

# 金科地产集团股份有限公司

## 详式权益变动报告书

上市公司名称：金科地产集团股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：金科股份

股票代码：000656

信息披露义务人：天津润泽物业管理有限公司

住所：天津市南开区三马路华都大厦 5 层 04 号中 505

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

信息披露义务人：天津润鼎物业管理有限公司

住所：天津市南开区三马路华都大厦 5 层 04 号中 507

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

信息披露义务人的一致行动人：天津聚金物业管理有限公司

住所：天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

股份变动性质：增加

签署日期：二〇一七年五月

## 信息披露义务人声明

一、信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》及相关的法律、法规编写本报告书。

二、依据上述法律法规的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人及一致行动所持有、控制的金科地产集团股份有限公司股份变动情况。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，信息披露义务人及一致行动人没有通过任何其他方式增加或减少在金科地产集团股份有限公司拥有权益的股份。

三、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人及其一致行动人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次权益变动并未触发要约收购义务。

五、本次信息披露的原因是天津润泽物业管理有限公司及天津润鼎物业管理有限公司于 2016 年 12 月 9 日至 2017 年 4 月 28 日，在二级市场合计增持金科股份 226,508,225 股，占金科股份总股本的 4.99%。

六、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

# 目 录

信息披露义务人声明	1
目 录	2
释 义	4
第一节 信息披露义务人介绍	5
第二节 本次权益变动目的及决策	20
第三节 权益变动方式	22
第四节 资金来源及支付方式	24
第五节 后续计划	25
第六节 对上市公司的影响分析	27
第七节 与上市公司之间的重大交易	29
第八节 前六个月买卖上市交易股份的情况	30
第九节 信息披露义务人的财务资料	31
第十节 其他重大事项	41
第十一节 备查文件	42
信息披露义务人及法定代表人声明	43
信息披露义务人及法定代表人声明	44

信息披露义务人及法定代表人声明 -----45

附表： -----49

## 释 义

本报告中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

润泽物业	指	天津润泽物业管理有限公司
润鼎物业	指	天津润鼎物业管理有限公司
信息披露义务人	指	天津润泽物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司
聚金物业、一致行动人	指	天津聚金物业管理有限公司
卓越物业	指	天津卓越物业管理有限公司
融创中国	指	Sunac China Holdings Ltd (融创中国控股有限公司)
融创国际	指	Sunac International Investment Holdings Ltd (融创国际投资控股有限公司)
上市公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
本次权益变动	指	2016年12月9日至2017年4月28日间，天津润泽物业管理有限公司及天津润鼎物业管理有限公司在二级市场增持金科股份股票共计266,508,225股
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
本报告书	指	金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

注：本报告中若出现合计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

## 第一节 信息披露义务人介绍

### 一、信息披露义务人及一致行动人基本情况

#### (一) 天津润泽物业管理有限公司

企业名称：天津润泽物业管理有限公司

住所：天津市南开区三马路华都大厦 5 层 04 号中 505

法定代表人：许景鹏

注册资本：500 万人民币

成立时间：2016 年 9 月 18 日

统一社会信用代码：91120104MA05L2G2XH

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营期限：2016.09.18- 2036.09.17

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

联系电话：022-23937799

#### (二) 天津润鼎物业管理有限公司

企业名称：天津润鼎物业管理有限公司

住所：天津市南开区三马路华都大厦 5 层 04 号中 507

法定代表人：许景鹏

注册资本：500 万人民币

成立时间：2016 年 9 月 18 日

统一社会信用代码：91120104MA05L29C70

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营期限：2016.09.18- 2036.09.17

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

联系电话：022-23937799

### （三）一致行动人基本情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人的一致行动人天津聚金物业管理有限公司基本情况如下：

企业名称：天津聚金物业管理有限公司

住所：天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号

法定代表人：马志霞

注册资本：1000 万人民币

成立时间：2007 年 10 月 31 日

统一社会信用代码：9112011166614051X4

企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

经营范围：物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理（涉及许可经营的项目凭许可证经营）

经营期限：2007. 10. 31-2027. 10. 30

通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层

邮政编码：300381

联系电话：022-23937799

### （四）信息披露义务人与一致行动人之间的股权关系

截至本报告书签署日，信息披露义务人的一致行动人聚金物业为信息披露义务人润鼎物业的控股股东，信息披露义务人润鼎物业、润泽物业与聚金物业的最终实际控制人均为孙宏斌先生。

