装修		5,946,954.15	31,395,688.44	37,342,642.59		

工程						
合 计		8,487,122.58	37,593,385.20	42,218,615.53		

(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	3,861,892.25
涪陵酒店装修工程						
合 计						3,861,892.25

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	49,453,905.02	10,812,411.37	25,120.00	60,241,196.39
土地使用权	36,024,185.87	1,700,283.87		37,724,469.74
软件	13,370,519.15	9,102,127.50	25,120.00	22,447,526.65
商标权	59,200.00	10,000.00		69,200.00
2) 累计摊销小计	7,177,208.86	4,207,565.53	1,674.68	11,383,099.71
土地使用权	1,254,145.64	972,027.05		2,226,172.69
软件	5,916,156.53	3,222,031.73	1,674.68	9,136,513.58
商标权	6,906.69	13,506.75		20,413.44
3) 账面价值合计	42,276,696.16			48,858,096.68
土地使用权	34,770,040.23	—	—	35,498,297.05
软件	7,454,362.62	—	—	13,311,013.07
商标权	52,293.31	—	—	48,786.56

本期摊销额 4,207,565.53 元；本期重庆涪陵·金科世界走廊 A 区办公楼竣工，由存货转入无形资产原值为 1,700,283.87 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 2,710.82 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	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	7,496,543.52			7,496,543.52	128,151.81

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	16,916,974.93	8,971,194.85	6,024,620.13		19,863,549.65	
财产保险	1,119,166.53		170,000.04		949,166.49	
合 计	18,036,141.46	8,971,194.85	6,194,620.17		20,812,716.14	

(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	14,959,175.59	9,326,049.83

房地产企业预售收入计算的预计利润	398,452,050.22	379,774,244.65
可抵扣亏损	126,633,033.28	56,811,416.98
未实现内部交易利润	35,228,851.13	42,322,090.17
土地溢价摊销	126,645,589.52	127,291,459.99
应付职工薪酬	24,919,845.17	18,508,554.88
其他[注]	269,021,927.44	132,125,651.43
合 计	995,860,472.35	766,159,467.93
递延所得税负债		
采用公允价值模式计量投资性房地产	470,912,205.81	446,773,211.39
其他	34,139,473.01	36,916,955.20
合 计	505,051,678.82	483,690,166.59

(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	3,150,857.14	2,876,034.83
可抵扣亏损	16,882,518.29	4,728,330.60
商誉减值准备	128,151.81	
小 计	20,161,527.24	7,604,365.43

(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	62,736,960.75
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,593,808,200.86
可抵扣亏损	511,206,525.76
未实现内部交易利润	140,915,404.50

项 目	金 额
土地溢价摊销	506,582,358.06
应付职工薪酬	106,718,449.98
其他[注]	1,076,087,709.59
小 计	3,998,055,609.50
应纳税差异项目	
采用公允价值模式计量投资性房地产	1,883,648,823.21
其他	136,557,892.01
小 计	2,020,206,715.22

[注]：系可抵扣费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

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	41,239,451.06	24,798,297.86		149,931.03	65,887,817.89
商誉减值准备	128,151.81				128,151.81
合 计	41,367,602.87	24,798,297.86		149,931.03	66,015,969.70

20. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	1,310,000,000.00	1,170,000,000.00
质押借款		642,300,000.00
抵押借款	190,000,000.00	50,000,000.00
质押及保证借款	480,000,000.00	
抵押及保证借款		110,000,000.00
合 计	1,980,000,000.00	1,972,300,000.00

21. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,667,451,647.10	1,758,047,523.50
合 计	1,667,451,647.10	1,758,047,523.50

下一会计期间将到期的金额为 1,667,451,647.10 元。

22. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	4,295,374,342.20	1,826,998,041.55
应付材料及设备款	380,865,040.81	324,082,180.34
合 计	4,676,239,383.01	2,151,080,221.89

(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	480,584.57	496,591.61
重庆市中科建设(集团)有限公司	39,244,449.10	66,720,040.88
重庆市江龙建设工程有限公司	18,526,373.78	20,845,958.41
重庆展禾农业发展有限公司	161,736.63	442,506.78
小 计	58,413,144.08	88,505,097.68

23. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商品房预售款	18,568,922,206.70	17,405,908,943.90
其他	99,409,678.47	50,133,952.28
合 计	18,668,331,885.17	17,456,042,896.18

(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	1,335,455.00
小 计	1,335,455.00	1,335,455.00

(3) 其他说明

预售商品房收款情况

项目名称	期末数	期初数
北京·金科廊桥花园	835,150,559.00	940,479,407.00
北京·金科纳帕庄园	1,343,564,836.10	581,551,253.00
北京·帕提欧庄园	2,895,340.52	4,882,790.66
成都·金科廊桥水乡	511,952,828.54	454,720,242.86
成都·金科天籁城	838,836,339.00	528,607,242.60
成都·金科一城	1,117,084.60	5,019,247.44
成都·金科中心	453,760,693.00	
长沙·盛世东方大院	57,547,599.00	284,059,408.00
郴州·南岭生态城“在水一方”	46,375,773.00	
浏阳·天湖新城	38,889,658.00	
济南·金科世界城	450,203,802.00	
江阴·东方大院	1,302,986.00	2,375,703.00
江阴·东方华府	425,754,215.49	865,808,235.00
江阴·锦绣天成	2,085,112.00	2,801,867.00
南通·廊桥水岸	287,392,753.10	152,313,188.10
内江·金科中央公园城	567,553,083.00	68,871,869.20
江苏如皋·金科世界城	23,608,282.00	
苏州·枫景颐庭	189,202,509.78	588,107,897.78
苏州·天籁花园	180,701,235.00	
无锡·城南世家	489,778,911.64	982,215,453.00
无锡·金科东方王榭	19,808,646.00	205,096,108.00
无锡·金科观庭	1,486,673.01	305,186,506.01

项目名称	期末数	期初数
无锡·米兰花园 A	191,389,109.50	761,791,483.04
无锡·米兰花园 B	4,396,530.00	9,492,483.00
无锡·财富商业广场	220,547,080.00	
无锡·金科万博广场	9,315,872.00	768,320,735.78
吴江·金科廊桥水岸		336,348,489.00
张家港·廊桥美墅	47,682,040.00	
张家港·廊桥雅苑	782,404,473.00	240,815,528.00
重庆·东方王榭	487,363.46	36,079.46
重庆·金科东方雅郡	2,145,783.80	1,146,015.80
重庆·金科 VISAR 国际	8,608,157.00	20,016,514.00
重庆北碚·金科城	94,229,255.06	
重庆·金科东方王府	999,795,494.00	811,293,813.00
重庆·金科花园	250,000.00	1,073,289.60
重庆·金科江津世界城	189,980,971.00	
重庆开县·金科财富中心	178,914,459.00	
重庆开县·金科开州城	1,087,287,636.30	760,128,981.30
重庆·金科廊桥水乡	2,065,533,395.00	1,443,458,740.00
重庆·金科十年城	8,585,012.00	755,456,957.90
重庆·金科太阳海岸	173,101,614.00	210,982,467.00
重庆·金科西城大院	22,856,238.00	3,703,886.00
重庆·金科阳光小镇	82,822,788.20	1,301,704,464.00
重庆·金科时代中心	251,220,248.00	
重庆·金沙水岸	19,290,441.44	19,290,441.44
重庆·廊桥水岸	2,202,074.58	2,192,592.58
重庆·绿韵康城	2,367,458.69	2,966,628.69
重庆·蚂蚁 SOHO	3,048,483.56	1,048,483.56
重庆·天湖美镇	1,535,491.72	1,498,199.72
重庆·万盛金科中华养生城	88,401,097.00	

项目名称	期末数	期初数
重庆·香江家园	477,100.00	1,020,643.00
重庆·金科小城故事	217,001.00	1,996,542.00
重庆·云湖天都	3,632,387.83	10,106,324.85
重庆·中华坊	1,491,360.52	790,228.41
重庆·美社项目	7,297,829.40	7,194,829.40
重庆璧山·金科中央公园城	862,734,933.00	323,952,151.00
重庆·金科雷家桥	643,148,291.56	62,972,016.00
重庆·金科世界城	726,683,767.00	1,285,923,937.00
重庆大足·金科中央公园城	227,559,710.00	
重庆涪陵·金科黄金海岸	31,776.03	21,736.64
重庆涪陵·金科廊桥水岸	230,289.60	233,096.36
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	142,043,679.71	161,820,712.44
重庆涪陵·金科世界走廊 B 区	102,945.88	36,455,104.99
重庆·金科天湖小镇	6,718,201.09	315,076,398.78
重庆涪陵·金科天籁城	127,099,700.40	
重庆合川·金科世界城	705,335,678.20	267,709,635.00
重庆江津·金科中央公园城	57,074,335.00	
重庆涪陵·金科中央公园城	6,067,971.09	184,344,700.00
重庆荣昌·金科世界城	449,056,507.51	326,708,382.20
重庆永川·金科阳光小镇	295,853,974.30	275,496,639.00
重庆永川·金科中央公园城	334,243,304.29	602,207,958.31
重庆长寿·金科阳光小镇	664,453,977.20	117,015,217.00
小 计	18,568,922,206.70	17,405,908,943.90

