

证券代码：000656

证券简称：金科股份

公告编号：2018-058 号

债券代码：112272

债券简称：15 金科 01

债券代码：112650

债券简称：18 金科 01

债券代码：112651

债券简称：18 金科 02

## 金科地产集团股份有限公司 2017 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张强先生	董事	公务原因	罗亮先生

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘忠海	徐国富	
办公地址	重庆市两江新区春兰三路 1 号地勘大厦 7 楼	重庆市两江新区春兰三路 1 号地勘大厦 7 楼	
传真	023-63023656	023-63023656	
电话	023-63023656	023-63023656	
电子信箱	ir@jinke.com	ir@jinke.com	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家以房地产开发为主，社区生活服务、酒店经营管理、园林、装饰和新能源发电等相关多元化产业经营为辅的大型企业集团。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司具有物业管理壹级资质、园林

景观规划设计甲级资质、建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。

房地产业务板块主要为住宅开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，发展模式以内生式增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。房地产业务布局长三角、京津冀、珠三角、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，已进驻全国22个省（市），开发项目主要分布在重庆、北京、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

社区生活服务业务为公司重要业务，公司将传统的物业管理升级为“社区生活服务商”，通过打造智慧生活社区，为公司业主提供全方位的人性化服务，收入来源包括基本物业费和其他增值服务收入。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等24个省(市)。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	34,757,623,117.98	32,235,441,627.03	7.82%	19,398,573,320.90
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,826,437,379.29	1,232,258,666.23	48.22%	1,123,401,276.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,517,264,616.08	1,198,583,817.37	26.59%	1,017,915,209.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	-8,485,546,380.56	6,244,121,480.64	-235.90%	412,270,027.71
基本每股收益（元/股）	0.35	0.28	25.00%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.28	25.00%	0.27
加权平均净资产收益率	10.63%	9.42%	增长 1.21 个百分点	10.26%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	157,364,022,827.33	109,249,164,141.71	44.04%	95,552,796,699.19
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,069,014,269.48	17,106,394,470.14	5.63%	11,454,001,979.03

注：本报告期末公司无固定期限委托贷款余额 17 亿元，上表中归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、归属于上市公司股东的净资产、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率指标均考虑了无固定期限委托贷款的影响。

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,615,248,328.04	5,800,152,281.71	7,658,589,095.13	16,683,633,413.10
归属于上市公司股东的净利润	101,561,428.45	256,400,846.33	443,450,251.79	1,025,024,852.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,034,852.99	238,382,688.46	186,822,266.22	1,025,024,808.41
经营活动产生的现金流量净额	-6,109,013,672.11	-1,443,308,217.59	-6,741,191,689.83	5,807,967,198.97

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 4、股本及股东情况

## (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	195,115	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	176,227	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
天津聚金物业管理有限公司	境内非国有法人	16.99%	907,029,478		质押	907,029,478	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	14.20%	758,506,065		质押	360,500,000	
黄红云（注）	境内自然人	9.65%	515,458,703		质押	153,000,000	
天津润鼎物业管理有限公司	境内非国有法人	6.01%	321,016,764		质押	118,333,380	
天津润泽物业管理有限公司	境内非国有法人	3.02%	161,295,827		质押	161,295,249	
重庆国际信托股份有限公司—创赢投资 4 号集合资金信托计划	其他	2.73%	145,941,327				
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714				
华宝信托有限责任公司	境内非国有法人	1.91%	102,040,816				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.38%	73,613,300				
蒋思海	境内自然人	0.68%	36,313,980	27,235,485			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100% 股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士为黄红云先生之一致行动人。天津聚金物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司及天津润泽物业管理有限公司为融创中国控股有限公司控制的子公司。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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

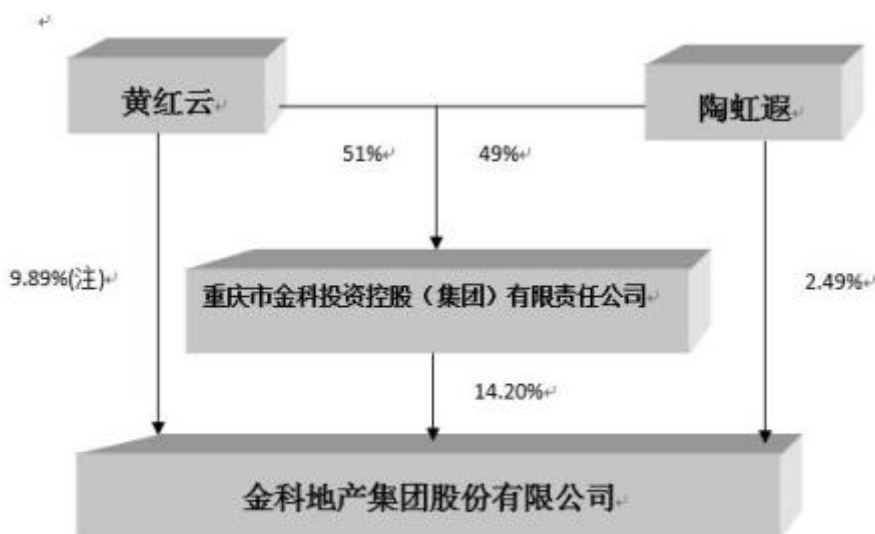
注：上述黄红云先生通过“银河汇通 29 号定向资产管理计划”持有公司的 12,500,000 股，未包含在上述所持股份中。