## 二、信息披露义务人的控股股东及其实际控制人基本情况及控制权关系

### (一) 信息披露义务人的股权结构

截至本报告书签署日，润泽物业的股权结构如下：

名称	出资额（万元）	持股比例
天津卓越物业管理有限公司	500	100%

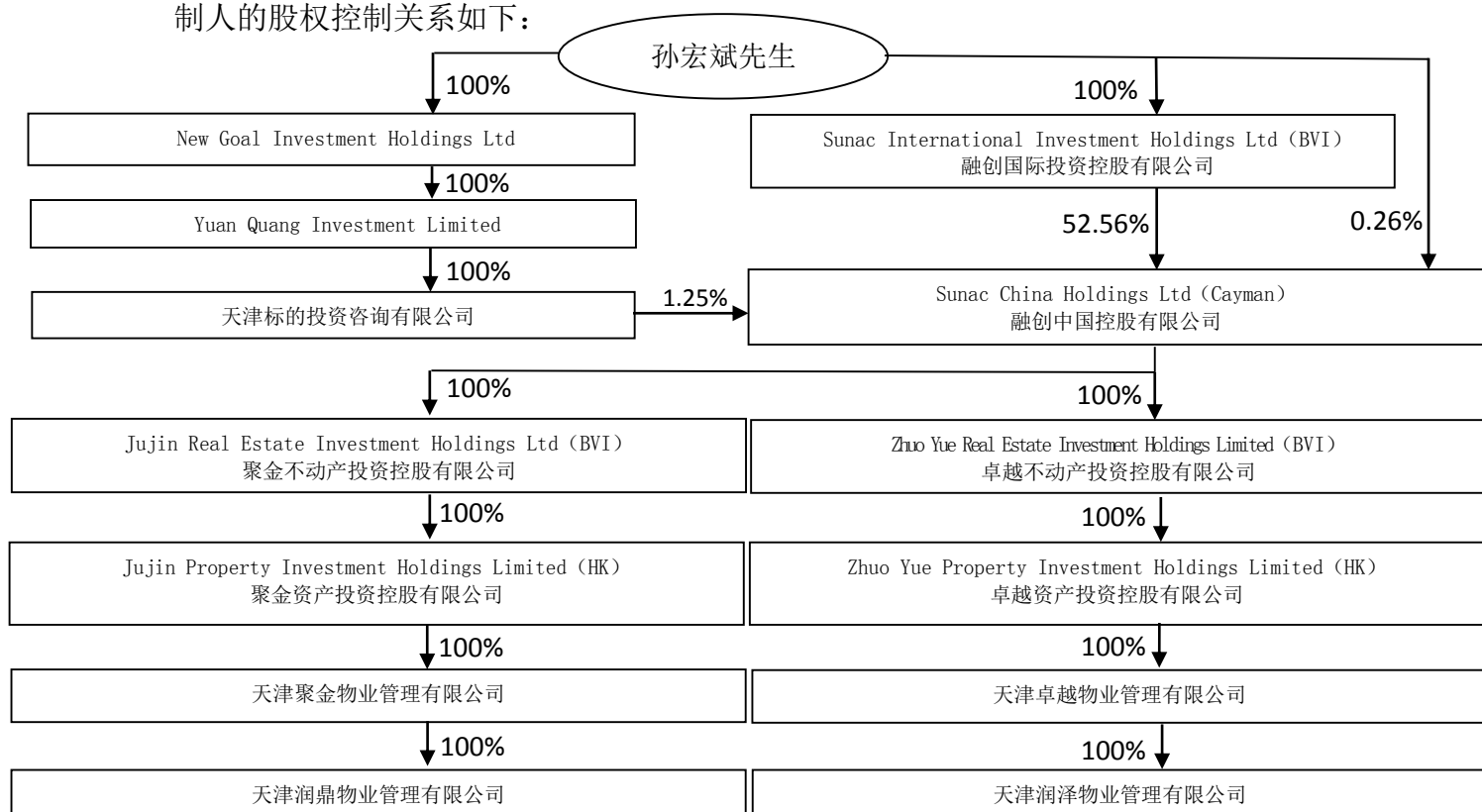
截至本报告书签署日，润鼎物业的股权结构如下：

名称	出资额（万元）	持股比例
天津聚金物业管理有限公司	500	100%

截至本报告书签署日，一致行动人聚金物业的股权结构如下：

名称	出资额（万元）	持股比例
聚金资产投资控股有限公司	1,000	100%

截至本报告书签署日，润泽物业、润鼎物业、聚金物业与控股股东、实际控制人的股权控制关系如下：





截至本报告书签署日，卓越物业为润泽物业的控股股东，聚金物业为润鼎物业的控股股东，聚金资产投资控股有限公司为聚金物业的控股股东，润泽物业、润鼎物业及聚金物业的实际控制人为孙宏斌先生。

### 1、卓越物业基本情况

名称	天津卓越物业管理有限公司
法定代表人	马志霞
注册资本	100 万美元
实收资本	100 万美元
住所	天津市东丽经济开发区一经路一号 420 室
企业类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
统一社会信用代码	91120110666140886N
成立时间	2007 年 10 月 31 日
经营范围	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理（涉及许可经营的项目凭许可证经营）。

### 2、聚金物业基本情况

名称	天津聚金物业管理有限公司
法定代表人	马志霞
注册资本	1000 万人民币
实收资本	1000 万人民币
住所	天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号
企业类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
统一社会信用代码	9112011166614051X4
成立时间	2007 年 10 月 31 日
经营范围	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理（涉及许可经营的项目凭许可证经营）

### 3、聚金资产投资控股有限公司基本情况

名称	Jujin Property Investment Holdings Limited (聚金资产投资控股有限公司)
董事	孙宏斌
注册资本	1 港币
实收资本	1 港币
住所	香港湾仔港湾道 18 号中央广场 3806 号
企业类型	有限公司 (注册于香港)
公司编号	1167392
成立时间	2007 年 9 月 14 日
经营范围	投资

#### 4、孙宏斌先生基本情况

孙宏斌先生，男，1963 年生，美国国籍，护照号码：42207XXXX，无其他国家或地区境外永久居留权，通讯地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层。

#### (二) 信息披露义务人实际控制人投资的主要企业及业务

截至本报告书签署日，润泽物业的控股股东为卓越物业，同时卓越物业还持有融创房地产集团有限公司 10.39%的股权，除此之外不存在其他控制的企业；润鼎物业的控股股东为聚金物业，同时聚金物业还持有融创房地产集团有限公司 15.07%的股权，除此之外不存在其他控制的企业；一致行动人聚金物业的控股股东为聚金资产投资控股有限公司，同时聚金资产投资控股有限公司持有重庆融创世锦置业有限公司 100%股权、持有重庆融创启洋置业有限公司 100%股权，持有重庆葛洲坝融创金裕置业有限公司 51%股权，除此之外不存在其他控制的企业。

润泽物业、润鼎物业及聚金物业的实际控制人为孙宏斌先生，截至本报告书签署日，润泽物业、润鼎物业及聚金物业的实际控制人孙宏斌先生所投资的核心企业基本信息如下：

序号	公司名称	经营范围/主营业务	注册资本	主要股东及持股比例
----	------	-----------	------	-----------

1	Sunac International Investment Holdings Ltd	投资	1 美元	孙宏斌先生持股 100%
2	New Goal Investment Holdings Ltd	投资	1 美元	孙宏斌先生持股 100%
3	Yuan Quang Investment Limited	投资	1 港币	NewGoal Investment Holdings Ltd 持股 100%
4	天津标的投资咨询有限公司	企业投资咨询	449,922 美元	Yuan Quang Investment Limited 持股 100%
5	Sunac China Holdings Ltd	投资	388,600,090.1 元 港币	Sunac International Investment Holdings Ltd 持股 52.56%; 天津标的投资咨询有限公司持股 1.25%; 孙宏斌先生持股
6	Jujin Real Estate Investment Holdings Ltd	投资	1 美元	Sunac China Holdings Ltd 持股 100%
7	Zhuo Yue Real Estate Investment Holdings Limited	投资	1 美元	Sunac China Holdings Ltd 持股 100%
8	Jujin Property Investment Holdings Limited	投资	1 港币	Jujin Real Estate Investment Holdings Ltd 持股 100%

9	Zhuo Yue Property Investment Holdings Limited	投资	1 港币	Zhuo Yue Real Estate Investment Holdings Limited 持股 100%
10	天津聚金物业管理有限公司	物业管理	1000 万人民币	Jujin Property Investment Holdings Limited 持股 100%
11	天津卓越物业管理有限公司	物业管理	100 万美元	Zhuo Yue Property Investment Holdings Limited 持股 100%
12	天津润泽物业管理有限公司	物业管理	500 万元人民币	天津卓越物业管理有限公司持股 100%
13	天津润鼎物业管理有限公司	物业管理	500 万元人民币	天津聚金物业管理有限公司持股 100%
14	融创房地产集团有限公司	房地产开发	1000000 万元人民币	天津融创不动产投资管理有限公司持股 27.8%； 天津启威汇金不动产投资管理有限公司持股 14.41%； 天津盈资汇金物业管理有限公司持股 14.03%； 天津鼎晟聚贤物业管理有限公司持股 18.3%； 天津聚金物业管理有限公司持股 15.07%； 天津卓越物业管理有限公司持股 10.39%

