



# 金科地产集团股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015 年 03 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 1,378,540,051 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），送红股 6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 14 股。

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）刘绍军先生声明：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

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	39
第六节 股份变动及股东情况.....	60
第七节 优先股相关情况.....	67
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	68
第九节 公司治理.....	77
第十节 内部控制.....	84
第十一节 财务报告.....	86
第十二节 备查文件目录.....	214

## 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
金科投资或金科控股	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	石河子展宏股权投资普通合伙企业
科源投资	指	石河子科源股权投资普通合伙企业
善泽投资	指	石河子善泽股权投资普通合伙企业
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	渝商投资集团股份有限公司，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 2014 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。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管理有限责任公司（以下简称“渝富公司”）竞得。</p> <p>2006 年 8 月 18 日，上述股权过户至渝富公司名下。2007 年 8 月，锦江和盛持有的本公司 58,568,498 股法人股和四川华州管理顾问咨询有限责任公司持有的本公司 10,000,000 股法人股（共计 68,568,498 股，占当时公司总股本的 27.42%）被成都市锦江区人民法院依法拍卖，四川奇峰实业（集团）有限公司（以下简称“奇峰集团”）、四川宏信置业发展有限公司（以下简称“宏信置业”）以联合竞拍的方式竞得。此次股权变更后，奇峰集团、宏信置业以联合体（一致行动人）的形式成为本公司控股股东。</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）。</p> <p>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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
安信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 层	孙茂峰、钟铁锋	2014 年-2015 年

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

单位：元

	2014 年	2013 年		本年比上年增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	17,323,507,266.17	16,069,615,178.82	16,069,615,178.82	7.80%	10,348,655,744.64	10,348,655,744.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	907,884,138.79	984,071,530.24	984,071,530.24	-7.74%	1,279,375,216.17	1,279,375,216.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	694,906,306.78	889,884,963.69	889,884,963.69	-21.91%	1,182,250,130.02	1,182,250,130.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	-8,384,763,000.08	-4,518,006,054.15	-4,518,006,054.15	-85.59%	-312,555,572.33	-312,555,572.33
基本每股收益（元/股）	0.78	0.85	0.85	-8.24%	1.10	1.10
稀释每股收益（元/股）	0.78	0.85	0.85	-8.24%	1.10	1.10
加权平均净资产收益率	11.31%	13.34%	13.34%	下降 2.03 个百分点	21.11%	21.11%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	82,065,806,685.44	62,395,055,252.31	62,395,055,252.31	31.53%	52,015,209,421.08	52,015,209,421.08
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,529,946,323.38	7,852,164,529.35	7,852,164,529.35	34.10%	6,946,014,256.64	6,946,014,256.64

注 1：本报告期内，公司因执行财政部于 2014 年制定的相关会计准则，重述以前年度会计数据。详细情况参见本报告第四章第十一节。

注 2：公司于 2014 年 12 月完成非公开发行股票的发行、上市工作，公司股本由 1,158,540,051 股增加至 1,378,540,051 股，按照相关计算公式，基本每股收益和稀释每股收益均与新股发行前的计算值相同。

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

√ 是 □ 否

用最新股本计算的基本每股收益（元/股）	0.6586
---------------------	--------

注：上表每股收益为按照本报告期末公司总股本 1,378,540,051 股计算所得。

## 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

适用  不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	14,905,896.74	142,147.03	2,947,147.32	
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）	202,178,584.12	77,258,290.98	46,293,231.46	详见本报告财报附注五（二）9
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,267,632.66	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	
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	831,399.49	524,083.15	-63,338.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,000,000.00			
对外委托贷款取得的损益			6,825,000.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	54,152,554.05	46,689,449.72	69,644,891.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,857,013.58	-21,896,927.63	-9,086,170.61	
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	
减：所得税影响额	71,921,056.86	29,668,967.96	31,072,460.17	
少数股东权益影响额（税后）	3,580,164.61	1,245,414.41	158,459.26	
合计	212,977,832.01	94,186,566.55	97,125,086.15	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 1、2014年市场走势回顾

2014年，全球经济复苏艰难曲折，主要经济体走势呈现分化，美国退出量化宽松，对包括中国在内的新兴经济体带来冲击。国内经济下行压力持续加大，但总体上仍保持平稳发展态势。国内生产总值达到63.6万亿元，同比增长7.4%，在世界主要经济体中名列前茅。我国经济基本面没有发生大的改变，但呈现出增长速度换挡期、结构调整阵痛期、以往刺激经济政策消化期的“三期叠加”，中国经济进入“新常态”。

2014年，中央政府先后出台一系列“微刺激”、“稳增长”措施，增加基建投资，通过“定向降准”、“央五条”鼓励金融机构支持居民购房需求，出台“9·30”房贷政策，各地政府松绑“限贷”政策，不对称降息带来资金面宽松，直接推动房地产行业筑底回稳、逐渐回暖。全年房地产市场先抑后扬，房价增速下降，库存压力加大，土地出让规模负增长，但土地价格持续攀升，部分城市房地产产能过剩，行业进入“白银时代”。

据国家统计局统计，2014年全国房地产开发投资9.5万亿元，同比增长10.5%，增速比上年减少9.3个百分点，其中住宅投资增长9.2%；全年商品房销售面积12.06亿 $m^2$ ，同比下降7.6%，其中住宅销售面积下降9.1%；商品房销售额7.63万亿元，同比下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。据此测算，2014年全国商品房平均销售单价同比上升1.4%。2014年，全国土地出让收入4.29万亿元，同比增长3.1%。

#### 2、公司经营回顾

报告期内，公司紧紧围绕年初制定的“改革创新、产业升级”方针，升级转型取得重大进展，经营情况稳中向好，主要取得以下成绩：

一是公司各业务板块全年实现销售金额约230亿元，同比增长约2%。其中，房地产板块在市场整体下行的压力下，实现签约销售金额约210亿元，同比增长约1%，实现签约销售面积约322万 $m^2$ ，同比增长约22%。

二是持续深化改革，突破发展壁垒，产业升级转型取得重大突破。公司成立深化改革领导小组，制定并贯彻《持续深化改革若干问题的决定》，聚焦八大方面、58项任务，完成多项重大改革措施制定并实施。积极实施“两升级一转型”战略，即通过“产业嫁接地产”实现房地产业务产业升级，运用互联网思维实现传统物业管理向社区综合服务升级。公司成立产业地产投资公司，以科技产业园地产、文化旅游地产、健康产业地产为投资方向，与华谊兄弟、亿达集团签订战略合作协议，首个科技产业园地产项目在长沙成功落地。在产业转型方面，成立新能源公司，通过并购方式成功获得首个新能源项目-新疆哈密风力发电项目，该风力发电项目年发电小时能达2900多小时，远超同行业平均水平，并购质量及效率得到业界高度认可。

三是地产项目拓展稳步推进。全年通过招拍挂、股权收购等方式新获17个土地项目共19宗土地，土地价款共计102亿元，同比增长8%；新增项目计容可建规模570万平米，新增项目区域成熟度有所提高，主城与主城近郊项目占比有所增加。新进入云南省级市场，新增昆明、重庆万州等5个城市布点。继续加强合资合作，引进合资合作资金协议金额16.3亿元。截止报告期末，公司土地储备计容可建规模达1750万平米。

四是完成首次资本市场融资，多元化融资成效显著，资金链安全进一步提升。经过一年多的努力，公司在报告期内圆满完成非公开发行股票工作，募得资金22亿元，成功实现自“借壳”上市以来的首次资本市场融资，有效增强了公司资本实力和改善了资本结构，降低了资金成本。公司继续与各大银行以及非银行金融机构保持良好的合作关系，在巩固加强项目开发贷的同时，创新融资模式，扩大融资规模，降低融资成本，并强化销售回款，地产业务回款率达92%。切实有效的资金管理充分保障公司生产经营及项目投资资金需求，期末预收账款达224.31亿元，同比增长20.15%。资产负债率持续下降，比上年末下降0.13个百

分点。报告期内，公司拟发行不超过38亿元公司债和发行不超过39亿元中期票据相关工作有序推进。

五是品牌影响力持续提升。公司坚持企业品牌、产品品牌、社区品牌、领导品牌并举的方式立体提升公司品牌价值，全年成功策划实施5次具有全国影响力的品牌事件，“万人邻里节”等系列活动参与度、影响力有所扩大。公司长期坚持履行社会责任，持续开展金科红太阳系列等慈善活动，全年捐赠1855万元。社区服务管理质量稳中有升，业主满意度持续提高。报告期内，公司荣获多个第三方机构颁发的“2014中国房地产百强企业”、“2014年度房企融资能力TOP10”、“2014运营效率TOP10”、中国房地产企业综合实力第15位、“中国房地产上市公司A股10强”、“2014中国消费诚信企业”、“2014年中国物业服务百强企业”、“中国房地产品牌价值10强”、“中华慈善突出贡献企业”等多项称号，董事会主席黄红云先生荣获“优秀中国特色社会主义事业建设者”国家级荣誉以及其他多项社会荣誉。公司开发的多个项目也获得多个相关奖项。

此外，公司在产品定位研发、工程及材料战略招标采购、成本管控、工程质量及安全管理等也得以进一步加强，有效提升了项目运营效率和质量。公司全年新开工面积约501万平米，竣工面积约260万平米，结算面积约230万平米，年末在建项目68个，在建面积约1081万平米。公司其他业务板块也取得了良好经营业绩。

报告期内，公司法人治理和规范运营持续提升。董事会、监事会、股东大会健康运行，共召开19次董事会会议、8次监事会会议、11次股东大会；公司在业务、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；公司严格遵守上市公司各项规则，信息披露及时、准确、完全。此外，公司投资者关系管理工作也得到广大投资者尤其是机构投资者高度认可。本年度内，在第十届中国上市公司董事会金圆桌评选中，公司董事会荣获“优秀董事会”、董秘荣获“最具创新力董秘”荣誉，公司在中国上市公司风险管理金盾奖中荣获投资者关系奖，公司董事会秘书第四次荣获《新财富》“金牌董秘”称号。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

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，公司实现营业收入173.24亿元，同比增长7.8%，实现净利润8.63亿元，同比下降8.8%，归属于母公司所有者的净利润9.08亿元，同比下降7.74%，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，以及2014年度房价下降幅度较大导致个别项目计提较大存货减值准备所致。截止报告期末，公司资产总额820.66亿元，同比增长31.53%；归属上市公司股东所有者权益105.30亿元，同比增长34.1%。

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

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

### 2、收入

说明

行业分类	2014 年	2013 年	同比变动

	金额	占营业收入 比重 (%)	金额	占营业收入 比重 (%)	(%)
房地产销售	15,826,213,813.90	92.70	15,383,837,201.12	96.55	2.88
物业管理	434,578,287.97	2.55	308,294,159.82	1.93	40.96
酒店经营	145,435,930.10	0.85	154,039,128.00	0.97	-5.59
园林及其他	665,847,882.67	3.90	86,894,202.60	0.55	666.27

物业管理营业收入同比增长40.96%，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，同比增加666.27%，主要系材料销售外部承接业务量增加所致。

## 2014年主要项目开发情况：

单位：万m<sup>2</sup>

区域	项目名称	位置	2014年开工面 积	2014年竣工面 积	2014年末在建 面积	项目进度
重庆	重庆合川·金科世界城	合川区	0.1	10.9	18.1	在建
	重庆合川·金科城天籁城	合川区	14.8	0.0	14.8	在建
	重庆·万盛金科中华养生城	万盛区	1.5	0.0	18.8	在建
	重庆·金科东方王府	渝北区	0.0	19.4	0.2	在建
	重庆·金科江津世界城	江津区	10.6	0.0	36.0	在建
	重庆·金科江津中央公园城	江津区	24.7	0.0	24.7	在建
	重庆·金科时代中心	北部新区	0.3	0.0	18.3	在建
	重庆北碚·金科世界城	北部新区	23.5	0.0	34.6	在建
	重庆·金科中央御院	南岸区	15.4	7.3	28.6	在建
	重庆璧山·金科中央公园城	璧山区	13.9	20.5	29.6	在建
	重庆·金科廊桥水乡	沙坪坝区	21.3	28.8	75.8	在建
	重庆·金科西永天宸	沙坪坝区	24.9	0.0	24.9	在建
	重庆·金科太阳海岸	江北区	0.0	8.8	0.0	完工
	重庆·金科世界城	南岸区	0.0	15.4	0.0	完工
	重庆·金科中央华府	南岸区	4.2	0.0	4.2	在建
	重庆南川·金科世界城	南川区	12.5	0.0	12.5	在建
	重庆涪陵·金科天籁城	涪陵区	14.9	0.0	14.9	在建
	重庆长寿·阳光小镇	涪陵区	0.4	12.8	28.0	在建
	重庆长寿·世界城	涪陵区	13.5	0.0	13.5	在建
	重庆涪陵·金科中央公园城	涪陵区	4.1	0.0	16.0	在建
重庆丰都·金科黄金海岸	丰都	13.1	0.0	13.1	在建	
重庆永川·金科阳光小镇	永川区	3.5	7.1	15.5	在建	
重庆永川·金科公园王府	永川区	6.8	0.0	6.8	在建	

	重庆荣昌·金科世界城	荣昌	6.6	19.8	16.4	在建
	重庆大足·金科中央公园城	大足	8.8	0.0	33.3	在建
	重庆开县·金科开州城	开县	18.8	25.9	34.4	在建
	重庆开县·金科财富中心	开县	29.8	0.0	50.8	在建
	重庆云阳·金科世界城	云阳	38.1	0.0	38.1	在建
	遵义·金科中央公园城	遵义	16.2	0.0	16.2	在建
江苏	无锡·米兰花园	无锡新区	3.9	3.4	13.0	在建
	无锡·城南世家	无锡南长区	1.8	9.3	29.1	在建
	无锡·财富商业广场	无锡新区	3.6	0.0	16.9	在建
	江阴·东方王府	江阴	0.0	6.6	7.4	在建
	张家港·廊桥印象	江阴	0.0	9.0	20.6	在建
	张家港·廊桥美墅	江阴	6.6	0.0	9.1	在建
	江苏如皋·金科世界城	如皋	1.8	0.0	13.3	在建
	苏州·枫景颐庭	苏州	0.0	1.6	24.0	在建
	苏州·天籁花园	苏州	9.0	0.0	21.0	在建
	苏州·金科观天下	苏州	6.0	0.0	6.0	在建
	南通·廊桥水岸	南通	0.0	10.1	8.7	在建
四川	成都·金科廊桥水乡	新津县	4.7	13.4	7.3	在建
	成都·金科中心	成华区	1.6	0.0	25.5	在建
	成都·金科天籁城	成华区	0.0	15.0	0.0	完工
	成都·金科东方雅郡	龙泉区	4.4	0.0	4.4	在建
	内江·金科时代中心	内江市	13.0	0.0	13.0	在建
	内江·金科公园王府	内江市	13.9	0.0	15.9	在建
	内江·金科中央公园城	内江市	1.9	10.2	27.7	在建
北京	北京·金科纳帕庄园	昌平区	5.3	4.3	12.3	在建
	北京·金科廊桥花园	昌平区	0.0	0.7	6.6	在建
	北京·金科天籁城	大兴区	10.0	0.0	10.0	在建
湖南	长沙·盛世东方大院	岳麓区	0.3	1.0	8.9	在建
	浏阳·天湖新城	浏阳市	0.0	0.0	9.7	在建
	长沙·金科世界城	岳麓区	4.1	0.0	9.2	在建
	长沙·金科中心	长沙县	4.5	0.0	25.8	在建
	郴州·金科城	郴州市	15.9	0.0	15.9	在建
	郴州·南岭生态城“在水一方”	郴州市	0.0	1.6	3.2	在建
山东	济南·金科世界城	济南市	5.8	0.0	24.8	在建
	青岛·金科阳光美镇	青岛市	5.0	0.0	5.0	在建
新疆	廊桥水乡	五家渠	16.8	0.0	26.8	在建
	机电展厅项目	五家渠	6.8	0.0	6.8	在建
	中亚机电博览中心	五家渠	4.9	0.0	4.9	在建
陕西	西安·金科天籁城	西安市	6.8	0.0	6.8	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	2014 年	2013 年	同比增减
房地产开发	销售面积（万平方米）	322	263	22.43%
	销售金额（亿元）	210	208	1.44%

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）	682,648,283.30
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.94%

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	344,547,301.00	1.99%
2	客户二	230,575,287.35	1.33%
3	客户三	51,378,871.95	0.30%
4	客户四	33,537,999.00	0.19%
5	客户五	22,608,824.00	0.13%
合计	--	682,648,283.30	3.94%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 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	12,193,291,958.81	91.51%	11,512,023,339.60	96.92%	5.92%
物业管理	348,305,539.15	2.63%	252,975,000.32	2.13%	37.68%
酒店经营	35,794,789.06	0.27%	42,039,980.58	0.35%	-14.86%
园林及其他	674,442,569.07	5.59%	71,326,733.40	0.60%	845.57%

产品分类

单位：元

产品分类	2014 年		2013 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	12,193,291,958.81	91.51%	11,512,023,339.60	96.92%	5.92%
物业管理	348,305,539.15	2.63%	252,975,000.32	2.13%	37.68%
酒店经营	35,794,789.06	0.27%	42,039,980.58	0.35%	-14.86%
园林及其他	674,442,569.07	5.59%	71,326,733.40	0.60%	845.57%

说明

物业管理成本同比增长37.68%，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增加845.57%，主要系材料销售外部承接业务量增加所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,706,235,560.16
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	25.15%

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	1,305,043,579.64	8.86%
2	供应商二	869,411,499.47	5.90%
3	供应商三	678,738,203.13	4.60%
4	供应商四	429,159,482.01	2.91%
5	供应商五	423,882,795.91	2.88%
合计	--	3,706,235,560.16	25.15%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

#### 4、费用

公司2014年财务费用1.63亿元，较上年同期上升92.57%，主要系本期公司项目竣工后利息费用化金额增加所致。

公司2014年资产减值损失7.69亿元，较上年同期上升3003.02%，主要系2014年房价下降幅度较大导致个别项目计提存货减值准备所致。

公司2014年所得税费用-1.10亿元，较上年同期下降134.14%，主要系本期公司部分子公司确认享受西部大开发税收优惠政策，故转回2011-2013年度按25%确认的所得税费用与企业所得税15%优惠税率之间的差额。

#### 5、研发支出

□ 适用 √ 不适用



## 6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	24,494,383,530.50	20,386,007,444.66	20.15%
经营活动现金流出小计	32,879,146,530.58	24,904,013,498.81	32.02%
经营活动产生的现金流量净额	-8,384,763,000.08	-4,518,006,054.15	-85.59%
投资活动现金流入小计	565,873,679.63	111,179,103.14	408.97%
投资活动现金流出小计	1,246,748,737.74	864,329,477.31	44.24%
投资活动产生的现金流量净额	-680,875,058.11	-753,150,374.17	-9.60%
筹资活动现金流入小计	31,692,592,094.80	26,984,496,940.11	17.45%
筹资活动现金流出小计	21,534,485,363.70	23,490,838,574.30	-8.33%
筹资活动产生的现金流量净额	10,158,106,731.10	3,493,658,365.81	190.76%
现金及现金等价物净增加额	1,092,468,672.91	-1,777,498,062.51	161.46%

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增加，主要系本期处置渝商集团股权所致。
- 4、投资活动现金流出同比增加，主要系本期收购众玺置业、骏耀地产少数股东股权所致。
- 5、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、吸收少数股东投资款增加及非公开发行股票募集资金所致。
- 6、现金及现金等价物净额同比增加，主要系本期非公开发行股票募集资金所致。

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	15,826,213,813.90	12,193,291,958.81	22.96%	2.88%	5.92%	下降 2.21 个百分点
物业管理	434,578,287.97	348,305,539.15	19.85%	40.96%	37.68%	增长 1.91 个百分点
酒店经营	145,435,930.10	35,794,789.06	75.39%	-5.59%	-14.86%	增长 2.68 个百分点

园林及其他	665,847,882.67	674,442,569.07	-1.29%	666.27%	845.57%	下降 19.21 个百分点
分产品						
房地产销售	15,826,213,813.90	12,193,291,958.81	22.96%	2.88%	5.92%	下降 2.21 个百分点
物业管理	434,578,287.97	348,305,539.15	19.85%	40.96%	37.68%	增长 1.91 个百分点
酒店经营	145,435,930.10	35,794,789.06	75.39%	-5.59%	-14.86%	增长 2.68 个百分点
园林及其他	665,847,882.67	674,442,569.07	-1.29%	666.27%	845.57%	下降 19.21 个百分点
分地区						
重庆	12,737,670,545.39	9,665,447,800.76	24.12%	32.31%	40.07%	下降 4.21 个百分点
四川	2,118,001,376.90	1,820,187,081.22	14.06%	343.08%	323.95%	增长 3.88 个百分点
江苏	2,514,342,102.42	2,028,884,543.14	19.31%	-45.55%	-45.23%	下降 0.48 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

	2014 年末		2013 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	7,527,131,604.31	9.17%	6,364,503,639.90	10.20%	-1.03%	
应收账款	709,008,179.14	0.86%	210,514,538.67	0.34%	0.52%	主要系应收售房款增加所致
存货	62,262,559,625.16	75.87%	45,996,490,254.23	73.72%	2.15%	主要系本期开发项目个数增加所致
投资性房地产	2,905,436,061.00	3.54%	2,778,096,875.94	4.45%	-0.91%	
长期股权投资	336,774,746.08	0.41%	804,998,882.41	1.29%	-0.88%	主要系本期处置渝商集团股权所致
固定资产	1,132,931,471.61	1.38%	542,938,144.86	0.87%	0.51%	主要系本期非同一控制下合并新疆华冉东方及开县酒店完工转固所致
在建工程	653,283,292.96	0.80%	3,861,892.25	0.01%	0.79%	主要系本期非同一控制下合并新疆华冉东方所致
预付账款	796,701,986.10	0.97%	1,191,785,760.11	1.91%	-0.94%	主要系预付土地款转为存货所致
其他应收款	1,737,074,275.37	2.12%	1,823,074,182.38	2.92%	-0.80%	
其他流动资产	2,136,948,630.59	2.60%	1,579,795,621.08	2.53%	0.07%	
商誉	591,144,730.77	0.72%	7,368,391.71	0.01%	0.71%	本期收购新疆华冉东方股权收购价款大于购买日可辨认净资产所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	2,206,670,000.00	2.69%	1,980,000,000.00	3.17%	-0.48%	
长期借款	21,311,210,000.00	25.97%	12,660,654,672.00	20.29%	5.68%	主要系本期取得长期借款增加所致
应付账款	7,174,548,574.62	8.74%	4,676,239,383.01	7.49%	1.25%	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	22,430,623,471.25	27.33%	18,668,331,885.17	29.92%	-2.59%	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	8,831,319,600.00	10.76%	5,673,860,000.00	9.09%	1.67%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致

## 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

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（不含衍生金融资产）	2,340,000.00	160,000.00				3,314,155.42	
3.可供出售金融资产	22,705,783.60	-529,337.70				21,809,783.60	
金融资产小计	25,045,783.60	-369,337.70				25,123,939.02	
投资性房地产	2,778,096,875.94	54,152,554.05	594,504,975.70				2,905,436,061.00
上述合计	2,803,142,659.54	53,783,216.35	594,504,975.70	0.00	0.00	25,123,939.02	2,905,436,061.00
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

#### 4、主要境外资产情况

适用  不适用

#### 五、核心竞争力分析

公司经过10多年持续、稳健的发展，已经成为一家“地产+新能源”、涵盖地产开发、社区综合服务、酒店经营管理、园林、门窗、装饰等相关产业的大型企业集团。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

**(1) 战略定位清晰，顺应市场发展。**这些年来，公司通过实施“622”区域发展、深耕城市群、产业嫁接地产等战略，准确地把握市场机遇，保障了公司发展壮大。经济新常态下，公司将推进“新地产”战略，一是大力实施产品创新，以个性化的创新产品和适应需求变化的改善性产品，运用互联网、物联网技术提升智能家居水平，大力推广使用新材料、新设备、绿色环保技术，在传统住宅领域，打造新的核心竞争力；二是大力实施模式创新，从开发商纵向延伸至服务商、运营商，实施“社区综合服务战略”，将住宅和社区商业开发，结合物业管理，延展为“社区综合服务”，满足社区居民生活全方位需求，实施“产业综合运营战略”，将产业地产开发结合产业地产运营，延展为“产业综合运营”，满足科研、生产、经营全方位需求，实现五位一体、产城融合的开发运营模式。

**(2) 产业升级转型取得实质进展。**公司在做好房地产主业的同时，通过并购方式成功收购优质风能发电项目。未来将以风力发电、光伏发电为抓手，密切关注国内国际市场，通过收购和自主开发，加快优质项目布局速度，力争实现新能源业务的高速发展，将新能源业务打造成为企业新的利润增长点，形成“新地产+新能源”双主业协同发展的新局面。

**(3) 高质量的产品与物业服务品质塑造的高品牌美誉度。**公司坚守“造中国好房子”、“建筑人居梦想”、“做好每一个细节”的发展理念，把“高质量的产品与物业服务品质”作为立身之本。基于对房地产开发的专注和专业，公司拥有国家知识产权局授予的“原创中国洋房”、“空中院馆”、“X+1夹层住宅”、“别墅级洋房”四项专利。公司产品设计空间合理、细节周全、人性化强，成熟的小区住宅理念、顶级的园林景观打造能力、上乘的物业服务水平、充满人文气息的邻里文化沉淀，全方面地提高了产品品质与居住体验。这些在得到市场和客户高度认可的同时，也成就了公司“花园洋房之父”、“中国住宅产品专家”等多项业界美誉，公司的品牌影响力和价值得以大幅提升。

**(4) 全国化布局成效显著。**公司扎根大重庆，立足中西部，布局全国市场。除大重庆以外，还进入了北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东、新疆、云南、贵州等市场，在建项目近70个，目前计划将拓展天津、河南、安徽等市场。全国化布局降低了公司对个别区域市场的依赖度，平滑了个别区域市场不景气

可能给整个公司经营带来的风险，也为市场向好时公司规模快速增长提供了条件。

(5) **土地储备充足。**公司一直高度重视土地储备工作。报告期，通过招拍挂、股权收购等方式新获 17 个土地项目共 19 宗土地，新增计容可建规模 570 万平米，新增项目区域成熟度有所提高，主城及主城近郊项目占比有所增加。截止报告期末，公司在建面积近 1100 万平米，土地储备可建面积达 1750 万平方米，为未来的发展提供了充足的资源保障。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

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
10,000,000.00	570,000,000.00	-98.25%
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
云南金万众房地产开发有限公司	房地产开发与经营、土地开发、物业管理、市政公用工程施工总承包、地基与基础工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包	50.00%

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

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
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	2014年01月02日	浮动收益	2,100	无		80.98
农行重庆新华路分理处	非关联方	否	基金	250	2010年08月12日	2014年01月09日	浮动收益	241.85	无		-8.15
农行重庆新华路分理处	非关联方	否	基金	100	2010年08月04日	2014年01月09日	浮动收益	89.36	无		-10.64
合计				2,450	--	--	--	2,431.21		0	62.19
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

公司报告期不存在衍生品投资。

### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 3、募集资金使用情况

适用  不适用

### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集资金总额	217,233.28
报告期投入募集资金总额	89,185.21
已累计投入募集资金总额	89,185.21
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
<p>(一) 实际募集资金金额和资金到账时间</p> <p>经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕987号文核准，并经深交所同意，本公司由主承销商安信证券股份有限公司（以下简称安信证券公司）采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A股）股票22,000万股，发行价为每股人民币10.00元，共计募集资金220,000.00万元，坐扣承销和保荐费用2,620.00万元后的募集资金为217,380.00万元，已由主承销商安信证券公司于2014年12月5日汇入本公司募集资金监管账户。另减除申报会计师费、律师费、股权评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用146.72万元后，公司本次募集资金净额为217,233.28万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2014〕8-57号）。</p> <p>(二) 募集资金使用和结余情况</p> <p>本公司2014年度实际使用募集资金89,185.21万元，用于暂时补充流动资金79,535.54万元，2014年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为34.76万元；累计已使用募集资金89,185.21万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为34.76万元。截至2014年12月31日，募集资金余额为人民币48,547.29万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。</p>	

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1.重庆·金科开州财富中心项目	否	118,490.88	118,490.88	33,276.3	33,276.3	28.08%	2015年12月31日	0	是	否
2.重庆·金科江津世界城项目	否	98,742.4	98,742.4	55,908.91	55,908.91	56.62%	2015年08月31日	0	是	否
承诺投资项目小计	--	217,233.28	217,233.28	89,185.21	89,185.21	--	--	0	--	--
超募资金投向										
合计	--	217,233.28	217,233.28	89,185.21	89,185.21	--	--	0	--	--

未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	不适用			
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用			
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用			
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用			
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用			
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用			
	2014年12月22日,本公司第九届董事会第十三次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》,同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金86,939.74万元。天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司截至2014年11月30日以自筹资金投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核,并出具了《关于金科地产集团股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》(天健审(2014)8-217号)。截至2014年12月22日,公司原以自筹资金投入重庆·金科开州财富中心项目、重庆·金科江津世界城项目的具体明细金额如下:			
	序号	项目名称	自筹资金投入额(单位:人民币万元)	
	1	重庆·金科开州财富中心项目	32,705.08	
	2	重庆·金科江津世界城项目	54,234.66	
合计		86,939.74		
2014年12月23日重庆市金科骏耀房地产开发有限公司用募集资金置换前期公司原已投入重庆·金科开州财富中心项目的自筹资金32,705.08万元,2014年12月24日重庆市江津区金科国竣置业有限公司用募集资金置换前期公司原已投入重庆·金科江津世界城项目的自筹资金54,234.66万元。截至2014年12月31日止,用于置换的募集资金金额合计为86,939.74万元。				
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2014年12月22日公司第九届董事会第十三次会议审议通过,公司使用不超过人民币80,000万元(含本数)的闲置募集资金暂时补充流动资金,使用期限不超过12个月。截至2014年12月31日止,用于暂时补充流动资金的募集资金金额合计为79,535.54万元。			
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用			
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2014年12月31日,本公司有2个募集资金专户,募集资金存放情况如下(单位:人民币元):			
	开户	银行账号	募集资金余额	备注
	中国农业银行股份有限公司重庆开县安康支行	1440801040003823	358,451,026.11	用于重庆·金科开州财富中心项目
	中信银行重庆分行营业部	742101018260045356	127,021,862.92	用于重庆·金科江津世界城项目



	合 计	485,472,889.03	
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	由于重庆•金科开州财富中心项目、重庆•金科江津世界城项目为分期开发交房，此处达到预定可使用状态日期为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。由于重庆•金科开州财富中心项目、重庆•金科江津世界城项目本期未竣工，暂未达到预定可使用状态，故本年未产生效益。		