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

## (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
2015 年公司债券（第一期）	15 金科 01	112272	2020 年 08 月 28 日	200,000	6.40%
2015 年非公开公司债券（第一期）	15 金债 01	118427	2018 年 12 月 16 日	113,000	7.20%
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种一）	16 金科 01	118561	2019 年 03 月 16 日	40,000	6.90%
2016 年非公开公司债券（第一期）（品种二）	16 金科 02	118562	2019 年 03 月 16 日	17,000	6.20%
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种二）	16 金科 04	118661	2019 年 05 月 03 日	440,000	6.70%
2016 年非公开公司债券（第二期）（品种三）	16 金科 05	118662	2021 年 05 月 03 日	48,000	7.20%
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种一）	16 金科 06	118762	2019 年 07 月 26 日	20,000	6.30%
2016 年非公开公司债券（第三期）（品种二）	16 金科 07	118763	2019 年 07 月 26 日	360,000	6.40%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种一）	18 金科 01	112650	2022 年 02 月 09 日	197,000	7.20%
2018 年公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 02	112651	2023 年 02 月 09 日	161,000	7.50%
2018 年非公开公司债券（第一期）（品种二）	18 金科 04	114319	2021 年 04 月 03 日	60,000	7.90%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 金科 01：于 2017 年 08 月 28 日完成 2017 年的付息工作。 15 金债 01：于 2017 年 12 月 18 日（2017 年 12 月 16 日为双休日，顺延至 2017 年 12 月 18 日）完成 2017 年的付息及回售 1.20 亿元兑付工作。 16 金科 01：于 2017 年 03 月 16 日完成 2017 年的付息工作。 16 金科 02：于 2017 年 03 月 16 日完成 2017 年的付息及回售 11.30 亿元兑付工作。 16 金科 03：于 2017 年 05 月 03 日完成 2017 年的付息及回售全额兑付工作。 16 金科 04：于 2017 年 05 月 03 日完成 2017 年的付息工作。 16 金科 05：于 2017 年 05 月 03 日完成 2017 年的付息工作。 16 金科 06：于 2017 年 07 月 26 日完成 2017 年的付息及回售 8.00 亿元兑付				

	<p>工作。</p> <p>16 金科 07: 于 2017 年 07 月 26 日完成 2017 年的付息工作。</p> <p>18 金科 01: 报告期内尚未发行。</p> <p>18 金科 02: 报告期内尚未发行。</p> <p>18 金科 04: 报告期内尚未发行。</p>
--	--

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2017年4月28日,大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金科01”、“15金债01”、“16金科01”、“16金科02”的信用状况进行跟踪评级,并出具《金科地产集团股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》,确定公司主体长期信用等级调整为AA+,评级展望维持稳定,“15金科01”的信用等级调整为AA+。前次评级结论为公司长期信用等级为AA,“15金科01”信用等级为AA。

2017年5月24日,中诚信证券评估有限公司对公司及公司债券“16金科03”、“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用状况进行跟踪评级,并出具《金科地产集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期、其三期)跟踪评级报告(2017)》,维持公司主体长期信用等级为AA+,评级展望维持稳定,“16金科03”、“16金科04”、“16金科05”、“16金科06”、“16金科07”的信用等级维持为AA+。

2018年1月9日,联合信用有限公司对公司及公司债券“18金科01”、“18金科02”的信用状况进行评级,并出具《金科地产集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)评级报告》,确定公司主体长期信用等级为AA+,评级展望维持稳定,“18金科01”、“18金科02”的信用等级为AA+。

大公国际资信评估有限公司、中诚信证券评估有限公司、联合信用有限公司将于公司公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告,并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。

## (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	85.79%	79.38%	6.41%
EBITDA 全部债务比	2.68%	6.27%	-3.59%
利息保障倍数	0.97	0.82	18.29%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### 1、报告期公司总体经营情况回顾

一是经营业绩大幅增长。2017年公司实现营业收入347.58亿元,营业毛利额74.09亿元。净利润22.85

亿元，同比增长27.65%，其中：归属于上市公司股东的净利润为18.26亿元（扣除无固定期限委托贷款的影响后），同比增长48.22%。各业务板块全年实现销售金额约658亿元，销售同比增长约93%，突破历史最高水平，其中地产板块实现签约销售金额约630亿元，同比增长约97%，实现签约销售面积约843万平方米，同比增长约69%。

**二是全面深化改革效果显现。**公司董事会根据国家宏观经济形势和房地产行业发展趋势，制订了《发展战略规划纲要（2017-2020）》，明确了2017至2020年各年度战略目标，并确立了深耕城市群、广泛开展外延式发展的城市核心策略，“一快二低三高”经营发展模式。公司优化管控模式，完成组织架构调整，推动激励机制改革，公司治理结构更加规范，制度体系更加完善，管理能力明显提升，发展活力和创新活力增强，经营成果显著提升，对公司经营产生了导向性、根本性和广泛性影响。