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	106,926,785.73	779,218,487.44	738,820,753.42	147,324,519.75

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
职工福利费		18,624,797.31	18,624,797.31	
社会保险费	472,805.92	82,773,642.70	82,748,298.79	498,149.83
其中：医疗保险费	214,670.13	23,136,262.30	23,100,198.17	250,734.26
基本养老保险费	201,853.12	51,176,247.80	51,184,999.86	193,101.06
失业保险费	43,448.68	3,701,793.47	3,707,734.92	37,507.23
工伤保险费	7,860.42	2,552,318.70	2,551,334.66	8,844.46
生育保险费	4,973.57	2,207,020.43	2,204,031.18	7,962.82
住房公积金	497,527.37	27,980,936.01	27,767,297.21	711,166.17
工会经费	11,206,483.05	14,755,389.07	6,253,295.93	19,708,576.19
职工教育经费	11,790,573.72	11,466,586.29	5,438,955.44	17,818,204.57
其他		1,091,369.07	1,091,369.07	
合 计	130,894,175.79	935,911,207.89	880,744,767.17	186,060,616.51

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	126,464,669.04	96,000,142.87
增值税	7,955,085.01	2,001,566.73
城市维护建设税	10,456,411.39	7,294,663.18
教育费附加	4,131,636.81	3,219,082.69
地方教育附加	2,198,413.62	2,158,161.66
土地增值税	80,633,541.91	73,060,930.89
企业所得税	632,261,351.67	509,386,380.07

代扣代缴个人所得税	5,192,941.12	3,542,806.71
房产税	1,137,929.36	592,112.40
土地使用税	1,770,524.65	518,861.37
其他	3,878,012.76	1,756,976.97
合 计	876,080,517.34	699,531,685.54

26. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的借款利息	83,047,423.87	31,257,674.30
股权、债权及股权收益权信托资金利息	31,485,380.00	81,184,208.22
合 计	114,532,803.87	112,441,882.52

27. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
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	304,154,748.01	147,497,237.32
拆借款	876,261,147.49	1,018,226,677.75
应付暂收款	786,736,020.77	1,251,028,100.00
代收代缴客户款	456,667,541.65	377,078,185.80
其他	953,738,450.23	473,926,889.81
合 计	3,377,557,908.15	3,267,757,090.68

(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
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	225,637,191.89	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	324,694.00
重庆展禾农业发展有限公司		2,419,694.70
陶虹遐		7,497,532.56
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	150,027,967.69	
小 计	375,989,853.58	602,387,320.87

(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	509,958,346.89	子公司股东拆借款本息
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	225,637,191.89	公司股东拆借款本息
重庆康柏实业有限公司	163,317,000.00	子公司股东往来款
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	150,027,967.69	子公司股东往来款
刘旺堂	112,764,460.02	子公司股东往来款
小 计	1,161,704,966.49	

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	5,444,880,000.00	4,330,270,000.00
一年内到期的债权及股权信托资金	228,980,000.00	1,968,590,000.00
合 计	5,673,860,000.00	6,298,860,000.00

(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	2,474,000,000.00	1,233,220,000.00
质押借款	154,780,000.00	40,000,000.00
抵押借款	954,900,000.00	2,138,000,000.00
抵押及保证借款	1,861,200,000.00	919,050,000.00
小 计	5,444,880,000.00	4,330,270,000.00

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
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	
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%	476,000,000.00	
中信银行股份有限公司总 行营业部	2013/4/27	2014/4/26	人民币	基准利率上浮 20%	320,000,000.00	
昆仑信托有限责任公司	2013/4/27	2014/4/26	人民币	固定利率 11%	320,000,000.00	
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
小 计					2,195,800,000.00	1,475,050,000.00

(3) 一年内到期的债权及股权信托资金

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	备注
长安国际信托股份有限公司	2013-2-1	2014-2-1	人民币	13	228,980,000.00	[注]
小 计					228,980,000.00	

[注]: 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 2013 年 12 月 31 日，公司已支付收购款 17,102 万元。此项债权转让及收购事项由公司及其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控股（集团）有限责任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。

30. 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	2,280,800,000.00	2,422,680,000.00
质押借款		246,780,000.00
抵押借款	4,462,254,672.00	4,856,220,000.00
抵押及保证借款	5,412,600,000.00	1,663,000,000.00
质押及保证借款	500,000,000.00	
抵押、质押及保证借款	5,000,000.00	
合 计	12,660,654,672.00	9,188,680,000.00

(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
甘肃省信托有限责任公司	2013-8-13	2016-8-12	人民币	固定利率 7.3%	850,000,000.00	
安信信托投资股份有限公司	2013-2-6	2015-2-6	人民币	固定利率 8.7%	500,000,000.00	
中信银行股份有限公司总 行营业部	2013-4-27	2015-4-26	人民币	基准利率上浮 20%	480,000,000.00	
昆仑信托有限责任公司	2013-4-27	2015-4-26	人民币	固定利率 11%	480,000,000.00	
平安银行成都分行	2013-6-4	2016-5-30	人民币	固定利率 7.995%	450,000,000.00	
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
小 计					2,760,000,000.00	2,485,800,000.00

31. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
债权及股权收益权信托资金	1,800,000,000.00	471,020,000.00
递延收益	62,807,756.66	41,792,948.89
其他	195,000,000.00	
合 计	2,057,807,756.66	512,812,948.89

(2) 其他说明

1) 债权及股权收益权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
兴业国际信托有限公司	2013-4-1	2015-4-15	人民币	7.55	500,000,000.00	[注 1]
中国东方资产管理公司郑州办事处	2013-9-26	2015-9-25	人民币	10.90	500,000,000.00	[注 2]
四川信托有限公司	2013-12-9	2015-12-9	人民币	8.00	200,000,000.00	[注 3]
重庆国际信托有限公司	2013-3-29	2015-3-29	人民币	12.00	300,000,000.00	[注 4]
天津信托有限责任公司	2013-9-18	2015-9-16	人民币	9.816	150,000,000.00	[注 5]
天津信托有限责任公司	2013-9-18	2015-9-16	人民币	9.816	150,000,000.00	[注 6]
小 计					1,800,000,000.00	

[注 1]: 根据公司、庆科商贸、湖南金科及兴业国际信托有限公司（以下简称兴业信托）签订的《应收债权转让及收购合同》，庆科商贸对湖南金科 50,000 万元债权转让给兴业信托，由湖南金科按固定年利率 7.55% 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湖南金科债权。此项债权转让事项由公司股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）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、湖南金科、靓兴地产及中国东方资产管理公司郑州办事处（以下简称东方管理公司）签订的《债权转让协议》，湖南金科对靓兴地产 50,100 万元债权作价 50,000 万元转让给东方管理公司，由靓兴地产按固定利率 10.90% 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靓兴地产债权。此项债权转让事项由湖南金科以持有靓兴地产的 80% 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]: 根据庆科商贸、星聚置业及四川信托有限公司（以下简称四川信托）签订的《应收款转让及回购合同》，庆科商贸对星聚置业 50,000 万元债权中的 20,000 万元债权转让给四川信托，由庆科商贸按固定利率 8% 支付资金占用费，此笔应收款项转让期限为 24 个月，到期后由庆科商贸按合同约定支付价款受让星聚置业债权。此项债权转让事项由公司股东金科投资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 4]: 根据公司、庆科商贸、星聚置业及重庆国际信托有限公司（以下简称重庆信托）签订的《应收款收购协议》，庆科商贸将对星聚置业 50,000 万元债权转让给重庆信托，由星聚置业按固定年利率 12% 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星聚置业债权。截至 2013 年 12 月 31 日，庆科商贸已收到重庆信托第一期债权受让款 30,000 万元。此项债权转让事项由公司股东金科投资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 5]: 根据公司、凯尔辛基、金科投资、黄红云及天津信托有限责任公司（以下简称天津信托）签订的《凯尔辛基股权收益权转让（回购）合同》，公司将持有凯尔辛基 100% 股权收益权以 15,000 万元转让给天津信托，由公司按固定年利率 9.816% 支付资金占用费，此股权收益权转让期限为 24 个月，到期后由公司按约定支付价款受让上述股权收益权。此股权收益权回购事项由公司股东金科投资及黄红云提供连带责任保证担保。