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

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	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	200,000,000.00	5,427,861,592.26	2,242,196,787.76	1,053,898,726.50	460,027,947.44	396,877,154.00
重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100,000,000.00	3,174,698,653.21	1,471,537,786.97	79,187,093.21	38,969,338.70	226,027,686.22
无锡金科嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	366,640,000.00	4,840,664,300.76	1,345,527,053.11	748,178,006.88	-501,835,343.26	-421,699,530.19
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100,000,000.00	4,275,819,549.55	978,125,441.91	171,743.60	-30,458,280.49	-22,813,895.88
江阴金科置业发展有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000.00	1,632,123,500.64	802,788,725.92	528,596,948.42	115,503,524.56	85,468,842.85
重庆市金科上尊置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	1,871,950,110.08	587,881,157.45	1,248,563,957.44	353,115,924.07	331,532,584.08
重庆市金科实业集团弘景房地产开发	子公司	房地产开发	房地产开发	21,748,895.00	1,062,344,211.10	527,905,481.31	36,322,144.50	64,103,839.72	128,907,864.69

发有限公司									
无锡金科科润房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	588,240,000.00	1,150,015,894.70	515,511,359.00	262,960,622.18	-90,047,608.82	-96,996,194.17
重庆璧山县金科众玺置业有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	30,000,000.00	2,354,175,154.63	380,656,250.34	922,733,802.00	124,321,376.77	100,813,358.46
重庆庆科商贸有限公司	子公司	商业	商业	200,000,000.00	8,307,578,437.18	271,322,710.76	1,813,827,877.94	39,049,988.00	37,825,864.41
湖南金科房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	150,000,000.00	1,814,831,609.23	145,433,488.95	60,375,627.00	-77,177,096.04	-80,059,613.99
重庆金科房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	20,000,000.00	5,188,133,382.14	96,080,516.74	1,149,383,454.02	136,482,642.30	110,596,622.53
重庆合川区金科合竣置业有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	20,000,000.00	1,626,206,853.43	115,121,813.83	600,009,683.00	138,460,396.26	111,945,854.42
重庆市金科和煦房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	100,000,000.00	1,528,426,466.54	584,966,618.53	73,675.40	-17,448,544.86	-13,198,265.87
重庆金科中俊房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	256,078,431.37	4,014,803,371.01	1,045,550,809.99	230,921.00	-26,694,836.23	-20,085,834.25
济南金科西城房地产开发有限公司	子公司	房地产 开发	房地产 开发	1,000,000,000.00	3,407,860,548.81	932,061,418.11	153,425.34	-50,115,821.33	-38,177,561.45
渝商投资集团股份有限公司	参股公司	投资、 建筑业	投资、建 筑	3,078,600,000.00	3,757,715,938.57	3,497,971,632.46	443,110,068.80	384,188,804.72	331,330,741.47
重庆银海融资租赁有限公司	参股公司	金融业	金融	1,200,000,000.00	3,841,620,395.81	1,444,360,658.11	260,963,751.80	200,629,564.38	170,582,747.19

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

唐山市金科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
重庆金科宏瑞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
重庆金科金裕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
重庆金科亿佳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
重庆金科坤基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
成都金科卓瑞地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
北京金科展昊置业有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆康程国际旅行社有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
重庆金科正韬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
金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
金科产业投资发展有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
金科文化旅游投资发展有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
成都金科骏丰房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
重庆市金科骏凯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
内江金科利居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
山东百俊房地产开发有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
新疆金科宇坤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
重庆国冠生态农业发展有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
重庆汇典商业管理有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
成都金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
金科新能源有限公司	扩展业务规模	投资设立	业务开展初期, 对公司业绩无重大影响
天津金科博智置业有限公司	扩展业务规模	投资设立	项目开发前期, 尚未结转收益
新疆华冉东方新能源有限公司	扩展业务规模	非同一控制下企业合并	未对公司整体业绩产生影响
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	扩展业务规模	非同一控制下企业合并	未对公司整体业绩产生影响
云南金科鑫海汇置业有限公司	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

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资额	本报告期投入金额	截止报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
北京·金科纳帕庄园	486,191.00	27,931.45	397,185.21	在建	6,571.75

北京·金科中心	325,126.00	268,089.06	268,089.06	在建	-
重庆江津·金科中央公园城	210,840.80	88,246.22	96,009.60	在建	-
重庆·金科东方王府	174,999.00	24,218.86	173,792.84	在建	12,810.80
重庆·金科世界城	213,108.00	18,866.61	212,092.44	在建	19,717.72
重庆荣昌·金科世界城	429,228.00	33,580.31	170,998.36	在建	7,721.34
重庆·金科雷家桥	359,831.00	73,045.68	263,477.94	在建	210.94
成都·金科廊桥水乡	198,982.00	33,100.71	184,239.08	在建	7,876.97
成都·金科天籟城	127,700.00	20,578.41	118,546.91	在建	15,755.59
成都·金科东方雅郡	150,000.00	40,220.74	40,220.74	在建	-
重庆开县·金科财富中心	187,599.38	36,976.98	85,524.81	在建	-
重庆永川·金科公园王府	150,000.00	48,855.71	48,855.71	在建	-
西安·金科天籟城	226,414.56	27,395.12	98,376.22	在建	-
重庆长寿·金科世界城	494,499.00	50,252.83	133,524.71	在建	-
重庆北碚·金科城	358,772.00	55,005.88	181,272.10	在建	-
重庆涪陵·金科天籟城	165,000.00	42,799.05	93,435.55	在建	-
济南·金科世界城	956,673.00	48,868.16	267,775.33	在建	-
西永天宸二期	380,000.00	115,549.61	115,549.61	前期	-
重庆南川·金科世界城	290,000.00	41,244.79	41,244.79	在建	-
重庆·西永天宸	465,800.00	108,176.31	178,840.32	在建	-
重庆·金科空港城	190,000.00	23,017.16	23,017.16	在建	-
新疆·金科中亚家居博览公园	197,737.00	4,583.49	12,986.56	在建	-
云南·金科时代中心	220,000.00	63,985.54	63,985.54	前期	-
咸阳·金科世界城	337,391.33	45,731.67	45,731.67	在建	-
重庆长寿·金科阳光小镇	160,539.00	38,092.79	134,946.91	在建	10,014.65
重庆云阳·金科世界城	304,850.00	85,381.85	100,047.72	在建	-
重庆涪陵·金科中央公园城	246,593.00	65,001.71	86,098.48	在建	314.85
南通·廊桥水岸	139,452.00	25,711.69	91,777.29	在建	7,128.92
内江·金科中央公园城	170,000.00	43,724.32	110,847.45	在建	10,225.32
内江·新城中心	350,000.00	69,024.06	129,698.87	在建	-
内江·金科时代中心	127,400.00	40,368.91	40,368.91	在建	-
无锡·财富商业广场	144,310.39	32,876.96	103,100.38	在建	-
青岛·金科阳光美镇	175,000.00	23,232.16	44,376.86	前期	-
重庆永川·金科中央公园城	154,244.00	6,496.15	143,925.45	在建	36,091.58
苏州·枫景颐庭	370,598.00	42,678.57	300,967.10	在建	2,787.41
苏州·天籟花园	158,618.00	37,662.97	111,542.92	在建	-
重庆大足·金科中央公园城	240,392.00	43,297.49	109,322.41	在建	-
无锡·城南世家	515,579.11	32,813.88	438,085.85	在建	6,456.20

江阴·东方华府	187,048.01	17,265.84	177,841.61	在建	17,752.76
遵义·金科中央公园城	255,744.00	19,969.65	36,425.90	在建	-
无锡·米兰花园 A	157,849.33	19,104.47	135,930.35	在建	1,413.74
新疆·金科廊桥水乡	219,615.00	33,384.89	43,112.42	在建	-
重庆·金科廊桥水乡	720,000.00	117,509.09	553,295.04	在建	55,500.38
北京·金科廊桥花园	258,077.00	21,555.08	235,452.12	在建	-1,606.42
重庆永川·金科阳光小镇	148,650.00	21,604.60	118,082.16	在建	19,721.92
张家港·廊桥雅苑	187,276.00	49,063.76	125,602.36	在建	11,128.99
重庆丰都·金科黄金海岸	250,000.00	39,901.03	39,901.03	在建	-
重庆·金科时代中心	387,420.00	40,125.67	168,705.23	在建	-
重庆·金科太阳海岸	200,000.00	10,189.19	152,632.77	在建	8,608.57
重庆璧山·金科中央公园城	306,011.00	57,665.83	199,814.12	在建	21,008.56
重庆涪陵·金科南湖项目	240,000.00	38,545.50	38,545.50	前期	-
浏阳·天湖新城	175,338.00	21,940.96	100,434.21	在建	-
长沙·金科世界城	161,197.34	17,863.66	62,434.98	在建	-
长沙·金科中心	229,411.00	47,268.07	104,089.54	在建	-
长沙·盛世东方大院	209,369.40	13,803.76	187,168.27	在建	41.99
合计	14,846,473.65	2,513,444.91	7,739,346.47	-	277,254.53

## 七、2015 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

适用  不适用

## 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

在我国经济总体上保持持续增长、城镇化水平偏低、居民人均可支配收入持续增长大背景下，房地产行业作为我国经济重要支柱产业的重要性并没有改变。据国家颁布的《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》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，这意味着房地产行业仍有较大的发展空间。如果要达到发达国家常住人口城镇化率80%的平均水平，还有更大的发展空间。

自2014年下半年以来，国家对房地产行业的相关调控政策开始发生一些变化，通过出台“定向降准”、“央五条”、“9·30”房贷新政、“降息降准”等政策，鼓励金融机构支持居民购房需求，各地方政府也陆续松绑“限购”政策，推动房地产行业逐渐回暖。

2015年政府工作报告提出，要稳定住房消费，坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。报告有关房地产的定调相对平稳和积极，是近年来针对房地产市场少有的“暖风”，预示着2015年楼市政策环境将进一步放松。近日，国土资源部、

住房城乡建设部共同公布了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，再提支持居民自住和改善性住房需求，规定在建商品住房在不改变用地性质和容积率的前提下可调整户型，有助于企业能及时对不适应市场需求的住房户型做出调整，这不仅意味着执行近 10 年的“90/70”政策正式松动，更折射出近年来楼市结构的调整及“去行政化”调控转变。《通知》中差异化的供地、未开发用地可调整用途等政策导向，将有助于库存压力较大的地区去库存化。预计后续一系列提振市场的政策还将陆续出台，促进房地产市场平稳健康发展。

从需求的角度看，最近几年全国商品房销售面积均超过 10 亿平方米，2014 年达到 12 亿平方米，需求仍然处于高位，而房地产投资增速下降，预计两年左右时间，房地产市场供需关系将总体趋于平衡，有利于房地产行业的长期健康发展，但需求结构发生变化，个性化和改善性需求将更加凸显。

新能源具有广阔的发展空间。随着全球气候变暖和我国雾霾天气的加重，加大对清洁能源和可再生能源的投资已经形成共识，近年来包括我国在内的许多国家均出台了一系列鼓励发展政策。2015 年政府工作报告明确提出，要大力发展风电、光伏发电、生物质能，积极发展水电，安全发展核电，开发利用页岩气、煤层气。

按照国家相关部门的规划，到 2020 年我国电力总装机容量将达 25.5 亿千瓦，是 2014 年末全国总装机容量 13.6 亿千瓦的 1.88 倍；同时将进一步优化能源结构，预计到 2020 年，风电占比将提高到 11%，风电装机容量将从 2014 年的 9600 多万千瓦增长到 2 亿千瓦；光伏发电占比将达 5%，光伏装机容量将从 2014 年的 2800 万千瓦增长到 1 亿千瓦。

根据以上形势分析和行业发展研判，公司今后一个时期将实施“新地产+新能源”的双主业总体战略。

新地产方面，一是大力实施产品创新，以个性化的创新产品和适应需求变化的改善性产品，运用互联网、物联网技术提升智能家居水平，大力推广使用新材料、新设备、绿色环保技术，在传统住宅领域，打造新的核心竞争力；二是大力实施模式创新，从开发商纵向延伸至服务商、运营商，实施“社区综合服务战略”，将住宅和社区商业开发，结合物业管理，延展为“社区综合服务”，满足社区居民生活全方位需求，实施“产业综合运营战略”，将产业地产开发结合产业地产运营，延展为“产业综合运营”，满足科研、生产、经营全方位需求，实现五位一体、产城融合的开发运营模式。

新能源方面，则实施“风光并举、多点开花战略”，以风力发电和光伏发电为主，寻求光热薄膜发电等新领域发展机会，通过并购和自建等方式，实现新能源业务的超常规高速发展。力争未来 3-5 年内，实现风能、光伏发电等装机容量达 5GW，形成约 400 亿元的投资规模。

## 2、公司2015年经营计划

2015 年，公司将深入推进产业升级转型重大战略，继续深化改革创新，巩固各项改革成果，坚持既定经营管理原则，以全面提升公司经营质量和效益为中心，切实增强责任意识，强化提高执行力，主动适应经济发展、行业发展新常态。加大去库存力度、提高周转速度、降低开发成本，着力提升异地经营质效、完成各项经营目标。将进一步优化、调整管理模式和组织架构，尽快实施项目跟投制度，有效控制投资风险；完善公司长效激励机制，积极研究适合公司情况的股权激励模式，并适时实施，促进公司快速、健康和可持续发展。

(1) 在房地产业务方面，全年预计新开工约 560 万 m<sup>2</sup>，竣工约 440 万 m<sup>2</sup>，年末在建面积约 1200 万 m<sup>2</sup>。

### 2015 年主要项目开发计划：

单位：万 m<sup>2</sup>

区域	项目名称	位置	2015 年计划开工面积	2015 年计划竣工面积	2015 年末计划在建面积
重庆	重庆合川•金科世界城	合川区	0.0	12.7	5.4
	重庆合川•金科城天籁城	合川区	1.2	0.0	16.0

	重庆•万盛金科中华养生城	万盛区	0.0	7.2	11.6
	重庆•空港新城	渝北区	12.3	0.0	12.3
	重庆•金科江津世界城	江津区	2.9	13.5	25.3
	重庆•金科江津中央公园城	江津区	9.3	10.4	23.6
	重庆•金科时代中心	北部新区	15.0	9.2	24.1
	重庆北碚•金科世界城	北部新区	5.9	2.2	38.3
	重庆•金科中央御院	南岸区	0.0	21.9	6.7
	重庆璧山•金科中央公园城	璧山区	11.4	9.9	31.1
	重庆•金科廊桥水乡	沙坪坝区	3.2	45.6	33.4
	重庆•金科西永天宸	沙坪坝区	24.7	0.0	49.6
	重庆•金科星辰	大渡口区	18.5	0.0	18.5
	重庆•金科中央华府	南岸区	6.3	0.0	10.5
	重庆南川•金科世界城	南川区	12.6	0.0	25.1
	重庆涪陵•金科天籁城	涪陵区	2.2	14.5	2.6
	重庆长寿•阳光小镇	涪陵区	0.0	28.0	0.0
	重庆长寿•世界城	涪陵区	14.3	0.0	27.8
	重庆涪陵•金科中央公园城	涪陵区	0.0	15.0	0.9
	重庆丰都•金科黄金海岸	丰都	20.1	0.0	33.2
	重庆涪陵•南湖项目	涪陵区	11.0	0.0	11.0
	重庆永川•金科阳光小镇	永川区	2.9	10.5	7.9
	重庆永川•金科公园王府	永川区	10.8	0.0	17.6
	重庆荣昌•金科世界城	荣昌	10.9	6.5	20.8
	重庆大足•金科中央公园城	大足	8.9	13.3	28.8
	重庆开县•金科开州城	开县	0.2	23.9	10.7
	重庆开县•金科财富中心	开县	0.0	32.1	18.7
	重庆云阳•金科世界城	云阳	30.4	0.0	68.6
	遵义•金科中央公园城	遵义	21.2	0.0	37.4
江苏	无锡•米兰花园	无锡新区	0.0	7.9	5.1
	无锡•城南世家	无锡南长区	9.2	3.0	35.3
	无锡•财富商业广场	无锡新区	15.2	10.1	22.0
	江阴•东方王府	江阴	0.0	7.4	0.0
	张家港•廊桥印象	江阴	0.0	6.5	14.1
	张家港•廊桥美墅	江阴	0.0	4.4	4.7
	江苏如皋•金科世界城	如皋	0.0	11.9	1.4
	苏州•枫景颐庭	苏州	0.0	10.3	13.7
	苏州•天籁花园	苏州	3.9	14.2	10.8
	苏州•金科观天下	苏州	10.5	0.0	16.5
	南通•廊桥水岸	南通	0.0	4.0	4.7
四川	成都•金科廊桥水乡	新津县	1.6	0.2	8.7
	成都•金科中心	成华区	0.0	16.0	9.5

	成都·金科东方雅郡	龙泉大面镇	15.5	0.0	19.8
	成都·驷马桥项目	驷马桥	12.4	0.0	12.4
	成都·音凰项目	武侯区	7.2	0.0	7.2
	内江·金科时代中心	内江市	10.5	0.0	23.4
	内江·金科公园王府	内江市	6.2	0.0	22.1
	内江·金科中央公园城	内江市	0.2	12.5	15.4
北京	北京·金科纳帕庄园	昌平区	0.0	1.3	11.0
	北京·金科廊桥花园	昌平区	0.0	6.6	0.0
	北京·金科中心	大兴区	14.2	0.0	24.2
湖南	长沙·盛世东方大院	岳麓区	0.0	6.8	2.1
	浏阳·天湖新城	浏阳市	0.0	7.4	2.3
	长沙·金科世界城	岳麓区	5.6	5.2	9.6
	长沙·金科中心	长沙县	0.0	18.0	7.8
	郴州·金科城	郴州市	7.8	1.0	22.7
	郴州·南岭生态城“在水一方”	郴州市	0.0	1.0	2.2
山东	济南·金科世界城	济南市	36.2	8.0	53.0
	青岛·金科阳光美镇	青岛市	7.3	0.0	12.3
	青岛·瑞昌路专汽项目	青岛市	20.8	0.0	20.8
新疆	廊桥水乡	五家渠	8.8	3.4	32.3
	机电展厅项目	五家渠	0.0	0.0	6.8
	中亚机电博览中心	五家渠	21.3	0.0	26.2
陕西	西安·金科天籁城	西安	17.2	0.0	24.1
	世界城	咸阳	9.2	0.0	9.2
云南	昆明·金科时代中心	昆明	30.0	0.0	30.0

项目拓展方面，在“622”发展战略原则下，坚持“以二线城市为主、一三线城市为辅”、坚持“以西中部地区为主、其它地区为辅”的战略思路，逐步向省会城市和二三线区域中心城市回归，向有效益的现金流项目回归。加大科技产业园地产、文化旅游地产、健康产业地产项目的拓展力度。全年计划完成土地投资约 120 亿元，新增计容可建面积约 500-600 万 m<sup>2</sup>。

营销方面，深化销售终端改革，合理安排营销节奏，整合配置营销资源，提前筹划部署关键营销节点，集中销售资源，加大激励力度，减少低效投入。平衡商住销售比例，统筹发挥住宅地产销售规模优势和商业地产销售利润优势，并扎实抓好商业地产销售。预计公司实现签约销售金额超过 300 亿元（含非地产板块）。

融资方面，保持与国有主力银行良好战略合作，优化授信条件，强控融资成本，大力优化融资结构，全力突破创新融资渠道。充分利用资本市场融资功能，实现多元化融资，切实降低融资成本。继续实施结构化融资，平衡统筹融资节点与销售节点矛盾，按照有利原则进行取舍，提高资金使用效率。

产品方面，继续强化研发定位和设计，明晰公司产品战略，提升公司产品核心竞争力。提高定位质量，挖掘定位价值。加大适销对路产品的创新研发力度。提高设计进度和方案设计质量，继续推进产品标准化落地，运用互联网、物联网技术提升智能家居水平，大力推广使用新材料、新设备、绿色环保技术，在传统住宅领域，打造新的核心竞争力。

## （2）新能源方面

新能源方面，一是以风力发电、光伏发电为抓手，密切关注国内国际市场，通过收购和自主开发，加



快优质项目布局速度；二是启动并落实新能源并购融资及项目运营融资，加大与各大金融机构融资协调力度，确保银行贷款及非银行融资按计划到位，提前谋划布局资本市场直接融资；三是加强营运管理，确保并网发电量及发电价格保持稳定；四是以打造行业最具竞争力的管理团队为目标，引进行业资深团队，科学制定核心团队激励政策。

### 3、公司的资金保障措施

房地产与新能源行业均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，公司充分利用资本市场融资功能，继续大力推进公司债的申报发行工作，适时启动新一轮的再融资，密切关注优先股相关政策动向，继续探索研究多渠道的创新融资方式，充分利用资本市场为公司做大做强提供有力支撑。

### 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，虽然今年以来，相关调控政策有转暖的迹象，但依旧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。同时，近年来，我国风力发电行业的高速发展很大程度上受益于国家对可再生能源行业尤其是风电行业在政策、法规及激励措施方面的支持。如果未来国家支持风电行业的相关政策发生变化，将对公司的经营业绩带来不利影响。

#### （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、项目拓展、资金链管控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。除此之外，公司作为一家新进入新能源行业的房地产公司，缺乏相应的人才储备和管理经验，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新业务拓展的需要，且如果收购项目后的专业团队与本公司在企业文化的整合方面存在问题，公司将面临一定的管理风险。

#### （3）市场风险

近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快，投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列监管措施。今年以来，房地产相关政策有所松动，但土地成本、融资成本和人工成本等上涨较快，并可能会导致项目开发周期延长、成本上升。公司面临因市场因素导致未来行业利润率下降的风险。

#### （4）财务风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度较为缓慢。近年来，公司业务扩张较快，用于项目开发的资金投入较多，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，若房地产市场的波动对公司销售资金回笼产生不利影响，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致的现金流量不足风险。

### 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，积极适应经济新常态。公司将坚定不移地实施全面深化改革，加快产业升级步伐，推进产品标准化建设。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，进一步强化公司在房地产和新能源业务上的核心竞争力。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平，降低业务经营风险；切实加强对重大投资项目的风险管控；进一步完善激励机制；纵深改革营销体制，确保规模利润双达标；切实提高项目周转速度；加快步伐做大做强产业发展集团。2015年，公司将多项措施并举，力争全面完成公司全年的各项经营

目标、任务。

## 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

适用  不适用

### (1) 会计政策变更的内容和原因

本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年制定的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

本次会计政策变更业经公司第九届第九次董事会审议通过。

### (2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
资本公积	-559,740,586.31	[注1]
其他综合收益	559,740,586.31	[注1]
递延收益	62,807,756.66	[注2]
其他非流动负债	-62,807,756.66	[注2]

[注1] 公司按照修订后的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》，将可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额由原列报“资本公积”科目转列“其他综合收益”科目进行核算。

[注2] 公司按照修订后的《企业会计准则第30号——财务报表列报》，将与资产相关的政府补助由原列报“其他非流动负债”科目转列“递延收益”科目进行核算。

## 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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 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

适用  不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共25家，分别是：陕西金润达房地产开发有限公司、新疆华冉东方新能源有限公司、云南金科鑫海汇置业有限公司、哈密华冉东方景峡风力发电有限公司、重庆金科宏瑞房地产开发有限公司、重庆金科金裕房地产开发有限公司、重庆金科亿佳房地产开发有限公司、重庆金科坤基房地产开发有限公司、成都金科卓瑞地产开发有限公司、北京金科展昊置业有限公司、重庆康程国际旅行社有限公司、重庆金科正韬房地产开发有限公司、金科集团苏州百俊房地产开发有限公司、金科产业投资发展有限公司、金科文化旅游投资发展有限公司、成都金科骏丰房地产开发有限公司、重庆市

金科骏凯房地产开发有限公司、内江金科利居房地产开发有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、新疆金科宇坤房地产开发有限公司、重庆国冠生态农业发展有限公司、重庆汇典商业管理有限公司、成都金辰房地产开发有限公司、金科新能源有限公司、天津金科博智置业有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有1家，为唐山市金科房地产开发有限公司。

#### 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的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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、2014年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年度公司母公司实现净利润为1,336,090,734.07元，提取10%法定盈余公积133,609,073.41元后，加上年初留存的未分配利润，公司母公司2014年末未分配利润为1,979,438,081.75元。公司截止2014年末“资本公积-股本溢价”的余额为1,998,162,830.19元。

2014年度利润分配及资本公积金转增股本预案如下：按2014年末总股本1,378,540,051为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增14股，以未分配利润向全体股东每10股送红股6股，每10股派发现金股利人民币1.5元（含税），共派发现金红利206,781,007.65元。剩余未分配利润留存至下一年度。

##### 2、2013年度利润分配方案及执行情况

2014年5月13日，公司2013年度股东大会审议通过了《公司2013年度利润分配方案》：按2013年年末总股本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。本次权益分派股权登记日为2014年7月9日，除权除息日为2014年7月10日。本次权益分派已在本报告期内实施完毕。

##### 3、2012年度利润分配方案及执行情况

2013年5月3日，公司2012年度股东大会审议通过了《公司2012年度利润分配方案》：按2012年年末总股本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。

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	206,781,007.65	907,884,138.79	22.78%	0.00	0.00%
2013年	139,024,806.12	984,071,530.24	14.13%	0.00	0.00%
2012年	115,854,005.10	1,279,375,216.17	9.06%	0.00	0.00%

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

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	6
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.50
每 10 股转增数 (股)	14
分配预案的股本基数 (股)	1,378,540,051
现金分红总额 (元) (含税)	206,781,007.65
可分配利润 (元)	1,979,438,081.75
现金分红占利润分配总额的比例	20.00%
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 2014 年末总股本 1,378,540,051 为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 14 股,以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 6 股,每 10 股派发现金股利人民币 1.5 元 (含税),共派发现金红利 206,781,007.65 元。剩余未分配利润留存至下一年度。	

## 十六、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

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,认真履行对社会、合作单位、股东、员工等各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,公司多年来在社会公益事业方面的努力受到了社会各界的一致好评,并获得了一系列重大荣誉。

### (一) 持续规范运作,切实维护股东权益。

1、公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》等法律法规的规定和要求,切实维护全体股东,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,同时提供现场投票与网络投票相结合的方式,最大限度地保护中小投资者的利益。

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,加强投资者关系管理,使投资者能更快速的了解公司发展状况,从而维护广大投资者的利益。同时,公司还设有投资者热线,并加强互动易平台交流和公共邮箱的管理,由专人负责热情、周到、细致地回复投资者咨询,关切投资者的合理诉求,切实加强了与广大投资者之间的沟通交流。

### (二) 积极提供就业岗位,努力维护员工权益。

人才是金科的第一资源,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,提升企业的凝聚力和向心力,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”，建立健全了完善的员工福利薪酬体系。

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）尊重各方权益、树立良好形象

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）履行社会责任，热心公益事业，大力开展扶贫济困

自公司成立以来，公司始终坚持履行社会责任。2014年1月，公司开展“情暖万家-2013金科股份新春慈善关爱活动”、实施留守儿童关爱项目、“2015慈善情暖万家”等活动，慈善捐赠金额达1855万元。18年来公司累计捐助社会公益及慈善事业近2.2亿元，帮扶困难家庭逾60000个，拉动社会就业累计超过20万人。

公司始终坚持诚信经营，报告期内获得“2014中国消费诚信企业”、重庆市慈善总会授予公司“中华慈善突出贡献奖”，表彰公司在慈善事业方面所做出的贡献。董事会主席黄红云先生荣获“2014年度社会贡献个人大奖”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”等一系列荣誉。

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

适用  不适用

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
2014年02月28日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	中金公司、工银瑞信基金、银华基金、华夏基金、中信建投证券	在遵守信息披露制度的前提下，就宏观政策、行业动态、市场情况以及公司发展战略、项目进展情况等进行交流，未提供书面资料。
2014年04月25日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	上投摩根、太平洋资产	
2014年05月21日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华商基金、易方达基金、安邦资产、银河证券、华安保险、南京证券、上投摩根、交银施罗德基金	
2014年06月13日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	华夏基金、富国基金、海通证券	
2014年07月10日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	广发基金、诺安基金、海富通基金	

2014年09月01日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	安信基金、太平洋资产、广发证券、招商基金、大成基金、润晖投资、海富通基金、天弘基金、中信建投证券、信诚基金、华泰柏瑞基金、东方证券资产、华安基金、富国基金、农银汇理基金、万家基金	
2014年11月05日	公司办公室及项目所在地	实地调研	机构	光大证券股份有限公司、鹏华基金管理有限公司、申银万国、西南证券、中银国际证券有限责任公司、海通证券、恒泰证券、国联安基金、上海诚鼎环境产业	
接待次数					7
接待机构数量					46
接待个人数量					0
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否			

## 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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期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

适用  不适用

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	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
陕西同致房地产开发有限公司、长安国际信托股份有限公司	陕西金润达房地产开发有限公司 51% 股权	10,200	所涉及的资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	对公司业绩无重大影响	-103.51	-0.12%	否	不适用	不适用	不适用
昆明易森	云南金科	20	所涉及的	对公司业	-38.52	0.04%	否	不适用	不适用	不适用

盈贸易有限公司	鑫海汇置业有限公司 1%股权		资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	绩无重大影响								
重庆佳韵投资有限公司	重庆市金科峻耀房地产开发有限公司 44.44%股权	51,181.54	所涉及的资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	对公司业绩无重大影响	0	0.00%	否	不适用	不适用	不适用		
刘旺堂、王文明	陕西昊乐府房地产开发有限公司 10%股权	200	所涉及的资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	对公司业绩无重大影响	0	0.00%	否	不适用	不适用	不适用		
重庆佳韵投资有限公司	重庆璧山县金科众玺置业有限公司 44.44%股权	24,000	所涉及的资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	对公司业绩无重大影响	0	0.00%	否	不适用	不适用	不适用		
新疆招商昆仑股权投资合伙企业(有限合伙)、新疆益源众惠股权投资合伙企业(有限合伙)	新疆华冉东方新能源有限公司 100%股权	70,000	所涉及的资产产权已全部过户,不涉及债权债务的转移	对公司业绩无重大影响	0	0.00%	否	不适用	2014年12月23日	巨潮资讯网 2014-148 号公告		

## 2、出售资产情况

√ 适用 □ 不适用

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	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利	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	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



				的净利润(万元)		润总额的比例			形)				
隆鑫控股有限公司	渝商投资集团有限公司14.968%股权	2014年4月2日	50,343.23	1,000.38	对公司业绩无重大影响	1.16%	协商定价	否	不适用	是	不适用	不适用	不适用

### 3、企业合并情况

√ 适用 □ 不适用

详见财务报告企业合并及合并财务报表

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

□ 适用√ 不适用

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆市中科建设(集团)有限公司	关联人控制的企业	提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	42.56	0.03%	转账		2014年04月22日	巨潮资讯网 2014-022号公告
重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	联营企业	提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	19.8	0.02%	转账			
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	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	3,968.59	49.30%	转账			

重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	本公司母公司	出售商品及提供劳务	出售商品	市场价	市场价	3,353.8	0.21%	转账		不适用	不适用
合计				--	--	7,384.75	--	--	--	--	--
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》、《股票上市规则》,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

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

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	期初余额(万)	本期发生额	期末余额(万)
-----	------	--------	------	--------	---------	-------	---------

