



金科地产集团股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 04 月

# 2022 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人周达先生、主管会计工作负责人宋柯先生及会计机构负责人（会计主管人员）梁忠太先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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
杨柳	董事	其他重要公务	周达

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无保留意见（附持续经营重大不确定性段落）的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有专项说明，请投资者注意阅读。

为改善公司持续经营能力、保障股权债权投资者利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环，并采取以下六大关键举措提升公司持续经营能力：一是稳定生产经营保障交付，二是多措并举提振销售质量，三是妥善制定债务化解方案，四是保护既有资产安全，五是用好股权融资引进战投，六是着力促进业务转型升级。

近期，中央政府和部委多次强调房地产是国民经济的支柱产业，行业企业要充分发挥国民经济的“顶梁柱”和“压舱石”作用。董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，维护公司和广大投资者的利益。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司已在本年度报告管理层讨论与分析一节中，详细描述所存在主要风险，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

# 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理 .....	46
第五节 环境和社会责任 .....	70
第六节 重要事项 .....	72
第七节 股份变动及股东情况 .....	112
第八节 优先股相关情况 .....	118
第九节 债券相关情况 .....	119
第十节 财务报告 .....	141

## 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》和巨潮资讯网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。

## 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	原重庆市金科实业（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
金科智慧服务或金科服务	指	金科智慧服务集团股份有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
广东弘敏	指	广东弘敏企业管理咨询有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
本报告	指	本公司2022年年度报告

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	周达		
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		
公司注册地址历史变更情况	无变更		
办公地址	重庆市两江新区龙韵路1号1幢金科中心		
办公地址的邮政编码	401121		
公司网址	www.jinke.com		
电子信箱	ir@jinke.com		
客服热线	400-8899053（地产）；400-8461818（物业）		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	张强
联系地址	重庆市两江新区龙韵路1号1幢金科中心
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

公司披露年度报告的证券交易所网站	<a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

## 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	唐明、宋军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、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

	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入（元）	54,861,882,201.21	112,309,671,075.80	-51.15%	87,704,409,982.96
归属于上市公司股东的净利润（元）	-21,392,041,770.47	3,600,569,271.89	-694.13%	7,030,016,057.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-20,519,842,580.70	2,869,389,561.68	-815.13%	6,185,867,062.84
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,247,185,811.96	14,204,064,820.93	-63.06%	14,507,907,188.18
基本每股收益（元/股）	-4.08	0.61	-768.85%	1.30
稀释每股收益（元/股）	-4.08	0.61	-768.85%	1.30
加权平均净资产收益率	-91.73%	9.49%	下降101.22个百分点	23.26%
	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产（元）	299,535,783,787.79	371,361,860,926.24	-19.34%	381,157,978,538.14
归属于上市公司股东的净资产（元）	12,450,144,110.57	34,769,248,811.31	-64.19%	34,780,286,353.50

[注]上表中基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率、归属于上市公司股东的净资产指标均考虑了永续债的影响。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。



## 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	12,671,761,858.64	18,650,422,276.80	12,092,415,674.87	11,447,282,390.90
归属于上市公司股东的净利润	-293,551,886.86	-1,143,358,932.84	-2,846,517,384.46	-17,108,613,566.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-631,853,724.14	-1,193,693,069.01	-2,731,675,522.88	-15,962,620,264.67
经营活动产生的现金流量净额	2,483,576,766.93	6,246,167,088.78	-1,790,497,592.94	-1,692,060,450.81

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 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）	291,310,394.35	179,550,386.40	91,304,329.73	
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）	86,690,724.24	238,468,611.33	403,227,474.51	
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		98,287,472.93		
委托他人投资或管理资产的损益	1,013,920.07	3,492,077.01	3,472,364.40	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-410,906,956.68	49,698,962.96		
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	-1,568,591,117.29	400,503,639.57	464,300,008.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-746,121,269.52	-255,808,157.23	-51,970,397.62	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,051,059,605.99	233,201,484.70	188,478,315.20	
减：所得税影响额	-395,904,511.49	155,259,199.84	201,449,705.09	
少数股东权益影响额（税后）	-27,440,997.58	60,955,567.62	53,213,395.70	
合计	-872,199,189.77	731,179,710.21	844,148,994.16	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

2022 年度，公司按合资合作协议约定向联营、合营企业提供股东借款支持其投资开发而收取的资金利息收入 21,615.69 万元，向公司控股项目公司的其他合作方收取调用富余资金产生的资金利息收入 8,593.67 万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2022 年在俄乌冲突、美元加息等因素的交织冲击下，国际形势变革动荡、全球经济复苏迟滞乏力。国内经济受到需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力的影响，经济增速放缓，居民收入、就业面临空前压力，市场防御性预期主导。受此影响，居民购房意愿显著减弱，民营房企频现债务违约、流动性持续承压，房地产市场全年均呈颓势。

**房地产政策方面，调控先紧后松，融资政策逐步改善。**行业政策方面，在经历上半年持续收紧的情况下，三季度高层时隔多年再提“房地产是国民经济的支柱产业”，将支持住房改善，放在了扩大国内需求的首位。金融政策方面，从“三道红线”、“两条红线”的融资限制，到“三支箭”、“金融十六条”的融资支持，房企融资环境有所改善，但不同企业享受到的政策红利严重分化。

**房地产销售方面，市场下行压力持续，销售表现依旧低迷。**2022 年全年，商品房销售面积 13.58 亿平方米，比上年下降 24.3%，商品房销售额 13.33 万亿元，下降 26.7%。虽然全年调控先紧后松，融资政策逐步改善，但受到居民购房意愿显著减弱影响，市场整体的供求和成交均无明显改善。

**房地产投资方面，土地市场成交大幅缩量，市场低温态势未改。**2022 年，受房地产交易市场活跃度不足、企业普遍面临流动性压力等因素影响，政府供地力度放缓，全国 300 城住宅用地供求规模均缩量明显，2022 年 1-12 月，全国 300 城住宅用地出让金 3.37 万亿元，同比下降 31.03%。推出住宅用地规划建筑面积 7.66 亿平方米，同比下降 36.29%；成交规划建筑面积 6.20 亿平方米，同比下降 31.09%，成交楼面价基本平稳，溢价率保持低位。

**房地产融资方面，行业融资规模增速持续下降，市场流动性依旧偏紧。**2022 年末，人民币房地产贷款余额 53.16 万亿元，同比增长 1.5%，比上年末增速低 6.5 个百分点；全年增加 7,213 亿元，占同期各项贷款增量的 3.4%。2022 年末，房地产开发贷款余额 12.69 万亿元，同比增长 3.7%，增速比上年末高 2.8 个百分点。个人住房贷款余额 38.8 万亿元，同比增长 1.2%，增速比上年末低 10 个百分点。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

## （一）公司主要业务

公司成立于1998年，经20余年发展，已经具备强大的综合竞争力，是中国城市发展进程中领先的“美好生活服务商”，位列中国企业500强第144位，中国民营企业500强第38位。公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质及建筑装饰装修工程专业承包壹级资质。

公司持续推动“四位一体、生态协同”的高质量发展战略落地实施，在精耕地产主业的同时，系统性打造“地产+”竞争能力，着力塑造智慧服务领先行业的科技赋能能力、大力强化科技产业投资运营能力、构建商旅康养IP打造能力，培育新的业务增长点，形成地产与“地产+”业务的协同发展与双向赋能。

地产主业以国家城市群发展战略为导向，不断改善战略布局，坚定收缩战线，紧密围绕“三圈一带”、“八大城市群”回归都市圈、城市群核心城市进行布局，业务分布于全国23个省、直辖市、自治区，主要集中在重庆、苏州、南京、济南、金华、成都、南宁、天津、贵阳、郑州等重点城市。报告期内，公司获得“2022中国房地产百强企业”、“2022房地产卓越企业表现”、“2022中国房地产代建运营优秀企业”等荣誉。

科技产业秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济、医康养等产业方向，构建产业综合运营服务体系。通过建设、运营高标准、高质量的产城项目，助推区域产业结构升级。同时，通过“轻重并举”积极开展轻资产服务输出，快速扩大产业园区在管面积，链接与服务更多企业。在此基础上，进一步聚焦主题特色产业园区的培育，积极合作开展产业类城市更新、存量租赁服务。

商业方面公司抓住商业和文旅融合的趋势，构建文、商、旅结合的新商业模式，提升体验式综合服务。积极探索新发展模式：一是把握社区商业发展的大趋势转型智能社区商业；二是通过产商融合参与城市更新综合业务；三是依托金科商业运营全链条优势和地产开发经验，拓展商业轻资产、代建业务。

智慧服务定位于全国领先的智慧生活服务商，以智慧服务平台为支撑，打造城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务产品体系，为中高端住宅、产业园区、商写楼宇、政企事业单位、城市高新区等多元化业态提供全方位服务。

## （二）报告期公司经营情况总结

### 1、报告期公司主要经营情况总结与分析

2022年年初以来虽调控政策及融资环境不断优化，但效果并不明显，房地产市场深度调整态势未改，行业持续深陷流动性困境。年末，高层重申“房地产是国民经济的支柱产业”，多部门接连释放重磅利好稳定市场预期，但居民收入预期弱、购房观望情绪仍较重，短期政策传导至市场端尚需时间，房地产

市场调整压力仍在。

尽管房地产行业面临前所未有的挑战，但公司积极顺应市场变化，抓实“三保一促”工作，聚焦经营降本增效，强抓财务收支平衡，主动优化组织架构，积极盘活优质资产，积极履行企业主体责任，采取一系列措施保障平稳健康发展和持续经营，并取得以下几方面经营成果：

### （1）稳定生产经营保障交付

报告期内，公司把“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法依规用好预售监管资金，专款专用保交付，全年累计交付项目 149 个、交付住宅 8.3 万套、批次 252 个，交付面积 1,281 万平米。

### （2）积极开展存量债务管理

报告期内，公司有息负债规模由上年末 806.10 亿元下降至 689.25 亿元，较上年压降 116.85 亿元。针对存量债务主动管理，公司一方面积极化解各类债务风险，积极争取新增融资投放置换部分存量融资；另一方面积极开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，稳定现金流，保障生产经营正常开展。截至本报告披露日，公司累计完成 304.95 亿元有息负债的期限调整工作，其中包括公开市场债务融资 12 笔，涉及本金 117.95 亿元。

### （3）结算业绩阶段性承压

报告期内，受到行业政策持续调控、购房消费信心不足及自身现金流承压等因素影响，公司竣工交付项目规模减少，整体结转规模下降、结算项目毛利下降；其中，公司及所投资的公司全年新开工面积约 217.88 万平方米，竣工面积约 962.14 万平方米，期末在建项目 372 个，期末在建面积约 4,945 万平方米。报告期内，公司结算面积约 657 万平方米，同比下降约 45%；营业收入 548.62 亿元，同比下降约 51%；净利润为-236.95 亿元，归属于上市公司股东的净利润为-213.92 亿元。

### （4）多措并举提振销售质量

报告期内，公司持续提升营销能力，不断强化营销策略的针对性，坚定不移盘活资产、持续挖掘沉淀资产潜力，释放可售资源，坚持营销助力资产保值增值，公司及所投资<sup>1</sup>的公司实现销售金额约 681 亿元。另外，公司代建项目实现销售金额超 49 亿元。同时，为确保现金流安全，公司开展体系化的现金流管理工作，继续抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，公司及所投资公司实现销售回款 804 亿元，回款率<sup>2</sup>超 100%。

<sup>1</sup>“公司及所投资的公司”为依照地产行业惯例使用的全口径概念，统计范围包括公司自身、全资子公司、公司并表范围内的合资公司及非并表的参股合资公司；

<sup>2</sup>回款率计算公式为：当期收到的销售回款÷当期销售金额。

### （5）协同发展促转型升级

**资产运营能力稳步提升：**报告期内，公司坚持协同发展，多元业务增量创收。轻资产拓展卓有成效，全年签约项目 20 个，合同金额 3.7 亿元，其中商业项目 8 个，产业项目 11 个。产业、商业运营能力持续提升，产业全年招商签约 4 亿元，新增入园企业 110 家，持有型商业项目全年经营收入 1.3 亿元。金科产业已布局 22 个城市，累计开发和管理园区 28 个，面积超过 1300 万方，入园的战略合作伙伴超过 3000 家，入园企业年产值超过 2000 亿元。商业产品线进一步完善，行业第一个商业元宇宙体系“金·META”在金科乐方、金科悦·FUN 落地应用。

**代建运营业务持续发力：**报告期内，公司代建业务已布局重庆、上海、深圳、南京、无锡、长沙、徐州、郑州、大连等城市，累计签约项目近 30 个，报告期内，新增代建储备建筑面积约 82 万平方米，代建储备建筑面积约 600 万平方米，代建储备货值约 500 亿元，其中一二线城市项目占比 52%，公司代建业务发展模式日趋成型。

### （6）千方百计争取纾困支持

报告期内，公司积极争取政府的各类纾困政策支持，特别是在缓解公司短期资金流动性压力、化解存量债务风险和盘活各类监管资金方面，政府及金融机构给予了大力支持。截至本报告披露日，公司已累计获批国家及地方政府专项借款资金、金融机构配套资金额度 35.83 亿元，其中 24.63 亿元可用资金已拨付至项目公司使用，一定程度上缓解了项目层面的短期资金流动性压力。

### （7）积极谋划引进战略投资

报告期内，为全力化解经营困局，优化资本结构，稳定公司财务状况，提升持续经营能力，公司已经成立专项工作小组，全力推进引进战略投资者相关工作。

## 2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

### (1) 公司累计土地储备情况

截至本报告期末，公司围绕“三圈一带、八大城市群”进行投资布局，坚持省域深耕策略，公司累计土地储备的区域分布情况如下：

所属地区	总土地面积 (万平方米)	土地面积 占比	总计容建筑面积 (万平方米)	计容建筑面积 占比	剩余可开发计容建筑 面积(万平方米)[注]	剩余可开发计容建筑 面积占比
重庆地区	1,892.24	32.73%	4,547.45	34.10%	412.86	22.04%
华东地区	1,423.73	24.63%	2,807.68	21.05%	228.63	12.21%
西南地区（不含重庆）	848.30	14.67%	2,114.04	15.85%	458.31	24.47%
华中地区	755.09	13.06%	1,848.80	13.86%	350.63	18.72%
华北地区	360.64	6.24%	671.29	5.03%	162.99	8.70%
华南地区	274.93	4.76%	820.17	6.15%	124.04	6.62%
其他地区	226.32	3.91%	525.60	3.94%	135.70	7.24%
<b>总计</b>	<b>5,781.25</b>	<b>100%</b>	<b>13,335.03</b>	<b>100%</b>	<b>1,873.16</b>	<b>100%</b>

[注]剩余可开发计容建筑面积指公司尚未开发的项目计容建筑面积。

### (2) 公司可售资源情况

截至本报告期末，公司总可售资源面积约 5,614 万平方米，具体情况如下：

所属地区	可售资源面积(万平方米)[注]	可售资源面积占比
重庆地区	1,326.97	23.64%
华中地区	1,144.24	20.38%
西南地区（不含重庆）	1,121.47	19.98%
华东地区	922.97	16.44%

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

华南地区	411.31	7.33%
华北地区	388.58	6.92%
其他地区	297.97	5.31%
<b>总计</b>	<b>5,613.51</b>	<b>100%</b>

[注]上述可售资源面积可能因规划动态调整、部分项目股权出售等原因导致数据发生变化。

(3) 公司主要房地产项目开发情况

截至本报告期末，公司及所投资的公司期末竣工面积约 962.14 万平方米，期末在建项目 372 个，期末在建面积约 4,945 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	披露名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (万㎡)	计容建筑面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	当年竣工面积 (万㎡)	累计竣工面积 (万㎡)	剩余在建面积 (万㎡)	预计总投资金额 (亿元)	累计已投资金额 (亿元)
1	金科·集美江山	住宅	重庆市	50.93%	2018 年	在建	27.64	92.92	120.41	0.00	28.44	12.51	37.68	13.39
2	金科·天宸一期	商住	重庆市	100.00%	2014 年	竣工	24.14	57.36	76.27	0.00	76.27	0.00	50.00	48.42
3	咸阳·金科集美嘉悦	住宅	陕西咸阳市	100.00%	2020 年	在建	22.32	78.08	102.05	0.00	0.00	73.24	58.95	27.36
4	万州·观天下	住宅	重庆市	100.00%	2016 年	在建	31.86	72.89	98.18	0.00	84.33	2.43	38.18	13.11
5	金科·好运城	产业	山西运城市	70.00%	2022 年	在建	32.15	78.76	91.70	0.00	0.00	7.12	33.00	4.96
6	贵阳·花溪凤鸣	住宅	贵州贵阳市	60.00%	2021 年	在建	29.62	68.12	92.29	0.00	0.00	17.77	57.79	29.69
7	重庆荣昌·礼悦东方	住宅	重庆市	55.00%	2018 年	在建	26.38	59.69	84.86	2.18	71.00	13.85	34.25	33.33
8	沈阳·星空之城	住宅	辽宁沈阳市	100.00%	2020 年	在建	29.11	64.32	79.06	0.00	0.00	22.37	32.81	3.99
9	金科·空港国际城	产业+住宅	湖南长沙市	49.00%	2021 年	在建	29.97	56.95	78.73	0.00	0.00	31.28	29.46	14.53
10	金科银基·长岛 ONE	住宅	河南郑州市	51.00%	2020 年	在建	36.87	58.45	77.51	0.00	0.00	23.64	32.17	9.59
11	金科·天宸二期	商住	重庆市	100.00%	2014 年	在建	27.74	77.99	106.36	8.00	92.48	13.88	38.20	36.02
12	金科旭辉·未来壹号	住宅	贵州贵阳市	49.00%	2020 年	在建	10.62	33.63	72.62	0.00	0.00	6.71	44.08	27.98
13	贵阳·东方天悦（一期）	住宅	贵州安顺市	60.00%	2019 年	在建	12.73	35.57	71.70	2.03	15.51	31.15	9.96	7.44
14	遵义·集美东方	住宅	贵州遵义市	100.00%	2019 年	在建	29.47	53.05	70.99	7.96	12.66	5.90	31.55	16.25
15	桂林·集美东方一期	住宅	广西桂林市	60.00%	2019 年	在建	16.37	53.20	68.90	0.00	9.96	10.27	14.49	4.85
16	徐州·汉王小镇	住宅	江苏徐州市	100.00%	2021 年	在建	40.41	42.89	65.67	0.00	0.00	25.22	41.61	23.03



金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	披露名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (万㎡)	计容建筑 面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	当年竣工 面积 (万 ㎡)	累计竣工 面积 (万㎡)	剩余在建 面积 (万㎡)	预计总投 资金额 (亿元)	累计已投 资金额 (亿元)
17	宜宾·金科城	住宅	四川宜宾市	60.00%	2020年	在建	18.46	46.15	62.18	0.00	0.00	44.70	30.43	19.72
18	铜梁·集美东方	住宅	重庆市	100.00%	2019年	在建	18.95	44.59	60.32	0.00	47.93	12.20	12.80	12.80
19	合川·中泰上境	住宅	重庆市	50.01%	2019年	在建	22.16	44.14	60.28	0.00	13.52	14.30	30.82	17.86
20	武汉·镜湖里	住宅	湖北武汉市	51.00%	2021年	在建	17.04	45.82	66.50	0.00	0.00	66.50	36.99	5.49
21	中建金科·向山的岛	住宅	云南昆明市	34.00%	2021年	在建	16.41	41.03	58.12	0.00	0.00	58.12	59.19	49.88
22	碧桂园金科·凤凰湾	住宅	河南驻马店市	49.00%	2019年	在建	15.10	45.29	56.91	7.98	7.98	48.93	21.01	15.91
23	金科·千江府	住宅	重庆市	33.00%	2018年	在建	17.96	41.84	56.87	0.00	41.54	15.34	41.57	38.58
24	盐城·集美望湖公馆 B 区	住宅	江苏盐城市	100.00%	2021年	在建	17.38	46.02	56.56	0.00	0.00	13.12	26.74	12.25
25	云阳·集美江悦	住宅	重庆市	99.85%	2018年	在建	16.51	40.25	56.21	10.19	35.81	20.40	18.45	16.43
26	重庆·金科朗廷雅筑	住宅	重庆市	50.96%	2019年	在建	20.06	38.21	55.58	0.00	17.99	14.00	36.54	30.32
27	金科·桃湖美镇	住宅	湖北武汉市	100.00%	2021年	在建	18.52	41.48	55.41	0.00	0.00	12.40	32.39	16.33
28	金科·琼华未来	住宅	广西南宁市	100.00%	2021年	在建	12.29	38.86	54.81	0.00	0.00	29.20	39.37	3.33
29	金科·集美东方	住宅	重庆市	65.00%	2019年	在建	17.40	43.49	54.65	0.00	11.39	7.42	20.28	11.14
30	淄博·金科集美天辰	住宅	山东淄博市	79.81%	2018年	在建	37.11	48.46	54.53	0.00	26.08	7.34	26.09	10.23
31	江津·集美城	住宅	重庆市	100.00%	2020年	在建	15.71	40.31	53.70	14.72	14.72	17.87	19.43	11.65
32	枣庄·金科恒信集美天宸	住宅	山东枣庄市	100.00%	2020年	在建	15.45	47.02	53.70	0.00	0.00	20.70	28.06	14.12
33	重庆巫山·金科城（二期）	住宅	重庆市	100.00%	2018年	在建	12.57	47.19	52.12	4.61	10.33	17.81	15.38	8.34
34	重庆·两江健康科技新城	产业+住宅	重庆市	100.00%	2016年	在建	32.67	39.81	51.99	0.00	48.74	0.00	25.81	22.33
35	北京·岭秀	住宅	北京市	50.98%	2018年	在建	23.35	40.91	51.76	0.00	12.75	0.00	68.11	33.49
36	阜阳·一方城	住宅	安徽阜阳市	51.00%	2019年	在建	18.57	39.50	50.57	0.00	9.51	14.74	24.95	15.84
37	金科·清泉水城	住宅	山西太原市	51.00%	2021年	在建	14.28	38.97	49.77	0.00	0.00	18.44	19.20	8.22
38	淮安·观天下	住宅	江苏淮安市	51.00%	2021年	在建	14.91	37.28	48.99	0.00	18.12	26.49	24.56	6.06
39	金科·博园府	住宅	广西贵港市	100.00%	2019年	在建	12.15	36.66	48.83	0.00	0.00	37.73	20.28	14.37
40	重庆·棠悦府	住宅	重庆市	70.00%	2019年	在建	12.64	35.57	48.17	2.14	29.57	18.50	20.93	17.96
41	山西·智慧科技城	产业	山西晋中市	90.00%	2018年	在建	37.85	42.20	47.99	16.03	39.27	2.75	19.97	17.22
42	金科·東悦府	住宅	重庆市	49.98%	2018年	竣工	16.40	34.44	48.13	18.34	48.13	0.00	40.59	39.22
43	西安·博翠天宸	住宅	陕西西安市	100.00%	2019年	在建	11.75	37.34	47.60	0.00	0.00	47.60	36.38	26.10
44	金州·集美郡	住宅	辽宁大连市	48.86%	2019年	在建	18.61	37.22	47.46	11.72	35.82	11.65	23.99	18.48

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	披露名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (万㎡)	计容建筑 面积 (万㎡)	总建筑面 积 (万㎡)	当年竣 工面积 (万 ㎡)	累计竣工 面积 (万㎡)	剩余在建 面积 (万㎡)	预计总投 资金额 (亿元)	累计已投 资金额 (亿元)
45	宿迁·和樾花园	住宅	江苏宿迁市	40.00%	2020年	在建	13.99	34.99	46.48	0.00	0.00	46.48	24.55	16.21
46	贵阳·中泰天境	住宅	贵州贵阳市	51.00%	2019年	在建	7.16	34.76	46.19	0.00	8.15	16.40	16.82	9.32
47	佛山·金科城	住宅	广东佛山市	100.00%	2020年	在建	11.87	37.43	45.78	0.00	0.00	36.85	30.93	22.38
48	汨罗·金科集美览秀	住宅	湖南岳阳市	100.00%	2020年	在建	14.63	38.40	45.57	6.67	6.67	5.77	17.31	7.46
49	重庆·琅樾江山	住宅	重庆市	34.00%	2018年	竣工	13.06	32.60	45.10	3.58	45.10	0.00	29.30	28.76
50	南宁·金科城	住宅	广西南宁市	65.00%	2020年	在建	9.24	32.32	45.07	0.00	0.00	45.07	25.24	14.18
51	金科·凌云峰	住宅	重庆市	33.96%	2018年	在建	11.34	34.18	44.85	0.68	42.63	2.22	29.96	28.81
52	金科·美院	住宅	四川泸州市	100.00%	2021年	在建	13.28	33.20	44.04	0.00	0.00	26.25	23.71	13.61
53	宁波·天虹铭著府	住宅	浙江宁波市	23.00%	2020年	在建	14.78	30.44	43.35	0.00	0.00	43.35	45.45	24.01
54	广汉·金科集美水岸	住宅	四川广安市	100.00%	2019年	在建	11.04	33.10	42.88	0.00	17.74	25.04	19.34	18.23
55	重庆·天壹府	住宅	重庆市	79.94%	2018年	在建	16.68	33.70	42.60	4.97	34.07	8.53	16.29	16.06
56	攀枝花·金科集美阳光	住宅	四川攀枝花市	99.91%	2019年	在建	21.03	35.35	42.31	2.20	17.75	11.16	21.77	16.79
57	美的金科·檀樾	住宅	湖南衡阳市	49.90%	2019年	在建	8.43	34.27	42.31	15.36	26.02	12.04	19.73	15.81
58	荣盛金科·雅苑	住宅	河北邯郸市	49.00%	2019年	在建	13.01	34.37	42.12	0.00	0.00	42.12	24.78	16.47
59	重庆铜梁·原乡溪岸	住宅	重庆市	55.00%	2021年	在建	15.68	32.90	41.02	0.00	0.00	25.81	22.41	14.32
60	昭通·集美星海	住宅	云南昭通市	51.00%	2020年	在建	10.45	31.22	40.90	0.00	0.00	13.09	15.38	1.47
61	宜宾·集美江山	住宅	四川宜宾市	100.00%	2020年	在建	11.90	29.75	40.47	0.00	0.00	20.71	22.26	15.03
62	内江·集美天宸	住宅	四川内江市	99.93%	2018年	在建	12.11	30.49	39.93	0.00	24.84	4.88	19.30	15.16
63	美的金科·万麓府一期	住宅	贵州遵义市	48.96%	2018年	在建	13.96	30.65	39.82	7.08	11.27	20.40	20.22	14.87
64	晋江·海峡大都会国府	住宅	福建泉州市	16.00%	2019年	在建	12.61	31.27	39.53	22.42	22.42	14.88	16.00	13.37
65	安康·金科集美郡	住宅	陕西安康市	100.00%	2019年	在建	8.75	30.64	39.21	0.00	0.00	21.93	15.54	8.73
66	璧山·黛山道8號	住宅	重庆市	30.00%	2019年	在建	13.62	28.63	38.89	2.80	22.05	16.84	18.39	16.45
67	内江·集美星辰	住宅	四川内江市	100.00%	2019年	在建	12.40	29.56	38.67	8.72	18.59	2.89	18.01	13.08
68	绍兴·金科杭越府	住宅	浙江绍兴市	50.10%	2019年	在建	15.32	28.45	38.50	0.00	0.00	38.50	19.14	16.89
69	南京·金科观天下山庄	住宅	江苏镇江市	100.00%	2017年	在建	18.28	21.75	38.38	0.00	14.34	18.90	31.61	23.88
70	无锡·蠡湖一号三期	住宅	江苏无锡市	100.00%	2018年	在建	26.13	30.74	38.17	0.00	26.72	11.45	37.71	35.06
71	龙湖金科雍鑫·春江天玺	住宅	天津市	15.30%	2021年	在建	17.36	27.95	38.04	0.00	0.00	13.80	33.67	5.22
72	绍兴·越城上河之城	住宅	浙江绍兴市	51.00%	2021年	在建	19.89	28.30	36.71	0.00	0.00	36.71	46.78	42.75
73	万州·雍江上境	住宅	重庆市	33.00%	2021年	在建	14.11	25.35	36.23	0.00	0.00	5.57	19.43	8.36

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	披露名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑 面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面 积 (万m <sup>2</sup> )	当年竣 工面积 (万 m <sup>2</sup> )	累计竣工 面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余在建 面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额 (亿元)	累计已投 资金额 (亿元)
74	重庆铜梁·原乡美苑	住宅	重庆市	51.00%	2021年	在建	15.68	25.09	36.15	0.00	0.00	11.21	18.84	7.50
75	金科·财富商业广场	商住	江苏无锡市	100.00%	2013年	在建	10.57	27.78	36.09	0.00	25.93	10.17	47.67	14.58
76	洛阳·金科绿都天宸	住宅	河南洛阳市	51.00%	2019年	在建	7.85	29.94	35.64	0.00	14.96	20.68	22.64	19.26
77	常德·柳叶和园	住宅	湖南常德市	49.90%	2019年	在建	14.18	27.06	35.29	7.56	15.15	20.15	16.31	2.55
78	长沙·金科美苑	住宅	湖南长沙市	100.00%	2019年	在建	10.33	28.86	34.95	7.43	15.58	8.11	14.45	11.03
79	达州·集美嘉悦	住宅	四川达州市	62.00%	2020年	在建	8.72	27.28	34.91	0.00	0.00	34.91	13.11	7.78
80	重庆·金科御临河	住宅	重庆市	100.00%	2017年	在建	18.85	23.19	34.51	0.00	27.08	0.25	23.54	21.46
81	重庆梁平·集美东方	住宅	重庆市	50.86%	2019年	在建	11.13	25.61	34.07	5.68	17.35	16.73	14.39	12.14
82	碧桂园金科·壹号学府	住宅	湖南岳阳市	100.00%	2019年	在建	9.69	29.09	33.84	0.00	0.00	28.90	11.46	0.41
83	佛山·山宜水富花园	住宅	广东佛山市	99.93%	2019年	在建	10.00	25.75	33.27	0.00	16.43	16.84	18.53	16.60
84	合肥·天宸花园	住宅	安徽合肥市	100.00%	2018年	在建	9.72	23.18	32.76	6.66	30.81	1.94	48.89	46.02
85	江津·集美东方	住宅	重庆市	100.00%	2019年	在建	12.87	23.97	32.40	0.00	19.53	12.56	15.29	15.07
86	金科光明弘阳·龙运天城	住宅	江苏常州市	33.00%	2019年	在建	10.85	23.87	32.04	0.00	16.78	15.26	32.88	32.34
87	宜昌·云玺台	住宅	湖北宜昌市	100.00%	2020年	在建	11.93	24.98	31.78	5.99	5.99	25.75	17.22	12.97
88	天津·金科博翠湾	住宅	天津市	99.98%	2018年	在建	13.27	22.03	31.76	21.24	21.24	10.53	51.39	45.56
89	金科·集美万象	住宅	广东茂名市	50.00%	2019年	在建	8.12	24.84	31.73	0.00	8.41	12.21	19.07	9.12
90	内江·金科翡翠公园	住宅	四川内江市	100.00%	2019年	在建	11.24	22.69	31.03	0.00	16.81	14.22	15.67	15.32
91	宿州·天元府	住宅	安徽宿州市	49.00%	2019年	在建	11.18	25.19	31.01	7.27	12.80	18.22	17.19	15.13
92	潍坊·礼悦东方	住宅	山东潍坊市	100.00%	2020年	在建	9.45	24.34	30.78	7.27	7.27	23.51	14.45	7.71
93	合肥·美的金科郡	住宅	安徽合肥市	100.00%	2019年	在建	11.91	23.55	30.49	5.15	22.47	8.02	24.72	0.65
94	资阳·集美天悦	住宅	四川资阳市	100.00%	2019年	在建	9.29	23.00	30.48	5.41	20.93	9.54	17.39	15.17
95	交投·金科府（地块三）	商住	湖北随州市	51.00%	2021年	在建	13.35	16.00	28.71	0.00	0.00	27.14	9.10	2.68
96	武汉·渝樾春江	住宅	湖北武汉市	33.00%	2020年	在建	9.55	22.48	30.11	0.00	0.00	30.11	17.43	6.47
97	开州·四季丰泰	住宅	重庆市	33.00%	2020年	在建	9.97	22.68	30.00	10.30	10.30	19.70	14.45	14.06
98	金科中牟·博翠书院小镇	住宅	河南郑州市	74.87%	2018年	在建	6.18	22.70	29.93	0.00	7.39	2.66	16.30	11.33
99	金科·天湖南苑	住宅	天津市	100%	2018年	在建	16.23	20.92	29.71	0.00	10.88	18.66	25.72	12.39
100	信阳·集美东方	住宅	河南信阳市	33%	2020年	在建	9.58	23.96	29.65	0.00	0.00	17.26	13.09	11.14

[注]上表中涉及权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能会根据项目具体开发情况进行动态调整。

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

(4) 公司主要房地产项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额 681 亿元，主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	总可售面积 (万㎡)	当期销售建筑面积 (万㎡)	当期销售金额 (亿元)	累计销售面积 (万㎡)	本期结算面积 (万㎡)	本期结算金额 (亿元)
1	璀璨平江如苑	江苏苏州市	住宅	30.00%	在建	17.21	24.46	21.15	6.26	19.22	13.59	0.00	0.00
2	金科·琼华未来	广西南宁市	住宅	100.00%	在建	38.86	54.81	43.95	13.60	6.76	13.60	0.00	0.00
3	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	35.00%	在建	61.34	73.68	59.10	11.79	6.71	44.03	22.94	12.41
4	淮安·观天下	江苏淮安市	住宅	51.00%	在建	37.28	48.99	44.41	7.00	6.56	13.10	3.21	1.81
5	金科碧桂园·樾千山	重庆市	住宅	19.99%	在建	19.94	26.99	24.69	3.93	6.50	17.37	4.50	5.74
6	玖樾印象	江苏南京市	住宅	34.00%	在建	5.73	8.03	7.48	1.29	6.30	1.60	0.00	0.00
7	金科连城·博翠明湖	山东济南市	住宅	61.00%	在建	21.05	26.21	24.42	4.30	5.73	8.29	0.00	0.00
8	苏州·湖畔春晓花园	江苏苏州市	住宅	33.00%	在建	13.57	18.08	15.91	3.01	5.14	5.85	0.00	0.00
9	南京·贝克湾	江苏南京市	住宅	17.75%	竣工	16.91	19.30	17.22	1.93	5.05	12.31	3.49	8.02
10	金科旭辉·上河之城	浙江绍兴市	住宅	51.00%	在建	28.30	36.71	34.81	3.08	4.91	12.41	0.00	0.00
11	无锡·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	100.00%	在建	30.74	38.17	32.72	2.07	4.80	30.95	0.59	0.31
12	金科美的·原上	重庆市	住宅	50.00%	在建	13.68	19.03	18.66	2.26	4.54	12.65	0.03	0.01
13	龙湖金科雍鑫·春江天玺	天津市	住宅	15.30%	在建	27.95	38.04	36.09	3.35	4.28	4.91	0.00	0.00
14	美的金科·万麓府	贵州遵义市	住宅	48.96%	在建	30.65	39.82	39.01	7.96	4.28	13.44	8.10	3.87
15	金科·博翠山	四川成都市	住宅	51.00%	在建	16.38	22.38	20.16	2.47	4.14	13.44	0.00	0.00
16	金科中梁·美院	四川成都市	住宅	60.00%	在建	18.92	28.13	23.07	2.70	4.12	14.69	0.00	0.00
17	金科·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	100.00%	在建	78.08	102.05	97.16	8.10	4.06	46.40	0.00	0.00
18	宜宾金科城	四川宜宾市	住宅	60.00%	在建	46.15	62.18	57.31	5.56	3.99	18.48	0.00	0.00
19	苏州·印象平江花园	江苏苏州市	住宅	51.00%	在建	9.25	12.44	10.66	1.33	3.90	7.80	0.00	0.00
20	华远金科·空港国际城	湖南长沙市	产业+住宅	49.00%	在建	56.95	78.73	71.67	5.55	3.86	10.22	0.00	0.00
21	苏州·映溪四季花园	江苏苏州市	住宅	40.00%	在建	10.31	13.36	11.83	3.14	3.84	5.54	5.03	6.43
22	金科·云玺台	湖北宜昌市	住宅	100.00%	在建	24.98	31.78	30.80	4.88	3.81	11.57	5.47	4.01
23	济南·集美天悦	山东济南市	住宅	70.00%	在建	15.25	20.75	20.52	1.90	3.66	12.41	0.00	0.00
24	金科·浅棠水岸	江苏苏州市	住宅	49.00%	在建	8.82	12.40	10.93	2.55	3.63	5.03	0.00	0.00
25	金科·美院	四川泸州市	住宅	100.00%	在建	33.20	44.04	40.62	5.11	3.60	5.11	0.00	0.00

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	总可售面积(万㎡)	当期销售建筑面积(万㎡)	当期销售金额(亿元)	累计销售面积(万㎡)	本期结算面积(万㎡)	本期结算金额(亿元)
26	金科·集美天悦	四川广安市	住宅	100.00%	在建	19.62	26.16	25.20	5.64	3.59	18.43	9.38	6.00
27	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	49.00%	在建	34.37	42.12	39.74	4.27	3.55	22.06	0.00	0.00
28	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	89.76	110.30	106.26	4.73	3.54	96.98	3.77	2.39
29	金科·东渡玺悦府	浙江湖州市	住宅	80.00%	在建	6.91	10.53	10.53	3.41	3.48	4.11	0.00	0.00
30	商丘·悦珑府	河南商丘市	住宅	22.00%	在建	24.83	31.70	31.11	5.71	3.48	19.59	7.15	4.62
31	金科·集美天宸	四川达州市	住宅	100.00%	在建	20.31	27.00	24.78	9.07	3.48	23.15	8.88	6.66
32	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	40.00%	在建	34.99	46.48	40.07	4.25	3.47	21.18	0.00	0.00
33	文锦云庭	江苏苏州市	住宅	33.00%	在建	11.21	14.93	13.50	2.49	3.46	5.59	0.00	0.00
34	金科旭辉·悦章花园	江苏苏州市	住宅	49.00%	在建	11.46	16.37	15.19	2.29	3.40	12.60	3.32	6.33
35	金科·博翠拾光	云南玉溪市	住宅	49.00%	在建	9.93	12.89	11.94	3.99	3.24	6.70	0.00	0.00
36	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	90.00%	在建	61.78	78.78	73.67	8.04	3.14	44.09	11.46	5.39
37	玉溪·玖璋	云南玉溪市	住宅	24.50%	在建	19.19	24.77	22.52	4.28	3.14	6.78	0.00	0.00
38	金科·博园府	广西贵港市	住宅	100.00%	在建	36.66	48.83	48.48	5.68	2.94	23.29	1.19	1.05
39	南京·熹樾花园	江苏南京市	住宅	34.00%	在建	15.39	19.50	18.18	2.28	2.97	8.09	0.00	0.00
40	合川·集美江山	重庆市	住宅	100.00%	在建	39.35	51.98	49.18	9.35	2.93	35.17	2.76	0.88
41	南昌·集美天宸	江西南昌市	住宅	100.00%	在建	16.78	22.50	21.83	3.82	2.90	6.58	4.36	3.89
42	亳州·金科府	安徽亳州市	住宅	100.00%	在建	20.48	25.76	21.05	5.08	2.89	9.78	0.00	0.00
43	金科中南·未来都会	浙江温州市	住宅	49.00%	在建	8.90	12.12	11.96	3.27	2.88	6.21	0.00	0.00
44	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.94%	在建	33.70	42.60	40.80	4.48	2.88	29.77	1.53	0.63
45	德信金科·泊岸江宸轩	浙江杭州市	住宅	43.00%	在建	13.31	18.27	17.26	1.44	2.85	10.54	0.00	0.00
46	贵港·辰光	广西贵港市	住宅	31.00%	在建	13.14	16.88	16.48	5.14	2.83	9.32	0.00	0.00
47	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	住宅	49.90%	在建	34.27	42.31	41.20	5.24	2.82	26.26	11.34	6.34
48	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	55.00%	在建	59.69	84.86	81.53	5.78	2.75	63.01	15.21	7.74
49	遂宁·集美嘉悦	四川遂宁市	住宅	100.00%	在建	18.74	29.60	28.17	5.02	2.72	21.09	1.05	0.70
50	上饶·楮溪府	江西上饶市	住宅	17.50%	在建	9.22	12.19	12.19	4.26	2.71	4.93	0.00	0.00
51	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	135.35	182.63	172.77	8.97	2.68	150.97	8.92	7.57
52	上饶·金科桃李郡	江西上饶市	住宅	34.00%	在建	13.40	21.49	20.61	3.38	2.67	12.89	0.00	0.00
53	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	49.00%	在建	45.29	56.91	54.97	6.53	2.62	29.26	7.97	4.26

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	总可售面积 (万㎡)	当期销售建筑面积 (万㎡)	当期销售金额 (亿元)	累计销售面积 (万㎡)	本期结算面积 (万㎡)	本期结算金额 (亿元)
54	安顺·东方天悦	贵州安顺市	住宅	60.00%	在建	35.57	71.70	68.54	6.30	2.58	18.39	1.16	0.41
55	金科·集美书院	湖北荆州市	住宅	100.00%	在建	20.11	23.71	23.31	4.60	2.56	19.90	0.00	0.00
56	常德·柳叶和园	湖南常德市	住宅	49.90%	在建	27.06	35.29	35.08	4.50	2.56	22.23	7.49	5.02
57	济南·金科城	山东济南市	商住	51.00%	在建	84.40	112.18	112.56	4.56	2.50	97.32	10.29	2.88
58	金科中梁·博翠江樾	湖北荆州市	住宅	50.10%	在建	11.96	14.86	14.70	3.66	2.46	6.27	0.00	0.00
59	荣昌·棠悦府	重庆市	住宅	70.00%	在建	35.57	48.17	45.34	4.31	2.42	28.94	7.67	3.92
60	金科博翠天下	江西南昌市	住宅	65.87%	在建	17.88	28.09	20.68	2.82	2.41	5.31	0.51	0.46
61	邯郸中梁·燕澜风华	河北邯郸市	住宅	21.00%	在建	20.33	27.91	23.54	4.05	2.40	16.31	0.00	0.00
62	绿都金科·观天下	河南南阳市	住宅	49.00%	在建	18.01	25.13	23.97	3.32	2.37	4.80	0.00	0.00
63	昭通·集美天樾	云南昭通市	住宅	100.00%	在建	31.99	42.13	37.35	5.82	2.37	23.57	0.34	0.15
64	开州·四季丰泰	重庆市	住宅	33.00%	在建	22.68	30.00	28.14	3.44	2.36	16.70	5.94	4.01
65	武汉·和雅东方	湖北武汉市	住宅	51.00%	在建	45.82	66.50	55.28	1.72	2.33	5.36	0.00	0.00
66	金科·博翠湾	四川成都市	住宅	100.00%	在建	11.88	16.07	14.81	1.67	2.32	7.89	3.42	5.12
67	四季春晓	天津市	住宅	49.00%	在建	14.59	18.54	17.25	1.86	2.29	8.16	0.00	0.00
68	金科·集美城	重庆市	住宅	100.00%	在建	40.31	53.70	50.16	5.29	2.26	9.58	4.31	2.00
69	壹号湖邸	安徽阜阳市	住宅	49.00%	在建	19.41	24.08	20.33	4.01	2.25	10.14	0.00	0.00
70	德阳集美公馆	四川德阳市	住宅	100.00%	在建	20.98	25.26	23.64	3.31	2.25	17.17	0.00	0.00
71	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	99.96%	在建	42.33	52.35	48.35	2.55	2.22	25.02	0.74	0.60
72	阳光城金科·玫瑰悦	江苏无锡市	住宅	30.00%	在建	17.00	22.43	20.55	1.41	2.20	8.58	0.00	0.00
73	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	65.00%	在建	32.32	45.07	40.54	1.93	2.19	13.31	0.00	0.00
74	金科·集美云璟	安徽阜阳市	住宅	100.00%	在建	12.25	14.92	14.36	4.43	2.18	10.29	0.00	0.00
75	涪陵·中央公园城	重庆市	住宅	100.00%	竣工	50.47	68.52	65.80	6.42	2.15	56.07	6.57	2.24
76	金科华地·紫园	江西景德镇市	住宅	51.00%	竣工	15.42	20.08	19.99	3.49	2.12	16.12	8.16	5.79
77	力帆红星国际广场	重庆市	住宅	35.00%	在建	64.11	105.75	85.92	1.47	2.10	6.54	1.87	2.64
78	金科·和雅东方	山东济南市	住宅	100.00%	在建	6.26	8.16	8.09	2.07	2.09	4.34	0.00	0.00
79	金科华地·公元九墅	江西九江市	住宅	50.00%	在建	6.93	9.53	8.72	2.42	2.07	4.34	1.54	1.29
80	合肥·都荟大观	安徽合肥市	住宅	54.95%	在建	22.75	27.53	23.96	1.76	2.07	16.81	5.22	5.47
81	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	住宅	51.00%	在建	34.76	46.19	42.35	2.38	2.04	12.85	0.46	0.52
82	金科·琼华美墅	辽宁大连市	住宅	24.99%	在建	15.41	17.28	17.15	1.82	2.02	1.94	0.00	0.00

金科地产集团股份有限公司 2022 年年度报告全文

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	总可售面积 (万㎡)	当期销售建筑面积 (万㎡)	当期销售金额 (亿元)	累计销售面积 (万㎡)	本期结算面积 (万㎡)	本期结算金额 (亿元)
83	金科华都·学林府	山东济南市	住宅	70.00%	在建	20.39	28.51	28.55	2.66	1.98	3.54	0.00	0.00
84	金科·集美江山	四川宜宾市	住宅	100.00%	在建	29.75	40.47	37.00	2.79	1.97	8.43	0.00	0.00
85	金科·集美水岸	四川广安市	住宅	100.00%	在建	33.10	42.88	38.61	3.55	1.97	25.12	6.79	3.76
86	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	住宅	50.05%	在建	19.63	26.06	24.41	2.37	1.95	6.08	2.91	2.31
87	金科·集美江悦	重庆市	住宅	100.00%	在建	40.25	56.21	54.48	3.66	1.91	34.81	10.30	5.54
88	南充·集美天悦	四川南充市	住宅	100.00%	竣工	14.27	19.23	13.91	4.04	1.86	14.87	3.49	1.32
89	北京·岭秀	北京市	住宅	50.98%	在建	40.91	51.76	41.36	1.32	1.85	3.76	1.21	1.51
90	博翠碧蓝湾	浙江杭州市	住宅	99.98%	竣工	11.43	17.25	14.11	1.70	0.88	13.97	13.88	41.27
91	金科·博翠苑	天津市	住宅	99.98%	在建	22.03	31.76	29.94	4.02	0.54	17.78	13.56	19.53
92	张家港锦鲤花园	江苏苏州市	住宅	100.00%	竣工	9.63	12.64	10.08	0.27	0.02	10.04	9.98	14.70
93	合肥·天宸花园	安徽合肥市	住宅	100.00%	在建	23.18	32.76	28.06	2.42	0.88	26.28	7.04	13.55
94	淄博·集美嘉亿	山东淄博市	住宅	51.00%	在建	23.50	28.86	28.61	0.54	0.21	24.63	13.47	10.87
95	耀江湾	浙江温州市	住宅	50.10%	竣工	7.30	10.05	9.37	0.54	0.36	8.75	8.89	8.94
96	石家庄·集美郡	河北石家庄市	住宅	100.00%	竣工	7.92	10.96	9.02	1.35	0.20	8.60	21.81	7.82
97	金科·集美玉溪-星台	云南玉溪市	住宅	100.00%	在建	9.38	11.58	10.45	1.10	0.68	10.84	10.63	7.36
98	金科美的新天宸	重庆市	住宅	100.00%	在建	11.60	14.92	13.83	0.05	0.01	10.50	5.31	6.56
99	宜兴·金科汎里	江苏无锡市	住宅	51.00%	在建	12.71	17.43	15.02	2.52	0.40	15.00	4.73	6.27
100	茂名·集美万象	广东茂名市	住宅	50.00%	在建	24.84	31.73	30.61	2.79	1.81	11.28	0.66	0.52

[注]上表中涉及权益比例、面积指标、结算等的相关数据可能会根据项目具体开发情况进行动态调整。

## (5) 公司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 (m <sup>2</sup> )	出租率
1	昆明商业综合体项目-购物中心	商铺	昆明市	100.00%	155,547.11	97%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	47,318.75	94%
3	慈溪商业综合体项目-购物中心	商铺	宁波市	100.00%	111,006.54	89%
4	重庆金科悦FUN	商业	重庆市	100.00%	27,392.58	98%
5	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	77%
6	金科天宸荟公寓及商业	公寓及商业	北京市	100.00%	44,362.43	86%

## (6) 公司融资情况表

序号	项目	期末余额 (亿元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	327.03	4.50%-9.98%	1-10年
2	非银行金融机构贷款	192.46	5.00%-13.00%	0.17-4年
3	债券类(含摊销)	169.76	5.00%-8.00%	0.75-18年
合计		689.25	-	-

## 3、房地产项目跟投相关情况

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。截至本报告期末，公司共有 519 个项目先后实施房地产项目跟投，涉及总跟投资金 23.57 亿元，其中金科集美天宸、金科庐州樾、金科观天下等 89 个项目跟投已清算退出；金科天宸、金科星辰、金科九曲河等 39 个项目实现分红。

根据公司 2022 年 8 月 29 日第十一届董事会第二十五次会议决议通过《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》规定：“公司跟投员工若愿意主动放弃其所有跟投资项目可能的盈利，经员工书面申请并经公司总裁会议批准的，公司可以平价收购其跟投权益”。鉴于此，报告期内，公司部分跟投员工主动放弃其所有跟投资项目可能的盈利，并向公司申请退出员工跟投。具体内容详见“财务报表附注十三（2）员工跟投”。

根据公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过修订后的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》，公司董事、高级管理人员亦不再跟投新增房地产项目。截至报告期末，公司董事、高管跟投资项目情况如下：

序号	项目名称	地区	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·悦麓山	重庆市	89,914.00	34.00	0.04%