**三是投资拓展取得重大突破。**报告期内，公司坚定战略指引、优化投资布局，采取因城施策的策略和创新多样的方法，投资工作取得重大突破，新进杭州、南京、南昌、福州、石家庄等15个核心城市，累计进驻全国22个省（市），“八大城市群”战略布局基本完成。公司坚持内生式增长与外延式发展并重，土地拓展方式由招拍挂方式向收并购、城中村改造、城市更新、合作开发等多点发力方式转变，非招拍挂项目比例大幅度提升，并与碧桂园、旭辉控股集团、红星美凯龙等企业形成战略伙伴关系，保持与保利、中海、龙湖、新城控股、金辉等大型企业的互动合作。全年新项目土地总投资约460亿元，同比增长约120%，共计获取79宗土地，计容面积约1245万平方米，同比增长约103%。报告期末，公司土地储备丰富，可售面积约为3300万平方米。

**四是销售质量显著增长。**公司充分研判市场环境，合理规划项目推盘节奏，精准制定项目营销策略，深度挖掘项目价值，提升项目溢价能力，全力构建项目价值体系，持续去化库存物业，加快三四线城市去化速度，销售质量大幅提升，单盘平均销售增长55%，单盘销量10亿以上明星楼盘 21个，其中重庆天元道单盘突破42亿元，居重庆第一。

**五是资金管理卓有成效。**公司深入研究金融环境和资本市场，大胆创新，积极行动，未雨绸缪，先后获得银行间市场债务融资工具90亿元的注册额度、深交所关于公司非公开发行债券60亿元符合转让条件的无异议函、证监会核准公开发行公司债券55亿元的批复，并积极推动美元债及资产支持票据业务，为公司持续健康发展奠定基础。销售回款约550亿元，同比增长66.94%。期末货币资金余额186亿元，金融机构整体授信金额约1560亿元，财务状况健康稳健。

**六是运营质效稳步提升。**公司建立健全以高周转为导向的运营管理机制，确立管理标准和产品标准，加快项目进度建设，从拿地到定位、到方案、到开工时间均大幅缩短，交房周期全面提速。去化率提升明显，存货管理成果显著，经营质效稳步提升。房地产全年新开工面积约1096万平方米，同比增长约93%；结算面积约546万平方米，同比增长约10%；年末在建项目94个，在建面积约1746万平方米，同比增长约51%。

**七是积极履行社会责任。**公司积极履行社会责任，深度参与精准扶贫。全年缴纳税费约50亿元，全年投入7700多万元用于精准扶贫、捐资办学等社会公益事业，其中忠县产业扶贫项目引领示范，捐资成立“金科星光班”效果明显。公司荣获民政部颁发的第二届“中华慈善突出贡献企业奖”。