				营性资金占用	元)	(万元)	元)
金科控股	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	否	22,563.72	-22,563.72	0
银海租赁	联营企业	应付关联方债务	资金拆借	否	19,500	14,000	33,500
平安大华	股东控股股东控制的企业	应付关联方债务	资金拆借	否	0	474,890	474,890
渝商集团	联营企业	应付关联方债务	资金拆借	否	15,000	-3,210.2	11,789.8
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		<p>1、根据公司相关协议及决议，本报告期，公司及控股子公司向金科控股的借款按年利率10.9%向其支付资金成本。报告期内，计提资金占用费544.43万元，公司支付期初借款本金及利息和本期计提的资金占用费共计23,108.15万元。至此，与金科控股资金拆借本金及利息均已结算完毕。</p> <p>2、控股子公司庆科商贸2013年向银海租赁拆借资金余额19,500万元，年综合资金成本为9.90%，本报告期内偿还1000万元。本报告期银海租赁向子公司庆科商贸提供借款15,000万元，年综合资金成本为9.95%。</p> <p>3、本报告期平安大华向公司提供借款474,890万元，其中，73,130万元年综合资金成本为12.5%、401,760万元年综合资金成本为11.45%。</p> <p>4、本报告期渝商集团及子公司成都金科按股权比例向子公司内江弘峻提供股东借款，渝商集团共提供股东借款净额10,500万元，按年利率12%收取资金占用费。</p>					

## 5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第八届董事会第四十四次会议审议通过，公司控股股东金科控股及实际控制人黄红云先生、陶虹遐女士同意在2014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），公司及控股子公司按不超过1%/年的费率向其支付担保费，并且2014年度向其支付担保费总额不超过2,500万元人民币。截止本报告期末，公司已支付融资担保费2,500万元。

2、经公司总裁办公会审议通过，公司于2014年11月向控股股东金科控股出售位于重庆市涪陵区中山路6号的金科世界走廊B区1-S1、2-S1、3-S1商品房（总建筑面积为819.83平方米），本次交易参照评估价格定价，成交金额合计3,350万元。截止本报告期末，公司已收到金科控股支付的房款3,350万元。

3、经公司第九届董事会第十次会议审议通过，公司全资子公司无锡嘉润将其所持有展禾农业47.62%的股权转让给公司关联方中科控股，本次股权转让金额为5,590万元。2015年1月，无锡嘉润收到中科控股支付的全部股权转让款及相关利息费用合计6,044.91万元，展禾农业于2015年2月完成股权过户等相关工商变更。

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
《关于向控股股东支付担保费暨关联交易的公告》(公告编号: 2014-025 号)	2014 年 04 月 22 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于公司接受平安大华委托贷款暨关联交易的公告》(公告编号: 2014-031 号)	2014 年 04 月 29 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于公司控股子公司接受平安大华委托贷款暨关联交易的公告》(公告编号: 2014-054 号)	2014 年 06 月 17 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于公司接受平安大华委托贷款暨关联交易的公告》(公告编号: 2014-060 号)	2014 年 06 月 28 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
《关于转让联营公司股权暨关联交易的公告》(公告编号: 2014-123 号)	2014 年 11 月 15 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

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内, 公司实现租赁收入8,050.33万元, 其中红星美凯龙家居广场租赁收入3,968.59万元, 其他租赁收入4,081.74万元。

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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

### 2、担保情况

适用  不适用

单位: 万元

公司子公司对子公司的担保情况（不包括公司对子公司的担保）								
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
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
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	3,000	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
金科汇宜	2013年09月27日	20,000	2014年02月25日	20,000	抵押	2年	否	否
金科股份	2014年05月01日	50,000	2014年05月01日	50,000	抵押	2年	否	否
金科途鸿	2013年09月27日	12,000	2014年01月23日	12,000	抵押	29个月	否	否
金科途鸿	2013年09月27日	18,000	2014年01月23日	18,000	抵押	22个月	否	否
金科中俊	2013年09月27日	49,000	2014年01月04日	49,000	质押	2年	否	否
金科股份	2014年03月26日	30,000	2014年03月26日	24,065	抵押	5年	否	否
五家渠金科	2013年09月27日	5,900	2014年07月17日	5,900	抵押	3年	否	否
金科国竣	2013年09月27日	30,000	2014年03月18日	30,000	抵押	3年	否	否
内江金科百俊	2014年05月14日	17,750	2014年09月15日	17,750	抵押	2年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			97,750	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				91,815
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			287,350	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				267,305
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

湖南公司	2012年05月22日	25,000	2012年09月05日	19,000	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	12,680	抵押	3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	14,000	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	7,600	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	16,500	连带责任保证	2.5年	否	否
江阴置业	2013年01月28日	30,000	2013年04月26日	7,400	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	96,000	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	33,000	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	5,500	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	12,000	抵押	2.5年	否	否
重庆宸居	2013年05月04日	32,500	2013年07月26日	30,000	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	62,000	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	7,760	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	39,980	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	85,000	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	26,000	抵押	3年	否	否
苏州科润	2013年05月04日	21,400	2013年09月18日	21,400	连带责任保证	3年	否	否
金科佰乐星	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	58,000	连带责任保证	3年	否	否
江苏如皋	2013年09月27日	35,000	2013年11月21日	35,000	连带责任保证	3年	否	否
张家港金科置业	2013年09月27日	23,900	2013年12月18日	23,900	连带责任保证	3年	否	否
苏州科润	2013年09月27日	45,000	2014年03月24日	44,750	连带责任保证	27个月	否	否
五家渠金科	2013年09月27日	14,900	2014年03月18日	14,900	连带责任保证	3年	否	否
金科国竣	2013年09月27日	22,000	2014年03月30日	22,000	抵押	2.5年	否	否
金科途鸿	2014年05月14日	20,000	2014年06月17日	20,000	连带责任保证	25个月	否	否
长沙金科	2014年07月03日	30,000	2014年06月25日	30,000	连带责任保证	2年	否	否
北京展昊	2014年09月16日	180,000	2014年08月29日	130,000	连带责任保证	12个月和24个月	否	否
金科汇茂	2014年05月14日	9,000	2014年06月27日	6,140	连带责任保证	2年	否	否
云南金科鑫海汇	2014年07月03日	78,000	2014年07月21日	73,130	连带责任保证	2年	否	否
济南金科	2014年07月03日	40,000	2014年07月18日	40,000	连带责任保证	2年	否	否
无锡嘉润	2014年05月16日	89,000	2014年11月21日	89,000	连带责任保证	2.5年	否	否
苏州百俊	2014年10月30日	60,000	2014年11月20日	41,500	连带责任保证	35个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			506,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				429,770
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,489,380	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,246,840

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）	603,750	报告期内担保实际发生额合计 （A2+B2）	521,585
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3）	1,776,730	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）	1,514,145
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例		143.79%	
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）		1,514,145	
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）		1,514,145	

**注：**

报告期内，本公司及控股子公司不存在对合并报表范围外的第三方担保的情况，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。

**（1）违规对外担保情况**

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**3、其他重大合同**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

**4、其他重大交易**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

**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**

适用  不适用

承诺事由	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	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用



书中所作承诺					
资产重组时所 作承诺	金科集团的 22 名股东	<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>2、2009 年 12 月 10 日，金科集团股东中的蒋思海、宗书声、夏雪、聂铭、傅孝文、李战洪、罗利成、陈昌凤、陈红、重庆成长投资有限公司、重庆展宏投资有限公司出具《关于新增股份限制流通或转让的补充承诺》：我们以其拥有的金科集团权益折为的 ST 东源本次新增股份，自本次新增股份上市之日起 36 个月内不得转让。限售期届满后，股份的转让按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。</p> <p>3、2009 年 7 月 10 日，黄一峰出具了《承诺函》：本次购入 12,200 股 ST 东源股票自买入之日起至本次新增股份发行结束之日止以及自本次新增股份上市之日起 36 个月内不会转让，限售期届满后，转让之后的所得收益归上市公司所有。</p>	2009 年 07 月 13 日	36 个月	截止本报告期末，本承诺事项中，金科投资、黄红云、陶虹遐及其家族成员、公司相关董事、监事、高级管理人员和相关股东所作承诺已履行完毕，报告期内不存在违背该承诺的情形。
	金科投资、 黄红云、陶 虹遐	<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、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</p>	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。

		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		<p>2009年10月31日，出具了《收购人避免同业竞争、保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。</p> <p>在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人在发展战略、经营理念等重要方面逐渐产生重大分歧，已无法保持一致行动关系，2014年10月13日及12月10日，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人协商一致后分别签署《一致行动关系解除协议》。一致行动关系解除后，金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人将继续遵守该承诺事项中关于保证上市公司独立性、减少和规范关联交易的承诺。实际控制人之一致行动人因与控股股东及实际控制人解除一致行动关系，则相应解除关于回避同业竞争的承诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。</p>	2009年10月31日	无	本报告期，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	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

		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、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。			的情形。
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。  公司于2014年12月23日收到金科投资、黄红云、陶虹遐《关于修改相关承诺的通知》，称为了加强承诺履行的可操作性，对上述承诺内容予以修订完善。修改后的《关于降低关联交易比例的承诺函》内容如下：我们将严格遵守金科股份《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，我们及我们控制的企业，将尽量避免或减少与金科股份发生日常关联交易。如我们及我们控制的企业与金科股份发生日常关联交易，将严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允、维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券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。	2009年12月10日	无		本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009年10月31日，出具了《关于承担税务风险的承诺函》：如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外(以2009年4月30日经审计的财务报表为准)的任何税务补缴事项，我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后10日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。	2009年10月31日	无		本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009年10月31日，出具了《关于应收重庆嘉溢华科技实业有限公司的款项发生回收风险之承诺》：若届时金科集团无法收回或不能足额收回该	2009年10月31日	2014年9月23日之后十个工作日内	2014年9月22日，本公司收到金科投资支付的11,000	

	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。 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。 公司于 2014 年上半年收回该笔应收款项中的 8,000 万元，截止 2014 年 9 月 21 日，余额 11,000 万元。			万元，至此，相关股东所作承诺全部履行完毕。本报告期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具了《承诺函》：若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从 2009 年 4 月 30 日起，因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款，则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 10 月 31 日，出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》：如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产（以 2009 年 4 月 30 日经审计的金科集团合并会计报表为准）减少的，则由我们向上市公司以现金方式予以补足。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资	2009 年 7 月 10 日，出具《承诺函》：截至 2009 年 7 月 10 日，重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司的资金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后，不与重庆市金科实业（集团）有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。	2009 年 07 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具《承诺函》：如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项，重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	2009 年 7 月 13 日，出具《关于保证“五独立”的承诺函》：作为上市公司控股股东和实际控制人期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
金科投资、黄红云、陶虹遐	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	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不

	虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	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。			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	渤海证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、申万菱信（上海）资产管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、招商财富资产管理有限公司、华夏人寿保险股份有限公司、东海基金管理有限责任公司、财通基金管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、财通基金管理有限公司	金科地产集团股份有限公司非公开发行 A 股股票发行对象承诺书，承诺事项如下：1、本公司同意自金科股份本次发行结束之日（指本次发行的股份上市之日）起，十二个月内不转让本次认购的股份，并委托金科股份董事会向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请对本公司上述认购股份办理锁定手续，以保证本公司持有的上述股份自本次发行结束之日起，十二个月内不转让。2、本公司保证在不履行或不完全履行承诺时，赔偿其他股东因此而遭受的损失。如有违反承诺的卖出交易，本公司将授权登记结算公司将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。3、本公司声明：将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。	2014 年 12 月 23 日	十二个月	该承诺正在发行期内，不存在违背该承诺的情形。
其他对公司中小股东所作承	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

诺					
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

适用  不适用

## 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）	210
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
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

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 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

适用  不适用

### （1）关于获得政府补贴事宜

本报告期内，本公司及控股子公司陆续收到重庆市涪陵区财政局、长沙经济技术开发区管理委员会、新疆生产建设兵团等相关政府补贴及税收返还共计收到21,142.97万元，分别计入递延收益和营业外收入。

根据《企业会计准则》的有关规定，将增加2014年度净利润15,243.07万元（具体内容详见本报告附注递延收益及营业外收入章节）。

## （2）中期票据事宜

为改善公司债务融资结构、降低财务成本，促进公司可持续稳定发展，经公司第九届董事会第八次会议及2014年第九次临时股东大会审议通过，公司申请在全国银行间债券市场注册发行总额不超过人民币39亿元（含39亿元）中期票据。2014年10月31日，公司向银行间市场交易商协会报送了本次中期票据发行的相关申报文件。目前，该事项正持续推动中。

（具体内容详见公司于2014年10月14日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

## （3）收回联营公司债权事宜

本公司全资子公司江阴金科房地产开发有限公司（以下简称“江阴金科”）持有吴江金科扬子置业发展有限公司（以下简称“吴江金科”）50%股权，吴江金科系本公司联营公司。截至2014年6月30日，吴江金科因故未能按期偿还本公司相关债权本金29,600万元及相关利息。

为保护公司及广大投资者利益，本公司多次与联营方江苏恒元房地产发展有限公司（以下简称“江苏恒元”）、吴江金科进行磋商，在公司的积极推动下，2014年10月12日，江阴金科、吴江金科及江苏恒元签订相关补充协议。2014年10月13日，江阴金科在补充协议约定时间内收到吴江金科归还的上述借款本金29,600万元。

（具体内容详见公司于2014年7月12日、10月14日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

## （4）实际控制人之一致行动人解除一致行动关系事宜

本公司于2011年8月实施完成新增股份吸收合并原金科集团，金科控股为本公司控股股东，黄红云、陶虹遐夫妇为本公司实际控制人。根据《上市公司收购管理办法》等相关规定，黄氏家族成员黄一峰、王小琴、黄斯诗、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建与黄红云、陶虹遐夫妇构成一致行动关系。

在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与金科控股、黄红云、陶虹遐夫妇在发展战略、经营理念等重要方面逐渐发生重大分歧，已无法保持一致行动关系。鉴此，2014年10月13日及12月10日，实际控制人之一致行动人分别与金科控股及黄红云、陶虹遐夫妇签署《一致行动关系解除协议》。

该协议主要内容为：1、自本协议签署生效之日起，协议各方解除一致行动关系，协议各方在金科股份重大事宜决策方面不再保持一致行动关系，各自按照法律法规规范性文件及金科股份公司章程的规定依照自己的意愿独立发表意见和行使投票权。2、自本协议签署生效之日起，实际控制人之一致行动人基于

与金科控股及金科股份实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇的一致行动关系而做出的相关承诺也一并解除。3、截至本协议签署日，就一致行动关系事宜，协议各方未签署或达成其他的口头或书面的一致意见。

本次一致行动关系的解除，不会对本公司产生重大影响，本公司控股股东和实际控制人仍为金科控股和黄红云、陶虹遐夫妇。

（具体内容详见公司于2014年10月14日、12月12日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

#### **（5）重庆嘉溢华土地联合整治项目及控股股东、实际控制人履行相关承诺事宜**

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，公司继续就上述剩余19,000万元款项偿还等相关事项，多次积极与重庆嘉溢华进行磋商，并在公司的积极推动下，再次收回8,000万元，截止2014年9月21日尚余11,000万元未收回。

2014年9月22日，本公司收到了金科投资支付的11,000万元款项。至此，金科投资、黄红云和陶虹遐关于应收重庆嘉溢华款项的相关承诺全部履行完毕。本公司将继续加大力度，与金科投资共同督促重庆嘉溢华切实履行约定的相关义务。

（具体内容详见公司于2014年9月23日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

#### **（6）关于获得西部大开发税收优惠事宜**

2014年8月20日，国家发改委公布了《西部地区鼓励类产业目录》（发改委令2014年第15号），公司及部分子公司开发的项目属于上述鼓励类产业目录中鼓励类产业。据此，公司及相关子公司向主管税务机关



申请确认原已享受的企业所得税税收优惠政策，并获得相关主管税务机关的确认，确认公司及相关子公司2011年至2013年度企业所得税减按15%的税率征收。

经天健会计师事务所审计，公司及相关子公司2011年-2013年计算确认所得税费用的所得税税率由25%转变为15%，减少所得税费用27,487.16万元，其中：减少当期所得税费用46,057.46万元，增加递延所得税费用18,570.30万元。

#### **(7) 报告期内主要偿还及新增非银行融资事项**

(1) 公司全资子公司金科大酒店和重庆信托于2012年3月签订信托合同，以债权形式融资30,000万元，期限2年，综合成本9%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(2) 公司和重庆信托于2012年7月签订信托合同，以债权形式融资48,000万元，期限2年，综合成本14%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(3) 公司和长安信托于2012年9月签订信托合同，以债权形式融资22,000万元，期限2年，综合成本12%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(4) 公司全资子公司庆科商贸和长安信托于2012年8月签订信托合同，以债权形式融资40,000万元，期限2年，综合成本14.5%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(5) 公司全资子公司金科星聚和兴业信托于2012年10月签订信托合同，以债权形式融资48,000万元，期限2年，综合成本12%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(6) 公司和兴业信托于2012年12月签订信托合同，以债权形式融资60,000万元，期限2年，综合成本11.8%/年。本报告期内，公司已清偿完毕该项信托资金本息。

(7) 公司与银华资本于2014年1月签订委托贷款合同，接受其通过中国银行向本公司实际发放贷款99,926万元，期限2年，综合成本11.3%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(8) 公司与中航信托于2014年3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10.8%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(9) 公司与华鑫信托于2014年4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10.94%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(10) 公司与重庆水务于2014年4月签订委托贷款合同，接受其通过建设银行发放的贷款40,000万元，期限2年，综合成本10.99%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(11) 公司控股子公司金科中俊与华融天泽于2014年4月签订信托合同，以债权形式融资49,000万元，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。

(12) 公司与方正东亚信托于2014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。

(13) 公司与中建投信托于2014年5月签订信托合同，以债权形式融资10,800万元，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。

(14) 公司与博时资本于2014年5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11.2%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(15) 公司与东方资产重庆办于2014年5月签订委托贷款合同，接受其通过中信银行发放的贷款50,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(16) 公司与平安大华于2014年5月签订相关合作协议，接受其通过重庆农村商业银行提供的委托贷款，本贷款由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，贷款金额不超过250,000万元，期限2年，综合成本为11.45%/年。截止本报告期末，该资产管理计划实际募得资金220,330万元，且尚在履行中。

(17) 公司全资子公司长沙金科与新华信托于2014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10.5%/年。截止本报告期末，该信托尚在履行中。

(18) 公司及公司控股子公司云南金科鑫海汇与平安大华于2014年7月签订相关合作协议，接受其通过重庆农村商业银行提供的委托贷款，本贷款由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，贷款金额不超过78,000万元，期限2年，综合成本为不超过9%/年。截止本报告期末，该资产管理计划实际募得资金73,130万元，且尚在履行中。

(19) 公司控股子公司济南金科西城与国投信托于2014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9.5%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(20) 公司与平安大华于2014年7月签订相关合作协议，接受其通过招商银行提供的委托贷款，本贷款由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，贷款金额不超过200,000万元，期限2年，综合成本为11.45%/年。截止本报告期末，该资产管理计划实际募得资金198,750万元，且尚在履行中。

(21) 公司全资子公司金科和煦与东方资产于2014年8月签订委托贷款合同，接受其通过重庆农村商业银行发放的贷款40,000万元，期限2年，综合成本11.5%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

(22) 公司全资子公司北京展昊与博时资本签订委托贷款合同，接受其通过渤海银行发放的贷款130,000万元，本次委托贷款分两笔发放，其中金额为30,000万元的期限为不超过1年，金额为100,000万元的期限为不超过2年，综合成本为9.5%/年。截止本报告期末，该委托贷款尚在履行中。

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。

## 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

适用  不适用

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人不超过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。2014年8月25日，本次公司债发行申报材料获证监会受理。目前，本次公司债券发行事宜正处于回复证监会反馈意见阶段。

公司于2015年3月16日收到本次发行公司债券保荐机构安信证券股份有限公司（以下简称安信证券）通知，中国证监会已经下发《关于对安信证券股份有限公司采取暂停保荐机构3个月措施的决定》（证监会行政监管措施决定书[2015]27号），决定在2015年3月4日至2015年6月3日期间暂停安信证券保荐机构资格。受上述影响，公司本次公司债券发行审核暂时中止。

（具体内容详见公司于2014年1月29日、2月14日、2015年3月16日在巨潮资讯网及《中国证券报》等公司指定信息披露媒体发布的相关公告。）

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	741,290,835	63.98%	220,000,000			-501,574,824	-281,574,824	459,716,011	33.35%
其他内资持股	741,290,835	63.98%	220,000,000			-501,574,824	-281,574,824	459,716,011	33.35%
其中：境内法人持股	297,406,470	25.67%	220,000,000				220,000,000	220,000,000	15.96%
境内自然人持股	443,884,365	38.31%						239,716,011	17.39%
二、无限售条件股份	417,249,216	36.02%				501,574,824	501,574,824	918,824,040	66.65%
人民币普通股	417,249,216	36.02%				501,574,824	501,574,824	918,824,040	66.65%
三、股份总数	1,158,540,051	100.00%	220,000,000			0	220,000,000	1,378,540,051	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

1、本报告期内，公司控股股东金科控股、实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇、展宏投资、科源投资、部分黄氏家族成员及公司董事、监事、高级管理人员所持限售股份解除限售。

2、本报告期内，本公司完成向特定投资者非公开发行股票220,000,000股,每股发行价格10.00元，募集资金总额为2,200,000,000元。

股份变动的批准情况

适用  不适用

公司于2014年9月25日，收到中国证券监督管理委员会出具的核准文件《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2014】987号），该批复核准公司非公开发行不超过340,557,300股新股。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司于2014年12月15日就2013年度非公开发行股票增发股份（22,000万股）向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份于该批股份上市日（2014年12月23日）的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。

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

报告期内，公司完成非公开发行股份22,000万股，对公司最近一年及一期每股净资产和每股收益的影响详见本报告第三章会计数据和财务指标摘要第一节。

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

## 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加 限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
石河子展宏股权投资 普通合伙企业	33,990,161	33,990,161	0	0	无	2014-9-11
石河子科源股权投资 普通合伙企业	10,580,954	10,580,954	0	0	无	2014-9-11
蒋思海	2,619,659	654,915	0	1,964,744	高管锁定股	2014-9-11
宗书声	2,292,201	573,050	0	1,719,151	高管锁定股	2014-9-11
罗利成	1,506,303	376,576	0	1,129,727	高管锁定股	2014-9-11
聂铭	1,647,162	411,791	0	1,235,371	高管锁定股	2014-11-10
傅孝文	1,637,286	409,322	0	1,227,964	高管锁定股	2014-11-10
陈昌凤	1,450,688	362,672	0	1,088,016	高管锁定股	2014-11-10
陈红	1,047,863	261,966	0	785,897	高管锁定股	2014-11-10
李战洪	1,559,712	1,559,712	0	0	无	2014-11-10
重庆市金科投资控股 (集团) 有限责任公 司	252,835,355	252,835,355	0	0	无	2014-12-22
黄红云	206,123,213	51,530,803	0	154,592,410	高管锁定股	2014-12-22
陶虹遐	100,342,496	100,342,496	0	0	无	2014-12-22
黄斯诗	26,196,591	26,196,591	0	0	无	2014-12-22
黄星顺	11,101,198	11,101,198	0	0	无	2014-12-22
黄晴	2,960,320	2,960,320	0	0	无	2014-12-22
王天碧	2,960,320	2,960,320	0	0	无	2014-12-22
黄净	2,960,319	2,960,319	0	0	无	2014-12-22

陶建	1,506,303	1,506,303	0	0	无	2014-12-22
合计	665,318,104	501,574,824		163,743,280	--	--

## 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

适用  不适用

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
普通股股票类						
非公开发行 A 股	2014 年 12 月 5 日	10 元/股	220,000,000	2014 年 12 月 23 日	220,000,000	不适用

前三年历次证券发行情况的说明

2014年9月25日，经中国证券监督管理委员会出具的核准文件《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2014】987号），公司以10元/股的价格，向特定投资者非公开发行股票22,000万股，募集资金22亿元，本次新增股份于2014年12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

报告期内，因公司非公开发行股票增加股份22,000万股，导致公司总股本相应增加，同时募集资金相应增加公司总资产和股东权益。

### 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

报告期末普通股股东总数	39,854	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数	63,316	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
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	境内非国有法人	18.34%	252,835,355	0	0	252,835,355	质押	204,551,061

限责任公司								
黄红云	境内自然人	14.95%	206,123,213	0	0	206,123,213		
陶虹遐	境内自然人	7.28%	100,342,496	0	0	100,342,496		
黄一峰	境内自然人	3.74%	51,610,687	-1,643,300	47,241,765	4,368,922	质押	47,240,000
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	3.20%	44,089,847	0	0	44,089,847		
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增 1 号	其他	1.96%	26,997,000	26,997,000	26,997,000	0		
王小琴	境内自然人	1.94%	26,766,222	0	26,766,222	0	质押	26,750,000
石河子展宏股权投资普通合伙企 业	境内非国有法人	1.85%	25,498,843	-8,491,318	0	25,498,843		
黄斯诗	境内自然人	1.83%	25,196,591	-1,000,000	0	25,196,591	质押	8,179,860
渤海证券—工商银行—渤海分 级定增宝 9 号集合资产管理计 划	其他	1.83%	25,195,000	25,195,000	25,195,000	0		
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名股东的情况(如有)	上述股东中,申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增 1 号及渤海证 券—工商银行—渤海分级定增宝 9 号集合资产管理计划为公司 2013 年度非公开发行股票 发行对象,按照相关约定,获配新股的限售期为十二个月。							
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、王小琴为黄红云之弟弟、弟媳;黄斯诗为黄红 云之女儿。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					
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	252,835,355	人民币普通股	252,835,355					
陶虹遐	100,342,496	人民币普通股	100,342,496					
黄红云	51,530,803	人民币普通股	51,530,803					
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					
石河子展宏股权投资普通合伙企业	25,498,843	人民币普通股	25,498,843					
黄斯诗	25,196,591	人民币普通股	25,196,591					
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基 金	25,000,000	人民币普通股	25,000,000					

石河子科源股权投资普通合伙企业	7,940,954	人民币普通股	7,940,954
黄星顺	7,917,750	人民币普通股	7,917,750
张乃昌	7,035,215	人民币普通股	7,035,215
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	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；黄斯诗为黄红云之女儿。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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截止本报告期末，自然人股东张乃昌通过普通证券账户持有本公司股份 700 股，通过信用证券账户持有本公司股份 7,034,515 股，合计持有本公司股份 7,035,215 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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）
未来发展战略	除本公司以外，同时着力打造金融、投资两大集团，使金科控股（含本公司）成为“地产和新能源+金融+投资”三轮驱动的全国一流综合性控股集团。				
经营成果、财务状况、现金流等	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

公司报告期控股股东未发生变更。

## 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



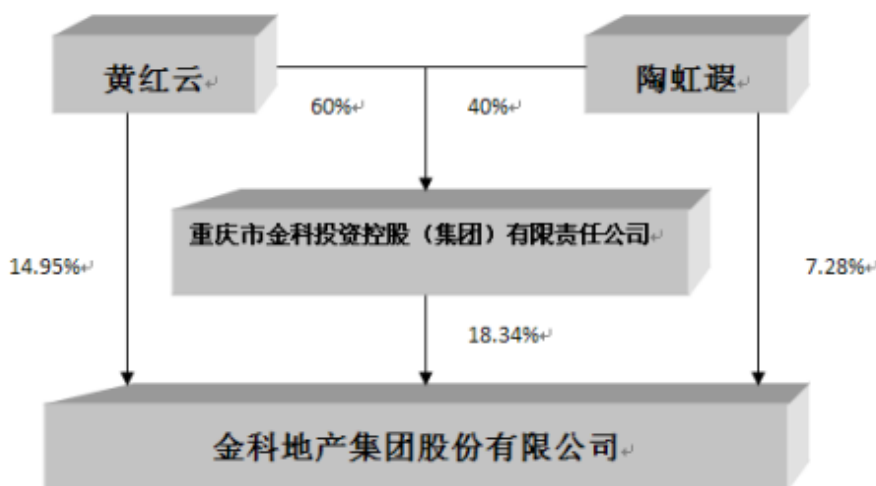
黄红云	中国	否
陶虹遐	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	<p>黄红云先生：1966 年 6 月出生，中国国籍，无永久境外居留权。现任金科股份董事会主席，金科控股执行董事，十二届全国政协委员，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。2009 年 8 月至今，任金科股份董事会主席；2011 年 9 月至 2013 年 2 月，兼任金科股份总裁；2007 年 12 月至今，任金科控股执行董事、经理；2012 年 8 月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）；2013 年 2 月起，任渝商集团董事。</p> <p>陶虹遐女士：1973 年 8 月出生，中国国籍，无永久境外居留权。2007 年 12 月至今，任金科控股监事。</p>	
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

公司报告期实际控制人未发生变更。

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**

适用  不适用

股东名称/一致行	计划增持股份数	计划增持股份比	实际增持股	实际增持股	股份增持计划初次	股份增持计划实施
----------	---------	---------	-------	-------	----------	----------

动人姓名	量	例	份数量	份比例	披露日期	结束披露日期
黄一峰	不适用	不超过 2.00%	6,000,022	0.52%	2013 年 11 月 01 日	2014 年 04 月 22 日

#### 其他情况说明

公司实际控制人之原一致行动人黄一峰先生于2013年11月1日发布股份增持计划，拟在未来12个月（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2014年4月22日股份增持计划实施完毕公告之日，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 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	48	2014年05月13日	2017年05月12日	206,123,213	0	0	206,123,213
蒋思海	董事会副主席、总裁	现任	男	48	2014年05月13日	2017年05月12日	2,619,659	0	0	2,619,659
宗书声	董事会副主席	现任	男	46	2014年05月13日	2017年05月12日	2,292,201	0	0	2,292,201
何立为	董事;常务副总裁	现任	男	50	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
潘平	董事	现任	男	59	2014年05月13日	2015年03月20日	0	0	0	0
聂梅生	独立董事	现任	女	74	2014年05月13日	2015年03月20日	0	0	0	0
刘斌	独立董事	现任	男	52	2014年05月13日	2015年08月02日	0	0	0	0
袁小彬	独立董事	现任	男	45	2014年05月13日	2017年03月27日	0	0	0	0
蒋兴灿	监事会主席	现任	男	62	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
韩翀	监事	现任	男	42	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
周杨梅	监事	现任	女	44	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
傅孝文	监事	现任	男	45	2014年09月10日	2017年05月12日	1,637,286	0	0	1,637,286
陈昌凤	职工监事	现任	女	46	2014年09月25日	2017年05月12日	1,450,688	0	0	1,450,688
聂铭	职工监事	现任	女	51	2014年09月25日	2017年05月12日	1,647,162	0	0	1,647,162
陈红	职工监事	现任	女	46	2014年09月25日	2017年05月12日	1,047,863	0	0	1,047,863

罗利成	执行总裁	现任	男	49	2014年05月13日	2017年05月12日	1,506,303	0	0	1,506,303
李华	副总裁;财务负责人	现任	男	51	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
喻林强	副总裁	现任	男	39	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
王洪飞	副总裁	现任	男	49	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
刘忠海	董事会秘书	现任	男	39	2014年05月13日	2017年05月12日	0	0	0	0
李宇航	董事	离任	男	44	2014年05月13日	2014年11月19日	0	0	0	0
何文权	职工监事	离任	男	64	2014年05月13日	2014年09月25日	0	0	0	0
周达	职工监事	离任	男	34	2014年05月13日	2014年09月25日	0	0	0	0
李战洪	副总裁	离任	男	54	2014年05月13日	2014年05月13日	1,559,712	0	1,559,712	0
罗伟	副总裁	离任	男	52	2014年05月13日	2015年01月16日	0	0	0	0
陈兴述	独立董事	离任	男	52	2011年03月28日	2014年05月13日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	219,884,087	0	1,559,712	218,324,375