序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
2	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	34.00	0.13%
3	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	34.00	0.04%
4	南京·贝克湾	江苏南京市	231,591.00	6.12	0.00%
5	泸州·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	34.00	0.03%
6	金科·东方博翠	山东济南市	327,565.00	34.00	0.01%
7	金科·岭秀	北京市	386,066.00	34.00	0.01%
8	重庆·凌云峰	重庆市	170,568.00	34.00	0.02%
9	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	11.22	0.00%
10	金科碧桂园·樾千山	重庆市	225,632.00	6.80	0.00%
11	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.00	6.80	0.01%
12	重庆·博翠园	重庆市	211,691.00	34.00	0.02%
13	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500.00	34.00	0.09%
14	南昌·集美阳光	江西南昌市	104,714.00	34.00	0.03%
15	杭州·博翠府	浙江杭州市	174,576.00	34.00	0.02%
16	成都·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	34.00	0.04%
17	天津·博翠湾	天津市	266,816.00	34.00	0.01%
18	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796.00	8.50	0.03%
19	金辉·优步小区(品园)	河北石家庄市	67,189.00	11.22	0.02%
20	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971.00	11.90	0.02%
21	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681.00	34.00	0.02%
22	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897.00	34.00	0.07%
23	常州·光明府	江苏常州市	101,778.00	11.33	0.01%
24	金科·御府	河南郑州市	62,871.00	34.00	0.05%
25	万州·博翠江岸	重庆市	28,501.00	34.00	0.12%
26	金科·滨江中心	重庆市	32,374.00	34.00	0.11%
27	佛山·博翠天下	广东佛山市	167,235.00	34.00	0.02%
28	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.00	34.00	0.06%
29	金科·博翠粼湖	四川成都市	52,378.00	17.34	0.03%
30	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.00	17.00	0.04%
31	金科·天誉	重庆市	28,431.00	14.62	0.05%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
32	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	43.00	0.11%
33	天津·集美天城	天津市	32,396.00	43.00	0.13%
34	天津·金海湾	天津市	127,111.00	14.19	0.01%
35	淄博·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	43.00	0.08%
36	成都·博翠府	四川成都市	102,985.00	43.00	0.04%
37	太仓·云澜天境	江苏苏州市	125,154.00	9.46	0.01%
38	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.00	43.00	0.08%
39	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,390.00	10.75	0.01%
40	北京·愉景公馆	北京市	99,050.00	43.00	0.04%
41	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	350,274.00	43.00	0.01%
42	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	43.00	0.16%
43	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	43.00	0.11%
44	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	9.55	0.01%
45	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	21.50	0.10%
46	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	43.00	0.08%
47	忠县·集美江山	重庆市	104,243.00	43.00	0.04%
48	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	21.50	0.14%
49	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	43.00	0.12%
50	永川·礼悦东方	重庆市	39,528.00	21.72	0.05%
51	云阳·集美江悦	重庆市	45,488.00	43.00	0.09%
52	唐山·金科集美郡	河北唐山市	32,643.00	43.00	0.13%
53	璧山·天壹府	重庆市	113,804.00	43.00	0.04%
54	赣州·集美公馆	江西赣州市	52,822.00	43.00	0.08%
55	成都·棠府	四川成都市	94,306.00	14.19	0.02%
56	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	43.00	0.05%
57	金科·集美天辰湾	广东佛山市	33,843.00	43.00	0.13%
58	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475.00	21.07	0.02%
59	柳州·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	43.00	0.10%
60	金科·禹洲府	重庆市	186,205.00	43.00	0.02%
61	重庆·東悦府	重庆市	226,209.00	21.50	0.01%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
62	涪陵·集美郡	重庆市	32,313.00	43.00	0.13%
63	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509.00	8.17	0.03%
64	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	43.00	0.03%
65	内江·集美天宸	四川内江市	92,554.00	43.00	0.05%
66	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474.00	43.00	0.04%
67	广州·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	43.00	0.03%
68	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680.00	43.00	0.12%
69	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	157,146.00	43.00	0.03%
70	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	43.00	0.09%
71	金科·集美江湾	广东佛山市	78,601.00	43.00	0.05%
72	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	43.00	0.04%
73	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	10.54	0.02%
74	金科·源江筑	江苏苏州市	92,120.00	43.00	0.05%
75	天津·观澜	天津市	107,847.00	43.00	0.04%
76	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	43.00	0.09%
77	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	43.00	0.15%
78	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	28,202.00	43.00	0.15%
79	梁平·集美东方	重庆市	53,068.00	43.00	0.08%
80	宜昌·集美阳光	湖北宜昌市	15,204.00	43.00	0.28%
81	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895.00	21.93	0.02%
82	岳阳·美的金科郡 14#地块	湖南岳阳市	25,216.00	18.05	0.07%
83	岳阳·美的金科郡 15#地块	湖南岳阳市	34,718.00	24.95	0.07%
84	淄博金科集美郡	山东淄博市	26,859.00	43.00	0.16%
合计			<b>8,076,197.00</b>	<b>2,685.91</b>	-

土地一级开发情况

适用  不适用

### (三) 发展战略和未来一年经营计划

#### 1、公司发展战略

面对新的发展形势，公司全面分析、深入论证之后，明确将继续坚持“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，持续贯彻落实“一稳二降三提升”的经营发展策略；同时公司也清晰的认识到，在房地产行业面临前所未有挑战的当下，只有全面抓实抓好“三保一促”工作，切实履行企业主体责任，才能

加快实现公司良性循环，夯实公司高质量发展新基石。

**“一稳二降三提升”经营发展策略**，是指公司在2021年提出的稳健发展，降负债、降库存，提升盈利能力、提升核心竞争力、提升资产运营能力的发展策略。**抓实抓好“三保一促”工作**，是指公司在2022年提出的全面抓实抓好保交楼、保稳定、保资产、促转型升级，是保障公司安全和实现良性循环的根本要求。

## 2、公司经营计划

2023年，公司将贯彻落实“一稳二降三提升”的经营发展策略，扎实推进保交楼、保资产、保稳定、促转型升级“三保一促”工作，全力以赴做好以下重点工作，加快实现公司良性循环。

### （1）担责有为保交楼

保交楼事关国计民生、事关社会稳定、事关企业责任，公司将坚决履行主体责任，始终把“保交楼、稳民生”作为全年经营工作的首要任务。

一是全力争取保交楼政策支持。确保符合条件的项目无一疏漏、应进全进政府支持清单，一项目一策略认真谋划，把申请专项借款、配套融资、税收优惠等资源和政策落到实处，根据市场变化有序安排停工项目复工复产，确保项目“零烂尾”。

二是高效统筹各类资源综合利用。积极争取政府支持，认真做好项目资产价值、负债情况、续建投入等各项评估测算，依法依规使用项目预售监管资金。扫除在建款项支付、验收手续办理、预售手续办理等方面的障碍。

三是高度重视交付品质。要严格执行集团质量控制标准、工艺流程标准和过程控制要求，严守安全生产底线，全年无重大安全、质量事故，并通过与金科服务协同，保障对小业主的交付品质。

四是压实各级单位主体责任。总部、各区域（城市）公司保交楼领导小组切实履责、闭环落实。针对保交楼重难点项目，由集团与区域成立联合攻坚小组，制定专项方案并推进化解。

### （2）全力以赴保稳定

2023年，公司将持续保持总体稳定，从稳定各方预期、提振发展信心、激发队伍活力入手，全力以赴确保生产经营稳定运行。

一是稳定生产供货。按照项目经营“16场景”，坚持“产供销回调”工作闭环，生产投入有保有压，实现精准供货，在建规模和存货总量保持在合理区间。精准研判市场走势，抓住城市轮动、局部复苏的结构性市场机会。

二是稳定销售工作。坚持营销策略服从总体经营策略，大力推广数字化营销模式，精准制定各项目去化目标。积极适应新形势，改革营销系统管理模式和薪酬模式，持续保有一支精干高效、富有战斗力

的营销队伍。

三是保持收支平衡。坚持集团财务直管和资金统收统支。加大股权优化、政府回购、大额债权等资金统筹管理。严格费用预算管理，持续压降非刚性、非重点、非急需支出。

### **（3）坚决落实保资产**

资产是公司生存发展的基础。公司将统筹平衡解决好保交楼、稳经营、增量融资、优化债务等多重经营目标的平衡。

一是坚持生产经营策略必须服从公司总体策略，以货值最大化原则安排存量项目产供销计划。销售策略上，销售量价以满足项目保交楼、保运转、保调回为主要考量因素，供货策略上，严格开工审批制度，坚持划小交付单元，坚决避免无效投入。

二是严控资产处置和使用。存量债务新增资产抵押等增信措施应进行专题论证和联合决策。审慎评估确定以资抵债、资产处置价格，同时加强对各类资产、特别是零星资产的动态清理与评估。

三是依法保护公司资产。按照国家保交楼政策要求，依法对纳入保交楼项目清单的项目资产进行保护。依法分类制定针对公司股权、应收债权、实物资产、无形资产的保护措施。进一步加强与债权人沟通，依法避免资产大幅折价被动处置。

### **（4）着力促进转型升级**

一是用好股权融资政策引进战投。用好上市房企股权融资“再开闸”的重大利好政策，坚定推进既定思路和方案，在市政府大力支持下，加快实现战略投资者引进，全面修复整体信用，加快回归良性循环。

二是坚持聚焦主业。中长期看，我国经济长期向好的基本态势不会改变，房地产在国民经济中的支柱地位不会改变，城镇化还有较大的发展空间，房地产依然大有可为，公司坚定聚焦地产主业发展。

三是改善战略布局。把握城镇化发展以及房地产市场供求关系改变趋势，坚定收缩战线、回归核心城市，更加关注改善型需求，持续提升公司产品力和服务力。

四是优化发展模式。加大轻资产业务（包括代建、产业地产和商业地产运营管理等）拓展力度和运营能力构建，并进一步提升优质资产管理业务，探索资产运营业务。与此同时，公司也将抓住国家大力扶持租赁住房政策机遇，逐步实现轻重并举、租购并举的发展模式。

五是积极探索新赛道。结合战略投资者引进，积极研究与国家战略方向一致的新赛道，长远谋划、择机布局、逐步推进，打造新的增长极。

### **（四）向商品房承购人因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469.23亿元，本报

告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

### 三、核心竞争力分析

公司在报告期内的核心竞争力相较2021年未发生重大变化。虽然房地产行业面临前所未有挑战，但公司继续围绕“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，持续提升经营质效，确保公司持续经营和稳健发展。

#### （一）投资力

公司不断改善战略布局，坚定收缩战线，回归都市圈、城市群核心城市的投资策略，形成重点突出的全国化布局结构。公司坚持投资力为“经营高质效的火车头，高质量发展的基石”的角色定位，系统提升“价值研究能力、多元投拓能力、卓越经营能力、科学决策能力、投后保障能力”。

#### （二）产品力

公司坚持以客户价值创造为导向，通过比较优势、产品创新和差异化竞争，着力打造高颜值、高体验、高附加值的“三高”产品，获得客户与市场对金科产品的认可；牢固树立产品引领理念，持续强化标杆引领意识、极致思维意识、差异化竞争意识、客户体验意识、产品创新意识。公司在产品力方面累计荣获53个国内外知名奖项，荣获国家专利12项，克尔瑞产品力排名第18位。

#### （三）服务力

公司坚持构建“客户满意第一”的服务文化，整合全生命周期（准业主期、磨合期、稳定期、老业主期）客户服务内容，不断提升客户满意度、忠诚度。坚持服务力转型突破，强调管理与协同并重，创新与赋能并行。坚持强化客户全生命周期管理，刷新项目基础服务品质，客户满意度维持高水平，服务力逐年提升。

除此之外，报告期内，公司积极顺应行业调控政策变化，在坚持构建核心竞争力的同时，采取一系列措施提升持续经营能力，并保障公司整体平稳健康发展，具体内容详见本报告第三节“报告期公司经营情况总结”。

### 四、主营业务分析

#### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 2、收入与成本

##### （1）营业收入构成

单位：万元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,486,188.22	100%	11,230,967.11	100%	-51.15%
分行业					
房地产销售及运营	4,900,107.94	89.32%	10,350,943.03	92.16%	-52.66%
生活服务	374,676.86	6.83%	381,717.83	3.40%	-1.84%
其他	211,403.42	3.85%	498,306.25	4.44%	-57.58%
分产品					
房地产销售及运营	4,900,107.94	89.32%	10,350,943.03	92.16%	-52.66%
生活服务	374,676.86	6.83%	381,717.83	3.40%	-1.84%
其他	211,403.42	3.85%	498,306.25	4.44%	-57.58%
分地区					
西南地区	2,414,833.56	44.02%	4,676,441.34	41.64%	-48.36%
华东地区	1,857,278.59	33.85%	3,148,227.17	28.03%	-41.01%
华中地区	560,739.71	10.22%	1,427,022.72	12.71%	-60.71%
其他	653,336.36	11.91%	1,979,275.88	17.62%	-66.99%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：万元

	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						
房地产销售及运营	4,900,107.94	4,625,276.15	5.61%	-52.66%	-46.37%	下降 11.08 个百分点
生活服务	374,676.86	299,488.70	20.07%	-1.84%	17.44%	下降 13.12 个百分点
分产品						
房地产销售及运营	4,900,107.94	4,625,276.15	5.61%	-52.66%	-46.37%	下降 11.08 个百分点
生活服务	374,676.86	299,488.70	20.07%	-1.84%	17.44%	下降 13.12 个百分点
分地区						
西南地区	2,414,833.56	2,288,674.42	5.22%	-48.36%	-41.20%	下降 11.54 个百分点
华东地区	1,857,278.59	1,702,146.93	8.35%	-41.01%	-36.57%	下降 6.42 个百分点
华中地区	560,739.71	532,192.80	5.09%	-60.71%	-51.41%	下降 18.15 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

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	1,028	1,966	-47.71%
	签约收入	亿元	681	1,840	-62.99%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

国内经济受到需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力的影响，经济增速放缓，居民收入、就业面临空前压力，市场防御性预期主导。受此影响，居民购房意愿显著减弱，民营房企频现债务违约、项目经营流动性持续承压，房地产市场全年均呈颓势，导致公司报告期内销售规模大幅下滑。

#### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

#### (5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2022 年		2021 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	房地产销售	4,625,276.15	90.16%	8,623,866.31	92.76%	-46.37%
生活服务	生活服务	299,488.70	5.84%	255,024.06	2.74%	17.44%
其他	其他	205,132.57	4.00%	418,102.90	4.50%	-50.94%

单位：万元

产品分类	项目	2022 年		2021 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	房地产销售	4,625,276.15	90.16%	8,623,866.31	92.76%	-46.37%
生活服务	生活服务	299,488.70	5.84%	255,024.06	2.74%	17.44%
其他	其他	205,132.57	4.00%	418,102.90	4.50%	-50.94%

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见公司财务报告及合并报表附注六

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	18,846.74
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.34%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	10,841.05	0.20%
2	客户二	3,389.75	0.06%
3	客户三	2,032.11	0.04%
4	客户四	1,298.12	0.02%
5	客户五	1,285.71	0.02%
合计	--	18,846.74	0.34%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	96,314.27
------------------	-----------



前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	3.57%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	22,796.10	0.84%
2	供应商二	19,358.37	0.72%
3	供应商三	18,719.84	0.69%
4	供应商四	17,797.38	0.66%
5	供应商五	17,642.58	0.65%
合计	--	96,314.27	3.57%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,113,771,068.56	4,559,918,226.36	-31.71%	主要系销售规模大幅下降所致
管理费用	2,648,707,423.39	3,159,595,069.35	-16.17%	
财务费用	1,980,256,063.08	670,408,878.10	195.38%	主要系借款利息费用化增加所致
研发费用	31,793,450.81	101,573,670.24	-68.70%	

### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
叠拼/合院产品系统性研究	根据市场发展趋势和需求，结合金科住宅品质要求，开展叠拼/合院产品系统性研究，将从传统的叠拼产品提升为创新型叠院	已完成	创新型叠院的研发在于打破传统叠拼产品的常规赠送逻辑，针对客户置业敏感点进行着重设计以满足其更多需求，做到人有我有，人无我有。	1. 解决高端改善客群对叠墅尤其是上叠产品力和下叠差距较大的需求，树立金科产品力品牌；2. 创新型叠院产品摒弃传统叠拼产品庭院小，品质差，面宽小，洋房感强烈，空中无庭院的劣势，做到户户有花园，加持地下室全面积赠送，客厅挑空全面积赠送，私家庭院全面积赠送，阳台半面积赠送，空中庭院赠送，露台赠送，赠送率超高；3. 由于同一合院内第一叠拼住宅的第一庭院和第二叠拼住宅的第二庭院通过隔墙相互隔开，私密性好；4. 合院的数量为至少两个且采用联排式布局，叠拼住宅感强；5. 在一二线城市相关土拓及落地方案中加以应用，推动叠拼/合院产品创新发展。
第四代住宅（绿色生态住宅）系统性研究	响应国家政策、提升城市形象、改善人居环境	已完成	可以满足家家有庭院的美好愿景，增加邻里文化共识的主要方法，现代人居生活的大胆创新，实现城市界面提升的重要方式，改善城市环境的有效途径。	第四代住宅注重公共活动空间与家居绿化，将提升我司产品力。从我司现有产品的情况来看，四代住宅产品能够不同程度的实现溢价

二次结构施工临边作业安全施工技术措施研究与应用	减少二次结构施工临边作业时的安全风险，进一步提升二次结构施工质量。	已完成	提升二次结构施工临边作业的安全、施工质量及施工效率，缩短施工工期。	筑牢了企业安全生命线，减少临边作业安全事故的发生。
构造柱可拆卸浇筑工具技术研究应用	使构造柱浇筑施工时既符合节能环保、降低能耗的要求，又提高了施工效率和构造柱成型观感和质量，同时还能缩短工期，降低人工成本。	已完成	构造柱可拆卸浇筑工具制作简单，成本极低，使用方便，浇筑效果好，免剔凿，质量坚固，可多次周转使用。	为公司降本增效、创质量标杆工程提供了技术支持。
降低施工材料损耗技术研究与应用	通过项目研讨和实际运用，在精装修项目中使用的板材及龙骨等材料上提前谋划，使用过程中的精细管理，达到降本增效	推广阶段	降本增效	举一反三，装修项目中可以借鉴对应的材料损耗措施

## 公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	123	288	-57.29%
研发人员数量占比	1.86%	1.17%	0.69%
研发人员学历结构			
本科	62	174	-64.37%
硕士	7	20	-65.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	23	88	-73.86%
30~40 岁	79	164	-51.83%

## 公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（万元）	3,179.35	10,157.37	-68.70%
研发投入占营业收入比例	0.06%	0.09%	下降 0.03 个百分点

## 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

## 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

## 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,317,390.18	15,470,139.20	-65.63%
经营活动现金流出小计	4,792,671.59	14,049,732.72	-65.89%
经营活动产生的现金流量净额	524,718.58	1,420,406.48	-63.06%
投资活动现金流入小计	98,940.85	356,983.38	-72.28%
投资活动现金流出小计	511,107.60	536,432.62	-4.72%

投资活动产生的现金流量净额	-412,166.75	-179,449.24	-129.68%
筹资活动现金流入小计	477,749.74	6,305,941.51	-92.42%
筹资活动现金流出小计	2,344,903.55	9,035,796.35	-74.05%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,867,153.82	-2,729,854.84	31.60%
现金及现金等价物净增加额	-1,751,887.22	-1,506,237.08	-16.31%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额减少主要系销售规模下滑所致。

投资活动产生的现金流量净额减少主要系减少对外投资所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2022 年末		2022 年初		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	1,195,846.25	3.99%	2,890,812.62	7.78%	-3.79%	主要系偿还负债所致
应收账款	95,559.98	0.32%	292,558.69	0.79%	-0.47%	
合同资产	89,212.07	0.30%	111,038.37	0.30%	0.00%	
存货	18,484,332.02	61.71%	22,811,481.71	61.43%	0.28%	
投资性房地产	1,363,595.06	4.55%	1,519,448.04	4.09%	0.46%	
长期股权投资	2,458,264.79	8.21%	2,573,749.82	6.93%	1.28%	
固定资产	260,892.50	0.87%	321,300.24	0.87%	0.00%	
在建工程	1,436.42	0.00%	3,746.40	0.01%	-0.01%	
使用权资产	8,832.36	0.03%	41,261.66	0.11%	-0.08%	
短期借款	723,431.14	2.42%	471,424.78	1.27%	1.15%	
合同负债	10,346,344.70	34.54%	12,464,951.45	33.57%	0.97%	
长期借款	1,908,045.70	6.37%	4,143,530.24	11.16%	-4.79%	主要系长期借款的期限转为一年以内所致
租赁负债	7,772.67	0.03%	34,642.14	0.09%	-0.06%	

境外资产占比较高

适用 不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他权益工具投资	246,721.21		-130,381.79			19,583.89	-1,200.00	95,555.53
其他非流动金融资产							1,200.00	1,200.00
金融资产小计	246,721.21		-130,381.79			19,583.89		96,755.53
投资性房地产	1,519,448.04	-155,078.03				9,018.78	8,243.84	1,363,595.06
上述合计	1,766,169.24	-155,078.03	-130,381.79			28,602.68	8,243.84	1,460,350.59
金融负债								
1. 交易性金融负债		41,865.71					137,448.24	179,313.95
金融负债小计		41,865.71					137,448.24	179,313.95

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（万元）	期初账面价值（万元）	受限原因
货币资金	183,208.33	126,287.48	保证金存款、质押、司法冻结
存货	5,637,709.67	6,380,528.39	抵押借款
长期股权投资	483,240.05	189,067.01	股权质押
固定资产	44,967.05	45,862.93	融资租赁、抵押借款
投资性房地产	754,815.62	844,403.55	抵押借款
其他权益工具投资	22,609.49	-	质押借款
合计	7,126,550.22	7,586,149.36	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
134,447.68	745,733.51	-81.97%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	本期计入权益的公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	9668.H K	渤海银行	401.19	公允价值计量	19,801 .21		-70.90		19,583. 89		146.42	其他权益工具投资	自有资金
合计			401.19	—	19,801 .21		-70.90		19,583. 89		146.42	—	—

## (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。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金科智慧服务集团股份有限公司	参股公司	物业服务	65,284.81	835,675.85	540,036.39	500,505.88	-197,854.96	-183,993.58

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方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海金科未来城市运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
旭哲（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
四川省金俊鼎心后勤服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆鑫悦一禾传媒科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金杰康养服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆朋帮文化旅游有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦家商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金泽丰物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
泸州金恒悦餐饮管理有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
四川金悦航科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品南商业管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆品松商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品兆商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品御盛商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	无重大影响
淮安百俊企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金卓优信息技术服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆致科锦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设子公司	无重大影响
重庆智钧翎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设子公司	无重大影响
重庆瑞之星房地产经纪有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州汉熙界房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆渝驰科商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金钰隆房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州千俊百世企业管理咨询有限责任公司	新设子公司	无重大影响
广西金科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
广东金科物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科悦美物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晓星悦家居有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南泊金物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义商科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡金科美惠城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金亿智慧城市管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河北金冀环境服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金喜天承物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河南悦享金艺物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
红河金迅物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
正阳县中科吉源物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
安徽金悦智慧城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金喜星悦家居有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金颐餐饮服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金颐农文旅有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金奥启商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金易欧商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
华北金科智慧服务（天津）有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦汇装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
河南金科智能物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金跃物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晓咖餐饮服务有限公司	新设子公司	无重大影响
安徽金瀚智慧城市运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
内江金骏美物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南省省直智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
内江金展美物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆启沁电力有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆赢科优企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆东彤商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金昇企业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
北京金科金润产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金装源商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
济南金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金达智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金周智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金宸汐家居有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金合星悦家居有限公司	新设子公司	无重大影响
江西金科诚悦物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科壹惟物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金德瑞物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金昇泰健康科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆瑞之源房地产经纪有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦品商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金瓴餐饮有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金磐企业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
湖北睿劲企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
江西金科智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金科诚合城市运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金宜悦家装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科智慧餐饮服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科阳鑫物业有限公司	新设子公司	无重大影响
株洲高科物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
四川瑞德物业发展有限公司	股权受让	无重大影响
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆韵涵餐饮文化有限公司及其子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司	股权受让	无重大影响
包头市众联行物业服务有限公司及其子公司内蒙古新量行物业服务有限公司	股权受让	无重大影响
天津金凯郡企业管理有限公司及其子公司天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华东新能源有限公司	股权受让	无重大影响
天津金骏奇企业管理有限公司及其子公司天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金骏未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华北新能源有限公司	股权受让	无重大影响
天津金骏耀企业管理有限公司及其子公司天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金	股权受让	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
天耀企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金耀华东新能源有限公司		
天津金达茂企业管理有限公司及其子公司天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
天津金致远企业管理有限公司及其子公司天津金瑞辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金耀华南新能源有限公司	股权受让	无重大影响
天津金朝企业管理有限公司及其子公司天津金景未来企业管理合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
天津金熙云企业管理有限公司及其子公司天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金耀西南新能源有限公司	股权受让	无重大影响
天津金胜企业管理有限公司及其子公司天津金湘未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
天津金风玉露企业管理有限公司及其子公司天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金百嘉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金鑫达企业管理合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
南京金凯源企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
天津津渝未来企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
天津金骏未来企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
南昌金峻维企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
宁波梅山保税港区金骏辰企业管理有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆金同福企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
南宁金雅颂企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
广州金越企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆金浩源企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
成都瑞昱企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
长沙科卓企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
武汉金皇未来企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
郑州泰伟企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
济南易佰企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
淄博臻美企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
青岛金凯顺企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
天津金宏达企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司	股权受让	无重大影响
苏州天宸房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
嘉善天宸房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
合肥金骏美合房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
兰溪鸿科置业有限公司	股权受让	无重大影响
华容碧城房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响



公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
襄阳金珏房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆金悦佳托育服务有限公司	股权受让	无重大影响
金科智慧服务及其控股子公司	股权转让	无重大影响
宿迁常俊房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
聊城市金民房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
遵义鑫樽房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
南京山河宸园企业管理有限公司	股权转让	无重大影响
南京科宸房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
德州百俊房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	股权转让	无重大影响
重庆金兆鑫实业发展有限公司	股权转让	无重大影响
南宁金盛兴房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
岳阳市天盛房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
重庆瑞之星房地产经纪有限公司	股权转让	无重大影响
南昌茂悦湖置业有限公司	股权转让	无重大影响
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
昆明金科润景物业服务有限公司	股权转让	无重大影响
德州金科德森物业服务有限公司	股权转让	无重大影响
大方金科巨人物业服务有限公司	股权转让	无重大影响
淮安金吉置业有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
淮安金吉物业服务有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
宝鸡金科博华物业服务有限公司	注销	无重大影响
洋浦金南城市服务有限公司	注销	无重大影响
重庆金科佳锦物业服务有限公司	注销	无重大影响
金科宁环（宁夏）智慧城市运营管理有限公司	注销	无重大影响
重庆金科早安物业服务有限公司	注销	无重大影响
贵州金科晨阳物业服务有限公司	注销	无重大影响
湖南省百纳行金科智慧物业服务有限公司	注销	无重大影响
江西金科宏鼎智能科技有限公司	注销	无重大影响
金枝城市管理服务（重庆）有限公司	注销	无重大影响
海南金泽昊国际旅行社有限公司	注销	无重大影响
温州金池商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金曙商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金众商务咨询有限公司	注销	无重大影响
杭州金赞商务咨询有限公司	注销	无重大影响
杭州科栩商务咨询有限公司	注销	无重大影响
宁波财若海商务咨询有限公司	注销	无重大影响
宁波金乾商务咨询有限公司	注销	无重大影响
宁波金希房地产开发有限公司	注销	无重大影响
宁波峻豪企业咨询有限公司	注销	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宜阳县金隆千科置业有限责任公司	注销	无重大影响
杭州金航商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金瓯商务咨询有限公司	注销	无重大影响
玉溪金益房地产开发有限公司	注销	无重大影响
遂宁俊星商业管理服务有限公司	注销	无重大影响
柳州金达柳房地产开发有限公司	注销	无重大影响
南昌金展房地产开发有限公司	注销	无重大影响
南宁金美城房地产开发有限责任公司	注销	无重大影响
玉溪金弘房地产开发有限公司	注销	无重大影响
郑州博翠天宸房地产开发有限公司	注销	无重大影响
苏州科睿酒店管理有限公司	注销	无重大影响
中韬数字科技（上海）有限公司	注销	无重大影响
云南金科银泰物业服务有限公司	注销	无重大影响
重庆金房优家信息技术有限公司	注销	无重大影响
贵州金科勇创物业管理有限公司	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾叁股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾伍股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
弥勒金科湖泉湾物业服务有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

#### 1、房地产开发业务

展望2023年，行业基本面已经迎来多重利好，中央重申房地产在国民经济中的支柱地位，多部门接连释放重磅利好稳定市场预期，政策导向从调控转向支持，密集出台了一系列政策措施；近年来制约房地产行业发展的主要因素，包括经济降速、房企出险、预期下降等明显改善向好，加速房地产回归良性发展，虽然企业端的分化仍会持续，但逐步改善的政策和市场环境为不同类型房企均提供了新发展机遇；房地产市场大概率将在2023年全面企稳回暖向好。

## 2、商业运营业务

受各类因素影响，2022年商业零售消费市场活跃度远低于2021年，全年社会消费品零售总额出现负增长，同比下降-0.2%，商业地产的投资与运营整体表现不及预期，商业物业租金和出租率也都出现明显下降。展望2023年，中央把恢复和扩大消费摆在发展经济的优先位置，综合施策释放消费潜力，预计消费市场将获得显著增长，市场活跃将带动高能级城市商业租赁市场逐步企稳恢复；全年新开业商业物业预计将实现同比增长，轻资产运营业务将获得快速发展。

## 3、产业运营业务

随着国际环境日趋复杂，加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基，成为我国发展经济、应对外部不确定性的关键着力点，从中央到地方相继出台政策，着力保障产业发展空间。2022年，全国300城共推出工业用地规划建筑面积11.32亿平方米，同比上升13.8%；共成交工业用地10.43亿平方米，同比上升16.8%，与住宅、商办类土地成交的下滑形成鲜明对比。展望2023年，随着经济的复苏，企业盈利能力的持续改善，产业园区和产业载体的市场需求将出现较大增长，全周期的产业轻资产运营服务也将获得更好的发展机遇。

## 4、代建服务业务

随着房地产行业进入深度调整期，代建模式日益受到房企青睐，不少房企纷纷入局或加速布局，据中指院估计，2022年代建企业代建项目的新签约建筑面积将达到11,073万平方米，较2021年同比增长11.3%。展望2023年，各地政府保障性租赁住房带来的租赁物业代建业务，保交楼带来的项目纾困类代建业务，城投公司拿地带来的市场化代建业务等等，都将为代建业务带来更大的市场空间和发展潜力。

### （二）公司面临的风险分析

#### 1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，坚持“房住不炒”，政府采取了包括货币、财政、税收和产业等一系列宏观调控措施对房地产市场进行调控。若未来国家持续对房地产行业进行调控，而公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

#### 2、市场风险

房地产行业具有明显的地域属性。随着我国房地产行业日益成熟，部分城市和地区房地产市场进入调整期；尤其是报告期内，受现金流趋紧影响，国内房地产市场出现分化。不同区域、不同城市以及不同公司之间的市场分化现象加剧，对房地产项目的销售带来一定的不确定性。公司能否保持在品牌、资金、产品、规模上的领先优势，能否被市场认可，进而对公司业务和经营业绩产生影响。

### 3、开发风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、开发周期加长、预售监管资金管控更严、金融机构要求提前偿还贷款等风险，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。公司在经营中若不能妥善应对上述情况，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

### 4、管理风险

公司作为一家专业化经营的大型房地产开发企业，具备成熟的房地产项目开发、运营模式和管理制度。随着公司经营规模的持续扩大，将对公司的管理能力提出更高要求。尤其是在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备、纾困政策落实等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的管理风险。

### 5、债务逾期风险

房地产开发行业属于资金密集型行业，房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大。总体来看，公司债务融资规模较大，资产负债水平较高。受宏观经济环境、行业环境、融资环境影响，公司及下属部分子公司流动性出现阶段性紧张，导致部分债务未能如期偿还，可能对公司的生产经营产生不利影响。

### 6、产品交付风险

受行业调控和市场信心等因素影响，房地产市场销售端表现持续低迷。如销售端持续低迷，购房者持续观望，将造成销售不及预期的情况，从而导致公司项目运营资金持续收紧，触发项目停工、交付逾期等无法保障交付的风险。

### 7、诉讼仲裁风险

公司涉及诉讼、仲裁的案件已超公司最近一期经审计净资产的 10%。如未能妥善解决，则公司被诉案件涉及相关资产可能存在被动处置的风险，从而对公司财务状况、经营利润产生较大影响。

### 8、账户冻结风险

因涉诉事项已造成公司及控股子公司部分银行账户被司法冻结，并对公司资金周转和日常经营活动造成一定影响。如公司及子公司持续未能就涉诉纠纷与对方协商一致并有效解决，则不排除后续公司及子公司存在更多银行账户被司法冻结的情形。

### 9、控制权变更风险

公司控股股东、实际控制人及其一致行动人所持有公司的大部分股份存在质押、冻结情形，当遭遇

公司股价大幅下跌或债务违约时，如上述股东方无法及时协调资金偿还融资方的融资本金及利息，则可能存在股东所持股份被动减持或被强制处置的情形，进而发生控制权变更的风险。

### （三）公司应对措施

公司将密切关注政策动向，加强对宏观经济政策的解读，抓住有利政策机会，充分利用地产“三支箭”、“金融十六条”等一系列支持工具，高效统筹公司资源，稳妥优化存量债务，突破引进增量资金；持续保持公司总体稳定，从稳定各方预期、提振发展信心、激发队伍活力入手，全力以赴确保生产经营持续稳定运行；同时将坚定不移地推进组织体系和工作机制变革，切实提高管理效率、增强组织活力；持续强化风险防控与化解，牢牢守住不发生重大风险和系统性风险的底线。

2023 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。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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	调研的基本情况索引
2022 年 01 月 12 日	重庆	实地调研	机构	泓澄投资、华泰柏瑞基金、中金公司、景顺长城基金、中金资管、Neuberger Berman、南方基金、Capital、盈峰资本、中信资管、泰康资产、惠理基金、银华基金、APS、阳光保险。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司近期经营业绩、管理模式、市场情况等。	详见巨潮资讯网 2022 年 1 月 13 日披露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2022-01）
2022 年 05 月 06 日	重庆	其他	机构	投资者、新闻媒体、金融机构和中小股东等。	介绍公司 2021 年度经营业绩、发展战略、财务结构、资金管理 etc.	详见巨潮资讯网 2022 年 5 月 6 日披露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2022-02）

## 第四节 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、法规及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理，建立健全内部控制，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。公司股东大会、董事会、监事会均能持续严格按照相关规章制度规范运行，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要求不存在重大差异。

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开 13 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，由董事会召集并召开股东大会，律师通过现场或视频方式见证并出具法律意见书。涉及公司的重大事项，特别是影响中小股东利益的重大事项，都需先经董事会审议后提交股东大会审议，且独立董事发表相关独立意见，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，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股东权利，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，公司董事会共组织召开 13 次会议。董事会下设提名、战略发展、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长担任外，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，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司发行债务融资工具、员工持股计划、对外担保、富余资金调用、关联交易等事项尽责审议；与此同时，公司董事会审议了对《金科地产集团股份有限公

公司员工跟投房地产项目公司管理办法》的修订，进一步完善了公司激励体系。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，公司监事会共组织召开 4 次会议。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，对公司各定期报告、员工持股计划等事项尽责审议，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《公司章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网系公司指定信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过业绩说明会、网上投资者交流会、电话、网络、面谈等多种形式与广大股东和相关机构进行交流，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。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

截至本报告期末，金科控股为本公司控股股东，其与公司实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份 1,196,799,254 股，占公司总股本的 22.4132%。截至本报告披露日，公司股东广东弘敏受司法强制拍卖影响，其所持股份已经全部拍卖减持，因此公司实际控制人、控股股东及一致行动人合计持有本公司股份降至 716,217,672 股，占公司总股本的 13.4130%。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。

## （二）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，总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人、董事会秘书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。

## （三）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。

## （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。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2.03%	2022 年 01 月 19 日	2022 年 01 月 20 日	《关于 2022 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-013）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	14.26%	2022 年 01 月 28 日	2022 年 01 月 29 日	《关于 2022 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-021）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	6.45%	2022 年 02 月 14 日	2022 年 02 月 15 日	《关于 2022 年第三次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-029）刊载于巨潮资



会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
					讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	4.04%	2022 年 03 月 14 日	2022 年 03 月 15 日	《关于 2022 年第四次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-042）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第五次临时股东大会	临时股东大会	17.61%	2022 年 03 月 28 日	2022 年 03 月 29 日	《关于 2022 年第五次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-048）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第六次临时股东大会	临时股东大会	4.04%	2022 年 04 月 18 日	2022 年 04 月 19 日	《关于 2022 年第六次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-059）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2021 年年度股东大会	年度股东大会	28.21%	2022 年 05 月 27 日	2022 年 05 月 28 日	《关于 2021 年年度股东大会决议的公告》（公告编号 2022-083）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第七次临时股东大会	临时股东大会	5.71%	2022 年 07 月 14 日	2022 年 07 月 15 日	《关于 2022 年第七次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-114）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第八次临时股东大会	临时股东大会	15.74%	2022 年 07 月 28 日	2022 年 07 月 29 日	《关于 2022 年第八次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-120）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第九次临时股东大会	临时股东大会	2.93%	2022 年 09 月 15 日	2022 年 09 月 16 日	《关于 2022 年第九次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-139）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第十次临时股东大会	临时股东大会	25.51%	2022 年 10 月 10 日	2022 年 10 月 11 日	《关于 2022 年第十次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-149）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	25.11%	2022 年 11 月 14 日	2022 年 11 月 15 日	《关于 2022 年第十一次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-169）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	5.48%	2022 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 27 日	《关于 2022 年第十二次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-188）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

## 2、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

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

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)	其他增减 变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减 变动的原 因
周达	董事长	现任	男	42	2021年01月29日	2024年01月28日	1,052,500	470,000			1,522,500	二级市场增持
杨程钧	董事、总裁	现任	男	46	2021年01月29日	2024年01月28日	650,000	467,000			1,117,000	二级市场增持
杨柳	董事	现任	男	37	2021年01月29日	2024年01月28日	0					
陈星宏	职工董事	现任	男	43	2023年04月20日	2024年01月28日	0					
陈刚	职工董事	现任	男	53	2017年05月24日	2024年01月28日	765,000				765,000	
朱宁	独立董事	现任	男	49	2021年01月29日	2024年01月28日	0					
王文	独立董事	现任	男	43	2021年01月29日	2024年01月28日	0					
胡耘通	独立董事	现任	男	40	2021年01月29日	2024年01月28日	0					
刘忠海	监事会主席	现任	男	47	2019年03月13日	2024年01月28日	3,250,000				3,250,000	
梁忠太	监事	现任	男	41	2021年01月29日	2024年01月28日	0	311,500			311,500	二级市场增持
骆瑞锋	职工监事	现任	男	45	2023年04月20日	2024年01月28日	0					
罗利成	联席总裁	现任	男	58	2021年02月09日	2024年01月28日	9,737,909				9,737,909	
王伟	联席总裁	现任	男	53	2021年02月09日	2024年01月28日	173,989				173,989	

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)	其他增减 变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减 变动的原 因
张强	副总裁兼董事 会秘书	现任	男	52	2020年05 月26日	2024年01 月28日	0	388,600			388,600	二级市场 增持
宋柯	副总裁、财务 负责人	现任	男	47	2021年02 月09日	2024年01 月28日	0	385,000			385,000	二级市场 增持
黄中强	副总裁	现任	男	47	2018年03 月12日	2024年01 月28日	18,500				18,500	
王洪飞	职工董事、副 董事长	离任	男	57	2021年01 月29日	2023年04 月20日	3,150,000				3,150,000	
刘静	董事	离任	女	42	2017年05 月24日	2023年04 月20日	0					
韩翀	职工监事	离任	男	50	2017年05 月24日	2023年04 月20日	0					
方明富	副总裁	离任	男	50	2018年03 月12日	2023年04 月20日	6,049,200				6,049,200	
合计	--	--	--	--	--	--	24,847,098	2,022,100	0	0	26,869,198	--

[注]1、刘忠海经股东大会选举成为公司监事后，根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，其已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持 175 万股未解锁限制性股票予以回购注销，该事项目前尚在推动中。2、公司通过成立单一资管计划实施员工持股计划之一期持股计划，上述董事、监事及高级管理人员持股中不包含员工持股中的持股情况，员工持股相关具体情况详见本章节第十一“公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况”。

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王洪飞	副董事长、职工代表董事	离任	2023年04月20日	因已临近退休年龄，且根据公司的工作安排，申请辞去职工代表董事及副董事长职务。
刘静	董事	离任	2023年04月20日	因个人原因，申请辞去董事职务
韩翀	职工代表监事	离任	2023年04月20日	因个人工作需求已从公司离职，申请辞去职工代表监事职务。
方明富	副总裁	离任	2023年04月20日	根据公司组织架构调整及工作安排需要，申请辞去公司副总裁职务。
陈星宏	职工代表董事	被选举	2023年04月20日	经职工代表大会选举
骆瑞锋	职工代表监事	被选举	2023年04月20日	经职工代表大会选举

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### (1) 董事主要工作经历及任职、兼职情况

**周达先生：**1981年2月出生，本科，EMBA在读。现任公司董事长。历任公司董事长办公室经理、发展部副总监、总裁办公室主任、华北区域和华东区域公司董事长助理、重庆区域公司副总经理兼任涪陵公司总经理、公司经营管理中心总经理等职务。2014年5月至2014年9月，任公司职工代表监事；2016年12月至2019年2月，任公司职工代表董事。2019年2月至2021年1月，任重庆区域公司总经理。2021年1月起，任公司董事长。

**杨程钧先生：**1977年2月出生，现任本公司董事、总裁。历任本公司涪陵公司总经理、成都公司总经理、北京公司总经理；2013年6月至2015年10月，任本公司涪陵城市公司总经理；2015年11月至2017年6月，任本公司中西部区域公司执行总经理；2017年7月至2017年10月，任本公司西部区域公司执行总经理；2017年11月至2021年1月，任本公司云广区域公司董事长兼总经理。2021年1月起，任公司董事、总裁。

**杨柳先生：**1985年6月出生，MBA。现任本公司董事、红星美凯龙控股集团有限公司副总裁。2007年至2010年，任职于毕马威会计师事务所上海分所；2010年至2019年11月，历任红星美凯龙家居集团股份有限公司内审部总经理助理，家居项目管理中心副总经理、常务副总经理；2019年12月加入红星美凯龙控股集团有限公司，担任副总裁。2021年1月起，任本公司董事。

**陈星宏先生：**1980年2月出生，研究生学历，现任公司职工代表董事、公司总裁助理兼人力行政中心总经理。2007年8月至2015年3月，历任公司控股子公司涪陵金科地产公司综合部主管、湖南金科地产公司人力行政部经理、公司人力资源中心职能主任、公司人力资源中心副总监、公司人力资源总

监；2015年4月至2017年5月，任金科控股人力资源行政部总经理；2017年6月至2023年2月，任公司人力资源中心副总经理、总经理；2023年2月起，任公司总裁助理兼人力行政中心总经理；2023年4月起，任公司职工代表董事。

**陈刚先生：**1969年11月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、公司西南大区法律事务部总经理。曾服务于涪陵法律事务中心，1998年12月至2007年1月，任重庆圣石牛律师事务所专职律师；2007年2月至2022年5月31日，任法律事务部负责人，2022年6月至2023年3月任法务二部高级副总经理。2023年3月起，任公司西南大区法律事务部总经理，2017年5月起，任本公司职工代表董事。

**朱宁先生：**1973年9月出生，中国国籍，持有美国永久居留权，博士学历（美国）、教授。现任本公司独立董事。曾任美国加州大学终身金融教授，美国耶鲁大学国际金融中心研究员，北京大学光华管理学院担任特聘金融教授，美国加州大学戴维斯分校任金融学副教授（终身教职）、清华大学泛海讲席教授、清华大学国家金融研究院副院长。现任上海交通大学、上海高级金融学院金融学教授、副院长。2021年1月起，任本公司独立董事。

**王文先生：**1980年1月出生，中共党员，博士研究生学历。现任本公司独立董事、中国人民大学重阳金融研究院（人大重阳）执行院长、丝路学院副院长、特聘教授，兼中国金融学会绿色金融专业委员会秘书长、国务院参事室金融研究中心研究员，并在多所大学担任兼职教授、博士生导师。2021年1月起，任本公司独立董事。

**胡耘通先生：**1982年11月出生，中共党员，法学博士、法学博士后，工商管理（审计学）博士后研究人员，西南政法大学教授，博士生导师，重庆坤源衡泰律师事务所兼职律师，注册会计师、基金从业资格，现任公司独立董事，兼任重庆市会计领军人才、重庆市律师协会财税专业委员会委员、重庆市市级预算绩效评价专家、重庆市政府采购评审专家、重庆市国际税收研究会特聘专家、重庆市税务学会监事、重庆市审计学会理事等。2021年1月起，任本公司独立董事。

## （2）监事主要工作经历及任职、兼职情况

**刘忠海先生：**1975年6月出生，工商管理研究生，金融EMBA在读，现任本公司监事会主席。曾任新华社记者、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2019年2月，任本公司董事会秘书；2015年5月至2017年5月，任本公司董事；2017年5月至2019年2月，任本公司副总裁；2019年3月起，任公司监事会主席。

**梁忠太先生：**1981 年 12 月出生，工商管理硕士，现任本公司监事、总裁助理兼财务中心总经理。2003 年 7 月至 2015 年 4 月，历任重庆市天健会计师事务所审计三部项目经理、专业技术部助理经理、金科集团重庆公司财务部副经理、江苏公司财务部总监、重庆公司财务资金部总监；2015 年 5 月至 2018 年 5 月，任重庆公司财务管理部总经理；2018 年 6 月至 2021 年 3 月，历任公司财务中心副总经理、总经理；2019 年 3 月至 2022 年 5 月，任本公司首席风险官兼投资评审中心总经理，2022 年 5 月起，任公司财务中心总经理。2021 年 1 月起，任本公司监事；2023 年 2 月起，任公司总裁助理。

**骆瑞锋先生：**1978 年 8 月出生，本科学历，注册会计师，现任本公司职工代表监事及审计部门负责人。2000 年 7 月至 2004 年 12 月，任四川吉地房地产公司公司会计；2005 年 1 月至 2008 年 1 月，任重庆永和会计师事务所审计师；2008 年 2 月加入公司，历任审计部门主管、经理、副总监等职；2022 年 6 月至今担任公司审计部门负责人；2023 年 4 月起，任公司职工代表监事。

### （3）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

**杨程钧先生：**见前述“董事简介”。

**罗利成先生：**1965 年 2 月出生，研究生学历，现任公司联席总裁。2000 年 10 月至 2011 年 8 月，历任本公司规划设计中心总经理，公司副总经理、常务副总经理；2011 年 9 月至 2011 年 12 月，任公司董事会副主席、执行总裁；2012 年 1 月至 2014 年 2 月，任公司江苏区域公司董事长兼总经理；2014 年 3 月至 2015 年 10 月，任公司执行总裁；2015 年 11 月至 2017 年 6 月，任公司执行总裁兼任中西部区域公司董事长、总经理；2017 年 7 月至 2021 年 1 月，历任公司西部区域公司董事长、总经理、西安城市公司总经理、高级副总裁。2021 年 2 月起，任公司联席总裁。

**王伟先生：**1969 年 5 月出生，本科学历，EMBA，现任公司联席总裁。2000 年 11 月至 2005 年 12 月，历任佛山东方广场购物中心营销总监、国美电器武汉公司副总经理；2006 年 1 月至 2021 年 1 月，历任红星美凯龙家居集团京沪西南大区总经理、集团副总裁、集团总裁及红星控股集团总裁；2021 年 2 月起，任公司联席总裁。

**宋柯先生：**1975 年 7 月出生，中共党员，硕士研究生。现任公司副总裁兼财务负责人。2004 年 5 月至 2008 年 6 月，历任交通银行朝天门支行行长助理、民族路支行副行长、南城支行副行长；2008 年 7 月至 2015 年 5 月，历任中信银行重庆分行新支行筹备二组组长、北城天街支行行长；2015 年 3 月至 2020 年 12 月，历任中信银行重庆分行党委委员、风险总监、行长助理、副行长；2019 年 5 月至 2020 年 12 月，任兰州市人民政府党组成员、副市长（挂职）；2021 年 2 月起，任公司副总裁。2021 年 11 月起，任公司财务负责人。

**张强先生：**1971 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，现任公司副总裁兼董事会秘书。2005 年 8 月至 2013 年 12 月，先后任中国农业银行总行投资银行部财务顾问处处长、香港农银证券有限责任公司总经理、中国农业银行总行投资银行部融资策划处处长；2014 年 1 月至 2017 年 3 月，任北京东方园林生态股份有限公司副总裁兼董事会秘书；2017 年 4 月至 2019 年 10 月，任上海绿瀛实业发展有限公司执行董事；2019 年 10 月至今，就职于公司；2020 年 5 月起，任公司副总裁兼董事会秘书。

**黄中强先生：**1975 年 5 月出生，本科学历，现任公司副总裁。2004 年 9 月至 2017 年 5 月，历任中海地产成都公司工程经理、项目高级经理，中海地产西部区域公司高级经理、助理总经理；2017 年 6 月，加入金科地产集团股份有限公司；2017 年 7 月至 2018 年 9 月，任金科股份集团总裁助理兼成本工程中心总经理；2018 年 10 月至今，任公司副总裁。

在股东单位任职情况

适用 不适用

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
刘忠海	重庆银海融资租赁有限公司	董事	2015 年 07 月 08 日		否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018 年 08 月 24 日		否
	天津杰夫教育管理有限公司	执行董事	2018 年 05 月 10 日		否
	杰夫（重庆）教育信息咨询服务有限公司	执行董事兼经理	2019 年 10 月 09 日		否
	重庆金科金教育信息咨询服务有限公司	执行董事兼经理	2018 年 09 月 27 日		否
	华邦生命健康股份有限公司	独立董事	2021 年 08 月 13 日	2024 年 08 月 12 日	是
	重庆顺博铝合金股份有限公司	独立董事	2022 年 11 月 17 日	2025 年 11 月 16 日	是
杨柳	红星美凯龙控股集团有限公司	副总裁	2019 年 12 月 01 日		是
朱宁	上海交通大学、上海高级金融学院	金融学教授、副院长			是
	中信银行国际（中国）有限公司	独立董事	2020 年 10 月 16 日		是
	渤海银行股份有限公司	独立董事	2020 年 06 月 11 日	2023 年 06 月 10 日	是
	中国华融资产管理股份有限公司	独立董事	2018 年 11 月 13 日		是
王文	中国人民大学重阳金融研究院	执行院长			是
	中国人民大学丝路学院	副院长			是
胡耘通	西南政法大学	教授			是
	重庆坤源衡泰律师事务所	律师	2011 年 11 月 01 日		是
	重庆康田置业（集团）有限公司	董事	2020 年 04 月 01 日		是

	重庆长江造型材料（集团）股份有限公司	独立董事	2020年07月01日		是
	共青城麦之投资管理有限公司	监事	2018年06月01日		是
	重庆四方新材股份有限公司	独立董事	2022年10月01日		是
	瀚华金控股份有限公司	独立董事	2022年10月01日		是
	重庆智翔金泰生物制药股份有限公司	独立董事	2022年05月01日		是
在其他单位任职情况的说明	1、银海租赁为公司参股公司，公司持有其2.9110%的股权； 2、本公司股东广东弘敏、红星家具集团与红星美凯龙控股集团有限公司同为车建兴控制的企业。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、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，除公司专职董事长外，均是以其担任的非董事或监事职务受薪。且经股东大会的审议通过，公司按照一定的标准向董事（含独立董事）及监事发放津贴。