[注 6]: 根据公司、天豪门窗、金科投资、黄红云及天津信托签订的《天豪门窗股权收益权转让（回购）合同》，公司将持有天豪门窗 100% 股权收益权以 15,000 万元转让给天津信托，由公司按固定年利率 9.816% 支付资金占用费，此股权收益权转让期限为 24 个月，到期后由公司按约定支付价款受让上述股权收益权。此股权收益权回购事项由公司股东金科投资及黄红云提供连带责任保证担保。

2) 递延收益 62,807,756.66 元，其中：重庆涪陵·金科世界走廊 A 区项目累计尚未结转配套费专项财政补贴 21,277,407.08 元；重庆·金科阳光小镇、重庆·金科世界城、重庆·金科东方王府、重庆·金科廊桥水乡、重庆·金科太阳海岸、重庆·金科雷家桥项目尚未结转地下车库财政补贴合计 41,530,349.58 元。

3) 其他，详见本财务报表附注六（二）4（2）。

32. 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

33. 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	697,013,275.06	37,932,747.57		734,946,022.63
合 计	697,013,275.06	37,932,747.57		734,946,022.63

(2) 其他说明

其他资本公积本期增加 37,932,747.57 元，其中：重庆涪陵·金科世界走廊 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 948,272.48 元；子公司重庆金科、弘景地产可供出售金融资产公允价值变动增加资本公积 529,337.70 元；转让子公司骏成地产及张家港置业少数股权、收购子公司长沙金科少数股权、转让及收购北京纳帕少数股权、子公司内江弘峻及汇宜地产少数股东增资权益性交易增加资本公积 36,455,137.39 元。

34. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	215,287,935.41	85,826,851.13		301,114,786.54
合 计	215,287,935.41	85,826,851.13		301,114,786.54

(2) 其他说明

本期按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 85,826,851.13 元。

35. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例

期初未分配利润	4,875,172,995.17	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	984,071,530.24	—
减：提取法定盈余公积	85,826,851.13	10%
应付普通股股利	115,854,005.10	[注]
期末未分配利润	5,657,563,669.18	—

[注]:根据公司 2012 年年度股东大会决议审议通过的《公司 2012 年度利润分配预案》，公司以 2012 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	15,933,064,691.54	10,202,376,333.40
其他业务收入[注]	136,550,487.28	146,279,411.24
营业成本	11,886,281,912.99	6,636,406,632.73

[注]:公司本期其他业务收入 136,550,487.28 元，其他业务成本 7,916,859.09 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	15,383,837,201.12	11,512,023,339.60	9,654,055,818.83	6,260,672,117.16
物业管理	308,294,159.82	252,975,000.32	212,550,875.61	175,679,524.91
酒店经营	154,039,128.00	42,039,980.58	193,235,700.69	60,956,383.90
园林工程	496,635,938.37	499,893,920.13	456,061,701.79	419,345,843.34
门窗工程	102,609,241.41	92,308,911.39	117,136,737.52	106,175,258.12
装饰设计	33,087,472.44	31,612,729.81	34,928,357.03	29,969,094.38

材料销售	622,899,136.60	585,084,141.38	231,895,388.42	212,823,215.46
内部抵销	-1,168,337,586.22	-1,137,572,969.31	-697,488,246.49	-665,359,121.44
小 计	15,933,064,691.54	11,878,365,053.90	10,202,376,333.40	6,600,262,315.83

(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	9,627,458,689.87	6,900,413,719.00	6,232,315,868.57	4,071,303,521.73
四川	478,013,379.02	429,339,479.67	654,371,150.80	434,849,594.36
江苏	4,617,949,813.34	3,704,323,049.11	3,121,090,623.65	2,036,793,668.50
北京	2,000,600,944.57	1,667,510,778.90	505,785,766.63	397,965,046.84
湖南	377,379,450.96	314,350,996.53	386,301,170.24	324,709,605.84
内部抵销	-1,168,337,586.22	-1,137,572,969.31	-697,488,246.49	-665,359,121.44
小 计	15,933,064,691.54	11,878,365,053.90	10,202,376,333.40	6,600,262,315.83

(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	48,677,383.00	0.30
客户二	33,506,326.00	0.21
客户三	33,331,510.00	0.21
客户四	30,295,051.00	0.19
客户五	29,829,863.00	0.19
小 计	175,640,133.00	1.10

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	829,960,891.86	539,750,849.28	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	54,402,886.76	35,998,305.19	
教育费附加	25,331,729.94	15,850,650.57	
地方教育附加	15,735,066.61	7,834,109.53	

土地增值税	692,200,777.30	500,323,431.82	
房产税	7,238,314.66	6,462,506.31	
其他	511,465.18	2,754,931.37	
合 计	1,625,381,132.31	1,108,974,784.07	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	344,685,349.87	292,242,886.42
职工薪酬	174,269,893.17	134,803,884.61
其他	126,885,691.83	91,953,553.06
合 计	645,840,934.87	519,000,324.09

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	343,743,736.65	271,188,172.22
办公行政费用	130,917,359.36	95,967,908.27
税金	66,919,447.13	38,776,931.18
固定资产折旧	22,021,458.52	23,952,192.61
其他	72,693,215.80	72,474,702.07
合 计	636,295,217.46	502,359,906.35

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	119,761,404.52	97,789,280.69
减：利息收入	63,090,235.62	92,395,866.48

其他	27,964,200.68	26,253,276.28
合 计	84,635,369.58	31,646,690.49

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	24,798,297.86	5,880,311.23
合 计	24,798,297.86	5,880,311.23

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	1,052,763.78	-63,338.22
按公允价值计量的投资性房地产	46,689,449.72	69,644,891.99
合 计	47,742,213.50	69,581,553.77

8. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-8,467,049.49	-8,171,981.52
按公允价值重新计量本期丧失控制权子公司的投资收益[注]	2,721,031.90	
委托贷款收益		6,825,000.00
其他	-528,680.63	4,861,252.88
合 计	-6,274,698.22	3,514,271.36

[注]：详见本财务报表附注四（三）2。

(2) 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
-------	-----	-------	------------------

重庆展禾农业发展有限公司	-10,271,171.81	-8,171,981.52	经营成果变动
云南金科鑫海汇置业有限公司	-1,012,923.41		
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	19,260,089.65		
重庆银海融资租赁有限公司	14,647,427.14		
吴江金科扬子置业发展有限公司	-31,090,471.06		
小 计	-8,467,049.49	-8,171,981.52	

(3) 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	517,095.03	3,344,610.31	517,095.03
其中：固定资产处置利得	517,095.03	3,344,610.31	517,095.03
政府补助	77,258,290.98	46,293,231.46	77,258,290.98
罚款及违约金收入	18,980,402.59	10,420,870.25	18,980,402.59
无法支付款项		65,625.81	
废旧物资处理收入		1,327,368.31	
其他[注]	6,379,493.95	5,878,615.28	6,379,493.95
合 计	103,135,282.55	67,330,321.42	103,135,282.55

[注]：公司在购买日将合并成本小于合并中取得的昊乐府地产可辨认净资产公允价值份额的差额 3,959,436.27 元计入本期营业外收入。

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
财政补贴款	60,285,867.00	41,106,373.00	[注]

其他	16,972,423.98	5,186,858.46	
小 计	77,258,290.98	46,293,231.46	

[注]：系公司收到长沙经济技术开发区财政补贴款、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	374,948.00	397,462.99	374,948.00
其中：固定资产处置损失	374,948.00	397,462.99	374,948.00
对外捐赠	25,193,914.86	15,463,540.00	25,193,914.86
赔偿支出	14,197,170.22	5,212,947.82	14,197,170.22
滞纳金支出	111,270.27	834,671.78	111,270.27
其他	3,795,032.55	3,558,350.46	3,795,032.55
合 计	43,672,335.90	25,466,973.05	43,672,335.90

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	546,420,567.99	572,516,734.62
递延所得税调整	-225,391,931.84	-161,160,649.88
合 计	321,028,636.15	411,356,084.74

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	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	984,071,530.24

非经常性损益	B	94,186,566.55
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	889,884,963.69
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	$M=A/(D+F)$	0.85
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.77

(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	1,264,363.31	736,034,086.67
减：存货转换为投资性房地产产生的所得税影响	316,090.83	184,008,521.67
小 计	948,272.48	552,025,565.00
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	705,783.60	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	176,445.90	
小 计	529,337.70	
合 计	1,477,610.18	552,025,565.00