注：截止报告期末，展宏投资和科源投资分别持有本公司 1.85%股份和 0.58%的股份，善泽投资分别持有科源投资 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。韩翀先生持有科源投资 1.51%的股份，周达先生持有科源投资 1.8%的股份。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，金科控股执行董事，十二届全国政协委员，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。2009年8月至今，任本公

司董事会主席；2011年9月至2013年2月兼任金科股份总裁；2007年12月至今，任金科控股执行董事、经理；2012年8月起，任重庆市工商联（总商会）主席（会长）；2013年2月起，任渝商集团董事。

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、优秀中国特色社会主义事业建设者、2014年度社会贡献个人大奖等多项荣誉称号。

**蒋思海先生：**1966年3月出生，中共党员，工商管理硕士。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年兼任本公司重庆公司董事长兼总经理；2013年2月起，任本公司总裁。

**宗书声先生：**1968年12月出生，硕士研究生，现任本公司董事会副主席、金科新能源有限公司董事长。曾任重庆隆鑫控股有限公司总裁助理、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月至2014年11月，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11月起，任公司第九届董事会副主席。2015年1月起，兼任金科新能源有限公司董事长。

**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，任公司董事会董事、副总裁；2012年1月至今，兼任公司常务副总裁。2014年8月起，兼任金科产业投资发展(集团)公司董事长兼总经理。

**袁小彬先生：**1969年8月出生，法学博士，一级律师。现任中豪律师集团主任、重庆市人大常委、民革重庆市委副主委、重庆市人民政府（市长）决策咨询专家、中华全国律师协会理事（第五届常务理事）、重庆市人民政府特邀监察员、中国国际贸易仲裁委员会仲裁员、上海国际贸易仲裁中心仲裁员、西南政法大学兼职教授、金科股份独立董事、瀚华金控独立董事。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。2014年5月起，任公司第九届董事会独立董事。

袁小彬先生曾获国务院特殊津贴专家、重庆市优秀民营企业家、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。

**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，厦门大学工商管理博士后，重庆市会计学学术技术带头人，重庆大学经济与工商管理学院会计学系原主任，中国会计学会会员，中国注册会计师协会非执业会员，重庆市会计学会理事，重庆市审计学会副会长，重庆市司法鉴定委员会司法会计鉴定专家，重庆市企业信息化专家组成员，重庆市科技咨询协会管理咨询专家。曾任西南大学经济管理学院会计审计教研室助教、讲师、副教授。1994年7月-2014年10月，重庆大学经济与工商管理学院会计学系副主任、主任；2003年3月至2012年3月，重庆大学科技企业集团副总经理(兼)；2012年3月-2014年7月，重庆大学校办产业管理委员会办公室副主任，2012年3月至今，重庆大学资产经营有限公司副总经理。2008年12月至2009年6月，美国华盛顿大学Foster商学院会计系高级访问学者。曾任广东TCL通讯设备股份有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、重庆宗申动力机械股份有限公司、广西柳工机械股份有限公司独立董事，现兼任重庆涪陵电力实业股份有限公司、上海丰华（集团）股份有限公司、欣旺达电子股份有限公司独立董事。2014年5月起，任金科股份第九届董事会独立董事。

## （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，现任公司监事会主席。曾先后在四川石油局地质调查处、四川石油局仪器厂工作，历任重庆公共电车公司秘书、副科长、科长、副总经理、党委委

员；2006年5月至2010年1月期间历任重庆公用事业建设有限公司副总经理、支部书记、总经理、法定代表人；2010年1月至2011年12月任重庆水务集团股份有限公司集团专务；2012年1月起，任公司监事会主席。

**韩翀先生：**1972年9月出生，本科学历，现任公司监事、审计部副总监。曾先后在重庆汽车运输总公司、重庆中鼎会计师事务所、重庆普华会计师事务所工作。历任重庆汽车运输总公司会计、重庆中鼎会计师事务所项目经理、重庆普华会计师事务所审计部经理、重庆金科实业（集团）有限公司审计监察部财务审计处长，2014年4月，任公司审计部副总监。2014年5月起，任公司监事。

**周杨梅女士：**1970年11月出生，硕士，高级会计师。现任公司监事、财务管理部经理。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经理。2009年8月至2012月1月，任公司监事；2012年1月至2014年4月，任公司职工代表监事；2014年5月起，任公司监事。

**傅孝文先生：**1969年12月出生，硕士研究生。现任公司监事、金科控股财务总监。曾先后在涪陵铝材厂、涪陵国泰典当行、新希望集团工作；2009年8月至2011年9月任本公司董事、总经理、财务负责人；2011年9月至2014年7月，历任本公司金融事务部总监、证券事务部高级副总监；2014年8月任金科控股财务总监；2014年9月起，任公司监事。

**陈昌凤女士：**1968年4月出生，大专学历。现任本公司重庆公司常务副总经理、监事会职工代表监事。曾任职于重庆涪陵建安公司、重庆涪陵宏泰公司，原金科集团总工程师兼工程管理部总监。2011年1月至2011年8月，任原金科集团副总经理兼总工程师；2011年9月至2014年3月任本公司副总裁兼总工程师；2014年3月至今任本公司重庆公司常务副总经理；2014年9月起，任本公司职工代表监事。

**聂铭女士：**1963年12月出生，大专学历。现任本公司审计部总监、监事会职工代表监事。曾先后在涪陵纺织厂、涪陵乡政企业局建筑安装股份公司、涪陵江龙水电建安公司、涪陵宏泰房地产公司工作；2009年3月至今历任原金科集团以及本公司审计监察部总监、纪检监察部负责人、法务审计部总监、审计部总监；2014年9月起，任本公司职工代表监事。

**陈红女士：**1968年10月出生，本科学历。现任本公司控股子公司天豪门窗公司副总经理、本公司监事会职工代表监事。曾先后在国营816厂子弟校、涪陵江龙建筑公司、涪陵宏泰房产公司工作；2010年3月至今任本公司控股子公司天豪门窗公司副总经理；2014年9月起，任本公司职工代表监事。

### （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”。

**罗利成先生：**1965年2月出生，工商管理硕士，高级工程师。现任本公司执行总裁。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月至2014年3月，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，任本公司江苏公司董事长兼总经理，2014年3月起，任本公司执行总裁。

**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月起，任本公司副总裁兼财务负责人。

**喻林强先生：**1975年3月出生，硕士研究生。现任公司副总裁、重庆公司董事长兼总经理。曾任重庆

市涪陵区江龙建筑安装工程有限公司项目经理、总经理，2002年3月至2010年12月历任重庆金科地产有限公司副总经理、总经理，2010年12月至2011年12月任本公司重庆公司总经理，2012年1月至2013年2月任本公司执行总裁，2013年3月起任本公司重庆公司董事长兼总经理。2014年5月起，任本公司副总裁，兼任重庆公司董事长、总经理。

**王洪飞先生：**1965年9月出生，本科学历。现任公司副总裁、江苏公司董事长兼总经理。曾任江苏南通市发改委科员、南通市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理，1994年8月至1999年5月历任交通银行南通分行支行行长，分行信贷处处长，1999年8月至2014年3月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，2014年3月任本公司江苏公司董事长兼总经理。2014年5月起，任本公司副总裁，兼任江苏公司董事长。

**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、新财富第七届至第十届（2011年度至2014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”、第十届中国上市公司董事会“金圆桌·最具创新力董秘”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
傅孝文	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	财务总监	2014年8月1日	-	是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄红云	渝商集团	董事	2013年02月22日	2016年02月22日	否
宗书声	银海租赁	董事	2012年12月06日	2015年12月06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	2012年03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，公司全资子公司持有其3.248%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。				



### 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	48	现任	459.52	0	276.9
蒋思海	董事会副主席、总裁	男	48	现任	469.88	0	282.6
宗书声	董事会副主席	男	46	现任	299.05	0	188.65
何立为	董事;常务副总裁	男	50	现任	425.56	0	273.14
潘平	董事	男	59	现任	0	0	0
聂梅生	独立董事	女	74	现任	7.5	0	6.08
刘斌	独立董事	男	52	现任	12	0	9.68
袁小彬	独立董事	男	45	现任	12	0	9.68
蒋兴灿	监事会主席	男	62	现任	187.82	0	130.72
韩翀	监事	男	42	现任	45.56	0	39.05
周杨梅	监事	女	44	现任	54.21	0	45.64
傅孝文	监事	男	45	现任	60.78	50.5	85.35
陈昌凤	职工监事	女	46	现任	247.46	0	171.04
聂铭	职工监事	女	51	现任	86.93	0	68.23
陈红	职工监事	女	46	现任	56.34	0	48.03
罗利成	执行总裁	男	49	现任	389.91	0	241.67
李华	副总裁;财务负责人	男	51	现任	281.45	0	187.77
喻林强	副总裁	男	39	现任	360.28	0	222.28
王洪飞	副总裁	男	49	现任	228.56	0	150.55
刘忠海	董事会秘书	男	39	现任	87.54	0	70.14
李宇航	董事	男	44	离任	0	0	0
何文权	职工监事	男	64	离任	52.03	0	42.86
周达	职工监事	男	34	离任	80.12	0	64.71
李战洪	副总裁	男	54	离任	70.05	0	49.76

罗伟	副总裁	男	52	离任	247.89	0	167.15
陈兴述	独立董事	男	52	离任	4.5	0	3.6
合计	--	--	--	--	4,226.94	50.5	2,835.28

注：报告期，监事傅孝文先生在本公司获得薪酬为截至 2014 年 7 月任本公司证券事务部高级副总监获得的薪酬。

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，担任本公司重庆公司副总经理。
罗利成	执行总裁	聘任	2014 年 02 月 24 日	公司董事会聘任。
李战洪	副总裁	任期满离任	2014 年 05 月 13 日	任期届满。
罗利成	董事	任期满离任	2014 年 05 月 13 日	第八届董事会任期届满。
潘平	董事	被选举	2014 年 05 月 13 日	公司董事会换届选举。
喻林强	副总裁	聘任	2014 年 05 月 13 日	公司董事会聘任。
王洪飞	副总裁	聘任	2014 年 05 月 13 日	公司董事会聘任。
陈兴述	独立董事	任期满离任	2014 年 05 月 13 日	第八届董事会任期届满。
聂梅生	独立董事	被选举	2014 年 05 月 13 日	公司董事会换届选举。
潘平	监事	任期满离任	2014 年 05 月 13 日	第八届监事会任期届满。
周杨梅	监事	被选举	2014 年 05 月 13 日	公司监事会换届选举。
韩翀	监事	被选举	2014 年 05 月 13 日	公司监事会换届选举。
周达	职工监事	被选举	2014 年 05 月 13 日	公司监事会换届选举。
傅孝文	监事	被选举	2014 年 09 月 10 日	经公司监事会提请股东大会选举。
陈昌凤	职工监事	被选举	2014 年 09 月 25 日	经公司职工民主选举。
聂铭	职工监事	被选举	2014 年 09 月 25 日	经公司职工民主选举。
陈红	职工监事	被选举	2014 年 09 月 25 日	经公司职工民主选举。
何文权	职工监事	离任	2014 年 09 月 25 日	因工作原因，自愿辞去职工代表监事职务。
周达	职工监事	离任	2014 年 09 月 25 日	因工作原因，自愿辞去职工代表监事职务。
李宇航	董事	离任	2014 年 11 月 19 日	因个人原因，自愿辞去公司董事职务。
宗书声	副总裁	离任	2014 年 11 月 19 日	因工作原因，自愿辞去本公司副总裁职务。
潘平	董事	离任	2015 年 03 月 20 日	因个人原因，自愿辞去公司董事职务。
聂梅生	独立董事	离任	2015 年 03 月 20 日	根据中组部关于规范退（离）休领导干部兼职问题相关文件精神，自愿辞去公司独立董事职务。

## 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

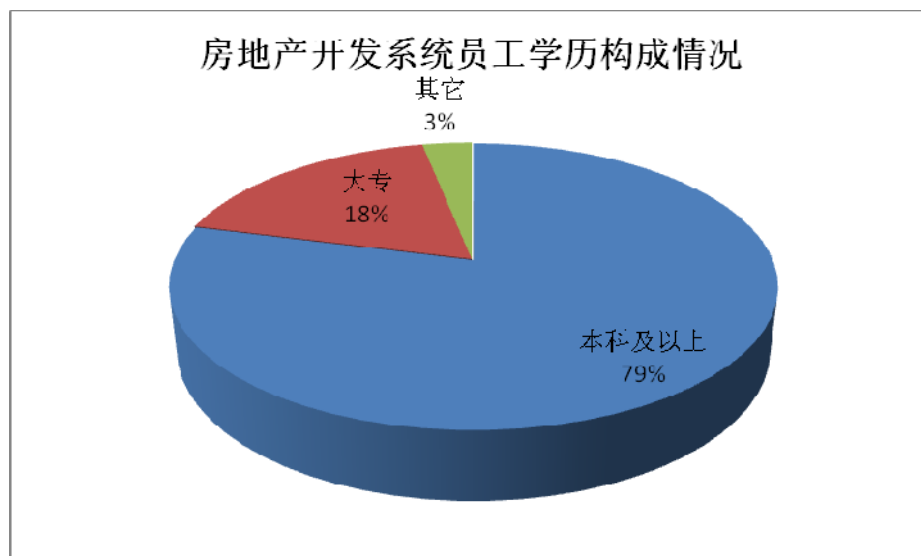
截止2014年12月31日，公司共有在册员工10393人，较上年增长17%。其中：房地产开发系统有员工2997人，具有大专以上学历的有2903人，占房地产开发系统员工总数的96.86%。专业构成：销售人员734人，技术人员1123人，财务人员319人，行政管理人员包括IT、法律、人力资源、信息分析及公司高级管理人员821人。物业管理系统共有员工5925人，具有大专以上学历的有1130人，占物业管理系统员工总数的19.07%。辅业系统共有员工1471人，具有大专以上学历的有559人，占辅业系统员工总数的38.00%。公司无需要承担费用的离退休职工。

### 1、员工薪酬政策

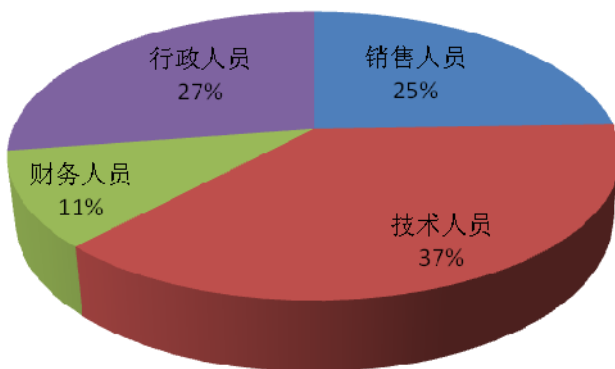
根据《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，回报基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，总体上坚持价值贡献与利益回报成正比、业内富有竞争力的基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

### 2、培训计划

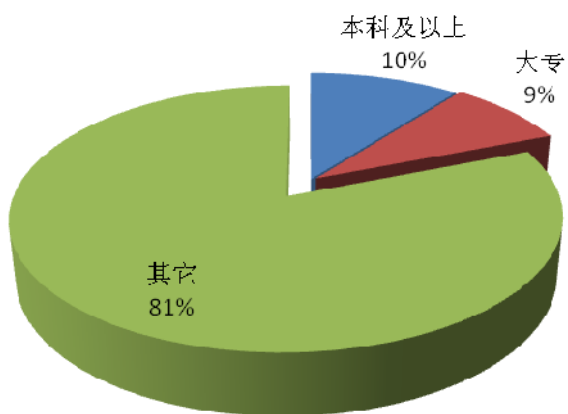
帮助员工培养终生就业能力。通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。全年管理人员培训学时不低于50小时，操作工不低于是30小时。各公司组织培训专业技能培训，集团组织管理培训，培训覆盖率达99%。



房地产开发系统员工专业构成情况



物业管理系统员工学历构成情况



## 第九节 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，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。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、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，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11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，都先经公司关联交易委员会审议后提交公司董事会和股东大会审议，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，并按规定予以及时、充分、准确披露，保证关联交易符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，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行。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，并对交易情况予以充分披露。

#### 3、关于董事与董事会

报告期内，公司共组织召开19次董事会会议。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，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。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8次监事会会议。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、稳健的发展。

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

公司认真贯彻落实中国证监会、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。2014 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
2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 13 日	《公司 2013 年度董事会工作报告》、《公司 2013 年度监事会工作报告》、《公司 2013 年度财务决算报告》、《公司 2013 年年度报告全文及摘要》、《公司 2013 年度利润分配方案》、《关于公司 2014 年度日常关联交易预计的议案》、《关于聘请 2014 年度财务及内部控制审计机构的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》、《关于〈公司	审议通过	2014 年 05 月 14 日	《关于公司 2013 年年度股东大会决议暨中小投资者表决结果的公告》（公告编号：2014-039 号）刊登于巨潮资讯网。

		未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划>的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于调整非公开发行股票事项决议有效期的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况专项报告的议案》、《公司董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》			
--	--	--	--	--	--

## 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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 23 日	《关于聘请 2013 年度财务及内部控制审计机构的议案》、《关于修改<公司关联交易管理制度>的议案》、《关于修改<公司重大投资决策管理制度>的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	审议通过	2014 年 01 月 24 日	《关于 2014 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2014-006 号）刊登于巨潮资讯网。
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 02 月 13 日	《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜议案》	审议通过	2014 年 02 月 14 日	《关于 2014 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2014-011 号）刊登于巨潮资讯网。
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 05 月 15 日	《关于公司接受平安大华委托贷款暨关联交易的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	审议通过	2014 年 05 月 16 日	《关于 2014 年第三次临时股东大会决议暨中小投资者表决结果的公告》（公告编号：2014-045 号）刊登于巨潮资讯网。
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 06 月 25 日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于调整公司 2013 年度非公开发行股票方案中部分事项的议案》、《关于修订<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》、《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》	审议通过	2014 年 06 月 26 日	《关于 2014 年第四次临时股东大会决议暨中小投资者表决》（公告编号：2014-058 号）刊登于巨潮资讯网。
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 07 月 02 日	《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	审议通过	2014 年 07 月 03 日	《关于 2014 年第五次临时股东大会决议的公告》（公告编号：2014-064 号）刊登于巨潮资讯网。

2014 年第六次临时股东大会	2014 年 07 月 14 日	《关于公司接受平安大华委托贷款暨关联交易的议案》	审议通过	2014 年 07 月 15 日	《关于 2014 年第六次临时股东大会决议暨中小投资者表决结果的公告》(公告编号: 2014-071 号)刊登于巨潮资讯网。
2014 年第七次临时股东大会	2014 年 09 月 15 日	《关于公司为控股子公司提供担保的议案》	审议通过	2014 年 09 月 16 日	《关于 2014 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2014-097 号)刊登于巨潮资讯网。
2014 年第八次临时股东大会	2014 年 09 月 26 日	《关于修改<公司章程>的议案》、《关于修改<公司未来三年(2014-2016 年)股东分红回报规划>的议案》、《关于补选公司监事的议案》	审议通过	2014 年 09 月 27 日	《关于 2014 年第八次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2014-101 号)刊登于巨潮资讯网。
2014 年第九次临时股东大会	2014 年 10 月 29 日	《关于公司拟注册和发行不超过人民币 39 亿元中期票据的议案》、《关于公司预计新增对控股子公司担保额度的议案》	审议通过	2014 年 10 月 30 日	《关于 2014 年第九次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2014-120 号)刊登于巨潮资讯网。
2014 年第十次临时股东大会	2014 年 12 月 25 日	《关于公司接受无固定期限委托贷款的议案》、《关于全资子公司为公司提供担保的议案》	审议通过	2014 年 12 月 26 日	《关于 2014 年第十次临时股东大会决议的公告》(公告编号: 2014-150 号)刊登于巨潮资讯网。

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 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	19	1	18	0	0	否
袁小彬	19	1	18	0	0	否



聂梅生	14	0	11	3	0	否
陈兴述	5	1	4	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，对公司非公开发行股票事项、发行公司债券事项、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2013年年度财务报告、2014年第一季度财务报表、2014年半年度财务报表、2014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。

#### 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，未发现存在公司法、《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，并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公司董事会审议。

#### 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及战略转型，审核了公司投资设立新能源公司事项，并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相关建议。

## 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，金科控股为本公司控股股东，持有本公司股份252,835,355股，占公司总股本的18.34%，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、执行总裁、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

适用  不适用

## 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。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《企业内部控制基本规范》、《主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范、有效的内控组织架构，形成了覆盖决策、执行和监督等全方位的组织体系和制度体系。

公司已建立的内控体系主要包括：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。此外公司进一步固化内控建设成果，建立健全内控自我评价机制。

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，按照会计法、税法、经济法、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等国家有关法律法规的规定，结合行业特征和公司的实际情况，建立了较为完善的财务管理制度和内部控制体系。公司已制定《财务报销制度》、《财务资金授权审批手册》等一系列财务规章制度，实行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，建立了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。

公司根据工作流程梳理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，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	2015 年 03 月 31 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

#### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

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 2014 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	2015 年 03 月 31 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。

## 第十一节 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	2015 年 03 月 29 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（2015）8-77 号
注册会计师姓名	梁正勇、程兰

## 审 计 报 告

天健审（2015）8-77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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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2014年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2014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

二〇一五年三月二十九日

## 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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	7,527,131,604.31	6,364,503,639.90
结算备付金		
拆出资金		
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
衍生金融资产		
应收票据	15,300,000.00	1,050,000.00
应收账款	709,008,179.14	210,514,538.67
预付款项	796,701,986.10	1,191,785,760.11
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	1,737,074,275.37	1,823,074,182.38
买入返售金融资产		
存货	62,262,559,625.16	45,996,490,254.23
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,136,948,630.59	1,579,795,621.08
流动资产合计	75,184,724,300.67	57,169,553,996.37
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
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	336,774,746.08	804,998,882.41
投资性房地产	2,905,436,061.00	2,778,096,875.94
固定资产	1,132,931,471.61	542,938,144.86
在建工程	653,283,292.96	3,861,892.25
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	60,534,955.03	48,858,096.68
开发支出		
商誉	591,144,730.77	7,368,391.71
长期待摊费用	21,437,885.95	20,812,716.14
递延所得税资产	1,179,539,241.37	995,860,472.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,881,082,384.77	5,225,501,255.94
资产总计	82,065,806,685.44	62,395,055,252.31
流动负债：		
短期借款	2,206,670,000.00	1,980,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,361,651,268.76	1,667,451,647.10
应付账款	7,174,548,574.62	4,676,239,383.01
预收款项	22,430,623,471.25	18,668,331,885.17
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	223,355,293.73	186,060,616.51
应交税费	513,991,683.18	876,080,517.34
应付利息	347,675,641.14	114,532,803.87
应付股利	23,912,698.46	23,912,698.46



其他应付款	2,595,649,056.46	3,377,557,908.15
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	8,831,319,600.00	5,673,860,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	45,709,397,287.60	37,244,027,459.61
非流动负债：		
长期借款	21,311,210,000.00	12,660,654,672.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	72,928,871.54	62,807,756.66
递延所得税负债	516,060,205.86	505,051,678.82
其他非流动负债	1,290,000,000.00	1,995,000,000.00
非流动负债合计	23,190,199,077.40	15,223,514,107.48
负债合计	68,899,596,365.00	52,467,541,567.09
所有者权益：		
股本	1,378,540,051.00	1,158,540,051.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,102,318,777.08	175,205,436.32
减：库存股		
其他综合收益	594,504,975.70	559,740,586.31
专项储备		
盈余公积	161,768,591.16	301,114,786.54
一般风险准备		

未分配利润	6,292,813,928.44	5,657,563,669.18
归属于母公司所有者权益合计	10,529,946,323.38	7,852,164,529.35
少数股东权益	2,636,263,997.06	2,075,349,155.87
所有者权益合计	13,166,210,320.44	9,927,513,685.22
负债和所有者权益总计	82,065,806,685.44	62,395,055,252.31

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：刘绍军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	817,641,069.73	607,646,368.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,226,300.73	466,603.16
预付款项	289,593.47	604,272,700.18
应收利息		
应收股利	878,442,799.70	
其他应收款	13,837,733,512.10	18,585,274,622.91
存货	369,449,025.12	433,510,324.62
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	17,871,232.94	8,410,765.90
流动资产合计	15,934,653,533.79	20,239,581,385.01
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	11,152,637,847.75	7,347,713,887.44
投资性房地产	1,383,785,332.99	1,309,198,073.35
固定资产	7,564,875.95	9,531,138.78
在建工程		

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	6,997,070.72	7,829,404.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,873,890.52	9,752,838.00
递延所得税资产	47,051,284.06	66,908,396.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,605,910,301.99	8,750,933,738.42
资产总计	28,540,563,835.78	28,990,515,123.43
流动负债：		
短期借款		200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	118,388,278.36	246,557,143.11
预收款项	16,048,916.32	97,362,576.02
应付职工薪酬	38,408,756.89	42,201,513.00
应交税费	24,292,499.79	197,148,293.57
应付利息	244,431,917.27	54,218,509.43
应付股利		
其他应付款	10,475,670,626.08	20,773,492,932.73
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,190,900,000.00	1,375,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,108,140,994.71	22,986,780,967.86
非流动负债：		
长期借款	8,205,510,000.00	880,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	1,067,146.07	1,104,400.00
递延所得税负债	280,352,330.40	261,558,988.10
其他非流动负债		300,000,000.00
非流动负债合计	8,486,929,476.47	1,442,663,388.10
负债合计	20,595,070,471.18	24,429,444,355.96
所有者权益：		
股本	1,378,540,051.00	1,158,540,051.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,274,916,595.71	2,322,583,765.52
减：库存股		
其他综合收益	21,261,250.12	6,237,411.13
专项储备		
盈余公积	291,337,386.02	157,728,312.61
未分配利润	1,979,438,081.75	915,981,227.21
所有者权益合计	7,945,493,364.60	4,561,070,767.47
负债和所有者权益总计	28,540,563,835.78	28,990,515,123.43

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	17,323,507,266.17	16,069,615,178.82
其中：营业收入	17,323,507,266.17	16,069,615,178.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,867,066,319.18	14,903,232,865.07
其中：营业成本	13,336,658,521.21	11,886,281,912.99
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	1,240,540,387.97	1,625,381,132.31
销售费用	638,071,318.92	645,840,934.87
管理费用	719,321,145.66	636,295,217.46
财务费用	162,979,839.75	84,635,369.58
资产减值损失	769,495,105.67	24,798,297.86
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	54,312,554.05	47,742,213.50
投资收益（损失以“－”号填列）	44,747,997.06	-6,274,698.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29,781,399.44	-8,467,049.49
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	555,501,498.10	1,207,849,829.03
加：营业外收入	237,589,741.41	103,135,282.55
其中：非流动资产处置利得	1,005,175.42	517,095.03
减：营业外支出	39,657,472.26	43,672,335.90
其中：非流动资产处置损失	394,476.81	374,948.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	753,433,767.25	1,267,312,775.68
减：所得税费用	-109,605,297.61	321,028,636.15
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	863,039,064.86	946,284,139.53
归属于母公司所有者的净利润	907,884,138.79	984,071,530.24
少数股东损益	-44,845,073.93	-37,787,390.71
六、其他综合收益的税后净额	39,849,817.53	1,477,610.18
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	34,764,389.39	1,477,610.18
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不		

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	34,764,389.39	1,477,610.18
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-529,337.70	529,337.70
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	35,293,727.09	948,272.48
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,085,428.14	
七、综合收益总额	902,888,882.39	947,761,749.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	942,648,528.18	985,549,140.42
归属于少数股东的综合收益总额	-39,759,645.79	-37,787,390.71
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.78	0.85
（二）稀释每股收益	0.78	0.85

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

法定代表人：黄红云

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：刘绍军

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	510,724,913.79	1,760,311,646.05
减：营业成本	118,064,611.75	673,319,958.04
营业税金及附加	-15,758,057.48	173,412,680.68
销售费用	12,108,061.83	7,458,562.41
管理费用	240,387,022.01	203,008,185.73
财务费用	48,934,662.38	10,622,329.75

资产减值损失	1,641,499.03	3,979,060.89
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	34,628,039.64	35,767,627.87
投资收益（损失以“－”号填列）	1,100,284,004.11	301,502,155.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,107,366.93	4,376,255.33
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,240,259,158.02	1,025,780,651.75
加：营业外收入	37,231,550.72	35,366,173.39
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	5,952,997.10	10,925,400.24
其中：非流动资产处置损失	807.86	59,901.97
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,271,537,711.64	1,050,221,424.90
减：所得税费用	-64,553,022.43	191,952,913.58
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,336,090,734.07	858,268,511.32
五、其他综合收益的税后净额	15,023,838.99	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	15,023,838.99	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	15,023,838.99	

六、综合收益总额	1,351,114,573.06	858,268,511.32
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.15	0.74
（二）稀释每股收益	1.15	0.74

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	20,711,909,925.44	17,785,664,260.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,782,473,605.06	2,600,343,184.53
经营活动现金流入小计	24,494,383,530.50	20,386,007,444.66
购买商品、接受劳务支付的现金	24,557,039,151.05	18,744,042,885.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,139,400,330.72	880,744,767.17



支付的各项税费	2,420,978,446.03	2,030,629,008.26
支付其他与经营活动有关的现金	4,761,728,602.78	3,248,596,837.86
经营活动现金流出小计	32,879,146,530.58	24,904,013,498.81
经营活动产生的现金流量净额	-8,384,763,000.08	-4,518,006,054.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	559,703,656.49	96,692,393.23
取得投资收益收到的现金	4,461,147.22	11,900,472.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,708,875.92	2,586,237.32
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	565,873,679.63	111,179,103.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,806,293.62	77,772,727.05
投资支付的现金	809,915,355.59	615,000,000.00
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	332,027,088.53	142,863,976.43
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	1,246,748,737.74	864,329,477.31
投资活动产生的现金流量净额	-680,875,058.11	-753,150,374.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,859,600,000.00	929,643,294.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	685,800,000.00	929,643,294.12
取得借款收到的现金	23,274,120,000.00	20,000,580,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,558,872,094.80	6,054,273,645.99
筹资活动现金流入小计	31,692,592,094.80	26,984,496,940.11
偿还债务支付的现金	11,965,494,672.00	13,023,635,328.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,674,531,925.89	1,889,171,246.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,184,644.41	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,894,458,765.81	8,578,032,000.00

筹资活动现金流出小计	21,534,485,363.70	23,490,838,574.30
筹资活动产生的现金流量净额	10,158,106,731.10	3,493,658,365.81
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	1,092,468,672.91	-1,777,498,062.51
加：期初现金及现金等价物余额	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24
六、期末现金及现金等价物余额	5,805,282,261.64	4,712,813,588.73