15	天津融创奥城投资有限公司	房地产开发	22222 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%
16	天津翔驰投资有限公司	房地产开发	16000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%
17	天津融创名翔投资发展有限公司	房地产开发	142094.41 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%
18	天津融兴投资有限公司	房地产开发	10000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 90%
19	北京融创恒基地产有限公司	房地产开发	10000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%
20	北京融创基业地产有限公司	房地产开发	40000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%

21	北京融创建投房地产有限公司	房地产开发	1000 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%
22	重庆融创基业房地产开发有限公司	房地产开发	100000 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%
23	重庆融创亚太实业有限公司	房地产开发	28000 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%
24	无锡融创投资有限公司	投资	500 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%
25	无锡融创地产有限公司	房地产开发	20410 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%
26	融创物业服务集团有限公司	物业管理	10000 万元人民币	融创房地产集团有限公司持股 100%

27	天津融创盈润股权投资基金管理有限公司	基金管理与投资	2000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%
28	武汉融创基业投资控股有限公司	房地产开发	1000 万元人民币	融创房地产集团有限公司 持股 100%

### 三、信息披露义务人及一致行动人最近三年的主营业务及财务状况

#### (一) 润泽物业

润泽物业成立于 2016 年 9 月，经营范围为物业管理，目前尚未正式开展业务。

润泽物业 2016 年经审计的主要财务数据见下表：

项 目	2016. 12. 31
总资产	525, 000, 832. 77
总负债	525, 003, 800. 00
所有者权益	-2, 967. 23
归属于母公司所有者权益	-2, 967. 23
资产负债率	100%
项 目	2016 年度
营业收入	-
利润总额	-2, 967. 23
归属于母公司所有者净利润	-2, 967. 23

#### (二) 润鼎物业

润鼎物业成立于 2016 年 9 月，经营范围为物业管理，目前尚未正式开展业务。

润鼎物业 2016 年经审计的主要财务数据见下表：

项 目	2016. 12. 31
总资产	615, 000, 263. 84
总负债	615, 003, 800. 00
所有者权益	-3, 536. 16
归属于母公司所有者权益	-3, 536. 16
资产负债率	100%
项 目	2016 年度
营业收入	-
利润总额	-3, 536. 16
归属于母公司所有者净利润	-3, 536. 16



### (三) 聚金物业

聚金物业成立于 2007 年 10 月，其经营范围包括物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理，主营业务为物业管理，目前尚未正式开展业务。聚金物业 2014 年、2015 年及 2016 年经审计的主要财务数据见下表：

单位：人民币元

项 目	2016. 12. 31	2015. 12. 31	2014. 12. 31
总资产	5,697,815,421.54	1,082,789,845.17	163,533,704.52
总负债	5,548,978,000.00	919,300,000.00	20,000.00
所有者权益	148,837,421.54	163,489,845.17	163,513,704.52
归属于母公司所有者权益	148,837,421.54	163,489,845.17	163,513,704.52
资产负债率	97.39%	84.90%	0.01%
项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-14,652,423.63	-23,859.35	-22,047.53
归属于母公司所有者净利润	-14,652,423.63	-23,859.35	-22,047.53

### (四) 融创中国

截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人聚金物业的实际控制人为孙宏斌先生，孙宏斌先生通过融创国际投资控股有限公司，直接及间接合计持有融创中国 54.07% 的股权。融创中国成立于 2007 年 4 月，是一家注册于开曼群岛并于香港主板上市的有限公司。融创中国 2014 年、2015 年及 2016 年经审计的主要财务数据见下表：

单位：人民币千元

项 目	2016. 12. 31	2015. 12. 31	2014. 12. 31
资产总额	293,183,098	115,508,962	112,362,300
负债	257,771,945	96,088,792	91,379,667
权益总额	35,411,153	19,420,170	20,982,633
本公司拥有人应占权益	23,269,472	19,005,389	16,352,938

资产负债率	87.92%	83.19%	81.33%
<b>项 目</b>	<b>2016 年度</b>	<b>2015 年度</b>	<b>2014 年度</b>
收入	35,343,942	23,010,943	25,071,959
经营溢利	5,849,944	5,267,558	3,864,472
本公司拥有人应占年内溢利	2,478,353	3,297,828	3,222,070

注：融创中国因属于香港上市公司，其财务报告系按照香港会计准则编制

#### 四、信息披露义务人及一致行动人及其董事、监事、高级管理人员在最近五年内的行政处罚、刑事处罚、重大民事诉讼或仲裁事项

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员最近 5 年内未受到任何与证券市场有关的行政、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大诉讼或仲裁。

一致行动人及其董事、监事、高级管理人员最近 5 年内未受到任何与证券市场有关的行政、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大诉讼或仲裁。

#### 五、信息披露义务人及一致行动人的董事、监事、高级管理人员情况

##### (一) 润泽物业

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	是否拥有其他国家永久居留权
1	许景鹏	执行董事、总经理	男	中国	天津	无
2	杨萍	监事	女	中国	天津	无

##### (二) 润鼎物业

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	是否拥有其他国家永久居留权
1	许景鹏	执行董事、总经理	男	中国	天津	无
2	杨萍	监事	女	中国	天津	无

##### (三) 聚金物业

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	是否拥有其他国家永久居留权
1	马志霞	董事长、总经理、法定代表人	女	中国	天津	无
2	孙宏斌	董事	男	美国	天津	无
3	汪孟德	董事	男	中国	天津	无
4	曹鸿玲	董事	女	中国	天津	无
5	薛雯	董事	女	中国	天津	无
6	路鹏	董事	男	中国	天津	无
7	高曦	监事	男	中国	天津	无

## 六、信息披露义务人及其实际控制人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况

### （一）融创中国（01918HK）

截至本报告书签署日，孙宏斌先生及融创国际和天津标的投资咨询有限公司合计持有融创中国股票 2,101,419,884 股，占融创中国总股本的 54.07%。

截至本报告书签署日，融创中国控股有限公司实际控制的天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司持有乐视网股票 170,711,107 股，占乐视网总股本的 8.56%。

除上述披露的公司以外，截至本报告书签署之日，信息披露义务人及其一致行动人的控股股东、实际控制人未在境内、境外拥有其他上市公司股份达到或超过该上市公司已发行股份 5%的情况。