(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
单位资金往来	1,187,672,164.00
代收代缴客户款	514,357,374.75
保证金	406,320,783.42
财政补贴款	98,273,098.75
资金利息收入	63,090,235.62
其他	330,629,527.99
合 计	2,600,343,184.53

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
单位资金往来	1,036,303,500.00
代收代缴客户款	434,768,018.90
保证金	723,959,853.90
付现费用	648,255,790.36
其他	405,309,674.70
合 计	3,248,596,837.86

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
处置子公司及其他营业单位的现金净额	28,692,773.83
合 计	28,692,773.83

4. 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	4,089,078,856.08
单位借款	787,671,237.00
贷款及筹资性质票据的定期存单质押及保证金减少净额	1,177,523,552.91
合 计	6,054,273,645.99

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
筹资性质票据承兑增加净额	4,422,575,000.00
股权信托本金	1,968,590,000.00
单位借款	1,682,250,000.00
其他	504,617,000.00
合 计	8,578,032,000.00

6. 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	946,284,139.53	1,247,990,184.44
加: 资产减值准备	24,798,297.86	5,880,311.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,993,659.19	32,705,826.43
无形资产摊销	4,207,565.53	2,646,614.46
长期待摊费用摊销	6,194,620.17	5,453,380.17

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)	-142,147.03	-2,947,147.32
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)	-47,742,213.50	-69,581,553.77
财务费用(收益以“－”号填列)	119,761,404.52	109,943,380.69
投资损失(收益以“－”号填列)	6,274,698.22	-3,514,271.36
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-246,260,907.33	-209,874,342.83
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	20,868,975.50	48,713,692.95
存货的减少(增加以“－”号填列)	-12,008,384,512.47	-5,310,964,233.48
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	111,678,007.82	-3,066,522,954.58
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	6,505,462,357.84	6,897,515,540.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,518,006,054.15	-312,555,572.33
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	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24
减: 现金的期初余额	6,490,311,651.24	3,707,234,950.93
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	-1,777,498,062.51	2,783,076,700.31

(2) 本期取得子公司或处置子公司的相关信息

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	202,516,600.00	70,081,400.00
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	143,000,000.00	59,881,400.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	136,023.57	8,015,610.77
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	142,863,976.43	51,865,789.23
④ 取得子公司的净资产	273,942,184.88	109,091,937.22
流动资产	1,000,497,084.09	291,464,826.03
非流动资产	6,533.49	1,194,827.99
流动负债	726,561,432.70	173,539,308.32
非流动负债		10,028,408.48
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 处置子公司及其他营业单位的价格		
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	28,692,773.83	
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-28,692,773.83	
④ 处置子公司的净资产	467,960,414.36	
流动资产	2,662,378,268.47	
非流动资产	11,528,795.95	
流动负债	2,105,946,650.06	
非流动负债	100,000,000.00	

[注]: 本期取得子公司的情况详见本财务报表附注四(二)1(2), 本期处置子公司的情况详见本财务报表附注四(二)2(1)。

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24

其中：库存现金	3,505,688.92	991,925.46
可随时用于支付的银行存款	4,709,307,899.81	6,489,319,725.78
2) 期末现金及现金等价物余额	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24

(4) 现金流量表补充资料的说明

截至 2013 年 12 月 31 日，其他货币资金含质押定期存款 477,410,000.00 元，银行承兑汇票保证金 911,011,847.97 元，信用证保证金 180,016,447.09 元，按揭保证金 69,527,226.40 元，保函保证金 13,724,529.71 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
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	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
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	5,000	21.82	21.82	黄红云、陶虹遐夫妇	66894627-7

[注]：截至 2013 年 12 月 31 日，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科投资)、黄红云、陶虹遐分别持有公司 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金科投资 100%的股份，金科投资为公司控股股东，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. 本公司的合营和联营企业情况

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
合营企业									
云南金科鑫海汇	有限	昆明市小板桥镇中街	高亢	房地产	2,000	50.00	50.00	合营企	06714240-9

置业有限公司 (以下简称云南金科)	公司	10 号		业				业	
联营企业									
重庆展禾农业发展有限公司 (以下简称展禾农业)	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
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司 (以下简称渝商集团)	股份公司	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号	黄红云	投资、建筑业	307,860	18.216	18.216	联营企业	06053940-3
重庆银海融资租赁有限公司	有限公司	北部新区星光大道62号	张子春	金融业	97,919.52	5.51	5.51	联营企业	78421309-7
吴江金科扬子置业发展有限公司 (以下简称吴江金科扬子)	有限公司	吴江市松陵镇花园路2518号鼎盛银座商务楼401室	陈宇	房地产业	40,000	50.00	50.00	联营企业	57031695-5

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
重庆市中科控股有限公司(以下简称中科控股)	股东的子公司	56785944-9
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)	股东单位的实际控制人控制的公司	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	本期数		上年同期数	
			金额	占同类交易金额的比	金额	占同类交易金额的比

		及决策程序		例(%)		例(%)
中科集团	接受劳务	市场价	23,330,316.34	0.22	5,666,637.91	0.09
江龙建设	接受劳务	市场价			374,130.00	0.01
展禾农业	购买商品	市场价	58,000.00		189,300.00	

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	786,550.20	0.07	1,044,366.30	0.01
展禾农业	提供劳务	市场价	1,324,681.28	0.12		
渝商集团	提供劳务	市场价	4,515,572.47	0.41		
云南金科	提供劳务	市场价	3,462.00			
吴江金科扬子 [注]	提供劳务	市场价	2,488,015.65	0.23		

[注]：本期指 2013 年 11 月 1 日-2013 年 12 月 31 日。

2. 关联租赁情况

红星美凯龙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 日起至 2026 年 12 月 31 日止，本期公司取得租金收益 42,748,069.12 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、陶虹遐	中俊地产	43,000.00	2013-9-27	2018-9-28	否
黄红云、陶虹遐	星聚置业	11,965.00	2012-3-24	2014-8-21	否
黄红云、陶虹遐	星聚置业	3,035.00	2012-3-24	2014-8-21	否
黄红云	星聚置业	48,000.00	2012-10-30	2014-10-29	否
黄红云、陶虹遐	宸居置业	19,000.00	2013-2-28	2015-2-28	否

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、陶虹遐[注1]	成都江龙、公司	22,898.00	2013-2-1	2014-2-1	否
金科投资	公司	3,600.00	2013-7-4	2014-8-27	否
金科投资	公司	3,400.00	2013-11-26	2014-8-27	否
金科投资、黄红云[注6]	公司	15,000.00	2013-9-18	2015-9-16	否
金科投资、黄红云[注6]	公司	15,000.00	2013-9-18	2015-9-16	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注3]	景绎地产	500.00	2013-10-14	2016-9-14	否
金科投资	景绎地产	18,000.00	2013-1-11	2015-1-8	否
金科投资	公司	20,000.00	2013-7-30	2014-7-29	否
金科投资	公司	30,000.00	2013-7-30	2015-7-29	否
金科投资	公司	40,000.00	2013-2-28	2015-2-27	否
金科投资、黄红云	公司	47,600.00	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	59,980.00	2012-12-10	2014-12-10	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注1]	湖南金科、公司	50,000.00	2013-4-17	2015-4-15	否
黄红云、陶虹遐[注1]	靓兴地产、湖南金科、公司	50,000.00	2013-9-26	2015-9-25	否
金科投资	靓兴地产	44,000.00	2013-9-24	2015-9-24	否
金科投资	天豪门窗	5,000.00	2013-3-15	2014-3-14	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	3,000.00	2013-11-8	2014-11-7	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	2,000.00	2013-11-8	2014-11-7	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	2,000.00	2013-11-8	2014-11-7	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	15,000.00	2013-6-17	2014-6-16	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	天豪门窗	10,000.00	2013-7-24	2014-7-23	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注2]	天豪门窗	19,000.00	2013-11-6	2014-5-5	否