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	422,069,949.98	461,158,625.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,926,289,810.25	18,943,201,046.72
经营活动现金流入小计	28,348,359,760.23	19,404,359,671.82
购买商品、接受劳务支付的现金	159,799,872.28	141,420,236.79
支付给职工以及为职工支付的现金	160,644,339.64	123,560,349.96
支付的各项税费	183,323,035.93	109,162,017.51
支付其他与经营活动有关的现金	31,669,072,978.89	18,576,207,223.37
经营活动现金流出小计	32,172,840,226.74	18,950,349,827.63
经营活动产生的现金流量净额	-3,824,480,466.51	454,009,844.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,461,147.22	11,900,472.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	268,579.31	282,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,315,526.75	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	19,045,253.28	12,182,472.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,608,583.09	8,940,545.36
投资支付的现金	3,236,232,830.19	604,200,000.00

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	3,240,841,413.28	613,140,545.36
投资活动产生的现金流量净额	-3,221,796,160.00	-600,958,072.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,173,800,000.00	
取得借款收到的现金	8,445,860,000.00	1,270,000,000.00
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	10,619,660,000.00	1,270,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,634,230,000.00	14,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	729,615,550.56	337,766,420.73
支付其他与筹资活动有关的现金		718,120,000.00
筹资活动现金流出小计	3,363,845,550.56	1,070,086,420.73
筹资活动产生的现金流量净额	7,255,814,449.44	199,913,579.27
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	209,537,822.93	52,965,350.69
加：期初现金及现金等价物余额	607,388,628.17	554,423,277.48
六、期末现金及现金等价物余额	816,926,451.10	607,388,628.17

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,158,540,051.00				175,205,436.32		559,740,586.31		301,114,786.54		5,657,563,669.18	2,075,349,155.87	9,927,513,685.22
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,158,540,051.00			175,205,436.32		559,740,586.31		301,114,786.54		5,657,563,669.18	2,075,349,155.87	9,927,513,685.22
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	220,000,000.00			1,927,113,340.76		34,764,389.39		-139,346,195.38		635,250,259.26	560,914,841.19	3,238,696,635.22
(一)综合收益总额						34,764,389.39				907,884,138.79	-39,759,645.79	902,888,882.39
(二)所有者投入和减少资本	220,000,000.00			1,927,113,340.76				-272,955,268.79			623,859,131.39	2,498,017,203.36
1. 股东投入的普通股	220,000,000.00			1,952,332,830.19							281,715,920.43	2,454,048,750.62
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-25,219,489.43				-272,955,268.79			342,143,210.96	43,968,452.74
(三)利润分配								133,609,073.41		-272,633,879.53	-23,184,644.41	-162,209,450.53
1. 提取盈余公积								133,609,073.41		-133,609,073.41		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-139,024,806.12	-23,184,644.41	-162,209,450.53
4. 其他												

(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,378,540.05				2,102,318,777.08		594,504,975.70		161,768,591.16		6,292,813,928.44	2,636,263,997.06	13,166,210,320.44

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,158,540.05				138,750,298.93		558,262,976.13		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														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,158,540.05				138,750,298.93		558,262,976.13		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“—”					36,455,137.39		1,477,610.18		85,826,851.13		782,390,674.01	1,062,205,281.00	1,968,355,554.00	

号填列)											47	18
(一)综合收益总额						1,477,610.18				984,071,530.24	-37,787,390.71	947,761,749.71
(二)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. 股东投入的普通股											1,174,643,294.10	1,174,643,294.10
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				36,455,137.39							-74,650,621.92	-38,195,484.53
(三)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												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他													
四、本期期末余额	1,158,540.05				175,205,436.32		559,740,586.31		301,114,786.54		5,657,563.669	2,075,349.155	9,927,513.685
	1.00										18	87	22

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,158,540,051.00				2,322,583,765.52		6,237,411.13		157,728,312.61	915,981,227.21	4,561,070,767.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,158,540,051.00				2,322,583,765.52		6,237,411.13		157,728,312.61	915,981,227.21	4,561,070,767.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	220,000,000.00				1,952,332,830.19		15,023,838.99		133,609,073.41	1,063,456,854.54	3,384,422,597.13
（一）综合收益总额							15,023,838.99			1,336,090,734.07	1,351,114,573.06
（二）所有者投入和减少资本	220,000,000.00				1,952,332,830.19						2,172,332,830.19
1. 股东投入的普通股	220,000,000.00				1,952,332,830.19						2,172,332,830.19
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									133,609,073.41	-272,633,879.5	-139,024,806.12

										3	
1. 提取盈余公积									133,609,073.41	-133,609,073.41	
2. 对所有者（或股东）的分配										-139,024,806.12	-139,024,806.12
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,378,540,051.00				4,274,916,595.71		21,261,250.12		291,337,386.02	1,979,438,081.75	7,945,493,364.60

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,158,540,051.00				2,322,583,765.52		6,237,411.13		71,901,461.48	259,393,572.12	3,818,656,261.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,158,540,051.00				2,322,583,765.52		6,237,411.13		71,901,461.48	259,393,572.12	3,818,656,261.25



三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								85,826,851.13	656,587,655.09	742,414,506.22
(一)综合收益总额									858,268,511.32	858,268,511.32
(二)所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三)利润分配								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. 对所有者(或股东)的分配									-115,854,005.10	-115,854,005.10
3. 其他										
(四)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	1,158,540,051.00			2,322,583,765.52		6,237,411.13	157,728,312.61	915,981,227.21	4,561,070,767.47	

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府重府发（1986）290 号文批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市江北区。公司现持有注册号为 500000000007018 的营业执照，注册资本 1,378,540,051 元，股份总数 1,378,540,051 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 459,716,011 股；无限售条件的流通股份 918,824,040 股。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。主要产品或提供的劳务：房地产销售、风能投资开发、物业管理、酒店经营、园林工程、门窗工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2015 年 3 月 29 日第九届第十五次董事会批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司和无锡金科科润房地产开发有限公司等 115 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

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

#### (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (五) 合并财务报表的编制方法

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

#### (六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (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，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2. 外币财务报表折算

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

#### (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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

#### (十) 应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

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

###### (2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	1	1

1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

### 3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与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、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. 发出存货的计价方法

- (1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时，开发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公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

##### 3. 存货可变现净值的确定依据

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



#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

#### (十二) 划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

#### (十三) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

##### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

## （十六）在建工程

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

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

## （十七）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## （十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件、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

#### (十九) 部分长期资产减值

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

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

#### (二十) 长期待摊费用

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

#### (二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

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

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十二) 预计负债

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

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

### (二十三) 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。

### (二十四) 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。

### (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

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

资产、金融负债或权益工具。

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

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

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

### 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。

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

### 4. 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。

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

#### 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。

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

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

#### 6. 电力销售收入

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

#### 7. 其他业务收入

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

### (二十七) 政府补助

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

#### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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。

#### (二十八) 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。

#### (二十九) 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。

#### (三十) 重要会计政策变更

##### (1) 会计政策变更的内容和原因

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

本次会计政策变更业经公司第九届第九次董事会审议通过。

##### (2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注

2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
资本公积	-559,740,586.31	[注 1]
其他综合收益	559,740,586.31	[注 1]
递延收益	62,807,756.66	[注 2]
其他非流动负债	-62,807,756.66	[注 2]

[注 1] 公司按照修订后的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》，将可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额由原列报“资本公积”科目转列“其他综合收益”科目进行核算。

[注 2] 公司按照修订后的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》，将与资产相关的政府补助由原列报“其他非流动负债”科目转列“递延收益”科目进行核算。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、6%、13%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	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%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	15%
重庆合川区金科合竣置业有限公司(以下简称合竣置业)	15%
重庆市搏展房地产开发有限责任公司(以下简称搏展地产)	15%
重庆市金科星聚置业有限公司(以下简称星聚置业)	15%
重庆中讯物业发展有限公司(以下简称中讯物业)	15%
重庆天源盛置业发展有限公司(以下简称天源盛置业)	15%
重庆璧山县金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	15%
重庆市佳乐九龙房地产开发有限公司(以下简称佳乐九龙)	15%
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	15%
重庆市金科上尊置业有限公司(以下简称上尊置业)	15%
重庆市金科途鸿置业有限公司(以下简称途鸿置业)	15%
重庆市金科大酒店有限公司(以下简称金科酒店)	15%
重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)	15%
重庆展弘园林有限公司(以下简称展弘园林)	15%
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	15%
重庆市金科物业服务有限公司(以下简称金科物业)	15%
新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)	[注 1]
金裕控股集团有限公司(以下简称金裕控股)	[注 2]
香港俊德国际贸易有限公司(以下简称香港俊德)	16.5%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注 1] 详见本财务报表附注税项之税收优惠说明。

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

## (二) 税收优惠

### 1. 增值税

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

### 2. 企业所得税

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》(发改委令 2014 年第 15 号)、财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)及主管税务机关的批复,重庆金科、合竣置业、搏展地产、星聚置业、中讯物业、天源盛置业、众玺置业、佳乐九龙、骏耀地产、上尊置业、途鸿置业、金科酒店、凯尔辛基、展弘园林、庆科商贸、金科物业 2014 年度企业所得税暂按 15%的税率计缴。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》(发改能源〔2012〕2561 号),烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力(风电)的生产和供应”,符合《公共基础设施项目所得税优惠目录(2008 年版)》电力类别中的“风电发电新建项目”,新疆华冉享受从 2014 年(取得第一笔收入的年度)至 2016 年免征企业所得税,2017-2019 年减半征收企业所得税优惠政策。

### (三) 其他

按照《中华人民共和国企业所得税法》规定,金科物业下设的北京物业分公司、无锡物业分公司、江阴物业分公司、开县物业分公司、郴州物业分公司、湖南物业分公司、成都物业分公司、内江物业分公司、苏州物业分公司、涪陵物业分公司、吴江物业分公司、南通物业分公司、张家港物业分公司、山东物业分公司、如皋物业分公司、无锡南长物业分公司、渝西物业分公司、北京昌平物业分公司、陕西物业分公司、五家渠物业公司、遵义物业分公司、青岛物业分公司、云南物业分公司的企业所得税申报缴纳方式由原属地申报缴纳方式改为按法人企业汇总缴纳的方式向金科物业登记注册地税务机关汇总纳税申报。金科物业及其重庆地区分公司的企业所得税税率为 15%,其余分公司的企业所得税税率为 25%。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	1,223,580.13	3,505,688.92
银行存款	5,804,058,681.51	4,709,307,899.81
其他货币资金	1,721,849,342.67	1,651,690,051.17
合 计	7,527,131,604.31	6,364,503,639.90
其中:存放在境外的款项总额	1,019,777.25	1,024,692.82

## 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
指定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
其中：其他		2,340,000.00
合 计		2,340,000.00

## 3. 应收票据

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	15,300,000.00		15,300,000.00	1,050,000.00		1,050,000.00
合 计	15,300,000.00		15,300,000.00	1,050,000.00		1,050,000.00

## (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	2,184,485.15	
小 计	2,184,485.15	

## 4. 应收账款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	732,311,933.05	100.00	23,303,753.91	3.18	709,008,179.14
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	732,311,933.05	100.00	23,303,753.91	3.18	709,008,179.14
-----	----------------	--------	---------------	------	----------------

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	222,696,986.63	100.00	12,182,447.96	5.47	210,514,538.67
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	222,696,986.63	100.00	12,182,447.96	5.47	210,514,538.67

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	656,224,972.95	6,562,249.73	1.00
1-2 年	36,552,828.43	1,827,641.43	5.00
2-3 年	25,458,432.05	5,091,686.41	20.00
3-5 年	8,507,046.57	4,253,523.29	50.00
5 年以上	5,568,653.05	5,568,653.05	100.00
小 计	732,311,933.05	23,303,753.91	3.18

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备金额 10,677,881.65 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	44,342,430.00	6.06	443,424.30
客户 2	42,132,966.39	5.75	421,329.66
客户 3	25,658,028.54	3.50	256,580.29
客户 4	13,698,086.00	1.87	136,980.86

客户 5	12,990,591.00	1.77	129,905.91
小 计	138,822,101.93	18.95	1,388,221.02

## 5. 预付款项

## (1) 账龄分析

## 1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	748,135,341.27	93.90		748,135,341.27	1,168,798,025.54	98.07		1,168,798,025.54
1-2 年	32,525,117.42	4.08		32,525,117.42	14,320,938.96	1.20		14,320,938.96
2-3 年	7,702,677.79	0.97		7,702,677.79	3,077,335.10	0.26		3,077,335.10
3 年以上	8,338,849.62	1.05		8,338,849.62	5,589,460.51	0.47		5,589,460.51
合 计	796,701,986.10	100.00		796,701,986.10	1,191,785,760.11	100.00		1,191,785,760.11

## 2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
成都城市燃气有限责任公司	10,091,250.00	尚未达到结算条件
内江华润燃气有限公司	4,787,440.00	尚未达到结算条件
小 计	14,878,690.00	

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
重庆市万州区公共资源综合交易中心	270,000,000.00	33.89
成都市公共资源交易服务中心	124,556,650.00	15.63
遂宁市公共资源交易服务中心	100,000,000.00	12.55
重庆市国土资源和房屋管理局	100,000,000.00	12.55

三洋电梯（珠海）有限公司	36,175,306.70	4.54
小 计	630,731,956.70	79.16

## 6. 其他应收款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,817,727,098.28	100.00	80,652,822.91	4.44	1,737,074,275.37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,817,727,098.28	100.00	80,652,822.91	4.44	1,737,074,275.37

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	10.12	3,000,000.00	1.58	187,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,686,779,552.31	89.88	50,705,369.93	3.01	1,636,074,182.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,876,779,552.31	100.00	53,705,369.93	2.86	1,823,074,182.38

## 2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	939,354,971.86	9,393,549.72	1.00
1-2 年	202,067,295.39	10,103,364.76	5.00



2-3 年	99,436,941.57	19,887,388.31	20.00
3-5 年	20,848,987.45	10,424,493.73	50.00
5 年以上	30,844,026.39	30,844,026.39	100.00
小 计	1,292,552,222.66	80,652,822.91	6.24

## 3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
保证金组合	525,174,875.62		
小 计	525,174,875.62		

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备金额 29,943,532.23 元, 本期收回或转回坏账准备金额 3,000,000.00 元。

## 2) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

单位名称	收回或转回金额	收回方式
重庆嘉溢华科技实业有限公司	3,000,000.00	[注]
小 计	3,000,000.00	

[注] 收回方式详见本财务报表附注关联方及关联方交易之关联方履行承诺情况说明。

## (3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	525,174,875.62	599,018,647.68
土地款	422,305,499.31	
土地整治款	166,033,635.00	563,153,672.50
项目合作款	203,977,438.90	40,000,000.00
应收暂付款	354,911,006.55	538,143,996.75
其他	145,324,642.90	136,463,235.38
合 计	1,817,727,098.28	1,876,779,552.31

## (4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
昆明市官渡区人民政府 [注 1]	土地款	422,305,499.31	1 年以内	23.23	4,223,054.99
浏阳市农业发展有限公司 [注 2]	土地整治款	166,033,635.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	9.13	14,698,247.40
重庆中俊投资有限公司 [注 3]	项目合作款	148,977,438.90	1 年以内	8.20	1,489,774.39
济南市房地产业协会[注 4]	预售款监管保证金	118,054,565.00	1 年以内、1-2 年	6.49	
苏州市土地储备中心[注 5]	竞买保证金	85,500,000.00	1 年以内	4.70	
小 计		940,871,138.21		51.75	20,411,076.78

[注 1] 系根据子公司云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称金科鑫海汇）与昆明市官渡区人民政府于 2014 年 12 月 31 日签订的《国有土地使用权收回协议》，因规划调整需收回金科鑫海汇公开招拍挂竞得的 KCGD2014-2-A1 地块，昆明市官渡区人民政府按照该地块原签订的《国有建设用地使用权出让合同》所约定的价款回收该地块，昆明市官渡区人民政府应退回金科鑫海汇原已付土地出让价款及配套费。

[注 2] 系根据公司与浏阳市人民政府签订的《土地联合整治协议书》及《补充协议》支付的浏阳仙人湖水库项目土地综合整治费用。

[注 3] 系根据子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司与重庆中俊投资有限公司签订的《照母山 O 分区项目合作投资协议》支付的照母山 O 分区项目合作款及按该协议约定应收取的资金占用费。

[注 4] 系子公司济南金科西城房地产开发有限公司根据《济南市商品房预售款监管实施细则》支付的预售款监管保证金。

[注 5] 系子公司无锡金科房地产开发有限公司支付的苏地 2014-G-68 号及 2014-G-73 号地块的竞买保证金。

## 7. 存货

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

原材料	15,429,819.05		15,429,819.05	13,630,452.92		13,630,452.92
低值易耗品	943,041.52		943,041.52	422,780.12		422,780.12
库存商品	145,480,490.16		145,480,490.16	90,840,884.13		90,840,884.13
开发成本	50,003,146,889.13	404,426,799.14	49,598,720,089.99	36,898,744,032.94		36,898,744,032.94
拟开发产品	2,550,963,644.71		2,550,963,644.71	1,268,717,524.40		1,268,717,524.40
开发产品	9,935,240,517.09	327,446,892.65	9,607,793,624.44	7,443,623,834.40		7,443,623,834.40
出租开发产品	300,439,758.97		300,439,758.97	210,112,828.52		210,112,828.52
工程施工	42,789,156.32		42,789,156.32	70,397,916.80		70,397,916.80
合 计	62,994,433,316.95	731,873,691.79	62,262,559,625.16	45,996,490,254.23		45,996,490,254.23

## (2) 存货跌价准备

## 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转	其他	
开发成本		404,426,799.14				404,426,799.14
开发产品		327,446,892.65				327,446,892.65
小 计		731,873,691.79				731,873,691.79

[注] 截至 2014 年 12 月 31 日，子公司无锡金科科润房地产开发有限公司、无锡金科嘉润房地产开发有限公司、湖南金科房地产开发有限公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行减值测试后，对上述公司分别开发的无锡·米兰花园 A、无锡·城南世家、长沙·盛世东方大院分别计提存货跌价准备 82,953,378.01 元、586,990,392.46 元、61,929,921.32 元。

## 2) 确定可变现净值的具体依据。

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

## (3) 借款费用资本化情况

公司本期借款费用资本化金额合计 268,962.88 万元。

## (4) 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
重庆·金科世界城	2011 年 11 月	2014 年 5 月	213,108.00		693,980,676.16
重庆合川·金科世界城	2012 年 3 月	2015 年 2 月	112,358.00	426,651,314.11	718,689,737.61
重庆合川·天籁城项目	2014 年 5 月	2016 年 6 月	80,000.00	336,486,208.92	
重庆·金科江津世界城	2013 年 4 月	2015 年 5 月	133,672.00	900,389,854.66	535,106,321.62
重庆江津·金科中央公园城	2013 年 8 月	2015 年 9 月	210,840.80	960,095,973.30	84,031,429.77
重庆·金科东方王府	2010 年 7 月	2015 年 6 月	174,999.00	11,753,779.05	1,073,747,355.77
重庆·金科廊桥水乡	2010 年 7 月	2015 年 2 月	720,000.00	2,022,784,003.04	2,043,660,366.28
重庆·金科太阳海岸	2009 年 11 月	2015 年 9 月	200,000.00	9,683,033.13	286,497,950.47
重庆·金科雷家桥	2011 年 7 月	2015 年 1 月	359,831.00	2,095,272,962.89	1,890,365,214.68
重庆璧山·金科中央公园城	2012 年 1 月	2015 年 6 月	306,011.00	1,135,459,315.13	1,402,159,385.26
重庆北碚·金科城	2013 年 7 月	2015 年 12 月	358,772.00	1,812,720,965.28	1,258,246,097.74
重庆·万盛金科中华养生城	2013 年 6 月	2015 年 1 月	104,600.00	660,625,696.56	280,856,046.07
重庆·金科时代中心	2013 年 4 月	2015 年 11 月	387,420.00	1,687,052,315.43	1,276,346,586.47
重庆·西永天宸	2014 年 4 月	2016 年 8 月	465,800.00	1,788,403,203.92	
重庆·金科空港城	2014 年 6 月	2017 年 7 月	190,000.00	230,171,631.43	
重庆·金科中央华府	2014 年 10 月	2016 年 7 月	128,000.00	396,024,942.54	
重庆南川·金科世界城	2014 年 8 月	2016 年 7 月	290,000.00	412,447,852.38	
重庆开县·金科开州城	2011 年 7 月	2016 年 5 月	287,247.52	901,291,456.39	782,492,898.07
重庆·开县金科大酒店	2012 年 9 月	2014 年 12 月	38,000.00		82,324,636.70
重庆开县·金科财富中心	2012 年 10 月	2015 年 8 月	187,599.38	855,248,063.92	479,919,513.60
重庆云阳·金科世界城	2014 年 2 月	2016 年 9 月	304,850.00	1,000,477,160.54	

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·金科天湖小镇	2009 年 9 月	2015 年 4 月	91,000.00	25,595,836.11	28,335,093.28
重庆涪陵·金科中央公园城	2011 年 8 月	2015 年 9 月	246,593.00	586,063,438.45	148,149,749.11
重庆长寿·金科阳光小镇	2012 年 7 月	2015 年 3 月	160,539.00	659,807,195.52	945,525,192.61
重庆涪陵·金科天籁城	2013 年 4 月	2015 年 5 月	165,000.00	934,355,506.60	535,039,595.72
重庆长寿·金科世界城	2013 年 6 月	2016 年 4 月	494,499.00	1,335,247,102.80	832,558,766.27
重庆丰都·金科黄金海岸	2014 年 7 月	2016 年 10 月	250,000.00	399,010,336.02	
重庆永川·金科中央公园城	2010 年 8 月	2016 年 12 月	154,244.00	14,757,296.00	13,918,068.14
重庆永川·金科阳光小镇	2010 年 12 月	2015 年 7 月	148,650.00	407,345,102.10	367,416,134.99
重庆永川·金科公园王府	2014 年 6 月	2016 年 9 月	150,000.00	488,557,079.82	
重庆荣昌·金科世界城	2011 年 10 月	2015 年 7 月	429,228.00	652,482,051.70	941,898,509.33
重庆大足·金科中央公园城	2012 年 12 月	2015 年 5 月	240,392.00	1,093,224,144.28	677,932,724.92
成都·金科中心	2012 年 12 月	2015 年 7 月	125,000.00	908,928,187.59	626,452,521.32
成都·金科廊桥水乡	2010 年 4 月	2016 年 5 月	198,982.00	309,240,864.22	934,402,864.45
成都·金科天籁城	2011 年 7 月	2014 年 10 月	127,700.00		647,405,151.33
成都·金科东方雅郡	2014 年 12 月	2016 年 11 月	150,000.00	402,207,357.67	
内江·金科中央公园城	2012 年 7 月	2015 年 10 月	170,000.00	337,942,743.65	654,910,151.82
内江·新城中心	2013 年 10 月	2016 年 9 月	350,000.00	1,296,988,655.99	606,679,195.21
内江·时代中心	2014 年 4 月	2016 年 8 月	127,400.00	403,689,135.60	
北京·金科纳帕庄园	2010 年 10 月	2015 年 8 月	486,191.00	1,368,593,378.36	2,754,053,001.22
北京·金科廊桥花园	2011 年 10 月	2015 年 3 月	258,077.00	870,060,619.03	741,160,308.61
北京·金科中心	2014 年 12 月	2017 年 2 月	325,126.00	2,680,890,589.62	
济南·金科世界城	2013 年 4 月	2016 年 1 月	956,673.00	2,677,753,334.77	2,171,345,491.72

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
青岛·金科阳光美镇	2014 年 4 月	2016 年 4 月	175,000.00	443,768,564.79	
长沙·盛世东方大院	2009 年 4 月	2015 年 6 月	209,369.40	149,757,890.63	165,915,329.08
浏阳·天湖新城	2011 年 10 月	2015 年 4 月	175,338.00	1,004,342,104.94	774,070,309.19
长沙·金科世界城	2009 年 1 月	2016 年 1 月	161,197.34	624,349,838.06	488,195,091.93
长沙·金科中心	2013 年 4 月	2016 年 1 月	229,411.00	1,040,895,435.65	563,673,327.39
郴州·中央公园城	2014 年 2 月	2016 年 10 月	100,000.00	384,731,278.17	
郴州·南岭生态城 “在水一方”	2012 年 11 月	2015 年 1 月	80,000.00	304,910,899.03	292,260,428.14
无锡·米兰花园 B	2010 年 8 月	2016 年 7 月	77,166.00	38,666,426.47	30,639,260.58
无锡·米兰花园 A	2010 年 8 月	2015 年 1 月	157,849.33	364,821,744.70	328,903,330.27
无锡·城南世家	2010 年 6 月	2015 年 11 月	515,579.11	1,183,389,913.92	1,821,776,825.51
无锡·财富商业广场	2013 年 1 月	2015 年 12 月	144,310.39	1,031,003,814.79	697,853,272.54
江阴·东方华府	2010 年 5 月	2015 年 6 月	187,048.01	363,550,307.15	439,476,199.17
张家港·廊桥雅苑	2012 年 7 月	2015 年 12 月	187,276.00	707,244,541.16	755,525,179.51
张家港·廊桥美墅	2013 年 8 月	2016 年 1 月	112,552.00	449,149,142.53	315,364,753.42
江苏如皋·金科世界城	2013 年 7 月	2015 年 12 月	114,192.00	809,737,923.46	417,984,371.14
苏州·枫景颐庭	2010 年 9 月	2015 年 6 月	370,598.00	1,038,617,247.93	803,777,816.40
苏州·天籁花园	2013 年 4 月	2015 年 10 月	158,618.00	1,115,429,219.48	737,648,204.98
苏州·观天下	2014 年 10 月	2017 年 1 月	150,000.00	516,378,519.08	
南通·廊桥水岸	2012 年 4 月	2015 年 6 月	139,452.00	457,378,000.90	649,566,032.96
西安·金科天籁城	2013 年 11 月	2016 年 8 月	226,414.56	983,762,166.34	732,642,846.92
咸阳·金科世界城	2014 年 11 月	2018 年 11 月	337,391.33	457,316,719.57	
遵义·金科中央公园城	2013 年 11 月	2016 年 10 月	255,744.00	364,258,956.35	164,562,482.27
新疆·金科家居机电世博汇	2013 年 6 月	2016 年 5 月	126,168.00	112,916,777.42	33,167,125.08
新疆·金科廊桥水乡	2013 年 6 月	2015 年 9 月	219,615.00	431,124,214.07	88,483,088.66
新疆·金科中亚家居博览公园	2013 年 6 月	2016 年 8 月	197,737.00	129,865,554.02	81,652,021.48
小 计			15,855,314.16	50,003,146,889.13	36,898,744,032.94

[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。

2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆涪陵·金科南湖项目	2015 年 8 月	2017 年 7 月	240,000.00	385,454,976.00	
成都·金科星耀天都	2015 年 5 月	2017 年 1 月	100,000.00	218,046,839.63	
郴州·中央公园城	2014 年 2 月	2016 年 4 月	164,113.80		121,693,170.54
青岛·金科阳光美镇	2014 年 4 月	2016 年 9 月	175,000.00		293,725,570.61
重庆·西永天宸	2014 年 4 月	2016 年 3 月	505,149.00		706,640,151.00
重庆云阳·金科世界城	2014 年 2 月	2016 年 10 月	524,310.78		146,658,632.25
云南·金科时代中心	2015 年 4 月	2017 年 2 月	220,000.00	639,855,393.83	
重庆·金科星辰	2015 年 7 月	2017 年 2 月	90,943.00	152,110,294.17	
西永天宸二期	2015 年 10 月	2017 年 9 月	380,000.00	1,155,496,141.08	
小 计			2,399,516.58	2,550,963,644.71	1,268,717,524.40

[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。

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科花园	2003 年 12 月	120,652.58		120,652.58	
重庆·金科 VISAR 国际	2012 年 11 月	45,857,424.80		5,928,842.89	39,928,581.91
重庆·蚂蚁 SOHO	2008 年 4 月	28,773,816.23		3,884,690.46	24,889,125.77
重庆·东方王榭	2008 年 11 月	28,718,710.30		2,225,367.76	26,493,342.54
重庆·金科东方雅郡	2010 年 6 月	7,382,812.35		4,191,235.78	3,191,576.57
重庆·金科阳光小镇	2013 年 12 月	289,690,403.62	72,449,140.08	119,104,552.35	243,034,991.35
重庆·天湖美镇	2009 年 11 月	41,445,998.24			41,445,998.24
重庆·金科世界城	2014 年 7 月	251,248,915.94	889,529,334.43	818,792,260.43	321,985,989.94
重庆合川·金科世界城	2014 年 10 月		481,734,710.21	403,671,244.20	78,063,466.01
重庆·香江家园	2002 年 9 月	2,728,703.35			2,728,703.35

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科东方王府	2014 年 9 月	43,709,434.18	1,295,900,913.15	1,143,921,003.93	195,689,343.40
重庆·金科廊桥水乡	2014 年 10 月	355,148,241.59	1,150,463,424.45	1,015,851,974.41	489,759,691.63
重庆·金科小城故事	2010 年 1 月	8,357,318.31		1,238,865.63	7,118,452.68
重庆·金科太阳海岸	2014 年 11 月	171,343,782.15	384,170,207.09	312,376,247.44	243,137,741.80
重庆·金科西城大院	2012 年 3 月	127,148,157.68	23,484,120.00	3,344,023.89	147,288,253.79
重庆·金科雷家桥	2014 年 7 月		527,649,140.18	316,612,980.57	211,036,159.61
重庆璧山·金科中央公园城	2014 年 8 月		842,422,473.76	712,127,100.66	130,295,373.10
重庆·金砂水岸	2006 年 8 月	15,545,015.76		89,019.53	15,455,996.23
重庆·云湖天都	2010 年 1 月	53,896,148.80		4,148,776.75	49,747,372.05
重庆·廊桥水岸	2009 年 6 月	3,706,644.80		1,834,537.45	1,872,107.35
重庆·绿韵康城	2009 年 12 月	36,067,464.70			36,067,464.70
重庆·金科十年城	2013 年 11 月	136,926,231.13		23,772,580.55	113,153,650.58
重庆·中华坊	2005 年 10 月	43,795,063.38		51,975.60	43,743,087.78
重庆开县·金科开州城	2014 年 2 月	44,949,389.10	569,591,258.81	489,535,904.38	125,004,743.53
重庆·开县金科大酒店	2014 年 12 月		249,268,500.00	249,268,500.00	
重庆·金科天湖小镇	2011 年 6 月	1,661,399.31		-1,131,217.50	2,792,616.81
重庆涪陵·金科世界走廊 B 区	2012 年 9 月	79,033,735.46		32,917,418.15	46,116,317.31
重庆涪陵·金科中央公园城	2013 年 12 月	54,369,372.00		23,078,696.65	31,290,675.35
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	2013 年 10 月	273,932,146.73		67,211,531.80	206,720,614.93
重庆长寿·金科阳光小镇	2014 年 10 月		620,488,793.14	379,596,067.55	240,892,725.59
重庆永川·金科中央公园城	2014 年 2 月	418,431,720.81	49,041,911.52	327,845,593.86	139,628,038.47