## 第二节 本次权益变动目的及决策

### 一、本次权益变动目的

金科股份是一家以房地产开发为主，辅以社区生活服务、酒店经营管理、园林、装饰等多元化经营的上市公司，自身及下属公司拥有房地产开发、物业管理、园林绿化、景观设计、建筑装饰工程等领域的一级或甲级资质。房地产业务主要分布于长三角经济圈、京津冀经济圈、成渝经济圈和长江经济带的“三圈一带”，开发项目主要集中于重庆、北京、天津、苏州、南京、成都、武汉等主要一二线城市，具有丰富的土地储备资源。在公司现有管理团队的带领下，金科股份具备精准的战略规划能力、持续的产品创新能力、优质的客户服务能力、扎实的成本控制能力等核心竞争力。基于对金科股份投资价值的认可，2016年，天津聚金物业管理有限公司通过参与认购非公开发行股份，取得金科股份16.97%股份。

本次增持和过去一样，因认可金科股份的投资价值，并非主动谋求上市公司控制权。信息披露义务人及其一致行动人已就历次增持依法履行了信息披露义务，截至本函回复日，信息披露义务人及其一致行动人合计持有金科股份25%股份，但仍低于黄红云先生及其一致行动人的持股比例，金科股份的控股股东及实际控制人目前均未发生变化。

在未来12个月内，信息披露义务人及其一致行动人计划根据金科股价情况、业务发展情况以及本公司的资金安排等因素，并以信息披露义务人及其一致行动人的控股股东融创中国控股有限公司董事会认可的价格，继续增持金科股份不少于2000万股。如通过增持，或其他股东可能减持，不排除成为第一大股东的可能性。信息披露义务人及其一致行动人持有或增持金科股份是基于认可金科股份的投资价值，将根据《中华人民共和国公司法》、《金科地产集团股份有限公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规和公司制度的相关规定，行使相应的股东权利。信息披露义务人及其一致行动人投资金科股份是基于对其公司价值的认可和管理团队能力的认同，并不刻意谋求金科股份控制权，没有计划在未来12个月内派驻半数以上董事。

### 二、未来十二个月内信息披露义务人继续增持金科股份或处置其

## 已拥有权益的计划

在未来 12 个月内，信息披露义务人及其一致行动人计划根据金科股价情况、业务发展情况以及本公司的资金安排等因素，并以信息披露义务人及其一致行动人的控股股东融创中国控股有限公司董事会认可的价格，继续增持金科股份不少于 2000 万股。如信息披露义务人及其一致行动人通过增持，成为金科股份第一大股东并取得实际控制权，信息披露义务人按照《上市公司收购管理办法》第 74 条规定，在收购完成后 12 个月内不予转让所持股份。

如未成为第一大股东，在未来 12 个月内信息披露义务人及其一致行动人有可能根据金科股价情况、上市公司业务发展情况以及信息披露义务人的资金安排等因素，依法减持部分或全部股票。

截至目前，信息披露义务人及其一致行动人仅为金科股份第二大股东，金科股份的实际控制人仍为黄红云先生。信息披露义务人及其一致行动人天津聚金物业通过认购非公开发行取得的金科股份股票，将依据《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规的规定在锁定期内不予转让。同时，作为持股 5% 以上的股东，信息披露义务人及其一致行动人将依法遵守《中华人民共和国证券法》等法律法规关于短线交易的规定，在买入后六个月内不予卖出。

### 三、信息披露义务人做出本次权益变动决定所履行的相关程序

润泽物业及润鼎物业本次权益变动是出于对上市公司发展前景看好而进行的权益类投资。

本次权益变动已分别经润泽物业及润鼎物业于 2016 年 12 月 1 日的股东决定审批通过。

### 第三节 权益变动方式

#### 一、本次权益变动方式

2016年12月9日至2017年4月28日，信息披露义务人通过二级市场合计增持金科股份股票266,508,225股，占金科股份总股本的4.99%。本次权益变动完成后，信息披露义务人及其一致行动人聚金物业合计持有金科股份1,335,841,985股，占金科总股本的25.00%。

#### 二、本次权益变动具体情况

本次权益变动具体情况如下：

信息披露义务人	交易日期	价格区间（元）	证券数量（股）	占比
天津润泽物业管理有限公司	2016.12.20-2017.1.24	4.89-5.7	80,014,178	1.50%
天津润鼎物业管理有限公司	2016.12.9-2017.4.28	4.9-6.11	186,494,047	3.49%
——	——	——	266,508,225	4.99%

#### 三、信息披露义务人及一致行动人持股情况

本次权益变动前，信息披露义务人和一致行动人天津聚金物业管理有限公司合计持有金科股份1,069,333,760股，占金科股份总股本的20.00%。

本次权益变动后，信息披露义务人合计持有金科股份股票428,812,507股，占金科股份最新股本的8.03%，均通过普通证券账户直接持有。截至本报告书签署日，信息披露义务人与一致行动人天津聚金物业管理有限公司合计持有金科地产集团股份有限公司1,335,841,985股A股股票，占金科股份最新股本的25.00%。

#### 四、本次权益变动及权利受限制情况

2016年11月11日，天津聚金物业管理有限公司将其直接持有的合计907,029,478股限售流通金科股份的股票质押给渤海银行天津分行，并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权质押登记手续，该部分股权质押期限自2016年11月11日起至质押解除之日止。

2017年3月9日，天津润泽物业管理有限公司将其直接持有的合计101,615,249股流通金科股份的股票质押给国投泰康信托有限公司，并已在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完成股权质押登记手续，该部分

股权质押期限自 2017 年 3 月 9 日起至质押解除之日止。

2017 年 3 月 9 日，天津润鼎物业管理有限公司将其直接持有的合计 118,333,380 股流通金科股份的股票质押给国投泰康信托有限公司，并已在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完成股权质押登记手续，该部分股权质押期限自 2017 年 3 月 9 日起至质押解除之日止。

除上述股权质押情形外，截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人聚金物业持有的金科股份其余股票不存在被质押、冻结以及其他任何权利限制的情况。



## 第四节 资金来源及支付方

本次权益变动取得金科股份 266,508,225 股股份所支付的资金总额为 149,028.16 万元，该等资金来源于信息披露义务人的股东借款，并且该借款无期限、无担保，信息披露义务人也不需要支付任何利息和其他费用。股东的资金来源于信息披露义务人同一控制人融创中国控股有限公司 100%持股的融创房地产集团有限公司经营活动所产生的现金。

## 第五节 后续计划

### 一、主营业务调整计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人在未来 12 个月内暂无改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务做出重大调整的计划。

### 二、对上市公司（含子公司）资产及业务出售、合并、与他人合资合作计划

截至本报告签署日，信息披露义务人及其一致行动人暂无在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的具体计划，或对上市公司拟购买或置换资产的重组计划。如果未来根据上市公司实际情况需要进行资产、业务重组，信息披露义务人及其一致行动人将按照有关法律法规之规定，履行相应的法定程序和信息披露义务。