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[注 4]	天豪门窗	9,000.00	2013-7-19	2014-1-14	否
金科投资	苏州金科	1,000.00	2012-3-8	2014-6-22	否
金科投资	苏州金科	10,000.00	2012-3-8	2014-12-23	否
金科投资	苏州金科	4,000.00	2012-6-29	2014-10-20	否
金科投资	苏州金科	200.00	2013-3-20	2014-3-20	否
金科投资	苏州金科	200.00	2013-3-20	2014-3-20	否
金科投资	苏州金科	14,600.00	2013-3-20	2014-8-19	否
金科投资	苏州金科	10,000.00	2013-3-21	2014-8-19	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	上尊置业	7,000.00	2012-5-9	2014-3-31	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	庆科商贸	5,000.00	2013-9-4	2014-9-4	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注2]	庆科商贸	7,760.00	2013-9-5	2014-3-5	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注2]	庆科商贸	8,500.00	2013-9-5	2014-3-5	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注2]	庆科商贸	3,740.00	2013-9-5	2014-3-5	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注1]	庆科商贸	20,000.00	2013-12-9	2015-12-9	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注1]	星聚置业、公司	30,000.00	2013-3-29	2015-3-29	否
金科投资、黄红云[注5]	庆科商贸	19,500.00	2013-4-3	2015-4-3	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	凯尔辛基	5,000.00	2013-6-18	2014-6-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	凯尔辛基	7,000.00	2013-10-21	2014-10-21	否
金科投资	凯尔辛基	7,000.00	2013-12-18	2014-12-17	否
金科投资	凯尔辛基	5,000.00	2013-12-26	2014-12-26	否
金科投资[注 2]	凯尔辛基	5,000.00	2013-8-21	2014-2-21	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕[注2]	凯尔辛基	6,000.00	2013-10-22	2014-4-22	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注2]	凯尔辛基	10,000.00	2013-11-21	2014-5-21	否

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、陶虹遐[注4]	凯尔辛基	3,000.00	2013-11-14	2014-5-14	否
金科投资、黄红云[注4]	凯尔辛基	3,000.00	2013-10-15	2014-4-13	否
金科投资、黄红云[注4]	凯尔辛基	12,000.00	2013-9-24	2014-3-24	否
金科投资	展弘园林	2,300.00	2013-1-15	2014-1-14	否
金科投资	展弘园林	10,700.00	2013-1-23	2014-1-22	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	展弘园林	10,000.00	2013-6-18	2014-6-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	展弘园林	4,000.00	2013-6-28	2014-6-27	否
金科投资[注2]	展弘园林	5,000.00	2013-8-20	2014-2-20	否
金科投资[注2]	展弘园林	5,000.00	2013-12-26	2014-6-26	否
金科投资、黄红云[注4]	展弘园林	9,000.00	2013-7-22	2014-1-14	否
黄红云	金科酒店	29,200.00	2012-3-20	2014-3-20	否
黄红云、陶虹遐	金科酒店	15,000.00	2013-3-13	2014-3-12	否
江阴金科[注7]	吴江金科扬子	4,800.00	2012-8-16	2014-1-20	否

[注 1]: 系为本期信托资金受让(转让)公司子公司债权债务事项提供连带责任保证担保, 详见本财务报表附注五(一)29(3)及附注五(一)31(2)1);

[注 2]: 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;

[注 3]: 公司控股股东金科投资以持有公司限售流通股 5,000 万股提供质押担保;

[注 4]: 系为公司子公司开具信用证敞口部分提供连带责任保证担保;

[注 5]: 详见本财务报表附注六(二)4(2);

[注 6]: 系为本期信托资金转让(回购)公司子公司股权收益权事项提供连带责任保证担保, 详见本财务报表附注五(一)31(2)1);

[注 7]: 系子公司江阴金科为原并表控股子公司吴江金科扬子提供连带责任保证担保, 因丧失对吴江金科扬子的控制权而转化为对联营企业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 2,500 万元。

4. 关联方资金拆借

(1) 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 10.90%（2013 年 7 月新增借款的年利率为 10.90%）、13.8% 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 31,000 万元，累计偿付借款本金 67,800 万元，结算应付金科投资资金占用费 5,556.03 万元，支付资金占用费 5,250 万元。

(2) 根据公司子公司庆科商贸与重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）签订的融资租赁合同，本期庆科商贸通过融资方式向银海租赁拆借资金 20,000 万元，合同期限为 2 年，年综合资金成本为 9.90%。本期结算应付银海租赁资金占用费 1,694.44 万元，支付资金占用费 1,694.44 万元；本期偿付拆借本金 500 万元。该项拆借事项同时由公司控股股东金科投资与公司实际控制人黄红云提供连带责任保证担保。

(3) 吴江金科扬子于 2013 年 11 月起不再纳入合并财务报表范围，由纳入合并财务报表范围的子公司变为联营企业。根据子公司江阴金科、江苏恒元房地产发展有限公司（以下简称江苏恒元）、吴江金科扬子签订的《项目合作开发补充协议》，江阴金科向吴江金科扬子提供借款 29,600 万元（2011 年 12 月之前提供），按年利率 7% 计算收取资金占用费，吴江金科扬子本期结算应付未付资金占用费 2,092.14 万元，江苏恒元及其担保人江苏扬子江船业集团公司对吴江金科扬子归还上述借款及资金占用费承担连带担保责任。

5. 共同对外投资

(1) 本期公司子公司弘景地产和天源盛置业合计出资 56,000 万元、中科控股出资 20,000 万元，与 66 家其他股东共同投资设立渝商集团。渝商集团注册资本 307,860 万元，其中弘景地产和天源盛置业合计出资 56,000 万元、合计持有渝商集团 18.216% 股权；中科控股出资 20,000 万元、持有渝商集团 6.496% 股权。

(2) 本期渝商集团向内江弘峻增资 3,000 万元、持有内江弘峻 30% 股权；同时向内江弘峻提供资金 15,000 万元，该款项已于 2014 年 1 月 20 日转为对内江弘峻的资本公积。上述增资情况详见本财务报表附注四（二）1（1）5）。

（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
	中科集团	56,754.90	567.55	153,463.70	1,534.64
	渝商集团	1,613,777.00	16,137.77		
	云南金科	3,462.00	34.62		
	吴江金科扬子	11,349,530.25	113,495.30		
小 计		13,023,524.15	130,235.24	1,540,349.34	15,403.50
其他应收款					
	云南金科	200,000.00	2,000.00		
	吴江金科扬子	345,187,468.41	3,451,874.68		
小 计		345,387,468.41	3,453,874.68		

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	480,584.57	496,591.61
	中科集团	39,244,449.10	66,720,040.88
	江龙建设	18,526,373.78	20,845,958.41
	展禾农业	161,736.63	442,506.78
小 计		58,413,144.08	88,505,097.68
预收款项			
	中科集团	1,335,455.00	1,335,455.00
小 计		1,335,455.00	1,335,455.00
其他应付款			
	金科投资	225,637,191.89	590,576,924.33

	红星美凯龙		1,568,475.28
	中科集团	324,694.00	324,694.00
	展禾农业		2,419,694.70
	陶虹遐		7,497,532.56
	渝商集团	150,027,967.69	
小 计		375,989,853.58	602,387,320.87

七、或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(二) 其他或有事项

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2013 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为人民币 234,739.17 万元。

八、承诺事项

(一) 尚未完全履行的重大土地购买事项

1. 根据《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2013]193号），子公司重庆金科联合重庆市中熙贸易有限公司（以下简称中熙贸易）于 2013 年 12 月 3 日以总价 91,580 万元竞得沙坪坝区西永组团 L 分区 L29-3/03、L29-4/03、L32-1/03、L34/03、L48-5/03 号宗地的国有建设用地使用权，该地块位于重庆市沙坪坝区西永组团，宗地面积 206,126 平方米，容积率 ≤ 2.36 ，用地性质为商业用地、商务用地、二类居住用地。根据双方约定，上述土地价款由双方共同支付，其中重庆金科支付 54,948 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，重庆金科已支付上述土地价款 27,474 万元。

2. 根据《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2013]192号），子公司重庆金科联合中熙贸易于 2013 年 12 月 3 日以总价 18,154 万元竞得沙坪坝区西永组团 L 分区 L48-2/03 号宗地的国有建设用地使用权，该地块位于重庆市沙坪坝区西永组团，宗地面积 35,249 平方米，容积率 ≤ 2.5 ，用地性质为二类居住用地。根据双方约定，上述土地价款由双方共同支付，其中重庆金科支付 10,892.40 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，重庆金科已支付上述土地价款 5,446.20 万元。

3. 根据子公司骏成地产于 2013 年 11 月 25 日、2013 年 12 月 12 日与云阳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》，骏成地产以总价 59,866.77 万元受让重庆市云阳县四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)
渝地(2013)合字(云阳)第 22 号	YUNYANG-1-出让-32	云阳县青龙街道杨沙村	40,588.88	≤ 2.68	8,702.26
渝地(2013)合字(云阳)第 23 号	YUNYANG-1-出让-33	云阳县青龙街道杨沙村	128,282.92	≤ 1.84	18,883.25
渝地(2013)合字(云阳)第 32 号	YUNYANG-1-出让-34	云阳县青龙街道杨沙村	107,150.67	≤ 1.92	16,458.34
渝地(2013)合字(云阳)第 33 号	YUNYANG-1-出让-35	云阳县青龙街道杨沙村	53,892.79	≤ 3.67	15,822.92