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	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周达	董事长	男	42	现任	220.33	否
杨程钧	董事、总裁	男	46	现任	214.13	否
杨柳	董事	男	37	现任	22.19	是
陈刚	职工董事	男	53	现任	68.71	否
朱宁	独立董事	男	49	现任	31.79	否
王文	独立董事	男	43	现任	31.79	否
胡耘通	独立董事	男	40	现任	31.79	否
刘忠海	监事会主席	男	47	现任	134.03	否
梁忠太	监事	男	41	现任	101.59	否
罗利成	联席总裁	男	58	现任	157.18	否
王伟	联席总裁	男	53	现任	155.73	否
张强	副总裁兼董事会秘书	男	52	现任	107.71	否
宋柯	副总裁、财务负责人	男	47	现任	153.64	否
黄中强	副总裁	男	47	现任	105.39	否
王洪飞	职工董事、副董事长	男	57	离任	155.19	否
刘静	董事	女	42	离任	22.19	否
方明富	副总裁	男	50	离任	152.12	否



合计	--	--	--	--	1,865.50	--
----	----	----	----	----	----------	----

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十一届董事会第十六次会议	2022年01月12日	2022年01月13日	一、审议通过《关于对公司及控股子公司增加担保额度的议案》；二、审议通过《关于确定2021年度财务及内部控制审计费用的议案》；三、审议通过《关于召开公司2022年第二次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十七次会议	2022年01月28日	2022年01月29日	一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；二、审议通过《关于召开公司2022年第三次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十八次会议	2022年01月30日	2022年02月08日	一、《关于关联自然人向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的议案》。
第十一届董事会第十九次会议	2022年02月24日	2022年02月26日	一、审议通过《关于按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》；二、审议通过《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》；三、审议通过《关于召开公司2022年第四次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十次会议	2022年03月11日	2022年03月12日	一、审议通过《关于公司符合在中国银行间交易商协会申请发行债务融资工具的议案》；二、审议通过《关于公司在中国银行间交易商协会申请发行债务融资工具方案的议案》；三、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具发行相关事宜的议案》；四、审议通过《关于召开公司2022年第五次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十一次会议	2022年04月01日	2022年04月02日	一、审议通过《关于因回购注销部分限制性股票导致公司注册资本减少暨修改〈公司章程〉的议案》；二、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；三、审议通过《关于召开公司2022年第六次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十二次会议	2022年04月28日	2022年04月30日	一、审议通过《公司2021年度总裁工作报告》；二、审议通过《公司2021年度董事会工作报告》；三、审议通过《公司2021年度财务决算报告》；四、审议通过《关于公司2021年度高级管理人员薪酬的议案》五、审议通过《关于公司2021年度董事长薪酬的议案》；六、审议通过《公司2021年度内部控制自我评价报告》；七、审议通过《公司2021年年度报告全文及摘要》；八、审议通过《公司2021年度利润分配预案》；九、审议通过《关于公司聘请2022年度财务及内部控制审计机构的议案》；十、审议通过《公司2022年第一季度报告》；十一、审议通过《关于终止公司卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划的议案》；十二、审议通过《关于召开公司2021年年度股东大会的议案》
第十一届董事会第二十三次会议	2022年06月28日	2022年06月29日	一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；二、审议通过《关于召开公司2022年第七次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十四次会议	2022年07月11日	2022年07月13日	一、审议通过《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》；二、审议通过《关于终止回购部分社会公众股份的议案》；三、审议通过《关于召开公司2022年第八次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十五次会议	2022年08月29日	2022年08月31日	一、审议通过《公司2022年半年度报告全文及摘要》；二、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
			增加担保额度的议案》；三、审议通过《关于修订〈金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法〉的议案》；四、审议通过《关于延长一期员工持股计划存续期的议案》；五、审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》；六、审议通过《关于召开公司 2022 年第九次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十六次会议	2022 年 09 月 23 日	2022 年 09 月 24 日	一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；二、审议通过《关于召开公司 2022 年第十次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十七次会议	2022 年 10 月 27 日	2022 年 10 月 29 日	一、审议通过《公司 2022 年第三季度报告》；二、审议通过《关于公司员工持股计划选任资产管理机构的议案》；三、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；四、审议通过《关于召开公司 2022 年第十一次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第二十八次会议	2022 年 12 月 09 日	2022 年 12 月 10 日	一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；二、审议通过《关于召开公司 2022 年第十二次临时股东大会的议案》。

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
周达	13	1	12	0	0	否	3
杨程钧	13	1	12	0	0	否	1
杨柳	13	1	12	0	0	否	0
刘静	13	1	12	0	0	否	0
王洪飞	13	1	12	0	0	否	0
陈刚	13	1	12	0	0	否	10
朱宁	13	1	12	0	0	否	0
王文	13	1	12	0	0	否	0
胡耘通	13	0	12	1	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

董事姓名	董事提出异议的事项	异议的内容
刘静	《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》	公司董事刘静对该议案投反对票，反对理由：“金科当前资金紧张，偿债困难。如动用公司经营利润作为员工持股计划来源，将影响公司持续经营，损害债权人利益。”
	《关于终止回购部分社会公众股份的议案》	公司董事刘静对该议案投反对票，反对理由：“1、回购股份方案已经第十一届董事会第九次会议审议通过，公司应维护生效文件的严肃性；2、继续实施回购，有利于提升二级市场投资者对公司的信心。”
	《关于公司员工持股计划选任资产管理机构的议案》	公司董事刘静对该议案投弃权票，弃权理由：“此前对员工持股计划，我已投了反对票，现在这个计划通过后对管理人的选择，我不发表意见，所以弃权。”

	《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》	<p>公司董事刘静对第十一届董事第 26 次会议审议的该议案投反对票，反对理由：“议案中，一、担保情况概述具体担保事项第三条：在同时满足下列条件的情况下，公司可将股东大会审议通过的担保额度在担保对象间进行调剂：（1）调剂发生时，获调剂方为公司合并 报表范围外从事房地产业务的公司；该条款确定的范围过于宽泛且无法判断该条款可能存在的风险，故反对。”</p> <p>公司董事刘静对第十一届董事会第 27 次、28 次会议审议的该议案投反对票，反对理由：“1、公司自身经营困难，不宜再对外提供担保；2、对参股企业的经营情况及可能存在的风险，我缺乏了解亦无法判断。”</p>
董事对公司有关事项提出异议的说明	<p>公司对《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》的说明：公司实施本期员工持股计划的资金来源符合公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过的《金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划》规定，且公司实施本期员工持股计划也将结合自身资金情况择机购买股票；同时实施员工持股计划有助于充分调动公司员工的积极性和创造性，吸引和留住人才，促进公司长期、持续、健康发展，不存在损害债权人利益的情形。</p> <p>公司对《关于终止回购部分社会公众股份的议案》的说明：根据公司目前经营情况和资金状况，为保证公司的持续经营能力和债务履行能力，科学合理的使用存量资金，并发挥更大效力，终止回购部分社会公众股份，符合公司实际情况。</p> <p>公司对《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》的说明：公司严格按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的相关规定，对参股房地产项目公司提供的担保额度进行合理预计并履行相应审批程序。本次公司拟对未来十二个月内部分参股房地产项目公司融资提供担保，系根据参股房地产项目公司的开发建设及资金需求，基于合资合作协议的约定，履行股东义务，按照金融机构风控要求提供担保。同时，本次公司拟对参股公司提供担保系存量融资期限调整需要，不会新增参股公司对外负债。</p>	

#### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

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，对公司发行对外担保、财务资助、关联交易等事项方面发表了独立意见。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，使公司法人治理结构不断规范和完善。

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第十一届董事会关联交易委员会	胡耘通、王文、周达	1	2022 年 01 月 29 日	《关于关联自然人向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的议案》	报告期内，董事会关联交易委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定，对公司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	无	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
					交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，遵守市场公允定价原则，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。		
第十一届董事会审计委员会	胡耘通、朱宁、周达	3	2022 年 04 月 25 日	《公司 2021 年度财务报告》 《审计委员会对会计师事务所从事 2021 年度公司审计工作的评价报告》《关于公司聘请 2022 年度财务及内部控制审计机构的议案》《公司 2022 年第一季度财务报表》	本报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《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、聘请外部审计机构、监督公司内部审计制度实施、沟通内外部审计机构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，董事会审计委员会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《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司 2022 年年度财务报告，2022 年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意	无	无
			2022 年 08 月 26 日	《公司 2022 年半年度财务报表》	董事会审计委员会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《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司 2022 年年度财务报告，2022 年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意	无	无
			2022 年 10 月 24 日	《公司 2022 年第三季度财务报表》	董事会审计委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司 2022 年年度财务报告，2022 年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意	无	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
					见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。		
第十一届董事会薪酬委员会	王文、朱宁、周达	1	2022年04月25日	《关于公司2021年度高级管理人员薪酬的议案》《关于公司2021年度董事长薪酬的议案》	报告期内，董事会薪酬委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会薪酬委员会实施细则》的规定，对董事长及高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，认为公司对董事长及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的董事长及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。	无	无

## 八、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。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	396
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	6,215
报告期末在职员工的数量合计（人）	6,611
当期领取薪酬员工总人数（人）	6,611
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	1,917
技术人员	2,702
财务人员	693
行政人员	1,291
操作人员	8
合计	6,611
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

硕士及以上	824
大学本科	4,332
大学专科	1,324
大专以下	131
合计	6,611

[注]报告期内员工人数同比大幅减少主要系原公司控股子公司金科服务变更为公司合并报表范围外的参股公司所致。

## 2、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，总体上保持业内富有竞争力的薪酬并坚持价值贡献与利益回报成正比的基本原则。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。

## 3、培训计划

旨在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。本年度，为实现先进文化引领传承、组织活力充分激发、优秀人才生生不息的目标，金科培训基地坚持赋能平台的定位逻辑，在企业文化、领导力、专业能力方面持续开展赋能培训培养活动，主要强化关键人群赋能，重点开展项目总、项目工程经理、项目营销经理等一线指挥官赋能培训，助力项目经营质效提升，助推企业可持续发展。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

### 1、股权激励

适用 不适用

### 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

## 报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更情况	占上市公司股本总额的比例	实施计划的资金来源
与公司及其下属子公司签署劳动合同的员工	2,000	151,516,014	延长一期员工持股计划存续期	2.84%	合法薪酬、自筹资金及其他通过合法合规方式获得的资金等
	1,900	5,055,400	无	0.10%	按照公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 3.5% 提取的专项基金

## 报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数	报告期末持股数	占上市公司股本总额的比例
周达	董事长	2,134,193	1,517,229	0.03%
王洪飞	副董事长	2,371,325	1,685,810	0.03%
杨程钧	董事、总裁	3,462,135	2,461,283	0.05%
陈刚	职工董事	616,545	438,311	0.01%
刘忠海	监事会主席	1,897,060	1,348,648	0.03%
梁忠太	监事	1,138,236	809,189	0.02%
韩翀	职工监事	237,133	168,581	0.00%
罗利成	联席总裁	2,371,325	1,685,810	0.03%
王伟	联席总裁	0	0	0.00%
张强	副总裁兼董事会秘书	1,897,060	1,348,648	0.03%
宋柯	副总裁、财务负责人	0	0	0.00%
黄中强	副总裁	1,422,795	1,011,486	0.02%
方明富	副总裁	2,371,325	1,685,810	0.03%

[注]上表为员工持股计划之一期持股计划及三期持股计划董事、监事、高级管理人员的持股数，由各董事、监事、高级管理人员出资额（含融资部分）除以一期员工持股计划和三期员工持股计划平均持股成本得出。

## 报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

## 报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

受房地产行业调整及融资环境改变等因素影响，导致公司股价在 2022 年大幅下跌；且公司一期员工持股计划通过融资融券业务办理了融资，股价的大幅下跌导致券商进行强制平仓，以降低融资规模，维持员工持股计划的存续。截至报告期末，一期员工持股计划被动减持股份数量为 6,961.52 万股，减持后尚持有公司股份 15,151.60 万股，约占公司总股本的 2.84%，仍处于存续期内。

## 报告期内股东权利行使的情况

无

## 报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

**(1) 一期员工持股计划续期事项**

公司一期员工持股计划锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止），存续期为自公司召开股东

大会审议通过之日起 36 个月（即自 2019 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日）。根据《一期持股计划（草案）》第六章“本期计划的存续期和锁定期”的规定，“本期计划的存续期届满前 2 个月，经出席本期计划持有人会议的持人所持 50%以上（不含 50%）份额同意后，本期计划的存续期可以延长”。鉴于此，基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，为最大程度保障各持有人利益，切实发挥实施员工持股计划的目的和激励作用，经一期员工持股计划 2022 年第一次持有人会议及公司第十一届董事会第二十五次会议审议通过，决定将一期持股计划存续期时间延长一年，即延长至 2023 年 12 月 19 日止。

公司一期员工持股计划存续期延长事宜符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》的法律法规和公司《一期持股计划（草案）》的相关规定，不存在损害公司、员工及全体股东利益的情形，特别是中小股东利益的情形。在审议本次议案时，关联董事回避表决，董事会审议程序符合有关法律法规和公司章程的规定。

## （2）三期员工持股计划存续事项

公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元，较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不小于 60%，达到卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核要求。公司按照 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元的 3.5% 提取专项基金 246,050,562.00 元，根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，上述专项基金提取后由公司总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划），2022 年 7 月 11 日，公司召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，并经公司 2022 年第八次临时股东大会审议通过。

三期员工持股计划的购买期为六个月（2022 年 7 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日），购买期内三期员工持股计划通过“陕国投·金科卓越共赢三期单一资金信托”在二级市场购买公司股票 505.54 万股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，实际成交金额 985.50 万元，购买股票后的剩余资金将作为三期持股计划备付金。

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用  不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用  不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用  不适用



报告期内，公司于2022年4月28日召开第十一届董事会第二十二次会议审议通过了《关于终止卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划的议案》。该二期持股计划终止后，相关损益将全部由公司承担，即参与人不承担二期持股计划相关损益，该二期持股计划相关损益归属于公司承担。

其他说明：

无

### 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### （一）内部控制建设及实施情况

公司主要控制措施主要包括：不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、绩效考评控制等。

#### 1、不相容职务分离控制

公司对各项业务模块中涉及到的职务、职责进行系统梳理，设置各级各类工作岗位，运用不相容职务分离控制模式形成各司其职，各负其责，相互配合，相互制约的运行机制。

#### 2、授权审批控制

公司明确了各岗位办理业务的职责权限及审批程序，各级各类岗位应当在授权范围内按规定程序行使相应职权并承担相应责任。

#### 3、会计系统控制

公司严格执行国家统一的会计准则、会计制度，为规范会计核算工作，制定了《金科股份财务管理办法》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。通过升级优化财务信息一体化系统，强化财务管控能力，深化管理会计运用，有效保证了会计信息及资料的真实性和完整性。

#### 4、财产保护控制

公司制定了财产日常管理和定期清查制度，明确财产使用和管理部门的职责分工，采取财产登记、实物保管、定期盘点、帐实核对等措施，优化财产管理效益，全方面的提升财产管理的安全完整性。

#### 5、绩效考评控制

公司制定了《金科股份绩效考核管理办法》，组织开展了季度、半年度、年度绩效考核工作，坚持公平公正、规范透明、绩效导向原则，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、人才结构优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要的业务模块管理中进行综合运用，结合公司组织架构情况制定了一系列的控制措施，涵盖了公司经营管理的各个部门和环节，主要控制活动如下：

### （1）运营管理

公司针对从事的经营业务制定了全生命周期的运营管理体系，形成了项目决策、节点排布、品质管控、考核激励、跟踪检查、评估考核等业务管控闭环。以房地产业务为例，公司持续完善优化并执行项目投资、定位、设计、招标、采购、工程、成本、招商、销售、客户满意度、运营、后评估以及绩效考核等覆盖地产开发建设全过程的一系列管理制度。

报告期内，公司根据大运营管理体系，修订完善了《金科股份项目运营计划管理制度（2022 版）》等制度，全面持续推进 PMO 体系的运行，提升项目经营质效，深化价值引领型项目差异化管理模式，防范经营风险，优化项目决策机制、项目运营策略、计划管理模板，加强品质管控，强化合资合作项目管控，优化跟投管理机制体系；加强运营计划编制、执行检查、风险反馈，改进措施、绩效评估、运营后评估等闭环管理。

### （2）财务资金管理

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《会计管理及核算规范》及各项业务核算制度，建立了规范的会计工作秩序；编制《金科股份财务系统数据管理办法》、优化《金科股份财务稽核指引》，《金科支付管理办法》、建立财务共享管理机制及操作标准等一系列管理规范，优化财务工作流程，强化财务风险控制；持续加强财务信息一体化建设，提升财务信息安全、准确、真实性，扎实推进财务处理信息自动化建设，保证财务资金安全。

公司制定的《金科股份融资管理办法》《融资管理操作手册》《金科股份银行账户管理办法》《金科股份资金日报管理细则》《金科股份内部资金调拨管理细则》一系列管理规范，完善集团资金管理体系，促进融资业务标准化，确保资金链安全，统筹银行账户管理，全力保障项目交付，强化公司资金精细化管理。

### （3）全面预算

全面预算覆盖公司所有经济业务与财务收支项目，制定了《全面预算制度》，明确项目预算管理原则、分工、关键业务把控、重大风险控制等管理边界，按年度编制预算，并由全面预算部负责，根据具体项目分解到季度和月度，按照调研、编制、执行、检查、分析、调整、考核等预算控制程序实施；深入建设并推进全面预算管理系统管理，自主研发项目经济测算信息系统和三年经营计划信息化平台。实现三年滚动产销测算、目标经济测算、新项目获取及资金计划等从线下到线上计算，通过测算全面反应公司未来的销售、成本、现金流量等经济指标，让管理层实时掌握企业运营状况，为管理层提供决策支持，以便有效地组织与协调企

业全部的经营活动，完成公司的经营目标。动态跟踪目标执行情况，基于利润目标发挥财务对价格的管控，基于测算发挥对项目股权价值的评估，有效发挥全面预算对公司经营发展的指导作用。

#### **(4) 合同管理**

公司持续优化合同管理模式，持续提高标准化覆盖率，同时结合最新法律法规和行业情况完善合同条文。通过合同合理的退出条款设计降低合资合作项目风险，防止向诉讼的转化率。完善搭房协议、债务展期协议，拟定配套合同文本，确保行业新形势下常用业务合同的适配适用。通过大力加强合同履约管理确保合同履约风控，重点加强合资合作、工程、营销、融资等各类履约风险及争议。对于合同履约过程中存在的重大风险事项，每月进行清查；强化重大合同交底，联合风险板块搭建合同履约风险信息报送、统计、督办流程，以及合同履约风险信息统计输出系统，有效降低了公司因合同纠纷导致的诉讼。

#### **(5) 关联交易**

公司在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》详细划分了公司股东大会、董事会、总裁办公会对关联交易事项的审批权限，规定了审批程序和回避表决制度。董事会下设关联交易专业委员会，制定了《关联交易委员会实施细则》对关联交易进一步细化。公司重大关联交易经独立董事事前认可及关联交易专业委员会审核后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事意见。报告期内，公司未违反相关规则。

#### **(6) 对外担保**

公司制定了《对外担保管理制度》，规定了股东大会和董事会对外担保的审批权限、基本原则、审批程序、管理监督、信息披露和责任追究机制等。报告期内，公司对外担保行为未有违反《对外担保管理制度》的情形发生。

#### **(7) 重大投资**

公司制定了《重大投资决策管理制度》，明确了公司重大投资的审批权限、审议程序、项目研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等。报告期内，公司未有违反《重大投资决策管理制度》的情形发生。

#### **(8) 募集资金使用**

公司根据《公司法》《证券法》《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定，制定了《募集资金管理制度》，明确了募集资金的存储、使用、变更、监督等，对募集资金采取专户专储、专款专用的原则进行统一管理。

### **(二) 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况**

是 否

### 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

### 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

#### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		96.04%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		84.54%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 董事、监事和高级管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为；</li> <li>2. 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告；</li> <li>3. 公司审计委员会（或类似机构）和内部审计机构对内部控制监督无效；</li> <li>4. 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报。</li> </ol> <p>重要缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</li> <li>2. 未建立反舞弊程序和控制措施；</li> <li>3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</li> <li>4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</li> </ol> <p>一般性缺陷包括：</p> <p>未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生重大影响，无法达到重要营运目标或关键业绩指标。</li> <li>2. 决策不充分导致重大失误；</li> <li>3. 违反国家法律法规并受到重大处罚；</li> <li>4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。</li> </ol> <p>重要缺陷包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生中度影响，对达到营运目标或关键业绩指标产生部分负面影响。</li> <li>2. 决策程序不充分导致出现重要失误；</li> <li>3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失；</li> <li>4. 关键岗位业务人员流失严重。</li> </ol> <p>一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷</p>
定量标准	<p>重大缺陷错报区间：1. 错报<math>\geq</math>利润总额的 5%；2. 错报<math>\geq</math>资产总额的 3%；3. 错报<math>\geq</math>经营收入总额的 5%；4. 错报<math>\geq</math>所有者权益总额的 1%。重要缺陷错报区间：1. 利润总额的 2%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>利润总额的 5%；2. 资产总额的 1.5%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>资产总额的 3%；3. 经营收入总额的 2%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>经营收入总额的 5%；4. 所有者权益总额的 0.5%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>所有者权益总额的 1%。一般缺</p>	<p>重大缺陷金额：直接财产损失金额<math>&gt;</math>资产总额的 3%重要缺陷金额：资产总额的 1%<math>&lt;</math>直接财产损失金额<math>\leq</math>资产总额的 3%一般缺陷金额：直接财产损失金额<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 1%</p>

	陷错报区间：1. 错报<利润总额的 2%；2. 错报<资产总额的 1.5%；3. 错报<经营收入总额的 2%；4. 错报<所有者权益总额的 0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2022 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	带强调事项段的无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

天健会计师事务所提醒关注，如财务报表附注二（二）所述，公司 2022 年内出现未能如期偿还债务的情形，因存货跌价等因素导致大额亏损。截至本报告日，公司采取多项措施改善财务状况，缓解流动性压力。建立健全内部控制体系，强化管理制度，持续提升资金管理等各项内部控制有效性。

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

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用 不适用

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，立足职能定位，紧跟时事要事，坚持党建引领，坚持“三爱”工作主线，坚持诚信经营和依法纳税，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业及和谐社会做出力所能及的贡献。

#### 1、规范运作股东大会，加强投资者关系管理

##### （1）规范运作股东大会

报告期内，公司严格按照相关规则召集、召开股东大会，律师出席并见证，通过提供现场投票与网络投票相结合的方式，最大限度保护中小投资者利益。

##### （2）投资者关系管理

公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，由专人负责在互动易和公开邮箱等平台回复投资者咨询，参加上市公司投资者网上集体接待日活动，积极组织投资者上市公司实地调研，关注投资者的合理诉求，切实加强广大投资者之间的沟通交流。

#### 2、努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

为有效支撑公司“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，秉承“人才是金科第一资源”的理念，持续打造以人才培养为基础的管理研究、业务赋能、人才发展、文化建设、智慧沉淀等职能为主要内容的运营体系，形成具有金科特色文化的学习型组织。

（1）公司按照《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，持续健全人力资源管理体系，实施人力资源三支柱模式，规范有序运营，提升运营效率和员工满意度。

(2) 聚焦“攀登者”文化，通过文化解码赋能、高管文化代言、攀登者评选、文化共识会等丰富多样的形式，将攀登文化与生产经营相结合、助力服务生产经营活动；强化关键人群赋能，重点开展项目总、项目工程经理、项目营销经理等一线指挥官赋能培训，助力项目经营质效提升。围绕关键能力升级，以典型业务的重点、难点、堵点为突破口，组织内部最佳实践案例分享。

### 3、热心公益、保交楼保交付，履行社会责任

(1) 公司积极响应国家号召，履行社会责任，创新开展了消费帮扶，持续开展了大社区环保公约、美善驿站、支援边缘地区小学等系列项目，累计投入资金 100 多万，努力传递美好向上的力量。

(2) 公司积极主动履行企业主体责任，把“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法依规用好预售监管资金，全年累计交付项目 149 个、交付住宅 8.3 万套、批次 252 个，交付面积 1,281 万平米，交付面积位居行业第 14 位。

### 4、依法合规经营，诚信纳税

公司严格实行依法合规经营、依法诚信纳税，2022 年度，公司经营带动税收贡献约 33.45 亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建设。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

响应国家号召，巩固脱贫成果，助力乡村振兴，创新开展消费帮扶，持续开展大社区环保公约等系列志愿项目。自公司成立以来，公司累计公益投入及捐赠超 20 亿元，向贫困县投资超 400 亿，其中投入脱贫攻坚资金达 5.38 亿元，在渝公益捐赠达 5 亿元，拉动就业超 20 万人，累计帮助超 10 万个困难家庭。

2017 年至今，累计投入 1000 万元推进消费帮扶，2021 年向河南郑州捐赠 200 万元支援抗洪救灾，捐资 2000 万援建“东西部消费协作中心”落成，关心关爱困境儿童、持续推进贫困大学生资助。获得党中央国务院颁发“全国脱贫攻坚先进集体”等多项荣誉称号。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年7月13日，金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》：只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。	2009年07月13日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	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	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



		<p>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。</p> <p>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。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</p>			
--	--	---	--	--	--

			诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。			
金科控股、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺		2009年7月13日，黄红云、陶虹遐及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、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。	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。
金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺		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
金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺		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

金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	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
金科控股	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	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
金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	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
金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	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
金科控股、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	其他承诺	2009年12月10日，出具《关于完善公司治理的承诺函》：本次交易完成后，除黄红云以外，承诺人中的其他人员均不会在ST东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守ST东源《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定，并依照《公司法》等法律、法规的规定行使股东权利、履行股东义务，促使ST东源不断完善公司治理架构。	2009年12月10日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
金科控股、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占	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	2014年12月23日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在

		用方面的承诺	承诺履行的可操作性，对原《关于降低关联交易比例的承诺函》中承诺内容予以修订完善。修改后的承诺内容如下：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。			违背该承诺的情形
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

**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

**二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、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。

#### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

#### 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

##### 董事会：

公司董事会认为天健会计师事务所发表的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，如实体现了公司 2022 年的经营状况。审计报告后附的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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。董事会对该审计报告予以理解和认可。

鉴于此，公司管理层编制并审核了的公司 2023 年度经营活动现金流预测表，审慎考虑公司日后的流动资金、经营状况以及可用的融资来源，以评估公司是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保公司于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。为改善公司持续经营能力、保障股权债权投资者利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层将继续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。具体措施包括以下几个方面：

1. 稳定生产经营保障交付：公司将“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，专款专用保交付，千方百计推动保交楼风险化解。

2. 多措并举提振销售质量：公司将围绕“有回款的销售”，系统提升销售能力，持续优化营销方案，盘活可售资源、挖掘沉淀资产潜力；同时将开展体系化、精细化的现金流管理工作，抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，保障资金的良性运转。

3. 妥善制定债务化解方案：随着国家一系列利好政策的出台，房企融资环境持续改善，公司将针对自身信用状况，制定债务化解方案，缓解现金流压力；争取新增融资投放置换部分存量融资；开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 27 日，公司新签订展期协议的有息负债合同金额为 133.20 亿元，公司将按此持续推进债务化解事项。

4. 保护既有资产安全：公司将统筹平衡解决好保交楼、稳经营、增量融资、优化债务等多重经营目标的平衡。依法分类制定针对公司股权、应收债权、实物资产、无形资产的保护措施。

5. 用好股权融资引进战投：用好上市房企股权融资“再开闸”的重大利好政策，成立专项工作小组，积极推动包括国资平台在内的战略投资者引进工作。

6. 着力促进业务转型升级：公司将在聚焦主业的同时，加大轻资产业务（包括代建、产业和商业等）拓展力度和运营能力构建。结合战略投资者引进，研究与国家战略方向一致的新赛道。

今年以来，中央政府和部委多次强调房地产是国民经济的支柱产业，在经济社会发展中有着重要位置。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，本公司董事会认为公司于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告中对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性给公司带来的影响，维护公司和广大投资者的利益。

##### 监事会：

公司监事会认为天健会计师事务所发表的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，如实体现了公司 2022 年的经营状况。审计报告后附的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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。公司董事会和管理层坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推

进公司加快实现良性循环，且拟定了提升公司持续经营能力的具体措施，监事会对该审计报告予以理解和认可，监事会同意《董事会关于会计师事务所出具持续经营重大不确定段落的无保留意见审计报告涉及事项专项说明》。

公司监事会将认真履行职责，对董事会和管理层相关整改工作的开展情况进行监督，督促公司董事会和管理层按照所提出的整改措施，争取尽快完成整改以消除影响，切实维护公司及全体股东，特别是广大中小股东的合法权益。

#### 独立董事：

独立董事认真审阅了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告及公司董事会出具《董事会对公司 2022 年度带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》，独立董事认为：天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，真实客观地反映了公司 2022 年度财务状况和经营情况，对审计报告无异议。

独立董事同意《董事会对公司 2022 年度带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》，将督促公司董事会及管理层持续关注强调事项，推动公司采取各项措施，切实维护公司及全体股东的权益。

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、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

详见公司财务报告及合并财务报表。

## 八、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）	325
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	唐明、宋军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	唐明第三年、宋军第一年

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，公司继续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。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、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。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，对公司及控股子公司连续十二个月内累计诉讼、仲裁情况进行了统计，并根据相关诉讼、仲裁事项的进展履行了信息披露义务，具体内容详见 2022 年半年度报告及 2022-161 号、2022-183 号、2023-14 号、2023-26 号临时公告。截至报告披露日，公司及公司控股子公司连续十二个月内累计收到的诉讼、仲裁案件金额合计 355.90 亿元（上述诉讼、仲裁的案件涉及金融借款合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷、合资合作合同纠纷、劳动争议等类型），占公司最近一期经审计净资产的 285.86%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额 20.31 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 16.31%；公司作为被告被诉的案件涉及金额 335.59 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 269.55%。上述案件中已经进入执行阶段的案件涉及金额 66.69 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 53.57%。公司已进入执行阶段的重大案件进展如下：

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否 形成 预计 负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁) 审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决执 行情况	披露日期	公告编号
<b>公司及公司控股子公司作为申请执行人的案件</b>								
1	郑州金科百俊房地产开发有限公 司诉河南力上置业有限公司、 新郑市森华物资贸易 有限责任公司、刘 涛、王浩剑合同纠纷 案件	12,760.30	否	执行阶段	公司子公司 正申请追加 查封对方财 产，全力维 护公司的利 益不受损失	执行中	2022/10/28	2022-161
2	重庆金科房地产开发 有限公司诉重庆文然 电子商务有限公司、 重庆申金实业有限公 司、重庆康仕达生物 制药有限公司、重庆 美德核心生物科技有 限责任公司、蒋波、 郭素芳、黄建武、郭 婧、师展合同纠纷案 件	2,000.00	否	执行阶段	执行程序中	执行中	2022/10/28	2022-161
3	重庆骐鼎建设工程管 理有限公司诉安康景 宜置业有限公司建设 工程施工合同案	1,481.26	否	执行阶段	大部分回款 已执行到 位，目前已 执行终本	执行终本	2022/10/28	2022-161

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
4	重庆康程国际旅行社有限公司诉贵州景运旅游发展股份有限公司、贵州百里杜鹃旅游集团有限公司买卖合同纠纷案件	1,103.94	否	执行阶段	执行中, 对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
<b>公司及公司控股子公司作为被执行人的案件</b>								
1	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司、广州鑫泽昌瑞房地产开发有限责任公司融资纠纷案件	142,700.00	是	执行阶段	本案件正在执行中, 公司正在争取和解, 公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022/12/16	2022-183
2	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司、徐州硕立房地产开发有限公司、贵州金科新光房地产开发有限公司、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案件	121,863.00	是	执行阶段	本案件正在执行中, 公司正在争取和解, 公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022/12/28	2022-161
3	中信证券股份有限公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆汉熙界商业管理有限公司、北京金科纳帕置业有限公司融资纠纷案件	79,541.75	是	执行阶段	本案件正在执行中, 公司正在争取和解, 公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022/10/28	2022-161
4	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆金科德元实业有限公司、贵州金科新光房地产开发有限公司、重庆市金科星聚置业有限公司融资纠纷案件	69,775.00	是	执行阶段	本案件正在执行中, 公司正在争取和解, 公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022/10/28	2022-161
5	交银国际信托有限公司诉金科地产集团股份有限公司融资纠纷案件	51,631.39	是	执行阶段	本案件正在执行中, 公司正在争取和解, 公司已根据实际	执行中	2022/10/28	2022-161



序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
					情况计提预计负债			
6	西藏信托有限公司诉重庆金科企业管理集团有限公司、金科地产集团股份有限公司、襄阳金珏房地产开发有限公司、重庆金兆锦实业发展有限公司、宜昌金宏房地产开发有限公司、重庆市璧山区金科众玺置业有限公司、重庆品松商业管理有限公司融资纠纷案件	47,300.00	是	执行阶段	正在签订和解协议,公司已根据实际情况计提预计负债	执行和解	2023/3/10	2023-26
7	中融国际信托有限公司诉盐城百俊房地产开发有限公司、阜阳金骏房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案件	7,515.75	是	执行阶段	本案件正在执行中,公司正在和对方谈和解,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023/3/10	2023-26
8	云港(天津)商业保理有限公司诉金科地产集团股份有限公司融资纠纷案件	7,330.63	否	执行阶段	我司已与对方达成和解	执行和解	2022/10/28	2022-161
9	颍上县恒昌混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案件	1,300.00	否	执行阶段	执行中,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
10	枣庄东旗商品混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案件	1,193.31	否	执行阶段	执行中,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
11	泸县第二建筑工程有限公司诉仁怀市首创房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案件	1,091.91	否	执行阶段	执行中,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
12	河南君国建筑工程有限公司诉河南国丰园置业有限公司建设工程施工合同纠纷案件	1,003.79	否	执行阶段	本案件正在执行中,公司正在争取和解,对公司财务状况、本期利	执行中	2022/10/28	2022-161

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
					润及期后利润的影响暂时无法准确估计			
13	济南铁勤投资合伙企业(有限合伙)、济南市钢城小额贷款股份有限公司诉大连金骏房地产开发有限公司金融借款合同纠纷案	28,599.00	否	执行完毕	已执行完毕,对本期利润及期后利润暂无影响	执行完毕	2022/10/28	2022-161
14	济南市钢城小额贷款股份有限公司诉慈溪鑫臻商业广场开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案件	49,000.00	否	执行阶段	法院已经双方申请裁定执行终本,公司根据实际情况计提预计负债	执行终本	2022/10/28	2022-161
15	重庆市商信宝商业保理有限公司诉重庆凯尔辛基园林有限公司融资纠纷案件	1,980.00	否	执行阶段	执行中,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
16	阜阳晶宫绿建节能建筑有限责任公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案件	1,058.15	否	执行阶段	执行中,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022/10/28	2022-161
17	华夏银行股份有限公司诉北京金科展昊置业有限公司	44,023.00	是	执行阶段	本案件正在执行中,公司正在和对方谈和解,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023/4/29	2023-50

## 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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

受宏观经济环境、行业环境及信用环境等因素影响,公司流动性出现阶段性紧张;为缓解流动性风险,促进公司有序经营,保证项目复工复产,公司正积极协调各方资源解决当前问题。在地方政府和金融监管机构的支持下,公司积极协调并完成了多项债务展期事宜,后续公司将一如既往,坚持多措并举,压实主体责任,保证公司的持续稳定经营。截至报告披露日,公司已到期未归还借款本金为 239.16 亿元。

截至本报告披露日，公司已收到四川省成都市郫都区人民法院出具的执行裁定书（（2022）川 0117 执保 411 号）、江西省赣州市赣县区人民法院出具的民事判决书（（2022）赣 0704 民初 1682 号）及河南省济源市人民法院出具的裁判文书（（2022）豫 9001 民初 5107 号）。其中，公司因票据纠纷案件，被四川省成都市郫都区人民法院判决执行标的 1,560,883 元及被河南省济源市人民法院判决执行标的 503,630 元；公司因票据付款请求权纠纷案件，被江西省赣州市赣县区人民法院一审判决执行标的 591,389.47 元。上述案件因公司未按法律文书指定的期限履行义务，故将公司纳入失信被执行人名单。

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
黄帅钧	实际控制人之直系亲属	购买商品	否	9,301.10	-	-	-	-	9,301.10
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

[注]系黄帅钧购买公司金科·时代中心 5 号楼购房尾款。公司已于 2023 年 4 月 28 日全额收到上述购房尾款。

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）	
红星美凯龙控股集团有限公司	公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司的实际控制人所控制的公司	往来款	-	18,251.23	-	-	-	18,251.23	
上海爱琴海商业集团股份有限公司		往来款	1,467.97	568.95	489.25	-	-	1,547.66	
金科智慧服务集团股份有限公司 [注 1]	公司监事、高管任职董事的公司	拆借款[注 2]	-	150,000.00	-	8.60%	402.44	150,402.44	
		往来款	-	142,573.18	1,513.81	-	-	141,059.37	
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

[注 1]系金科服务及其控股子公司合并数据。

[注 2]2022 年 7 月 29 日，公司与原控股子公司金科服务签订贷款协议，公司向金科服务借款 15 亿元。根据协议约定，公司应于 2023 年 1 月 20 日偿还贷款本金的 20%，每个还款日有两个月的宽限期。截至本报告披露日，公司在宽限期内未按期偿还上述借款，且公司已收到金科服务要求该笔贷款全额加速到期的通知。

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

(1) 报告期内，为支持公司发展，经第十一届董事会第十八次会议通过，公司关联自然人黄斯诗与公司控股子公司签订《借款合同》，并向金科企管提供总额人民币 1.2 亿元借款，借款期限为自协议签订之日起 1 年内，在借款余额不超过协议约定的范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率 10%。2022 年 2 月，黄斯诗向金科企管提供 1 亿元借款，截至报告期末，黄斯诗对金科企管的借款余额为 0 元。

(2) 公司董事长周达、副董事长王洪飞之配偶俞跃临、副总裁黄中强、监事梁忠太之配偶季小林等因个人需求，分别购买公司对外销售的商品房。上述事项已经公司第十一届董事会第二十九次会议、第三十二次会议审议通过。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联自然人向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的公告	2022 年 02 月 08 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2023 年 01 月 14 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2023 年 04 月 01 日	巨潮资讯网

## 十五、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 20,425.03 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

## 2、重大担保

☑适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）												
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物	反担保情 况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保	担保是否 逾期	逾期金额
重庆银海融资租赁有限公司	2018年 11月01 日	25,500	2018年 11月01 日	21,845	连带责任 保证	无	无	8年	否	是	否	-
大连弘坤实业有限公司	2019年 05月14 日	120,000	2019年 05月14 日	70,000	连带责任 保证	无	有	4.5年	否	否	否	-
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	2022年 11月14 日	10,000	2022年 10月26 日	9,884.3	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2022年 12月26 日	7,593.5	2022年 12月30 日	7,343.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	7,343.5
重庆泰骏房地产开发有限公司	2020年 01月13 日	13,200	2020年 01月19 日	495	连带责任 保证、抵 押	有	无	4年	否	否	否	-
广西唐鹏投资有限公司	2020年 02月19 日	7,594.38	2020年 02月25 日	625	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
安阳昌建房地产有限公司	2020年 04月29 日	8,000	2020年 05月08 日	2,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
广西盛灿房地产开发有限公司	2020年 05月06 日	10,475	2020年 05月07 日	1,337.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2020年 06月29 日	12,000	2020年 06月30 日	880	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	800
巩义市金耀百世置业有限公司	2020年 06月01 日	17,150	2020年 06月10 日	5,950	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-

沈阳梁铭房地产开发有 限公司	2020年 06月29 日	18,000	2020年 06月30 日	9,899.4	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆科世金置业有限公 司	2020年 06月01 日	18,150	2020年 06月18 日	4,494.27	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	891
重庆美宸房地产开发有 限公司	2020年 06月29 日	27,445	2020年 06月29 日	9,915.13	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	933.13
宜都交投金纬房地产开 发有限公司	2020年 06月29 日	13,500	2020年 06月29 日	4,005	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
宿迁市通金弘置业有限 公司	2022年 01月28 日	25,000	2022年 12月27 日	6,300	连带责任 保证、抵 押	有	无	1.7年	否	否	是	3,324
苏州骏竣房地产开发有 限公司	2020年 07月16 日	41,250	2020年 07月30 日	22,908.6	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	9,761.4
襄阳金纶房地产开发有 限公司	2020年 07月16 日	40,000	2020年 08月29 日	9,400	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
太仓兴裕置业有限公司	2020年 06月29 日	63,700	2020年 08月25 日	6,370	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
杭州德信朝阳置业有限 公司	2020年 08月19 日	43,000	2020年 08月27 日	25,800	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
苏州正诺房地产开发有 限公司	2020年 08月19 日	23,200	2020年 08月30 日	8,584.8	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
合肥德源房地产开发有 限公司	2020年 08月19 日	36,750	2020年 08月21 日	24,419.29	连带责任 保证、抵 押	有	无	4年	否	否	是	490
襄阳金纶房地产开发有 限公司	2020年 09月14 日	40,000	2020年 09月15 日	8,990	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
沈阳骏瀚房地产开发有 限公司	2020年 08月19 日	32,000	2020年 09月18 日	14,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-

重庆中梁永昇房地产开发有限公司	2020年 09月14日	10,000	2020年 09月28日	1122.73	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
南昌金骏房地产开发有 限公司	2020年 09月30日	18,620	2020年 10月09日	10,451.7	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
苏州卓竣房地产开发有 限公司	2020年 06月29日	34,300	2020年 10月29日	21,560	连带责任 保证、抵 押	有	无	5年	否	否	否	-
南京金俊房地产开发有 限公司	2022年 01月28日	25,000	2022年 11月14日	24,250	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
南宁晴洲房地产开发有 限公司	2020年 11月16日	13,200	2020年 11月27日	10,378.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
张家港东峻房地产开发 有限公司	2020年 06月29日	26,400	2020年 11月16日	15,576	连带责任 保证、抵 押	有	无	5年	否	否	否	-
温州荣耀置业有限公司	2020年 11月16日	34,800	2020年 11月23日	3,840	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
武汉业硕房地产开发有 限公司	2020年 11月16日	26,400	2020年 12月18日	8,893.17	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金美圆房地产开发 有限公司	2022年 10月10日	8,721	2022年 09月28日	6,171	连带责任 保证、抵 押、质押	有	有	1年	否	否	否	-
重庆金煜辉房地产开发 有限公司	2019年 07月23日	25,000	2020年 01月19日	4,469.13	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	996.9875
天津阳光城金科房地产 开发有限公司	2020年 09月14日	34,300	2020年 12月03日	28,372.96	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	4,852.96
长沙景科置业有限公司	2020年 05月06日	80,000	2020年 06月15日	72,586	连带责任 保证、抵 押、质押	有	有	3年	否	否	否	-
株洲景科置业有限公司	2020年 03月25日	50,000	2020年 08月06日	34,820	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-

金科置信集团有限公司	2020年 06月01日	9,040.49	2020年 07月01日	1,004.50	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	909.39
南阳中梁城通置业有限公司	2020年 04月29日	9,200	2020年 06月08日	2,691	质押	有	无	3年	否	否	是	793.5
重庆润田房地产开发有限公司	2020年 07月16日	31,468.5	2020年 07月16日	24,381.61	连带责任 保证	无	无	7年	否	否	是	541.71
武汉市藩秀房地产开发有限公司	2020年 11月16日	29,940	2020年 12月24日	14,271.4	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
温州景容置业有限公司	2020年 06月29日	24,500	2020年 09月25日	24,485.3	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	是	7,350
玉溪彰泰房地产开发有 限公司	2021年 02月25日	8,575	2021年 02月25日	6,468	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金宇洋房地产开发 有限公司	2021年 01月14日	8,250	2021年 03月08日	4,191	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
广州景誉房地产开发有 限公司	2021年 04月02日	49,000	2021年 12月03日	32,389	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-
昆明梁辉置业有限公司	2021年 01月14日	16,830	2021年 04月09日	14,520	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	330
宜兴百俊房地产开发有 限公司	2021年 04月02日	23,100	2021年 04月04日	7,920	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	330
重庆金煜辉房地产开发 有限公司	2021年 04月02日	14,500	2021年 04月03日	6,948.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	1年	否	否	是	6,948.5
苏州平泰置业有限公司	2021年 01月14日	60,000	2021年 04月28日	22,425	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆景焕金置业有限公 司	2021年 04月02日	21,070	2021年 05月11日	10,214.95	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-



孝感宸辉房地产开发有 限公司	2021年 05月10 日	6,835.5	2021年 05月12 日	3,565	连带责任 保证、质 押	有	无	2年	否	否	否	-
大连金科九里房地产开 发有限公司	2021年 05月10 日	20,000	2021年 05月19 日	17,575	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
宁波市旭拓商务管理有 限公司	2020年 12月16 日	13,110	2021年 12月17 日	13,110	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	否	-
新密首利置业有限公司	2021年 06月16 日	25,000	2021年 06月25 日	23,149.51	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	是	6,500
河北国控蓝城房地产开 发有限公司	2020年 12月16 日	11,000	2021年 04月27 日	2,777.1	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
南阳金耀恒都置业有限 公司	2021年 06月16 日	19,600	2021年 06月21 日	9,769.38	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
云南金嘉房地产开发有 限公司	2021年 05月10 日	95,200	2021年 06月29 日	18,700	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆晶御陵商业管理有 限公司	2021年 07月15 日	60,000	2021年 07月16 日	46,500	连带责任 保证、质 押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆金煜辉房地产开发 有限公司	2021年 05月10 日	7,500	2021年 07月07 日	6,034.5	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	是	534.5
新疆华冉东方新能源有 限公司	2015年 04月20 日	50,000	2016年 01月22 日	25,850.00	连带责任 保证	无	无	12年	否	否	否	-
哈密华冉东方景峡风力 发电有限公司	2016年 04月18 日	50,000	2016年 07月07 日	34,400.00	连带责任 保证	无	无	14年	否	否	否	-
哈密华冉东方景峡风力 发电有限公司	2017年 06月30 日	20,000	2017年 09月28 日	15,400.00	连带责任 保证	无	无	14年	否	否	否	-
大连金骏房地产开发有 限公司	2021年 07月15 日	34,000	2021年 08月04 日	28,030	连带责任 保证、质 押	有	无	0.8年	否	否	是	28,030

吉安金颂房地产开发有 限公司	2021年 07月15 日	36,000	2021年 08月10 日	13,460	连带责任 保证、质 押	有	有	2年	否	否	否	-
长沙航开房地产开发有 限公司	2021年 06月16 日	29,400	2021年 08月12 日	15,092	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
南宁金鸿祥房地产开 发有限公司	2021年 06月16 日	7,020	2021年 09月24 日	4,014.4	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
长沙航立实业有限公司	2021年 06月16 日	9,310	2021年 09月15 日	8,820	连带责任 保证	无	无	9年	否	否	否	-
沈阳富禹天下房地产开 发有限公司	2022年 01月19 日	25,000	2021年 12月28 日	8,932.5	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	是	1,000
湖南金科景朝产业发展 有限公司	2021年 05月11 日	13,000	2021年 11月19 日	9,295	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	120
重庆威斯勒建设有限公 司	2022年 01月19 日	29,256.79	2022年 01月19 日	29,256.79	连带责任 保证、质 押	有	有	3年	否	否	否	-
大连金恒耀辉房地产开 发有限公司	2022年 01月19 日	55,000	2022年 02月22 日	23,722	连带责任 保证、质 押、抵押	有	有	2年	否	否	否	-
桂林盈盛房地产开发有 限公司	2021年 10月08 日	13,720	2021年 09月07 日	5,782	连带责任 保证	无	无	5年	否	否	否	-
成都业昌企业管理咨询 有限公司	2021年 09月13 日	19,200	2021年 07月19 日	17,436	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	是	2,236
长沙航开房地产开发有 限公司	2022年 09月15 日	14,700	2022年 09月07 日	10,780	连带责任 保证、质 押	有	有	3年	否	否	否	-
长沙航开房地产开发有 限公司	2022年 09月15 日	14,700	2022年 11月18 日	14,700	质押、连 带责任保 证	有	有	3年	否	否	否	-
南昌茂悦湖置业有限公 司	2021年 01月29 日	20,400	2021年 03月03 日	10,557.32	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	2,057.33

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	214,971.29				报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	132,407.59						
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	2,074,675.16				报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	1,106,556.73						
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	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	担保是否逾期	逾期金额
重庆庆科商贸有限公司	2018年01月25日	10,000	2019年01月18日	1,710.92	连带责任保证	无	无	5年	否	否	否	-
北京金科展昊置业有限公司	2018年01月25日	70,000	2018年12月13日	44,023	连带责任保证	无	无	5年	否	否	是	16,023
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	13,700	2022年04月28日	11,076.73	连带责任保证	无	有	0.8年	否	否	是	507.18
重庆金科新能源有限公司	2019年02月18日	55,000	2019年05月16日	55,000	连带责任保证	无	无	10年	否	否	否	-
重庆金科企业管理集团有限公司	2021年01月29日	100,246.94	2021年12月15日	100,246.94	质押	有	无	1年	否	否	是	10,0246.94
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	120,000	2022年02月17日	120,000	连带责任保证、抵押、质押	有	无	10年	否	否	否	-
重庆汉熙界商业管理有限公司	2021年01月29日	80,415	2022年01月25日	80,415	质押	有	无	无	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2022年01月28日	30,000	2022年05月12日	12,680.26	连带责任保证、抵押、质押	有	无	1年	否	否	否	-
重庆庆宇建筑材料有限公司	2022年01月28日	2,900	2022年06月28日	2,900	连带责任保证、抵押	有	无	1年	否	否	否	-
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	2,500	2021年04月30日	2,500	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	2,500
重庆金科房地产开发	2022年	10,000	2021年	10,000	连带责任	无	无	0.5年	否	否	是	10,000

有限公司	01月28日		10月15日		保证							
重庆金科房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	5,000	2022年 01月14 日	5,000	连带责任 保证	无	无	0.9年	否	否	是	5,000
重庆庆科商贸有限公司	2022年 01月28 日	5,000	2022年 01月05 日	5,000	连带责任 保证	无	无	0.9年	否	否	是	5,000
重庆金科企业管理集 团有限公司	2022年 01月28 日	5,000	2022年 01月05 日	5,000	连带责任 保证	无	无	0.8年	否	否	是	5,000
南京市兴翔房地产开 发有限公司	2022年 01月28 日	51,981	2022年 05月17 日	49,503.65	质押	有	无	无	否	否	否	-
重庆渝驰科商业管理 有限公司	2022年 01月28 日	24,000	2022年 08月23 日	24,000	连带责任 保证、质 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2022年 01月28 日	5,569	2022年 07月16 日	5,569	连带责任 保证	无	无	0.5年	否	否	否	-
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)				275,650.00	报告期内对子公司担保实际发生 额合计 (B2)			421,391.58				
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)				591,311.94	报告期末对子公司实际担保余额 合计 (B4)			534,625.5				
子公司对子公司的担保情况 (含子公司对公司的担保)												
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	实际担保 金额	担保类型	担保物	反担保情 况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保	担保是否 逾期	逾期金额
烟台百俊房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	2,600	2022年 05月12 日	0	连带责任 保证	无	无	无	是	否	否	-
重庆金达科畅房地产 开发有限公司	2022年 01月28 日	13,200	2022年 12月20 日	13,200	连带责任 保证	无	无	2.5年	否	否	是	13,200
资阳金泓瑞房地产开 发有限公司	2022年 01月28 日	14,100	2022年 06月03 日	12,700	连带责任 保证、质 押	有	无	1年	否	否	是	1,000
山西金科产业发展有 限公司	2022年 01月28	9,746	2022年 09月23	9,723.5	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-