### 三、对上市公司现任董事会或高级管理人员调整计划

信息披露义务人及其一致行动人将严格根据法律法规和上市公司《公司章程》的规定行使股东权利。2016 年 11 月 2 日，聚金物业根据上市公司《公司章程》的规定致函上市公司董事会及提名委员会提名商羽先生、张强先生为上市公司第九届董事会董事候选人。2016 年 11 月 15 日，上市公司第九届董事会召开第三十八次会议并作出决议，同意推荐商羽先生、张强先生为公司第九届董事会董事候选人并提请股东大会选举。2016 年 12 月 1 日，经金科股份 2016 年第五次临时股东大会选举，商羽先生和张强先生当选为公司第九届董事会董事。截至本报告书签署日。截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人未与上市公司的其他股东之间就董事、高级管理人员的任免存在任何合同或者默契。

金科股份第九届董事会在 2017 年 5 月 12 日任期届满需要重新选举，根据《中华人民共和国公司法》、《金科地产集团股份有限公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等法律法规和公司制度，信息披露义务人及其一致行动人将充分行使股东权利，履行股东义务。信息披露义务人及其一致行动人认可现任董事会与高级管理人员的工作，将新推荐 1 名符合任职资格的独立董事候选人，并支持现有董事会其他成员留任。金科股份新一届董事会

的成员将以金科股份股东大会投票结果为准。

信息披露义务人及其一致行动人目前没有向金科股份推荐监事的计划，高级管理人员应由金科股份董事会根据实际情况予以聘任。

#### **四、是否对上市公司章程条款进行修改**

截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人暂无对上市公司《公司章程》的条款进行修改的计划。如有相关决定，信息披露义务人及其一致行动人将严格遵守金科股份的《公司章程》及相关法律法规执行并履行信息披露义务。

#### **五、现有员工聘用计划作重大变动及其具体情况**

截至本报告书签署之日，信息披露义务人及其一致行动人暂无计划对上市公司员工聘用计划做出重大改变。

#### **六、分红政策变化**

截至本报告书签署之日，信息披露义务人及其一致行动人暂无对上市公司分红政策进行调整的计划。

#### **七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划**

截至本报告书签署之日，信息披露义务人及其一致行动人暂无其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划。

## 第六节 对上市公司的影响分析

### 一、关于对上市公司独立性影响

本次权益变动对金科股份的人员独立、资产完整、财务独立、机构独立不会产生影响。金科股份仍将具有独立经营能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，独立开展业务。

本次权益变动后，信息披露义务人及其一致行动人及其控股股东、实际控制人承诺将按照《公司法》、《证券法》和其他有关法律法规的要求，合法合规地行使股东权利并履行相应的义务，采取切实有效的措施保证上市公司在人员、资产、财务、机构和业务方面的独立性。

### 二、与上市公司同业竞争的情况及承诺

金科股份主要从事房地产开发业务，与信息披露义务人及其一致行动人的实际控制人孙宏斌先生控股的融创中国在业务上存在重合。

信息披露义务人及其实际控制人承诺将本着有利于金科股份发展的原则支持金科股份，在其公司及下属公司或者金科股份可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。

### 三、关联交易及相关解决措施

本次交易完成后，为减少和规范与金科股份未来可能发生的关联交易，信息披露义务人及其一致行动人及实际控制人承诺如下：

1、除金科股份于2016年11月15日已披露的对外投资暨关联交易以外，本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司与金科股份之间现时不存在关联交易，亦不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易。

2、本公司将严格按照《公司法》等法律法规以及金科股份公司章程的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会及/或股东大会对有关涉及承诺人事

项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

3、本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司与金科股份之间将尽量减少关联交易。如因客观情况导致必要的关联交易无法避免的，信息披露义务人及其他附属企业将严格遵守法律法规及金科股份有限公司章程的规定，按照公允、合理的商业准则进行。

## 第七节 与上市公司之间的重大交易

### 一、与上市公司及其子公司之间的交易

2016年11月15日，金科股份第九届董事会第三十八次会议审议通过了关于聚金物业关联方重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称“重庆融创”）与金科股份共同对重庆融创子公司南宁融创世承置业有限公司进行增资的议案，本次关联交易金额为4.9亿元。

信息披露义务人及一致行动人及其董事、监事、高级管理人员在本报告书签署之日前二十四个月内，未与金科股份及其子公司发生除上述关联交易外的其他合计金额高于3,000万元的资产交易或者高于金科股份最近经审计的合并财务报表净资产5%以上的交易（前述交易按累计金额计算）。

### 二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易

信息披露义务人及一致行动人及其董事、监事、高级管理人员在本报告书签署之日前二十四个月内，与金科股份的董事、监事、高级管理人员之间未发生合计金额超过人民币5万元以上的交易。

### 三、对拟更换上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

详见本报告书“第五节 后续计划”之“三、对上市公司现任董事会或高级管理人员调整计划”。

### 四、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排

信息披露义务人及一致行动人及其董事、监事、高级管理人员在本报告书签署之日前二十四个月内，不存在对金科股份有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排的情形。

## 第八节 前六个月买卖上市交易股份的情况

### 一、信息披露义务人及一致行动人买卖金科股份股票的情况

在本报告书签署之日前 6 个月内，天津润泽物业管理有限公司买卖金科股份股票的情况如下：

日期	买卖方向	价格（元/股）	买入数量（股）	备注
2016 年 11 月	买入	4.86-5.25	81,281,649	参与二级市场竞价交易
2016 年 12 月	买入	5.38-5.49	20,333,600	参与二级市场竞价交易
2017 年 1 月	买入	4.89-5.7	59,680,578	参与二级市场竞价交易

天津润鼎物业管理有限公司买卖金科股份股票的情况如下：

日期	买卖方向	价格（元/股）	买入数量（股）	备注
2016 年 11 月	买入	5.03-5.23	81,022,633	参与二级市场竞价交易
2016 年 12 月	买入	5.12-5.49	37,310,747	参与二级市场竞价交易
2017 年 1 月	买入	4.9-5.71	50,233,004	参与二级市场竞价交易
2017 年 4 月	买入	5.86-6.11	98,950,296	参与二级市场竞价交易

除上述事项外，在本报告书签署之日前 6 个月内，信息披露义务人及一致行动人不存在其他买卖金科股份股票的情形。

### 二、信息披露义务人及一致行动人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖金科股份股票的情况

根据信息披露义务人及其一致行动人及相关人员的自查，信息披露义务人及其一致行动人出具了《董事、监事以及高级管理人员及其直系亲属前六个月买卖上市公司股份的说明》，信息披露义务人及其一致行动人的董事、监事、高级管理人员，以及上述人员的直系亲属，在本报告书签署日前 6 个月内不存在买卖金科股份股票的情形。