截至 2013 年 12 月 31 日，骏成地产累计支付上述四宗土地价款 29,952 万元。

4. 根据子公司重庆科润于 2013 年 5 月 29 日与涪陵区国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，重庆科润以总价 21,030 万元受让重庆市涪陵区二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)
渝地(2013)(涪陵)第 018 号	FLXCS-2013-06	涪陵新城区太乙门社区居委一组	28,600.03	≤ 2.16	3,440
渝地(2013)(涪陵)第 019 号	FLXCS-2013-07	涪陵新城区太乙门社区居委一组	146,575.33	≤ 2.16	17,590

截至 2013 年 12 月 31 日，重庆科润累计支付上述二宗土地价款 10,800 万元。

5. 根据子公司如皋金科于 2013 年 5 月 27 日与如皋市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，如皋金科以总价 51,912.88 万元受让江苏省如皋市三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)
3206822013CR0084	GJ2007-46#地 B 区	如城镇怡年路以南、桃源路以西、志颐路以东	78,620.00	2.0 < 容积率 < 3.0	25,944.60
3206822013CR0085	GJ2011-139#地 B 地块 I 区	宁海西路以北、志颐路以西	43,895.00	2.0 < 容积率 < 2.4	12,984.14
3206822013CR0086	GJ2011-139#地 B 地块 II 区	宁海西路以北、志颐路以西	43,895.00	2.0 < 容积率 < 2.4	12,984.14

截至 2013 年 12 月 31 日，如皋金科累计支付上述三宗土地价款 38,940.58 万元。

6. 根据子公司合竣置业于 2013 年 12 月 4 日与合川区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[2013](合川)103 号),合竣置业以 18,867.49 万元受让宗地编号为 HC13-003-15 的土地使用权,该地块位于南津街街道南园路西南侧,宗地面积 41,467 平方米,容积率 ≤ 3.5 。截至 2013 年 12 月 31 日,合竣置业累计支付上述土地价款 11,174.40 万元。

7. 根据《江津区国有建设用地使用权出让挂牌成交确认书》(滨江新城 A6-04-2/02 号),公司于 2013 年 7 月 31 日以总价 25,565 万元竞得津交易公告字[2013]41 号滨江新城 A6-04-2/02 号地块,该地块位于重庆市江津区滨江新城,宗地面积 268.908 亩,容积率 ≤ 2.0 ,用地性质为二类居住用地。截至 2013 年 12 月 31 日,公司已支付上述土地价款 5,000 万元。

8. 根据子公司国竣置业于 2013 年 10 月 22 日与重庆市江津区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(2013)江津第 166 号),国竣置业以 20,627 万元受让宗地编号为 JJ2013-002-174 的土地使用权,该地块位于重庆市江津区滨江新城 A6-04-5/02,宗地面积 144,616 平方米,容积率 ≤ 2.0 。截至 2013 年 12 月 31 日,公司代国竣置业支付上述土地价款 4,500 万元。

9. 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 2013 年 12 月 31 日,众玺置业累计支付上述土地价款 13,400 万元。

10. 根据子公司长沙金科于 2012 年 12 月 28 日与长沙县国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》,长沙金科以 52,630 万元受让宗地编号为 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,1.0 \leq 容积率 ≤ 4.5 。截至 2013 年 12 月 31 日,累计支付上述土地价款 37,145.12 万元。

11. 根据子公司和煦地产于 2013 年 2 月 25 日与重庆市长寿区国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》,和煦地产以 115,573.06 万元受让重庆市长寿区三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)
渝地(2013)(长寿)第 12 号	12CS-4-021	北部片区 B15-4/02 号地块	117,581	≤ 2.6	39,754.14
渝地(2013)(长寿)第 13 号	12CS-4-022	北部片区 B15-5/02 号地块	139,189	≤ 2.6	47,059.80
渝地(2013)(长寿)第 11 号	12CS-4-020	北部片区 B15-2/02 号地块	85,061	≤ 2.6	28,759.12

截至 2013 年 12 月 31 日,和煦地产累计支付上述三宗土地价款 77,788 万元。

12. 根据子公司遵义金科于 2013 年 9 月 22 日、2013 年 12 月 24 日与遵义市国土资源局签订的《国有

建设用地使用权出让合同》，遵义金科以 31,034.00 万元受让贵州省遵义市四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)
520300-2013-CR-000128	2013-GP-09	新浦新区新铺镇文武村	162,805.22	≤2.8	12,577
520300-2013-CR-000127	2013-GP-08	新浦新区新铺镇文武村	42,366.33	≤3.0	3,273
520300-2013-CR-000129	2013-GP-10	新浦新区新铺镇文武村	96,150.12	≤1.96	7,428
520300-2013-CR-000130	2013-GP-11	新浦新区新铺镇文武村	100,397.99	≤2.29	7,756

截至 2013 年 12 月 31 日，遵义金科累计支付上述四宗土地价款 15,518 万元。

13. 根据子公司成都金科于 2013 年 8 月 7 日与内江市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》(510900-2013-B-0217)，成都金科以总价 93,150.56 万元受让宗地编号为内地拍(2013)13 的土地使用权，该地块位于新城中心组团 F1-1 至 F1-15 地块，宗地面积为 160,881.8 平方米， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 3.8$ ，土地规划用途为居住用地可兼容商业、商务设施用地；根据子公司内江弘峻于 2013 年 9 月 6 日与成都金科、内江市国土资源局签订的《国有土地使用权变更合同书》，上述《国有建设用地使用权出让合同》(510900-2013-B-0217)中的受让人变更为内江弘峻。截至 2013 年 12 月 31 日，内江弘峻累计支付上述土地价款 52,495.77 万元。

14. 根据子公司湖南金科于 2013 年 9 月 17 日与郴州市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》(049357)及郴州凯天于 2013 年 11 月 6 日与郴州市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，郴州凯天以总价 23,500 万元受让宗地编号为 2013DG42 的土地使用权，该地块位于湖南省郴州市郴州大道北侧，宗地面积 136,333.90 平方米，容积率 <3 ，土地用途为商业、住宅用地。截至 2013 年 12 月 31 日，郴州凯天累计支付上述土地价款 12,000 万元。

15. 根据子公司金科郡威于 2013 年 11 月 21 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(2013)合字(沙区)第 354 号)，金科郡威以总价 138,717 万元受让宗地编号为 SPB-19-023 的土地使用权，该地块位于重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区，宗地面积 277,443 平方米，最大计容建筑规模为 753,647 平方米，用地性质为商业用地、商务用地、二类居住用地。截至 2013 年 12 月 31 日，金科郡威累计支付上述土地价款 69,359 万元。

16. 根据《国有土地使用权挂牌出让成交确认书》，公司于 2013 年 12 月 30 日以总价 11,785 万元竞得重庆市万盛区四宗地的土地使用权，竞得宗地信息明细如下：

成交书编号	宗地编号	位置	面积 (m ²)	容积率	成交总价 (万元)
-------	------	----	-------------------------	-----	-----------

万盛国土房管局资挂[2013]38号	10号	重庆市万盛经开区黑山北门	17,264	1≤容积率≤1.2	1,295
万盛国土房管局资挂[2013]39号	11号	重庆市万盛经开区黑山北门	22,141	1≤容积率≤1.2	1,660
万盛国土房管局资挂[2013]40号	12号	重庆市万盛经开区黑山北门	10,337	1≤容积率≤1.2	780
万盛国土房管局资挂[2013]41号	13号	重庆市万盛经开区黑山北门	107,320	1≤容积率≤1.2	8,050

截至 2013 年 12 月 31 日，公司已支付上述四宗土地价款 5,900 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
新设子公司	子公司重庆金科和重庆市中熙贸易有限公司共同出资设立重庆金科宏瑞房地产开发有限公司，该公司注册资本 10,000 万元，重庆金科出资 6,000 万元，持有其 60%的股权，该公司于 2014 年 4 月 9 日取得注册号为 500106000544092 的《营业执照》。	不适用	不适用
	子公司重庆金科和重庆坤基房地产开发有限公司共同出资设立重庆金科坤基房地产开发有限公司，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，该公司于 2014 年 4 月 9 日取得注册号为 500905000546216 的《营业执照》。	不适用	不适用
	子公司成都金科出资设立内江金科利居房地产开发有限公司，该公司注册资本 5,000 万元，成都金科出资 5,000 万元，持有其 100%的股权，该公司于 2014 年 3 月 5 日取得注册号为 511000000017744 的《营业执照》。	不适用	不适用
	子公司庆科商贸出资 100 万元设立重庆汇典商业管理管理有限公司，持有其 100%的股权，该公司于 2014 年 2 月 17 日取得注册号为 500900000434832 的《企业法人营业执照》，注册资本 100 万元。	不适用	不适用
土地购置	根据《成交确认书》，子公司成都金科于 2014 年 2 月 14 日以总价 30,262.15 万元竞得四川省内江市“内市中地拍(2014)01 号”总面积 57,973.47 m ² 的土地使用权。	不适用	不适用
	根据《成交确认书》，公司于 2014 年 4 月 8 日以总价 35,656 万元竞得重庆市永川新城区 A8-8-3 号总面积 126,978 m ² 的土地使用权。	不适用	不适用