## 2、报告期内公司房地产项目经营和发展情况

## (1) 公司土地储备情况

报告期内新增项目土地储备情况如下：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	权益计容面积 (平方米)
1	武汉大洲村项目	湖北武汉市	99.75%	140,671	637,326	635,733
2	昆明金家项目	云南昆明市	79.12%	88,842	177,683	140,583
3	重庆两江产业项目	重庆	87.50%	140,252	152,000	133,000
4	重庆蔡家 M01 项目	重庆	99.82%	136,123	340,308	339,695
5	重庆蔡家 M07/08 项目	重庆	99.82%	111,295	278,238	277,737
6	广西柳州航鹰大道项目	广西柳州市	97.56%	27,190	81,569	79,579
7	江苏无锡蠡湖一号项目	江苏无锡市	99.78%	261,333	229,973	229,467
8	重庆两江龙兴项目	重庆	99.41%	188,506	207,356	206,133
9	四川温江区金马项目	四川成都市	100.00%	73,333	132,000	132,000
10	江苏苏州莘庄 2 号地块	江苏苏州市	99.06%	55,841	111,682	110,632
11	江苏苏州莘庄 3 号地块	江苏苏州市	38.82%	36,771	66,188	25,694
12	重庆渝北中学 A062 项目	重庆	49.59%	45,575	155,867	77,294
13	四川雅安大兴镇 2-06 号地块	四川雅安市	98.88%	33,670	84,174	83,231
14	四川雅安大兴镇 10-04、10-10 号地块	四川雅安市	98.88%	55,480	149,795	148,117
15	河北正定[2016]013 号地块	河北石家庄	64.45%	56,946	113,892	73,403
16	重庆西永项目	重庆	49.81%	155,204	335,241	166,984
17	重庆巴南外河坪宗地二项目	重庆	34.00%	113,365	340,095	115,632
18	浙江嘉善姚庄 2012-42/2013-33 号地块	浙江嘉兴市	50.24%	25,115	45,208	22,712
19	浙江嘉善姚庄 2016-7 号地块	浙江嘉兴市	50.24%	14,505	29,010	14,575
20	江苏常州新北区项目	江苏常州市	54.31%	50,387	110,851	60,203
21	重庆跳蹬项目	重庆	54.65%	125,073	375,219	205,057
22	河北正定[2017]003 号地块	河北石家庄	25.00%	37,004	62,907	15,727
23	江苏栖霞燕子矶 G33 地块	江苏南京市	99.31%	18,545	40,800	40,518
24	浙江嘉兴市 2014-6-7 地块	浙江嘉兴市	50.15%	58,900	106,020	53,169
25	永川区望城路 90 号金翔化工地块	重庆	100.00%	90,492	270,148	270,148
26	重庆开州歇马 KZ-2-28 地块	重庆	97.03%	46,342	115,855	112,414
27	重庆巴南区界石组团 N 分区 N12/02 号宗地	重庆	49.00%	89,257	223,143	109,340
28	北京平谷区夏各庄镇 03-04 地块	北京	50.87%	48,594	58,313	29,664
29	北京平谷区夏各庄镇 03-11、03-13、03-14 地块、A33 地块	北京	50.87%	86,607	90,937	46,260
30	北京平谷区夏各庄镇 03-12、03-16 地块	北京	50.87%	98,253	109,061	55,479
31	贵州遵义 2017-XP-25 地块	贵州遵义市	98.37%	70,016	175,040	172,187
32	贵州贵阳 G(16)093、G(16)094、G(16)095 地块	贵州贵阳市	77.07%	29,884	83,675	64,488
33	重庆万州区祥瑞香山缘项目	重庆	100.00%	54,373	225,649	225,649
34	山东高新区汉峪片区 A-04 地块	山东济南市	99.83%	50,258	120,619	120,414
35	山东高新区汉峪片区 A-09 地块	山东济南市	99.83%	11,781	18,261	18,230
36	山东高新区汉峪片区 A-06 地块	山东济南市	99.83%	15,708	28,274	28,226
37	山东高新区汉峪片区 A-08 地块	山东济南市	99.83%	15,265	27,477	27,430
38	四川青白江 QBJP2017-1(252)地块	四川成都市	99.38%	51,697	155,090	154,128
39	四川泸州 510500-2017-B-049 地块	四川泸州市	99.62%	139,402	348,505	347,181

40	重庆璧山 245 号地块	重庆	97.37%	84,109	109,341	106,465	
41	重庆南川隆化组团 B6-1、B6-2(B)地块	重庆	98.75%	83,806	234,657	231,724	
42	重庆巴南外河坪宗地一	重庆	33.00%	179,607	420,280	138,692	
43	河南郑州文谷项目[2017]33 号	河南郑州市	48.92%	42,217	126,652	61,958	
44	河南郑州文谷项目[2017]31 号	河南郑州市	48.92%	38,780	96,951	47,428	
45	浙江运河 R21-12 地块	浙江杭州市	59.63%	34,499	86,248	51,430	
46	浙江运河 R21-14 地块	浙江杭州市	39.48%	24,684	61,710	24,363	
47	江西南昌昌西大道地块	江西南昌市	99.54%	82,624	194,166	193,273	
48	重庆大渡口口区大渡口组团 F 分区 F5-2 号宗地	重庆	54.12%	29,053	101,686	55,032	
49	天津津武(挂)2016-068 号地块	天津	99.78%	132,667	199,000	198,562	
50	重庆茶园 F 分区项目	重庆	35.00%	179,848	383,075	134,076	
51	南京梅龙湖项目	江苏南京市	17.75%	100,452	138,624	24,606	
52	重庆御临河项目	重庆	48.70%	163,484	182,612	88,932	
53	石家庄正定 004 号地块项目	河北石家庄	24.53%	23,582	40,090	9,834	
54	石家庄正定 005 号地块项目	河北石家庄	32.70%	48,378	82,243	26,893	
55	石家庄正定 007 号地块项目	河北石家庄	34.69%	65,052	65,703	22,792	
56	重庆两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A09-4-1/07 号宗地	重庆	19.96%	95,800	191,600	38,243	
57	重庆两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A05-4/06 号宗地	重庆	19.85%	61,933	111,480	22,129	
58	浙江嘉善姚庄大地块	浙江嘉兴市	48.73%	64,861	142,694	69,535	
59	重庆江津双福项目(AB 地块)	重庆	100.00%	148,861	297,722	297,722	
60	重庆永川兴龙湖 A2-7-2/01 地块	重庆	46.46%	51,203	128,008	59,473	
61	福建福州项目	福建福州市	50.00%	68,733	159,461	79,731	
62	湖南长沙牛头南地块	湖南长沙市	99.62%	131,800	395,400	393,897	
63	江苏张家港 2013-B74-A 地块	江苏苏州市	96.84%	39,284	43,212	41,847	
64	四川遂宁河东新区 E-10 地块	四川遂宁市	100.00%	125,400	150,480	150,480	
65	广东佛山顺德项目	广东佛山市	100.00%	57,780	144,450	144,450	
66	四川成都青白江区 QBJP2017-6(252) 地块	四川成都市	99.38%	46,811	140,432	139,561	
67	河南新郑力上项目北地块	河南郑州市	51.00%	71,403	214,209	109,247	
68	江苏常州新龙商务区项目	江苏常州市	33.33%	74,298	166,643	55,542	
69	四川南充清泉坝 A-2-4 地块	四川南充市	100.00%	12,360	37,080	37,080	
70	四川南充清泉坝 A-2-1 地块	四川南充市	100.00%	17,071	51,213	51,213	
71	河南新郑力上项目南地块	河南郑州市	51.00%	77,761	155,523	79,317	
72	天津滨海新区船厂项目	天津	33.00%	35,188	70,375	23,224	
73	重庆万州三电项目	重庆	51.00%	49,566	123,914	63,196	
74	辽宁沈阳高铁街西地块	辽宁沈阳市	100.00%	78,517	133,480	133,480	
75	重庆江津金融城项目	重庆	83.00%	66,640	139,944	116,154	
76	河北张家口蓝城项目	河北张家口	50.00%	114,467	171,700	85,850	
77	山东淄博积家村项目	山东淄博市	51.00%	34,030	85,075	43,388	
78	四川成都双流区地块项目	四川成都市	100.00%	29,995	59,989	59,989	
79	广西南宁凤凰路项目	广西南宁市	20.00%	57,762	202,169	40,434	
合计					5,872,221	12,452,740	8,919,358