## 第九节 信息披露义务人的财务资料

### 一、信息披露义务人财务状况

#### (一) 润泽物业财务状况

润泽物业成立于 2016 年 9 月，截至 2016 年 12 月 31 日，润泽物业财务状况如下：

#### 1、2016 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	1,156.94
交易性金融资产	524,999,675.83
<b>资产总计</b>	<b>525,000,832.77</b>
<b>流动负债：</b>	
其他应付款	525,003,800.00
<b>负债总计</b>	<b>525,003,800.00</b>
<b>所有者权益：</b>	
未分配利润	-2,967.23
<b>所有者权益总计</b>	<b>-2,967.23</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>525,000,832.77</b>

#### 2、2016 年度利润表

单位：元

项目	2016 年度
一、营业总收入	-
二、营业总成本	-
其中：管理费用	-3,120.00
财务费用	152.77
三、营业利润	-2,967.23
四、利润总额	-2,967.23
五、净利润	-2,967.23



### 3、2016 年度现金流量表

单位：元

项目	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
收到的其他与经营活动有关的现金	588,005,098.29
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>588,005,098.29</b>
支付的其他与经营活动有关的现金	63,004,265.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>63,004,265.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>525,000,832.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-
投资所支付的现金	524,999,675.83
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>524,999,675.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>524,999,675.83</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,156.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额	-
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,156.94</b>

注：润泽物业 2016 年度财务报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见审计报告。

### （二）润鼎物业财务状况

润鼎物业成立于 2016 年 9 月，截至 2016 年 12 月 31 日，润鼎物业财务状况如下：

#### 1、2016 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	440.90
交易性金融资产	614,999,822.94
<b>资产总计</b>	<b>615,000,263.84</b>
<b>流动负债：</b>	
其他应付款	615,003,800.00
<b>负债总计</b>	<b>615,003,800.00</b>

<b>所有者权益：</b>	
未分配利润	-3,536.16
<b>所有者权益总计</b>	<b>-3,536.16</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>615,000,263.84</b>

## 2、2016 年度利润表

单位：元

项 目	2016 年度
一、营业总收入	-
二、营业总成本	-
其中：管理费用	-3,120.00
财务费用	-416.16
三、营业利润	-3,536.16
四、利润总额	-3,536.16
五、净利润	-3,536.16

## 3、2016 年度现金流量表

单位：元

项 目	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
收到的其他与经营活动有关的现金	615,004,363.16
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>615,004,363.16</b>
支付的其他与经营活动有关的现金	4,099.32
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,099.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>615,000,263.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
投资所支付的现金	614,999,822.94
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>614,999,822.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>614,999,822.94</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>440.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额	-
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>440.90</b>

注：润鼎物业 2016 年度财务报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见审计报告。

### (三) 聚金物业财务状况

#### 1、2014年-2016年各年年末合并资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	32,284.56	7,506.17	165.52
交易性金融资产	3,999,999,997.98	-	-
其他应收款	615,183,139.00	182,339.00	203,539.00
<b>流动资产合计</b>	<b>4,615,215,421.54</b>	<b>189,845.17</b>	<b>203,704.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	1,082,600,000.00	1,082,600,000.00	163,330,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,082,600,000.00</b>	<b>1,082,600,000.00</b>	<b>163,330,000.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,697,815,421.54</b>	<b>1,082,789,845.17</b>	<b>163,533,704.52</b>
<b>流动负债：</b>			
其他应付款	2,748,978,000.00	919,300,000.00	20,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,748,978,000.00</b>	<b>919,300,000.00</b>	<b>20,000.00</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,800,000,000.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,800,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,548,978,000.00</b>	<b>919,300,000.00</b>	<b>20,000.00</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	165,199,575.20	165,199,575.20	165,199,575.20
未分配利润	-16,362,153.66	-1,709,730.03	-1,685,870.68
归属于母公司所有者权益	148,837,421.54	163,489,845.17	163,513,704.52
<b>所有者权益合计</b>	<b>148,837,421.54</b>	<b>163,489,845.17</b>	<b>163,513,704.52</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,697,815,421.54</b>	<b>1,082,789,845.17</b>	<b>163,533,704.52</b>

#### 2、2014年-2016年合并利润表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	-	-	-
二、营业总成本	-14,652,423.63	-23,859.35	-22,047.53
其中：管理费用	-113,652.95	-21,200.00	-21,200.00

财务费用	-14,538,770.68	-2,659.35	-847.53
<b>三、营业利润</b>	<b>-14,652,423.63</b>	<b>-23,859.35</b>	<b>-22,047.53</b>
<b>四、利润总额</b>	<b>-14,652,423.63</b>	<b>-23,859.35</b>	<b>-22,047.53</b>
减：所得税费用	-	-	-
<b>五、净利润</b>	<b>-14,652,423.63</b>	<b>-23,859.35</b>	<b>-22,047.53</b>
归属于母公司股东的净利润	-14,652,423.63	-23,859.35	-22,047.53
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-14,652,423.63</b>	<b>-23,859.35</b>	<b>-22,047.53</b>

### 3、2014年-2016年合并现金流量表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到的其他与经营活动有关的现金	4,674,701,678.65	919,280,008.65	2.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,674,701,678.65</b>	<b>919,280,008.65</b>	<b>2.47</b>
支付的其他与经营活动有关的现金	3,460,116,902.28	2,668.00	1,050.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,460,116,902.28</b>	<b>2,668.00</b>	<b>1,050.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,214,584,776.37</b>	<b>919,277,340.65</b>	<b>-1047.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
投资所支付的现金	3,999,999,997.98	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	919,270,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,999,999,997.98</b>	<b>919,270,000.00</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,999,999,997.98</b>	<b>-919,270,000.00</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款所收到的现金	2,800,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,800,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	14,560,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>14,560,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,785,440,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24,778.39</b>	<b>7,340.65</b>	<b>-1,047.53</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,506.17	165.52	1,213.05
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>32,284.56</b>	<b>7,506.17</b>	<b>165.52</b>

注：聚金物业 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报表经中审华会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计并出具了标准无保留意见审计报告。