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
	根据《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2014]29号），子公司重庆金科及汪建萍等三位自然人于2014年2月17日以总价43,623万元联合竞得重庆市两江新区两路组团A标准分区A120/03、A110-1/03号总面积129,256m ² 的土地使用权。	不适用	不适用
	根据《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》（京土整储挂函（兴）[2014]026号），子公司北京兴源于2014年4月18日以总价236,000万元竞得北京市大兴区生物医药基地0505-070、076、066、077地块F1住宅混合公建用地、R53托幼用地、U43粪便垃圾设施用地（配建公共租赁住房）的土地使用权。	不适用	不适用
	经公司2014年1月28日第八届董事会第四十二次会议决议批准，公司拟向社会公开发行公司债券，发行规模不超过人民币38亿元（含38亿元），债券期限不超过10年（含10年），债券利率为固定利率债券，募集资金扣除发行费用后拟用于调整债务结构、补充流动资金、项目建设以及未来可能的收购兼并项目等。上述议案已经公司2014年2月13日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过。	不适用	不适用
重要债务融资	根据公司于2014年1月8日与银华财富资本管理（北京）有限公司（以下简称银华资本）签订的《人民币委托贷款合同》，银华资本通过中国银行内江分行向公司提供人民币100,000万元的委托贷款，由公司按综合融资成本11.30%支付资金占用费，期限为24个月。此项委托贷款事项由公司持有成都金科92.67%股权提供质押担保；同时由公司控股股东金科投资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。	不适用	不适用
	根据公司、湖南金科、长沙金科于2014年3月14日与中国东方资产管理公司郑州办事处（以下简称东方管理公司）签订的《债权转让协议》，湖南金科对长沙金科80,180万元债权作价80,000万元转让给东方管理公司，由长沙金科按综合融资成本11.30%支付资金占用费，此笔应收款项转让期限为24个月，到期后由长沙金科一次性还款或由公司按合同约定价格支付价款受让长沙金科债权。此项债权转让事项由公司控股股东金科投资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；由湖南金科以持有长沙金科100%股权提供质押担保。	不适用	不适用
重要股权转让	根据天源盛置业、弘景地产于2014年4月4日分别与隆鑫控股有限公司（以下简称隆鑫控股）签订的《股权转让协议》，天源盛置业和弘景地产将合计持有渝商集团14.968%股权转让给隆鑫控股，转让价款约为50,177.67万元。	不适用	不适用

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
股权收购	根据子公司重庆金科于 2014 年 1 月 13 日与重庆佳韵投资有限公司（以下简称佳韵投资）签订的《重庆市金科骏耀房地产开发有限公司股权收购协议书》，重庆金科以总价 53,500 万元收购佳韵投资持有的骏耀地产 44.44% 股权。	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 139,024,806.12 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)	5,996,390.08	1,052,763.78			2,340,000.00
2. 可供出售金融资产			529,337.70		22,705,783.60
金融资产小计	5,996,390.08	1,052,763.78	529,337.70		25,045,783.60
投资性房地产	2,643,491,047.26	46,689,449.72	561,928,013.24		2,778,096,875.94
上述合计	2,649,487,437.34	47,742,213.50	562,457,350.94		2,803,142,659.54

(三) 其他

1. 股东股权质押情况

截至 2013 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
------	------	-------	------	------

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股（集团） 有限责任公司	88,720,000.00	方正东亚信托有限责任公司	质押	2012-05-28
重庆市金科投资控股（集团） 有限责任公司	54,280,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2012-03-19
重庆市金科投资控股（集团） 有限责任公司	50,000,000.00	中国工商银行股份有限公司重 庆渝北支行	质押	2013-09-26
红星家具集团有限公司	30,000,000.00	东吴证券股份有限公司	质押	2013-04-18
红星家具集团有限公司	19,000,000.00	中国民生银行股份有限公司上 海分行	质押	2013-06-26
宗书声	1,720,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
宗书声	570,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-14
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
夏雪	1,964,744.00	重庆文化产业融资担保有限责 任公司	质押	2013-11-18
王小琴	26,750,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-04-19
聂铭	568,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-11-27
聂铭	377,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-08-05
聂铭	189,500.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-08-22
聂铭	30,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-11-14
聂铭	25,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-12-13
聂铭	15,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-11-14
聂铭	10,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-12-13
蒋思海	2,000,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
蒋思海	610,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-13
黄一峰	35,000,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-03-20
黄一峰	12,240,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-04-19
黄一峰	6,000,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-11-11

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
黄星顺	6,700,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
黄星顺	2,040,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-13
黄斯诗	7,900,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
黄斯诗	2,400,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-13
陈红	630,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
陈红	410,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-13
陈昌凤	1,100,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-08-22
陈昌凤	350,000.00	华鑫国际信托有限公司	质押	2013-11-13

2. 股东业绩承诺

公司股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）、黄红云、陶虹遐于 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。

2011-2013 年盈利预测实现情况详见天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于金科地产集团股份有限公司盈利预测实现情况的鉴证报告》（天健审（2014）8-125 号）。

3. 非公开发行股票情况

2013 年 8 月 12 日，公司第八届董事会第三十五次会议决议审议通过了《关于公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案》，根据该议案：本次发行的股票全部采取向特定对象非公开发行的方式，发行股份数量不超过 40,000 万股（含 40,000 万股），发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十，即不低于 10.81 元/股，募集资金总额不超过 432,000 万元，用于西安凤城二路项目、重庆开州财富中心项目、重庆江津世界城项目、补充流动资金，项目总投资 694,416.14 万元。上述议案已经公司 2013 年 8 月 28 日召开的 2013 年第四次临时股东大会决议审议通过。

2013 年 10 月 25 日，公司第八届董事会第三十九次会议决议审议通过了《关于调整公司 2013 年非公开发行股票募集资金投资项目具体安排的议案》，根据该议案：公司就本次非公开发行股票募集资金投资项目具体安排进行调整，调整为：发行股份数量不超过 29,066 万股（含 29,066 万股），募集资金总额不超过 314,200 万元，用于重庆开州财富中心项目、重庆江津世界城项目、补充流动资金，项目总投资

477,599.29 万元。

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	770,226.41	100.00	303,623.25	39.42
合 计	770,226.41	100.00	303,623.25	39.42

(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	766,038.92	100.00	284,785.10	37.18
合 计	766,038.92	100.00	284,785.10	37.18

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	86,834.49	11.28	868.34	48,779.00	6.37	487.79
1-2 年	48,779.00	6.33	2,438.95	216,987.00	28.33	10,849.35
2-3 年	134,340.00	17.44	26,868.00			
3-5 年	453,649.92	58.90	226,824.96	453,649.92	59.22	226,824.96

5 年以上	46,623.00	6.05	46,623.00	46,623.00	6.08	46,623.00
小 计	770,226.41	100.00	303,623.25	766,038.92	100.00	284,785.10

(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	1.02	3,000,000.00	1.58
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	71,089,965.56	0.38	14,482,913.76	20.37
关联组合	18,225,498,171.11	97.97		
保证金组合	116,169,400.00	0.63		
小 计	18,412,757,536.67	98.98	14,482,913.76	0.08
合 计	18,602,757,536.67	100.00	17,482,913.76	0.09

(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	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
-----	-------------------	--------	---------------	------

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	23,536,180.48	33.11	235,361.80	45,951,724.46	76.59	459,517.25
1-2 年	34,799,538.00	48.95	1,739,976.90	1,013,686.00	1.69	50,684.30
2-3 年	107,593.00	0.15	21,518.60	420,586.24	0.70	84,117.25
3-5 年	321,195.24	0.45	160,597.62	5,372,173.24	8.95	2,686,086.62
5 年以上	12,325,458.84	17.34	12,325,458.84	7,242,285.60	12.07	7,242,285.60
小 计	71,089,965.56	100.00	14,482,913.76	60,000,455.54	100.00	10,522,691.02