备注：权益比例为截止报告期末的数据，公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。本报告的权益比例概念下同。

## (2) 主要房地产项目开发情况



序号	项目	业态	位置	项目进度	权益比例	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	截至报告期末累 计完工面积 (平方米)	项目预计总投 资金额 (万元)	截止报告期末 实际投资金额 (万元)
1	重庆璧山·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	259,248	673,801	793,736	511,077	289,157	278,439
2	重庆江津·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	323,921	654,561	854,240	459,901	259,274	197,543
3	重庆北碚·金科城	住宅	重庆市	在建	100%	396,067	739,959	966,154	509,568	358,772	329,436
4	重庆·金科廊桥水乡	住宅	重庆市	在建	100%	681,649	1,492,616	1,835,796	1,736,927	720,000	654,579
5	重庆·西永天宸	住宅	重庆市	在建	100%	518,818	1,335,029	1,658,079	661,217	582,461	572,105
6	重庆·金科时代中心	住宅	重庆市	在建	100%	150851	492614	540,885	228,803	394,091	210,898
7	重庆·金科天元道	住宅	重庆市	在建	98.81%	276230	772,079	1,043,570	59,664	476,501	395,934
8	重庆·金科九曲河	住宅	重庆市	在建	99.68%	156,205	144,358	287,548	-	277,869	164,891
9	重庆大足·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	194,927	625,927	736,645	425,145	232,040	229,433
10	重庆荣昌·金科世界城	住宅	重庆市	在建	100%	333,521	830,517	946,065	514,032	304,512	245,003
11	重庆长寿·金科世界城	住宅	重庆市	在建	100%	341,831	899,542	1,093,584	335,995	403,572	359,811
12	重庆丰都·金科黄金海岸	住宅	重庆市	在建	100%	197,570	497,924	600,974	230,056	201,496	140,222
13	重庆涪陵·金科中央公园城	住宅	重庆市	在建	100%	259,758	505,922	639,680	264,095	208,794	139,064
14	重庆涪陵·金科南湖天宸	住宅	重庆市	在建	99.28%	288,811	599,681	759,234	152,399	232,214	229,735
15	重庆云阳·金科世界城	住宅	重庆市	在建	60%	329,915	725,779	883,715	568,389	249,605	236,064
16	重庆开县·金科云玺台	住宅	重庆市	在建	97.65%	139,513	380,219	505,921	-	221,384	91,455
17	重庆巫山·金科城	住宅	重庆市	在建	98.69%	292,066	956,194	1,012,603	-	220,000	113,156
18	贵州·金科中央公园城	住宅	贵州遵义	在建	100%	368,482	702,223	862,513	391,438	209,943	190,810

19	无锡·城南世家	住宅	江苏无锡	在建	100%	206,455	521,472	710,400	629,600	442,595	326,050
20	无锡·金科中心	住宅	江苏无锡	在建	100%	105,704	277,216	382,541	197,752	241,426	176,770
21	无锡·米兰花园	住宅	江苏无锡	在建	100%	142,694	362,169	466,242	415,350	235,015	218,231
22	江苏如皋·金科世界城	住宅	南通如皋	在建	100%	166,410	390,250	475,107	264,937	199,791	161,708
23	合肥·半岛壹号	住宅	安徽合肥	在建	99.21%	633,250	636,788	748,626	394,059	315,493	60,968
24	合肥·天辰花园	住宅	安徽合肥	在建	99.81%	97,200	226,858	268,632	-	389,091	302,446
25	内江·金科公园王府	住宅	四川内江	在建	100%	160,882	637,677	815,024	361,534	315,041	286,527
26	西安·金科天籁城	住宅	陕西西安	在建	100%	62,079	260,019	352,410	202,326	183,651	121,060
27	咸阳·金科世界城	住宅	陕西咸阳	在建	51%	160,592	618,542	771,327	-	337,391	100,306
28	北京·金科天籁城	住宅	北京市	在建	100%	80,118	234,571	303,205	164,836	444,125	411,970
29	湖南·长沙科技新城	住宅	湖南长沙	在建	64.53%	333,998	673,293	728,662	246,403	216,782	104,847
30	重庆·两江健康科技新城	住宅	重庆	在建	87.50%	272,600	530,131	659,289	53,074	192,543	89,646
31	济南·金科世界城	住宅	山东济南	在建	51.00%	269,988	1,133,341	1,450,825	437,467	767,260	528,650
32	郑州·金科城	住宅	河南郑州	在建	50.00%	160,347	557,038	772,659	-	355,640	278,173