#### (四) 融创中国财务状况

##### 1、2014 年-2016 年各年年末合并资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
物业、厂房及设备	546,526	68,959	61,815
投资物业	656,046	-	239,000
无形资产	421,353	230,269	148,905
按权益法入账的投资	34,552,860	15,260,581	12,048,789
预付款	1,657,285	4,722,036	944,991
递延所得税资产	2,385,982	1,502,429	1,451,953
可供出售金融资产	160,000	-	-
衍生金融工具	105,359	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>40,485,411</b>	<b>21,784,274</b>	<b>14,895,453</b>
<b>流动资产</b>			
发展中物业	106,962,516	34,142,659	35,700,545
持作出售的竣工物业	23,658,662	15,727,129	13,682,451
贸易及其他应收款项	8,416,425	970,481	2,474,809
应收关联公司款项	37,919,092	11,660,049	17,999,418
预付款	5,928,319	4,166,080	2,568,194
受限制资金	17,726,623	4,371,010	4,384,145
现金及现金等价物	52,086,050	22,687,280	20,657,285
<b>流动资产合计</b>	<b>252,697,687</b>	<b>93,724,688</b>	<b>97,466,847</b>
<b>资产总额</b>	<b>293,183,098</b>	<b>115,508,962</b>	<b>112,362,300</b>
<b>权益及负债</b>			
<b>本公司拥有人应占权益</b>			
股本	331,408	291,329	289,963
其他储备	6,737,203	4,104,442	3,203,001
保留盈余	16,200,861	14,609,618	12,859,974
<b>本公司拥有人应占权益合计</b>	<b>23,269,472</b>	<b>19,005,389</b>	<b>16,352,938</b>
永续资本证券	9,957,036	-	-
<b>非控股权益</b>	<b>2,184,645</b>	<b>414,781</b>	<b>4,629,695</b>
<b>权益总额</b>	<b>35,411,153</b>	<b>19,420,170</b>	<b>20,982,633</b>
<b>负债</b>			

<b>非流动负债</b>			
借贷	80,199,682	27,214,240	20,544,113
衍生金融工具	187,776	-	-
递延所得税负债	8,790,371	4,379,412	5,886,751
<b>非流动负债合计</b>	<b>89,177,829</b>	<b>31,593,652</b>	<b>26,430,864</b>

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债</b>			
贸易及其他应付款项	41,413,335	10,943,950	11,615,723
客户预付款项	34,376,367	13,420,386	12,270,841
应付关联公司款项	51,671,111	18,212,922	20,713,919
当期所得税负债	8,488,966	7,333,489	6,508,638
借贷	32,644,337	14,584,393	13,839,682
<b>流动负债合计</b>	<b>168,594,116</b>	<b>64,495,140</b>	<b>64,948,803</b>
<b>负债总额</b>	<b>257,771,945</b>	<b>96,088,792</b>	<b>91,379,667</b>
<b>权益及负债总额</b>	<b>293,183,098</b>	<b>115,508,962</b>	<b>112,362,300</b>

## 2、2014年-2016年合并利润表

单位：千元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
收入	35,343,492	23,010,943	25,071,959
销售成本	(30,495,461)	(20,153,678)	(20,730,079)
<b>毛利</b>	<b>4,848,031</b>	<b>2,857,265</b>	<b>4,341,880</b>
销售及市场推广成本	(916,229)	(661,054)	(697,299)
行政开支	(1,339,442)	(775,015)	(680,743)
其他收入及收益	3,280,274	4,111,990	1,020,451
其他开支及亏损	(22,690)	(265,628)	(119,817)
<b>经营溢利</b>	<b>5,849,944</b>	<b>5,267,558</b>	<b>3,864,472</b>
财务收入	392,232	123,521	123,422
财务成本	(3,190,588)	(2,520,575)	(1,267,380)
财务成本净额	(2,798,356)	(2,397,054)	(1,143,958)
按权益法入账的投资的应占除税后溢利，净额	1,357,209	1,693,207	2,181,283
除所得税前溢利	4,408,797	4,563,711	4,901,797
所得税开支	(1,470,438)	(955,308)	(1,669,168)
<b>年内溢利</b>	<b>2,938,359</b>	<b>3,608,403</b>	<b>3,232,629</b>

年内其他全面收入	-	-	-
<b>年内全面收入总额</b>	<b>2,938,359</b>	<b>3,608,403</b>	<b>3,232,629</b>
<b>下列各项应占的溢利及全面收入总额:</b>			
- 本公司拥有人	2,478,353	3,297,828	3,222,070
- 永续资本证券持有人	302,758	-	-
- 非控股权益	157,248	310,575	10,559

### 3、2013年-2015年合并现金流量表

单位：千元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
<b>经营活动现金流</b>			
经营活动所得现金	8,030,635	17,670,853	19,452,340
已付所得税	(3,414,605)	(1,728,822)	(2,734,976)
<b>经营活动所得现金净额</b>	<b>4,616,030</b>	<b>15,942,031</b>	<b>16,717,364</b>
<b>投资活动现金流量</b>			
业务合并的已付现金净额	(9,092,613)	(6,491,835)	-
出售附属公司	344,761	1,372,011	(582,419)
以前年度股权投资的付款	(436,753)	-	-
股权收购代价预付款	(2,198,587)	(4,079,258)	(5,734,526)
股权收购预付款退款收款	-	2,856,238	4,789,535
潜在项目垫付现金	(1,806,178)	-	-
自股权收购预付款所得的利息收入	88,486	122,640	190,333
出售一间联营公司的所得款项	60,000	191,373	-
合营公司及联营公司的股权投资	(15,087,121)	(2,558,789)	(3,064,609)
自合营公司取得的股息	49,423	248,970	26,667
贷款予合营公司及联营公司	(10,047,720)	(6,448,164)	(6,065,146)
自合营及联营公司收取的贷款还款	3,472,515	2,028,725	1,306,614
自合营公司及联营公司收取的利息	357,666	65,142	271,404
可供出售金融资产的付款	(160,000)	-	-
购置物业、厂房及设备（物业、厂房接设备）及无形资产	(35,938)	(16,133)	(26,020)
出售物业、厂房及设备的所得款项	13,143	2,195	3,184
出售投资物业所得款项	-	175,000	-
<b>投资活动所用现金净额</b>	<b>(34,478,916)</b>	<b>(12,531,885)</b>	<b>(8,884,983)</b>
<b>融资活动现金流量</b>			
发行普通股所得款项	2,461,898	45,495	125,790
发行优先票据所得款项净额	-	-	2,423,236