(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	3,891,933,802.43	1 年以内	20.92	往来款
凯尔辛基	子公司	2,743,466,002.54	1 年以内	14.75	往来款
展弘园林	子公司	2,370,576,936.62	1 年以内	12.74	往来款
无锡金科	子公司	2,324,791,089.05	1 年以内	12.50	往来款
新起点装饰	子公司	2,081,722,628.96	1 年以内	11.19	往来款
小 计		13,412,490,459.60		72.10	

(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	3,891,933,802.43	20.92
凯尔辛基	子公司	2,743,466,002.54	14.75
展弘园林	子公司	2,370,576,936.62	12.74
无锡金科	子公司	2,324,791,089.05	12.50
新起点装饰	子公司	2,081,722,628.96	11.19
天豪门窗	子公司	1,117,747,312.43	6.01
江阴金科	子公司	453,918,447.77	2.44
无锡嘉润	子公司	417,939,126.32	2.25
浏阳置业	子公司	398,636,821.99	2.14
昌锦置业	子公司	341,825,849.96	1.84
途鸿置业	子公司	333,692,158.72	1.79
湖南金科	子公司	316,879,847.79	1.70
国竣置业	子公司	235,692,606.66	1.27
汇茂地产	子公司	234,609,302.90	1.26
如皋金科	子公司	170,119,332.08	0.91
宸居置业	子公司	160,044,671.15	0.86
成都金科	子公司	147,289,996.48	0.79
苏州金科	子公司	92,835,048.31	0.50
佳乐九龙	子公司	65,894,653.27	0.35
金科物业	子公司	51,002,742.74	0.27
骏成地产	子公司	48,420,000.00	0.26
中讯物业	子公司	43,796,945.42	0.24

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(%)
小埠地产	子公司	43,528,895.99	0.23
济南金科	子公司	38,623,277.66	0.21
涪陵大酒店	子公司	28,815,440.08	0.15
坤合投资	子公司	20,093,870.92	0.11
金科宇泰	子公司	13,771,622.14	0.07
苏州金科大酒店	子公司	12,317,001.50	0.07
南通金科	子公司	6,902,940.48	0.04
财信江景	子公司	6,633,760.05	0.04
文旅投资	子公司	6,217,738.74	0.03
重庆科鹏	子公司	2,272,000.00	0.01
汇宜地产	子公司	2,206,597.60	0.01
金裕控股	子公司	984,206.00	0.01
五家渠金科	子公司	224,519.58	
香港俊德	子公司	50,000.00	
金科坤泰	子公司	18,976.78	
无锡金科大酒店	子公司	2,000.00	
小 计		18,225,498,171.11	97.96

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	49,810,000.00		49,810,000.00
金科物业	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
成都金科	成本法	269,500,273.09	17,800,000.00	251,700,273.09	269,500,273.09
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
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	400,300,000.00		400,300,000.00
凯尔辛基	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		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 [注]	成本法		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

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
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
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	160,000,000.00		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	510,000,000.00	10,200,000.00	499,800,000.00	510,000,000.00
昊乐府地产	成本法	18,000,000.00		18,000,000.00	18,000,000.00
北京纳帕	成本法	2,558,856,506.91		2,558,856,506.91	2,558,856,506.91
文旅投资	成本法	86,400,000.00		86,400,000.00	86,400,000.00
银海租赁	权益法	71,185,008.34	71,185,008.34	2,746,954.55	73,931,962.89
展禾农业	权益法	50,000,000.00	24,226,856.14	-10,271,171.81	13,955,684.33
合计		7,381,011,248.56	3,988,355,424.70	3,359,358,462.74	7,347,713,887.44

(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	92.67	92.67				

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
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				
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						
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				

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
天源盛置业	100.00	100.00				300,000,000.00
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				
昊乐府地产	90.00	90.00				
北京纳帕	55.00	55.00				
文旅投资	72.00	72.00				
银海租赁	5.51	5.51				11,900,472.59
展禾农业	47.62	47.62				
合计						311,900,472.59

[注]：本期公司将持有展弘园林 100%股权转让给子公司凯尔辛基。

(2) 其他说明

公司以持有子公司搏展地产的股权为其子公司搏展地产借款提供了质押担保；公司以子公司成都金科的股权为其子公司成都江龙借款提供了质押担保；子公司湖南金科以靓兴地产的股权为其子公司靓兴地产借款提供了质押担保。

(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	1,474,005,748.74	887,541,294.00
其他业务收入[注]	286,305,897.31	251,917,544.29
营业成本	673,319,958.04	529,165,296.79

[注]：其他业务收入 286,305,897.31 元，主要系公司向子公司收取的咨询费收入及资金占用费收入。

(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	1,474,005,748.74	671,270,198.82	887,541,294.00	528,078,905.45
小计	1,474,005,748.74	671,270,198.82	887,541,294.00	528,078,905.45

(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	1,474,005,748.74	671,270,198.82	887,541,294.00	528,078,905.45
小计	1,474,005,748.74	671,270,198.82	887,541,294.00	528,078,905.45

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	300,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	4,376,255.33	-8,171,981.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,874,100.00	
委托贷款收益		6,825,000.00
其他		9,926.62
合 计	301,502,155.33	-1,337,054.90

(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
天源盛置业	300,000,000.00		

小 计	300,000,000.00		
-----	----------------	--	--

(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
重庆展禾农业发展有限公司	-10,271,171.81	-8,171,981.52	经营成果变动
重庆银海融资租赁有限公司	14,647,427.14		
小 计	4,376,255.33	-8,171,981.52	

(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	858,268,511.32	172,444,956.55
加: 资产减值准备	3,979,060.89	-557,640.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,561,109.96	3,612,771.07
无形资产摊销	1,934,929.14	1,171,023.15
长期待摊费用摊销	2,191,613.83	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)	-36,018.83	5,208.08
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)	-35,767,627.87	-45,168,188.52
财务费用(收益以“-”号填列)	238,133,285.16	63,308,856.62
投资损失(收益以“-”号填列)	-301,502,155.33	1,337,054.90
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	14,421,405.14	-31,380,558.07
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	8,468,172.87	21,490,217.50

存货的减少(增加以“—”号填列)	463,971,753.35	87,145,361.63
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-7,228,473,464.40	-4,893,619,271.92
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	6,424,859,268.96	6,260,004,087.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	454,009,844.19	1,642,182,878.47
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	607,388,628.17	554,423,277.48
减: 现金的期初余额	554,423,277.48	360,371,700.15
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	52,965,350.69	194,051,577.33

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	142,147.03	
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)	77,258,290.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	15,703,437.50	
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	3,959,436.27	详见本财务报表附注五(二)9(1)

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	524,083.15	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	46,689,449.72	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,896,927.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,721,031.90	详见本财务报表附注四(三)2
小 计	125,100,948.92	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	29,668,967.96	
少数股东权益影响额(税后)	1,245,414.41	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	94,186,566.55	

(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	13.34	0.85	0.85
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.07	0.77	0.77

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	984,071,530.24
非经常性损益	B	94,186,566.55
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	889,884,963.69
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	6,946,014,256.64
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	948,272.48
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁	
	可供出售金融资产公允价值变动	I ₂	529,337.70
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂	6.00
	转让骏成地产少数股权权益性交易	I ₃	31,520,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₃	2.00
	少数股东向内江弘峻增资权益性交易	I ₄	141,675.15
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₄	3.00
	少数股东向汇宜地产增资权益性交易	I ₅	398,477.73
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₅	4.00
	转让北京纳帕少数股权及收购其少数股权权益性交易	I ₆	20,678,577.69
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₆	3.00
	收购长沙金科少数股权权益性交易	I ₇	-29,945,276.98
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₇	4.00
	转让张家港置业少数股权权益性交易	I ₈	13,661,683.80
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₈	3.00
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	7,374,758,072.05
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	13.34%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	12.07%

(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	6,364,503,639.90	9,191,083,896.41	-30.75	主要系本期土地款支付规模增加所致。
存货	45,996,490,254.23	33,494,589,794.08	37.33	主要系本期开发项目增加和加大工程投入所致。
应付账款	4,676,239,383.01	2,151,080,221.89	117.39	主要系本期在建项目增加相应应付工程款增加所致。
长期借款	12,660,654,672.00	9,188,680,000.00	37.79	主要系本期取得长期借款增加所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	16,069,615,178.82	10,348,655,744.64	55.28	主要系本期结转收入增加所致。
营业成本	11,886,281,912.99	6,636,406,632.73	79.11	主要系本期结转收入增加对应结转营业成本增加所致。
营业税金及附加	1,625,381,132.31	1,108,974,784.07	46.57	主要系本期收入增长导致结转的税金增加所致。

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》、《上海证券报》、《证券日报》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

二〇一三年四月十八日