	日		日									
重庆金达润房地产开发有限公司	2019年 08月12 日	50,000	2019年 08月15 日	25,944.48	连带责任 保证、抵 押	有	无	4年	否	否	否	-
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019年 08月12 日	27,000	2019年 08月23 日	13,000	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	是	13,000
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019年 08月12 日	50,000	2019年 08月26 日	8,724.33	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆文乾房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	40,000	2022年 09月16 日	13,474	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019年 06月28 日	51,000	2019年 09月19 日	4,488	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	是	4,488
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019年 06月28 日	90,000	2019年 09月05 日	6,895.65	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	6,895.65
淄博嘉慧置业有限公司	2022年 01月28 日	6,670	2022年 09月30 日	6,670	连带责任 保证、抵 押	有	有	1年	否	否	否	-
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	21,997.5	2022年 09月25 日	21,997.5	连带责任 保证、抵 押	有	有	2年	否	否	否	-
南昌金坚房地产开发有限公司	2019年 06月28 日	80,000	2019年 09月09 日	33,700	连带责任 保证、质 押	有	无	4年	否	否	否	-
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019年 08月12 日	40,000	2019年 10月23 日	889.83	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	889.83
广州金瑞房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	44,434	2022年 10月27 日	44,434	连带责任 保证、抵 押	有	无	1.5年	否	否	否	-
永州润泽房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	15,500	2022年 11月02 日	14,843.83	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
荥阳金科房地产开发有限公司	2019年 07月29	50,000	2019年 11月11	13,500	连带责任 保证、质	有	无	3年	否	否	是	13,500

	日		日		押							
无锡恒远地产有限公司	2022年 01月28 日	27,072	2019年 12月23 日	26,068.35	连带责任 保证、抵 押	有	无	4.5年	否	否	否	-
济南金科西城房地产开发有限公司	2022年 01月29 日	34,682	2022年 08月01 日	34,682	连带责任 保证、抵 押	有	有	1.4年	否	否	是	10404.6
柳州金集柳房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	25,000	2022年 12月28 日	8,900	连带责任 保证、抵 押	有	无	1年	否	否	否	-
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	31,900	2022年 12月19 日	31,900	连带责任 保证、抵 押	有	无	0.5年	否	否	是	31,900
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2020年 01月07 日	60,000	2020年 01月15 日	7,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
成都金瑞盛房地产开发有限公司	2020年 02月19 日	60,000	2020年 02月19 日	26,928.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
西安科润房地产开发有限公司	2020年 01月21 日	135,000	2020年 02月24 日	24,995	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
济南金泉房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	140,000	2022年 12月21 日	33,860	连带责任 保证、抵 押	有	无	2.3年	否	否	是	33,860
河南国丰园置业有限公司	2020年 04月23 日	325,000	2020年 04月27 日	221,400	连带责任 保证、质 押	有	无	5年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2019年 10月14 日	43,995	2019年 10月24 日	32,420	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
合肥金俊宸房地产开发有限公司	2019年 10月14 日	40,000	2020年 03月20 日	10,484.42	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	6,000
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年 03月25 日	32,000	2022年 03月28 日	31,600	连带责任 保证	无	有	2年	否	否	否	-
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2020年 03月25	35,000	2020年 03月26	10,478.91	连带责任 保证、抵	有	无	3年	否	否	否	-

	日		日		押							
南阳金启盛世房地产开发有限公司	2020年 03月25 日	30,000	2020年 03月26 日	3,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019年 09月05 日	10,000	2020年 03月23 日	9,000	连带责任 保证	无	无	2.75年	否	否	是	9,000
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2020年 03月25 日	60,000	2020年 04月03 日	48,050	连带责任 保证、抵 押	有	无	3.7年	否	否	否	-
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年 03月05 日	18,000	2022年 03月28 日	12,980	连带责任 保证	无	有	2年	否	否	否	-
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	2020年 04月03 日	60,000	2020年 04月23 日	45,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020年 01月21 日	20,000	2020年 03月25 日	6,030	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2020年 05月06 日	48,000	2020年 05月08 日	5,948	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金科德元实业有限公司	2020年 05月06 日	60,000	2020年 05月13 日	47,499	连带责任 保证、抵 押	有	无	4.5年	否	否	否	-
潍坊金科建设投资有限公司	2020年 05月06 日	32,000	2020年 05月18 日	9,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	4,500
重庆金蒙晟玥置业有限公司	2020年 05月06 日	17,000	2020年 06月01 日	15,400	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2020年 05月06 日	20,000	2020年 06月23 日	6,337.59	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	1,662.59
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019年 09月05 日	20,000	2020年 06月15 日	20,000	连带责任 保证	无	无	2.5年	否	否	是	20,000
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2020年 04月03	15,000	2020年 06月05	6,130	连带责任 保证、抵	有	无	3年	否	否	否	-

	日		日		押、质押							
山西金科产业发展有限公司	2020年05月06日	30,000	2020年06月29日	10,800	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	500
潍坊金科建设投资有限公司	2020年06月22日	50,000	2020年07月06日	20,442.49	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	5,042.49
泰安海大房地产开发有限公司	2020年07月16日	2,000	2020年07月31日	600	连带责任保证、抵押	有	无	2年	否	否	否	-
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020年03月25日	40,000	2021年07月26日	16,194	连带责任保证	无	无	3年	否	否	否	-
南阳金郡房地产开发有限公司	2020年07月03日	22,800	2020年08月10日	10,835.41	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	3,849.41
成都金泰荣房地产开发有限公司	2020年08月04日	61,200	2020年08月13日	28,560	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	7,395
金科地产集团股份有限公司/贵州金科新光房地产开发有限公司/广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	2022年01月28日	150,000	2022年03月03日	121,862.98	质押、抵押	有	无	无	否	否	是	97,347
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年08月04日	26,280	2020年08月18日	19,069	连带责任保证、抵押	有	无	2年	否	否	是	19,069
安康景宜置业有限公司	2020年05月06日	40,000	2020年07月30日	31,210	连带责任保证、抵押、质押	有	无	2年	否	否	是	31,210
成都金启盛泽房地产开发有限公司	2020年08月31日	78,000	2020年09月09日	31,059	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
四川天昊房地产开发有限公司	2020年07月16日	80,000	2020年07月27日	15,500	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年07月03日	65,000	2020年09月24日	58,400	连带责任保证、抵押	有	无	10年	否	否	否	-



重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2020年 08月04日	50,000	2020年 08月26日	21,989.54	连带责任 保证、抵 押	有	有	3年	否	否	否	-
温州金瑶置业有限公司	2020年 09月25日	39,000	2020年 09月25日	16,200	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2020年 07月03日	20,000	2020年 09月27日	13,870	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	260
阜阳百俊房地产开发有限公司	2020年 05月06日	50,000	2020年 07月28日	6,410	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	2.4年	否	否	是	6,410
赣州金通房地产开发有限公司	2020年 08月31日	34,800	2020年 08月31日	22,956.6	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
泸州金润房地产开发有限公司	2020年 05月06日	80,000	2020年 05月29日	14,400	抵押	有	无	3年	否	否	是	14,400
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2020年 07月03日	30,000	2020年 09月18日	10,861.11	连带责任 保证、抵 押	有	有	3年	否	否	否	-
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年 07月03日	19,000	2020年 09月18日	13,000	连带责任 保证、质 押	有	无	2年	否	否	是	13,000
山西金科产业发展有限公司	2020年 08月04日	35,000	2020年 10月22日	25,449	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2020年 09月25日	60,000	2020年 09月28日	42,650	质押、抵 押	有	无	5年	否	否	是	9,734
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	2020年 05月06日	20,000	2020年 10月22日	8,194	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	是	2,724
济宁金科城投产业发展有限公司	2020年 08月18日	35,000	2020年 10月20日	22,600	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆通融实业有限公司	2020年 07月03日	30,600	2020年 08月18日	5,508	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-

宜宾金彦房地产开发有限公司	2020年 08月31日	70,000	2020年 11月03日	47,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	是	47,000
重庆凯尔辛基园林有限公司	2020年 09月25日	30,000	2020年 11月02日	27,000	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆展弘园林有限公司	2020年 09月25日	25,000	2020年 11月02日	23,000	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2020年 08月31日	80,000	2020年 11月24日	30,650	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	是	9,800
苏州宸竣房地产开发有限公司	2020年 08月04日	61,200	2020年 11月20日	18,687.25	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
孝感金泽置业有限公司	2022年 01月28日	20,000	2022年 05月26日	6,700	连带责任 保证、质 押	有	无	0.8年	否	否	是	5,700
泰兴百俊房地产开发有限公司	2020年 03月25日	36,000	2020年 11月27日	9,928.88	连带责任 保证、抵 押	有	无	2.5年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2020年 11月23日	200,000	2020年 12月02日	51,358	抵押	有	无	2年	否	否	是	51,358
长沙金科房地产开发有限公司	2020年 10月28日	44,500	2020年 10月28日	4,000	连带责任 保证	无	无	2.5年	否	否	是	4,000
南京科俊房地产开发有限公司	2020年 08月04日	22,440	2020年 11月25日	10,880	连带责任 保证、抵 押	有	无	5年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2020年 08月04日	120,000	2020年 12月11日	69,775	质押、抵 押	有	无	无	否	否	是	9,330
南京科俊房地产开发有限公司	2020年 08月18日	17,000	2020年 12月23日	14,626.12	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金科德元实业有限公司	2021年 01月29日	10,000	2021年 02月25日	10,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-

重庆金辰房地产开发有限公司	2020年 10月28日	20,000	2020年 12月30日	13,300	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	5,700
重庆金科中俊房地产开发	2020年 09月25日	150,000	2020年 10月21日	44,695.5	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金睿源房地产开发	2020年 12月18日	50,000	2021年 01月04日	27,620	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆东钰金房地产开发	2020年 12月18日	15,030	2021年 01月25日	7,815.6	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金裕宸房地产开发	2020年 12月18日	50,000	2021年 01月20日	29,700	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	9,900
南宁市新晟金泓房地	2021年 01月29日	135,000	2021年 01月29日	139,787	连带责任 保证、抵 押	有	无	4年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2020年 08月18日	40,000	2021年 02月05日	36,000	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
巩义市金上百世置业	2021年 01月29日	7,624.57	2021年 02月03日	4,869	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
河南国丰园置业有限	2021年 01月29日	65,000	2021年 02月03日	59,999	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
汨罗市润城房地产开	2020年 07月03日	30,000	2020年 11月23日	2,900	连带责任 保证、质 押	有	无	1.5年	否	否	是	2,900
昭通金宸房地产开发	2021年 01月29日	24,000	2021年 02月24日	21,250	连带责任 保证	无	无	1.25年	否	否	否	-
廊坊市金骏房地产开	2020年 08月31日	40,000	2020年 12月24日	17,070	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
潍坊金科建设投资有	2021年 01月29日	17,500	2021年 02月18日	16,150	连带责任 保证、抵 押	有	无	2.08年	否	否	是	16,150

青岛百俊房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	65,000	2021年 03月09 日	30,438.2	连带责任 保证	无	无	4年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年 01月29 日	50,000	2021年 02月24 日	24,320	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	3年	否	否	否	-
日照百俊房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	20,000	2021年 03月17 日	8,800	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
内江祥澳置业有限公司	2021年 01月29 日	29,000	2021年 03月08 日	26,589.11	连带责任 保证	无	无	1.25年	否	否	是	26,589.11
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	70,000	2021年 01月29 日	32,085.95	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	5,835.95
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年 01月29 日	9,000	2021年 03月16 日	7,830	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年 01月29 日	5,000	2021年 03月26 日	4,500	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	22,700	2021年 03月17 日	20,497	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
沈阳金科骏景房地产开发有限公司等控股子公司供应链融资	2022年 01月28 日	10,389.8	2022年 05月10 日	8,635.44	连带责任 保证、抵 押	有	无	0.5年	否	否	是	8,635.44
日照亿鼎房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	20,000	2021年 03月31 日	1,170	连带责任 保证	无	无	1.5年	否	否	是	1,170
徐州硕立房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	58,000	2021年 04月12 日	55,000	连带责任 保证	无	无	1.83年	否	否	是	2,000
佛山金御房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	11,130	2021年 04月25 日	713.75	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	713.75
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	27,000	2021年 04月25 日	4,264	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-

杭州科玥商务咨询有限公司	2022年 01月28日	38,500	2022年 12月23日	34,648.61		无	无	1.5年	否	否	是	34,648.61
荆州祥锦置业有限公司	2021年 01月29日	16,533	2021年 02月26日	4,509	连带责任保证	无	无	3年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2021年 01月29日	142,700	2021年 04月21日	142,700	质押	有	无	无	否	否	否	-
河南远威置业有限公司	2021年 01月14日	125,000	2021年 03月21日	109,500	连带责任保证、质押	有	无	3.25年	否	否	否	-
绍兴金翎置业有限公司	2021年 01月29日	99,450	2021年 04月22日	10,047.05	连带责任保证	无	有	3年	否	否	否	-
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	2021年 01月29日	120,000	2021年 03月16日	55,999	连带责任保证	无	无	4年	否	否	否	-
重庆市厚康房地产开发有限公司	2021年 01月29日	30,000	2021年 05月11日	17,600	连带责任保证	无	无	3年	否	否	否	-
贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	2021年 01月29日	15,000	2021年 05月13日	7,780	连带责任保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金兆禧实业发展有限公司	2021年 01月29日	32,500	2021年 04月27日	32,340	连带责任保证、质押、抵押	有	无	2年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司/金科产业投资发展集团有限公司	2022年 01月28日	159,000	2021年 04月15日	16,590	质押	有	无	2年	否	否	否	-
潍坊金科建设投资有限公司	2021年 01月29日	60,000	2021年 05月10日	4,600	连带责任保证	无	无	1.5年	否	否	是	4,600
无锡金科嘉润房地产开发有限公司等控股子公司供应链融资	2022年 01月28日	20,201.57	2022年 05月26日	18,751.52	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	18,751.52
常州梁悦置业有限公司	2020年 02月19日	38,500	2020年 03月05日	8,050	连带责任保证、抵押、质押	有	无	3年	否	否	否	-

遵义茂骏房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	22,600	2021年 04月27 日	10,000	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
济南金科骏耀房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	49,000	2021年 06月16 日	14,800	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
宜宾金垚企业管理有 限公司	2021年 01月29 日	48,000	2021年 06月11 日	31,840	连带责任 保证、质 押	有	无	2.4年	否	否	否	-
慈溪鑫璨商业广场开 发有限公司	2021年 01月29 日	49,000	2021年 06月23 日	49,000	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆骐鼎建设工程管 理有限公司	2021年 01月29 日	5,000	2021年 06月17 日	4,216.89	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	4,216.89
临沂金佩元房地产开 发有限公司	2021年 01月29 日	30,000	2021年 06月14 日	16,800	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
韶关市金烁房地产开 发有限公司	2022年 01月28 日	11,900	2022年 06月29 日	11,070	连带责任 保证、质 押	有	无	1.5年	否	否	否	-
达州金科房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	23,650	2021年 06月29 日	23,650	连带责任 保证、质 押	有	无	1.5年	否	否	是	13,000
重庆金科景绎房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	22,000	2021年 05月11 日	17,930	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
湖南金科房地产开发 有限公司	2020年 05月06 日	75,000	2020年 05月12 日	68,657	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	否	-
泸州金泓房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	2,847.8	2021年 06月29 日	2,847.8	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	2,847.80
成都金辰圣嘉酒店管 理有限公司	2021年 01月29 日	900	2021年 04月23 日	810	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年 01月29 日	58,000	2021年 06月24 日	17,600	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-

沈阳澳源房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	55,000	2021年 06月16 日	30,906.38	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
宜兴科润房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	35,000	2021年 06月17 日	30,900	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
齐河金科产业发展有 限公司	2021年 01月29 日	16,500	2021年 07月09 日	900	连带责任 保证、抵 押	有	有	1年	否	否	是	900
陕西金盛源房地产开 发有限公司/金科地 产集团股份有限公司	2021年 01月29 日	291,360	2021年 06月28 日	35,000	质押	有	无	1.5年	否	否	否	-
常州常骏房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	40,000	2021年 07月07 日	29,920	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	5,000
潍坊金科建设投资有 限公司	2021年 01月29 日	36,000	2021年 06月04 日	35,800	连带责任 保证、抵 押	有	有	1.5年	否	否	否	-
咸阳金嘉润房地产开 发有限公司	2021年 01月29 日	61,600	2021年 07月16 日	55,904.56	连带责任 保证	无	无	1.5年	否	否	否	-
唐山金梁昱房地产开 发有限公司	2021年 01月29 日	8,119.41	2021年 07月23 日	7,830.15	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	2,768.21
唐山金梁昱房地产开 发有限公司	2021年 01月29 日	22,835.84	2021年 07月23 日	22,797.78	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
郴州弘景房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	20,000	2021年 04月25 日	19,000	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司/重庆金科汇 茂房地产开发有限公 司	2021年 01月29 日	65,047.5	2021年 07月08 日	14,340	质押、抵 押	有	无	1.5年	否	否	是	14,340
荆州金兴房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	33,000	2021年 06月04 日	250	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
湖州东渡房地产开发 有限公司	2021年 01月29	45,500	2021年 08月11	33,000	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	是	8,500

	日		日									
天津滨奥置业有限公司	2021年 01月29 日	24,800	2021年 06月22 日	15,840	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
宜宾市金北房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	26,000	2021年 07月29 日	8,200	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
宜宾市金北房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	35,000	2021年 07月29 日	9,000	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
句容亿丰房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	26,000	2021年 08月19 日	25,910	连带责任 保证	无	无	1.58年	否	否	否	-
郴州弘景房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	20,000	2021年 08月12 日	15,000	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-
重庆金科中俊房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	30,000	2021年 08月30 日	27,500	连带责任 保证、抵 押	有	无	3年	否	否	是	1,000
盐城百俊房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	35,000	2021年 08月20 日	5,820	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	1年	否	否	是	5,820
成都金科展宏房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	40,000	2021年 09月02 日	40,000	连带责任 保证、质 押	有	无	1年	否	否	是	40,000
绍兴金翎置业有限公 司	2021年 01月29 日	32,640	2021年 08月30 日	16,728	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	是	3,264
河南远威置业有限公 司	2021年 01月29 日	55,000	2021年 09月16 日	39,999	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆金悦宇房地产开 发有限公司	2021年 01月29 日	31,000	2021年 09月18 日	16,000	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金蒙晟玥房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	12,000	2021年 09月01 日	5,000	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-
重庆市御临建筑工程 有限公司	2021年 01月29	35,000	2021年 10月27	4,700	连带责任 保证	无	有	1年	否	否	是	4,700



	日		日									
南京常俊房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	23,525	2021年 04月14 日	9,687.63	质押	有	无	2.5年	否	否	否	-
济南俊通房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	110,000	2021年 11月15 日	43,569.59	连带责任 保证、质 押	有	有	3年	否	否	否	-
武汉金锦昭房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	100,000	2021年 11月16 日	24,300	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年 01月29 日	4,000	2021年 11月29 日	4,000	连带责任 保证、抵 押	有	无	1.5年	否	否	否	-
渠县金泓盛房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	843.31	2021年 10月28 日	554.11	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	554.11
泸州金南房地产开发 有限公司	2021年 01月29 日	462.72	2021年 10月28 日	286.68	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	286.68
内江祥澳置业有限公司	2021年 01月29 日	2,144.16	2021年 10月28 日	42.91	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	42.91
攀枝花金信瑞房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	1,305.03	2021年 09月27 日	513.06	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	513.06
南充金科弘鑫房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	1,384.23	2021年 09月27 日	445	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	445
山东爱丽舍置业有限 公司	2021年 06月16 日	165,000	2021年 06月17 日	76,100	连带责任 保证	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年 01月29 日	20,000	2021年 12月20 日	20,000	连带责任 保证、质 押	有	无	1.5年	否	否	否	-
济南金科骏耀房地产 开发有限公司	2021年 01月29 日	30,000	2021年 12月06 日	17,820	连带责任 保证	无	有	3年	否	否	否	-
常州常骏房地产开发 有限公司	2022年 01月28	8,030	2021年 12月27	6,789.13	连带责任 保证	无	无	0.42年	否	否	否	-

	日		日									
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	650	2021年 11月25 日	650	连带责任 保证	无	无	0.75年	否	否	是	650
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	650	2021年 11月25 日	650	连带责任 保证	无	无	1年	否	否	是	650
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	350	2021年 11月25 日	350	连带责任 保证	无	无	1.25年	否	否	否	-
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	650	2021年 11月25 日	650	连带责任 保证	无	无	1.5年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年 01月29 日	1,995.78	2021年 12月15 日	1,995.78	连带责任 保证	无	无	0.5年	否	否	是	1,995.78
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021年 01月29 日	150,000	2021年 11月25 日	15,584	连带责任 保证、抵 押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆凯尔辛基园林有限公司	2021年 01月29 日	1,980	2022年 01月19 日	1,980	连带责任 保证	无	无	0.5年	否	否	是	1,980
金科地产集团股份有限公司	2022年 01月28 日	60,000	2022年 02月18 日	21,366.72	抵押、质 押	有	无	0.083年	否	否	是	21,366.72
重庆金科企业管理集团有限公司	2022年 01月28 日	47,800	2022年 03月29 日	47,300	抵押、质 押	有	无	1年	否	否	否	-
武汉金科长信置业有限公司/金科地产集团股份有限公司	2022年 01月28 日	123,624	2021年 06月04 日	0	质押	有	无	2年	否	否	否	-
云南金科宏图置业有限公司/金科地产集团股份有限公司	2022年 01月28 日	73,200	2021年 04月23 日	68,300	质押	有	无	2年	否	否	是	68,300
陕西科骏房地产开发有限公司	2022年 01月28 日	104,000	2021年 04月16 日	54,020	质押	有	无	1.5年	否	否	是	54,020
重庆金科房地产开发有限公司	2021年 01月29	5,000	2021年 12月17	5,000	质押	有	无	2年	否	否	否	-

	日		日									
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	25,000	2022年 04月28 日	22,974.8	质押	有	无	1年	否	否	是	13,500
盐城百俊房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	15,000	2022年 04月28 日	14,990	连带责任 保证、质 押	有	无	2年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	64,800	2022年 07月04 日	58,320	质押	有	无	1年	否	否	是	6,480
广州金瑞房地产开发 有限公司、佛山金御 房地产开发有限公 司、贵阳花溪金科房 地产开发有限公司	2022年 01月28 日	78,095	2022年 04月21 日	19,899.39		有	无	无	否	否	是	19,899.39
重庆金科星聚置业有 限公司	2022年 01月28 日	55,840	2021年 07月30 日	19,430	质押、抵 押	有	无	无	否	否	是	19,430
太原金科展辰房地产 开发有限责任公司	2022年 01月28 日	10,000	2022年 05月28 日	8,000	连带责任 保证	无	无	0.5年	否	否	是	8,000
常德市宏韵房地产开 发有限公司	2022年 01月28 日	14,000	2021年 03月26 日	7,975		有	无	1年	否	否	是	7,975
南宁金晟铭房地产开 发有限公司	2022年 01月28 日	130,000	2021年 06月01 日	101,390		有	无	无	否	否	否	-
南京金祥房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	28,000	2022年 08月12 日	26,400	连带责任 保证、质 押	有	无	3年	否	否	否	-
上饶鸿瑄房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	2,040	2022年 09月07 日	0	连带责任 保证、抵 押、质押	有	无	2年	是	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	125,000	2022年 06月02 日	100,000	质押	有	无	1年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	69,615	2022年 07月08 日	62,653.85	质押	有	无	1年	否	否	是	3,480.77

金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	100,000	2022年 08月15 日	100,000	质押	有	无	0.75年	否	否	否	-
宜昌金宏房地产开发 有限公司（湖南等9 个公司）	2022年 01月28 日	7,990.5	2022年 10月19 日	7,990.5	连带责任 保证	无	无	0.75年	否	否	否	-
重庆市搏展房地产开 发有限责任公司	2022年 01月28 日	10,900	2022年 12月20 日	10,900	连带责任 保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金科房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	28,800	2022年 12月30 日	24,100	质押、抵 押	有	无	1年	否	否	否	-
成都金科房地产开发 有限公司	2022年 01月28 日	217.58	2022年 12月15 日	217.58	抵押	有	无	0.5年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	150,000	2022年 12月26 日	150,000	抵押	有	无	2年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	100,000.0 0	2022年 11月7 日	85,000	质押	有	无	0.67年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	100,000.0 0	2022年 12月10 日	90,000	质押	有	无	0.67年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	80,000.00	2022年 9月1日	80,000	质押	有	无	0.75年	否	否	否	-
金科地产集团股份有 限公司	2022年 01月28 日	105,000.0 0	2022年 12月1 日	99,750	质押	有	无	3.17年	否	否	否	-
报告期内审批对子公司担保额度 合计（C1）	2,577,494.94				报告期内对子公司担保实际发生 额合计（C2）				1,504,727.21			
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（C3）	9,696,668.29				报告期末对子公司实际担保余额 合计（C4）				5,328,031.31			
公司担保总额（即前三大项的合计）												
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）	3,068,116.23				报告期内担保实际发生额合计 （A2+B2+C2）				2,058,526.38			
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）	12,362,655.39				报告期末实际担保余额合计 （A4+B4+C4）				6,969,213.54			

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	559.77%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	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余额（E）	6,969,213.54
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0
上述三项担保金额合计（D+E+F）	6,969,213.54
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明	受宏观经济环境、行业环境、融资环境影响，公司及下属部分子公司流动性出现阶段性紧张，导致部分债务未能如期偿还，公司及控股子公司所担保债务逾期，详见上表担保逾期情况。
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、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。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 1、减资并修改《公司章程》事宜

报告期内，经公司第十一届董事会第二十一次会议及 2022 年第六次临时股东大会审议通过，公司决定回购注销部分股权激励限制性股票，回购注销完成后公司注册资本将减少至 5,331,425,816 元，需相应修改《公司章程》。截至报告期末，公司尚未完成上述减资及相关工商变更事宜。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

### 2、部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份事宜

报告期内，公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的高度认可，自愿增持公司股份。计划自股份增持计划披露之日起 3 个月内以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计人民币不低于 500 万元，且不超过 1,000 万元。上述人员在报告期内已通过二级市场集中竞价交易方式增持公司股份，合计增持公司股份 2,333,400 股，占公司总股本的 0.044%，合计增持金额为 600.61 万元，已实施完成本次股份增持计划。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

### 3、筹划非公开发行股票事宜

本报告期内，经公司管理层研究，为实现公司“四位一体、生态协同”的高质量发展战略布局，提高公司的整体资产质量和核心竞争力，优化资本结构，缓解流动性困难，稳定公司财务状况，公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、棚户区改造或旧城改造项目开发建设，偿还部分债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的

补充流动资金等。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

截至目前，公司筹划的非公开发行股票事项，尚处于初期筹划阶段，正持续推动中。

#### 4、股东权益变动事宜

2023 年，上海金融法院就关于申请执行人五矿国际信托有限公司与被执行人公司股东广东弘敏等执行案件，对被执行人广东弘敏所持有的金科股份 480,581,582 股股票进行处置，并分三笔 159,094,477 股、162,392,627 股及 159,094,478 股在“京东网”（www.jd.com）上进行公开网络司法拍卖。截至本报告披露日，上述股份已全部完成司法拍卖并完成过户，广东弘敏不再持有公司股份。上述股东股份被司法拍卖暂不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更，亦暂不会对公司治理、持续经营产生重大不利影响。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

报告期内，金科服务收到 THEMATIC BRIDGE INVESTMENT PTE. LTD.（以下简称“THEMATIC BRIDGE”或“要约人”）于 2022 年 9 月 27 日、2022 年 10 月 24 日发布要约收购公告，拟在要约收购截止日前（2022 年 11 月 22 日下午四时）收购至少 50,359,122 股股份（占金科智慧服务发行股本的 7.71%），本次自愿收购要约为要约人 THEMATIC BRIDGE 向除博裕集团以外的金科服务全体股东发出的全面要约，要约价格为 12.00 港元/股，连同博裕投资原持有的股份至少约占金科智慧服务已发行股份的 30.40%（198,465,822 股）。THEMATIC BRIDGE 为金科服务第二大股东博裕投资所控制的主体，博裕投资及其关联方（以下合称“博裕集团”）合计持有金科服务 148,106,700 股股份，约占金科服务总股本的 22.69%。公司于 2022 年 9 月 27 日在信息披露平台刊载了相关提示性公告（公告编号：2022-146 号）。

THEMATIC BRIDGE 于截止日 2022 年 11 月 22 日实际通过要约收购获得金科服务 31,244,571 股要约股份（占金科服务总股本的 4.79%），并通过二级市场增持获得金科服务 46,697,700 股股份（占金科服务总股本的 7.15%），因此博裕投资及其控制的主体合计持有金科服务 226,048,971 股股份（占金科服务总股本的 34.63%），超过金科股份持有金科服务 30.34% 股份比例，成为金科服务第一大股东。根据香港证监会《公司收购、合并及股份回购守则》等相关规定，金科股份不再持有对金科服务 50% 以上投票权，且失去对金科服务的控制权，即金科服务已不再是金科股份控制的附属子公司。

## 第七节 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	28,405,324	0.53%				709,075	709,075	29,114,399	0.55%
3、其他内资持股	28,405,324	0.53%				709,075	709,075	29,114,399	0.55%
境内自然人持股	28,405,324	0.53%				709,075	709,075	29,114,399	0.55%
二、无限售条件股份	5,311,310,492	99.47%				-709,075	-709,075	5,310,601,417	99.45%
1、人民币普通股	5,311,310,492	99.47%				-709,075	-709,075	5,310,601,417	99.45%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%				0	0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1、上年度，部分高管离职，其年末所持有的全部锁定股份在本报告期有 25%解除限售。

2、本报告期，公司部分董事、监事增持公司股份，其增持股份数额的 75%作为限售股锁定。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### 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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周达	789,375	352,500		1,141,875	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内高管股份管理锁定规定及股权
王洪飞	2,362,500			2,362,500		
杨程钧	487,500	350,250		837,750		



罗利成	7,303,432			7,303,432	股权激励限售股	激励规同上定执行
王伟	130,492			130,492		
方明富	4,536,900			4,536,900		
刘忠海[注]	2,437,500			2,437,500		
黄中强	13,875			13,875		
陈刚	573,750			573,750		
宋柯	0	288,750		288,750		
梁忠太	0	233,625		233,625		
张强	0	291,450		291,450		
李华	3,230,000		807,500	2,422,500		
其它人员	6,540,000			6,540,000		
合计	28,405,324	1,516,575	807,500	29,114,399	--	--

[注]上表中刘忠海于2019年3月13日经股东大会选举为公司监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席。根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，刘忠海先生已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持175万股未解锁限制性股票予以回购注销，相关事项已经公司第十届董事会第五十二次会议审议通过。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	160,776	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	166,727	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 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数	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、标记或冻结情 况	
							股份 状态	数量
广东弘敏企业管 理咨询有限公司	境内非 国有法 人	9.00%	480,581,582	-109,553,132	0	480,581,582	质押 标记/ 冻结	480,581,582
黄红云	境内自 然人	8.78%	468,779,979	-117,707,300	0	468,779,979	质押 标记/ 冻结	348,175,076 459,779,979
香港中央结算有 限公司	境外法 人	5.84%	311,664,835	207,196,618	0	386,836,065		

重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非 国有法 人	4.55%	242,860,865	-143,975,200	0	371,670,000	质押 标记/ 冻结	89,840,430 127,354,830
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	其他	2.84%	151,516,014	-69,615,200	0	151,516,014		
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	其他	2.58%	137,500,000	0	0	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	2.40%	128,020,000	0	0	128,020,000		
上海玖歌投资管理有限公司—玖歌玖福1号私募证券投资基金	其他	2.25%	120,000,000	120,000,000	0	120,000,000		
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	其他	1.53%	81,528,105	0	0	81,528,105		
金科地产集团股份有限公司回购专用证券账户	其他	0.80%	42,697,900	0	0	42,697,900	冻结	42,697,900
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）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，上述股东中，黄红云为公司实际控制人，黄红云、重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司与红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司为一致行动人；阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
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					
广东弘敏企业管理咨询有限公司	480,581,582	人民币普通股	480,581,582					
黄红云	468,779,979	人民币普通股	468,779,979					
香港中央结算有限公司	311,664,835	人民币普通股	311,664,835					
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	242,860,865	人民币普通股	242,860,865					
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	151,516,014	人民币普通股	151,516,014					
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000					
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	128,020,000	人民币普通股	128,020,000					
上海玖歌投资管理有限公司—玖歌玖福1号私募证券投资基金	120,000,000	人民币普通股	120,000,000					
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	81,528,105	人民币普通股	81,528,105					
金科地产集团股份有限公司回购专用证券账户	42,697,900	人民币普通股	42,697,900					
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	截至本报告期末，上述股东中，黄红云为公司实际控制人，黄红云、重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司与红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司为一致行动人；阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳							

	光人寿保险股份有限公司持有的账户。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情况说明（如有）	股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通过普通账户持有本公司股份 127,354,930 股，通过信用证券账户持有本公司股份 115,505,935 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 459,779,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股；股东金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份 151,516,014 股。

[注]截至本报告披露日，广东弘敏企业管理咨询有限公司已不再持有公司股份。

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

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：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	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	915001026689462773	从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融服务）
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、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

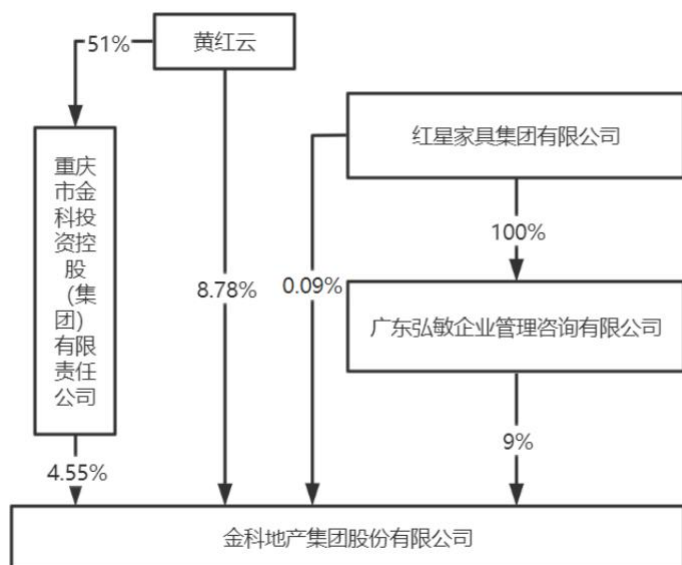
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事兼总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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



[注]截至本报告披露日，广东弘敏企业管理咨询有限公司已不再持有公司股份。

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%**

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融资总额 (万元)	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在 偿债或平仓风险	是否影响 公司控制权稳定
金科控股	控股股东	98,500	补流	2023年12月10日	利用自有资金	是	否
黄红云	实际控制人		补流	2023年12月11日	利用自有资金	是	否
广东弘敏	实际控制人之一致行动人	71,668	补流	2023年03月01日	利用自有资金及股票变现资金	是	否

**5、其他持股在10%以上的法人股东**

适用 不适用

**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用 不适用

**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量 (股)	占总股本的比例	拟回购金额 (万元)	拟回购期间	回购用途	已回购数量 (股)	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(如有)

2021年07月13日	-	-	5亿-10亿	自公司董事会审议通过本次回购方案之日起不超过12个月	拟用于实施员工持股计划或股权激励计划	42,697,900	-
-------------	---	---	--------	----------------------------	--------------------	------------	---

1、报告期内，公司于2022年7月11日召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于终止回购部分社会公众股份议案》，同意终止回购部分社会公众股份，并将资金优先用于日常经营性支出及刚性债务还款等。截至本报告期末，公司回购股份数量为4,269.79万股，占公司总股份比例的0.80%。公司回购股份不享有股东大会表决权、利润分配、公积金转增股本、认购新股和配股、质押等权利，将用于后期实施员工持股计划、股权激励计划的股票来源。

2、报告期内，公司收到北京市第三中级人民法院《通知》：关于申请执行人百瑞信托有限责任公司与被执行人金科地产集团股份有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司、徐州硕立房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司执行一案，北京市第三中级人民法院将对被执行人金科地产集团股份有限公司通过回购专用证券账户所持有的563.79万股股票进行处置，并定于2022年12月5日10时至2022年12月6日10时止（延时除外）在淘宝网进行第一次网络司法拍卖。截至2022年12月6日，上述司法拍卖已完成出价竞拍流程，并完成股份过户。

截至报告期末，公司回购股份存量3,706.00万股，占公司总股份比例的0.69%。该部分股票存在被冻结的情形。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2020年公开发行公司债券(第二期)(品种一)	H0 金科 03	149129	2020年05月26日	2020年05月28日	2023年05月28日	100,000.00	5.00%	本期债券不计复利,存续期前两年(含)每年付息一次,自第三年初开始分期还本,分期还本对应的利息随本金一起支付。	深圳证券交易所
2019年公开发行公司债券(第二期)	H9 金科 03	112924	2019年07月04日	2019年07月08日	2026年01月31日	62,653.85	6.00%	1、截至2023年1月31日(以下简称“基准日”)(不含)每张债券全部应计未付利息计入债券本金,与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(以下简称“每张债券单	
2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	H0 金科 02	149038	2020年02月18日	2020年02月20日	2026年12月31日	40,000.00	6.30%		
2020年公开发行公司债券(第二期)(品种二)	H0 金科 04	149130	2020年05月26日	2020年05月28日	2026年12月31日	45,000.00	5.60%		
2021年公开发行公司债券(第一期)	H1 金科 01	149371	2021年01月26日	2021年01月28日	2026年12月31日	75,000.00	6.20%		
2021年公开发行公	H1 金科 03	149388	2021年03月02日	2021年03月04日	2026年12月31日	220,000.00	6.30%		

司债券 (第二期)			日	日	日			价”); 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)分期兑付,利随本清; 3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息,每年的1月31日设置为付息日。
2021年公开发行公司债券 (第三期)	H1 金科 04	149495	2021年 06月23 日	2021年 06月24 日	2026年 12月31 日	100,000.00	6.30%	
2022年公开发行公司债券 (第一期)	H2 金科 01	149803	2022年 02月16 日	2022年 02月17 日	2026年 12月31 日	150,000.00	8.00%	
投资者适当性安排(如有)	H9 金科 03、H0 金科 02、H0 金科 03、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01: 根据公司于 2022 年 5 月 19 日披露的《关于公司债券投资者适当性管理安排调整的公告》, 自 2022 年 5 月 20 日起债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入, 原持有债券的专业投资者中的个人投资者可以选择继续持有到期或选择卖出债券。							
适用的交易机制	作为特定债券转让							
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	否							

逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额 (万元)	未按期偿还的原因	处置进展
2020年公开发行公司债券 (第二期)(品种一)(H0 金科 03)	6,484.38	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响, 公司流动性面临较大困境, 存在较大的刚性兑付压力, 经公司多方筹措资金, 公司未能按期足额兑付本期公司债应付本息。	自本期公司债未按期足额偿付应付本息以来, 公司积极履行主体责任, 与持有人就后续处置方案保持密切沟通, 积极听取持有人诉求, 寻求债务风险化解方案, 保护债券持有人合法权益; 目前, 本期债券关于展期方案的持有人会议正在召开过程中, 截至本报告出具日, 关于本期公司债展期的持有人会议仍在表决过程中, 公司正在就展期事宜与持有人持续沟通, 并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用



**H9 金科 03/19 金科 03:** 发行人有权决定是否在“19 金科 03”存续期的第 2 年末调整“19 金科 03”的票面利率。发行人已于“19 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 25 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，“19 金科 03”债券存续期后 1 年的票面利率调整为 6.00%。发行人发出关于是否调整“19 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“19 金科 03”的回售登记期为 2021 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 16 日。2021 年 7 月 5 日金科股份发布《金科地产集团股份有限公司关于“19 金科 03”回售结果公告》，“19 金科 03”部分持有人选择在回售登记期内回售，回售行权日为 2021 年 7 月 8 日，回售数量 8,838,461 张，回售金额 883,846,100.00 元。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约。由于根据 2022 年 6 月 23 日发布的《关于召开“19 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》和 2022 年 6 月 23 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“19 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，因此公司境外债券未按时兑付应付利息，未触发 H9 金科 03 的违约情形。

**H0 金科 02/20 金科 02:** 发行人有权决定是否在“20 金科 02”存续期的第 3 年末调整“20 金科 02”的票面利率。发行人已于“20 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“H0 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“H0 金科 02”债券存续期后 2 年的票面利率为 6.30%。发行人发出关于是否调整“H0 金科 02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“H0 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“H0 金科 02”的回售登记期为 2023 年 1 月 16 日至 2023 年 1 月 20 日（仅限交易日）。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H0 金科 02 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》和于 2023 年 2 月 10 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的第二次补充通知》，“H0 金科 02”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 2 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根

据公司于 2023 年 2 月 20 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排，已行使回售选择权的债券持有人回售申报作废。

**H0 金科 03/20 金科 03:** 发行人有权决定是否在“20 金科 03”存续期的第 2 年末调整“20 金科 03”的票面利率。发行人已于“20 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“H0 金科 03”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.00%。发行人发出关于是否调整“H0 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“H0 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“H0 金科 03”的回售登记期为 2022 年 4 月 27 日至 2022 年 5 月 6 日（仅限交易日）。

由于根据 2022 年 5 月 23 日发布的《关于召开“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》和 2022 年 5 月 30 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，“20 金科 03”于 2022 年 5 月 26 日至 2022 年 5 月 27 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于修改宽限期适用情形的议案》和《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。此后为配合本期债券持有人后续交易、转让安排，持有人可在 2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 16 日期间（仅限交易日）通过深圳证券交易所系统撤销回售申报。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约。由于“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，因此公司境外债券未按时兑付应付利息，未触发 H0 金科 03 的违约情形。

因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付 H0 金科 03 应付本息。截至本报告出具日，关于 H0 金科 03 展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

**H0 金科 04/20 金科 04:** 发行人有权决定是否在“20 金科 04”存续期的第 3 年末调整“20 金科 04”的票面利率。发行人将于“20 金科 04”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于

是否调整“20 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H0 金科 04 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》和于 2023 年 2 月 10 日发布《关于召开“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的第二次补充通知》，“H0 金科 04”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 2 月 28 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 3 月 1 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

**H1 金科 01/21 金科 01：**发行人有权决定是否在“21 金科 01”存续期的第 2 年末调整“21 金科 01”的票面利率。发行人已于“21 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“H1 金科 01”债券存续期后 2 年的票面利率为 6.20%。发行人发出关于是否调整“H1 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“H1 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“H1 金科 01”的回售登记期为 2022 年 12 月 23 日至 2022 年 12 月 29 日（仅限交易日）。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H1 金科 01 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》，“H1 金科 01”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 20 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人

会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排，已行使回售选择权的债券持有人回售申报作废。

**H1 金科 03/21 金科 03：**发行人有权决定是否在“21 金科 03”存续期的第 2 年末调整“21 金科 03”的票面利率。发行人将于“21 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H1 金科 03 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H1 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》，“H1 金科 03”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 18 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 19 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

**H1 金科 04/21 金科 04：**发行人有权决定是否在“21 金科 04”存续期的第 2 年末调整“21 金科 04”的票面利率。发行人将于“21 金科 04”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H1 金科 04 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通

知》，“H1 金科 04”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 18 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 19 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

**H2 金科 01/22 金科 01：**发行人有权决定是否在“22 金科 01”存续期的第 2 年末调整“22 金科 01”的票面利率。发行人将于“22 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“22 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“22 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“22 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H2 金科 01 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》，“H2 金科 01”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 18 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 19 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
H9 金科 03	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信证券评估有限公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋滕、刘汝健	021-60330988
H0 金科 02	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海	-	梅佳	0755-82520746

		信 南方大厦 21 层、22 层			
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋滕、李昂	021-60330988
H0 金科 03	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	石焯、王钰莹	021-60330988
H0 金科 04	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	石焯、王钰莹	021-60330988
H1 金科 01	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	石焯、王钰莹	021-60330988
H1 金科 03	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	白茹、王钰莹	021-60330988

	司				
H1 金科 04	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、唐明、宋军	弋守川、唐明、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	白茹、王钰莹	021-60330988
H2 金科 01	中山证券有限责任公司	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信 南方大厦 21 层、22 层	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、唐明、宋军	弋守川、唐明、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋滕、李佳荫	021-60330988

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
H9 金科 03	158,000.00	158,000.00	0.00	-	-	是
H0 金科 02	40,000.00	40,000.00	0.00	-	-	是
H0 金科 03	125,000.00	125,000.00	0.00	-	-	是
H0 金科 04	45,000.00	45,000.00	0.00	-	-	是
H1 金科 01	75,000.00	75,000.00	0.00	-	-	是
H1 金科 03	220,000.00	220,000.00	0.00	-	-	是
H1 金科 04	100,000.00	100,000.00	0.00	-	-	是
H2 金科 01	150,000.00	150,000.00	0.00	-	-	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

**H9 金科 03:** 根据《关于金科地产集团股份有限公司“19 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将其持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 39%股权质押给“19 金科 03”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“19 金科 03”债券的质押增信；根据《关于召开“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“天津博翠湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权向 H9 金科 03 提供质押担保。同时，根据《关于召开“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》及《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》约定，若“H9 金科 03”、“H0 金科 03”本次持有人会议决议表决通过，“天津博翠湾项目”将同时为“H9 金科 03”和“H0 金科 03”提供质押担保增信，截至本报告出具之日，H0 金科 03 持有人会议表决程序尚未结束，以上项目公司的股权收益权将视“H0 金科 03”本次持有人会议最终表决情况确定后续担保增信事宜。

后续兑付方案详见《关于召开“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H0 金科 02:** 根据《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金都城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H0 金科 03:** 根据《关于召开“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》，发行人将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司（发行人全资子公司）70%的股权、“长沙金科



集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司（发行人全资子公司）30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“H0 金科 03”债券的质押增信。

后续兑付方案详见《关于召开“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信措施的议案》。

**H0 金科 04:** 根据《关于召开“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金科城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H1 金科 01:** 根据《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金科城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H1 金科 03:** 根据《关于召开“H1 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平

谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金科城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H1 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H1 金科 04:** 根据《关于召开“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司”H1 金科 04 “2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金科城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和“石家庄正定悦府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H2 金科 01:** 根据《关于召开“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司”H2 金科 01 “2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“北京平谷岭秀项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权、“顺德金科城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“福州嘉迪广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权、“天津金科集美天城”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科·未来壹号”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司

（或项目公司直接或间接股东）穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

后续兑付方案详见《关于召开“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	102001441. IB	2020 年 07 月 28 日	2020 年 07 月 30 日	2023 年 07 月 30 日	85,000.00	5.58%	本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。	全国银行间债券市场
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 金科地产 MTN002	102001614. IB	2020 年 08 月 21 日	2020 年 08 月 25 日	2024 年 08 月 25 日	90,000.00	5.48%	本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	102100601. IB	2021 年 03 月 30 日	2021 年 03 月 31 日	2026 年 03 月 01 日	50,000.00	6.30%	1、截至 2023 年 2 月 1 日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单	

								价”）； 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清；3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，采用“按年付息”加“利随本清”相结合的方式，2024年9月1日、2025年3月1日、2026年3月1日设置为付息日。	
金科地产集团股份有限公司2021年度第三期超短期融资券	21 金科地产 SCP003	012103505. IB	2021年09月22日	2021年09月23日	2026年03月01日	100,000.00	6.80%	1、截至2023年2月1日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）； 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期	全国银行间债券市场

								兑付，利随本清；3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，采用“按年付息”加“利随本清”相结合的方式，2024年9月1日、2025年3月1日、2026年3月1日设置为付息日。	
金科地产集团股份有限公司2021年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	012105496. IB	2021年12月22日	2021年12月23日	2022年09月19日	80,000.00	6.80%	本期债券不计复利，存续期间本息于2023年6月16日支付，利随本清。	全国银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			仅限于全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）						
适用的交易机制			在全国银行间债券市场流通转让						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

## 逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额（万元）	未按期偿还的原因	处置进展
20 金科地产 MTN001	10,000	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付本期公司债应付本息。	自本期中期票据未按期足额偿付应付本息以来，公司积极履行主体责任，与持有人就后续处置方案保持密切沟通，积极听取持有人诉求，寻求债务风险化解方案，保护债券持有人合法权益；目前，本期中期票据关于展期方案的持有人会议正在召开过程中，截至本报告出具日，关于本期中期票据展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。
20 金科地产 MTN002	15,000	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付本期公司债应付本息。	自本期中期票据未按期足额偿付应付本息以来，公司积极履行主体责任，与持有人就后续处置方案保持密切沟通，积极听取持有人诉求，寻求债务风险化解方案，保护债券持有人合法权益；目前，本期中期票据关于展期方案的持有人会议正在召开过程中，截至本报告出具日，关于本期中期票据展期的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

**20 金科地产 MTN001：**发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN001”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.58%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN001”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN001”的回售登记期为 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 12 日（仅限工作日）。

根据召集人于 2022 年 7 月 19 日发布的《关于召开金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议的公告》和 2022 年 7 月 27 日发布的《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，“20 金科地产 MTN001”于 2022 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 26 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》、《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》。根据“20 金科地产 MTN001”2022 年第一次持有人会议表决结果，本期债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN001”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN001”分期应付本息。截至本报告出具日，关于“20 金科地产 MTN001”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

**20 金科地产 MTN002：**发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN002”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN002”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.48%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率及调整幅度的公告

后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN002”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN002”的回售登记期为 2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 5 日（仅限工作日）。

根据召集人于 2022 年 8 月 12 日发布的《关于召开金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议的公告》和 2022 年 8 月 22 日发布的《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，“20 金科地产 MTN002”于 2022 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 19 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》、《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》。根据“20 金科地产 MTN002”2022 年第一次持有人会议表决结果，本期债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN002”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN002”分期应付本息。截至本报告出具日，关于“20 金科地产 MTN002”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

**21 金科地产 MTN001：**发行人有权决定是否在“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“21 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人将于“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“22 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“22 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 MTN001”的交叉保护条款，随即公司于 2022 年 12 月 30 日发布《关于召开金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的公告》，“21 金科地产 MTN001”于 2023 年 1 月 28 日至

2023 年 3 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据召集人于 2023 年 3 月 22 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“交叉保护条款”的议案，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

**21 金科地产 SCP003：**2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 SCP003”的交叉保护条款，随即公司于 2022 年 12 月 30 日发布《关于召开金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议的公告》，“21 金科地产 SCP003”于 2023 年 1 月 28 日至 2023 年 3 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据召集人于 2023 年 3 月 20 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“交叉保护条款”的议案，并接受议案约定的本息兑付安排。