发行企业债券所得款项	18,935,300	5,964,000	-
贷款所得款项	93,281,292	28,628,153	16,762,741
发行永续资本证券所得款项	9,887,900	-	-
衍生金融工具的付款	(50,271)	-	-
支付予永续资本证券持有人的股息	(173,622)	-	-
偿还贷款	(51,043,865)	(26,247,463)	(13,013,609)
已付本公司股东的股息	(659,566)	(646,367)	(635,681)
已付非控股权益的股息	-	(1,713,829)	-
贷款予非控股权益	(271,976)	-	-
来自非控股权益的贷款	-	631,456	-
偿还非控股权益资金	(170,277)	(2,380,263)	(1,449,024)
收购附属公司额外权益	(111,619)	(2,824,927)	-
已付利息	(3,698,520)	(2,741,312)	(2,913,717)
银行借贷受限制担保现金	(9,236,282)	(337,898)	(1,882,476)
非控制权益出资	79,900	-	-
<b>融资活动所得/（所用）现金净额</b>	<b>59,230,292</b>	<b>(1,622,955)</b>	<b>(582,740)</b>
<b>项 目</b>	<b>2016 年度</b>	<b>2015 年度</b>	<b>2014 年度</b>
<b>现金及现金等价物增加净额</b>	<b>29,367,406</b>	<b>1,787,191</b>	<b>7,249,641</b>
年初现金及现金等价物	22,687,280	20,657,285	13,414,017
汇率变动的影响	31,364	242,804	(6,373)
<b>年末现金及现金等价物</b>	<b>52,086,050</b>	<b>22,687,280</b>	<b>20,657,285</b>

注：融创中国 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报表经罗兵咸永道会计师事务所审计并出具了标准无保留意见审计报告。因融创中国属于香港上市公司，罗兵咸永道会计师事务所系按照香港会计准则编制上述审计报告

## 二、信息披露义务人 2016 年财务报告的审计意见

### （一）润泽物业

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了润泽物业 2016 年财务报告，并出具了 CAC 津审字[2017]0745 号标准无保留意见的审计报告，认为：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，公允反映了公司 2016 年 12 月 31 日公司的财务状况及 2016 年度公司的经营成果和现金流量。



## **（二）润鼎物业**

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了润鼎物业 2016 年财务报告，并出具了 CAC 津审字[2017]0744 号标准无保留意见的审计报告，认为：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，公允反映了公司 2016 年 12 月 31 日公司的财务状况及 2016 年度公司的经营成果和现金流量。

## **（三）聚金物业**

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了聚金物业 2016 年财务报告，并出具了 CAC 津审字[2017]0675 号标准无保留意见的审计报告，认为：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，公允反映了公司 2016 年 12 月 31 日公司的财务状况及 2016 年度公司的经营成果和现金流量。

## **（四）融创中国**

罗兵咸永道会计师事务所审计了融创中国 2016 年财务报告，并出具了标准无保留意见的审计报告，认为：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，公允反映了公司 2016 年 12 月 31 日公司的财务状况及 2016 年度公司的经营成果和现金流量。

## 第十节 其他重大事项

信息披露义务人及其一致行动人不存在《收购办法》第六条规定的情形，能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。

信息披露义务人及其一致行动人认为，本报告书已按有关规定对本次权益变动的有关信息进行如实披露，不存在为避免投资者对本报告书内容产生误解而必须披露的其他信息，也不存在中国证监会或者交易所依法要求披露而未披露的其他信息。

信息披露义务人及其一致行动人法定代表人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

金科股份在中国主要的核心二线城市从事房地产开发，拥有较好的城市布局。信息披露义务人及其一致行动人看好金科股份的未来发展前景，认同金科股份股票的长期投资价值，基于以上判断，信息披露人本次增持金科股份的股票，并期待与金科股份实际控制人，其他中小投资者和上市公司管理层一起实现金科股份价值的不断提升。

## 第十一节 备查文件

- (一) 信息披露义务人及一致行动人的工商营业执照；
- (二) 信息披露义务人及其一致行动人关于最近两年实际控制人未变更的声明；
- (三) 信息披露义务人及其一致行动人与上市公司、上市公司的关联方之间在报告日前二十四个月内相关交易的说明；
- (四) 信息披露义务人及其一致行动人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形及符合《上市公司收购管理办法》第五十条规定的说明；
- (五) 信息披露义务人及其一致行动人董事、监事以及高级管理人员及其直系亲属前六个月买卖上市公司股份的自查报告；
- (六) 信息披露义务人及其一致行动人关于维持上市公司独立性的承诺函；
- (七) 信息披露义务人及其一致行动人、实际控制人孙宏斌关于减少和规范关联交易的承诺函；
- (八) 信息披露义务人及其一致行动人财务报表。

本报告书和上述备查文件置于深圳证券交易所和金科股份，以供投资者查阅。

## 信息披露义务人及法定代表人声明

本人及本人所代表的机构承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露人：天津润泽物业管理有限公司



许景鹏

年 月 日

## 信息披露义务人及法定代表人声明

本人及本人所代表的机构承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露人：天津润鼎物业管理有限公司

法定代表人：



许景鹏

年 月 日

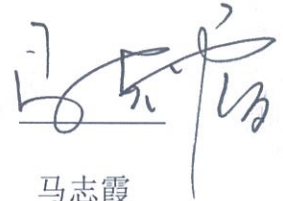
# 信息披露义务人及法定代表人声明

本人及本人所代表的机构承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人：天津聚金物业管理有限公司



法定代表人：

  
马志霞

年 月 日

（此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页）

信息披露义务人：天津润泽物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）：



日期： 年 月 日

（此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页）

信息披露义务人：天津润鼎物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）



日期： 年 月 日



(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页)

一致行动人：天津聚金物业管理有限公司



法定代表人（授权代表）：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters.

日期： 年 月 日

附表：

详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	金科地产集团股份有限公司	上市公司所在地	广东省深圳市
股票简称	金科股份	股票代码	000656
信息披露义务人名称	天津润泽物业管理有限公司；天津润鼎物业管理有限公司	信息披露义务人注册地	天津市
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化	有无一致行动人	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股5%以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数
权益变动方式 (可多选)	通过证券交易所的集中交易 <input checked="" type="checkbox"/> 协议转让 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> (请注明)		

信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	<p>本次权益变动前，信息披露义务人润泽物业和润鼎物业合计持有金科股份股票 162,304,282 股股票，占金科股份总股本 3.04%。</p> <p>信息披露义务人的一致行动人天津聚金物业管理有限公司持有金科股份 907,029,478 股股票，占金科股份总股本的 16.96%。</p>
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	<p>信息披露义务人通过在二级市场合计增持金科股份股票 266,508,225 股，占金科股份总股本的 4.99%。</p> <p>信息披露义务人及其一致行动人天津聚金物业管理有限公司合计：持股数量 A 股 1,335,841,985 股，占金科股份总股本的 25.00%。</p>
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 截至本报告书签署日，除本次权益变动外，信息披露义务人未来将根据证券市场整体状况并结合发行人的运营和发展状况及其股票价格等情况，不排除有增持或减持的可能
信息披露义务人前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》  
之签字盖章页)

信息披露义务人：天津润泽物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）：



日期： 年 月 日



(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》  
之签字盖章页)

信息披露义务人：天津润鼎物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）：



日期： 年 月 日

(此页无正文，为《金科地产集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》  
之签字盖章页)

一致行动人：天津聚金物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）：

日期： 年 月 日



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the authorized representative.