## (3) 主要房地产项目销售情况

序号	项目	业态	地区	权益比例	2017年初可供出售面积(m <sup>2</sup> )	2017年取得预售证面积(m <sup>2</sup> )	2017年结算面积(m <sup>2</sup> )	竣工时间
1	金科·天元道	住宅	重庆市	98.81%	44,169	356,019	42,589	2018年10月
2	金科·西永天宸	住宅	重庆市	100.00%	46,499	380,213	402,328	2019年9月
3	重庆·金科城	住宅	重庆市	100.00%	56,826	127,234	138,593	2018年10月
4	郑州·金科城	住宅	河南郑州市	50.00%	9,094	142,925	-	2020年5月
5	金科·温江天宸	住宅	四川成都市	100.00%	29,306	147,182	-	2019年12月
6	金科·两江健康科技城	住宅	重庆市	87.50%	4,572	177,653	4,049	2018年3月
7	金科·半岛壹号	住宅	安徽合肥市	99.21%	26,458	101,637	84,040	2020年12月
8	金科·云玺台	住宅	重庆市	97.65%	-	219,809	-	2018年8月
9	金科·中央公园城	住宅	贵州遵义市	100.00%	37,015	268,581	234,187	2018年9月
10	金科·空港城	住宅	重庆市	51.00%	34,673	148,414	44,200	2018年4月
11	金科·澜山公馆	住宅	山东济南市	94.40%	-	98,887	-	2019年3月
12	金科·江湖海	住宅	云南昆明市	79.12%	-	96,119	-	2019年10月
13	金科·世界城	住宅	江苏南通市	100.00%	32,330	92,157	126,709	2022年9月
14	金科·涪陵天宸	住宅	重庆市	99.28%	43,383	196,696	92,270	2018年2月
15	金科·长沙科技新城	住宅	湖南长沙市	64.53%	-	183,661	185,134	2019年12月
16	金科·荣昌世界城	住宅	重庆市	100.00%	72,873	209,865	42,205	2018年5月
17	金科·江津中央公园城	住宅	重庆市	100.00%	120,314	152,305	138,397	2018年9月
18	金科·天籁城	住宅	陕西西安市	100.00%	31,495	121,749	3,575	2018年12月
19	金科·璧山中央公园城	住宅	重庆市	100.00%	80,082	164,572	99,160	2018年5月
20	金科·中央华府	住宅	重庆市	100.00%	11,399	102,351	59,228	2018年10月
21	金科·公园王府	住宅	北京市	100.00%	36,481	-	22,613	已完工
22	金科·云阳世界城	住宅	重庆市	60.00%	64,802	164,398	316,252	2018年10月
23	金科·九曲河	住宅	重庆市	99.68%	-	103,807	-	2020年12月
24	金科·公园王府	住宅	四川内江市	100.00%	143,290	68,782	163,512	2019年4月
25	金科·东方水榭	住宅	江苏苏州市	100.00%	7,564	28,849	76,533	已完工
26	金科·廊桥印象	住宅	江苏苏州市	70.00%	50,565	64,286	56,662	2019年12月
27	金科·观天下	住宅	重庆市	100.00%	35,815	170,924	-	2018年4月
28	金科·世界城	住宅	陕西咸阳市	51.00%	31,198	131,236	-	2018年7月
29	金科·世界城	住宅	江苏无锡市	100.00%	152,415	4,865	108,259	2018年8月
30	金科·阳光美镇	住宅	山东青岛市	70.00%	484	73,268	46,104	2019年9月

## (4) 主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积(平方米)	出租率
1	金科国际广场	商业	重庆渝北区	100%	106,927.62	100%
2	涪陵世界走廊B	商业	重庆涪陵区	100%	94,089.73	91%

## (5) 公司融资情况表

序号	项目	期末余额(元)	融资成本区间	期限结构
----	----	---------	--------	------

1	银行贷款	33,114,058,849	4.75%-7.5%	1-14年
2	非银行金融机构贷款	15,354,898,972	6.1%-8.5%	1-3年
3	债券类	19,247,342,726	4.7%-7.2%	1-5年
	合计	67,716,300,547		

#### (6) 报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为1,412,946.59万元，报告期无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