**21 金科地产 SCP004：**2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 SCP004”的交叉保护条款，截至本报告出具日，关于“21 金科地产 SCP004”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
20 金科地产 MTN001	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
20 金科地产 MTN001	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
20 金科地产 MTN001	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
20 金科地产 MTN001	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
20 金科地产 MTN001	大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01	-	肖尧、马映雪	13697660396、18513990536
20 金科地产 MTN002	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区西绒线胡同 28 号天安大厦三层	-	邹晓琴、蒋伟	010-56366528
20 金科地产	北京德恒律师事	北京西城区金融	-	朱敏、荣秋立	010-52682888



MTN002	务所	街 19 号富凯大厦 B 座十二层			
20 金科地产 MTN002	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
20 金科地产 MTN002	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
20 金科地产 MTN002	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	王兴萍、付晓林	010-85679696
21 金科地产 MTN001	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	杨声伟	021-61616478
21 金科地产 MTN001	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
21 金科地产 MTN001	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
21 金科地产 MTN001	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	张文选、刘莉婕	010-85679696
21 金科地产 SCP003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
21 金科地产 SCP003	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
21 金科地产 SCP003	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
21 金科地产 SCP003	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
21 金科地产 SCP004	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区西绒线胡同 28 号天安大厦三层	-	邹晓琴、蒋伟	010-56366528
21 金科地产 SCP004	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
21 金科地产 SCP004	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
21 金科地产 SCP004	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
21 金科地产 SCP004	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	王兴萍、付晓林	010-85679696

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
20 金科地产 MTN001	100,000.00	100,000.00	0.00	-	-	是
20 金科地产 MTN002	100,000.00	100,000.00	0.00	-	-	是
21 金科地产 MTN001	50,000.00	50,000.00	0.00	-	-	是
21 金科地产 SCP003	100,000.00	100,000.00	0.00	-	-	是
21 金科地产 SCP004	80,000.00	80,000.00	0.00	-	-	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

**6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响**

适用 不适用

**20 金科地产 MTN001：**根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由武汉金科长信置业有限公司将其持有的宜昌金宏房地产开发有限公司 49%股权及南昌华翔环境工程有限公司持有的江西中农房投资置业有限公司 33%股权质押给“20 金科地产 MTN001”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科地产 MTN001”债券的质押增信。

后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》中的《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》。

**20 金科地产 MTN002：**根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由武汉金科长信置业有限公司将其持有的宜昌金宏房地产开发有限公司 49%股权及南昌华翔环境工程有限公司持有的江西中农房投资置业有限公司 33%股权质押给“20 金科地产 MTN001”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“20 金科地产 MTN001”债券的质押增信。

后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第一次持有人会议议案概要》中的《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》。

**21 金科地产 MTN001:** 根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议决议公告》，发行人将“成都金科中梁美院项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60%的股权收益权向 21 金科地产 MTN001 提供质押担保。

后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议议案概要》中的《关于变更“21 金科地产 MTN001”发行条款的议案》。

**21 金科地产 SCP003:** 根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 60%股权质押给“21 金科地产 SCP003”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“21 金科地产 SCP003”债券的质押增信。根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议决议公告》，发行人将“武汉桃湖美镇项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权、“广州花都博悦湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权向 21 金科地产 SCP003 提供质押担保。同时，根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》、《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议议案概要》和《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2023 年第一次持有人会议议案概要》约定，若“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”及“21 金科地产 SCP003”本次持有人会议决议表决通过，“武汉桃湖美镇项目”、“广州花都博悦湾项目”对应的上述股权收益权将同时为“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”及“21 金科地产 SCP003”提供质押担保增信。截至本报告出具之日，“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”持有人会议表决程序尚未结束，以上项目公司的股权收益权将视“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 SCP004”本次持有人会议最终表决情况确定后续担保增信事宜。

后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议议案概要》中的《关于变更“21 金科地产 SCP003”发行条款的议案》。

**21 金科地产 SCP004:** 根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由遵义金科房地产开发有限公司将其持有的遵义葭骏房地产开发有限公司 60%股权质押给“21 金科地产 SCP004”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“21 金科地产 SCP004”债券的质押增信。

后续兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议议案概要》中的《关于变更“21 金科地产 SCP004”发行条款的议案》。

#### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

具体情况参见财务报告附注五、22。

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	84.21%	132.18%	-36.29%
资产负债率	87.02%	79.07%	7.95%
速动比率	28.28%	37.22%	-24.02%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-2,279,524.44	589,615.45	-486.61%
EBITDA 全部债务比	-26.28%	20.51%	-46.79%
利息保障倍数	-2.82	1.87	-250.80%
现金利息保障倍数	2.63	2.95	-10.85%
EBITDA 利息保障倍数	-2.78	1.91	-245.55%
贷款偿还率	55.03%	100%	-44.97%
利息偿付率	64.44%	100%	-35.56%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 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(2023)8-316 号
注册会计师姓名	唐明、宋军

审计报告正文

金科地产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金科股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）所述，截至 2022 年 12 月 31 日，金科股份公司货币资金账面余额为 119.58 亿元，相关负债中，短期借款 72.18 亿元，一年内到期的非流动负债 393.55 亿元，其他应付款拆借款 57.32 亿元，长期借款及应付债券 223.52 亿元。金科股份公司可用于偿还一年内到期有息负债的货币资金严重不足，资金流动性困难，截至 2022 年 12 月 31 日累计未能如期偿还有息债务金额合计 180.33 亿

元（不含利息），债权人有权按照融资协议要求金科股份公司偿还相关负债。此外，因存货跌价准备计提等因素影响，金科股份公司 2022 年发生归属于母公司股东净亏损 213.92 亿元。上述情况表明存在可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）房地产开发项目的收入确认

###### 1. 事项描述

相关信息披露详见附注三（二十六）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2022 年度营业收入总额的 89.32%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目收入确认上的细小错误汇总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

###### 2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查金科股份公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）对本年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交房条件的支持性文件（如竣工备案验收登记证、交房公告、交房通知书等），以评价相关房产销售收入是否符合金科股份公司的收入确认政策；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本核对销售收入台账及结转面积，同时进行毛利分析，并选取样本对销售均价进行比较分析，评价房产销售收入结转的准确性；

(5) 就资产负债表日前后确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

## (二) 房地产开发项目存货可变现净值的评估

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）6。截至 2022 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中列报的存货账面价值为 1,848.43 亿元，占资产总额的比例为 61.71%，存货中的开发产品、开发成本及拟开发产品（以下合称房地产开发项目存货）的账面余额合计 1,989.41 亿元，房地产开发项目存货跌价准备余额 151.04 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及金科股份公司管理层（以下简称管理层）重大的判断和估计。由于房地产开发项目存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值估计相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 选取样本对房地产开发项目进行实地观察，并询问这些项目的开发进度及根据最新预测所更新的存货动态成本预算情况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较；

(4) 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2022 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2021 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

(5) 复核管理层对可变现净值的测算过程。

## 五、其他信息

金科股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## **六、管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估金科股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

## **七、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊



可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金科股份公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就金科股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：唐明  
（项目合伙人）

中国注册会计师：宋军

二〇二三年四月二十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	11,958,462,537.88	28,908,126,226.31
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	817,704.73	119,369,469.97
应收账款	955,599,821.59	2,925,586,948.72
应收款项融资		
预付款项	8,617,011,305.05	9,158,593,142.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	36,681,820,455.00	38,793,982,192.52
其中：应收利息		
应收股利	11,397,071.78	8,750,000.00
买入返售金融资产		
存货	184,843,320,163.42	228,114,817,104.95
合同资产	892,120,650.80	1,110,383,679.53
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,304,329,266.11	9,941,459,746.87
流动资产合计	252,253,481,904.58	319,072,318,511.09
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	147,339,827.90	180,318,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,582,647,943.70	25,737,498,211.19
其他权益工具投资	955,555,321.72	2,467,212,091.20
其他非流动金融资产	12,000,000.00	
投资性房地产	13,635,950,600.00	15,194,480,356.55
固定资产	2,608,925,009.80	3,213,002,372.25
在建工程	14,364,208.65	37,463,993.88

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	88,323,611.38	412,616,638.94
无形资产	196,141,136.97	195,454,655.00
开发支出		
商誉	2,639,186.68	421,074,639.74
长期待摊费用	37,718,223.98	84,543,071.51
递延所得税资产	4,995,696,812.43	4,119,211,576.98
其他非流动资产	5,000,000.00	226,666,807.91
非流动资产合计	47,282,301,883.21	52,289,542,415.15
资产总计	299,535,783,787.79	371,361,860,926.24
流动负债：		
短期借款	7,234,311,398.28	4,714,247,812.29
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	1,793,139,505.68	
衍生金融负债		
应付票据	157,453,900.34	8,635,320,028.75
应付账款	31,199,133,118.42	26,975,889,538.25
预收款项	70,464,656.21	51,685,812.61
合同负债	103,463,446,991.52	124,649,514,452.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,121,587,140.03	790,864,653.25
应交税费	4,676,588,117.25	4,420,973,282.16
其他应付款	40,373,705,338.53	34,733,597,712.55
其中：应付利息	2,058,352,616.01	
应付股利	87,334,663.95	203,558,247.66
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	39,960,430,560.17	27,963,244,365.93
其他流动负债	5,180,694,236.81	8,457,235,403.39
流动负债合计	235,230,954,963.24	241,392,573,061.90
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	19,080,457,016.84	41,435,302,402.47
应付债券	3,271,988,470.50	7,574,592,113.11
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	77,726,732.27	346,421,378.95
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	655,737,473.52	
递延收益	262,174,350.20	276,009,025.78
递延所得税负债	2,070,439,462.78	2,604,703,650.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,418,523,506.11	52,237,028,570.62
负债合计	260,649,478,469.35	293,629,601,632.52
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		4,148,380,000.00
其中：优先股		
永续债		4,148,380,000.00
资本公积	6,912,607,206.42	6,610,374,577.81
减：库存股	188,262,821.63	211,667,605.80
其他综合收益	1,577,492,228.13	2,398,034,787.14
专项储备		
盈余公积	2,493,398,991.79	2,341,506,697.21
一般风险准备		
未分配利润	-3,684,807,310.14	18,291,284,538.95
归属于母公司所有者权益合计	12,450,144,110.57	38,917,628,811.31
少数股东权益	26,436,161,207.87	38,814,630,482.41
所有者权益合计	38,886,305,318.44	77,732,259,293.72
负债和所有者权益总计	299,535,783,787.79	371,361,860,926.24

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	38,468,601.21	89,589,250.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,388,353.70	2,104,391.34
应收款项融资		
预付款项	965,573.81	36,493,627.70
其他应收款	108,966,302,406.67	117,761,059,203.24
其中：应收利息		
应收股利	2,208,835,455.25	1,586,448,383.47
存货	16,357,606.05	55,733,906.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	128.62	3,150,782.17

流动资产合计	109,023,482,670.06	117,948,131,162.00
非流动资产：		
债权投资	131,513,400.00	135,863,400.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	31,317,943,930.13	28,868,890,602.15
其他权益工具投资	954,091,162.86	2,257,200,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		13,142,000.00
固定资产	6,643,936.34	20,876,150.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	25,645,381.75	36,635,641.75
无形资产	1,644,113.67	2,276,289.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,753,019.49	14,083,707.88
递延所得税资产	1,040,313,375.52	876,199,015.53
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	33,487,548,319.76	32,230,166,806.56
资产总计	142,511,030,989.82	150,178,297,968.56
流动负债：		
短期借款	4,450,591,081.70	337,755,529.00
交易性金融负债	1,793,139,505.68	
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,489,257.38	12,833,856.17
预收款项	61,162.00	
合同负债	3,127,384.48	997,010.31
应付职工薪酬	185,736,626.27	419,533,849.71
应交税费	372,401,818.82	341,839,564.25
其他应付款	92,433,998,814.44	98,442,994,588.86
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,498,573,771.33	11,590,275,518.68
其他流动负债	5,373,118.75	3,052,591,341.41
流动负债合计	112,755,492,540.85	114,198,821,258.39
非流动负债：		
长期借款	240,000,000.00	688,880,000.00
应付债券	3,271,988,470.50	7,331,392,113.11

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	26,679,881.43	25,114,756.82
长期应付款	5,334,340.00	5,334,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	117,256,995.81	
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债		6,662,428.29
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,661,319,062.45	8,057,443,012.93
负债合计	116,416,811,603.30	122,256,264,271.32
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		4,148,380,000.00
其中：优先股		
永续债		4,148,380,000.00
资本公积	8,086,866,068.94	6,371,836,385.49
减：库存股	188,262,821.63	211,667,605.80
其他综合收益	-978,358,630.53	614,732.40
专项储备		
盈余公积	2,622,721,346.81	2,448,620,817.58
未分配利润	11,211,537,606.93	9,824,533,551.57
所有者权益合计	26,094,219,386.52	27,922,033,697.24
负债和所有者权益总计	142,511,030,989.82	150,178,297,968.56

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	54,861,882,201.21	112,309,671,075.80
其中：营业收入	54,861,882,201.21	112,309,671,075.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	59,931,055,804.71	103,243,064,854.81
其中：营业成本	51,298,974,241.40	92,969,932,744.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	857,553,557.47	1,781,636,266.69
销售费用	3,113,771,068.56	4,559,918,226.36

管理费用	2,648,707,423.39	3,159,595,069.35
研发费用	31,793,450.81	101,573,670.24
财务费用	1,980,256,063.08	670,408,878.10
其中：利息费用	2,094,478,861.20	1,102,679,458.66
利息收入	455,785,531.54	607,559,753.38
加：其他收益	111,774,966.19	238,468,611.33
投资收益（损失以“-”号填列）	688,815,063.22	1,264,617,257.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-636,197,856.79	793,754,630.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,987,248,224.47	400,503,639.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,422,214,263.08	-66,853,459.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15,074,360,910.13	-2,162,309,593.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,116,934.60	-4,919,715.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-23,750,290,037.17	8,736,112,960.52
加：营业外收入	172,004,561.66	267,147,715.06
减：营业外支出	919,205,856.83	424,668,399.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-24,497,491,332.34	8,578,592,276.22
减：所得税费用	-802,606,756.79	1,890,302,512.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,694,884,575.55	6,688,289,763.78
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,694,884,575.55	6,688,289,763.78
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-21,392,041,770.47	3,600,569,271.89
2. 少数股东损益	-2,302,842,805.08	3,087,720,491.89
六、其他综合收益的税后净额	-821,813,165.36	-111,687,055.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-820,542,559.01	-68,421,536.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-798,070,835.78	-252,580,100.58
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		

3. 其他权益工具投资公允价值变动	-798,070,835.78	-252,580,100.58
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-22,471,723.23	184,158,564.54
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,025,139.06	
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	-20,446,584.17	184,158,564.54
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-1,270,606.35	-43,265,519.38
七、综合收益总额	-24,516,697,740.91	6,576,602,708.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	-22,212,584,329.48	3,532,147,735.85
归属于少数股东的综合收益总额	-2,304,113,411.43	3,044,454,972.51
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-4.08	0.61
(二) 稀释每股收益	-4.08	0.61

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

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	240,348,888.87	346,133,971.90
减：营业成本	59,508,972.13	43,334,285.50
税金及附加	1,814,430.18	6,398,462.27
销售费用	37,547,921.92	8,011,908.14
管理费用	66,176,129.02	718,337,167.91
研发费用		
财务费用	418,052,106.79	30,943,853.73
其中：利息费用	1,663,915,422.73	1,701,702,575.27
利息收入	1,461,402,975.26	1,676,925,900.29
加：其他收益	2,065,322.65	4,349,972.35
投资收益（损失以“-”号填列）	2,267,226,369.71	4,367,427,514.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-422,077,249.91	-9,265,312.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		



“－”号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列)	-422,190,224.68	-3,051,917.50
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-144,227,390.52	-1,037,765.38
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-7,786,830.30	
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-61,941.43	81,172.15
二、营业利润（亏损以“－”号填列)	1,352,274,634.26	3,906,877,270.37
加：营业外收入	5,782,209.88	21,378,385.37
减：营业外支出	117,477,055.91	45,737.79
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	1,240,579,788.23	3,928,209,917.95
减：所得税费用	103,283,698.96	-204,205,210.13
四、净利润（净亏损以“－”号填列)	1,137,296,089.27	4,132,415,128.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	1,137,296,089.27	4,132,415,128.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	-978,973,362.93	-4,846,392.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-977,331,627.85	15,800,125.68
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-977,331,627.85	15,800,125.68
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,641,735.08	-20,646,517.72
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,027,002.68	
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	-614,732.40	-20,646,517.72
六、综合收益总额	158,322,726.34	4,127,568,736.04
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	39,423,116,938.03	100,197,598,560.28
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,202,628,895.51	4,831,762.43
收到其他与经营活动有关的现金	11,548,155,923.09	54,498,961,669.74
经营活动现金流入小计	53,173,901,756.63	154,701,391,992.45
购买商品、接受劳务支付的现金	23,221,511,678.03	67,475,793,426.31
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		
拆出资金净增加额		
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	4,751,438,126.95	7,005,964,548.66
支付的各项税费	3,053,512,323.71	5,657,528,094.33
支付其他与经营活动有关的现金	16,900,253,815.98	60,358,041,102.22
经营活动现金流出小计	47,926,715,944.67	140,497,327,171.52
经营活动产生的现金流量净额	5,247,185,811.96	14,204,064,820.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	308,651,915.40	1,490,749,719.10
取得投资收益收到的现金	27,660,538.48	27,536,326.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,500,407.91	7,738,084.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	370,673,512.75	1,066,305,349.24
收到其他与投资活动有关的现金	279,922,131.86	977,504,293.00
投资活动现金流入小计	989,408,506.40	3,569,833,772.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,012,830.01	406,094,758.43
投资支付的现金	198,704,799.83	3,128,237,798.55
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	211,882,419.88	1,736,560,497.80
支付其他与投资活动有关的现金	4,680,475,966.76	93,433,160.12
投资活动现金流出小计	5,111,076,016.48	5,364,326,214.90
投资活动产生的现金流量净额	-4,121,667,510.08	-1,794,492,442.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	10,161,672.95	2,074,151,700.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,161,672.95	2,074,151,700.48
取得借款收到的现金	4,455,535,065.10	55,642,061,865.70
收到其他与筹资活动有关的现金	311,800,615.19	5,343,201,554.83

筹资活动现金流入小计	4,777,497,353.24	63,059,415,121.01
偿还债务支付的现金	18,665,828,035.63	75,591,613,984.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,179,231,526.89	11,567,095,836.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	269,831,005.09	605,405,068.79
支付其他与筹资活动有关的现金	603,975,961.12	3,199,253,726.84
筹资活动现金流出小计	23,449,035,523.64	90,357,963,547.48
筹资活动产生的现金流量净额	-18,671,538,170.40	-27,298,548,426.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27,147,629.30	-173,394,767.40
五、现金及现金等价物净增加额	-17,518,872,239.22	-15,062,370,815.46
加：期初现金及现金等价物余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
六、期末现金及现金等价物余额	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	4,217,376.08	356,354,756.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,301,812,787.33	185,746,804,429.50
经营活动现金流入小计	5,306,030,163.41	186,103,159,186.08
购买商品、接受劳务支付的现金		3,743,105.84
支付给职工以及为职工支付的现金	63,091,174.41	193,020,075.65
支付的各项税费	2,441,317.12	37,927,591.66
支付其他与经营活动有关的现金	2,881,814,146.24	188,577,917,774.84
经营活动现金流出小计	2,947,346,637.77	188,812,608,547.99
经营活动产生的现金流量净额	2,358,683,525.64	-2,709,449,361.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,350,000.00	252,900,518.45
取得投资收益收到的现金	92,241,707.81	3,804,968,570.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		122,666.37
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	96,591,707.81	4,057,991,755.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		564,866.74
投资支付的现金	30,000,000.00	3,138,211,400.00
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	30,000,000.00	3,138,776,266.74
投资活动产生的现金流量净额	66,591,707.81	919,215,489.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	14,029,014,815.91
收到其他与筹资活动有关的现金	9,550,615.19	5,320,392,698.82
筹资活动现金流入小计	1,509,550,615.19	19,349,407,514.73
偿还债务支付的现金	3,342,398,000.00	14,574,159,475.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	611,221,806.98	4,362,649,492.05

支付其他与筹资活动有关的现金	9,705,500.00	514,383,255.02
筹资活动现金流出小计	3,963,325,306.98	19,451,192,222.98
筹资活动产生的现金流量净额	-2,453,774,691.79	-101,784,708.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	18,644.61	150,407.36
五、现金及现金等价物净增加额	-28,480,813.73	-1,891,868,173.77
加：期初现金及现金等价物余额	29,585,046.06	1,921,453,219.83
六、期末现金及现金等价物余额	1,104,232.33	29,585,046.06

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													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	其他	小计			
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816 .00		4,148,380,000 .00		6,610,374,577 .81	211,667,605 .80	2,398,034,787 .14		2,341,506,697 .21		18,291,284,538 .95		38,917,628,811 .31	38,814,630,482 .41	77,732,259,293 .72
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	5,339,715,816 .00		4,148,380,000 .00		6,610,374,577 .81	211,667,605 .80	2,398,034,787 .14		2,341,506,697 .21		18,291,284,538 .95		38,917,628,811 .31	38,814,630,482 .41	77,732,259,293 .72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			- 4,148,380,000 .00		302,232,628.6 1	- 23,404,784. 17	- 820,542,559.0 1		151,892,294.5 8		- 21,976,091,849 .09		- 26,467,484,700 .74	- 12,378,469,274 .54	- 38,845,953,975 .28
（一）综合收益总额							- 820,542,559.0 1				- 21,392,041,770 .47		- 22,212,584,329 .48	- 2,304,113,411. 43	- 24,516,697,740 .91
（二）所有者投入和减少资本			- 4,148,380,000 .00		312,954,817.3 8	- 23,404,784. 17							325,637,412.78	- 8,714,299,005. 64	- 12,526,319,404 .09
1. 所有者投入的普通股														- 8,714,299,005. 64	- 8,714,299,005. 64
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				9,578,163.22						9,578,163.22			9,578,163.22
4. 其他			- 4,148,380,000 .00	303,376,654.16	- 23,404,784.17					316,059,249.56			- 3,821,598,561.67
(三) 利润分配								113,729,608.93	- 293,630,316.60	- 179,900,707.67	- 1,360,056,857.47		- 1,539,957,565.14
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备								113,729,608.93	- 113,729,608.93	0.00			
3. 对所有者(或股东)的分配									- 179,900,707.67	- 179,900,707.67	- 1,360,056,857.47		- 1,539,957,565.14
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. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他				- 10,722,188.77				38,162,685.65	- 290,419,762.02	- 4,400,637,076.37			- 262,979,265.14
四、本期末	5,339,715,816			6,912,607,206	188,262,821	1,577,492,228	2,493,398,991		-	12,450,144,110	26,436,161,207		38,886,305,318

余额	.00			.42	.63	.13		.79	3,684,807,310.14		.57	.87	.44
----	-----	--	--	-----	-----	-----	--	-----	------------------	--	-----	-----	-----

上期金额

单位：元

项目	2021 年度													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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
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	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	187,147,480.80	-68,421,536.04		418,855,181.43		474,393,816.73		1,995,572,457.81	2,238,352,639.54	4,233,925,097.35
（一）综合收益总额							68,421,536.04				3,600,569,271.89		3,532,147,735.85	3,044,454,972.51	6,576,602,708.36
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	188,092,480.80							1,169,799,995.69	108,513,505.86	1,278,313,501.55
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.80							-188,092,480.80	108,513,505.86	-79,578,974.94
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00										2,006,610,000.00		2,006,610,000.00
3. 股份支付计入所有者权益															

益的金额												
4. 其他				-						-		-
			648,717,523.51							648,717,523.51		648,717,523.51
(三) 利润分配												
				-945,000.00			413,241,512.81	-	-			-
								3,176,698,472.77	2,762,511,959.96	914,615,838.83		3,677,127,798.79
1. 提取盈余公积							413,241,512.81	-	0.00			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配				-945,000.00				-	-			-
								2,763,456,959.96	2,762,511,959.96	914,615,838.83		3,677,127,798.79
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他							5,613,668.62	50,523,017.61	56,136,686.23			56,136,686.23
四、本期末余额	5,339,715,816.00	4,148,380,000.00	6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14	2,341,506,697.21	18,291,284,538.95	38,917,628,811.31	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72		



## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40		2,448,620,817.58	9,824,533,551.57		27,922,033,697.24
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他					1,716,310,478.93				60,370,920.30	543,338,282.69		2,320,019,681.92
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		8,088,146,864.42	211,667,605.80	614,732.40		2,508,991,737.88	10,367,871,834.26		30,242,053,379.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-		-1,280,795.48	-	-		-	-		-
			4,148,380,000.00									
						23,404,784.17	978,973,362.93		113,729,608.93	843,665,772.67		4,147,833,992.64
（一）综合收益总额							978,973,362.93			1,137,296,089.27		158,322,726.34
（二）所有者投入和减少资本					9,578,163.22	-						32,982,947.39
1. 所有者投入的普通股												
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					9,578,163.22							9,578,163.22
4. 其他						-						23,404,784.17
						23,404,784.17						
（三）利润分配									113,729,608.93	-293,630,316.60		-179,900,707.67
1. 提取盈余公积									113,729,608.93	-113,729,608.93		
2. 对所有者										-179,900,707.67		-179,900,707.67

(或股东)的分配												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他			-									-
			4,148,380,000.0		-10,858,958.70							4,159,238,958.7
			0									0
四、本期期末余额	5,339,715,816.0				8,086,866,068.9	188,262,821.6	-		2,622,721,346.8	11,211,537,606.		26,094,219,386.
	0				4	3	978,358,630.5		1	93		52
							3					

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.0		2,141,770,000.0		6,373,944,586.9	24,520,125.00	5,461,124.4		2,052,220,310.6	9,020,385,949.0		24,908,977,662.
	0		0		8		4		4	9		15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	5,339,715,816.0 0		2,141,770,000.0 0		6,373,944,586.9 8	24,520,125.00	5,461,124.4 4		2,052,220,310.6 4	9,020,385,949.0 9		24,908,977,662. 15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.0 0		-2,108,201.49	187,147,480.8 0	4,846,392.0 4		396,400,506.94	804,147,602.48		3,013,056,035.0 9
（一）综合收益总额							- 4,846,392.0 4			4,132,415,128.0 8		4,127,568,736.0 4
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.0 0		-2,108,201.49	188,092,480.8 0						1,816,409,317.7 1
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.8 0						-188,092,480.80
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.0 0									2,006,610,000.0 0
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-2,108,201.49							-2,108,201.49
（三）利润分配						-945,000.00			413,241,512.81	3,176,698,472.7 7		2,762,511,959.9 6
1. 提取盈余公积									413,241,512.81	-413,241,512.81		
2. 对所有者（或股东）的分配						-945,000.00				- 2,763,456,959.9 6		- 2,762,511,959.9 6
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他									-16,841,005.87	-151,569,052.83		-168,410,058.70
四、本期期末余额	5,339,715,816.0 0		4,148,380,000.0 0		6,371,836,385.4 9	211,667,605.8 0	614,732.40		2,448,620,817.5 8	9,824,533,551.5 7		27,922,033,697. 24

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 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，总部位于重庆市两江新区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2022 年 12 月 31 日，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 29,114,399 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,310,601,417 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动为房地产开发、物业管理、机电设备安装；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。

本财务报表业经公司 2023 年 4 月 27 日第十一届第三十三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（以下简称重庆金科）等 767 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

### 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

2022 年，因受宏观经济环境、行业环境、融资环境多重不利因素叠加影响，本公司公开市场再融资受阻，到期融资无法续期、新增开发贷款和购房客户按揭贷款放缓，公司陷入债务违约的流动性困境。截至 2022 年 12 月 31 日，公司到期未能偿还的有息债务本金合计 180.33 亿元（其中短期借款逾期 52.36 亿元、一年内到期的非流动负债逾期 100.16 亿元、其他应付款拆借款 27.81 亿元）；此外，公司部分经营性应付款项亦存在逾期未偿还情况。包括金融机构、合作方在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁（参见本

附注十一（二）之相关说明）。本年度市场持续低迷，因存货跌价准备计提等因素形成公司 2022 年度归属于母公司股东净亏损为 213.92 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金账面余额为 119.58 亿元，相关负债中，短期借款 72.18 亿元，一年内到期的非流动负债 393.55 亿元，其他应付款拆借款 57.32 亿元，长期借款及应付债券 223.52 亿元。公司可用于偿还一年内到期有息负债的货币资金严重不足，资金流动性困难。

上述事项或情况均表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。公司管理层编制并审核了的公司 2023 年度经营活动现金流预测表，审慎考虑公司日后的流动资金、经营状况以及可用的融资来源，以评估公司是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保公司于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。为改善公司持续经营能力、保障股权债权人利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层将继续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。具体措施包括以下几个方面：

1. 稳定生产经营保障交付：公司将“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，专款专用保交付，千方百计推动保交楼风险化解。

2. 多措并举提振销售质量：公司将围绕“有回款的销售”，系统提升销售能力，持续优化营销方案，盘活可售资源、挖掘沉淀资产潜力；同时将开展体系化、精细化的现金流管理工作，抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，保障资金的良性运转。

3. 妥善制定债务化解方案：随着国家一系列利好政策的出台，房企融资环境持续改善，公司将针对自身信用状况，制定债务化解方案，缓解现金流压力；争取新增融资投放置换部分存量融资；开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 27 日，公司新签订展期协议的有息负债合同金额为 133.20 亿元，公司将按此持续推进债务化解事项。

4. 保护既有资产安全：公司将统筹平衡解决好保交楼、稳经营、增量融资、优化债务等多重经营目标的平衡。依法分类制定针对公司股权、应收债权、实物资产、无形资产的保护措施。

5. 用好股权融资引进战投：用好上市房企股权融资“再开闸”的重大利好政策，成立专项工作小组，积极推动包括国资平台在内的战略投资者引进工作。

6. 着力促进业务转型升级：公司将在聚焦主业的同时，加大轻资产业务（包括代建、产业和商业等）拓展力度和运营能力构建。结合战略投资者引进，研究与国家战略方向一致的新赛道。

今年以来，中央政府和部委多次强调房地产是国民经济的支柱产业，在经济社会发展中有着重要

位置。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，采取上述切实计划与措施，本公司管理层认为公司于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司认为采用持续经营基础编制 2022 年度财务报表是恰当的。

尽管如此，本公司能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：银行借款、应付债券等债务的偿还是否将继续根据原（或计划）约定的时间表执行；本公司能否成功取得相关银行金融债权人及债券债权人等不会就上述逾期偿还及违约事项在将来行使其要求本公司偿还所有剩余借款本金、应付债券等的权利的书面确认；本公司能否及时在银行借款到期时续借或者展期、取得新的融资安排，以偿还到期债务并满足未来营运及资本开支需求，并持续遵守或满足借款协议的所有条款；本公司能否在需要时进行相关资产的处置，并及时回笼现金补充流动资金。如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

### 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）营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日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。

#### （六）合并财务报表的编制方法

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

#### （七）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。

#### （八）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。

#### （九）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



生日的即期汇率折算。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。

## （十）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三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 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

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

## (3) 金融负债的后续计量方法

## 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

## 3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

## 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

## (4) 金融资产和金融负债的终止确认

## 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生

或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了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）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）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. 金融工具减值

##### （1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确

认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——联营、合营企业往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——项目预售监管共管户资金		况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——保证金组合		
其他应收款——合作方经营往来款组合		
其他应收款——合并范围内关联往来款组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	
债权投资——信托业保障基金组合	投资性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——政府购房款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 1.5%
应收账款——合并范围内关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 0
应收账款——房屋销售应收款组合（账龄组合）	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——其他业务应收款组合（账龄组合）		
合同资产——政府工程组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——联营、合营企业工程组合		
合同资产——保证金		
合同资产——其他组合		

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	1.50

1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

② 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	1.70
1-2 年	6.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（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、拟开发产品、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。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

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，开发用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和周转房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，按照单个存货项目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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## （十二）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面

价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

#### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

##### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

##### （2）资产减值损失转回的会计处理



后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## (十四) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，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。

#### （十五）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。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

（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，其差额计入其他综合收益。

#### （十六）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

#### （十七）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。

#### （十八）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。

#### （十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，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	5-10
商标权	3-5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、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。

#### （二十一）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。

#### （二十二）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。

### （二十三）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。

### （二十四）股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

##### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

#### （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《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2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. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）



客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售合同收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的政府代建等房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### (2) 物业服务合同收入

在提供物业服务过程中确认收入。

### (3) 建造合同收入

在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

## (二十七) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政

府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类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成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十八) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (二十九) 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。

### (三十) 租赁

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租

赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (三十一) 分部报告

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。

## (三十二) 其他重要的会计政策和会计估计

### 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

### （三十三）重要会计政策变更

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更未对公司财务报表产生重大影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更未对公司财务报表产生重大影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更未对公司财务报表产生重大影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
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	实际缴纳的流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外（详见本财务报表附注四（二）、（三）），本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

### （二）税收优惠

根据国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、《西部地区鼓励类

产业目录（2020 年本）》、《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）、重庆凯尔辛基园林有限公司（以下简称凯尔辛基）、重庆庆科商贸有限公司（以下简称庆科商贸）等 62 家子公司 2022 年度企业所得税按 15% 的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）规定，高驰国际设计有限公司、重庆金科同辉信息技术服务有限公司、重庆源昊装饰工程有限公司、金科新能源有限公司 2022 年度适用 15% 企业所得税税率。

### （三）其他

1. 按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，金科智慧服务下设的各物业分公司的企业所得税实行按法人企业“统一计算、汇总清算”方式向金科智慧服务登记注册地税务机关汇总纳税申报，总机构及各分支机构就地办理税款缴库或退库。金科智慧服务及其下属重庆、四川、陕西、贵州、云南、广西、湖北恩施和新疆地区的物业管理分公司企业所得税税率为 15%，其余地区的企业所得税税率为 25%。

2. 子公司香港俊德国际贸易有限公司因设立于香港地区，故适用 8.25% 所得税税率。

3. 子公司金裕控股集团有限公司（以下简称金裕控股）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。

## 五、合并财务报表项目注释

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	31,957.18	56,155.53
银行存款[注]	10,126,347,236.43	27,645,195,277.30
其他货币资金	1,832,083,344.27	1,262,874,793.48
合 计	11,958,462,537.88	28,908,126,226.31
其中：存放在境外的款项总额	225,206.80	1,057,160,551.01

[注] 本年末银行存款余额中包含与合作方及资方共管资金 2,819,349,260.48 元、预售监管资金 7,021,306,733.64 元，该预售监管资金可根据项目具体情况，在符合《预售资金监管办法》相关条件

下用于支付项目工程款、税费、贷款本息等

(2) 其他说明

其他货币资金 1,832,083,344.27 元，其中：司法冻结 1,437,690,478.91 元、各类保证金及其他受限资金 394,392,865.36 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收票据

(1) 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 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	817,704.73	100.00			817,704.73
合 计	817,704.73	100.00			817,704.73

(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 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	119,369,469.97	100.00			119,369,469.97
合 计	119,369,469.97	100.00			119,369,469.97

商业承兑汇票的承兑人主要系公司常年稳定客户，经测试未发生减值，不计提坏账准备。

(2) 期末公司因出票人未履约而将应收票据转应收账款的情况

项 目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	67,225,202.51
小 计	67,225,202.51

3. 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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,082,154,229.22	100.00	126,554,407.63	11.69	955,599,821.59
合 计	1,082,154,229.22	100.00	126,554,407.63	11.69	955,599,821.59

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72
合 计	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府团购房款组合	46,430,183.95	696,452.76	1.50
房屋销售应收款 (账龄组合)	372,679,302.50	78,321,647.61	21.02
其他业务应收款 (账龄组合)	663,044,742.77	47,536,307.26	7.17
小 计	1,082,154,229.22	126,554,407.63	11.69

## 3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

## ① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	85,726,256.31	1,285,893.86	1.50
1-2 年	166,601,086.63	8,330,054.35	5.00
2-3 年	37,402,422.33	7,480,484.47	20.00
3-4 年	25,794,171.05	12,897,085.53	50.00
4-5 年	17,654,473.57	8,827,236.79	50.00
5 年以上	39,500,892.61	39,500,892.61	100.00



账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
小 计	372,679,302.50	78,321,647.61	21.02

## ② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	421,540,288.72	7,166,184.92	1.70
1-2 年	169,972,863.33	10,198,371.82	6.00
2-3 年	43,320,023.45	8,664,004.69	20.00
3-4 年	8,763,759.72	4,381,879.86	50.00
4-5 年	4,643,883.16	2,321,941.58	50.00
5 年以上	14,803,924.39	14,803,924.39	100.00
小 计	663,044,742.77	47,536,307.26	7.17

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	507,266,545.03
1-2 年	382,723,609.06
2-3 年	80,880,403.38
3-4 年	34,680,498.02
4-5 年	22,298,356.73
5 年以上	54,304,817.00
合 计	1,082,154,229.22

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	135,632,455.97	592,185,018.03		2,552,954.14		4,184,442.19	599,631,578.32	126,554,407.63
合 计	135,632,455.97	592,185,018.03		2,552,954.14		4,184,442.19	599,631,578.32	126,554,407.63

[注]其他本期增加系收购子公司增加的坏账准备，其他本期减少主要系处置子公司减少的坏账准备

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 4,184,442.19 元。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 228,810,645.78 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 21.14%，相应计提的坏账准备合计数为 9,620,539.75 元。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	682,820,055.54	7.93		682,820,055.54
1-2 年	4,954,339,203.17	57.49		4,954,339,203.17
2-3 年	792,089,233.16	9.19		792,089,233.16
3 年以上	2,187,762,813.18	25.39		2,187,762,813.18
合 计	8,617,011,305.05	100.00		8,617,011,305.05

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,013,137,482.54	65.65		6,013,137,482.54
1-2 年	907,483,693.47	9.91		907,483,693.47
2-3 年	543,148,257.48	5.93		543,148,257.48
3 年以上	1,694,823,708.73	18.51		1,694,823,708.73
合 计	9,158,593,142.22	100.00		9,158,593,142.22

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
郑州中原城市开发建设投资有限公司	2,325,845,118.44	[注 1]
南宁市财政局	1,076,723,908.06	未取得土地证
西安经济技术开发区管理委员会	752,955,196.95	[注 2]
陕西金逸源博房地产开发有限公司	748,042,663.77	[注 3]
贵阳市自然资源和规划局	726,044,011.25	未取得土地证

单位名称	期末数	未结算原因
小 计	5,629,610,898.47	

[注 1]系子公司河南国丰园置业有限公司与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定，实施标的项目土地整理和综合开发事宜，于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2022 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、拆迁安置及配套基础设施建设等工作仍在陆续进行中

[注 2]系子公司西安郭家庙村城改开发有限责任公司与西安经济技术开发区管理委员会签署的《合作协议书》约定，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发事宜，于以前年度向一级土地整理施工方支付的西安经济技术开发区土地储备中心土地出让金、村民拆迁款等。截至 2022 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、拆迁安置等工作仍在陆续进行中

[注 3]系子公司陕西金盛源房地产开发有限公司（以下简称陕西金盛源）于 2021 年 3 月 31 日通过公开招标中标草二村项目投资主体，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发，陕西金盛源下属子公司陕西科启泓泰房地产开发有限公司于以前年度代为支付的一级土地整治款。截至 2022 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理工作仍在陆续进行中

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 5,717,161,809.25 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 66.35%

## 5. 其他应收款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	11,397,071.78	8,750,000.00
其他应收款	36,670,423,383.22	38,785,232,192.52
合 计	36,681,820,455.00	38,793,982,192.52

### (2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
重庆力帆红星商业管理有限公司	8,750,000.00	8,750,000.00
其他	2,647,071.78	
小 计	11,397,071.78	8,750,000.00

### (3) 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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	38,438,204,039.46	100.00	1,767,780,656.24	4.60	36,670,423,383.22
小 计	38,438,204,039.46	100.00	1,767,780,656.24	4.60	36,670,423,383.22

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52
小 计	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52

## ② 采用组合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 (%)
联营、合营企业往来款组合	14,660,259,011.38	1,203,597,757.35	8.21
项目预售监管共管户资金[注]	2,349,039,130.95		
保证金组合	1,403,165,971.06	701,582.99	0.05
合作方经营往来款组合	16,818,103,344.01	38,472,315.21	0.23
账龄组合	3,207,636,582.06	525,009,000.69	16.37
其中：1年以内	2,014,801,423.82	20,148,014.24	1.00
1-2年	522,042,334.45	100,216,666.02	19.20
2-3年	246,718,005.14	49,343,601.03	20.00
3-4年	99,697,754.05	48,851,899.48	49.00
4-5年	49,800,679.68	31,872,435.00	64.00
5年以上	274,576,384.92	274,576,384.92	100.00
小 计	38,438,204,039.46	1,767,780,656.24	4.60

[注]因公司出现流动性紧张，为保证项目顺利交付，就部分项目的商品房销售资金实施封闭管理，由项目所在地政府及其指定方、公司所属项目公司及相关承办银行共同签署监管协议，将购房人按照商品房买卖合同支付的全部购房款转入预售款监管共管户实施专项管理；基于该类监管共管账户的开设主体为项目所在地相关监管机构或其指定方，公司相应将该类商品房销售资金于其他应收款科目列报

## 2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	8,044,577,022.66
1-2 年	14,629,578,211.30
2-3 年	9,191,314,927.96
3-4 年	4,438,594,447.52
4-5 年	1,706,347,620.68
5 年以上	427,791,809.34
小 计	38,438,204,039.46

## 3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初数	194,246,521.02	236,783,522.80		431,030,043.82
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-31,775,434.04	31,775,434.04		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,823,439,762.85	6,589,482.20		1,830,029,245.05
本期收回				
本期转回				
本期核销	2,179,150.76			2,179,150.76
其他变动[注]	-490,527,427.75	-572,054.12		-491,099,481.87
期末数	1,493,204,271.32	274,576,384.92		1,767,780,656.24

[注]其他变动主要系处置子公司减少的坏账准备

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 2,179,150.76 元。

## 5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作方经营往来款	16,818,103,344.01	18,866,443,921.78
联营、合营企业往来款	14,660,259,011.38	14,023,839,289.00
保证金	1,403,165,971.06	3,213,161,624.36
项目预售监管共管户资金	2,349,039,130.95	
应收暂付款	1,577,052,309.41	1,701,891,270.03
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
其他	1,464,550,637.65	1,244,892,496.17
小 计	38,438,204,039.46	39,216,262,236.34

## 6) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 7,031,078,611.29 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 18.29%，相应计提的坏账准备合计数为 110,951,374.64 元。

## 6. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	29,373,092.53		29,373,092.53
低值易耗品	301,920.16		301,920.16
库存商品	158,250,511.60		158,250,511.60
开发成本	158,640,405,972.47	8,256,597,570.39	150,383,808,402.08
拟开发产品	7,122,579,532.90	76,143,952.38	7,046,435,580.52
开发产品	33,178,244,767.76	6,770,966,546.72	26,407,278,221.04
出租开发产品	201,262,173.02		201,262,173.02
合同履约成本	616,610,262.47		616,610,262.47
合 计	199,947,028,232.91	15,103,708,069.49	184,843,320,163.42

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	41,180,558.03		41,180,558.03
低值易耗品	3,006,912.35		3,006,912.35
库存商品	141,083,184.80		141,083,184.80
开发成本	183,018,421,195.55	1,638,154,350.73	181,380,266,844.82
拟开发产品	7,429,522,925.91		7,429,522,925.91
开发产品	40,167,403,475.80	1,481,496,350.72	38,685,907,125.08
出租开发产品	299,141,468.52		299,141,468.52
合同履约成本	134,708,085.44		134,708,085.44
合 计	231,234,467,806.40	3,119,650,701.45	228,114,817,104.95

## (2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

## 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[注]	转回或转销	其他[注]	
开发成本	1,638,154,350.73	7,873,439,306.95			1,254,996,087.29	8,256,597,570.39
拟开发产品		76,143,952.38				76,143,952.38
开发产品	1,481,496,350.72	5,749,896,310.22	801,101,012.84	1,261,527,127.06		6,770,966,546.72
合 计	3,119,650,701.45	13,699,479,569.55	801,101,012.84	1,261,527,127.06	1,254,996,087.29	15,103,708,069.49

[注]开发成本竣工结转至开发产品而配比结转相应的存货跌价准备 740,672,602.65 元；企业合并

增加存货跌价准备 60,428,410.19 元，处置子公司减少存货跌价准备 514,323,484.64 元

## 2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转回或转销	本期减少-其他	期末数
重庆·金科城		126,205,580.06				126,205,580.06
重庆·西永天宸一期	58,989,912.75	192,548,957.46		25,715,731.81		225,823,138.40
重庆·集美锦湾		104,210,256.57				104,210,256.57
重庆·天壹府		124,139,322.28				124,139,322.28
忠县·金科集美江山		182,901,434.31				182,901,434.31
重庆涪陵·金科大都会		117,020,151.56		7,418,170.75		109,601,980.81
泸州·金科博翠湾	89,688,253.79	40,275,834.11		6,684,368.41		123,279,719.49
雅安·金科集美书香府		116,027,281.19				116,027,281.19
金科·美院		161,165,573.04				161,165,573.04
北京·金科中心	159,561,433.15			40,325,230.59		119,236,202.56
长沙·集美天辰		230,896,481.53				230,896,481.53

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转回或转销	本期减少-其他	期末数
益阳·金科集美东方		118,740,818.38				118,740,818.38
重庆万州·金科观澜-2		135,145,315.31				135,145,315.31
重庆梁平·集美东方		110,868,878.21				110,868,878.21
内江·金科翡翠公园		180,588,109.03				180,588,109.03
南充·金科集美天悦		130,762,692.77				130,762,692.77
南充·集美嘉悦		102,843,555.72				102,843,555.72
山东青岛·市北星辰		138,297,591.78				138,297,591.78
济南·东方博翠	469,161,576.73	147,692,557.05		172,144,734.22		444,709,399.56
淄博·金科集美天辰		133,749,717.67				133,749,717.67
贵州·九华瓏云		474,166,703.95				474,166,703.95
贵阳·花溪凤鸣一期		147,745,460.37				147,745,460.37
天津·金科天湖(南苑)		160,865,026.42				160,865,026.42
天津·金科博翠湾		1,474,171,021.39				1,474,171,021.39
合肥·半岛壹号	65,205,180.00	75,461,170.66				140,666,350.66
阜阳·集美阳光		107,941,605.09				107,941,605.09
亳州·金科府		113,432,143.17				113,432,143.17
蒙阳·金科集美公馆	201,090,751.57	62,597,626.34		48,767,447.80		214,920,930.11
南宁·金科观天下	195,076,215.22	7,076,544.88		56,712,563.02		145,440,197.08
南宁·金科博翠天宸		249,464,393.74		57,515,002.59		191,949,391.15
南宁·宾阳金科集美天宸		128,829,445.09				128,829,445.09
汕头·博翠府		172,914,823.54				172,914,823.54
佛山·山宣水富花园	196,817,712.88	196,930,287.82		23,430,263.78		370,317,736.92
广州·金科博翠明珠	199,988,993.47	17,888,874.91				217,877,868.38
南昌·集美阳光天宸项目		455,025,312.38				455,025,312.38
天津·渠阳府		150,982,878.02				150,982,878.02
廊坊·集美书香		229,206,351.35				229,206,351.35
重庆·两江健康科技新城		203,363,464.62		7,015,407.64		196,348,056.98
重庆·琅樾江山		236,430,527.42		6,534,153.35		229,896,374.07
武胜·金科天宸		120,187,264.60				120,187,264.60
其他汇总[注]	1,484,070,671.89	6,320,718,535.76	60,428,410.19	809,264,053.10	514,323,484.64	6,541,630,080.10
合计	3,119,650,701.45	13,699,479,569.55	60,428,410.19	1,261,527,127.06	514,323,484.64	15,103,708,069.49

[注]由于公司计提存货跌价准备项目数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露

### 3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

#### ① 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。

## ② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试，如应计提的存货跌价准备大于累计计提数，则补提存货跌价准备；如应计提的存货跌价准备小于累计计提数，则对已计提的存货跌价准备进行转回。

## (3) 借款费用资本化情况

2022 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 17,894,261,107.72 元(2021 年度为 17,757,694,624.24 元)，2022 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.59%(2021 年度为 7.69%)。

## (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·峯领万象	2021 年	2024 年	136,507.01	745,732,392.43	741,590,328.44
重庆·锦绣原麓	2021 年	2023 年	106,759.35	709,532,304.20	668,554,822.97
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年	2023 年	365,442.48	1,746,865,754.86	1,627,810,289.57
重庆·金科南山弈山浅	2019 年	2023 年	102,925.96	645,252,398.69	574,259,850.10
重庆·金科南山瞰山云	2020 年	2023 年	108,508.32	826,091,467.24	703,617,975.72
重庆·博翠未来	2020 年	2023 年	282,795.15	2,310,524,399.06	2,054,331,052.47
重庆·青溪林	2020 年	2023 年	71,643.26	628,768,636.42	590,941,744.84
重庆·博翠宸章	2020 年	2023 年	113,451.79	1,110,689,126.63	1,039,240,136.33
忠县·金科集美江山	2018 年	2023 年	196,126.07	1,063,749,736.78	1,049,133,035.17
重庆涪陵·金科大都会	2020 年	2024 年	107,058.19	698,966,188.67	659,411,289.51
成都·温江金科博翠湾	2020 年	2023 年	156,958.09	1,016,531,556.43	1,532,582,494.77
攀枝花·金科集美阳光	2018 年	2023 年	217,653.33	670,637,198.74	708,950,498.33
达州·集美天宸	2019 年	2023 年	151,515.81	700,632,980.13	1,212,143,490.72
宜宾·金科城	2020 年	2023 年	304,303.79	1,964,941,685.51	1,658,818,662.62
成都·金科博翠山	2020 年	2023 年	224,053.65	2,029,631,507.46	1,732,584,489.24
成都·金科中梁美院	2020 年	2023 年	242,855.54	2,069,405,352.24	1,833,912,498.47