项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆永川·金科阳光小镇	2014 年 10 月	333,086,817.17	177,025,334.74	376,464,747.21	133,647,404.70
重庆荣昌·金科世界城	2011 年 7 月	217,415,164.10	627,507,767.26	543,916,936.57	301,005,994.79
成都·金科一城	2012 年 12 月	71,616,943.75		58,293,232.02	13,323,711.73
成都·金科廊桥水乡	2014 年 1 月	319,940,649.77	967,622,749.01	482,906,307.17	804,657,091.61
成都·金科天籁城	2014 年 11 月	109,833,712.68	859,858,661.42	763,306,320.14	206,386,053.96
内江·金科中央公园城	2013 年 11 月		744,782,383.68	515,681,221.89	229,101,161.79
北京·帕提欧庄园	2011 年 1 月	31,920,107.53		20,840,283.60	11,079,823.93
北京·金科纳帕庄园	2014 年 5 月	642,684,380.27	1,682,650,633.49	1,159,614,078.47	1,165,720,935.29
北京·金科廊桥花园	2011 年 10 月	18,282,949.82	96,612,302.12	70,277,239.30	44,618,012.64
长沙·盛世东方大院	2014 年 6 月	191,700,456.83	148,394,972.19	59,933,983.39	280,161,445.63
浏阳·天湖新城	2014 年 7 月		20,669,203.57	20,669,203.57	
郴州·南岭生态城 “在水一方”	2014 年 10 月		123,685,903.50	26,505,659.83	97,180,243.67
无锡·金科东方王榭	2013 年 1 月	71,616,584.33		17,055,018.17	54,561,566.16
无锡·金科观庭	2013 年 1 月	65,054,323.50		31,308,817.17	33,745,506.33
无锡·金科万博广场	2013 年 1 月	201,430,236.62		11,406,473.60	190,023,763.02
无锡·米兰花园 B	2012 年 8 月	108,343,417.20		17,837,158.66	90,506,258.54
无锡·米兰花园 A	2014 年 8 月	174,645,430.32	133,305,862.12	210,252,664.35	97,698,628.09
无锡·城南世家	2014 年 8 月	1,115,884,948.63	970,824,402.03	691,610,450.40	1,395,098,900.26
江阴·锦绣天成	2012 年 6 月	9,333,758.79		-2,114.07	9,335,872.86
江阴·东方大院	2012 年 10 月	21,470,176.07		538,760.27	20,931,415.80
江阴·东方华府	2014 年 12 月	333,901,838.45	249,757,236.59	347,821,968.81	235,837,106.23
张家港·廊桥雅苑	2014 年 12 月		521,394,703.62	350,037,752.67	171,356,950.95
苏州·枫景颐庭	2014 年 8 月	834,754,242.15	184,554,654.70	155,565,527.08	863,743,369.77

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南通·廊桥水岸	2014 年 12 月		415,680,169.88	195,452,066.03	220,228,103.85
重庆·美社项目	2005 年 10 月	6,718,993.12			6,718,993.12
小 计		7,443,623,834.40	15,080,520,866.74	12,588,904,184.05	9,935,240,517.09

[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。

#### 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金沙水岸	9,338,992.63		323,797.20	9,015,195.43
重庆·云湖天都	33,253,542.76		1,105,058.76	32,148,484.00
重庆·廊桥水岸	4,506,204.65		149,333.52	4,356,871.13
重庆·金科十年城	22,704,400.82		687,094.08	22,017,306.74
重庆·金科西城大院	29,760,746.96		850,544.04	28,910,202.92
重庆·金科VISAR 国际	20,790,495.28		564,313.44	20,226,181.84
重庆·金科阳光小镇	12,176,009.46		490,784.32	11,685,225.14
重庆·美社项目	2,751,708.82		27,441.24	2,724,267.58
重庆·金科廊桥水乡	24,914,817.47	17,596,290.40	980,782.09	41,530,325.78
重庆涪陵·金科黄金海岸	3,668,008.37		102,337.92	3,565,670.45
重庆·金科天湖小镇	6,520,551.93		409,858.00	6,110,693.93
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区		45,698,685.03	1,240,392.84	44,458,292.19
浏阳·天湖新城		20,669,203.57	380,949.01	20,288,254.56
重庆永川·金科中央公园城	39,727,349.37	13,200,194.26	1,409,991.83	51,517,551.80
重庆永川·金科阳光小镇		1,944,010.95	58,775.47	1,885,235.48
小 计	210,112,828.52	99,108,384.21	8,781,453.76	300,439,758.97

#### 8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待转流转税金[注]	2,136,948,630.59	1,527,760,421.08
地票		52,035,200.00

合 计	2,136,948,630.59	1,579,795,621.08
-----	------------------	------------------

[注] 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、地方教育费附加及土地增值税与待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

#### 9. 可供出售金融资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他				22,705,783.60		22,705,783.60
合 计				22,705,783.60		22,705,783.60

#### 10. 长期股权投资

##### (1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	326,780,241.00		326,780,241.00	796,011,805.82		796,011,805.82
对合营企业投资	9,994,505.08		9,994,505.08	8,987,076.59		8,987,076.59
合 计	336,774,746.08		336,774,746.08	804,998,882.41		804,998,882.41

##### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公司	8,987,076.59			-752,584.25	
云南金万众房地产开发有限公司		10,000,000.00		-5,494.92	
小 计	8,987,076.59	10,000,000.00		-758,079.17	
联营企业					
渝商投资集团股份有限公司	579,260,089.65		-489,137,062.87	23,491,091.84	

重庆展禾农业发展 有限公司	13,955,684.33			1,955,576.07	
重庆银海融资租赁 有限公司	73,931,962.89			10,113,456.59	
吴江金科扬子置业 置业发展有限公司	128,864,068.95			-11,193,479.23	
小 计	796,011,805.82		-489,137,062.87	24,366,645.27	
合 计	804,998,882.41	10,000,000.00	-489,137,062.87	23,608,566.10	

(续上表)

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
合营企业						
云南金科鑫海汇置 业有限公司				-8,234,492.34		
云南金万众房地产 开发有限公司					9,994,505.08	
小 计				-8,234,492.34	9,994,505.08	
联营企业						
渝商投资集团股份 有限公司					113,614,118.62	
重庆展禾农业发展 有限公司					15,911,260.40	
重庆银海融资租赁 有限公司		-4,461,147.22			79,584,272.26	
吴江金科扬子置业 置业发展有限公司					117,670,589.72	
小 计		-4,461,147.22			326,780,241.00	
合 计		-4,461,147.22		-8,234,492.34	336,774,746.08	

## (3) 其他说明

根据公司、厦门鑫海汇投资管理有限公司、云南万年投资有限公司、昆明易森盈贸易有限公司（以下简称易森贸易）、兴合（深圳）企业管理咨询有限公司及子公司重庆金科签订的《昆明市官渡区六甲片区项目合作开发协议之补充协议》、子公司重庆金科与易森贸易签订的《股权转让协议》，本期子公司重庆金

科以 20 万元受让易森贸易持有的云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称金科鑫海汇）1%股权，股权转让完成后，重庆金科持有其 51%股权，金科鑫海汇董事会多数成员由重庆金科委派。重庆金科已于 2014 年 5 月底办理了相应的财产权交接手续，故自 2015 年 5 月起由合营企业转为纳入合并财务报表范围的子公司。

## 11. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	2,778,096,875.94	2,778,096,875.94
本期变动		
加：存货转入	96,670,751.01	96,670,751.01
减：其他转出	23,484,120.00	23,484,120.00
公允价值变动	54,152,554.05	54,152,554.05
期末数	2,905,436,061.00	2,905,436,061.00

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	26,151,398.24	正在办理中
小 计	26,151,398.24	

### (3) 其他说明

根据经营需要，经公司总裁办公会研究决定，本期将重庆·金科阳光小镇负 1 层 5,708.46 平方米商业用房、重庆合川·金科世界城 4,700.93 平方米负 1 层商场及库房、重庆开县·金科开州城 4,481.24 平方米负 1 层商场及库房长期持有出租，将其转为投资性房地产；本期将重庆·金科西城大院原拟长期持有的 2,415.88 平方米商业用房改为出售，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（2015）第 2 号）。

## 12. 固定资产

## (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	房屋及建筑物装修	家电设备	发电及相关设备	合计
账面原值									
期初数	327,866,270.01	27,958,355.77	76,371,085.95	45,656,865.37	24,538,448.08	200,871,065.30	17,049,483.11		720,311,573.59
本期增加金额	243,141,530.74	2,050,366.01	10,604,577.89	9,791,289.72	3,346,572.02	54,173,841.03	2,400,721.34	333,991,377.10	659,500,275.85
1) 购置	401,381.45	1,190,236.81	10,242,191.28	8,079,632.13	2,817,387.13	1,400,522.76	2,387,121.34		26,518,472.90
2) 在建工程转入		860,129.20	151,740.00		19,480.78	52,773,318.27	13,600.00		53,818,268.25
3) 企业合并增加	5,402,200.00		210,646.61	1,711,657.59	509,704.11			333,991,377.10	341,825,585.41
4) 存货转入	237,337,949.29								237,337,949.29
本期减少金额		167,221.28	1,546,541.22	2,712,251.75	754,877.63	2,700.00	189,838.00		5,373,429.88
1) 处置或报废		167,221.28	1,546,541.22	2,712,251.75	754,877.63	2,700.00	189,838.00		5,373,429.88
期末数	571,007,800.75	29,841,500.50	85,429,122.62	52,735,903.34	27,130,142.47	255,042,206.33	19,260,366.45	333,991,377.10	1,374,438,419.56
累计折旧									
期初数	22,686,422.61	8,589,308.05	39,684,356.13	20,196,260.42	14,790,215.09	64,567,070.12	6,859,796.31		177,373,428.73
本期增加金额	9,030,797.25	2,791,031.64	10,269,567.41	7,672,487.55	3,134,100.11	21,417,567.56	2,535,816.70	11,897,719.55	68,749,087.77
1) 计提	8,934,570.56	2,791,031.64	10,230,661.97	7,433,243.04	3,050,993.57	21,417,567.56	2,535,816.70		56,393,885.04
2) 企业合并增加	96,226.69		38,905.44	239,244.51	83,106.54			11,897,719.55	12,355,202.73
本期减少金额		136,035.20	1,474,686.56	2,133,255.08	723,702.17	1,537.50	146,352.04		4,615,568.55
1) 处置或报废		136,035.20	1,474,686.56	2,133,255.08	723,702.17	1,537.50	146,352.04		4,615,568.55
期末数	31,717,219.86	11,244,304.49	48,479,236.98	25,735,492.89	17,200,613.03	85,983,100.18	9,249,260.97	11,897,719.55	241,506,947.95
减值准备									
期初数									
本期增加金额									
1) 计提									
本期减少金额									
1) 处置或报废									
期末数									
账面价值									
期末账面价值	539,290,580.89	18,597,196.01	36,949,885.64	27,000,410.45	9,929,529.44	169,059,106.15	10,011,105.48	322,093,657.55	1,132,931,471.61
期初账面价值	305,179,847.40	19,369,047.72	36,686,729.82	25,460,604.95	9,748,232.99	136,303,995.18	10,189,686.80		542,938,144.86

## (2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	242,643,922.60	正在办理中
小 计	242,643,922.60	

## 13. 在建工程

## (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店装修工程	37,469,156.39		37,469,156.39	3,376,382.50		3,376,382.50
哈密烟墩第六风电场 200 兆瓦项目	612,835,176.98		612,835,176.98			
零星工程	2,978,959.59		2,978,959.59	485,509.75		485,509.75
合计	653,283,292.96		653,283,292.96	3,861,892.25		3,861,892.25

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
酒店装修工程		3,376,382.50	87,578,427.44	53,485,653.55		37,469,156.39
哈密烟墩第六风电场200兆瓦项目			612,835,176.98			612,835,176.98
零星工程		485,509.75	4,622,413.79	332,614.70	1,796,349.25	2,978,959.59
小计		3,861,892.25	705,036,018.21	53,818,268.25	1,796,349.25	653,283,292.96

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
酒店装修工程						自筹
哈密烟墩第六风电场 200 兆瓦项目			11,463,066.67			自筹
零星工程						自筹
小 计			11,463,066.67			

## 14. 无形资产

## (1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	37,724,469.74	22,447,526.65	69,200.00	60,241,196.39
本期增加金额	11,930,550.71	5,384,353.72	37,735.85	17,352,640.28
1) 购置		5,384,353.72	37,735.85	5,422,089.57
2) 存货转入	11,930,550.71			11,930,550.71
本期减少金额		35,002.13		35,002.13
1) 处置		35,002.13		35,002.13
期末数	49,655,020.45	27,796,878.24	106,935.85	77,558,834.54
累计摊销				
期初数	2,226,172.69	9,136,513.58	20,413.44	11,383,099.71
本期增加金额	998,151.72	4,632,902.33	17,613.59	5,648,667.64
1) 计提	998,151.72	4,632,902.33	17,613.59	5,648,667.64
本期减少金额		7,887.84		7,887.84
1) 处置		7,887.84		7,887.84
期末数	3,224,324.41	13,761,528.07	38,027.03	17,023,879.51
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置				



项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
期末数				
账面价值				
期末账面价值	46,430,696.04	14,035,350.17	68,908.82	60,534,955.03
期初账面价值	35,498,297.05	13,311,013.07	48,786.56	48,858,096.68

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
土地使用权	11,930,550.71	正在办理中
小 计	11,930,550.71	

## 15. 商誉

## (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00				30,000.00
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06				859,680.06
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆天豪门窗有限公司	3,869,524.97				3,869,524.97
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
新疆华冉东方新能源有限公司		583,776,339.06			583,776,339.06
合 计	7,496,543.52	583,776,339.06			591,272,882.58

## (2) 商誉减值准备

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-------	-----	------	------	-----

名称或形成商誉的事项		计提	其他	处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00					30,000.00
小 计	128,151.81					128,151.81

## (3) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

将新疆华冉东方新能源有限公司、重庆天豪门窗有限公司等分别视为不同的资产组。按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后确定为资产组可回收金额，与资产组的账面价值进行比较。减值测试结果表明，资产组没有出现新的减值损失。

## 16. 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
装修费	19,863,549.65	8,782,301.63	7,987,131.78		20,658,719.50
财产保险	949,166.49	850,000.20	1,020,000.24		779,166.45
合 计	20,812,716.14	9,632,301.83	9,007,132.02		21,437,885.95

## (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。

## 17. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	459,941,614.07	113,122,753.79	62,736,960.75	14,959,175.59
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,854,739,761.17	384,429,396.31	1,593,808,200.86	398,452,050.22
可抵扣亏损	1,003,244,583.16	234,707,433.94	511,206,525.76	126,633,033.28

内部交易未实现利润	156,967,551.63	39,241,887.91	140,915,404.50	35,228,851.13
土地溢价摊销	543,801,481.26	135,950,370.32	506,582,358.06	126,645,589.52
应付职工薪酬	114,039,595.98	23,369,038.15	106,718,449.98	24,919,845.17
其他	1,285,220,386.69	248,718,360.95	1,076,087,709.59	269,021,927.44
合 计	5,417,954,973.96	1,179,539,241.37	3,998,055,609.50	995,860,472.35

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	2,039,324,006.32	500,591,958.62	1,883,648,823.21	470,912,205.81
其他	61,872,988.90	15,468,247.24	136,557,892.01	34,139,473.01
合 计	2,101,196,995.22	516,060,205.86	2,020,206,715.22	505,051,678.82

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	375,888,654.54	3,150,857.14
可抵扣亏损	245,224,927.91	16,882,518.29
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
房地产企业预售收入计算的预计利润	46,267,437.40	
应付职工薪酬	2,886,697.39	
其他	7,614,175.07	
小 计	678,010,044.12	20,161,527.24

## (4) 其他说明

其他系可抵扣费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

## 18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

保证借款	1,420,000,000.00	1,310,000,000.00
质押借款	548,670,000.00	
抵押借款	40,000,000.00	190,000,000.00
质押及保证借款		480,000,000.00
抵押及保证借款	198,000,000.00	
合 计	2,206,670,000.00	1,980,000,000.00

## 19. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,361,651,268.76	1,667,451,647.10
合 计	1,361,651,268.76	1,667,451,647.10

## 20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	6,783,171,536.06	4,295,374,342.20
应付材料及设备款	391,377,038.56	380,865,040.81
合 计	7,174,548,574.62	4,676,239,383.01

## 21. 预收款项

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商品房预售款	22,295,042,146.77	18,568,922,206.70
其他	135,581,324.48	99,409,678.47
合 计	22,430,623,471.25	18,668,331,885.17

## (2) 其他说明

## 预售商品房收款情况

项目名称	期末数	期初数

项目名称	期末数	期初数
重庆·金科花园	277,962.00	250,000.00
重庆·金科 VISAR 国际	3,558,611.00	8,608,157.00
重庆·蚂蚁 SOHO	48,483.56	3,048,483.56
重庆·东方王榭	30,419.46	487,363.46
重庆·金科东方雅郡	496,112.80	2,145,783.80
重庆·金科阳光小镇	11,637,327.50	82,822,788.20
重庆·天湖美镇	1,535,491.72	1,535,491.72
重庆·金科世界城	31,242,572.00	726,683,767.00
重庆合川·金科世界城	461,633,358.00	705,335,678.20
重庆合川·天籁城项目	82,905,655.00	
重庆·金科江津世界城	422,455,507.00	189,980,971.00
重庆江津·金科中央公园城	500,195,502.00	57,074,335.00
重庆·香江家园	558,824.00	477,100.00
重庆·金科东方王府	47,411,464.00	999,795,494.00
重庆·金科廊桥水乡	1,908,076,569.04	2,065,533,395.00
重庆·金科小城故事	91,201.00	217,001.00
重庆·金科太阳海岸	38,879,451.00	173,101,614.00
重庆·金科西城大院	31,606,041.50	22,856,238.00
重庆·金科雷家桥	1,085,282,700.48	643,148,291.56
重庆璧山·金科中央公园城	389,720,539.79	862,734,933.00
重庆北碚·金科城	876,999,753.00	94,229,255.06
重庆·万盛金科中华养生城	126,790,090.00	88,401,097.00
重庆·金科时代中心	1,104,854,985.68	251,220,248.00
重庆·金砂水岸	19,289,108.92	19,290,441.44
重庆·云湖天都	1,079,554.03	3,632,387.83
重庆·廊桥水岸	1,166,757.58	2,202,074.58
重庆·绿韵康城	2,357,458.69	2,367,458.69
重庆·金科十年城	264,426.00	8,585,012.00

项目名称	期末数	期初数
重庆·中华坊	1,211,820.52	1,491,360.52
重庆·西永天宸	168,049,124.00	
重庆·金科中央华府	2,553,679.00	
重庆南川·金科世界城	45,209,709.00	
重庆开县·金科开州城	1,261,736,594.30	1,087,287,636.30
重庆开县·金科财富中心	851,578,336.00	178,914,459.00
重庆云阳·金科世界城	376,527,758.00	
重庆涪陵·金科黄金海岸	30,898.38	31,776.03
重庆涪陵·金科廊桥水岸		230,289.60
重庆·金科天湖小镇	28,284,334.28	6,718,201.09
重庆涪陵·金科世界走廊 B 区	1,979,785.16	102,945.88
重庆涪陵·金科中央公园城	76,413,664.32	6,067,971.09
重庆涪陵·金科世界走廊 A 区	138,869,661.12	142,043,679.71
重庆长寿·金科阳光小镇	395,437,833.07	664,453,977.20
重庆涪陵·金科天籁城	779,343,491.80	127,099,700.40
重庆长寿·金科世界城	339,226,984.21	
重庆丰都·金科黄金海岸	18,310,053.60	
重庆永川·金科中央公园城	15,791,892.15	334,243,304.29
重庆永川·金科阳光小镇	382,768,975.24	295,853,974.30
重庆永川·金科公园王府	16,017,161.50	
重庆荣昌·金科世界城	264,142,958.99	449,056,507.51
重庆大足·金科中央公园城	680,746,641.06	227,559,710.00
成都·金科一城	451,346.60	1,117,084.60
成都·金科中心	911,740,777.00	453,760,693.00
成都·金科廊桥水乡	106,100,933.97	511,952,828.54
成都·金科天籁城	20,861,896.00	838,836,339.00
内江·金科中央公园城	207,764,495.16	567,553,083.00
内江·新城中心	194,269,742.00	

项目名称	期末数	期初数
内江·时代中心	37,180,951.00	
北京·帕提欧庄园	6,196,324.52	2,895,340.52
北京·金科纳帕庄园	329,584,048.00	1,343,564,836.10
北京·金科廊桥花园	1,321,567,302.32	835,150,559.00
济南·金科世界城	1,211,364,910.00	450,203,802.00
长沙·盛世东方大院	57,495,755.00	57,547,599.00
浏阳·天湖新城	56,322,598.33	38,889,658.00
长沙·金科世界城	125,299,580.00	
长沙·金科中心	254,333,618.83	
郴州·中央公园城	25,309,724.00	
郴州·南岭生态城“在水一方”	38,474,433.00	46,375,773.00
无锡·金科东方王榭	18,257,566.00	19,808,646.00
无锡·金科观庭	1,366,991.01	1,486,673.01
无锡·金科万博广场	5,352,498.00	9,315,872.00
无锡·米兰花园 B	1,201,295.00	4,396,530.00
无锡·米兰花园 A	64,629,911.99	191,389,109.50
无锡·城南世家	311,177,794.40	489,778,911.64
无锡·财富商业广场	886,276,314.00	220,547,080.00
江阴·锦绣天成	2,051,444.00	2,085,112.00
江阴·东方大院	747,512.00	1,302,986.00
江阴·东方华府	342,133,403.49	425,754,215.49
张家港·廊桥雅苑	587,748,840.00	782,404,473.00
张家港·廊桥美墅	227,043,580.03	47,682,040.00
江苏如皋·金科世界城	182,192,098.00	23,608,282.00
苏州·枫景颐庭	369,145,039.89	189,202,509.78
苏州·天籁花园	851,980,396.28	180,701,235.00
苏州·观天下	3,912,695.00	
南通·廊桥水岸	8,885,236.10	287,392,753.10

项目名称	期末数	期初数
西安·金科天籁城	127,363,531.00	
遵义·金科中央公园城	146,250,428.00	
新疆·金科家居机电世博汇	3,945,000.00	
新疆·金科廊桥水乡	247,287,025.00	
重庆·美社项目	7,097,829.40	7,297,829.40
小 计	22,295,042,146.77	18,568,922,206.70

## 22. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	185,830,008.22	1,097,696,376.13	1,061,118,668.66	222,407,715.69
离职后福利-设定提存计划	230,608.29	78,998,631.81	78,281,662.06	947,578.04
合 计	186,060,616.51	1,176,695,007.94	1,139,400,330.72	223,355,293.73

## (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	147,324,519.75	964,436,460.13	942,872,766.53	168,888,213.35
职工福利费		23,419,974.62	23,419,974.62	
社会保险费	267,541.54	37,860,307.73	37,860,655.15	267,194.12
其中：医疗保险费	250,734.26	32,082,101.76	32,082,113.39	250,722.63
工伤保险费	8,844.46	2,990,568.12	2,990,813.78	8,598.80
生育保险费	7,962.82	2,787,637.85	2,787,727.98	7,872.69
住房公积金	711,166.17	36,792,259.92	36,599,382.92	904,043.17
工会经费和职工教育经费	37,526,780.76	33,703,190.94	18,881,706.65	52,348,265.05
辞退福利		1,484,182.79	1,484,182.79	



小 计	185,830,008.22	1,097,696,376.13	1,061,118,668.66	222,407,715.69
-----	----------------	------------------	------------------	----------------

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	193,101.06	73,322,698.47	72,612,610.20	903,189.33
失业保险费	37,507.23	5,675,933.34	5,669,051.86	44,388.71
小 计	230,608.29	78,998,631.81	78,281,662.06	947,578.04

## 23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	169,465,202.92	126,464,669.04
增值税	11,503,142.10	7,955,085.01
城市维护建设税	12,678,835.82	10,456,411.39
教育费附加	5,633,139.88	4,131,636.81
地方教育附加	3,781,578.54	2,198,413.62
土地增值税	104,859,847.48	80,633,541.91
企业所得税	184,623,770.08	632,261,351.67
代扣代缴个人所得税	7,666,097.47	5,192,941.12
房产税	1,467,582.09	1,137,929.36
土地使用税	7,285,481.35	1,770,524.65
其他	5,027,005.45	3,878,012.76
合 计	513,991,683.18	876,080,517.34

## 24. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	107,635,618.29	78,869,294.18

短期借款应付利息	5,702,036.23	4,178,129.69
信托资金利息	234,337,986.62	31,485,380.00
合 计	347,675,641.14	114,532,803.87

## 25. 应付股利

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
普通股股利	23,912,698.46	23,912,698.46
合 计	23,912,698.46	23,912,698.46

## (2) 账龄 1 年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
香港弘景国际有限公司	23,912,698.46	对方未催收
小 计	23,912,698.46	

## 26. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
保证金	349,468,372.97	304,154,748.01
应付股权转让款	380,000,000.00	
拆借款	242,309,289.39	876,261,147.49
应付暂收款	373,776,947.75	786,736,020.77
代收代缴客户款	525,681,096.14	456,667,541.65
其他	724,413,350.21	953,738,450.23
合 计	2,595,649,056.46	3,377,557,908.15

## (2) 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	款项性质或内容
新疆招商昆仑股权投资合伙企业(有限合伙)	380,000,000.00	[注]

重庆市渝商投资控股集团股份有限公司	117,898,000.00	子公司股东拆借款
济南西城投资开发集团有限公司	76,201,527.60	子公司股东拆借款
重庆坤基房地产开发有限公司	75,476,350.00	子公司股东往来款
重庆简兮投资发展有限公司	72,000,000.00	子公司股东往来款
小 计	721,575,877.60	

[注] 系根据子公司金科新能源有限公司与新疆招商昆仑股权投资合伙企业（有限合伙）签订的《股权转让协议》分期支付的股权转让款。

## 27. 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	7,596,319,600.00	5,444,880,000.00
一年内到期的债权及股权收益权信托资金	1,050,000,000.00	228,980,000.00
一年内到期的其他非流动负债	185,000,000.00	
合 计	8,831,319,600.00	5,673,860,000.00

### (2) 其他说明

#### 1) 一年内到期的债权及股权收益权信托资金

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	期末数	备注
天津信托有限责任公司	2013-9-18	2015-9-16	人民币	150,000,000.00	[注1]
重庆国际信托有限公司	2013-3-29	2015-3-29	人民币	300,000,000.00	[注2]
中国东方资产管理公司郑州办事处	2013-9-26	2015-9-25	人民币	400,000,000.00	[注3]
四川信托有限公司	2013-12-9	2015-12-9	人民币	200,000,000.00	[注4]
小 计				1,050,000,000.00	

[注1] 根据公司、重庆天豪门窗有限公司（以下简称天豪门窗）、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）、黄红云及天津信托有限责任公司（以下简称天津信托）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，由公司按约定利率支付资金占用费，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 2] 根据公司、重庆庆科商贸有限公司（以下简称庆科商贸）、重庆市金科星聚置业有限公司（以下简称星聚置业）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，由星聚置业按约定利率支付资金占用费，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 2014 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 3] 根据公司、湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）、湖南靓兴房地产开发有限公司（以下简称靓兴地产）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，由靓兴地产按约定利率支付资金占用费，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。截至 2014 年 12 月 31 日，公司已偿还 10,000 万元。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 4] 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，由庆科商贸按约定利率支付资金占用费，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。

2) 一年内到期的其他非流动负债，详见本财务报表附注关联方及关联交易之关联方资金拆借说明。

## 28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	9,296,900,000.00	2,280,800,000.00
抵押借款	3,758,750,000.00	4,462,254,672.00
抵押及保证借款	5,956,300,000.00	5,412,600,000.00
质押及保证借款	1,499,260,000.00	500,000,000.00
抵押、质押及保证借款	800,000,000.00	5,000,000.00
合 计	21,311,210,000.00	12,660,654,672.00

## 29. 递延收益

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	62,807,756.66	15,656,105.00	5,534,990.12	72,928,871.54	配套费专项财政补贴
合 计	62,807,756.66	15,656,105.00	5,534,990.12	72,928,871.54	

## (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他 变动	期末数	与资产相关/与 收益相关
配套费专项 财政补贴	62,807,756.66	15,656,105.00	5,534,990.12		72,928,871.54	与资产相关
小 计	62,807,756.66	15,656,105.00	5,534,990.12		72,928,871.54	

## 30. 其他非流动负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
债权、股权及股权收益权信托资金	1,290,000,000.00	1,800,000,000.00
其他		195,000,000.00
合 计	1,290,000,000.00	1,995,000,000.00

## (2) 其他说明

## 1) 债权、股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	期末数	备注
新疆华融天津投资合伙企业(有限合伙)(以下简称华融投资公司)	2014-4-30	2016-4-28	人民币	490,000,000.00	[注1]
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)	2014-3-20	2016-3-20	人民币	800,000,000.00	[注2]
小 计				1,290,000,000.00	

[注 1] 根据华融投资公司、公司、重庆金科中俊房地产开发有限公司（以下简称中俊地产）、重庆中俊投资有限公司（以下简称中俊投资）签订的《增资协议书》及《增资协议书之补充协议》，华融投资公司以 49,000 万元认购中俊地产新增注册资本 6,000 万元。增资完成后，中俊地产注册资本为 256,078,431.37 元，上述事项业已办妥工商变更登记手续。华融投资公司持有中俊地产股权期间，中俊地产按约定时间及年收益率向华融投资公司支付资金占用费。中俊地产股东同意并有义务在 2016 年 4 月 28 日通过协商确定后的方式回购华融投资公司持有中俊地产的股权。该股权信托在初始确认时将其分类为金融负债，列报于其他非流动负债。该股权信托由重庆金科以其持有中俊地产 9,936.00 万元注册资本、中俊投资以其持有中俊地产 9,545.84 万元注册资本提供最高额质押担保，同时由金科投资、黄红云提供最高额保证责任担保。

[注 2] 根据公司、湖南金科、长沙金科房地产开发有限公司（以下简称长沙金科）及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，由长沙金科按约定利率支付资金占用费，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长沙金科债权。此项债权转让事项由湖南金科以持有长沙金科 100% 股权提供质押担保，同时由金科投资、黄红云及陶虹遐夫妇提供连带责任保证。

### 31. 股本

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,158,540,051.00	220,000,000.00				220,000,000.00	1,378,540,051.00

#### (2) 其他说明

经中国证券监督管理委员会《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2014〕987 号）核准，本公司非公开发行人民币普通股 220,000,000 股（每股面值 1 元），募集资金总额 2,200,000,000.00 元，减除发行费用 27,667,169.81 元后，募集资金净额为 2,172,332,830.19 元，其中：计入股本 220,000,000.00 元，计入资本溢价（股本溢价）1,952,332,830.19 元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具《验资报告》（天健验〔2014〕8-57 号）。

### 32. 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
资本溢价（股本溢价）	71,049,489.43	1,998,216,234.55	71,102,893.79	1,998,162,830.19
其他资本公积	104,155,946.89			104,155,946.89
合 计	175,205,436.32	1,998,216,234.55	71,102,893.79	2,102,318,777.08

## (2) 其他说明

1) 本期资本溢价增加 1,998,216,234.55 元，其中：非公开发行股票增加资本溢价 1,952,332,830.19 元；子公司重庆金科郡威房地产开发有限公司（以下简称金科郡威）股东增资及转让子公司重庆市金科骏成房地产开发有限公司（以下简称骏成地产）少数股权权益性交易增加资本溢价 45,883,404.36 元。