### 3、社区生活服务业务

报告期内，社区生活服务业务营业收入约12亿元，净利润约1.2亿元。新增合同管理面积约7,560万平方米，新进驻城市40个。年末在管项目556个，在管面积达2亿平方米，累计进驻城市107个。

### 4、新能源业务

本报告期，新能源项目上网电量为38,433.12万度，同比增长17.81%，限电损失比率30.68%，同比下降12.58个百分点；全年实现营业收入约1.6亿元，同比增长11.48%，净利润2,591万元，同比增长475.12%；累计收回电价补贴1.6亿元。截止报告期末，新能源项目资产总额为53亿元。报告期，公司积极推进20万千瓦景峡项目的开工建设，截止到2017年12月底，项目累计已投资约10亿元，项目主体工程建设基本完工，正在推动并网发电工作。

### 5、项目跟投实施情况

本公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投，将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截止2017年12月31日，公司共有80个项目实施了跟投机制，其中合并报表范围内跟投项目56个，涉及总跟投资金2.92亿元。截止报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形。公司监事未参与员工跟投。

#### (1) 公司部分主要跟投项目

序号	项目名称	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入金额 (万元)	权益占比
1	重庆·金科天元道	104,505.00	1,240.50	1.187%
2	重庆·两江健康科技新城	42,086.00	1,053.50	2.503%
3	湖南·长沙科技新城	17,968.00	983.00	5.471%
4	合肥·半岛壹号	109,062.53	863.00	0.791%
5	重庆开县·金科云玺台	36,086.00	847.00	2.347%
6	柳州·金科天宸	95,157.00	774.50	0.814%
7	重庆开县·金科集美湖畔	25,767.73	766.00	2.973%
8	昆明·金科江湖海	83,821.00	737.00	0.879%
9	南京·金科观天下	65,196.93	736.50	1.130%
10	重庆璧山·金科博翠天悦	27,484.00	723.00	2.631%
11	嘉善·金科永丰花苑	83,950.00	715.00	0.852%
12	青岛·金科罗兰公馆	10,110.39	702.00	6.943%
13	武汉·金科城	270,607.70	675.00	0.249%
14	杭州运河R21-12地块	174,576.26	641.00	0.367%
15	贵阳·金科集美阳光	21,758.12	637.00	2.928%

16	重庆涪陵·金科南湖天宸	87,754.00	628.00	0.716%
17	重庆开县·金科天湖印	35,485.00	624.00	1.758%
18	张家港·金科博翠名邸	19,758.91	624.00	3.158%
19	贵州·金科集美天宸	37,066.36	604.00	1.630%
20	天津·金科博翠湾	266,816.26	596.00	0.223%

## (2) 公司董事、高管跟投项目情况

序号	项目名称	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入金额 (万元)	权益占比
1	重庆永川·天悦府	22,172.00	60.00	0.2706%
2	南宁·博翠山	37,500.00	60.00	0.1600%
3	重庆开县·金科集美湖畔	25,767.73	60.00	0.2328%
4	悦麓山	89,914.21	60.00	0.0667%
5	重庆璧山·金科博翠天悦	27,484.00	60.00	0.2183%
6	嘉善·金科永丰花苑	83,950.00	60.00	0.0715%
7	杭州运河R21-14地块项目	124,318.83	60.00	0.0483%
8	杭州运河R21-12地块项目	174,576.26	60.00	0.0344%
9	贵阳·金科集美阳光	21,758.12	60.00	0.2758%
10	张家港·金科博翠名邸	19,758.91	60.00	0.3037%
11	贵州·金科集美天宸	37,066.36	60.00	0.1619%
12	天津·金科博翠湾	266,816.26	60.00	0.0225%
13	博翠长江	66,684.91	60.00	0.0900%
14	集美天宸	149,680.70	60.00	0.0401%
15	南京栖霞燕子矶G33地块	83,961.68	60.00	0.0715%
16	成都·金科博翠天宸	90,586.00	63.00	0.0695%
17	金科·博翠项目	327,565.00	60.00	0.0183%
18	金科博翠园	211,690.65	60.00	0.0283%
19	南川世界城三期	41,584.00	60.00	0.1443%
20	巴南凌云峰	170,568.00	60.00	0.0352%
21	郑州·金科博翠书院	46,897.16	60.00	0.1279%
22	泸州·金科博翠湾	128,485.99	63.00	0.0490%
23	北京岭秀	386,066.06	60.00	0.0155%
24	南昌·金科集美阳光	104,714.16	60.00	0.0573%
25	和美嘉苑	78,120.00	30.00	0.0384%
26	兴学花苑	108,030.00	29.40	0.0272%
27	生态城	84,353.88	29.40	0.0349%
28	优步大道一期	67,189.39	19.80	0.0295%
29	金辉铭著	64,970.74	21.00	0.0323%
30	巴南千江府	231,113.00	19.80	0.0086%
31	金辉优步小区	32,795.63	15.00	0.0457%
32	礼悦江山	90,245.45	12.00	0.0133%
33	湖岸佳苑	231,591.00	10.80	0.0047%
34	礼嘉A09-4-1/07号项目	225,631.98	12.00	0.0053%
合计			<b>1645.20</b>	