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
绵阳·金科骏邦美院	2021 年	2023 年	192,933.70	1,104,112,482.86	1,002,844,027.37
金科·美院	2021 年	2024 年	237,127.38	1,321,424,135.39	1,121,729,168.21
浏阳·天湖新城	2011 年	2023 年	113,160.41	771,571,461.22	770,462,091.51
长沙·集美天辰	2018 年	2024 年	401,528.60	2,404,648,514.24	2,147,878,020.44
宜兴·金科洺里	2019 年	2023 年	149,355.57	704,425,945.56	1,349,264,082.42
宜兴·金科洺璋	2021 年	2024 年	105,000.00	664,221,873.30	600,686,726.48
苏州·印象平江花园	2020 年	2023 年	289,859.91	2,232,617,145.41	2,091,092,342.95
上饶·桃李郡	2021 年	2024 年	111,124.07	875,518,670.24	725,541,935.64
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年	2023 年	224,125.09	1,429,430,804.86	1,283,915,833.27
重庆铜梁·原乡美苑	2021 年	2023 年	188,351.56	784,777,442.37	701,502,946.16
达州·集美嘉悦	2020 年	2023 年	131,148.57	790,269,622.45	686,674,837.84
济南·金科世界城	2017 年	2024 年	284,092.30	1,825,443,188.50	1,827,440,478.02
济南·澜山公馆	2016 年	2023 年	183,521.63	985,562,862.39	880,104,237.88
济南·东方博翠	2018 年	2023 年	490,781.17	3,453,320,506.58	4,316,033,792.10
淄博·金科集美天辰	2018 年	2023 年	260,917.27	624,119,878.67	443,757,319.10
济南·集美天悦	2019 年	2023 年	208,668.29	1,979,869,269.17	1,869,729,690.47
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年	2023 年	108,535.83	949,244,325.05	791,050,127.41
济宁·集美礼悦	2020 年	2023 年	123,746.76	814,278,691.18	679,246,704.90
聊城·翰林天悦	2020 年	2023 年	139,290.59	1,071,600,454.92	887,581,596.75
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年	2023 年	175,772.70	991,641,384.23	925,369,056.40
金科·华都学林府	2021 年	2024 年	202,066.38	1,032,450,151.09	877,884,331.84
昆明·集美玉溪天宸	2019 年	2023 年	131,250.36	663,646,580.71	1,161,310,952.01
云南·金科集美天樾	2019 年	2023 年	142,077.89	626,277,783.00	441,687,833.05
昭通·集美星海	2020 年	2023 年	153,841.88	814,706,250.38	721,521,690.02
贵州·九华粼云	2018 年	2023 年	232,927.36	1,146,217,112.72	1,751,320,806.06
遵义·金科集美东方（二期）	2019 年	2023 年	187,467.05	640,990,816.84	956,667,324.24
贵阳·花溪凤鸣一期	2020 年	2023 年	182,332.98	1,509,192,778.20	1,293,349,588.28
西安·博翠天宸	2019 年	2023 年	363,828.19	2,570,629,091.68	1,768,872,831.56
安康·金科集美郡	2019 年	2023 年	155,397.29	963,285,758.97	801,572,415.89
咸阳·金科集美嘉悦	2020 年	2023 年	601,508.62	2,941,883,614.17	2,640,431,662.37
天津·金科天湖（南苑）	2017 年	2024 年	118,000.00	718,017,139.47	582,195,711.54
天津·金科博翠湾	2017 年	2023 年	513,900.00	2,879,752,790.18	2,768,404,996.59
合肥·四季春晓	2020 年	2023 年	91,827.00	877,061,276.58	824,380,378.40
南京·金科观天下山庄	2017 年	2023 年	316,120.06	1,210,083,249.96	990,074,426.40
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年	2024 年	267,392.88	1,225,055,861.33	1,102,176,327.17

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
阜阳·一方城	2019 年	2023 年	249,482.32	1,033,262,787.19	1,023,546,145.61
泰兴·金科集美雅苑	2019 年	2023 年	126,329.22	652,702,982.11	489,403,678.07
徐州·汉王小镇	2020 年	2024 年	416,091.52	903,729,270.39	761,327,440.74
南京·熹樾花园	2020 年	2024 年	216,800.00	1,469,055,776.50	1,331,360,559.41
临泉·集美云璟	2020 年	2023 年	61,408.59	611,721,161.77	488,824,974.05
亳州·金科府	2020 年	2023 年	121,855.64	934,957,275.51	748,043,240.03
南京·玖樾印象	2021 年	2023 年	269,635.26	2,365,572,928.15	2,266,016,999.12
金科·中原	2016 年	2023 年	3,953,400.00	4,579,822,849.07	4,185,024,150.63
洛阳·金科绿都天宸	2019 年	2023 年	226,422.27	1,076,507,581.43	1,053,354,013.56
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年	2023 年	150,112.00	1,376,293,695.12	1,308,236,900.63
金科·博翠东方	2019 年	2023 年	95,341.99	894,275,823.50	798,898,785.50
郴州·金科郡	2020 年	2023 年	110,614.77	940,846,856.83	839,840,643.08
南阳·桃李郡	2020 年	2023 年	75,467.66	720,344,746.74	649,651,214.94
信阳·金科集美五里	2021 年	2023 年	77,021.21	348,751,479.54	252,303,698.01
金科·集美书院	2020 年	2023 年	137,266.48	1,161,067,942.21	980,965,866.09
宜昌·云玺台	2020 年	2023 年	172,182.84	911,940,557.75	1,111,068,122.83
金科·桃湖美镇	2020 年	2023 年	429,668.32	1,632,433,440.35	1,570,613,239.67
荆州·博翠江樾	2020 年	2023 年	90,353.28	667,456,122.79	532,162,490.03
贵港·博园府	2019 年	2023 年	202,758.38	1,028,445,627.22	1,214,119,399.40
南宁·金科城	2020 年	2023 年	252,417.80	1,411,834,448.22	1,242,621,310.48
汕头·博翠府	2020 年	2023 年	217,249.00	1,190,808,443.46	1,334,987,388.64
佛山·山宜水富花园	2018 年	2023 年	185,346.17	807,467,800.64	745,652,717.11
广州·金科集美岭秀	2018 年	2023 年	224,586.59	1,394,343,939.63	1,366,601,200.07
佛山·金科城	2020 年	2023 年	309,280.46	2,235,833,642.04	2,036,662,292.28
广州·博悦湾	2021 年	2024 年	332,159.57	2,326,308,853.82	2,216,593,425.06
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2023 年	194,416.67	722,631,605.50	1,681,391,381.40
赣州·金科高速集美天宸·御玺	2020 年	2023 年	86,287.53	635,629,744.11	568,606,829.05
天津·集美天城	2018 年	2023 年	118,846.00	712,966,200.73	704,248,212.02
沈阳·集美天城	2018 年	2023 年	246,018.62	902,377,309.77	860,943,257.40
沈阳·集美东方	2019 年	2023 年	125,729.02	1,069,321,752.65	1,046,543,130.48
廊坊·集美书香	2020 年	2023 年	132,000.00	795,488,855.88	741,670,661.10
唐山·春熹湖上	2021 年	2023 年	178,500.00	1,112,981,322.78	1,032,821,586.97
沈阳·星空之城	2020 年	2023 年	103,712.94	819,861,286.42	761,715,085.63
杭州·金科时代天悦	2020 年	2023 年	173,881.12	1,410,055,044.05	1,190,144,638.95
绍兴·金科杭越府	2019 年	2023 年	191,448.39	1,685,339,233.25	1,461,138,721.60

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
绍兴·则水牌项目	2020 年	2023 年	467,836.91	4,284,299,672.07	3,709,246,914.06
常州·玖璋府	2021 年	2023 年	99,532.47	813,140,169.56	639,094,440.30
常州·启宸雅苑	2019 年	2023 年	227,612.46	2,259,244,801.34	2,138,847,536.92
郑州·北珑铂樾	2019 年	2023 年	257,540.79	2,331,301,495.45	2,092,349,084.63
山西·博翠天宸	2019 年	2023 年	404,188.00	1,082,702,130.54	1,416,835,685.47
江津·集美城	2019 年	2023 年	194,313.54	639,122,459.58	1,067,737,505.48
武汉·镜湖里	2018 年	2024 年	369,921.77	1,731,358,092.75	1,520,090,211.73
湖州·玺悦府	2021 年	2023 年	85,430.29	796,137,510.84	593,625,302.67
德阳·集美公馆	2020 年	2023 年	127,300.00	1,254,436,602.40	1,081,247,806.76
宜宾·集美江山	2020 年	2023 年	222,630.00	1,485,825,501.49	1,287,124,281.87
济南·金科博翠明湖	2021 年	2023 年	247,869.93	1,811,497,539.23	1,536,121,202.15
合肥·新站美的金科郡	2019 年	2023 年	247,232.20	1,000,698,593.03	
岳阳县·华容 145 亩项目	2019 年	2023 年	114,620.39	641,503,711.83	
其他汇总[注 2]				31,431,397,705.88	63,167,358,873.86
合计				158,640,405,972.47	183,018,421,195.55

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

[注 2]由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露

## 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
重庆万州·香山缘项目	2023 年	2026 年	87,332.15	282,069,600.00	282,069,600.00
长沙·空港城	2024 年	2025 年	415,845.15	400,094,776.32	350,836,938.23
金科·原乡山屿	2023 年	2026 年	144,160.97	520,323,109.11	520,268,039.26
济南·金科世界城	2023 年	2026 年	284,092.30	324,599,487.21	324,599,487.21
枣庄·金科恒信集美天宸	2023 年	2026 年	174,302.41	451,256,000.00	451,256,000.00
乌当旭辉金科·未来壹号（9 地 块）	2025 年	2028 年	348,382.04	1,373,437,002.91	1,372,548,981.56
贵阳·花溪凤鸣二期	2024 年	2026 年	374,014.60	1,420,087,092.90	1,419,238,057.90
乌当旭辉金科·未来壹号（8 地 块）	2025 年	2028 年	402,188.43	456,564,817.70	454,788,775.00
徐州·汉王小镇	2023 年	2026 年	127,887.17	588,662,330.55	588,662,330.55
金科·中原	2023 年	2026 年	3,953,400.0 0	489,032,799.22	489,032,799.22

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
金科汇丰兴业清泉城项目	2023 年	2025 年	192,048.12	225,233,472.00	225,233,472.00
华北晋冀-盐湖金科好运城	2023 年	2026 年	329,984.03	158,320,000.00	158,320,000.00
其他汇总[注 2]				432,899,044.98	792,668,444.98
合计				7,122,579,532.90	7,429,522,925.91

[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

[注 2]由于公司开发项目数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露

### 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·金科廊桥水乡	2018 年	186,917,486.69		41,443,393.62	145,474,093.07
重庆·金科城	2022 年	226,945,129.18	489,350,614.75	456,920,988.60	259,374,755.33
重庆·金科时代中心	2021 年	644,104,973.83	10,714,484.95	3,931,955.61	650,887,503.17
重庆·金科九曲河	2020 年	296,186,107.53		147,765,392.55	148,420,714.98
重庆·西永天宸一期	2022 年	738,275,598.61	530,281,520.27	674,652,986.84	593,904,132.04
重庆·西永天宸二期	2020 年	225,578,983.87		8,940,898.07	216,638,085.80
重庆东片区-渝北空港北地块	2018 年	120,256,201.05		2,025,137.36	118,231,063.69
重庆·天元道宗地二	2019 年	204,873,536.11		14,505,523.75	190,368,012.36
重庆·金科天元道（一期）	2020 年	221,770,834.93	7,330,021.08	34,123,897.01	194,976,959.00
重庆·金科御临河	2021 年	339,947,487.98		228,827,478.92	111,120,009.06
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020 年	124,773,003.18		20,926,002.45	103,847,000.73
重庆·金科集美阳光	2020 年	424,958,520.61		15,169,838.50	409,788,682.11
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021 年	385,796,803.61		201,547,572.39	184,249,231.22
重庆·博翠长江	2020 年	166,899,844.97		6,958,544.47	159,941,300.50
重庆·金科滨江中心	2021 年	237,934,228.97		36,700,603.03	201,233,625.94
重庆·集美锦湾	2020 年	255,625,835.40		16,032,552.72	239,593,282.68
重庆·天壹府	2021 年	294,971,571.26		88,542,028.14	206,429,543.12
重庆·金科朗廷雅筑	2021 年	244,265,643.11		41,403,133.60	202,862,509.51
江津·集美东方	2021 年	253,722,578.29		43,716,261.25	210,006,317.04
重庆·博翠山麓	2021 年	285,244,367.93		75,909,222.92	209,335,145.01
涪陵·金科中央公园城	2021 年	500,156,439.24	13,443,394.64	241,879,105.88	271,720,728.00
长寿·金科世界城	2022 年	282,780,953.54	98,129,395.89	209,714,013.52	171,196,335.91
重庆涪陵-涪陵金科天宸	2021 年	126,402,781.94		18,266,731.61	108,136,050.33
忠县·金科集美江山	2021 年	196,865,218.82		36,879,181.07	159,986,037.75
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	222,253,097.02		81,909,312.20	140,343,784.82

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆涪陵·金科大都会	2021 年	255,578,820.95		138,672,984.89	116,905,836.06
成都·武侯双楠站	2018 年	226,967,724.30	1,250,608.44	37,353,904.56	190,864,428.18
成都·金科博翠天宸	2020 年	164,429,740.03	9,310,731.37	29,831,051.20	143,909,420.20
泸州·金科博翠湾	2020 年	327,433,418.17	1,516,577.06	67,810,171.24	261,139,823.99
永川·金科集美天宸	2020 年	122,620,675.65		18,694,829.71	103,925,845.94
广汉·金科集美水岸	2022 年	133,119,556.08	394,129,372.09	369,096,514.29	158,152,413.88
合川·集美江山	2021 年	318,206,512.25	10,141,808.83	81,834,705.50	246,513,615.58
资阳·集美天悦	2022 年	198,555,921.43	311,063,166.86	345,091,029.93	164,528,058.36
郫都·集美天宸	2021 年	525,194,255.56		296,812,076.80	228,382,178.76
雅安·金科集美书香府	2022 年		530,462,064.73	418,946,295.92	111,515,768.81
泸州·集美天悦	2022 年		338,158,527.86	187,681,869.83	150,476,658.03
北京·金科天玺	2016 年	154,940,439.87	11,086,573.15		166,027,013.02
北京·金科中心	2018 年	270,702,919.16		67,731,833.59	202,971,085.57
浏阳·天湖新城	2015 年	130,889,906.41			130,889,906.41
湖南长沙-岳麓金科世界城 1 至 4 期	2018 年	179,091,914.10		5,731,221.29	173,360,692.81
郴州·金科城	2020 年	224,510,820.85	3,623,465.13	22,546,672.78	205,587,613.20
岳阳·集美东方	2021 年	619,145,114.35		340,899,353.42	278,245,760.93
永州·桃李郡	2022 年	194,232,155.55	523,289,664.90	505,289,030.55	212,232,789.90
无锡·城南世家	2021 年	191,716,965.57		18,058,948.97	173,658,016.60
无锡·财富商业广场	2022 年	11,575,639.59	1,019,984,216.42	289,774,179.60	741,785,676.41
宜兴·金科洺里	2022 年		684,043,410.58	497,233,159.80	186,810,250.78
苏州·源江筑	2020 年	282,237,065.06		148,491,755.81	133,745,309.25
重庆綦江·御景江湾	2022 年	98,305,931.88	359,134,362.67	157,638,254.09	299,802,040.46
重庆荣昌·礼悦东方	2022 年	774,713,470.07	346,508,930.13	628,420,029.15	492,802,371.05
重庆大足·集美天宸	2021 年	175,109,482.90		57,332,013.38	117,777,469.52
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	248,039,968.06	17,879,318.30	79,186,103.41	186,733,182.95
重庆铜梁·博翠云邸	2022 年	116,456,283.99	275,300,345.01	132,119,131.21	259,637,497.79
金科贝蒙·湖山壹号	2021 年	343,341,951.63	3,560,459.46	226,647,697.85	120,254,713.24
重庆·棠悦府	2022 年	304,900,505.45	346,098,466.92	325,457,022.64	325,541,949.73
金科贝蒙·湖山云麓	2022 年		389,920,293.68	139,598,682.07	250,321,611.61
重庆万州·金科观澜	2019 年	217,841,134.79	1,370,138.91	38,573,674.79	180,637,598.91
重庆万州·金科观澜-1 期	2020 年	183,591,110.93	52,006.33	19,277,265.89	164,365,851.37
重庆开州-云阳集美江悦一期	2021 年	206,879,302.86		19,326,276.87	187,553,025.99
重庆开县·雍景台	2021 年	213,709,371.09		17,052,412.80	196,656,958.29
重庆奉节·集美江畔	2021 年	128,246,591.51	32,098,084.78	43,454,905.68	116,889,770.61

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
内江·公园王府	2020 年	227,258,439.67		65,335,209.80	161,923,229.87
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年	387,218,969.88		253,585,875.13	133,633,094.75
内江·集美天宸	2022 年	140,520,512.97	131,933,520.92	138,962,507.45	133,491,526.44
遂宁·集美嘉悦	2021 年	225,186,271.80		89,433,852.30	135,752,419.50
内江·金科翡翠公园	2021 年	218,831,313.56		47,763,650.26	171,067,663.30
南充·金科集美天悦	2021 年	417,135,934.44		161,584,771.52	255,551,162.92
内江·集美星辰	2022 年	162,075,156.02	376,755,791.89	317,032,548.08	221,798,399.83
山东青岛·市北星辰	2017 年	216,686,476.67		36,655,027.98	180,031,448.69
济南·东方博翠	2022 年		865,953,816.25	710,770,266.01	155,183,550.24
淄博·金科集美天宸	2021 年	355,195,950.54		173,876,812.72	181,319,137.82
烟台·博翠山	2021 年	318,259,922.09		158,598,605.07	159,661,317.02
遵义·金科集美天宸	2021 年	121,698,677.96		18,782,867.92	102,915,810.04
贵阳·金科集美阳光	2020 年	218,262,681.57	1,991,845.54	95,768,438.42	124,486,088.69
遵义·金科集美翰林府	2022 年	89,168,627.42	163,811,611.14	111,712,167.04	141,268,071.52
贵州·九华黛云	2022 年	110,097,004.53	660,145,145.31	358,255,576.83	411,986,573.01
贵阳·阳明文化园 028 地块	2022 年		385,123,142.96	275,945,429.19	109,177,713.77
咸阳·金科世界城	2022 年	308,054,639.63	48,077,809.42	93,591,917.35	262,540,531.70
西安·未央天籁城	2022 年	79,582,165.60	98,334,291.76	7,335,236.06	170,581,221.30
合肥·半岛壹号	2020 年	411,970,845.40		75,799,777.09	336,171,068.31
合肥·天宸花园	2022 年	107,098,046.97	1,297,662,558.64	1,237,001,188.17	167,759,417.44
合肥·海悦东方花园	2020 年	262,556,690.98		161,820,432.21	100,736,258.77
合肥·都荟大观	2022 年	197,696,345.90	561,885,758.17	482,114,247.21	277,467,856.86
阜阳·集美阳光	2021 年	209,091,055.49	6,538,683.75	21,774,794.37	193,854,944.87
中原豫东·鄢陵金科·花与泉	2022 年		129,731,537.80	23,197,797.91	106,533,739.89
武汉·金科城	2022 年	721,642,882.33	575,715,166.28	765,800,425.87	531,557,622.74
孝感·金科集美府	2022 年		415,849,662.99	293,968,772.81	121,880,890.18
南宁·金科观天下	2021 年	498,955,432.31		152,193,830.48	346,761,601.83
南宁·金科博翠江山	2022 年		471,270,419.86	331,373,938.30	139,896,481.56
南宁·金科博翠天宸	2022 年		790,046,730.66	215,704,673.26	574,342,057.40
贵港·博园府	2022 年		394,114,109.89	125,154,194.69	268,959,915.20
汕头·博翠府	2022 年		243,984,993.03	131,201,764.56	112,783,228.47
佛山·金科博翠天下	2020 年	325,979,184.63		165,902,292.60	160,076,892.03
佛山·山宜水富花园	2021 年	189,171,815.76		76,154,703.50	113,017,112.26
广州·金科集美岭秀	2021 年	136,710,176.00	1,192,417.02	18,568,373.03	119,334,219.99
佛山·金科美湾花园	2022 年	261,653,990.66	298,858,423.55	389,614,551.78	170,897,862.43

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州·金科博翠明珠	2021 年	429,995,212.94		25,857,694.83	404,137,518.11
南昌·金科集美阳光	2021 年	545,005,616.91		318,871,182.86	226,134,434.05
南昌·金科博翠天下	2021 年	219,939,316.83		74,937,788.91	145,001,527.92
南昌·金科集美九龙湖	2022 年	74,664,851.99	135,308,523.01	79,678,926.22	130,294,448.78
南昌·集美阳光天宸项目	2022 年		979,018,216.24	480,347,399.73	498,670,816.51
瑞金·金科高速集美天宸	2021 年	209,332,619.96		89,897,920.16	119,434,699.80
景德镇·金科华地紫园	2022 年	115,580,741.22	469,161,905.58	441,177,989.95	143,564,656.85
沈阳·集美尚景	2021 年	295,452,554.91	24,483,350.03	109,791,851.58	210,144,053.36
天津·渠阳府	2021 年	503,291,766.26		177,219,326.42	326,072,439.84
沈阳·集美天城	2022 年	139,237,619.84	41,939,361.05	50,728,056.64	130,448,924.25
杭州·金科泰都	2021 年	333,876,314.42		224,735,696.69	109,140,617.73
重庆·两江健康科技新城	2021 年	594,502,582.01	13,731,145.09	70,059,693.75	538,174,033.35
重庆江津·集美郡	2020 年	140,273,269.84		15,992,535.83	124,280,734.01
山西·博翠天宸	2022 年	45,815,946.60	514,370,891.39	403,358,467.07	156,828,370.92
山西·智慧科技城	2022 年		189,244,359.89	35,069,917.85	154,174,442.04
江津·集美城	2022 年		522,749,280.35	170,698,125.31	352,051,155.04
重庆·琅樾江山	2022 年	655,093,413.92	200,333,665.77	293,716,810.69	561,710,269.00
岳阳·美的金科郡 14#地块	2021 年		228,978,287.57	118,949,445.10	110,028,842.47
合肥·新站美的金科郡	2022 年		178,058,967.09	39,711,083.96	138,347,883.13
其他汇总[注 2]		14,197,790,539.61	22,697,185,630.94	28,338,438,507.95	8,556,537,662.60
合计		40,167,403,475.80	40,872,773,046.02	47,861,931,754.06	33,178,244,767.76

[注 1]如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

[注 2]由于公司开发项目数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露

#### 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
重庆永川·金科中央公园城	21,079,669.07		4,223,592.11	16,856,076.96
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	55,285,201.00	667,797.51	1,542,465.24	54,410,533.27
长寿·金科世界城	7,426,913.25		216,484.32	7,210,428.93
浏阳·天湖新城	21,035,657.33		740,187.84	20,295,469.49
苏州·枫景颐庭	91,007,063.58		2,381,727.72	88,625,335.86
重庆大足·金科中央公园城	10,145,230.76		1,196.92	10,144,033.84
其他汇总[注]	93,161,733.53	5,352,032.57	94,793,471.43	3,720,294.67



项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合 计	299,141,468.52	6,019,830.08	103,899,125.58	201,262,173.02

[注]由于公司出租开发产品数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露

(5) 截至 2022 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 56,377,096,736.04 元（2021 年：63,805,283,882.04 元）。

## 7. 合同资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	901,301,133.70	9,180,482.90	892,120,650.80
合 计	901,301,133.70	9,180,482.90	892,120,650.80

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	1,120,879,776.78	10,496,097.25	1,110,383,679.53
合 计	1,120,879,776.78	10,496,097.25	1,110,383,679.53

### (2) 合同资产减值准备计提情况

#### 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	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备	10,496,097.25	-1,315,614.35					9,180,482.90
合 计	10,496,097.25	-1,315,614.35					9,180,482.90

#### 2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
政府工程组合	195,542,540.87	2,933,138.11	1.50
联营、合营企业工程组合	359,409,455.02	359,409.46	0.10
其他组合	346,349,137.81	5,887,935.33	1.70
小 计	901,301,133.70	9,180,482.90	1.02

## 8. 其他流动资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,604,585,240.78	856,032,094.87	1,748,553,145.91
待转流转税金	5,111,298,525.39		5,111,298,525.39
待抵扣增值税	1,444,477,594.81		1,444,477,594.81
其他			
合 计	9,160,361,360.98	856,032,094.87	8,304,329,266.11

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	3,037,781,217.08		3,037,781,217.08
待转流转税金	5,217,323,893.03		5,217,323,893.03
待抵扣增值税	1,685,354,636.76		1,685,354,636.76
其他	1,000,000.00		1,000,000.00
合 计	9,941,459,746.87		9,941,459,746.87

## (2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房地产销售	3,037,781,217.08	1,094,369,028.02	1,527,565,004.32	856,032,094.87	1,748,553,145.91
小 计	3,037,781,217.08	1,094,369,028.02	1,527,565,004.32	856,032,094.87	1,748,553,145.91

## (3) 其他说明

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城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、土地增值税及待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

## 9. 债权投资

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	147,339,827.90				147,339,827.90

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
合 计	147,339,827.90				147,339,827.90

(续上表)

项 目	期初数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	180,318,000.00				180,318,000.00
合 计	180,318,000.00				180,318,000.00

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

## 10. 长期股权投资

## (1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	7,678,840,950.80		7,678,840,950.80
对联营企业投资	16,903,806,992.90		16,903,806,992.90
合 计	24,582,647,943.70		24,582,647,943.70

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,122,260,373.25		9,122,260,373.25
对联营企业投资	16,615,237,837.94		16,615,237,837.94
合 计	25,737,498,211.19		25,737,498,211.19

## (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					
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	616,849,745.57			-69,057,324.22	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	227,910,377.66			15,404,488.04	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	230,992,258.35			13,726,026.76	

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
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	200,094,327.39			-35,913,978.17	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	253,002,832.25			-55,167,530.85	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	554,715,057.94		537,996,604.94		
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	340,920,679.26				
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	864,862,007.85			20,935,522.05	-998,136.38
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	714,012,193.75			-296,838,918.81	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）	574,620,666.62		569,627,108.03	-4,993,558.59	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	477,771,128.35			-16,549,421.12	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	334,730,151.04			-10,281,857.16	
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）		502,757,245.77		-10,317,280.38	
其他-合营企业	3,731,778,947.22	134,141,632.45	454,589,178.35	223,113,245.26	
小 计	9,122,260,373.25	636,898,878.22	1,562,212,891.32	-225,940,587.19	-998,136.38
联营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	252,216,120.08				
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	223,321,667.41			-157,146,146.05	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	894,992,223.81			-19,732,560.33	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	359,310,385.79		357,821,924.84	-1,488,460.95	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	213,097,388.53		139,055,346.23	2,008,796.79	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	192,367,148.98			14,483,684.10	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	220,795,277.91	76,215.04		31,139,420.44	
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司（以下简称茂名金晓）	274,517,159.18			-49,024,469.50	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）	734,929,932.86		734,906,711.19	-23,221.67	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）	257,981,299.21		257,981,299.21		
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	293,436,582.27			-20,375,322.11	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	228,477,270.21			-186,833.70	

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
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	536,142,110.64			-667,218.09	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	248,219,584.23			7,744.51	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	474,673,534.27			-45,212,785.98	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）	1,224,847,144.73			-238.73	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	499,836,965.85			-4,934,401.28	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	230,448,473.99			-3,263,569.20	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	598,915,826.77			11,745,794.84	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	535,600,933.40			27,896,551.43	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	357,106,453.67			-3,467,133.77	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	423,087,274.97			5,144,734.34	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	252,619,564.39	614,886.00		-3,765,403.46	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	849,336,565.65			-6,061,628.32	
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	189,351,146.79	98,988,920.00		32,791,146.30	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）	291,323,698.91			-9,529,996.20	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）	236,233,036.48			-169,939,114.72	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	662,982,571.64			16,006,693.22	
金科智慧服务		2,997,793,051.06		-8,278,381.55	
其他-联营企业	4,859,070,495.32	60,637,099.38	750,579,267.57	-48,384,949.96	-1,027,002.68
小计	16,615,237,837.94	3,158,110,171.48	2,240,344,549.04	-410,257,269.60	-1,027,002.68
合计	25,737,498,211.19	3,795,009,049.70	3,802,557,440.36	-636,197,856.79	-2,025,139.06

(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						
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）					547,792,421.35	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）					243,314,865.70	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）					244,718,285.11	

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		
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下 简称石家庄金辉）					164,180,349.22	
河北国控蓝城房地产开发有限公司 （以下简称国控蓝城）					197,835,301.40	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉 善盛诚）		16,718,453.00				
郑州新银科置业有限公司（以下简 称郑州新银科）					340,920,679.26	
金科置信集团有限公司（以下简 称金科置信）					884,799,393.52	
北京金科金碧置业有限公司（以下 简称北京金科金碧）					417,173,274.94	
合肥金骏美合房地产开发有限公司 （以下简称合肥金骏美合）						
重庆金美圆房地产开发有限公司（以 下简称重庆金美圆）					461,221,707.23	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以 下简称重庆金煜辉）					324,448,293.88	
淮安金吉置业有限公司（以下简 称淮安金吉）					492,439,965.39	
其他-合营企业		274,448,232.78			3,359,996,413.80	
小 计		291,166,685.78			7,678,840,950.80	
联营企业						
云南金科鑫海汇置业有限公司（以 下简称鑫海汇置业）					252,216,120.08	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以 下简称遵义美骏）					66,175,521.36	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以 下简称上海臻墨利）					875,259,663.48	
常熟金宸房地产开发有限公司（以 下简称常熟金宸）						
合肥昌恩房地产开发有限公司（以 下简称合肥昌恩）		76,050,839.09				
云南金宏雅房地产开发有限公司（以 下简称云南金宏雅）					206,850,833.08	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以 下简称衡阳鼎衡）					252,010,913.39	
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公 司（以下简称茂名金晓）					225,492,689.68	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下 简称嘉兴锦峪）						
沈阳新希望新裕置业有限公司（以 下简称沈阳新希望新裕）						
杭州凯璨企业管理有限公司（以下 简称杭州凯璨）					273,061,260.16	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以 下简称宁波恒香）					228,290,436.51	
台州世茂新里程置业有限公司（以 下简称台州世茂新里程）					535,474,892.55	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以 下简称武汉市藩秀）					248,227,328.74	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以 下简称襄阳金纶）					429,460,748.29	

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		
上海梁庞商业管理有限公司（以下简 称上海梁庞管理）					1,224,846,906.00	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏 州平泰）					494,902,564.57	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下 简称苏州骁竣）					227,184,904.79	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太 仓兴裕）					610,661,621.61	
常州金宸房地产开发有限公司（以下 简称常州金宸）					563,497,484.83	
海安市百俊房地产开发有限公司（以 下简称海安市百俊）					353,639,319.90	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下 简称无锡福阳）					428,232,009.31	
徐州美城房地产发展有限公司（以下 简称徐州美城）					249,469,046.93	
贵州和极企业管理有限公司（以下简 称贵州和极）					843,274,937.33	
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简 称嘉兴亚太）					321,131,213.09	
长沙航开房地产开发有限公司（以下 简称长沙航开）					281,793,702.71	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简 称南阳金耀恒都）					66,293,921.76	
重庆润田房地产开发有限公司（以下 简称重庆润田）					678,989,264.86	
金科智慧服务					2,989,514,669.51	
其他-联营企业		141,861,356.11			3,977,855,018.38	
小 计		217,912,195.20			16,903,806,992.90	
合 计		509,078,880.98			24,582,647,943.70	

## 11. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期 股利收 入	本期从其他综合收益转入留 存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有 限公司					
渤海银行股份有限公 司	1,464,158.86	198,012,091.20		-165,695,962.51	处置
和谐健康保险股份有 限公司	954,091,162.86	2,257,200,000.00			
厦门融汇汇广股权投 资合伙企业（有限合 伙）		12,000,000.00			
合 计	955,555,321.72	2,467,212,091.20		-165,695,962.51	

## (2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有对渝商投资集团股份有限公司、渤海银行股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

## (3) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认时公允价值	终止确认时 累计利得和损失	处置原因
渤海银行股份有限公司	195,838,910.40	-165,695,962.51	缓解流动性压力
小 计	195,838,910.40	-165,695,962.51	

## (4) 其他说明

公司对渝商投资集团股份有限公司股权投资成本 115,456,732.98 元，因被投资单位 2021 年提出破产重组申请，期末公允价值为 0 元；持有渤海银行股份有限公司股票的投资成本为 4,011,872.02 元，期末公允价值为 1,464,158.86 元；对和谐健康保险股份有限公司股权投资成本为 2,257,200,000.00 元，期末公允价值为 954,091,162.86 元；

截至 2022 年 12 月 31 日，上述其他权益工具投资中用于借款抵押的账面价值为 226,094,853.72 元。

## 12. 其他非流动金融资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	12,000,000.00	
合 计	12,000,000.00	

## (2) 其他说明

公司作为有限合伙人认购厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）基金份额，上述合伙企业已在中国证券投资基金业协会完成备案。

## 13. 投资性房地产

## (1) 明细情况



项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
期初数	12,994,160,040.41	2,200,320,316.14	15,194,480,356.55
本期变动			
加：在建工程后续投入	5,903,970.38	76,534,382.16	82,438,352.54
其他转入[注 1]	335,266,622.54		335,266,622.54
减：处置[注 2]	90,187,845.37		90,187,845.37
其他转出[注 1]		335,266,622.54	335,266,622.54
公允价值变动	-1,250,351,568.60	-300,428,695.12	-1,550,780,263.72
期末数	11,994,791,219.36	1,641,159,380.64	13,635,950,600.00

[注 1]系以前年度在建的投资性房地产本期完工

[注 2]本期处置投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，减少本期公允价值变动收益 17,810,853.57 元

#### (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地 产减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,672,737,600.00		-268,170,000.00		1,404,567,600.00
重庆金科乐方	1,331,932,700.00		-219,576,900.00		1,112,355,800.00
杭州博翠府商业公寓	394,020,300.00		-20,885,400.00		373,134,900.00
两江健康科技城	538,765,500.00		-86,118,700.00	36,406,500.00	416,240,300.00
蓝海领航商业公寓	598,125,400.00		-40,153,317.35	2,943,882.65	555,028,200.00
金科天宸荟公寓及商业	1,890,595,040.00		-218,692,740.00		1,671,902,300.00
金科滨江中心商业	731,018,500.00		-43,561,800.00		687,456,700.00
重庆金科悦 FUN	691,647,100.00		-76,106,496.50	25,217,203.50	590,323,400.00
徐州汉王听泉小镇	564,540,800.00	8,911,674.59	-69,181,374.59		504,271,100.00
昆明商业综合体项目-购物中心	2,846,600,000.00	5,903,970.38	-170,103,970.38		2,682,400,000.00
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,505,200,000.00		-95,900,000.00		1,409,300,000.00
龙兴御临河商业	328,687,823.92		-42,714,823.92		285,973,000.00
长寿金科美邻汇	304,302,300.00	26,611,289.44	-19,275,189.44		311,638,400.00
其他项目	1,796,307,292.63	41,011,418.13	-180,339,551.54	25,620,259.22	1,631,358,900.00
小 计	15,194,480,356.55	82,438,352.54	-1,550,780,263.72	90,187,845.37	13,635,950,600.00

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金及运营收入
涪陵金科美邻广场	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	11,082,682.75
重庆金科乐方	重庆市渝北区大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	13,976,090.16
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,734.98	
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	80,445.37	1,705,909.59
蓝海领航商业公寓	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,119.15	
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	44,362.43	18,291,090.64
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号	47,559.92	4,619,117.80
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路 1 号	26,700.75	11,852,964.29
徐州汉王听泉小镇商业	徐州市铜山区街道汉何路	82,581.36	[注]
昆明商业综合体项目-购物中心	昆明市广福路与陆广路交汇处红星宜居广场	155,547.11	122,826,092.50
慈溪商业综合体项目-购物中心	慈溪市白沙路街道北三环东路 1888 号	111,006.54	66,621,603.65
龙兴御临河商业	重庆市渝北区两江大道与怡园路交汇处	27,867.14	[注]
长寿金科美邻汇	重庆市长寿区桃源西三路	34,898.86	
其他项目		194,066.14	5,571,078.42
小 计		1,041,298.23	256,546,629.80

[注]项目尚未完工

## (3) 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
西城大院负一层	49,231,600.00	正在办理中
金科·观天下	120,984,000.00	正在办理中
金科·集美雅郡	40,797,970.29	正在办理中
金科仁里水乡	29,915,907.76	正在办理中
长寿金科美邻汇	311,638,400.00	正在办理中
小 计	552,567,878.05	

## (4) 其他说明

公司期末自持投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司评估，并由其出具重康评报字（2023）第 163-1 号、重康评报字（2023）第 163-2 号、重康评报字（2023）第 163-3 号等评估报告书。

## 14. 固定资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	2,608,899,703.66	3,213,000,890.98
固定资产清理	25,306.14	1,481.27
合 计	2,608,925,009.80	3,213,002,372.25

## (2) 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
账面原值				
期初数	3,071,988,600.65	58,023,602.34	190,110,602.69	93,731,913.91
本期增加金额	113,617,983.69	10,138,740.96	7,687,934.64	3,883,030.31
1) 购置	11,466,682.50	10,138,740.96	4,534,247.43	3,210,019.31
2) 企业合并增加			3,153,687.21	673,011.00
3) 存货转入	102,151,301.19			
本期减少金额	556,304,076.19	16,131,447.39	40,335,030.72	22,612,184.45
1) 处置或报废	454,306,621.90	5,174,454.43	8,998,960.96	13,296,461.68
2) 因股权处置减少	84,388,547.28	10,956,992.96	31,336,069.76	9,315,722.77
3) 转入存货	17,608,907.01			
期末数	2,629,302,508.15	52,030,895.91	157,463,506.61	75,002,759.77
累计折旧				
期初数	278,907,209.61	27,181,602.51	134,281,382.72	63,200,925.54
本期增加金额	107,278,027.71	9,151,348.42	20,971,150.37	11,647,143.66
1) 计提	107,278,027.71	9,151,348.42	18,717,678.30	11,153,499.32
2) 企业合并增加			2,253,472.07	493,644.34
本期减少金额	28,382,689.12	5,629,061.71	29,285,525.08	15,836,137.18
1) 处置或报废	25,802,445.66	1,554,310.91	7,032,929.29	11,646,796.09
2) 因股权处置减少	1,226,034.68	4,074,750.80	22,252,595.79	4,189,341.09
3) 转入存货	1,354,208.78			
期末数	357,802,548.20	30,703,889.22	125,967,008.01	59,011,932.02

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
减值准备				
期初数				
本期增加金额	232,034,961.01			
1) 计提	232,034,961.01			
本期减少金额	232,034,961.01			
1) 因股权处置减少	232,034,961.01			
期末数				
账面价值				
期末账面价值	2,271,499,959.95	21,327,006.69	31,496,498.60	15,990,827.75
期初账面价值	2,793,081,391.04	30,841,999.83	55,829,219.97	30,530,988.37

(续上表)

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	44,351,854.00	638,803,815.50	71,124,644.42	4,168,135,033.51
本期增加金额	989,270.73	461,487.18	26,150,182.53	162,928,630.04
1) 购置	582,453.20	461,487.18	15,136,349.34	45,529,979.92
2) 企业合并增加	406,817.53		11,013,833.19	15,247,348.93
3) 存货转入				102,151,301.19
本期减少金额	4,888,984.09		45,499,936.91	685,771,659.75
1) 处置或报废	1,672,054.25		1,211,501.12	484,660,054.34
2) 因股权处置减少	3,216,929.84		44,288,435.79	183,502,698.40
3) 转入存货				17,608,907.01
期末数	40,452,140.64	639,265,302.68	51,774,890.04	3,645,292,003.80
累计折旧				
期初数	35,699,860.11	363,713,955.76	52,149,206.28	955,134,142.53
本期增加金额	2,882,986.21	24,762,220.71	13,274,599.68	189,967,476.76
1) 计提	2,772,471.96	24,762,220.71	6,560,472.03	180,395,718.45
2) 企业合并增加	110,514.25		6,714,127.65	9,571,758.31

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
本期减少金额	3,466,929.58		26,108,976.48	108,709,319.15
1) 处置或报废	1,334,244.32		934,244.60	48,304,970.87
2) 因股权处置减少	2,132,685.26		25,174,731.88	59,050,139.50
3) 转入存货				1,354,208.78
期末数	35,115,916.74	388,476,176.47	39,314,829.48	1,036,392,300.14
减值准备				
期初数				
本期增加金额				232,034,961.01
1) 计提				232,034,961.01
本期减少金额				232,034,961.01
1) 处置或报废				232,034,961.01
期末数				
账面价值				
期末账面价值	5,336,223.90	250,789,126.21	12,460,060.56	2,608,899,703.66
期初账面价值	8,651,993.89	275,089,859.74	18,975,438.14	3,213,000,890.98

## (2) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
其他设备	4,999.00	
家电设备	6,513.95	1,481.27
电子设备	13,793.19	
小 计	25,306.14	1,481.27

## 15. 在建工程

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
零星工程	14,364,208.65		14,364,208.65	37,463,993.88		37,463,993.88
合 计	14,364,208.65		14,364,208.65	37,463,993.88		37,463,993.88

## 16. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	483,231,986.35	5,160,338.26	488,392,324.61
本期增加金额	305,276,392.10	1,008,569.32	306,284,961.42
1) 租入	303,998,991.81	1,008,569.32	305,007,561.13
2) 企业合并增加	1,277,400.29		1,277,400.29
本期减少金额	637,029,548.24	1,477,760.44	638,507,308.68
1) 处置	117,265,816.56	469,191.12	117,735,007.68
2) 因股权处置减少	519,763,731.68	1,008,569.32	520,772,301.00
期末数	151,478,830.21	4,691,147.14	156,169,977.35
累计折旧			
期初数	74,746,971.38	1,028,714.29	75,775,685.67
本期增加金额	54,018,126.07	621,945.08	54,640,071.15
1) 计提	53,803,370.03	621,945.08	54,425,315.11
2) 企业合并增加	214,756.04		214,756.04
本期减少金额	61,956,144.52	613,246.33	62,569,390.85
1) 处置	24,959,097.07	469,191.12	25,428,288.19
2) 因股权处置减少	36,997,047.45	144,055.21	37,141,102.66
期末数	66,808,952.93	1,037,413.04	67,846,365.97
账面价值			
期末账面价值	84,669,877.28	3,653,734.10	88,323,611.38
期初账面价值	408,485,014.97	4,131,623.97	412,616,638.94

## 17. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合 计
账面原值					
期初数	35,653,372.90	112,110,725.68	11,739,665.54	117,730,000.00	277,233,764.12
本期增加金额		156,741,082.31		69,428,900.00	226,169,982.31

项目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合计
1) 购置		10,515,571.06			10,515,571.06
2) 企业合并增加		973,072.40		69,428,900.00	70,401,972.40
3) 其他转入		145,252,438.85			145,252,438.85
本期减少金额	2,563,590.27	40,659,489.68	102,555.00	187,158,900.00	230,484,534.95
1) 处置	2,563,590.27	136,607.27	5,250.00		2,705,447.54
2) 因股权处置减少		40,522,882.41	97,305.00	187,158,900.00	227,779,087.41
期末数	33,089,782.63	228,192,318.31	11,637,110.54		272,919,211.48
累计摊销					
期初数	8,341,326.64	57,231,895.94	11,593,803.20	4,612,083.34	81,779,109.12
本期增加金额	1,053,553.92	15,594,540.40	15,801.83	14,951,232.50	31,615,128.65
1) 计提	1,053,553.92	15,293,717.61	15,801.83	14,951,232.50	31,314,305.86
2) 企业合并增加		300,822.79			300,822.79
本期减少金额	509,938.95	16,529,123.51	13,784.96	19,563,315.84	36,616,163.26
1) 处置	509,938.95	101,686.98			611,625.93
2) 因股权处置减少		16,427,436.53	13,784.96	19,563,315.84	36,004,537.33
期末数	8,884,941.61	56,297,312.83	11,595,820.07		76,778,074.51
账面价值					
期末账面价值	24,204,841.02	171,895,005.48	41,290.47		196,141,136.97
期初账面价值	27,312,046.26	54,878,829.74	145,862.34	113,117,916.66	195,454,655.00

[注]系金科智慧服务以前年度在收购物业管理项目过程中，于收购日确定的可识别客户关系价值

## 18. 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	
包头智慧物业服务有限公司 (以下简称包头智慧)	40,259,941.58		40,259,941.58		
重庆金科美利山物业服务有限 公司(以下简称美利山物业)	90,690,863.38		90,690,863.38		
重庆三心物业服务有限公 司(以下简称三心物业)	103,635,707.14		103,635,707.14		
四川通用物业管理有限任公 司(以下简称四川通用)	169,149,020.63		169,149,020.63		

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	
包头市众联行物业服务有限公司 (以下简称包头众联行)		13,811,404.92	13,811,404.92		
四川瑞德物业发展有限公司 (以下简称四川瑞德)		65,017,322.23	65,017,322.23		
重庆韵涵餐饮文化有限公司 (以下简称重庆韵涵)		143,406,287.39	143,406,287.39		
株洲高科物业管理有限公司 (以下简称株洲高科)		11,554,064.06	11,554,064.06		
其他	17,467,258.82	1,438,940.39	16,138,860.72		2,767,338.49
合计	421,202,791.55	235,228,018.99	653,663,472.05		2,767,338.49

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
包头智慧		19,709,355.75		19,709,355.75		
四川瑞德		10,560,467.34		10,560,467.34		
四川通用		117,316,150.74		117,316,150.74		
美利山物业		51,976,751.25		51,976,751.25		
三心物业		88,567,173.97		88,567,173.97		
其他	128,151.81					128,151.81
小计	128,151.81	288,129,899.05		288,129,899.05		128,151.81

## (3) 商誉减值测试过程

## 1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

## ① 包头智慧资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	1,111.30 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	5,137.30 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ② 美利山物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	2,451.34 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,520.43 万元



资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是
--	---

## ③ 三心物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	1,052.58 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,416.15 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ④ 四川通用资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	4,610.60 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	21,525.50 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ⑤ 四川瑞德资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	1,981.43 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	8,483.16 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ⑥ 重庆韵涵资产组组合

资产组或资产组组合的构成	餐饮经营权及餐饮服务产生的收入款项
资产组或资产组组合的账面价值	5,976.37 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	31,135.37 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组、四川通用资产组、四川瑞德资产组和重庆韵涵资产组现金流量预测使用的折现率分别为 16.00%、16.00%、16.00%、16.00%、16.00%和 14.00%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和物业服务、餐饮服务发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：物业单价的变动、物业管理面积的变动、用餐人数的变动、日均消费额的变动、营业成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

同时，根据公司聘请的艾华迪评估咨询有限公司出具的《关于金科资产组商誉减值测试项目报告》和《重庆韵涵餐饮文化有限公司商誉减值测试报告》，包头智慧、美利山物业、三心物业、四川通用、四川瑞德和重庆韵涵包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额分别为 3,166.36 万元、6,322.75 万元、2,559.43 万元、9,793.88 万元、7,427.12 万元和 32,993.18 万元。

经公司及评估机构对包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组、四川通用资产组、四川瑞德资产组和重庆韵涵资产组可收回金额的预计，对包头智慧、美利山物业、三心物业、四川通用和四川瑞德分别计提商誉减值准备 1,970.94 万元、5,197.68 万元、8,856.72 万元、11,731.62 万元、1,056.05 万元，与重庆韵涵资产组相关的商誉未出现减值损失。

## 19. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注 2]	期末数
装修费[注 1]	84,543,071.51	65,480,460.17	38,295,007.62	74,010,300.08	37,718,223.98
合 计	84,543,071.51	65,480,460.17	38,295,007.62	74,010,300.08	37,718,223.98

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期不再纳入合并范围导致减少

## 20. 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	3,156,301,258.55	767,200,137.40	1,717,328,314.02	417,934,248.00
可抵扣亏损	11,185,845,090.29	2,655,521,323.89	8,017,045,510.06	1,927,381,296.85
内部交易未实现利润	249,688,775.60	62,422,193.90	322,651,108.83	80,662,777.21
附回售未终止确认股权转让	1,886,496,730.68	471,624,182.67	3,028,425,623.98	757,106,406.00
其他	4,294,315,759.48	1,038,928,974.57	3,931,967,643.49	936,126,848.92
合计	20,772,647,614.60	4,995,696,812.43	17,017,418,200.38	4,119,211,576.98

## (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	6,611,079,657.24	1,642,198,271.57	7,653,530,403.90	1,897,204,208.68
合同取得成本	1,748,553,145.91	428,241,191.21	3,037,781,217.07	690,531,754.13
非同一控制企业合并资产评估增值			113,117,916.67	16,967,687.50
合计	8,359,632,803.15	2,070,439,462.78	10,804,429,537.64	2,604,703,650.31

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
资产减值准备	13,850,922,357.71	1,979,480,984.47
可抵扣亏损	10,313,663,255.25	3,300,910,518.44
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	5,195,811,045.19	2,916,043,150.68
合计	29,360,524,809.96	8,196,562,805.40

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2022 年		127,626,990.49	
2023 年	493,354,853.30	489,115,663.09	
2024 年	550,512,239.84	467,990,130.40	
2025 年	1,136,793,495.87	707,773,283.44	
2026 年	3,158,255,730.61	1,508,404,451.02	
2027 年	4,974,746,935.63		

年 份	期末数	期初数	备注
合 计	10,313,663,255.25	3,300,910,518.44	

## (5) 其他说明

未经抵销的递延所得税资产和未确认递延所得税资产明细表中的“其他”主要系可抵扣成本、费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

## 21. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款		92,773,800.00
金石计划系统		128,893,007.91
其他	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	5,000,000.00	226,666,807.91

## 22. 短期借款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信用借款	418,178,888.89	463,010,000.00
保证借款	45,000,000.00	586,536,460.00
质押借款	79,750,000.00	1,198,374,671.95
抵押借款	10,000,000.00	93,060,874.00
抵押及保证借款	353,099,996.04	50,000,000.00
质押及保证借款	2,502,449,280.00	1,957,109,760.00
抵押及质押借款	3,487,246,956.70	
抵押、质押及保证借款	322,460,069.73	331,202,500.00
借款应计利息	16,126,206.92	34,953,546.34
合 计	7,234,311,398.28	4,714,247,812.29

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

1) 本期已逾期未偿还的短期借款本金总额为 5,236,182,579.32 元。

2) 大额已逾期未偿还的短期借款情况

借款单位	期末数	借款利率	到期日	逾期利率	违约金/日
百瑞信托有限责任公司	1,427,000,000.00	9.60%	2022年9月20日		0.02%
百瑞信托有限责任公司	1,218,496,956.70	10.50%	2022年8月25日		0.02%
BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.	1,092,049,280.00	9.00%	2022年7月30日	14.60%	
百瑞信托有限责任公司	697,750,000.00	10.10%	2022年9月20日		0.02%
西藏信托有限公司	328,000,000.00	11.80%	2022年7月6日		0.03%
小 计	4,763,296,236.70				

## 23. 交易性金融负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
交易性金融负债				
其中：衍生金融负债[注]		1,793,139,505.68		1,793,139,505.68
合 计		1,793,139,505.68		1,793,139,505.68

[注]系本期转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务

## 24. 应付票据

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	157,453,900.34	8,635,320,028.75
合 计	157,453,900.34	8,635,320,028.75

## (2) 其他说明

期末已到期未支付的商业承兑汇票转入应付账款总额 6,932,423,664.91 元。

## 25. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	24,016,987,679.31	22,385,848,769.51
应付材料及设备款	6,759,294,523.69	4,590,040,768.74
应付物业服务费	422,850,915.42	

项 目	期末数	期初数
合 计	31,199,133,118.42	26,975,889,538.25

## 26. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	70,464,656.21	51,685,812.61
合 计	70,464,656.21	51,685,812.61

## 27. 合同负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	103,382,998,670.01	123,573,656,032.83
其他	80,448,321.51	1,075,858,419.89
合 计	103,463,446,991.52	124,649,514,452.72