2) 本期资本溢价减少 71,102,893.79 元，详见本财务报表附注合并财务报表项目注释之盈余公积说明。

## 33. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	559,740,586.31	49,435,409.98	705,783.60	8,879,808.85	34,764,389.39	5,085,428.14	594,504,975.70
其中：存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	559,211,248.61	49,435,409.98		9,056,254.75	35,293,727.09	5,085,428.14	594,504,975.70
可供出售金融资产公允价值变动损益	529,337.70		705,783.60	-176,445.90	-529,337.70		
其他综合收益合计	559,740,586.31	49,435,409.98	705,783.60	8,879,808.85	34,764,389.39	5,085,428.14	594,504,975.70

## 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	301,114,786.54	133,609,073.41	272,955,268.79	161,768,591.16
合 计	301,114,786.54	133,609,073.41	272,955,268.79	161,768,591.16

## (2) 其他说明

1) 本期增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 133,609,073.41 元。

2) 本期减少系收购子公司重庆璧山县金科众玺置业有限公司、重庆市金科骏耀房地产开发有限公司及陕西昊乐府房地产开发有限公司少数股权、子公司骏成地产股东增资权益性交易调整 344,058,162.58 元，其中：调减资本溢价 71,102,893.79 元、调减盈余公积 272,955,268.79 元。

## 35. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	5,657,563,669.18	4,875,172,995.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	907,884,138.79	984,071,530.24
减：提取法定盈余公积	133,609,073.41	85,826,851.13
应付普通股股利	139,024,806.12	115,854,005.10
期末未分配利润	6,292,813,928.44	5,657,563,669.18

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	17,072,075,914.64	13,251,834,856.09	15,933,064,691.54	11,878,365,053.90
其他业务收入[注]	251,431,351.53	84,823,665.12	136,550,487.28	7,916,859.09
合 计	17,323,507,266.17	13,336,658,521.21	16,069,615,178.82	11,886,281,912.99

[注] 公司本期其他业务收入 251,431,351.53 元，其他业务成本 84,823,665.12 元，其他业务毛利较高，主要系由于本期公司对外转让地票以及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（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
重庆	12,737,670,545.39	9,665,447,800.76	9,627,458,689.87	6,900,413,719.00
四川	2,118,001,376.90	1,820,187,081.22	478,013,379.02	429,339,479.67
江苏	2,514,342,102.42	2,028,884,543.14	4,617,949,813.34	3,704,323,049.11
北京	1,267,717,026.00	1,250,731,601.37	2,000,600,944.57	1,667,510,778.90
湖南	93,419,566.00	86,439,643.22	377,379,450.96	314,350,996.53
内部抵销	-1,659,074,702.07	-1,599,855,813.62	-1,168,337,586.22	-1,137,572,969.31
小 计	17,072,075,914.64	13,251,834,856.09	15,933,064,691.54	11,878,365,053.90

## 2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	885,723,539.91	829,960,891.86
城市维护建设税	59,309,778.56	54,402,886.76
教育费附加	27,409,552.21	25,331,729.94
地方教育附加	18,369,107.70	15,735,066.61
土地增值税	236,351,457.00	692,200,777.30
房产税	11,715,772.90	7,238,314.66
其他	1,661,179.69	511,465.18
合 计	1,240,540,387.97	1,625,381,132.31

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	316,126,287.10	344,685,349.87
职工薪酬	194,157,520.18	174,269,893.17
其他	127,787,511.64	126,885,691.83
合 计	638,071,318.92	645,840,934.87

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	440,897,346.91	343,743,736.65
办公行政费用	141,080,380.94	130,917,359.36
税金	24,783,210.24	66,919,447.13
固定资产折旧	33,175,858.38	22,021,458.52
其他	79,384,349.19	72,693,215.80
合 计	719,321,145.66	636,295,217.46

## 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	186,257,367.15	119,761,404.52
减：利息收入	97,022,701.19	63,090,235.62
其他	73,745,173.79	27,964,200.68
合 计	162,979,839.75	84,635,369.58

## 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	37,621,413.88	24,798,297.86
存货减值损失	731,873,691.79	
合 计	769,495,105.67	24,798,297.86

## 7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	160,000.00	1,052,763.78
按公允价值计量的投资性房地产	54,152,554.05	46,689,449.72
合 计	54,312,554.05	47,742,213.50

## 8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	29,781,399.44	-8,467,049.49
处置长期股权投资产生的投资收益	14,295,198.13	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		2,721,031.90
其他	671,399.49	-528,680.63
合 计	44,747,997.06	-6,274,698.22

## 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	1,005,175.42	517,095.03	1,005,175.42
其中：固定资产处置利得	1,005,175.42	517,095.03	1,005,175.42
政府补助	202,178,584.12	77,258,290.98	202,178,584.12
罚款及违约金收入	28,069,969.45	18,980,402.59	28,069,969.45
废旧物资处理收入	301,908.87		301,908.87
其他	6,034,103.55	6,379,493.95	6,034,103.55
合 计	237,589,741.41	103,135,282.55	237,589,741.41

## (2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
财政补贴款[注]	183,936,700.00	60,285,867.00	与收益相关

其他	18,241,884.12	16,972,423.98	与收益相关
小计	202,178,584.12	77,258,290.98	

[注] 系公司收到长沙经济技术开发区财政补贴款、子公司重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司及重庆市金科坤合投资有限公司收到重庆市涪陵区财政局、重庆市涪陵区新城区管理委员会财政补贴款。

#### 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	394,476.81	374,948.00	394,476.81
其中：固定资产处置损失	394,476.81	374,948.00	394,476.81
对外捐赠	18,552,475.20	25,193,914.86	18,552,475.20
赔偿支出	14,882,831.10	14,197,170.22	14,882,831.10
滞纳金支出	401,733.09	111,270.27	401,733.09
其他	5,425,956.06	3,795,032.55	5,425,956.06
合计	39,657,472.26	43,672,335.90	39,657,472.26

#### 11. 所得税费用

##### (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	71,944,753.22	546,420,567.99
递延所得税费用	-181,550,050.83	-225,391,931.84
合计	-109,605,297.61	321,028,636.15

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	753,433,767.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	188,358,441.81

子公司适用不同税率的影响	-159,333,890.20
调整以前期间所得税的影响	8,357,584.23
非应税收入的影响	-7,445,349.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,808,113.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	125,521,395.81
其他[注]	-274,871,593.26
所得税费用	-109,605,297.61

[注] 2011 年-2013 年，公司及部分子公司所开发的绿色生态住宅小区符合《产业结构调整指导目录（2005 年本）》（发改委令 2005 年第 40 号）及《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（发改委令 2011 年第 9 号）中明确的鼓励类产业（即“城镇园林绿化及生态小区建设”），公司及相关子公司按照《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 12 号）的规定，暂按 15% 税率进行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，公司及相关子公司 2011 年-2013 年暂按 25% 税率计算确认所得税费用。

2014 年 8 月 20 日，国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》（发改委令 2014 年第 15 号）已明确“城镇园林绿化及生态小区建设”仍属于国家鼓励类产业；同时公司及相关子公司再次向主管税务机关申请确认原已享受的企业所得税税收优惠政策，公司及相关子公司已获得相关主管税务机关的确认，确认公司及相关子公司 2011 年-2013 年企业所得税减按 15% 税率征收。公司及相关子公司 2011 年-2013 年计算确认所得税费用的所得税税率由 25% 转变为 15% 对所得税费用影响为 -27,487.16 万元，其中：当期所得税费用 -46,057.46 万元，递延所得税费用 18,570.30 万元。

## 12. 其他综合收益的税后净额

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

### （三）合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	1,838,284,970.31	1,187,672,164.00
代收代缴客户款	551,766,744.77	514,357,374.75
保证金	690,085,673.88	406,320,783.42
财政补贴款	212,299,699.00	98,273,098.75
资金利息收入	97,022,701.19	63,090,235.62
其他	393,013,815.91	330,629,527.99
合 计	3,782,473,605.06	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	上年同期数
单位资金往来	2,218,841,930.80	1,036,303,500.00
代收代缴客户款	482,753,190.28	434,768,018.90
保证金	698,099,247.91	723,959,853.90
付现费用	753,250,103.27	648,255,790.36
其他	608,784,130.52	405,309,674.70
合 计	4,761,728,602.78	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	上年同期数
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	上年同期数

筹资性质票据贴现收款	5,367,372,094.80	4,089,078,856.08
单位借款	191,500,000.00	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	5,558,872,094.80	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	上年同期数
筹资性质票据承兑增加额	5,717,500,000.00	4,422,575,000.00
股权信托本金		1,968,590,000.00
单位借款	1,070,368,244.93	1,682,250,000.00
贷款及筹资性质票据的定期存单质押及保证金增加净额	106,590,520.88	
其他		504,617,000.00
合 计	6,894,458,765.81	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	863,039,064.86	946,284,139.53
加: 资产减值准备	769,495,105.67	24,798,297.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,393,885.04	38,993,659.19
无形资产摊销	5,648,667.64	4,207,565.53
长期待摊费用摊销	9,007,132.02	6,194,620.17
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)	-610,698.61	-142,147.03
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

补充资料	本期数	上年同期数
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-54,312,554.05	-47,742,213.50
财务费用(收益以“-”号填列)	186,257,367.15	119,761,404.52
投资损失(收益以“-”号填列)	-44,747,997.06	6,274,698.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-183,678,769.02	-246,260,907.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,128,718.19	20,868,975.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	-14,308,314,222.51	-12,008,384,512.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-208,527,568.87	111,678,007.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,523,458,869.47	6,505,462,357.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,384,763,000.08	-4,518,006,054.15
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	5,805,282,261.64	4,712,813,588.73
减: 现金的期初余额	4,712,813,588.73	6,490,311,651.24
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	1,092,468,672.91	-1,777,498,062.51
(2) 本期支付的取得子公司的现金净额		
项 目	本期数	
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	372,200,000.00	
其中: 新疆华冉东方新能源有限公司	320,000,000.00	



陕西金润达房地产开发有限公司	52,000,000.00
云南金科鑫海汇置业有限公司	200,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	40,172,911.47
其中：新疆华冉东方新能源有限公司	23,423,833.25
陕西金润达房地产开发有限公司	520,829.56
云南金科鑫海汇置业有限公司	16,228,248.66
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	332,027,088.53

## (3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	5,805,282,261.64	4,712,813,588.73
其中：库存现金	1,223,580.13	3,505,688.92
可随时用于支付的银行存款	5,804,058,681.51	4,709,307,899.81
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	5,805,282,261.64	4,712,813,588.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,721,849,342.67	1,651,690,051.17

## (4) 现金流量表补充资料的说明

截至 2014 年 12 月 31 日，其他货币资金含质押定期存款 214,250,000.00 元，银行承兑汇票保证金 793,413,558.87 元，信用证保证金 250,000,000.00 元，贷款保证金 322,805,967.97 元，按揭保证金 130,000,206.56 元，保函保证金 11,379,609.27 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。

## (四) 其他

## 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,721,849,342.67	保证金存款

项 目	期末账面价值	受限原因
应收账款	346,808,430.00	质押借款
存货	19,766,160,882.27	抵押借款
投资性房地产	1,739,433,040.23	抵押借款
固定资产	576,989,350.87	抵押借款
在建工程	612,835,176.98	抵押借款
无形资产	28,171,281.17	抵押借款
合 计	24,792,247,504.19	

## 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：港币	1,292,706.34	0.78887	1,019,777.25
其他应付款			
其中：港币	1,306,248.55	0.78887	1,030,460.29

## 六、合并范围的变更

## (一) 非同一控制下企业合并

## 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称金润达地产）[注1]	2014年4月30日	10,200.00	51.00	股权转让+增资
新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）[注2]	2014年12月31日	70,000.00	100.00	股权转让
云南金科鑫海汇置	2013年5月15日	1,000.00	50.00	出资设立

业有限公司（以下简称金科鑫海汇）	2014年5月31日	20.00	1.00	股权转让
------------------	------------	-------	------	------

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称金润达地产）	2014年4月30日	财产权交接日		-721,595.44
新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）	2014年12月31日	财产权交接日		
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称金科鑫海汇）	2014年5月31日	财产权交接日		-13,771,735.68

[注 1] 根据公司、陕西同致房地产开发有限公司、长安国际信托股份有限公司、西安宏泽实业有限公司、苗润轩及潘鑫签订的《沔西新城李家庄城中村改造项目合作开发协议》及《补充协议》，公司对金润达地产增资 5,000 万元，持有金润达地产 25% 股权，同时长安国际信托股份有限公司将其持有金润达地产 26% 股权以 5,200 万元转让给公司。上述增资及股权转让事项完成后，公司持有金润达地产 51% 股权并取得对其的实质控制权。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属于“一揽子交易”，将上述各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。

[注 2] 新疆华冉为包括子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司的合并财务报表数据。

## 2. 合并成本及商誉

### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	金润达地产	新疆华冉	金科鑫海汇
合并成本			
现金	10,200.00	70,000.00	20.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			823.45
合并成本合计	10,200.00	70,000.00	843.45
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,200.00	11,622.37	843.45
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		58,377.63	

### (2) 或有对价及其变动的说明

根据子公司金科新能源有限公司（以下简称金科新能源）与新疆招商昆仑股权投资合伙企业（有限合

伙) (以下简称招商昆仑) 签订的《股权转让协议》及《业绩承诺及补偿协议》, 招商昆仑以 63,000 万元将其持有的新疆华冉 90%股权转让给金科新能源, 股权转让款分四期支付; 招商昆仑对新疆华冉 2015 年、2016 年及 2017 年实现业绩进行承诺, 若新疆华冉 2015 年实际净利润低于 2015 年承诺净利润及/或 2016 年实际净利润与 2017 年实际净利润累计之和低于 2016 及 2017 年承诺净利润, 招商昆仑按《业绩承诺及补偿协议》所述计算承诺补偿额, 招商昆仑以第一、二期股权转让保证金及第四期股权转让款共计 20,000 万元为限承担业绩承诺补偿额。

### (3) 大额商誉形成的主要原因

公司收购新疆华冉, 主要依赖其所拥有的优良风电资源、特许经营权、人力资源、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体价值不能完全体现在账面上。

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位: 万元

项 目	金润达地产		新疆华冉		金科鑫海汇	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产						
货币资金	52.08	52.08	2,342.38	2,342.38	1,622.82	1,622.82
应收账款			4,389.90	4,389.90		
预付账款	16,320.35	16,320.35	108.36	108.36	13.60	13.60
其他应收款	9,800.00	9,800.00	38.81	38.81	12.60	12.60
存货	18.00	18.00				
其他流动资产			11,151.79	11,151.79		
固定资产			32,945.12	32,945.12	1.80	1.80
在建工程			61,387.65	61,387.65		
负债						
应付账款			85,226.24	85,226.24		
应付职工薪酬			116.76	116.76		
应交税费			0.93	0.93	3.62	3.62
其他应付款	6,194.90	6,194.90	15,397.71	15,397.71	0.30	0.30
净资产	19,995.53	19,995.53	11,622.37	11,622.37	1,646.90	1,646.90

项 目	金润达地产		新疆华冉		金科鑫海汇	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
减：少数股东权益						
取得的净资产	19,995.53	19,995.53	11,622.37	11,622.37	1,646.90	1,646.90

## 4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方 名称	购买日之前原持有 股权在购买日的账 面价值	购买日之前原持有 股权在购买日的公 允价值	购买日之前原持有股 权按照公允价值重新 计量所产生的利得或 损失	购买日之前原持有股 权在购买日的公允价 值的确定方法及主要 假设	购买日之前与原持有股权 相关的其他综合收益、其 他所有者权益变动转入投 资收益的金额
金科鑫海 汇	8,234,492.34	8,234,492.34			

## (二) 其他原因的合并范围变动

## 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例（%）
重庆金科宏瑞房地 产开发有限公司	新设子公司	2014年4月9日	6,000.00	60.00
重庆金科金裕房地 产开发有限公司	新设子公司	2014年8月11日	3,000.00	100.00
重庆金科亿佳房地 产开发有限公司	新设子公司	2014年5月28日	3,000.00	100.00
重庆金科坤基房地 产开发有限公司	新设子公司	2014年4月9日	5,100.00	51.00
成都金科卓瑞地产 开发有限公司	新设子公司	2014年9月12日	10,000.00	100.00
北京金科展昊置业 有限公司	新设子公司	2014年4月29日	10,000.00	100.00
重庆康程国际旅行 社有限公司	新设子公司	2014年8月22日	30.00	100.00
重庆金科正韬房地 产开发有限公司	新设子公司	2014年5月29日	3,000.00	100.00
金科集团苏州百俊 房地产开发有限公司	新设子公司	2014年8月13日	2,000.00	100.00
金科产业投资发展 有限公司	新设子公司	2014年11月3日	50,000.00	100.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例（%）
金科文化旅游投资发展有限公司	新设子公司	2014年12月12日	50,000.00	100.00
成都金科骏丰房地产开发有限公司	新设子公司	2014年12月3日	5,000.00	100.00
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	新设子公司	2014年12月29日	5,000.00	100.00
内江金科利居房地产开发有限公司	新设子公司	2014年3月5日	5,000.00	100.00
山东百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2014年12月5日	1,000.00	100.00
新疆金科宇坤房地产开发有限公司	新设子公司	2014年5月7日	2,000.00	100.00
重庆国冠生态农业发展有限公司	新设子公司	2014年9月11日	2,000.00	100.00
重庆汇典商业管理有限公司	新设子公司	2014年2月17日	110.00	100.00
成都金辰房地产开发有限公司	新设子公司	2014年7月28日	5,000.00	100.00
金科新能源有限公司	新设子公司	2014年10月14日	200,000.00	100.00
天津金科博智置业有限公司	新设子公司	2014年12月12日	9,000.00	90.00

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
唐山市金科房地产开发有限公司	清算子公司	2014年11月28日		-1,021,110.33

**七、在其他主体中的权益**

## (一) 在重要子公司中的权益

## 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司(以下简称国	重庆市江津区	重庆市江津区几江时代购物广场B区B2幢9号	房地产业	70.00	30.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
竣置业)						
重庆璧山县金科众玺置业有限公司(以下简称众玺置业)	重庆市璧山县	重庆市璧山县璧城街道金剑路 129 号 2 楼	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称骏耀地产)	重庆市开县	重庆市开县云枫滨湖路(金科开州城)	房地产业	55.00	45.00	同一控制下企业合并
重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)	重庆市渝北区	重庆市渝北区人和镇双宁路 161-197-2 号	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司(以下简称弘景地产)	重庆市江北区	重庆市江北区五红路 19 号商务楼	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
重庆市金科上尊置业有限公司(以下简称上尊置业)	重庆市永川区	永川区红河中路 177 号 5 号楼	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
无锡金科科润房地产开发有限公司(以下简称无锡科润)	无锡市新区	无锡市新区江溪街道坊前新芳路	房地产业	51.00	49.00	同一控制下企业合并
无锡金科嘉润房地产开发有限公司(以下简称无锡嘉润)	无锡市	无锡市南湖大道 501 号	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
江阴金科置业发展有限公司(以下简称江阴置业)	江阴市	江阴市云亭街道敬山湾会所	房地产业	98.00	2.00	同一控制下企业合并
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)	重庆市涪陵区	重庆市涪陵区中山路 9 号	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
湖南金科房地产开发有限公司	长沙市岳麓区	长沙市岳麓区青山村雷锋大道 299 号	房地产业	100.00		同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
(以下简称湖南金科)						
重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)	重庆市涪陵区	重庆市涪陵区义和镇兴义南路 88 号	商业	88.00	12.00	同一控制下企业合并

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆合川区金科合竣置业有限公司(以下简称合竣置业)	49.00%	54,853,468.67		56,409,688.78
重庆金科中俊房地产开发有限公司(以下简称中俊地产)	49.00%	-9,842,058.78		272,219,896.90
济南金科西城房地产开发有限公司(以下简称济南金科)	49.00%	-18,707,005.11		456,710,094.87
重庆市金科和煦房地产开发有限公司(以下简称和煦地产)	49.00%	-6,467,150.28		286,633,643.08

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

## (1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合竣置业	158,756.19	3,864.50	162,620.69	150,925.35	183.15	151,108.50
中俊地产	398,029.78	3,450.56	401,480.34	201,925.26	95,000.00	296,925.26
济南金科	338,279.68	2,506.37	340,786.05	177,579.91	70,000.00	247,579.91
和煦地产	152,002.23	840.42	152,842.65	54,342.28	40,003.70	94,345.98

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合竣置业	130,053.42	1,657.02	131,710.44	132,430.69		132,430.69



中俊地产	211,330.99	899.78	212,230.77	111,667.10	43,000.00	154,667.10
济南金科	258,238.68	1,226.04	259,464.72	152,440.82	10,000.00	162,440.82
和煦地产	86,231.51	64.56	86,296.07	26,479.58		26,479.58

## (2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合竣置业	60,000.97	11,194.59	11,194.59	1,743.34	15.63	-1,676.53	-1,676.53	15,315.08
中俊地产	23.09	-2,008.58	-2,008.58	-64,755.05	0.01	-1,256.52	-1,256.52	-84,825.48
济南金科	15.34	-3,817.76	-3,817.76	-55,459.68		-2,879.48	-2,879.48	-99,424.12
和煦地产	7.37	-1,319.83	-1,319.83	-23,826.45		-183.51	-183.51	-9,679.68

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

## 1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆璧山县金科众玺置业有限公司 (以下简称众玺置业)	2014年5月	55.56%	100.00%
重庆金科郡威房地产开发有限公司 (以下简称金科郡威)	2014年4月	100.00%	60.00%
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司 (以下简称骏耀地产)	2014年5月	55.56%	100.00%
陕西昊乐府房地产开发有限公司 (以下简称昊乐府地产)	2014年6月	90.00%	100.00%

## 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	众玺置业	金科郡威	骏耀地产	昊乐府地产
购买成本/处置对价				
现金	240,000,000.00	320,000,000.00	511,815,355.59	2,000,000.00
购买成本/处置对价合计	240,000,000.00	320,000,000.00	511,815,355.59	2,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	124,452,511.93	319,946,595.64	286,793,781.62	1,140,345.50
差额	-115,547,488.07	53,404.36	-225,021,573.97	-859,654.50
其中：调整资本公积		53,404.36	-71,102,893.79	

调整盈余公积	-115,547,488.07		-153,918,680.18	-859,654.50
--------	-----------------	--	-----------------	-------------

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

## 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
渝商投资集团股份有限公司(以下简称渝商集团)	重庆	重庆市北碚区	投资、建筑业		3.248	权益法核算[注]
重庆银海融资租赁有限公司(以下简称银海租赁)	重庆	重庆市北部新区	类金融业	5.51		权益法核算[注]

[注] 公司在渝商集团及银海租赁的董事会中分别派有代表,对渝商集团及银海租赁的财务和经营政策有参与决策的权力,对渝商集团及银海租赁具有重大影响。

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

单位: 万元

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	渝商集团	银海租赁	渝商集团	银海租赁
流动资产	343,170.37	207,993.04	356,726.76	175,117.73
非流动资产	32,601.22	176,169.00	3,791.41	123,634.59
资产合计	375,771.59	384,162.04	360,518.17	298,752.32
流动负债	25,766.69	108,513.45	42,371.69	46,598.61
非流动负债	207.74	131,212.52	151.26	117,975.92
负债合计	25,974.43	239,725.97	42,522.95	164,574.53
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	349,797.16	144,436.07	317,995.22	134,177.79
按持股比例计算的净资产份额	11,361.41	7,958.43	57,926.01	7,393.20
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	渝商集团	银海租赁	渝商集团	银海租赁
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	11,361.41	7,958.43	57,926.01	7,393.20
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	44,311.01	26,096.38	13,807.57	22,136.99
净利润	33,133.07	17,058.27	10,135.22	8,777.93
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	33,133.07	17,058.27	10,135.22	8,777.93
本期收到的来自联营企业的股利		446.11		

## 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	9,994,505.08	8,987,076.59
下列各项按持股比例计算的合计数	-758,079.17	-1,012,923.41
净利润	-758,079.17	-1,012,923.41
其他综合收益		
综合收益总额	-758,079.17	-1,012,923.41
联营企业		
投资账面价值合计	133,581,850.12	142,819,753.28
下列各项按持股比例计算的合计数	-9,237,903.16	-41,361,642.87
净利润	-9,237,903.16	-41,361,642.87
其他综合收益		
综合收益总额	-9,237,903.16	-41,361,642.87

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

##### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

##### 2. 应收款项

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

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 18.95%(2013 年 12 月 31 日：29.18%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

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

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	525,174,875.62				525,174,875.62
小 计	525,174,875.62				525,174,875.62

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	599,018,647.68				599,018,647.68

小 计	599,018,647.68				599,018,647.68
-----	----------------	--	--	--	----------------

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

## (二) 流动风险

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

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

### 金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	3,363,919.96	3,742,996.76	2,459,179.29	1,136,938.09	146,879.38
应付票据	136,165.13	136,165.13	136,165.13		
应付账款	717,454.86	717,454.86	717,454.86		
其他应付款	259,564.91	259,564.91	255,564.91	4,000.00	
小 计	4,477,104.86	4,856,181.66	3,568,364.19	1,140,938.09	146,879.38

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
借款	2,230,951.47	2,512,220.16	691,585.49	1,686,212.22	134,422.45
应付票据	166,745.16	166,745.16	166,745.16		
应付账款	467,623.94	467,623.94	467,623.94		
其他应付款	337,755.79	337,755.79	337,755.79		
小 计	3,203,076.36	3,484,345.05	1,663,710.38	1,686,212.22	134,422.45

## (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至2014年12月31日，本公司以浮动利率计息的借款人民币1,121,860.00万元(2013年12月31日：人民币1,175,573.47万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司利息支出增加/减少人民币5,609.30万元(2013年12月31日：增加/减少人民币5,877.87万元)。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。

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

### 九、公允价值的披露

#### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
投资性房地产		2,905,436,061.00		2,905,436,061.00
出租的建筑物		2,905,436,061.00		2,905,436,061.00

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

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

### 十、关联方及关联交易

## (一) 关联方情况

## 1. 本公司的母公司情况

## (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
重庆市金科投资控股(集团)有限责 任公司	重庆市涪陵区 义和镇兴义南 路 88 号	投资咨询	5,000	18.34	18.34

[注] 截至 2014 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 18.34%、14.95%、7.28%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) 本公司最终控制方是黄红云、陶虹遐夫妇。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

## 3. 本公司的合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
云南金万众房地产开发有限公司(以下简称金万众地产)	合营企业
重庆展禾农业发展有限公司(以下简称展禾农业)	联营企业
吴江金科扬子置业发展有限公司(以下简称吴江金科扬子)	联营企业

## 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科建设(集团)有限公司(以下简称中科集团)	股东的子公司
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
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
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
深圳平安大华汇通财富管理有限公司(以下简称平安大华)	股东单位的控股股东控制的公司

## (二) 关联交易情况

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## (1) 明细情况

## 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
中科集团	接受劳务		23,330,316.34
展禾农业	购买商品		58,000.00

## 2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
中科集团	提供劳务	425,629.70	786,550.20
展禾农业	提供劳务		1,324,681.28
渝商集团	提供劳务	197,991.38	4,515,572.47
金科鑫海汇[注]	提供劳务		3,462.00
吴江金科扬子	提供劳务	3,641,406.43	2,488,015.65
金科投资	出售商品及提供劳务	33,537,999.00	

[注] 本期子公司重庆金科取得对金科鑫海汇的实质控制权，故自 2015 年 5 月起金科鑫海汇由合营企业转为纳入合并财务报表范围的子公司，具体详见本财务报表附注合并财务报表项目注释之长期股权投资说明。

## 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 39,685,886.52 元。

## 3. 关联担保情况

## (1) 明细情况

## 1) 本公司及子公司作为被担保方



担保方	担保金额	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	140,000,000.00	2014-6-18	2017-5-18	否
金科投资、黄红云	300,000,000.00	2014-5-20	2017-5-18	否
金科投资、黄红云	150,000,000.00	2013-9-18	2015-9-16	否
金科投资	40,000,000.00	2014-1-27	2015-12-28	否
金科投资	32,000,000.00	2014-3-27	2015-1-15	否
金科投资	36,000,000.00	2014-5-23	2015-7-30	否
金科投资	33,000,000.00	2014-10-13	2015-12-28	否
金科投资	30,000,000.00	2014-11-27	2016-9-22	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	480,000,000.00	2014-3-28	2016-3-27	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2013-3-29	2015-3-29	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	430,000,000.00	2013-9-27	2018-9-28	否
黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2014-8-29	2015-8-28	否
黄红云、陶虹遐	1,000,000,000.00	2014-8-29	2016-8-28	否
金科投资	150,000,000.00	2013-3-21	2015-3-4	否
金科投资	100,000,000.00	2013-3-22	2015-3-4	否
金科投资	27,000,000.00	2013-1-11	2015-1-8	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注]	5,000,000.00	2013-10-14	2016-9-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注]	50,000,000.00	2014-4-30	2016-9-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注]	255,000,000.00	2014-7-1	2016-9-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注]	80,000,000.00	2014-7-2	2016-9-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐[注]	10,000,000.00	2014-1-16	2016-9-29	否
金科投资	400,000,000.00	2014-4-21	2016-6-20	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	300,000,000.00	2013-7-30	2015-7-29	否
金科投资	399,900,000.00	2013-2-28	2015-2-27	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	252,800,000.00	2014-8-8	2016-8-7	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	147,600,000.00	2014-8-22	2016-8-21	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2014-7-28	2016-7-27	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	70,700,000.00	2014-9-5	2016-6-4	否

担保方	担保金额	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	31,700,000.00	2014-8-28	2016-8-27	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	216,300,000.00	2014-8-29	2016-2-28	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	200,000,000.00	2014-7-28	2016-7-27	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	114,000,000.00	2014-9-19	2016-9-18	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	197,600,000.00	2014-10-17	2016-7-16	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	176,800,000.00	2014-9-26	2016-3-25	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	200,000,000.00	2014-10-13	2016-7-12	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	80,000,000.00	2014-10-13	2016-10-12	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	228,200,000.00	2014-5-29	2016-2-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	277,500,000.00	2014-6-20	2016-2-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	100,000,000.00	2014-7-10	2016-2-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	400,000,000.00	2014-7-18	2016-7-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	319,200,000.00	2014-7-17	2016-2-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	283,700,000.00	2014-7-24	2016-2-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	135,600,000.00	2014-8-25	2016-7-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	126,500,000.00	2014-8-28	2016-7-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	159,400,000.00	2014-9-17	2016-7-17	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	50,000,000.00	2014-4-29	2015-4-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	450,000,000.00	2014-4-29	2016-4-29	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	399,770,000.00	2014-1-8	2016-1-8	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	299,720,000.00	2014-1-13	2016-1-13	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	299,770,000.00	2014-1-17	2016-1-17	否
金科投资	439,900,000.00	2014-5-30	2016-5-30	否
金科投资	60,100,000.00	2014-7-21	2016-7-21	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	130,120,000.00	2014-4-3	2016-4-3	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	169,880,000.00	2014-4-22	2016-4-22	否
金科投资、黄红云	150,000,000.00	2014-1-10	2015-7-9	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	100,000,000.00	2014-5-27	2016-5-27	否