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	32,850,171,197.19	2,916,767,124.10	20.51%	8.56%	33.16%	0.81%
物业管理	1,227,471,137.05	159,401,265.33	23.83%	26.17%	24.88%	1.56%
新能源	156,970,257.31	26,870,081.22	49.06%	11.47%	326.18%	2.14%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

□ 是 √ 否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

□ 适用 √ 不适用

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

□ 适用 √ 不适用

**7、涉及财务报告的相关事项****(1) 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. 重要会计政策变更****(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更**

1) 本公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行经修订的《企业会计准则第16号——政府补助》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2) 本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。该项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入3,704,371.48元，调增资产处置收益3,704,371.48元。

**2. 重要会计估计变更****(1) 会计估计变更的内容和原因**

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
本公司原对联营、合营企业往来款项采用账龄分析法计提坏账准备核算，由于应收联营、合	本次变更经公司第十届董事会第十六次会议审	自2017年10月1日起	

营企业款项发生减值的风险较小,为了公允反映该款项的风险特征,单独进行减值测试。	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
2017年12月31日资产负债表项目		
其他应收款	49,056,254.99	
2017年度利润表项目		
资产减值损失	-49,056,254.99	
归属于母公司所有者的净利润	41,144,374.70	

## (2) 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。

## (3) 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84家,分别是:重庆金鼎卓企业管理有限公司、重庆金科兆基房地产开发有限公司、重庆品锦悦房地产开发有限公司、重庆科嘉玺房地产开发有限公司、重庆航轩企业管理有限公司、重庆轩立企业管理有限公司、重庆市天悦房地产开发有限公司、重庆升港企业管理有限公司、重庆银卓企业管理有限公司、雅安金凯房地产开发有限公司、成都金盛泽瑞房地产开发有限公司、成都金泽房地产开发有限公司、泸州金润房地产开发有限公司、遂宁金科房地产开发有限公司、遂宁俊星企业管理服务有限公司、南充金科弘鼎房地产开发有限公司、北京金科金碧置业有限公司、天津金科津耀置业有限公司、天津金科骏旭房地产开发有限公司、济南金科骏耀房地产开发有限公司、山东金科天宸房地产有限公司、张家港百俊房地产开发有限公司、苏州常骏房地产开发有限公司、苏州星凯科家居有限公司、嘉善百俊房地产开发有限公司、杭州金宸房地产开发有限公司、郑州金科百俊房地产开发有限公司、陕西金科星辰房地产开发有限公司、西安科润房地产开发有限公司、陕西骏成房地产开发有限公司、陕西嘉辰房地产开发有限公司、陕西科健房地产开发有限公司、合肥金科天宸房地产开发有限公司、合肥金科百俊房地产开发有限公司、合肥金科骏成房地产开发有限公司、南京金嘉润房地产开发有限公司、南京和胜房地产开发有限公司、南京华拓房地产开发有限公司、南京利拓房地产开发有限公司、南京亿启房地产开发有限公司、南京至隆房地产开发有限公司、武汉金科长信置业有限公司、云南金科宏图置业有限公司、贵州金科天宸房地产开发有限公司、柳州金达柳房地产开发有限公司、深圳金科泽大置业有限公司、深圳金科置业有限公司、广州金科房地产开发有限公司、佛山金科房地产开发有限公司、南昌金合房地产开发有限公司、南昌金科房地产开发有限公司、天津金科房地产开发有限公司、成都金辰圣嘉酒店管理有限公司、郑州金之顺商务信息咨询有限公司、重庆蓬得企业管理有限公司、金科金教育投资有限公司、重

庆汇典三色教育信息咨询服务有限公司、浏阳金科山水洲旅游开发有限公司、重庆金博思教育科技有限公司、金科地产集团湖北有限公司、忠县八斗台会议服务有限公司、河南威联企业管理咨询有限公司、重庆金嘉海房地产开发有限公司、石河子市金科中盛贰拾壹股权投资有限合伙企业、肇庆金科房地产开发有限公司、济南玉律商业管理有限公司、重庆相龙实业发展有限公司、重庆骏泽房地产开发有限公司、四川天昊房地产开发有限公司、天津滨奥置业有限公司、天津滨耀置业有限公司、无锡恒远地产有限公司、济南海睿房地产开发有限公司、青岛海昌置业有限公司、泰安海大房地产开发有限公司、贵阳高新世纪地产有限公司、陕西宏雅置业有限责任公司、武汉成长置业有限公司、云南金万众房地产开发有限公司、无锡市汇锦物业管理有限公司、河南金上百世置业有限公司、郑州千上置业有限公司、淄博百俊房地产开发有限公司、重庆盛浩士建筑工程有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有8家，分别是重庆市金科大酒店有限公司、重庆遵大物业管理有限公司、安徽国润电子科技有限公司、新疆金科宇泰房地产开发有限公司、五家渠金科房地产开发有限公司、新疆金科坤泰房地产开发有限公司、河南国丰园置业有限公司、云南金科鑫海汇置业有限公司。