## (2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
杭州·钱塘博翠	-4,105,051,927.73	结转收入
天津·金科博翠湾	-1,910,981,189.44	结转收入
张家港·锦鲤花园	-1,466,492,454.60	结转收入
合肥·天宸花园	-1,309,222,915.37	结转收入
淄博·金科集美嘉亿	-1,049,281,955.15	结转收入
武汉·金科城	-1,021,971,929.57	结转收入
温州·耀江湾	-833,624,437.61	结转收入
石家庄·金科集美郡	-759,215,758.75	结转收入
昆明·集美玉溪星台	-664,402,769.96	结转收入
重庆·金科新天宸	-646,285,734.77	结转收入
宜兴·金科洺里	-620,366,609.43	结转收入
重庆·金科城	-593,419,855.49	结转收入
无锡·财富商业广场	-530,504,613.46	结转收入
重庆·西永天宸一期	-495,776,865.73	结转收入
平湖·嘉悦名都	-466,614,359.84	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
昆明·集美玉溪天宸	-464,550,730.98	结转收入
重庆荣昌·礼悦东方	-448,944,006.65	结转收入
金科集美府	-401,014,014.06	结转收入
金科·礼悦东方（A 地块）	-395,352,013.75	结转收入
盐城·集美望湖公馆-A	-387,535,363.37	结转收入
云阳·集美江悦二期	-368,388,778.81	结转收入
景德镇·金科华地紫园	-338,289,152.72	结转收入
雅安·金科集美书香府	-333,722,096.22	结转收入
达州·集美天宸	-333,399,670.16	结转收入
永州·桃李郡	-330,602,632.77	结转收入
重庆·金科南山 3-2 组团	-314,657,028.75	结转收入
金科·集美书院	311,240,678.92	预售
上饶·桃李郡	335,303,522.66	预售
南京·熹樾花园	351,303,656.84	预售
济南·集美天悦	379,921,273.00	预售
宜宾·金科城	416,836,808.11	预售
成都·金科中梁美院	503,182,953.67	预售
苏州·印象平江花园	528,618,373.55	预售
成都·金科博翠山	534,937,215.79	预售
南京·玖樾印象	546,895,247.81	预售
济南·金科博翠明湖	577,358,840.59	预售
咸阳·金科集美嘉悦	791,925,293.67	预售
绍兴·则水牌项目	847,126,368.19	预售
小 计	-14,465,018,632.34	

## (3) 其他说明

## 1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	项目预售比例 [注 2]
西安·博翠天宸	3,831,475,836.24	3,803,717,766.76	2023 年	99.93%
咸阳·金科集美嘉悦	3,565,521,985.67	2,773,596,692.00	2023 年	99.16%
常州·启宸雅苑	2,941,109,775.00	2,845,850,735.00	2023 年	99.88%
绍兴·金科杭越府	2,823,162,420.01	2,707,258,724.78	2023 年	98.77%
济南·金科世界城	2,615,492,282.73	2,705,322,917.17	2024 年	92.50%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	项目预售比例 [注 2]
济南·东方博翠	2,265,645,749.10	2,517,882,236.13	2023 年	99.41%
苏州·印象平江花园	2,264,437,818.40	1,735,819,444.85	2023 年	91.06%
绍兴·则水牌项目	2,102,617,844.80	1,255,491,476.61	2023 年	83.15%
成都·金科中梁美院	2,080,194,291.86	1,577,011,338.19	2023 年	83.85%
成都·金科博翠山	2,039,828,706.04	1,504,891,490.25	2023 年	83.49%
济南·集美天悦	1,924,600,692.22	1,544,679,419.22	2023 年	87.99%
金科·中原	1,745,414,825.64	1,556,655,941.44	2023 年	89.00%
洛阳·金科绿都天宸	1,683,273,705.86	1,661,337,318.33	2023 年	99.65%
聊城·翰林天悦	1,588,674,263.06	1,320,810,745.95	2023 年	94.96%
许昌·鹿鸣帝景项目	1,467,105,195.42	1,491,051,060.17	2023 年	99.84%
南宁·金科城	1,406,719,505.12	1,158,984,389.00	2023 年	71.37%
金科·集美书院	1,305,636,297.67	994,395,618.75	2023 年	99.38%
宜宾·金科城	1,281,057,932.54	864,221,124.43	2023 年	92.06%
合肥·新站美的金科郡	1,226,329,553.79	1,229,504,928.34	2023 年	99.36%
长沙·集美天辰	1,207,516,399.51	1,038,603,198.55	2024 年	86.39%
德阳·集美公馆	1,177,471,822.03	929,684,952.39	2023 年	85.37%
济南·金科博翠明湖	1,144,563,620.97	567,204,780.38	2023 年	80.22%
郴州·金科郡	1,140,040,661.85	1,037,564,212.73	2023 年	96.37%
广州·金科集美岭秀	1,113,582,451.53	978,942,514.11	2023 年	96.74%
成都·金科集美星宸	1,080,792,422.34	1,022,600,616.90	2023 年	99.27%
贵港·博园府	1,076,970,224.23	898,543,080.10	2023 年	79.70%
宜兴·金科洺里	1,054,454,196.95	1,674,820,806.38	2023 年	99.82%
无锡·蠡湖一号三期	1,034,547,971.48	812,980,853.58	2023 年	93.04%
重庆·博翠未来	1,008,613,043.85	1,135,745,831.79	2023 年	88.22%
金科·博翠东方	986,085,935.62	875,420,450.34	2023 年	99.38%
合肥·四季春晓	935,344,881.04	824,631,669.32	2023 年	100.00%
南京·熹樾花园	930,148,272.84	578,844,616.00	2024 年	65.76%
沈阳·集美天城	909,244,330.39	881,682,997.43	2023 年	99.12%
上饶·桃李郡	905,469,688.53	570,166,165.87	2024 年	85.82%
南京·金科观天下山庄	889,365,567.82	912,198,417.76	2023 年	77.49%
南阳·桃李郡	844,524,247.96	827,549,052.11	2023 年	99.62%
重庆·博翠宸章	827,775,375.24	914,392,546.64	2023 年	99.67%
温州·文荟里	790,000,923.66	788,001,605.30	2023 年	99.78%
佛山·金科城	782,263,905.03	538,618,275.95	2023 年	90.81%
重庆·金科朗廷雅筑	774,839,631.53	641,494,893.83	2023 年	97.33%
昆明·集美玉溪天宸	770,716,863.95	1,235,267,594.93	2023 年	99.02%
杭州·金科时代天悦	754,008,156.22	540,983,156.87	2023 年	43.55%



项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	项目预售比例 [注 2]
淄博·金科集美嘉亿	743,052,230.07	1,792,334,185.22	2023 年	98.12%
山西·博翠天宸	728,471,993.09	990,199,165.29	2023 年	88.94%
重庆·金科南山瞰山云	717,703,971.25	546,788,893.11	2023 年	90.01%
重庆铜梁·原乡溪岸	715,501,767.50	586,640,040.76	2023 年	84.00%
重庆·金科新天宸	676,078,107.04	1,322,363,841.81	2023 年	100.00%
成都·温江金科博翠湾	669,586,122.05	847,726,021.94	2023 年	94.08%
枣庄·金科恒信集美天宸	652,786,180.20	491,335,682.29	2023 年	80.71%
达州·集美天宸	631,961,201.17	965,360,871.33	2023 年	94.83%
安康·金科集美郡	627,116,156.85	461,085,511.44	2023 年	99.35%
济宁·集美礼悦	617,966,790.62	481,218,082.76	2023 年	71.38%
武汉·镜湖里	605,376,361.09	314,844,346.42	2024 年	64.96%
南京·玖樾印象	590,067,977.19	68,111,424.82	2023 年	38.22%
宜宾·集美江山	582,092,055.83	388,315,084.60	2023 年	93.73%
泰兴·金科集美雅苑	579,032,296.26	550,488,967.94	2023 年	99.81%
云南·金科集美天樾	572,975,681.18	334,778,896.17	2023 年	85.72%
岳阳县·华容 145 亩项目	561,658,451.40	543,913,191.52	2023 年	82.06%
襄阳·金科学府	545,975,498.08	529,702,767.89	2023 年	100.00%
临泉·集美云璟	533,890,353.97	297,153,738.54	2023 年	85.17%
重庆·青溪林	523,674,359.96	419,325,949.72	2023 年	70.02%
亳州·金科府	520,673,202.74	220,720,979.47	2023 年	74.21%
无锡·财富商业广场	506,649,603.62	1,037,154,217.08	2023 年	95.56%
宜兴·金科玖璋	506,171,963.85	410,130,896.81	2024 年	61.92%
沈阳·集美东方	489,308,022.96	440,920,878.69	2023 年	67.62%
金科·礼悦东方（A 地块）	484,899,727.95	880,251,741.70	2023 年	100.00%
广安·金科集美天宸三期	481,114,449.81	732,297,945.99	2023 年	94.64%
徐州·金科博翠府	475,968,826.39	461,891,736.88	2024 年	100.00%
重庆·西永天宸一期	448,351,319.94	944,128,185.67	2023 年	95.79%
郑州·北珑铂樾	445,193,800.66	418,702,531.06	2023 年	33.53%
重庆铜梁·原乡美苑	443,120,542.25	377,172,445.82	2023 年	81.88%
常州·玖璋府	437,467,871.39	167,397,724.23	2023 年	48.85%
商丘·金科天湖湾项目	431,209,898.77	429,923,385.08	2023 年	98.55%
济南·澜山公馆	421,178,169.79	292,923,891.35	2023 年	99.78%
颍上·云湖春晓	420,492,488.77	626,858,514.43	2024 年	93.38%
荥阳·金科集美公馆	414,182,506.73	576,518,299.36	2023 年	96.94%
宜昌·云玺台	412,109,981.65	460,320,131.75	2023 年	95.60%
日照·金科集美万象	409,239,490.15	323,353,870.57	2023 年	69.41%
金科和雅东方	408,771,762.12	192,024,112.87	2023 年	82.37%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	项目预售比例 [注 2]
贵州仁怀·礼悦东方 (B 地块)	406,531,681.85	388,226,146.27	2023 年	94.24%
镇江·金科祥生悦园	405,965,650.44	484,379,884.36	2023 年	99.46%
南宁·金科博翠天宸	400,830,463.27	570,256,900.57	2023 年	94.28%
青岛·金科弘阳集美时光	396,416,909.32	255,297,583.61	2023 年	88.27%
云阳·集美江悦二期	393,201,883.57	761,590,662.38	2023 年	99.77%
汕头·博翠府	391,790,188.26	428,968,947.01	2023 年	97.79%
荆州·博翠江樾	386,926,587.76	153,707,913.00	2023 年	61.65%
枣阳·金科天宸	373,176,854.68	319,445,028.94	2023 年	100.00%
合肥·都荟大观	371,119,945.84	484,130,152.44	2023 年	88.47%
合肥·金美花园	368,456,906.01	609,901,054.70	2023 年	97.96%
红旗金科·天樾全期	367,321,786.36	323,281,483.78	2024 年	98.49%
内江·金科翡翠公园	363,312,972.17	287,203,429.94	2023 年	92.17%
佛山·山宜水富花园	357,271,874.11	164,338,838.35	2023 年	93.85%
资阳·集美天悦	345,643,106.44	600,909,997.45	2023 年	99.12%
武胜·金科天宸	344,510,417.44	245,006,592.40	2023 年	94.39%
湖州·玺悦府	337,398,126.84	61,492,886.14	2023 年	50.45%
贵阳·中泰天境	321,031,833.38	116,594,286.88	2023 年	94.41%
盐城·集美望湖公馆-A	310,037,278.43	697,572,641.80	2023 年	99.59%
泰安·桃花源	301,066,951.29	158,735,126.40	2023 年	99.58%
徐州·汉王小镇	300,892,883.45	266,064,196.50	2024 年	53.97%
攀枝花·金科集美阳光	293,046,118.62	290,348,106.17	2023 年	93.04%
益阳·金科集美东方	266,714,477.60	403,217,534.36	2024 年	81.58%
重庆·天壹府二期	265,423,802.77	258,719,407.56	2023 年	98.13%
泸州·集美天悦	250,185,690.25	437,485,132.86	2023 年	100.00%
日照·金科集美景致	237,631,779.59	350,386,262.88	2023 年	78.69%
山东青州金科集美嘉悦	218,022,532.93	205,709,945.02	2023 年	94.12%
广汉·金科集美水岸	217,608,381.22	384,891,371.43	2023 年	91.20%
其他汇总[注 3]	12,063,751,126.04	37,466,990,710.62		
合计	103,382,998,670.01	123,573,656,032.83		

[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

[注 2]项目预售比例为截止资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例

[注 3]由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露

2) 期末公司账龄超过一年的合同负债余额为 75,500,034,467.84 元，主要为尚未交付结算的预收房款。

3) 合同负债主要为公司根据房地产销售合同收取的售房款。该售房款在合同签订时收取，金额为

合同对价的 20%至 100%不等。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

## 28. 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	785,402,181.21	4,865,984,797.09	4,538,491,021.47	1,112,895,956.83
离职后福利—设定提存计划	5,116,929.63	376,977,299.09	374,428,166.37	7,666,062.35
辞退福利	345,542.41	36,712,598.32	36,033,019.88	1,025,120.85
合 计	790,864,653.25	5,279,674,694.50	4,948,952,207.72	1,121,587,140.03

### (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	443,070,849.96	4,388,566,119.43	3,966,428,223.57	865,208,745.82
职工福利费	15,870,737.65	101,210,909.41	97,022,886.80	20,058,760.26
社会保险费	1,483,318.76	155,158,035.31	154,623,554.44	2,017,799.63
其中：医疗保险费	1,266,147.89	142,689,610.02	142,026,743.72	1,929,014.19
工伤保险费	104,450.36	10,170,631.51	10,200,553.79	74,528.08
生育保险费	112,720.51	2,297,793.78	2,396,256.93	14,257.36
住房公积金	3,725,356.61	166,348,372.66	160,788,841.36	9,284,887.91
工会经费和职工教育经费	75,201,356.23	54,701,360.28	69,627,515.30	60,275,201.21
短期利润分享计划[注]	246,050,562.00		90,000,000.00	156,050,562.00
小 计	785,402,181.21	4,865,984,797.09	4,538,491,021.47	1,112,895,956.83

[注]系根据卓越共赢计划暨员工持股计划相关规定及公司 2020 年度利润达成情况计提的专项基金，详见本财务报表附注十三(二)3 之说明

### (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	5,028,369.02	368,310,555.83	365,762,288.69	7,576,636.16
失业保险费	88,560.61	8,666,743.26	8,665,877.68	89,426.19
小 计	5,116,929.63	376,977,299.09	374,428,166.37	7,666,062.35

## 29. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,696,528,488.64	1,297,326,146.58
城市维护建设税	60,028,500.87	56,564,435.61
教育费附加	26,440,394.55	23,346,179.82
地方教育附加	17,772,974.69	15,660,602.86
土地增值税	542,367,280.12	482,890,265.93
企业所得税	1,952,589,959.61	2,436,386,744.71
代扣代缴个人所得税	287,982,256.35	64,109,406.16
房产税	33,182,773.29	10,810,866.70
土地使用税	37,888,671.28	16,349,356.07
其他	21,806,817.85	17,529,277.72
合 计	4,676,588,117.25	4,420,973,282.16

## 30. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	2,058,352,616.01	
应付股利	87,334,663.95	203,558,247.66
其他应付款	38,228,018,058.57	34,530,039,464.89
合 计	40,373,705,338.53	34,733,597,712.55

## (2) 应付利息

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,538,206,070.59	
企业债券利息	90,856,645.58	
短期借款应付利息	429,289,899.84	
小 计	2,058,352,616.01	

## 2) 大额已逾期未支付利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
百瑞信托有限责任公司	205,765,482.58	未按时偿还到期本金
中国民生银行股份有限公司郑州分行	170,725,696.80	未按时偿还到期利息
中铁信托有限责任公司	173,476,883.13	未按时偿还到期利息
小 计	549,968,062.51	

## (3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	87,334,663.95	203,558,247.66
小 计	87,334,663.95	203,558,247.66

## (4) 其他应付款

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	4,809,484,900.96	5,605,364,050.23
保证金	1,569,571,381.63	2,478,856,515.48
应付股权转让款	251,786,713.50	293,730,032.60
应付暂收款[注 2]	16,617,100,276.00	17,683,053,585.74
代收代缴客户款	1,220,498,090.65	806,847,323.70
土地增值税清算准备金[注 3]	4,076,454,253.52	3,818,128,625.52
拆借款	5,732,340,181.30	
政府纾困金	858,711,623.86	
其他	3,092,070,637.15	3,844,059,331.62
小 计	38,228,018,058.57	34,530,039,464.89

注：本期其他应付款中已逾期未偿还的负债本金总额为 2,781,433,803.68 元

[注 1]主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

[注 2]主要系控股子公司收到联营合营单位项目运营往来款以及其他代扣代缴款项

[注 3]公司根据国家税务总局《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》国税发〔2006〕187 号文预提土地增值税

## 2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
-----	-----	-----------

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳平安创科投资管理有限公司	954,297,897.78	已逾期拆借款
郑州新银科置业有限公司	839,234,061.36	项目未清算
大连弘坤实业有限公司	776,949,451.54	项目未清算
台州世茂新里程置业有限公司	680,330,847.47	项目未清算
太仓兴裕置业有限公司	575,847,193.88	项目未清算
小 计	3,826,659,452.03	

## 31. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款[注]	27,983,231,767.87	18,672,092,263.00
一年内到期的应付债券	11,371,927,639.23	8,249,040,063.95
一年内到期的租赁负债	31,780,933.32	78,690,019.50
一年内到期的应计利息	573,490,219.75	963,422,019.48
合 计	39,960,430,560.17	27,963,244,365.93

[注] 本期已逾期未偿还的一年内到期的长期借款本金总额为 10,016,395,828.97 元

## 32. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	5,180,694,236.81	5,404,644,061.98
其他[注]		3,052,591,341.41
合 计	5,180,694,236.81	8,457,235,403.39

[注] 系 2021 年出售子公司金科智慧服务收到的价款，详见本财务报表附注六（二）1 之说明

## 33. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款		250,000,000.00
保证借款	1,792,010,000.00	2,479,600,000.00
质押借款		3,614,276,287.88

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,355,799,595.12	2,307,800,000.00
抵押及保证借款	9,234,267,421.72	25,979,706,114.59
质押及保证借款	3,892,990,000.00	3,507,360,000.00
抵押及质押借款	240,000,000.00	783,580,000.00
抵押、质押及保证借款	2,565,390,000.00	2,512,980,000.00
合 计	19,080,457,016.84	41,435,302,402.47

## 34. 应付债券

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,286,648,589.64	2,494,803,726.18
超短期融资券	1,892,070,133.26	1,796,798,463.39
2018 年公司债券（公开发行）		349,698,311.08
2019 年公司债券（公开发行）	644,762,636.77	693,208,333.17
2020 年公司债券（公开发行）	1,889,076,044.93	3,993,445,208.14
2021 年公司债券（公开发行）	3,948,342,310.27	3,941,316,112.13
2022 年公司债券（公开发行）	1,495,637,219.39	
海外美元债	2,244,179,175.47	2,042,982,022.97
私募债（非公开发行）	243,200,000.00	243,200,000.00
深圳前海梧桐可转债		268,180,000.00
减：一年内到期的应付债券	11,371,927,639.23	8,249,040,063.95
合 计	3,271,988,470.50	7,574,592,113.11

## (2) 应付债券增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2018 年公开发行公司债券[注 1]	100.00	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	349,698,311.08		2,548,498.00
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 2]	100.00	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	693,208,333.17		39,157,555.00
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 3]	100.00	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00	1,896,215,822.18		15,805,450.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 3]	100.00	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00	399,833,735.01		25,200,001.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 3]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2+2 年	1,250,000,000.00	1,248,709,127.10		56,382,808.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 3]	100.00	2020 年 5 月 28 日	3+2 年	450,000,000.00	448,686,523.85		25,200,001.00
2020 年度第一期中期票据[注 4]	100.00	2020 年 7 月 30 日	2+2 年	1,000,000,000.00	998,224,458.14		53,178,162.00
2020 年度第二期中期票据[注 4]	100.00	2020 年 8 月 25 日	2+2 年	1,000,000,000.00	998,005,548.89		55,459,531.00
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 5]	100.00	2021 年 1 月 28 日	2+2 年	750,000,000.00	747,924,879.30		46,500,000.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 5]	100.00	2021 年 3 月 4 日	2+2 年	2,200,000,000.00	2,195,649,177.14		138,600,002.00
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 5]	100.00	2021 年 6 月 24 日	2+2 年	1,000,000,000.00	997,742,055.69		63,000,000.00
2021 年第一期中期票据[注 6]	100.00	2021 年 3 月 31 日	2+2 年	500,000,000.00	498,573,719.15		31,499,996.00
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	100.00	2021 年 9 月 23 日	270 天	1,000,000,000.00	996,798,463.39		67,999,996.00
2021 年第四期超短期融资券[注 7]	100.00	2021 年 12 月 23 日	270 天	800,000,000.00	800,000,000.00		54,400,001.00
2021 美元债[注 8]	100.00	2021 年 5 月 28 日	3 年	2,075,385,000.00	2,042,982,022.97		165,813,800.02
2021 年私募债券 1 号	100.00	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2 年	500,000,000.00	243,200,000.00		25,049,600.04
深圳前海梧桐可转债 2020203 号	100.00	2020 年 8 月 28 日	18 个月	889,000,000.00	268,180,000.00		5,116,518.84
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 9]	100.00	2022 年 2 月 17 日	2+2 年	1,500,000,000.00		1,492,500,000.00	104,262,294.00
小 计				22,374,385,000.00	15,823,632,177.06	1,492,500,000.00	975,174,213.90

(续上表)

债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2018 年公开发行公司债券[注 1]		1,688.92	349,700,000.00		
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 2]	18,224,126.77	2,945,566.83	69,615,390.00	644,762,636.77	644,762,636.77
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 3]		3,781,880.25	1,890,318,000.00	9,679,702.43	9,679,702.43
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 3]		166,264.99		400,000,000.00	400,000,000.00



债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 3]	29,813,171.90	1,290,872.90	250,000,000.00	1,029,813,171.90	1,029,813,171.90
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 3]		896,646.75		449,583,170.60	449,583,170.60
2020 年度第一期中期票据[注 4]	20,126,213.38	1,775,541.86	150,000,000.00	870,126,213.38	870,126,213.38
2020 年度第二期中期票据[注 4]	16,859,318.34	1,994,451.11	100,000,000.00	916,859,318.34	916,859,318.34
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 5]		1,851,286.12		749,776,165.42	749,776,165.42
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 5]		3,580,630.33		2,199,229,807.47	2,199,229,807.47
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 5]		1,594,281.69		999,336,337.38	999,336,337.38
2021 年第一期中期票据[注 6]		1,089,338.77		499,663,057.92	499,663,057.92
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	36,328,762.26	3,201,536.61		1,036,328,762.26	1,036,328,762.26
2021 年第四期超短期融资券[注 7]	55,741,371.00			855,741,371.00	855,741,371.00
2021 美元债[注 8]		201,197,152.50		2,244,179,175.47	467,827,924.36
2021 年私募债券 1 号				243,200,000.00	243,200,000.00
深圳前海梧桐可转债 2020203 号			268,180,000.00		
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 9]		3,137,219.39		1,495,637,219.39	
小 计	177,092,963.65	228,504,359.02	3,077,813,390.00	14,643,916,109.73	11,371,927,639.23

[注 1]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。公司于 2018 年 2 月 9 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，其中品种一的发行规模为 19.70 亿元，期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%。本报告期内兑付品种一债券金额 34,970 万元（不含利息），品种一于 2022 年 2 月 9 日摘牌

[注 2]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6%。本报告期内，公司兑付债券金额 69,615,390.00 元（不含利息）。根据《关于金科地产集团股份有限公司“19 金科 03”2022 年第三次债券持有人会议决议的公告》，剩余债券本金 626,538,510.00 元及对应的利息已获展期，于 2023 年 7 月 8 日兑付

[注 3]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，

本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。本报告期内，回售品种一数量 18,903,180 张，回售金额 189,031.80 万元。

公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%。本报告期内，品种一兑付债券金额 25,000.00 万元（不含利息），剩余债券本金及利息根据《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》已获展期

[注 4]本公司于 2020 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN704 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN705 号）项下的两期中期票据发行，第一期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.58%；第二期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；本报告期内，第一期票据兑付 15,000.00 万元（不含利息），剩余债券本金及利息根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》已获展期；第二期票据兑付 10,000.00 万元（不含利息），剩余债券本金及利息根据《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议决议公告》已获展期

[注 5]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 1 月 28 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 19 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 7.5 亿元，票面利率为 6.2%；品种二为暂未发行。公司于 2021 年 3 月 4 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 22 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.3%。公司于 2021 年 6 月 24 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第三期）发行规模不超过 10 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.3%

[注 6]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕

MTN706 号)项下的首期中期票据发行, 发行规模为 5 亿元, 票据期限为 4 年期, 并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率 6.3%

[注 7]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注〔2019〕SCP417 号)和《接受注册通知书》(中市协注〔2021〕SCP375 号)项下的四期超短期融资券发行, 第一期发行规模为 10 亿元, 融资券期限为 260 天, 票面利率 5.4%; 第二期发行规模为 8 亿元, 融资券期限为 260 天, 票面利率 5.9%; 第三期发行规模为 10 亿元, 融资券期限为 270 天, 票面利率 6.8%; 第四期发行规模为 8 亿元, 融资券期限为 270 天, 票面利率 6.8%; 发行金额合计为人民币 36 亿元; 第一期与第二期超短期融资券已于以前年度到期偿付; 根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》, 第三期和第四期超短融资券已获展期 270 天

[注 8]经国家发展与改革委员会许可, 公司于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美元高等级债券, 债券期限为 3 年期, 票面利率 6.85%

[注 9]经中国证券监督管理委员会核准, 公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中公司于 2022 年 2 月 17 日发行的 2022 年公开发行公司债券(第二期)发行规模 15 亿元, 债券期限为 4 年期, 并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率 8%

### 35. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	123,089,698.38	541,632,420.63
减: 未确认融资费用	13,582,032.79	116,521,022.18
减: 一年内到期的租赁负债	31,780,933.32	78,690,019.50
合 计	77,726,732.27	346,421,378.95

### 36. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
违约金/罚金/罚息	655,737,473.52		合同违约纠纷
合 计	655,737,473.52		

### 37. 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	276,009,025.78	13,288,700.00	27,123,375.58	262,174,350.20	配套费等专项财政补贴
合 计	276,009,025.78	13,288,700.00	27,123,375.58	262,174,350.20	

## (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损益 或冲减相关成本金 额[注]	期末数	与资产相关/与 收益相关
基础设施建设 补贴	31,744,437.61		1,189,554.09	30,554,883.52	与收益相关
产业扶持发展 资金	160,076,278.62	13,288,700.00	13,296,510.21	160,068,468.41	与收益相关
配套费专项财 政补贴	84,188,309.55		12,637,311.28	71,550,998.27	与收益相关
小 计	276,009,025.78	13,288,700.00	27,123,375.58	262,174,350.20	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

## 38. 股本

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	5,339,715,816.00						5,339,715,816.00

## 39. 其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末无发行在外的永续债

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项 目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		4,148,380,000.00		
合 计		4,148,380,000.00		

(续上表)

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		4,148,380,000.00		

合 计		4,148,380,000.00		
-----	--	------------------	--	--

## (3) 其他说明

因公司本年度出现债务违约和流动性风险，导致永续债触发加速到期，公司将其转至短期借款列报。

## 40. 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
股本溢价	6,380,443,983.89	413,794,470.56		6,794,238,454.45
其他资本公积	229,930,593.92		111,561,841.95	118,368,751.97
合 计	6,610,374,577.81	413,794,470.56	111,561,841.95	6,912,607,206.42

## (2) 其他说明

本期增减变化主要系：少数股东权益性交易增加 303,376,654.16 元；公司根据第十一届董事会第二十二次会议审议通过的二期员工持股计划议案，二期持股计划终止后，参与人不享有本期持股计划相关收益，该计划相关处置收益归属于公司享有增加 9,578,163.22 元；本期库存股拍卖，将拍卖价与原成本价的差额计入股本溢价减少 10,722,188.77 元；公司员工股权激励计划履行完毕，本期将股权激励累计成本 111,561,841.95 元从其他资本公积转入股本溢价。

## 41. 库存股

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
回购未注销股票[注]	211,667,605.80		23,404,784.17	188,262,821.63
合 计	211,667,605.80		23,404,784.17	188,262,821.63

[注]截至 2022 年 12 月 31 日，公司回购本公司股份并期末持有 45,350,000 股，其中被司法冻结 37,060,000 股

## (2) 其他说明

公司本期库存股减少系公司回购库存股中的 5,637,900 股股票被司法拍卖。

## 42. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
不能重分类进损益的其他综合收益	-268,380,226.26	- 1,303,817,859.08		- 165,695,962.51
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-268,380,226.26	- 1,303,817,859.08		- 165,695,962.51
将重分类进损益的其他综合收益	2,666,415,013.40	-2,025,139.06	28,956,254.03	
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	2,647,389,897.27		28,956,254.03	
权益法下可转损益的其他综合收益	19,025,116.13	-2,025,139.06		
其他综合收益合计	2,398,034,787.14	- 1,305,842,998.14	28,956,254.03	- 165,695,962.51

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	- 340,051,060.79	- 798,070,835.78		- 1,066,451,062.04
其中：其他权益工具投资公允价值变动	- 340,051,060.79	- 798,070,835.78		- 1,066,451,062.04
将重分类进损益的其他综合收益	-7,239,063.51	-22,471,723.23	-1,270,606.35	2,643,943,290.17
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	-7,239,063.51	-20,446,584.17	-1,270,606.35	2,626,943,313.10
权益法下可转损益的其他综合收益		-2,025,139.06		16,999,977.07
其他综合收益合计	- 347,290,124.30	- 820,542,559.01	-1,270,606.35	- 1,577,492,228.13

## 43. 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	2,341,506,697.21	174,100,529.23	22,208,234.65	2,493,398,991.79
合 计	2,341,506,697.21	174,100,529.23	22,208,234.65	2,493,398,991.79

## (2) 其他说明

1) 本期公司处置金科智慧服务部分股份，对剩余股份采用权益法计算，追溯调增母公司盈余公积 60,370,920.30 元，减少未分配利润 60,370,920.30 元。

2) 本期公司处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资），之前

计入其他综合收益的累计损失应当从其他综合收益中转出，减少留存收益 252,257,076.37 元，其中冲回法定盈余公积 22,208,234.65 元，减少未分配利润 230,048,841.72 元。

3) 其余按照母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 113,729,608.93 元。

#### 44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减）		
调整后期初未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-21,392,041,770.47	3,600,569,271.89
减：提取法定盈余公积	113,729,608.93	413,241,512.81
应付普通股股利	179,900,707.67	2,763,456,959.96
其他[注]	290,419,762.02	-50,523,017.61
期末未分配利润	-3,684,807,310.14	18,291,284,538.95

[注]详见财务报表附注五(一)43(2)之说明

## (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	54,412,014,372.49	50,704,409,893.18	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77
其他业务收入	449,867,828.72	594,564,348.22	1,204,221,776.07	1,026,990,606.30
合 计	54,861,882,201.21	51,298,974,241.40	112,309,671,075.80	92,969,932,744.07

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	54,657,631,869.05	112,079,844,932.69
租金收入	204,250,332.16	229,826,143.11
合 计	54,861,882,201.21	112,309,671,075.80

#### (2) 主营业务分行业

项 目	本期数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售及运营	49,001,079,382.87	46,252,761,496.25	103,509,430,291.19	86,238,663,114.59
生活服务	3,746,768,564.57	2,994,887,012.20	3,817,178,269.77	2,550,240,645.22
房地产建设	829,808,320.03	834,467,935.13	1,771,001,642.43	1,534,564,045.13
酒店经营	427,894,430.56	232,971,530.06	300,109,735.78	118,193,433.11
材料销售	406,463,674.46	389,321,919.54	1,477,248,259.15	1,408,124,599.94
风能投资开发			230,481,101.41	93,156,299.78
合 计	54,412,014,372.49	50,704,409,893.18	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77

### (3) 履约义务

公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

公司向客户提供物业管理服务，该服务为一段时间履行的履约义务，公司在提供物业管理服务的过程中确认收入。

### (4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2022 年 12 月 31 日，公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。公司预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 42,112,192,786.98 元。

### (6) 其他说明

2022 年度主营业务收入前五名的项目情况

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
第一名	4,127,219,719.99	7.59
第二名	1,952,678,158.72	3.59
第三名	1,469,833,709.43	2.70
第四名	1,355,259,868.24	2.49
第五名	1,086,816,921.09	2.00
小 计	9,991,808,377.47	18.37

## 2. 税金及附加



项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	107,858,197.16	253,986,392.31
教育费附加	48,904,705.25	113,554,730.55
地方教育附加	32,292,497.55	72,991,950.85
土地增值税	540,390,349.52	1,179,235,098.13
印花税	39,299,989.72	70,862,348.86
房产税	57,168,697.06	53,441,804.19
土地使用税	23,781,919.22	22,525,561.08
其他	7,857,201.99	15,038,380.72
合 计	857,553,557.47	1,781,636,266.69

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	1,800,360,183.82	2,768,871,947.57
职工薪酬	934,666,161.07	1,189,179,940.58
其他	378,744,723.67	601,866,338.21
合 计	3,113,771,068.56	4,559,918,226.36

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,805,513,990.21	2,275,636,618.70
办公行政费用	279,167,983.72	470,052,489.84
固定资产折旧	87,129,098.34	60,436,958.78
其他	476,896,351.12	353,469,002.03
合 计	2,648,707,423.39	3,159,595,069.35

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	3,270,955.84	31,417,504.35
职工薪酬	28,522,494.97	70,156,165.89
合 计	31,793,450.81	101,573,670.24

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	2,094,478,861.20	1,102,679,458.66
减：利息收入[注]	455,785,531.54	607,559,753.38
汇兑损失	270,136,280.75	62,233,882.92
其他	71,426,452.67	113,055,289.90
合 计	1,980,256,063.08	670,408,878.10

[注]其中银行存款利息收入 15,369.19 万元、按协议约定向联营和合营企业收取的投资开发资金利息收入 21,615.69 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 8,593.67 万元

## 7. 其他收益

项 目	本期数[注]	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	12,637,311.28	16,466,891.99	12,637,311.28
财政补贴款	59,567,348.66	113,426,364.63	59,567,348.66
产业扶持发展资金	13,296,510.21	90,571,476.71	13,296,510.21
基础设施建设补贴	1,189,554.09		1,189,554.09
其他	25,084,241.95	18,003,878.00	25,084,241.95
合 计	111,774,966.19	238,468,611.33	111,774,966.19

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

## 8. 投资收益

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-636,197,856.79	793,754,630.74
处置长期股权投资产生的投资收益	290,273,485.40	184,470,102.06
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,025,975,364.04	
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得		233,201,484.70
金融工具持有期间的投资收益	1,013,920.07	3,492,077.01

项 目	本期数	上年同期数
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,750,150.50	49,698,962.96
合 计	688,815,063.22	1,264,617,257.47

## (2) 其他说明

本期公司处置金科智慧服务股份共计 143,626,500.00 股，已于 2022 年 12 月 6 日丧失对金科智慧服务的控制权，处置价款 3,044,192,391.98 元，因处置金科智慧服务产生的处置投资收益 207,313,865.09 元，丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 1,025,975,364.04 元。

## 9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融负债	-418,657,107.18	
按公允价值计量的投资性房地产[注]	-1,568,591,117.29	400,503,639.57
合 计	-1,987,248,224.47	400,503,639.57

[注]详见本财务报表附注五（一）13 之说明

## 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-2,422,214,263.08	-66,853,459.92
合 计	-2,422,214,263.08	-66,853,459.92

## 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-13,699,479,569.55	-2,163,260,068.87
合同资产减值损失	1,315,614.35	950,475.61
固定资产减值损失	-232,034,961.01	
商誉减值损失	-288,129,899.05	
合同取得成本减值损失	-856,032,094.87	
合 计	-15,074,360,910.13	-2,162,309,593.26

## 12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	2,116,934.60	-4,919,715.66	2,116,934.60
合 计	2,116,934.60	-4,919,715.66	2,116,934.60

## 13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	129,581,660.34	107,036,018.70	129,581,660.34
废旧物资处理收入	1,280,555.59	2,844,952.52	1,280,555.59
收购价款小于可辨认净资产公允价值份额		98,287,472.93	
其他	41,142,345.73	58,979,270.91	41,142,345.73
合 计	172,004,561.66	267,147,715.06	172,004,561.66

## 14. 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
对外捐赠	51,225,465.48	15,154,451.67	51,225,465.48
违约损失	686,437,473.52	267,830,000.00	686,437,473.52
赔偿支出	98,240,525.92	75,842,395.11	98,240,525.92
滞纳金及罚款支出	48,467,741.82	25,340,519.42	48,467,741.82
非流动资产毁损报废损失	1,080,025.65	796,306.31	1,080,025.65
其他	33,754,624.44	39,704,726.85	33,754,624.44
合 计	919,205,856.83	424,668,399.36	919,205,856.83

## 15. 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	340,689,607.37	3,648,310,243.46
递延所得税费用	-1,143,296,364.16	-1,758,007,731.02

项 目	本期数	上年同期数
合 计	-802,606,756.79	1,890,302,512.44

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	-24,497,491,332.34	8,578,592,276.22
按母公司适用税率计算的所得税费用	-6,124,372,833.09	2,144,648,069.05
子公司适用不同税率的影响	246,019,754.01	-211,553,310.20
调整以前期间所得税的影响	46,668,585.65	-197,259,462.59
非应税收入的影响	164,990,855.00	-237,115,499.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	177,990,870.66	81,720,936.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-50,517,340.07	-81,845,877.44
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	4,657,913,889.03	661,890,425.74
其他	78,699,462.02	-270,182,769.30
所得税费用	-802,606,756.79	1,890,302,512.44

## 16. 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五(一)42之说明。

## (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
联营、合营企业往来款项	3,785,928,432.38	21,312,936,226.11
合作方经营往来款	187,721,944.01	9,912,031,447.17
单位资金往来	4,615,415,476.54	10,119,216,277.21
保证金	1,158,256,003.91	9,802,303,907.29
项目合作款	348,689,693.53	740,569,198.77
代收代缴款项	464,417,247.45	1,119,487,645.87
利息收入	158,114,300.07	403,115,924.25
财政补贴款	65,603,285.41	207,996,299.46

项 目	本期数	上年同期数
其他	764,009,539.79	881,304,743.61
合 计	11,548,155,923.09	54,498,961,669.74

## 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
联营、合营企业往来款项	839,137,525.86	16,778,143,830.57
合作方经营往来款	706,692,962.55	13,976,814,462.65
单位资金往来	6,816,946,411.21	10,501,372,799.50
保证金	3,172,376,791.87	11,134,760,267.32
付现费用	2,564,292,480.44	3,728,698,940.41
代收代缴款项	1,385,715,133.66	1,242,158,242.99
项目合作款	269,138,733.18	1,488,264,638.12
其他	1,145,953,777.21	1,507,827,920.66
合 计	16,900,253,815.98	60,358,041,102.22

## 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	279,922,131.86	977,504,293.00
合 计	279,922,131.86	977,504,293.00

[注]详见本财务报表附注五(三)7(2)之说明

## 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
预付股权收购款		92,773,800.00
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	4,680,475,966.76	659,360.12
合 计	4,680,475,966.76	93,433,160.12

[注]详见本财务报表附注五(三)7(3)之说明

## 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资收款		2,281,610,000.00
员工持股计划二期终止收益	9,550,615.19	
附回售未终止确认股权转让款		3,044,192,391.98
贷款保证金	302,250,000.00	17,399,162.85
合 计	311,800,615.19	5,343,201,554.83

## 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资付款	36,000,000.00	275,000,000.00
融资费用	42,253,238.19	82,175,037.16
支付子公司少数股东减资款	3,234,000.00	1,134,734,749.17
购买子公司少数股权付款	377,535,586.05	1,446,497,606.86
附回售未终止确认股权转让款	93,357,225.00	
支付普通股股票回购款		190,003,480.80
支付租赁款	51,595,911.88	70,842,852.85
合 计	603,975,961.12	3,199,253,726.84

## 7. 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	-23,694,884,575.55	6,688,289,763.78
加: 资产减值准备	17,496,575,173.21	2,229,163,053.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	180,395,718.45	217,997,140.06
使用权资产折旧	54,425,315.11	76,083,752.73
无形资产摊销	31,314,305.86	16,481,361.62
长期待摊费用摊销	38,295,007.62	50,388,940.51

补充资料	本期数	上年同期数
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,116,934.60	4,919,715.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,080,025.65	796,306.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,987,248,224.47	-400,503,639.57
财务费用（收益以“-”号填列）	2,027,615,828.95	1,102,679,458.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-688,815,063.22	-1,264,617,257.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,024,849,964.10	-1,913,385,860.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-189,825,322.55	208,131,163.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	23,969,985,669.38	14,569,942,446.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,378,492,053.41	-3,752,602,154.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,560,765,543.31	-3,629,699,370.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,247,185,811.96	14,204,064,820.93
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	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83
减：现金的期初余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
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	-17,518,872,239.22	-15,062,370,815.46

## (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	280,023,681.01
其中：四川瑞德	114,700,000.00
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	1,540,900.00
重庆韵涵	75,690,000.00



项 目	本期数
株洲高科	
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	0.80
重庆金悦佳教育科技有限公司	230,000.00
苏州天宸房地产开发有限公司	
重庆盛牧房地产开发有限公司	27,702,780.21
华容碧城房地产开发有限公司	
合肥金骏美合房地产开发有限公司	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	60,000,000.00
兰溪鸿科置业有限公司	
嘉善天宸房地产开发有限公司	
襄阳金珏房地产开发有限公司	
内蒙古新量行物业服务有限公司	
包头众联行	
重庆金科鑫磁商业管理有限公司	
天津金熙云企业管理有限公司	20,000.00
天津金达茂企业管理有限公司	20,000.00
天津金骏奇企业管理有限公司	
天津金胜企业管理有限公司	20,000.00
天津金骏耀企业管理有限公司	20,000.00
天津金致远企业管理有限公司	20,000.00
天津金朝企业管理有限公司	20,000.00
天津金凯郡企业管理有限公司	20,000.00
天津金风玉露企业管理有限公司	20,000.00
天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	
重庆金同福企业管理有限公司	
天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
广州金越企业管理咨询有限公司	
南宁金雅颂企业管理有限公司	
天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）	

项 目	本期数
天津金瑞辉企业管理合伙企业（有限合伙）	
南京金凯源企业管理有限公司	
天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金疆华东新能源有限公司	
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司	
天津金景未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
重庆金浩源企业管理有限公司	
天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金疆西南新能源有限公司	
武汉金皇未来企业管理咨询有限公司	
天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金疆华南新能源有限公司	
郑州泰伟企业管理咨询有限公司	
天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
长沙科卓企业管理咨询有限公司	
天津金湘未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津津渝未来企业管理咨询有限公司	
天津金天耀企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金骏未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
济南易佰企业管理咨询有限公司	
青岛金凯顺企业管理咨询有限公司	
淄博臻美企业管理咨询有限公司	
天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金鑫达企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金百嘉企业管理合伙企业（有限合伙）	
成都瑞昱企业管理有限公司	
天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	
天津金骏未来企业管理咨询有限公司	

项 目	本期数
天津金疆华北新能源有限公司	
天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）	
南昌金峻维企业管理有限公司	
天津金宏达企业管理有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	401,193,922.92
其中：四川瑞德	3,900,384.59
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	2,040,632.93
重庆韵涵	47,390,241.36
株洲高科	5,957,647.31
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	125,231.60
重庆金悦佳教育科技有限公司	112,927.76
苏州天宸房地产开发有限公司	1,461,176.35
重庆盛牧房地产开发有限公司	8,176,951.55
华容碧城房地产开发有限公司	17,183,801.88
合肥金骏美合房地产开发有限公司	134,096,720.02
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	112,644,718.52
兰溪鸿科置业有限公司	50,326.09
嘉善天宸房地产开发有限公司	1,959,370.51
襄阳金珏房地产开发有限公司	60,801,408.12
内蒙古新量行物业服务有限公司	
包头众联行	2,663,882.00
重庆金科鑫磁商业管理有限公司	
天津金熙云企业管理有限公司	20,880.60
天津金达茂企业管理有限公司	20,000.00
天津金骏奇企业管理有限公司	20,004.00
天津金胜企业管理有限公司	20,100.00
天津金骏耀企业管理有限公司	20,000.00
天津金致远企业管理有限公司	10,385.00
天津金朝企业管理有限公司	20,341.01

项 目	本期数
天津金凯郡企业管理有限公司	20,531.00
天津金风玉露企业管理有限公司	20,007.25
天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	727.66
重庆金同福企业管理有限公司	10,000.00
天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）	51,251.77
广州金越企业管理咨询有限公司	
南宁金雅颂企业管理有限公司	372.36
天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）	29,408.61
天津金瑞辉企业管理合伙企业（有限合伙）	36,740.56
南京金凯源企业管理有限公司	810.00
天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	446,481.66
天津金疆华东新能源有限公司	399.17
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司	10,000.00
天津金景未来企业管理合伙企业（有限合伙）	319.30
重庆金浩源企业管理有限公司	180,140.62
天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	996,048.58
天津金疆西南新能源有限公司	480.95
武汉金皇未来企业管理咨询有限公司	9,949.10
天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）	10,315.39
天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	8,017.77
天津金疆华南新能源有限公司	214.20
郑州泰伟企业管理咨询有限公司	5.64
天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）	66,304.09
长沙科卓企业管理咨询有限公司	15.56
天津金湘未来企业管理合伙企业（有限合伙）	888.94
天津津渝未来企业管理咨询有限公司	
天津金天耀企业管理合伙企业（有限合伙）	78,082.41
天津金骏未来企业管理合伙企业（有限合伙）	1,500.75
济南易佰企业管理咨询有限公司	2,624.16

项 目	本期数
青岛金凯顺企业管理咨询有限公司	
淄博臻美企业管理咨询有限公司	619.54
天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	131,630.86
天津金鑫达企业管理合伙企业（有限合伙）	8,681.81
天津金百嘉企业管理合伙企业（有限合伙）	67,684.47
成都瑞昱企业管理有限公司	
天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	298,206.72
天津金骏未来企业管理咨询有限公司	
天津金疆华北新能源有限公司	1,945.20
天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）	6,385.62
南昌金峻维企业管理有限公司	
天津金宏达企业管理有限公司	
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	53,130,529.93
其中：包头智慧	4,680,000.00
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	4,600,000.00
四川通用	42,000,000.00
桂林真龙房地产开发有限公司	1,850,529.93
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	279,922,131.86
取得子公司支付的现金净额	211,882,419.88

[注]本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	666,882,616.53
其中：遵义鑫樽房地产开发有限公司	
南京山河宸园企业管理有限公司	
南京科宸房地产开发有限公司	558,240,599.05
宿迁常俊房地产开发有限公司	

项 目	本期数
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	
聊城市金民房地产开发有限公司	34,809,400.00
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	5,000,000.00
德州百俊房地产开发有限公司	
德州金科德森物业服务有限公司	
重庆金兆鑫实业发展有限公司	7,650,000.00
南宁金盛兴房地产开发有限公司	21,452,217.48
昆明金科润景物业服务有限公司	
大方金科巨人物业服务有限公司	
淮安金吉	
淮安金吉物业服务有限公司	
南昌茂悦湖置业有限公司	
岳阳市天盛房地产开发有限公司	39,730,400.00
金科智慧服务	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,976,685,070.54
其中：遵义鑫樽房地产开发有限公司	45,873,248.87
南京山河宸园企业管理有限公司	500,467.97
南京科宸房地产开发有限公司	258,388,706.96
宿迁常俊房地产开发有限公司	790,578,556.01
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	133,419,175.48
聊城市金民房地产开发有限公司	417,866,013.85
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	1,973,138.68
德州百俊房地产开发有限公司	70,013,736.98
德州金科德森物业服务有限公司	
重庆金兆鑫实业发展有限公司	952,056.57
南宁金盛兴房地产开发有限公司	70,194.91
昆明金科润景物业服务有限公司	290,723.29
大方金科巨人物业服务有限公司	501,857.49
淮安金吉	572,162,253.34

项 目	本期数
淮安金吉物业服务有限公司	660,217.28
南昌茂悦湖置业有限公司	59,743,094.60
岳阳市天盛房地产开发有限公司	15,606.66
金科智慧服务	2,623,676,021.60
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	4,680,475,966.76
处置子公司收到的现金净额	370,673,512.75

[注]本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

#### (4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83
其中：库存现金	31,957.18	56,155.53
可随时用于支付的银行存款	10,126,347,236.43	27,645,195,277.30
可随时用于支付的其他货币资金		
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	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83

[注]公司在编制现金流量表时，对不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除，具体详见本财务报表附注五(一)1(2)之说明

#### (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[注]	1,832,083,344.27	司法冻结、保证金存款、质押
存货	56,377,096,736.04	抵押借款
固定资产	449,670,496.15	抵押借款
投资性房地产	7,548,156,240.63	抵押借款

项 目	期末账面价值	受限原因
长期股权投资	4,832,400,533.15	股权质押
其他权益工具投资	226,094,853.72	质押借款
合 计	71,265,502,203.96	

[注] 本年末银行存款余额中包含与合作方及资方共管资金 2,819,349,260.48 元、预售监管资金 7,021,306,733.64 元

## 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：美元	27,793.16	6.9646	193,568.24
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	6.9646	1,092,049,280.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	6.9646	2,263,495,000.00

## 3. 政府补助

### (1) 明细情况

#### 1) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
基础设施建设补贴	31,744,437.61		1,189,554.09	30,554,883.52	其他收益	[注 1]
产业扶持发展资金	160,076,278.62	13,288,700.00	13,296,510.21	160,068,468.41	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	84,188,309.55		12,637,311.28	71,550,998.27	其他收益	[注 3]
小 计	276,009,025.78	13,288,700.00	27,123,375.58	262,174,350.20		

[注 1] 系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款

[注 2] 系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金

[注 3] 系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴

#### 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
-----	----	------	----



项 目	金 额	列报项目	说 明
财政补贴款	59,567,348.66	其他收益	[注]
小 计	59,567,348.66		

[注]系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 86,690,724.24 元。

## 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
株洲高科	2022 年 1 月 4 日	2,477.38	80.00	股权受让
四川瑞德	2022 年 1 月 5 日	12,300.00	100.00	股权受让
贵州金科清匀物业管理有限责任公司（以下简称贵州清匀）	2022 年 4 月 15 日	154.09	51.00	股权受让
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称重庆伊士顿电梯）	2022 年 5 月 10 日		80.00	股权受让
重庆韵涵及其子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司	2022 年 6 月 30 日	16,869.00	57.00	股权受让
包头众联行及其子公司内蒙古新量行物业服务有限责任公司	2022 年 9 月 6 日	863.20	100.00	股权受让
天津金凯郡企业管理有限公司及其子公司天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华东新能源有限公司（以下简称天津金凯郡）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金骏奇企业管理有限公司及其子公司天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金骏未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华北新能源有限公司（以下简称天津金骏奇）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金骏耀企业管理有限公司及其子公司天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金天耀企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华东新能源有限公司（以下简称天津金骏耀）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金达茂企业管理有限公司及其子公司天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金达茂）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金致远企业管理有限公司及其子公司天津金瑞辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华南新能源有限公司（以下简称天津金致远）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让