担保方	担保金额	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	8,000,000.00	2014-7-21	2016-7-21	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	500,000,000.00	2014-5-15	2016-5-14	否
黄红云	400,000,000.00	2014-7-18	2016-7-18	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	197,000,000.00	2014-7-16	2016-7-15	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	163,300,000.00	2014-7-25	2016-7-24	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	199,500,000.00	2014-8-6	2016-8-5	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	171,500,000.00	2014-8-13	2016-8-12	否
黄红云、陶虹遐	140,000,000.00	2013-2-28	2015-2-28	否
金科投资	440,000,000.00	2013-9-24	2015-9-24	否
黄红云、陶虹遐	400,000,000.00	2013-9-26	2015-9-25	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	800,000,000.00	2014-3-20	2016-3-20	否
黄红云、陶虹遐	300,000,000.00	2014-6-26	2016-6-25	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	200,000,000.00	2013-12-9	2015-12-9	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	100,000,000.00	2014-1-23	2015-1-22	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	50,000,000.00	2014-6-24	2015-6-23	否
金科投资	50,000,000.00	2014-2-14	2015-2-14	否
金科投资	130,000,000.00	2014-1-20	2015-1-29	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	200,000,000.00	2014-1-23	2015-1-22	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	100,000,000.00	2014-6-24	2015-6-23	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	150,000,000.00	2014-6-24	2015-6-23	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	100,000,000.00	2014-6-25	2015-6-24	否
金科投资、黄红云	490,000,000.00	2014-4-30	2016-4-28	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	100,000,000.00	2014-3-12	2017-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	200,000,000.00	2014-3-24	2017-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	20,000,000.00	2014-4-30	2017-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	40,000,000.00	2014-4-30	2017-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	60,000,000.00	2014-5-30	2017-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹瑕	20,000,000.00	2014-6-24	2017-3-12	否

担保方	担保金额	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	40,000,000.00	2014-7-25	2017-3-12	否
金科投资、黄红云	26,000,000.00	2014-7-3	2015-1-3	否
金科投资、黄红云	30,000,000.00	2014-8-26	2015-2-26	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	70,000,000.00	2014-7-3	2015-1-3	否
金科投资	100,000,000.00	2014-8-13	2015-2-13	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	50,000,000.00	2014-8-13	2015-2-13	否
金科投资、黄红云	50,000,000.00	2014-8-14	2015-2-14	否
金科投资、黄红云	24,000,000.00	2014-7-3	2015-1-3	否
金科投资	50,000,000.00	2014-8-11	2015-2-11	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	40,000,000.00	2014-8-6	2015-2-6	否
金科投资、黄红云	180,000,000.00	2014-9-10	2015-3-10	否
金科投资、黄红云	180,000,000.00	2014-9-12	2015-3-12	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	185,000,000.00	2013-4-2	2015-4-3	否
金科投资、黄红云、陶虹遐	400,000,000.00	2014-2-15	2016-2-14	否

[注] 同时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。

(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%计算收取资金占用费，本期公司及下属子公司累计偿付借款本金 22,200 万元，结算应付金科投资资金占用费 544.43 万元，支付资金占用费 908.15 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，公司及下属子公司与金科投资的资金拆借本金及资金占用费均已结算完毕。

(2) 根据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，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 1,883.96 万元，支付资金占用费 1,883.96 万元；累计偿付拆借本金 1,500 万元。该项拆借事项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。

根据公司及银海租赁及重庆银行股份有限公司营业部（以下简称重庆银行营业部）签订的《重庆银行

委托贷款合同》，银海租赁通过重庆银行营业部向公司提供委托贷款 15,000 万元，合同期限为 18 个月，年综合资金成本为 9.95%。本期结算应付银海租赁委托贷款利息费用 1,655.18 万元，支付委托贷款利息费用 1,639.13 万元。该委托贷款事项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。江阴金科本期已收到吴江金科扬子偿付的借款本金 29,600 万元，本期结算应收未收资金占用费 1,646.09 万元。

(4) 根据子公司成都金科房地产开发有限公司与渝商集团签订的《合作开发协议书》，渝商集团按持股比例向内江金科弘峻房地产开发有限公司（以下简称内江弘峻）提供股东借款 10,500 万元，按年利率 12% 计算收取资金占用费。内江弘峻累计结算应付未付渝商集团资金占用费 1,419.40 万元。

(5) 根据公司、金科鑫海汇及平安大华签订的《合作框架协议》，由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，委托重庆农村商业银行股份有限公司营业部（以下简称重庆农商行）将募集所得资金向金科鑫海汇分期发放委托贷款，贷款金额为不超过 78,000 万元（以实际放款金额为准），贷款期限为成立日起 24 个月，年综合资金成本为不超过 9%，超出部分（即 3.50%）由金科鑫海汇少数股东全额承担。截至 2014 年 12 月 31 日，平安大华委托重庆农商行向金科鑫海汇累计发放委托贷款 73,130 万元。该委托贷款事项由公司控股股东金科投资与公司实际控制人黄红云、陶虹瑕夫妇提供连带责任保证担保，金科鑫海汇少数股东以其持有金科鑫海汇 49% 股权提供反担保。

根据公司及相关子公司、平安大华签订的《合作框架协议》，由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，委托重庆农商行将募集所得资金向本公司分二期发放委托贷款，贷款金额为不超过 250,000 万元（以实际放款金额为准），贷款期限为一期 21 个月、二期 24 个月，年综合资金成本为 11.45%。截至 2014 年 12 月 31 日，平安大华委托重庆农商行向本公司累计发放委托贷款 203,010 万元。该委托贷款事项由公司控股股东金科投资与公司实际控制人黄红云、陶虹瑕夫妇提供连带责任保证担保。

根据公司、平安大华签订的《合作框架协议》，由平安大华分期设立专项资产管理计划募集资金，委托招商银行股份有限公司成都世纪朝阳支行（以下简称招商朝阳支行）将募集所得资金向本公司分八期发放委托贷款，贷款金额为不超过 200,000 万元（以实际放款金额为准），贷款期限为一至四期均为 24 个月、五六期均为 21 个月、七八期均为 18 个月，年综合资金成本为 11.45%。截至 2014 年 12 月 31 日，平安大华委托招商朝阳支行向本公司累计发放委托贷款 198,750 万元。该委托贷款事项由公司控股股东金科投资

与公司实际控制人黄红云、陶虹瑕夫妇提供连带责任保证担保。

#### 5. 关联方履行承诺情况

根据公司（原重庆市金科实业（集团）有限公司）与重庆嘉溢华科技实业有限公司（以下简称嘉溢华公司）签订的《协议书》及《补充协议书》，公司累计向嘉溢华公司支付土地项目整治合作款项 30,000 万元，公司已于 2011 年收回 11,000 万元，2014 年上半年收回 8,000 万元，截止 2014 年 9 月 21 日剩余欠款 11,000 万元。金科投资、黄红云及陶虹遐分别于 2009 年本公司以新增股份吸收合并重庆市实业（集团）有限公司重大资产重组时及 2012 年出具《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》及《补充承诺》，若 2014 年 9 月 23 日之前公司无法收回或不能足额收回上述土地整治合作款项，则所造成的损失及相关费用由金科投资、黄红云及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公司。2014 年 9 月 22 日，本公司已收到金科投资履行承诺所支付的上述剩余欠款 11,000 万元。

### （三）关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金科投资	3,249.00	32.49		
	中科集团	158,927.90	1,589.28	56,754.90	567.55
	渝商集团	94,662.38	946.62	1,613,777.00	16,137.77
	金科鑫海汇[注]			3,462.00	34.62
	吴江金科扬子	5,542,025.35	147,297.93	11,349,530.25	113,495.30
小计		5,798,864.63	149,866.32	13,023,524.15	130,235.24
其他应收款					
	金科鑫海汇[注]			200,000.00	2,000.00
	吴江金科扬子	64,782,542.26	3,233,742.54	345,187,468.41	3,451,874.68
小计		64,782,542.26	3,233,742.54	345,387,468.41	3,453,874.68

[注] 本期子公司重庆金科取得对金科鑫海汇的实质控制权，故自 2015 年 5 月起金科鑫海汇由合营企业转为纳入合并财务报表范围的子公司，具体详见本财务报表附注合并财务报表项目注释之长期股权投资

说明。

## 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	1,306.67	480,584.57
	中科集团	36,145,907.62	39,244,449.10
	江龙建设	18,642,496.87	18,526,373.78
	展禾农业	161,736.63	161,736.63
小计		54,951,447.79	58,413,144.08
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
	中科集团	324,694.00	324,694.00
	渝商集团	117,898,000.00	150,027,967.69
小计		118,222,694.00	375,989,853.58

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为对外投资、购建长期资产及土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 391,273.57 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款
对外投资合同	70,000.00	32,000.00

项 目	合同金额	累计已付款
购建长期资产合同	136,000.00	21,314.95
土地合同	568,766.60	330,178.08
合 计	774,766.60	383,493.03

## (二) 或有事项

## 1. 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 2014 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 536,604.54 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 3,013.17 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

**十二、资产负债表日后事项**

## (一) 重要的非调整事项

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	子公司金科产业投资发展有限公司、湖南景朝集团有限公司以及大连科技城发展有限公司共同出资设立湖南金科亿达产业发展有限公司，该公司注册资本 10,000 万元，金科产业投资发展有限公司出资 5,000 万，持有其 50%股权，该公司于 2015 年 1 月 5 日取得注册号为 430000000117905 的营业执照。	不适用	不适用
	子公司重庆市金科文化旅游投资有限责任公司出资设立遂宁金科东峻房地产开发有限公司，该公司注册资本 5,000 万元，重庆市金科文化旅游投资有限责任公司出资 5,000 万元，持有其 100%股权，该公司于 2015 年 1 月 30 日取得注册号为 510900000072367 的营业执照。	不适用	不适用
	子公司湖南金科亿达产业发展有限公司出资设立长沙景科置业有限公司，该公司注册资本 1,000 万元，湖南金科亿达产业发展有限公司出资 1,000 万元，持有其 100%股权，该公司于 2015 年 1 月 29 日取得注册号为 430194000016914 的营业执照。	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
	子公司山东百俊房地产开发有限公司出资设立青岛誉华金科房地产开发有限公司，该公司注册资本 1,000 万元，山东百俊房地产开发有限公司出资 1,000 万元，持有其 100%股权，该公司于 2015 年 3 月 9 日取得注册号为 370203230202013 的营业执照。	不适用	不适用
土地购置	根据《成交确认书》，子公司湖南金科亿达产业发展有限公司于 2015 年 1 月 21 日以总价 35,281 万元竞得湖南省长沙市长沙县“长沙县国土经网挂[2014]162 号及 163 号”总面积 333,998.40 m <sup>2</sup> 的土地使用权。	不适用	不适用
	根据《成交确认书》（青土交字[2015]第 5 号），子公司山东百俊房地产开发有限公司于 2015 年 1 月以总价 96,074.60 万元竞得山东省青岛市市北区瑞昌路 141 号总面积 65,239.40 m <sup>2</sup> 的土地使用权。	不适用	不适用
重要融资	经公司 2014 年 12 月 25 日召开的 2014 年第十次临时股东大会审议通过，公司与民生加银资产管理有限公司（以下简称民生加银）签订《委托贷款合同》，由民生加银设立专项资产管理计划募集资金并向公司发放贷款，贷款金额 14 亿元，贷款期限为无固定期限。公司已于 2015 年 2 月 13 日收到上述贷款 14 亿元。	不适用	不适用
关联方资产转让	2014 年 11 月，子公司无锡嘉润与重庆市中科控股有限公司（以下简称中科控股）签订的《股权转让协议》，无锡嘉润以 5,990 万元将其持有的展禾农业 47.62%股权转让给中科控股。无锡嘉润已于 2015 年 2 月收到中科控股支付的股权转让款，并于 2015 年 2 月完成股权过户等相关工商变更手续。	不适用	不适用

## (二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利及资本公积转增股本	以 2014 年 12 月 31 日股本为基数，拟以资本公积向全体股东每 10 股转增 14 股，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 6 股，分配现金股利 206,781,007.65 元
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

[注] 公司控股股东金科投资和实际控制人黄红云、陶虹遐夫妇承诺，在公司 2014 年度股东大会审议通过上述 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本预案时投赞成票。

## 十三、其他重要事项

## (一) 分部信息

## 1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

## 2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售	物业管理	酒店经营	园林工程	门窗工程
营业收入	1,605,068.38	45,582.73	14,759.55	46,225.21	10,564.30
其中：主营业务收入	1,582,621.38	43,457.83	14,543.59	46,219.52	10,451.59
营业成本	1,228,544.88	34,830.55	3,582.22	47,717.13	9,394.50
其中：主营业务成本	1,219,329.20	34,830.55	3,579.48	47,717.13	9,394.50
资产总额	14,996,736.07	57,736.50	90,813.41	330,848.49	151,159.93
负债总额	11,845,996.45	37,879.47	71,956.45	317,157.37	145,655.10

(续上表)

项 目	装饰设计	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
营业收入	5,137.35	171,948.65		-166,935.44	1,732,350.73
其中：主营业务收入	5,137.35	170,683.80		-165,907.47	1,707,207.59
营业成本	4,752.92	165,565.29		-160,721.64	1,333,665.85
其中：主营业务成本	4,752.92	165,565.29		-159,985.58	1,325,183.49
资产总额	491,627.59	962,191.73	197,915.00	-9,072,448.05	8,206,580.67
负债总额	478,162.02	926,795.99	186,346.79	-7,119,990.00	6,889,959.64

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 1. 股东股权质押情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	57,388,810.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-8-4
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	2013-9-26
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	39,432,855.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-6-25
黄一峰	35,000,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-3-20
王小琴	26,750,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-4-19
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	25,129,396.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-6-25
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	17,600,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-11-6
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	15,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-12-1
黄一峰	12,240,000.00	重庆国际信托有限公司	质押	2013-4-19
黄斯诗	8,179,860.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
黄星顺	5,877,750.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
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
蒋思海	1,216,175.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
傅孝文	1,160,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-11-10
陈昌凤	1,028,610.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
宗书声	994,350.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
罗利成	691,214.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
蒋思海	654,915.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
宗书声	573,050.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
聂铭	568,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2013-11-27
聂铭	460,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-11-24
罗利成	376,576.00	东兴证券股份有限公司	质押	2014-9-26
陈红	360,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-11-24
陈红	330,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-12-16
聂铭	151,988.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-12-30
聂铭	135,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-6-20
何碧丽	134,000.00	东吴证券股份有限公司	质押	2014-10-27
向波	98,245.00	成都市锦江区人民法院	司法	2014-8-21
向波	65,496.00	成都市锦江区人民法院	司法	2014-7-4
窦钊	60,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2014-11-13
彭彦召	36,200.00	华泰证券股份有限公司	质押	2014-12-31
蒋慧超	30,900.00	东吴证券股份有限公司	质押	2014-12-30
苏彩龙	25,000.00	光大证券股份有限公司	质押	2014-12-2
聂铭	20,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-1-9
宁波	12,900.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2014-12-30
苏济权	9,400.00	光大证券股份有限公司	质押	2014-12-2
杨远明	9,400.00	华泰证券股份有限公司	质押	2014-12-8
董文生	9,000.00	平安证券有限责任公司	质押	2014-12-30
韩庆生	3,800.00	华泰证券股份有限公司	质押	2014-12-31
蒲懿	2,997.00	国信证券股份有限公司	质押	2014-12-30
邓先凤	1,900.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2014-12-30
陈柏安	1,000.00	中山证券有限责任公司	质押	2014-12-31
陈柏安	500.00	中山证券有限责任公司	质押	2014-12-30

股东名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	冻结时间
文清	10.00	西安市公安局	司法	2014-9-10

2. 根据新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 2011 年颁发的《建设项目选址意见书》(选字第 650000201100612 号), 为建设“哈密烟墩 200 兆瓦第六风电场项目”, 核准子公司新疆华冉永久征地面积 349, 153 平方米。该地块为国有未利用地, 新疆华冉于 2014 年 9 月 29 日取得新疆维吾尔自治区国土资源厅颁发的《临时用地许可证》, 有效期为 2014 年 9 月 26 日至 2015 年 9 月 25 日。截至 2014 年 12 月 31 日, 上述地块的产权证书正在办理过程中。

3. 根据《国家电监会新疆电力监管专员办公室关于新疆华冉东方新能源有限公司申请电力业务许可证的函》(新电监资函[2013]第 158 号), 子公司新疆华冉提交的华冉哈密烟墩 200MW 风电场项目 A1-A100 号机组(装机容量 100\*2MW)相关资料已通过初审。

4. 子公司新疆华冉哈密烟墩 200MW 风电项目上网电价为 0.58 元/千瓦时(含税), 其中, 购电人结算电价为经政府价格主管部门批准或确认的当地脱硫燃煤机组标杆上网电价 0.25 元/千瓦时(含税), 另外一部分是国家可再生能源电价附加承担的上网电费 0.33 元/千瓦时(含税)。根据《财政部 国家发展改革委 国家能源局关于印发〈可再生能源电价附加补助资金管理暂行办法〉的通知》(财建[2012]102 号)对可再生能源发电项目上网电量根据可再生能源上网电价、脱硫燃煤机组标杆电价等因素进行补助。由省级电网企业、地方独立电网企业根据本级电网覆盖范围内的列入可再生能源电价附加资金补助目录的并网发电项目和接网工程有关情况, 提出补助资金申请, 经所在地省级财政、价格、能源主管部门审核后, 报财政部、国家发展改革委、国家能源局。截至 2014 年 12 月 31 日, 新疆华冉正在申报办理进入可再生能源电价附加资金补助目录手续。

5. 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。公司于 2015 年 2 月 2 日取得《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(141008 号)。

公司于 2015 年 3 月 16 日收到本次发行公司债券保荐机构安信证券股份有限公司(以下简称安信证券)通知, 中国证监会已经下发《关于对安信证券股份有限公司采取暂停保荐机构 3 个月措施的决定》(证监会行政监管措施决定书[2015]27 号), 决定在 2015 年 3 月 4 日至 2015 年 6 月 3 日期间暂停安信证券保荐机构资格。受上述影响, 公司本次公司债券发行审核暂时中止。

6. 经公司 2014 年 10 月 13 日第九届董事会第八次会议决议批准, 公司拟申请在全国银行间债券市场

注册发行总额不超过人民币 39 亿元（含 39 亿元）的中期票据，发行方式为一次或多次发行，募集资金用途用于公司调整债务结构、补充流动资金、偿还银行贷款、项目投资建设等。上述议案已经公司 2014 年 10 月 29 日召开的 2014 年第九次临时股东大会审议通过。公司于 2014 年 10 月 31 日向银行间市场交易商协会报送了本次中期票据发行的相关申报文件。截至 2014 年 12 月 31 日，本次中期票据发行事项正持续推动中。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### （一）母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### （1）明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	13,406,522.73	100.00	180,222.00	1.34	13,226,300.73
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	13,406,522.73	100.00	180,222.00	1.34	13,226,300.73

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	770,226.41	100.00	303,623.25	39.42	466,603.16
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	770,226.41	100.00	303,623.25	39.42	466,603.16

##### 2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,359,899.73	133,599.00	1.00
5 年以上	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	13,406,522.73	180,222.00	1.34

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备金额-123,401.25 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	13,856,981,326.14	100.00	19,247,814.04	0.14	13,837,733,512.10
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	13,856,981,326.14	100.00	19,247,814.04	0.14	13,837,733,512.10

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	190,000,000.00	1.02	3,000,000.00	1.58	187,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,412,757,536.67	98.98	14,482,913.76	0.08	18,398,274,622.91
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	18,602,757,536.67	100.00	17,482,913.76	0.09	18,585,274,622.91
-----	-------------------	--------	---------------	------	-------------------

## 2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,294,728.65	52,947.29	1.00
1-2 年	7,018,923.98	350,946.20	5.00
2-3 年	34,797,838.00	6,959,567.60	20.00
3-4 年	139,788.24	69,894.11	50.00
5 年以上	11,814,458.84	11,814,458.84	100.00
小 计	59,065,737.71	19,247,814.04	32.59

## 3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	13,724,390,588.43		
保证金组合	73,525,000.00		
小 计	13,797,915,588.43		

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备金额 4,764,900.28 元, 本期收回或转回坏账准备金额 3,000,000.00 元。

## 2) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

单位名称	收回或转回金额	收回方式
重庆嘉溢华科技实业有限公司	3,000,000.00	[注]
小 计	3,000,000.00	

[注] 收回方式详见本财务报表附注关联方及关联方交易之关联方履行承诺情况说明。

## (3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
------	-----	-----



保证金	73,525,000.00	116,169,400.00
土地整治款		190,000,000.00
合并范围内关联往来	13,724,390,588.43	18,225,498,171.11
其他	59,065,737.71	71,089,965.56
合 计	13,856,981,326.14	18,602,757,536.67

## (4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆新起点装饰工程有限公司	关联方往来	1,977,353,891.23	1 年以内	14.27	
北京金科展昊置业有限公司	关联方往来	1,238,162,425.01	1 年以内	8.94	
无锡金科房地产开发有限公司	关联方往来	1,017,653,711.74	1 年以内	7.34	
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	关联方往来	933,335,279.93	1 年以内	6.74	
成都金科房地产开发有限公司	关联方往来	841,366,989.17	1 年以内	6.07	
小 计		6,007,872,297.08		43.36	

## 3. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,063,059,070.41		11,063,059,070.41	7,259,826,240.22		7,259,826,240.22
对联营、合营企业投资	89,578,777.34		89,578,777.34	87,887,647.22		87,887,647.22
合 计	11,152,637,847.75		11,152,637,847.75	7,347,713,887.44		7,347,713,887.44

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
陕西昊乐府房地产开	18,000,000.00	2,000,000.00		20,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
发有限公司						
陕西金润达房地产开发有限公		102,000,000.00		102,000,000.00		
重庆市金科物业服务 有限公司	5,100,000.00	44,900,000.00		50,000,000.00		
金科产业投资发展有 限公司		500,000,000.00		500,000,000.00		
成都金科房地产开发 有限公司	269,500,273.09			269,500,273.09		
无锡金科房地产开发 有限公司	625,429,734.00			625,429,734.00		
浏阳金科置业有限公 司	45,000,000.00			45,000,000.00		
重庆市金科坤合投资 有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆市金科大酒店有 限公司	60,602,877.20			60,602,877.20		
无锡金科科润房地产开 发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
重庆庆科商贸有限公司	26,000,000.00	150,000,000.00		176,000,000.00		
湖南金科房地产开发 有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
江阴金科房地产开发 有限公司	99,000,000.00			99,000,000.00		
江阴金科置业发展有 限公司	147,000,000.00			147,000,000.00		
北京金科兴源置业有 限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
重庆市金科实业集团 科润房地产开发有限 公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆市博展房地产开发 有限责任公司	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆凯尔辛基园林有 限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆天豪门窗有限公司	50,538,329.81			50,538,329.81		
重庆金科房地产开发 有限公司	90,719,700.00			90,719,700.00		
重庆通融实业有限公 司	33,400,100.00			33,400,100.00		
重庆财信江景物业发 展有限公司	39,418,063.00			39,418,063.00		
重庆市金科实业集团 华南房地产开发有限 公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
重庆华协置业有限公 司	64,930,000.00			64,930,000.00		
重庆中讯物业发展有 限公司	172,200,000.00			172,200,000.00		
重庆市金科实业集团 弘景房地产开发有限 公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市佳乐九龙房地 产开发有限公司	103,870,945.98			103,870,945.98		
重庆天源盛置业发展 有限公司	179,664,612.36			179,664,612.36		
北京金科纳帕置业有 限公司	2,558,856,506.91			2,558,856,506.91		
北京金科弘居置业有 限公司	100,000,000.00	597,100,000.00		697,100,000.00		
重庆市金科科鹏商业 管理公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆市金科宸居置业 有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆市金科峻耀房地 产开发有限公司		1,184,908,816.47		1,184,908,816.47		
重庆璧山县金科众玺置 业有限公司	160,000,000.00	240,000,000.00		400,000,000.00		
唐山市金科房地产开发 有限公司[注]	5,100,000.00		5,100,000.00			

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00			49,810,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司		987,424,013.72		987,424,013.72		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00			86,400,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
金科集团苏州房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
小 计	7,259,826,240.22	3,808,332,830.19	5,100,000.00	11,063,059,070.41		

[注] 子公司唐山市金科房地产开发有限公司已于 2014 年 11 月 28 日清算注销。

### (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
银海租赁	73,931,962.89			10,113,456.59	
展禾农业	13,955,684.33		-5,955,089.59	-8,000,594.74	
金万众地产		10,000,000.00		-5,494.92	
小 计	87,887,647.22	10,000,000.00	-5,955,089.59	2,107,366.93	
合 计	87,887,647.22	10,000,000.00	-5,955,089.59	2,107,366.93	

(续上表)

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

银海租赁		-4,461,147.22			79,584,272.26	
展禾农业						
金万众地产					9,994,505.08	
小 计		-4,461,147.22			89,578,777.34	
合 计		-4,461,147.22			89,578,777.34	

## (3) 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；公司以持有子公司成都金科房地产开发有限公司及济南金科西城房地产开发有限公司的股权为公司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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	191,440,556.00	115,527,907.14	1,474,005,748.74	671,270,198.82
其他业务收入[注]	319,284,357.79	2,536,704.61	286,305,897.31	2,049,759.22
合 计	510,724,913.79	118,064,611.75	1,760,311,646.05	673,319,958.04

[注] 其他业务收入 319,284,357.79 元，主要系公司向子公司收取的咨询费收入。

## (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	191,440,556.00	115,527,907.14	1,474,005,748.74	671,270,198.82
小计	191,440,556.00	115,527,907.14	1,474,005,748.74	671,270,198.82

## (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	191,440,556.00	115,527,907.14	1,474,005,748.74	671,270,198.82
小计	191,440,556.00	115,527,907.14	1,474,005,748.74	671,270,198.82

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,094,913,663.12	300,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	2,107,366.93	4,376,255.33
处置长期股权投资产生的投资收益	3,262,974.06	-2,874,100.00
合 计	1,100,284,004.11	301,502,155.33

## 十五、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	14,905,896.74	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	202,178,584.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,267,632.66	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

项 目	金 额	说 明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	831,399.49	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,000,000.00	
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	54,152,554.05	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,857,013.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	288,479,053.48	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	71,921,056.86	
少数股东权益影响额(税后)	3,580,164.61	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	212,977,832.01	

## （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	11.31	0.78	0.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.66	0.60	0.60

### 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	907,884,138.79
非经常性损益	B	212,977,832.01
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	694,906,306.78

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	7,852,164,529.35	
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	2,172,332,830.19	
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	139,024,806.12	
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	I1	34,931,491.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
	所得税税率变化对投资性房地产影响	I2	362,235.28
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
	金科郡威股东增资权益性交易	I3	53,404.36
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	8.00
	收购昊乐府地产少数股权权益性交易	I4	-859,654.50
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6.00
	骏成地产股东增资权益性交易	I5	-2,629,446.04
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	7.00
	收购众玺置业少数股权权益性交易	I6	-115,547,488.07
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	7.00
	收购骏耀地产少数股权权益性交易	I7	-225,021,573.97
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	7.00
	处置骏成地产少数股权权益性交易	I8	45,830,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J8	
	可供出售金融资产公允价值变动	I9	-529,337.70
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J9	11.00
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	8,023,930,214.89	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	11.31%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	8.66%	

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程



项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	907,884,138.79
非经常性损益	B	212,977,832.01
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	694,906,306.78
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	220,000,000.00
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	$M=A/L$	0.78
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.60

## (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。

## (三) 会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
流动资产：			
货币资金	9,191,083,896.41	6,364,503,639.90	7,527,131,604.31
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,996,390.08	2,340,000.00	

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
衍生金融资产			
应收票据	2,500,000.00	1,050,000.00	15,300,000.00
应收账款	204,031,118.51	210,514,538.67	709,008,179.14
预付款项	2,688,714,238.67	1,191,785,760.11	796,701,986.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	942,818,108.77	1,823,074,182.38	1,737,074,275.37
买入返售金融资产			
存货	33,494,589,794.08	45,996,490,254.23	62,262,559,625.16
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,435,547,858.40	1,579,795,621.08	2,136,948,630.59
流动资产合计	47,965,281,404.92	57,169,553,996.37	75,184,724,300.67
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	95,411,864.48	804,998,882.41	336,774,746.08
投资性房地产	2,643,491,047.26	2,778,096,875.94	2,905,436,061.00
固定资产	468,697,284.58	542,938,144.86	1,132,931,471.61
在建工程	8,487,122.58	3,861,892.25	653,283,292.96
工程物资			

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	42,276,696.16	48,858,096.68	60,534,955.03
开发支出			
商誉	7,368,391.71	7,368,391.71	591,144,730.77
长期待摊费用	18,036,141.46	20,812,716.14	21,437,885.95
递延所得税资产	766,159,467.93	995,860,472.35	1,179,539,241.37
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,049,928,016.16	5,225,501,255.94	6,881,082,384.77
资产总计	52,015,209,421.08	62,395,055,252.31	82,065,806,685.44
流动负债：			
短期借款	1,972,300,000.00	1,980,000,000.00	2,206,670,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,758,047,523.50	1,667,451,647.10	1,361,651,268.76
应付账款	2,151,080,221.89	4,676,239,383.01	7,174,548,574.62
预收款项	17,456,042,896.18	18,668,331,885.17	22,430,623,471.25
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	130,894,175.79	186,060,616.51	223,355,293.73
应交税费	699,531,685.54	876,080,517.34	513,991,683.18
应付利息	112,441,882.52	114,532,803.87	347,675,641.14

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
应付股利	23,912,698.46	23,912,698.46	23,912,698.46
其他应付款	3,267,757,090.68	3,377,557,908.15	2,595,649,056.46
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	6,298,860,000.00	5,673,860,000.00	8,831,319,600.00
其他流动负债			
流动负债合计	33,870,868,174.56	37,244,027,459.61	45,709,397,287.60
非流动负债：			
长期借款	9,188,680,000.00	12,660,654,672.00	21,311,210,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	41,792,948.89	62,807,756.66	72,928,871.54
递延所得税负债	483,690,166.59	505,051,678.82	516,060,205.86
其他非流动负债	471,020,000.00	1,995,000,000.00	1,290,000,000.00
非流动负债合计	10,185,183,115.48	15,223,514,107.48	23,190,199,077.40
负债合计	44,056,051,290.04	52,467,541,567.09	68,899,596,365.00
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	1,378,540,051.00

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	138,750,298.93	175,205,436.32	2,102,318,777.08
减：库存股			
其他综合收益	558,262,976.13	559,740,586.31	594,504,975.70
专项储备			
盈余公积	215,287,935.41	301,114,786.54	161,768,591.16
一般风险准备			
未分配利润	4,875,172,995.17	5,657,563,669.18	6,292,813,928.44
归属于母公司所有者权益合计	6,946,014,256.64	7,852,164,529.35	10,529,946,323.38
少数股东权益	1,013,143,874.40	2,075,349,155.87	2,636,263,997.06
所有者权益合计	7,959,158,131.04	9,927,513,685.22	13,166,210,320.44
负债和所有者权益总计	52,015,209,421.08	62,395,055,252.31	82,065,806,685.44

## 第十二节 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：黄红云

二〇一五年三月三十日