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
天津金朝企业管理有限公司及其子公司天津金景未来企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金朝）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金熙云企业管理有限公司及其子公司天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆西南新能源有限公司（以下简称天津金熙云）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金胜企业管理有限公司及其子公司天津金湘未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金胜）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
天津金风玉露企业管理有限公司及其子公司天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金百嘉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金鑫达企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金风玉露）[注]	2022 年 11 月 30 日	2.00	100.00	股权受让
南京金凯源企业管理有限公司（以下简称南京金凯源）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
天津津渝未来企业管理咨询有限公司（以下简称天津津渝未来）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
天津金骏未来企业管理咨询有限公司（以下简称天津金骏未来）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
南昌金峻维企业管理有限公司（以下简称南昌金峻维）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
宁波梅山保税港区金骏辰企业管理有限责任公司（以下简称宁波金骏辰）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
重庆金同福企业管理有限公司（以下简称重庆金同福）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
南宁金雅颂企业管理有限公司（以下简称南宁金雅颂）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
广州金越企业管理咨询有限公司（以下简称广州金越）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司（以下简称长沙景朝）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
重庆金浩源企业管理有限公司（以下简称重庆金浩源）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
成都瑞昱企业管理有限公司（以下简称成都瑞昱）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
长沙科卓企业管理咨询有限公司（以下简称长沙科卓）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
武汉金皇未来企业管理咨询有限公司（以下简称武汉金皇未来）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
郑州泰伟企业管理咨询有限公司（以下简称郑州泰伟）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
济南易佰企业管理咨询有限公司（以下简称济南易佰）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
淄博臻美企业管理咨询有限公司（以下简称淄博臻美）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
青岛金凯顺企业管理咨询有限公司（以下简称青岛金凯顺）	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让

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
天津金宏达企业管理有限公司 (以下简称天津金宏达)	2022 年 11 月 30 日		100.00	股权受让
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司 (以下简称重庆盛牧)	2022 年 6 月 21 日	9,462.70	100.00	股权受让
苏州天宸房地产开发有限公司 (以下简称苏州天宸)	2022 年 7 月 6 日	5,698.39	100.00	股权受让
嘉善天宸房地产开发有限公司 (以下简称嘉善天宸)	2022 年 1 月 29 日	5,210.88	100.00	股权受让
合肥金骏美合	2022 年 6 月 13 日	108,535.86	100.00	股权受让
兰溪鸿科置业有限公司 (以下简称兰溪鸿科)	2022 年 3 月 23 日	3,772.60	100.00	股权受让
华容碧城房地产开发有限公司 (以下简称华容碧城)	2022 年 6 月 21 日	-724.02	100.00	股权受让
襄阳金珏房地产开发有限公司 (以下简称襄阳金珏)	2022 年 1 月 17 日	3,657.73	100.00	股权受让
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司 (以下简称岳阳县鼎岳)	2022 年 4 月 7 日	16,500.15	100.00	股权受让
重庆金悦佳托育服务有限公司 (以下简称重庆金悦佳)	2022 年 4 月 15 日	40.69	91.00	股权受让

(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
株洲高科	2022 年 1 月 4 日	财产权交接日	5,836.86	-628.65
四川瑞德	2022 年 1 月 5 日	财产权交接日	4,991.06	1,015.45
贵州金科清匀物业管理有限责任公司 (以下简称贵州清匀)	2022 年 4 月 15 日	财产权交接日	213.67	9.44
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司 (以下简称重庆伊士顿电梯)	2022 年 5 月 10 日	财产权交接日	538.95	-143.54
重庆韵涵及其子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司	2022 年 6 月 30 日	财产权交接日	8,559.92	175.99
包头众联行及其子公司内蒙古新量行物业服务服务有限公司	2022 年 9 月 6 日	财产权交接日	349.35	76.49
天津金凯郡企业管理有限公司及其子公司天津金凯鑫企业管理合伙企业 (有限合伙)、天津金疆华东新能源有限公司 (以下简称天津金凯郡) [注]	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日	-483.61	-612.22
天津金骏奇企业管理有限公司及其子公司天津金渝未来企业管理合伙企业 (有限合伙)、天津金骏未来企业管理合伙企业 (有限合伙)、天津金疆华北新能源有限公司 (以下简称天津金骏奇) [注]	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		-648.01
天津金骏耀企业管理有限公司及其子公司天津金赣未来企业管理合伙企业 (有限合伙)、天津金天耀企业管理合伙企业 (有限合伙)、天津金疆华东新能源有限公司 (以下简称天津金骏耀) [注]	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		-283.71

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
天津金达茂企业管理有限公司及其子公司天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金达茂）[注]	2022年11月30日	财产权交接日		-2,068.03
天津金致远企业管理有限公司及其子公司天津金瑞辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金致企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆华南新能源有限公司（以下简称天津金致远）[注]	2022年11月30日	财产权交接日		-328.46
天津金朝企业管理有限公司及其子公司天津金景未来企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金朝）[注]	2022年11月30日	财产权交接日		-0.24
天津金熙云企业管理有限公司及其子公司天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金疆西南新能源有限公司（以下简称天津金熙云）[注]	2022年11月30日	财产权交接日		-3,679.59
天津金胜企业管理有限公司及其子公司天津金湘未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金胜）[注]	2022年11月30日	财产权交接日	-53.94	-134.40
天津金风玉露企业管理有限公司及其子公司天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金百嘉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津金鑫达企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金风玉露）[注]	2022年11月30日	财产权交接日	-269.17	-532.99
南京金凯源企业管理有限公司（以下简称南京金凯源）	2022年11月30日	财产权交接日		
天津津渝未来企业管理咨询有限公司（以下简称天津津渝未来）	2022年11月30日	财产权交接日		-0.02
天津金骏未来企业管理咨询有限公司（以下简称天津金骏未来）	2022年11月30日	财产权交接日		
南昌金峻维企业管理有限公司（以下简称南昌金峻维）	2022年11月30日	财产权交接日		
宁波梅山保税港区金骏辰企业管理有限责任公司（以下简称宁波金骏辰）	2022年11月30日	财产权交接日		
重庆金同福企业管理有限公司（以下简称重庆金同福）	2022年11月30日	财产权交接日		-0.03
南宁金雅颂企业管理有限公司（以下简称南宁金雅颂）	2022年11月30日	财产权交接日		
广州金越企业管理咨询有限公司（以下简称广州金越）	2022年11月30日	财产权交接日		
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司（以下简称长沙景朝）	2022年11月30日	财产权交接日		-0.08
重庆金浩源企业管理有限公司（以下简称重庆金浩源）	2022年11月30日	财产权交接日		
成都瑞昱企业管理有限公司（以下简	2022年11月30日	财产权交接日		

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
称成都瑞昱)				
长沙科卓企业管理咨询有限公司 (以下简称长沙科卓)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		
武汉金皇未来企业管理咨询有限公司 (以下简称武汉金皇未来)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		-0.01
郑州泰伟企业管理咨询有限公司 (以下简称郑州泰伟)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		
济南易佰企业管理咨询有限公司 (以下简称济南易佰)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		
淄博臻美企业管理咨询有限公司 (以下简称淄博臻美)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		
青岛金凯顺企业管理咨询有限公司 (以下简称青岛金凯顺)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		
天津金宏达企业管理有限公司 (以下简称天津金宏达)	2022 年 11 月 30 日	财产权交接日		126.80
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司 (以下简称重庆盛牧)	2022 年 6 月 21 日	财产权交接日	651.07	-132.19
苏州天宸房地产开发有限公司 (以下简称苏州天宸)	2022 年 7 月 6 日	财产权交接日	426.15	188.81
嘉善天宸房地产开发有限公司 (以下简称嘉善天宸)	2022 年 1 月 29 日	财产权交接日	53.21	-314.10
合肥金骏美合	2022 年 6 月 13 日	财产权交接日	4,098.76	3,298.50
兰溪鸿科置业有限公司 (以下简称兰溪鸿科)	2022 年 3 月 23 日	财产权交接日	166.51	-173.16
华容碧城房地产开发有限公司 (以下简称华容碧城)	2022 年 6 月 21 日	财产权交接日	12.14	915.60
襄阳金珏房地产开发有限公司 (以下简称襄阳金珏)	2022 年 1 月 17 日	财产权交接日	16.44	-684.13
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司 (以下简称岳阳鼎岳)	2022 年 4 月 7 日	财产权交接日	9,928.34	-4,818.50
重庆金悦佳托育服务有限公司 (以下简称重庆金悦佳)	2022 年 4 月 15 日	财产权交接日	62.27	-19.33

[注]详见财务报表附注十三(二)2之说明

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项 目	株洲高科	四川瑞德	重庆韵涵	重庆盛牧
合并成本				
现金	2,477.38	12,300.00	16,869.00	3,588.02
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				5,874.68
合并成本合计	2,477.38	12,300.00	16,869.00	9,462.70
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,321.97	5,798.27	2,528.37	9,462.70

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	1,155.41	6,501.73	14,340.63	
-----------------------------	----------	----------	-----------	--

(续上表)

项 目	苏州天宸	嘉善天宸	合肥金骏美合	襄阳金珏
合并成本				
现金	3,000.00	2,450.00	51,573.15	2,474.12
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	2,698.39	2,760.88	56,962.71	1,183.61
合并成本合计	5,698.39	5,210.88	108,535.86	3,657.73
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,698.39	5,210.88	108,535.86	3,657.73
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				

(续上表)

项 目	岳阳鼎岳	其他
合并成本		
现金	8,414.82	1,855.31
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	8,085.33	2,269.25
合并成本合计	16,500.15	4,124.56
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	16,500.15	21,462.32
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		-17,337.77

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

## (1) 明细情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	691,659.47	679,008.84
货币资金	40,108.63	40,108.63
应收账款	7,183.18	7,183.18
预付款项	5,184.59	5,184.59
其他应收款	324,623.25	324,623.25
存货	245,627.15	239,919.41

其他流动资产	8,648.87	8,648.87
长期应收款	42,536.09	42,536.09
长期股权投资	6,861.01	6,861.01
固定资产	567.56	567.56
使用权资产	106.26	106.26
无形资产	7,010.11	67.22
长期待摊费用	749.57	749.57
递延所得税资产	2,453.18	2,453.18
负债	507,926.71	506,408.89
短期借款	3,416.82	3,416.82
应付票据	3,309.10	3,309.10
应付账款	46,164.23	46,164.23
预收款项	58,878.97	58,878.97
合同负债	183,003.36	183,003.36
应付职工薪酬	1,100.55	1,100.55
应交税费	6,199.67	6,199.67
其他应付款	184,103.91	184,103.91
一年内到期的非流动负债	240.00	240.00
其他流动负债	12,211.38	12,211.38
长期借款	6,880.00	6,880.00
租赁负债	103.85	103.85
递延所得税负债	2,314.88	797.06
净资产	183,732.75	172,599.95
减：少数股东权益	3,556.11	2,080.80
取得的净资产	180,176.65	170,519.15

## (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或

购买日被购买方账面价值进行确定。

#### 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

单位：万元

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/留存收益的金额
重庆盛牧	5,874.68	5,874.68		参考交易价格	
苏州天宸	2,698.39	2,698.39		参考交易价格	
嘉善天宸	2,760.88	2,760.88		参考交易价格	
合肥金骏美合	56,962.71	56,962.71		参考交易价格	
兰溪鸿科	3,272.60	3,272.60		参考交易价格	
华容碧城	-1,021.04	-1,021.04		参考交易价格	
襄阳金珏	1,183.61	1,183.61		参考交易价格	
岳阳鼎岳	8,085.33	8,085.33		参考交易价格	
重庆金悦佳	17.69	17.69		参考交易价格	

## (二) 处置子公司

### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
金科智慧服务及其控股子公司	304,419.24	22.00%	股权转让	2022年12月6日	控制权实际移交	20,731.39
宿迁常俊房地产开发有限公司	63,572.68	51.00%	股权转让	2022年1月17日	控制权实际移交	14,567.86
聊城市金民房地产开发有限公司	7,891.77	49.31%	股权转让	2022年1月27日	控制权实际移交	9,794.55
遵义鑫樽房地产开发有限公司	24,550.00	51.00%	股权转让	2022年2月7日	控制权实际移交	-96.45
南京山河宸园企业管理有限公司	283.62	50.00%	股权转让	2022年3月15日	控制权实际移交	536.30



南京科宸房地产开发 有限公司	82,877.38	53.00%	股权转让	2022年3月15日	控制权实际 移交	4,445.90
德州百俊房地产开发 有限公司	6,653.00	60.00%	股权转让	2022年4月27日	控制权实际 移交	3,155.87
郴州小埠金科房地产 开发有限责任公司	500.00	60.00%	股权转让	2022年6月17日	控制权实际 移交	-8,823.62
重庆金兆鑫实业发展 有限公司	765.00	100.00%	股权转让	2022年7月4日	控制权实际 移交	-11,276.05
南宁金盛兴房地产开 发有限公司	12,967.77	51.00%	股权转让	2022年10月14 日	控制权实际 移交	-2,260.93
岳阳市天盛房地产开 发有限公司	3,973.04	100.00%	股权转让	2022年11月9日	控制权实际 移交	-211.22
重庆瑞之星房地产经 纪有限公司		100.00%	股权转让	2022年12月15 日	控制权实际 移交	
南昌茂悦湖置业有限 公司	10,845.61	34.00%	股权转让	2022年12月30 日	控制权实际 移交	-7,238.39
邯郸冀南新区金科天 博房地产开发有限公 司	15,172.50	51.00%	股权转让	2022年2月11日	控制权实际 移交	1,491.42
昆明金科润景物业服 务有限公司	1.53	51.00%	股权转让	2022年8月25日	控制权实际 移交	
德州金科德森物业服 务有限公司		30.00%	股权转让	2022年6月2日	控制权实际 移交	
大方金科巨人物业服 务有限公司		51.00%	股权转让	2022年6月21日	控制权实际 移交	

(续上表)

子公司 名称	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股权投资 相关的其他综合 收益、其他所有者 权益变动转入投资 损益的金额
金科智慧服务及其控 股子公司	30.33%	197,063.06	299,660.60	102,597.54	[注]	
宿迁常俊房地产开发 有限公司						
聊城市金民房地产开 发有限公司						
遵义鑫樽房地产开发 有限公司						
南京山河宸园企业管 理有限公司						
南京科宸房地产开发 有限公司						
德州百俊房地产开发 有限公司						
郴州小埠金科房地产 开发有限责任公司						
重庆金兆鑫实业发展 有限公司						

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
南宁金盛兴房地产开发有限公司						
岳阳市天盛房地产开发有限公司						
重庆瑞之星房地产经纪有限公司						
南昌茂悦湖置业有限公司						
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司						
昆明金科润景物业服务服务有限公司						
德州金科德森物业服务服务有限公司						
大方金科巨人物业服务服务有限公司						

[注]本期公司参考金科智慧服务在香港证券交易所上市的股票处置日收盘价计算剩余股份公允价值

### (三) 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	出资比例
上海金科未来城市运营管理有限公司	新设子公司	2022年3月16日	2,550,000.00	51.00%
旭哲（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2022年6月13日	1,020,000.00	51.00%
四川省金俊鼎心后勤服务有限公司	新设子公司	2022年4月2日	720,000.00	80.00%
重庆鑫悦一禾传媒科技有限公司	新设子公司	2022年2月22日	1,000,000.00	100.00%
重庆金杰康养服务有限公司	新设子公司	2022年6月2日	51,000.00	51.00%
重庆朋帮文化旅游有限公司	新设子公司	2022年7月7日	255,000.00	51.00%
重庆金悦家商贸有限公司	新设子公司	2022年5月30日	500,000.00	100.00%
四川金泽丰物业管理有限公司	新设子公司	2022年3月15日	510,000.00	51.00%
泸州金恒悦餐饮管理有限公司	新设子公司	2022年4月1日	510,000.00	51.00%
四川金悦航科技有限公司	新设子公司	2022年1月19日	3,000,000.00	100.00%
重庆品南商业管理有限责任公司	新设子公司	2022年2月17日	1,000,000.00	100.00%
重庆品松商业管理有限公司	新设子公司	2022年1月19日	100,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆品兆商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 19 日	100,000.00	100.00%
重庆品御盛商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 19 日	100,000.00	100.00%
芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2022 年 3 月 7 日	533,116,000.00	100.00%
淮安百俊企业管理有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 8 日	533,169,300.00	100.00%
重庆金卓优信息技术服务有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 14 日		100.00%
重庆致科锦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注]	新设子公司	2020 年 3 月 20 日		100.00%
重庆智钧翎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注]	新设子公司	2020 年 3 月 23 日		100.00%
重庆瑞之星房地产经纪有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 26 日		100.00%
贵州汉熙界房地产开发有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 2 日		100.00%
重庆渝驰科商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 27 日		100.00%
成都金钰隆房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2021 年 8 月 31 日	10,000,000.00	100.00%
郑州千俊百世企业管理咨询有限责任公司[注]	新设子公司	2020 年 12 月 11 日		100.00%
广西金科物业服务有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 30 日		100.00%
广东金科物业管理有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 29 日		100.00%
四川金科悦美物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 7 日		100.00%
重庆金晓星悦家居有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 20 日		100.00%
湖南泊金物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 15 日		51.00%
遵义商科物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 24 日		51.00%
无锡金科美惠城市服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 28 日		49.00%
重庆金亿智慧城市管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 25 日		51.00%
河北金冀环境服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 22 日		100.00%
重庆金喜天承物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 28 日		100.00%
河南悦享金艺物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 8 日		51.00%
红河金迅物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 15 日		55.00%
正阳县中科吉源物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 24 日		51.00%
安徽金悦智慧城市服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 15 日		100.00%
重庆金喜星悦家居有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 17 日		100.00%
重庆金颐餐饮服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 7 日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆金颐农文旅有限责任公司	新设子公司	2022 年 3 月 30 日		100.00%
重庆金奥启商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 20 日		100.00%
重庆金易欧商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 20 日		100.00%
华北金科智慧服务（天津）有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 4 日		100.00%
重庆金悦汇装饰工程有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 7 日		60.00%
河南金科智能物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 17 日		51.00%
贵州金跃物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 19 日		100.00%
重庆金晓咖餐饮服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 29 日		100.00%
安徽金瀚智慧城市运营管理有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 29 日		70.00%
内江金骏美物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 22 日		100.00%
河南省省直智慧物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 8 月 11 日		66.00%
内江金展美物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 10 月 9 日		100.00%
重庆启沁电力有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 8 日		80.00%
重庆赢科优企业管理有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 30 日		100.00%
重庆东彤商贸有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 30 日		65.00%
重庆金昇企业服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 13 日		100.00%
北京金科金润产业发展有限公司	新设子公司	2022 年 9 月 16 日		100.00%
重庆金装源商贸有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 15 日		100.00%
济南金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2022 年 10 月 31 日		100.00%
重庆金达智慧生活服务有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 7 日		100.00%
重庆金周智慧生活服务有限公司	新设子公司	2022 年 7 月 8 日		100.00%
重庆金宸汐家居有限公司	新设子公司	2022 年 11 月 4 日		75.00%
重庆金合星悦家居有限公司	新设子公司	2022 年 11 月 7 日		100.00%
江西金科诚悦物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 13 日		51.00%
重庆金科壹惟物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 12 日		51.00%
四川金德瑞物业服务服务有限公司	新设子公司	2022 年 10 月 19 日		100.00%
重庆金昇泰健康科技有限公司	新设子公司	2022 年 10 月 27 日		51.00%
重庆瑞之源房地产经纪有限公司	新设子公司	2022 年 11 月 8 日		100.00%
重庆金悦品商贸有限公司	新设子公司	2022 年 11 月 11 日		100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆金瓯餐饮有限公司[注]	新设子公司	2021年7月5日		100.00%
重庆金磐企业服务有限公司[注]	新设子公司	2020年9月18日		100.00%
湖北睿劲企业管理有限公司	新设子公司	2022年10月28日		100.00%
江西金科智慧物业服务服务有限公司[注]	新设子公司	2021年12月30日		100.00%
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司[注]	新设子公司	2021年12月27日	2,000,000.00	100.00%
上海金科诚合城市运营管理有限公司[注]	新设子公司	2021年12月29日	2,100,000.00	70.00%
重庆金宜悦家装饰工程有限公司[注]	新设子公司	2021年12月27日	300,000.00	60.00%
重庆金科智慧餐饮服务有限公司[注]	新设子公司	2021年12月9日		100.00%
贵州金科阳鑫物业有限公司[注]	新设子公司	2021年12月9日		54.00%

[注]子公司在以前年度未开展实质生产经营活动

## 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
淮安金吉	[注]	2022年8月18日	701,918,526.33	-13,468,352.15
淮安金吉物业服务服务有限公司	[注]	2022年8月18日	-10,562,488.64	2,410,229.11
宝鸡金科博华物业服务服务有限公司	注销	2022年8月4日		-1,514,911.05
洋浦金南城市服务有限公司	注销	2022年2月24日		18,903.47
重庆金科佳锦物业服务服务有限公司	注销	2022年4月1日		223.03
金科宁环(宁夏)智慧城市运营管理有限公司	注销	2022年4月21日		1,572.00
重庆金科早安物业服务服务有限公司	注销	2022年4月13日		144.91
贵州金科晨阳物业服务服务有限公司	注销	2022年3月10日		3,466.33
湖南省百纳行金科智慧物业服务服务有限公司	注销	2022年2月28日		
江西金科宏鼎智能科技有限公司	注销	2022年7月27日		
金枝城市管理服务(重庆)有限公司	注销	2022年8月16日		
海南金泽昊国际旅行社有限公司	注销	2022年9月21日		-0.19
温州金池商务咨询有限公司	注销	2022年4月12日		370.63
温州金曙商务咨询有限公司	注销	2022年4月12日		3,272.80
温州金众商务咨询有限公司	注销	2022年4月12日		488.80
杭州金赞商务咨询有限公司	注销	2022年4月19日		-881.94

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
杭州科栩商务咨询有限公司	注销	2022年4月20日		-881.90
宁波财若海商务咨询有限公司	注销	2022年4月2日		-1,328.09
宁波金乾商务咨询有限公司	注销	2022年4月6日		10,454.71
宁波金希房地产开发有限公司	注销	2022年4月29日		-3,412.86
宁波峻豪企业咨询有限公司	注销	2022年4月2日		-1,558.96
宜阳县金隆千科置业有限责任公司	注销	2022年7月21日		750.00
杭州金航商务咨询有限公司	注销	2022年4月19日		552.28
温州金瓯商务咨询有限公司	注销	2022年4月7日		3,301.32
玉溪金益房地产开发有限公司	注销	2022年11月21日		-1,447.69
遂宁俊星商业管理服务有限公司	注销	2022年11月22日		657.22
柳州金达柳房地产开发有限公司	注销	2022年12月6日		15,088.23
南昌金展房地产开发有限公司	注销	2022年11月1日		-271.69
南宁金美城房地产开发有限责任公司	注销	2022年9月28日		-6,617.16
玉溪金弘房地产开发有限公司	注销	2022年11月21日		-1,789.43
郑州博翠天宸房地产开发有限公司	注销	2022年9月29日		-10,121.34
苏州科睿酒店管理有限公司	注销	2022年9月2日		
中韬数字科技(上海)有限公司	注销	2022年9月28日		3.75
云南金科银泰物业服务有限公司	注销	2022年10月28日		3,679.56
重庆金房优家信息技术有限公司	注销	2022年10月9日		
贵州金科勇创物业管理有限公司	注销	2022年10月28日		
石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾叁股权投资有限合伙企业	注销	2022年11月27日		-13,273.99
石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		-7,352.84
石河子市金科中盛拾伍股权投资有限合伙企业	注销	2022年8月1日		-97,288.48
石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		23,515.57

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
弥勒金科湖泉湾物业服务有限公 司	注销	2021 年 12 月 22 日		

[注]根据相关补充约定，公司本期对淮安金吉、淮安金吉物业服务有限公司丧失绝对控制权，转为共同控制

## 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	
重庆金科	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路 161-197-2 号	房地产业	100.00		设立

#### 2. 重要的非全资子公司

本公司本期无重要的非全资子公司。

### (二) 主要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. 主要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
重庆文乾房地产开发有限公司（以下简称重庆文乾）	2022 年 5 月 20 日	51.00%	100.00%
贵港市碧享房地产开发有限公司（以下简称贵港碧享）	2022 年 1 月 17 日	51.00%	100.00%
邻水金泰盛房地产开发有限公司（以下简称邻水金泰盛）	2022 年 6 月 21 日	51.00%	100.00%
郴州弘景房地产开发有限公司（以下简称郴州弘景）	2022 年 2 月 28 日	60.00%	100.00%
普洱碧创房地产开发有限公司（以下简称普洱碧创）	2022 年 1 月 17 日	48.50%	97.50%
九江金晨房地产开发有限公司（以下简称九江金晨）	2022 年 1 月 27 日	51.00%	100.00%

#### 2. 主要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	重庆文乾	贵港碧享	邻水金泰盛
购买成本/处置对价			
现金	119,925,736.08	212,540,600.00	84,350,000.00
购买成本/处置对价合计	119,925,736.08	212,540,600.00	84,350,000.00

项 目	重庆文乾	贵港碧享	邻水金泰盛
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	229,550,922.19	244,225,867.33	142,311,903.20
差额	-109,625,186.11	-31,685,267.33	-57,961,903.20
其中：调整资本公积	109,625,186.11	-31,685,267.33	-57,961,903.20

(续上表)

项 目	郴州弘景	普洱碧创	九江金晨
购买成本/处置对价			
现金	39,688,855.15	119,089,967.60	116,522,000.00
购买成本/处置对价合计	39,688,855.15	119,089,967.60	116,522,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,202,242.79	82,474,592.55	140,470,093.91
差额	35,486,612.36	36,615,375.05	-23,948,093.91
其中：调整资本公积	35,486,612.36	36,615,375.05	-23,948,093.91

## (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	
金科智慧服务	重庆	重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”	物业管理	30.33		权益法核算

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数
	金科智慧服务
流动资产	6,350,161,677.37
非流动资产	2,006,596,876.61
资产合计	8,356,758,553.98
流动负债	2,764,000,611.89
非流动负债	192,394,020.49
负债合计	2,956,394,632.39
少数股东权益	73,581,632.88
归属于母公司所有者权益	5,326,782,288.70
按持股比例计算的净资产份额	1,615,359,832.93



调整事项	
商誉	1,025,975,364.04
金科智慧服务对公司计提的信用减值损失[注 1]	316,619,806.14
其他[注 2]	31,559,666.40
对联营企业权益投资的账面价值	2,989,514,669.51
营业收入	278,560,711.57
净利润	-27,298,645.97
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	-27,298,645.97
本期收到的来自联营企业的股利	

[注 1]根据公司会计政策，将金科智慧服务对公司及其控股子公司计提的信用减值损失进行调整后，按照公司对金科智慧服务持股比例计算的影响金额

[注 2]系金科智慧服务回购未注销库存股之影响

### 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	7,678,840,950.80	9,142,326,043.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-225,940,587.19	480,879,734.29
其他综合收益	-998,136.38	
综合收益总额	-226,938,723.57	480,879,734.29
联营企业		
投资账面价值合计	13,914,292,323.39	16,595,172,167.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-401,978,888.05	312,874,896.45
其他综合收益	-1,027,002.68	
综合收益总额	-403,005,890.73	312,874,896.45

### 4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## (四) 其他

截至 2022 年 12 月 31 日，公司持有的下列子公司的股权已用于质押：

公司名称	股权质押比例	质押目的
安康景宜置业有限公司	90.00%	金融机构借款
安顺金科澳维房地产开发有限公司	60.00%	金融机构借款
常德市宏韵房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
常州梁悦置业有限公司	51.00%	金融机构借款
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	99.38%	金融机构借款
成都金昱诚房地产开发有限公司	95.00%	金融机构借款
成都金越晟房地产开发有限公司	70.00%	非金融机构借款
达州金科房地产开发有限公司	62.00%	金融机构借款
德州金齐产业园开发有限公司	80.00%	金融机构借款
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
阜阳百俊房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
阜阳金骏房地产开发有限公司	97.86%	金融机构借款
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	100.00%	金融机构借款
广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
贵港市碧享房地产开发有限公司	99.00%	债券展期
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
贵州金科新光房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
合肥金骏美合房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
合肥金科百俊房地产开发有限公司	99.58%	金融机构借款
河南国丰园置业有限公司	100.00%	金融机构借款
河南远威置业有限公司	50.10%	金融机构借款
湖南金科房地产开发有限公司	60.00%	金融机构借款/债券展期
化州市金瀚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
济南俊通房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
江西中农房投资置业有限公司	66.00%	债券展期
江阴科宸房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款

公司名称	股权质押比例	质押目的
泸州金泓房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	99.00%	金融机构借款
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
南昌金坚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	97.62%	非金融机构借款
南京常俊房地产开发有限公司	70.23%	金融机构借款
南京市兴翔房地产开发有限公司	30.00%	金融机构借款
南阳金郡房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
南阳金启盛世房地产开发有限公司	70.00%	金融机构借款
内江金科弘景房地产开发有限公司	99.09%	非金融机构借款
宁波乾园企业咨询有限公司	51.00%	非金融机构借款
齐河金科产业发展有限公司	80.00%	金融机构借款
陕西科健房地产开发有限公司	61.00%	金融机构借款
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
汕头金科房地产开发有限公司	99.64%	金融机构借款
上海金科文化旅游发展集团有限公司	100.00%	非金融机构借款
韶关市金烁房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
射洪金科弘景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
沈阳澳源房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
苏州协竣房地产开发有限公司	77.03%	金融机构借款
苏州悦泽房地产开发有限公司	67.04%	金融机构借款
天津滨奥置业有限公司	70.00%	债券展期
天津金科津耀置业有限公司	99.78%	非金融机构借款
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
温州金瑶置业有限公司	60.00%	金融机构借款
武汉军泰置业有限公司	51.00%	非金融机构借款
武胜金昱德房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	100.00%	金融机构借款
襄阳科鹏置业有限公司	100.00%	金融机构借款
孝感金泽置业有限公司	100.00%	金融机构借款

公司名称	股权质押比例	质押目的
荥阳金科房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
盐城百俊房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
宜宾金彦房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
宜昌金宏房地产开发有限公司	98.00%	债券展期
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	97.89%	金融机构借款
云南金顺美房地产开发有限公司	40.00%	金融机构借款
昭通金宸房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆恒春置业有限公司	100.00%	非金融机构借款
重庆金帛藏房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
重庆金辰房地产开发有限公司	70.00%	金融机构借款
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金科佳翰房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金科景绎房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金科顺星房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金樾唐企业管理有限公司	82.85%	金融机构借款
重庆金兆锦实业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金兆禧实业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆茂烨盛商业管理有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆瑞磊企业管理有限公司	17.85%	金融机构借款
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	99.28%	金融机构借款
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆市金云凌房地产开发有限公司	65.00%	金融机构借款
重庆市雅云房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
重庆相龙实业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆星坤房地产开发有限公司	99.00%	金融机构借款
重庆中峰房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
重庆中讯物业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	99.11%	金融机构借款
遵义宸梁房地产有限公司	100.00%	非金融机构借款
遵义金科房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
遵义葳骏房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款/债券展期

公司名称	股权质押比例	质押目的
遵义星聚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
山西运恒房地产开发有限公司	35.00%	非金融机构借款
山西建业康居房地产开发有限公司	45.00%	非金融机构借款
常州常骏房地产开发有限公司	55.00%	非金融机构借款
徐州硕立房地产开发有限公司	90.00%	金融机构借款

## 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、流动性风险及市场风险。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。

#### 1. 信用风险管理实务

##### （1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生

信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表五(一)2、五(一)3、五(一)4、五(一)5之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 21.14%（2021 年 12 月 31 日：13.91%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，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。流动性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。

公司出现公开债务违约，爆发流动性风险，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的金融机构借款和非金融机构借款到期未偿付本金共计 180.33 亿元，公司针对流动性风险的解决方案详见本财务报表附注二(二)之说明。

### 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
金融机构借款	5,646,696.32	6,027,862.62	3,555,050.76	1,927,188.94	545,622.92
交易性金融负债	179,313.95	179,313.95			179,313.95
应付票据	15,745.39	15,745.39	15,745.39		
应付账款	3,119,913.31	3,119,913.31	3,119,913.31		
其他应付款	3,822,801.81	3,853,901.52	3,776,169.48	77,732.04	
应付债券	1,510,679.59	1,723,859.39	427,703.37	822,364.64	473,791.38
租赁负债	10,950.77	12,308.97	3,178.09	9,130.88	
小 计	14,306,101.14	14,932,905.15	10,897,760.40	2,836,416.50	1,198,728.25

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	6,536,379.02	7,419,878.97	2,835,029.80	3,539,144.79	1,045,704.38
交易性金融负债					
应付票据	863,532.00	863,532.00	863,532.00		
应付账款	2,697,588.95	2,697,588.95	2,697,588.95		
其他应付款	3,453,003.95	3,453,003.95	3,453,003.95		
应付债券	1,582,363.22	1,687,125.39	896,955.55	790,169.84	
租赁负债	42,511.14	62,032.24	7,869.00	32,191.85	21,971.39
小 计	15,175,378.28	16,183,161.50	8,994,715.53	6,120,770.20	1,067,675.77

### (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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2022年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,075,130.88万元（2021年12月31日：人民币4,324,798.54万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 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。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2之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				
1. 其他权益工具投资	1,464,158.86		954,091,162.86	955,555,321.72
2. 其他非流动金融资产			12,000,000.00	12,000,000.00
3. 投资性房地产		13,635,950,600.00		13,635,950,600.00
持续以公允价值计量的资产总额	1,464,158.86	13,635,950,600.00	966,091,162.86	14,603,505,921.72
4. 交易性金融负债				
(1) 交易性金融负债				
衍生金融负债	1,793,139,505.68			1,793,139,505.68
持续以公允价值计量的负债总额	1,793,139,505.68			1,793,139,505.68

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

### (三) 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



公司投资性房地产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；根据投资性房地产的实际情况，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。

(四) 持续和非持续第三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

对于计量日不能取得活跃市场上未经调整的报价的其他权益工具投资，其公允价值的确定，采用资产基础法、市场法估计确定其公允价值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科控股)	重庆市涪陵新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
重庆虹淘文化传媒有限公司(以下简称虹淘公司)	重庆市涪陵区义和镇兴义南路(机房二社)	文化艺术交流活动、礼仪庆典服务、会议服务及展览服务、图文设计；设计、制作、代理、发布国内广告；企业形象策划、企业营销策划；销售：装饰材料、五金交电、建筑材料、日用百货
广东弘敏企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘敏)	乳源县乳城镇鹰峰西路 1 号 D 栋 102C	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；财务咨询服务；市场管理服务；会议、展览及相关服务
红星家具集团有限公司(以下简称红星家具集团)	天宁区飞龙东路 70 号	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品(除危险化学品)、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询(证券、期货投资咨询除外)，场地租赁服务

(续上表)

主要股东名称	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	备注
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科控股)	5,000			[注 1][注 3]
重庆虹淘文化传媒有限公司(以下简称虹淘公司)	1,000			[注 1][注 2]

广东弘敏企业管理咨询有限公司 (以下简称广东弘敏)	1,000			[注 1][注 3][注 4]
红星家具集团有限公司(以下简 称红星家具集团)	10,000			[注 1]

[注 1]2021 年 6 月, 黄红云与陶虹遐达成一致意见, 将金科控股持有金科股份的 371,670,000 股(占公司总股份的 6.96%) 无限售条件流通股转让给虹淘公司, 虹淘公司由金科控股以存续分立方式设立, 但黄红云将其持有虹淘公司 51% 股权所对应的股东表决权无条件不可撤销地授予陶虹遐行使, 故虹淘文化为陶虹遐实际控制的公司。黄红云持有金科控股 51% 股权并拥有 100% 表决权

2022 年 1 月, 因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系, 且黄斯诗于 2022 年 1 月和 2 月减持所持有公司的全部股票, 导致黄红云及金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股, 占公司总股本的 18.2280%, 从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定, 至此红星家具集团、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人, 上述一致行动关系生效时, 金科控股、黄红云、红星家具集团、广东弘敏分别持有公司 7.24%、10.98%、0.09%、11.05% 的股份, 黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股, 占公司总股本的 29.3655%。本次权益变动不涉及公司控制权变更

[注 2]2022 年 3 月 17 日至 2022 年 8 月 29 日, 虹淘公司及其实际控制人陶虹遐通过大宗交易、集中竞价方式分别累计减持公司股票 155,117,000 股、117,503,926 股, 减持后虹淘公司及其一致行动人陶虹遐合计持有公司 231,985,788 股, 占公司总股本的 4.3445%, 已不再为金科股份持股 5% 以上股东

[注 3]2022 年 5 月 18 日至 2022 年 12 月 2 日黄红云、金科控股在二级市场以集中竞价交易的方式强制平仓, 被动减持数量累计分别为 117,707,300 股、143,975,200 股, 占公司总股本的 2.2044%、2.6963%;

2022 年 5 月 18 日至 2022 年 6 月 21 日, 广东弘敏通过大宗交易、集中竞价方式累计减持公司股份 109,553,132 股, 占公司总股本的 2.0517%;

截至 2022 年 12 月 31 日, 金科控股、黄红云、红星家具集团、广东弘敏分别持有公司 4.55%、8.78%、0.09%、9.00% 的股份, 黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,196,799,254 股, 占公司总股本的 22.4132%;

[注 4] 2023 年 3 月 8 日至 2023 年 3 月 9 日, 上海金融法院对广东弘敏持有公司 9.00% 的股份分三笔 159,094,477 股、162,392,627 股及 159,094,478 股进行公开网络司法拍卖。截至本报告日, 本次拍卖的全部股份成交过户成功, 广东弘敏不再持有公司股份。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五(一)10 披露的联营、合营企业外，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
桂林盈盛房地产开发有限公司（以下简称桂林盈盛）	合营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	合营企业
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	合营企业
柳州鹿寨金润房地产开发有限公司（以下简称柳州鹿寨金润）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏瀚）	合营企业
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	合营企业
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业

重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）	合营企业
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	合营企业
沈阳富禹天下房地产开发有限公司（以下简称沈阳富禹天下）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	合营企业
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	合营企业
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	合营企业
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
信阳昌豫房地产开发有限公司（以下简称信阳昌豫）	合营企业
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	合营企业
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	合营企业
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	合营企业

重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	合营企业
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	合营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）	合营企业
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	合营企业
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	合营企业
淮南金骏房地产开发有限公司（以下简称淮南金骏）	合营企业
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	合营企业
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）	合营企业
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）	合营企业
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
贵州龙里金科房地产开发有限公司（以下简称贵州龙里）	合营企业
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵州龙里伴山樾房地产开发有限公司（以下简称龙里伴山樾）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业置业）	系合营企业创良投资之全资子公司
济南金孟达房地产开发有限公司（以下简称济南金孟达）	合营企业
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	合营企业
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司

大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
大连金科九里房地产开发有限公司（以下简称大连金科九里）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	合营企业
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
新乡金科景朝产业发展有限公司（以下简称新乡景朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
成都金康智慧园区运营管理有限公司（以下简称成都金康智慧）	系合营企业金科置信之控股子公司
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）	系合营企业金科置信之控股子公司
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系合营企业金科置信之全资子公司
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	联营企业
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	联营企业
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	联营企业
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	联营企业
苏州卓竣房地产开发有限公司（以下简称苏州卓竣）	联营企业
宜兴百俊房地产开发有限公司（以下简称宜兴百俊）	联营企业
重庆金宇洋房地产开发有限公司（以下简称重庆金宇洋）	联营企业
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司（以下简称玉溪金科骏辉）	联营企业
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	联营企业
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	联营企业
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	联营企业
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	联营企业

邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景炎帝）	联营企业
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景随州）	联营企业
宜都交投金纬房地产开发有限公司（以下简称宜都交投金纬）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	联营企业
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	联营企业
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）	联营企业
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
镇江金弘房地产开发有限公司（以下简称镇江金弘）	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）	联营企业
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
南阳中梁城通置业有限公司（以下简称南阳中梁城通）	联营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	联营企业
泰安金旻华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	联营企业
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	联营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编钟）	联营企业
孝感宸辉房地产开发有限公司（以下简称孝感宸辉）	联营企业

信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
雅安金宏房地产开发有限公司（以下简称雅安金宏）	联营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	联营企业
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	联营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	联营企业
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司（以下简称重庆金宸锦宇）	联营企业
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	联营企业
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	联营企业
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	联营企业
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	联营企业
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）	联营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	联营企业
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业（2021年03月注销）
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	联营企业
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	系联营企业雅安海纳之全资子公司
成都业昌企业管理咨询有限公司（以下简称成都业昌）	联营企业
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司（以下简称绵阳瑞豪）	系联营企业成都业昌的全资子公司
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	联营企业
金华未来置业有限公司（以下简称金华未来）	系联营企业杭州诺泓之控股子公司
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业



遂宁川达房地产开发有限公司（以下简称遂宁川达）	系联营企业南充恒量之全资子公司
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）	联营企业
天津睿建置业有限公司（以下简称天津睿建）	系联营企业天津卓广之全资子公司
温州市歌旻置业有限公司（以下简称温州歌旻）	联营企业
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旻之全资子公司
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨昕之全资子公司
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	联营企业
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	系联营企业天津嘉博之全资子公司
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦置业有限公司（以下简称宿迁梁悦置业）	系联营企业徐州梁旭之全资子公司
上饶兆东置业有限公司（以下简称上饶兆东）	联营企业
上饶兆颂置业有限公司（以下简称上饶兆颂）	系联营企业上饶兆东之全资子公司
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	联营企业
邯郸梁瑞房地产开发有限公司（以下简称邯郸梁瑞）	系联营企业郑州梁瑞之全资子公司
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	系联营企业广州鑫泽集永之全资子公司
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	联营企业
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京之控股子公司
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
温州荣耀置业有限公司（以下简称温州荣耀）	系联营企业宁波恒香之全资子公司
天津阳光城金科房地产开发有限公司（以下简称天津阳光城金科）	系联营企业上海臻墨利之全资子公司
天津臻墨利房地产开发有限公司（以下简称天津臻墨利）	系联营企业上海臻墨利之全资子公司
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	联营企业
玉溪彰泰房地产开发有限公司（以下简称玉溪彰泰）	系联营企业云南彰泰之全资子公司
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州市梁逸置业有限公司之全资子公司
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司（以下简称重庆天汇宝）	金科智慧服务之控制子公司
重庆天智慧启科技有限公司（以下简称天智慧启）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金螳螂广告有限公司（以下简称重庆金螳螂）	金科智慧服务之控制子公司
重庆天构建筑设计咨询有限公司（以下简称天构建筑咨询）	金科智慧服务之控制子公司

重庆金博思教育科技有限公司（以下简称重庆金博思教育）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金令智能设备有限公司（以下简称金令智能）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金庆智慧生活服务有限公司（以下简称金庆智慧生活）	金科智慧服务之控制子公司
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安服务）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金博思乐方托育服务有限公司（以下简称金博思乐方托育）	金科智慧服务之控制子公司
旭哲（重庆）物业管理有限公司（以下简称旭哲重庆物业）	金科智慧服务之控制子公司
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿智能电梯）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金悦佳教育科技有限公司（以下简称金悦佳教育）	金科智慧服务之控股子公司
河南金科智慧城市服务有限公司（以下简称河南金科智慧）	金科智慧服务之全资子公司
金易房（重庆）企业管理有限公司（以下简称金易房企管）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科金辰酒店管理有限公司（以下简称金科金辰酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司（以下简称永川科茂瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司（以下简称成都科晶瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司（以下简称贵阳科金瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司（以下简称金鸿通建筑）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司（以下简称金晓心悦餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科良品食品有限公司（以下简称金科良品食品）	金科智慧服务之全资子公司
湖南金科物业服务服务有限公司（以下简称湖南金科物业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆都科圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司（以下简称杭州科睿瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆科华圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
无锡科博酒店管理有限公司（以下简称无锡科博酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆迪芬艺汇供应链管理有限公司（以下简称重庆迪芬艺汇）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科新商业管理有限公司（以下简称金科新商业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司（以下简称开州臻科酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金瓴餐饮有限公司（以下简称金瓴餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
重庆昊生金商务信息咨询有限公司（以下简称重庆昊生金商务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称重庆新起点装饰）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科振酒店管理有限公司（以下简称科振酒店）	金科智慧服务之全资子公司
四川绵阳金科鑫远物业服务服务有限公司（以下简称绵阳金科鑫远）	金科智慧服务之全资子公司

重庆金菲企业服务有限公司（以下简称金菲企业服务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科俊友物业管理有限公司（以下简称重庆金科俊友）	金科智慧服务之全资子公司
重庆康程国际旅行社有限公司（以下简称重庆康程国际）	金科智慧服务之全资子公司
重庆悦亿仁人力资源服务有限公司（以下简称悦亿仁人力）	金科智慧服务之全资子公司
重庆腾界商贸有限公司（以下简称重庆腾界商贸）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐农文旅有限责任公司（以下简称重庆金颐农）	金科智慧服务之全资子公司
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 1]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 1]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 1]
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	[注 2]
重庆杰夫乐淘文化传播有限公司（以下简称杰夫乐淘）	系金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫色彩文化传播有限公司（以下简称杰夫色彩）	系金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫童乐文化传播有限公司（以下简称杰夫乐童）	系金科杰夫之全资子公司
杰夫（重庆）教育信息咨询服务有限公司（以下简称杰夫教育咨询）	系金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫智达文化传播有限公司（以下简称杰夫智达）	系金科杰夫之全资子公司
重庆金贝贝教育信息咨询服务有限公司（以下简称金贝贝教育）	系金科杰夫之全资子公司
重庆市云阳县杰夫世界城幼儿园（以下简称杰夫世界城）	系金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫益智文化传播有限公司（以下简称杰夫益智）	系金科杰夫之全资子公司
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	[注 2]
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	[注 2]
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	[注 2]
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	[注 2]
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	[注 2]
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	[注 2]
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	[注 2]
新郑市鸿泽房地产开发有限公司（以下简称新郑市鸿泽）	[注 2]
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	[注 2]
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	[注 3]
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	[注 3]
重庆基泰房地产开发有限公司（以下简称重庆基泰）	[注 3]

河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	[注 3]
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	[注 3]
郑州远威企业管理咨询咨询有限公司（以下简称远威咨询）	[注 3]
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	[注 3]
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	[注 3]
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业[注 4]
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	[注 5]
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	[注 5]
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	[注 5]
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	[注 6]
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	[注 6]
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	[注 6]
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	[注 6]
重庆天汇通科技有限公司（以下简称重庆天汇通）	[注 7]
北京壹途因私出入境服务有限公司（以下简称北京壹途）	[注 7]
宁夏高铁金科城市服务有限责任公司（以下简称宁夏高铁金科）	[注 7]
湖南白泽物业管理有限公司（以下简称湖南白泽）	[注 7]
南京美好艾佳家居用品有限公司（以下简称南京美好艾佳）	[注 7]
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	[注 7]
内江市金宸智慧物业服务有限公司（以下简称金宸智慧物业）	[注 7]
仁怀市城科物业服务有限公司（以下简称仁怀物业）	[注 7]
乌鲁木齐天洁仁和劳务派遣有限公司（以下简称天洁仁和劳务）	[注 7]
山西金科太行物业服务有限公司（以下简称山西金科太行）	[注 7]
江西金科海绵城市智慧服务有限公司（以下简称江西金科海绵城市）	[注 7]

[注 1]系黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司

[注 2]原系公司之联营企业，2022 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 3]原系公司之合营企业，2022 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 4]公司监事会主席刘忠海任该公司董事

[注 5]原系公司之合营企业，2022 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

[注 6]原系公司之联营企业，2022 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

[注 7]系金科智慧服务之联营企业，因 2022 年 12 月 6 日金科智慧服务不再纳入公司合并范围，相应的金科智慧服务之联营企业不再作为公司关联方

#### 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
海宁爱琴海商业管理有限公司（以下简称海宁爱琴海）	[注 1]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 1]
温州爱琴海商业管理有限公司（以下简称温州爱琴海）	[注 1]
凯乾嘉（浙江）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉（浙江））	[注 1]
贵阳爱凯星置业有限公司（以下简称贵阳爱凯星）	[注 1]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
上海黄浦红星小额贷款有限公司（以下简称上海黄浦红星）	[注 1]
大理星凯商业管理有限公司（以下简称大理星凯商业）	[注 1]
昆明星凯爱琴海商业管理有限公司（以下简称昆明星凯爱琴海）	[注 1]
凯乾嘉（云南）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉云南）	[注 1]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 1]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 1]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 1]
云南爱聚购科技有限公司（以下简称云南爱聚购）	[注 1]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 1]
红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称红星美凯龙控股）	[注 1]
红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙家居）	[注 1]
上海红星美凯龙建筑设计有限公司（以下简称上海红星建筑设计）	[注 1]
上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆永川分公司（以下简称上海红星美凯龙品牌管理）	[注 1]
云南红星美凯龙物业管理有限公司（以下简称云南红星物业）	[注 1]
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙博览家居）	[注 1]
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙国际家居）	[注 1]
重庆红星美凯龙置业有限公司（以下简称重庆红星置业）	[注 1]
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司（以下简称美凯龙商业管理）	[注 1]
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	黄红云控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	黄红云控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	黄红云控制的公司
重庆乾辰企业管理服务有限公司（以下简称重庆乾辰）	金科控股间接控制的公司
重庆市瓯飞商贸有限公司（以下简称重庆瓯飞商贸）	金科控股之全资子公司
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 2]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 2]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 2]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设）	[注 2]
重庆市中科控股有限公司（以下简称重庆中科控股）	[注 2]
重庆中科置地有限公司（以下简称中科置地）	[注 2]
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 2]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	[注 2]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 2]
重庆华邦融汇商业保理有限公司（以下简称华邦融汇）	[注 3]
天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金福顺）	[注 4]
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	[注 5]
周达	公司董事长
俞跃临	公司副董事长、职工董事王洪飞之配偶
罗利成	公司联席总裁
王伟	公司联席总裁
李菊娥	公司联席总裁王伟之配偶
杨程钧	公司董事、总裁
方明富	公司副总裁
陈中容	公司副总裁方明富之配偶
黄中强	公司副总裁
张强	公司副总裁、董事会秘书
梁忠太	公司监事
季小林	公司监事梁忠太之配偶
韩竑	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
韩雪梅	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹
陶虹遐	[注 6]
黄帅钧	黄红云之直系亲属
黄斯诗	黄红云之直系亲属

[注 1]系主要股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

[注 2]系黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 3]公司监事会主席刘忠海先生担任华邦融汇母公司的独立董事

[注 4]系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 5]公司前任执行副总裁、财务负责人李华任该公司董事

[注 6]原系黄红云之一致行动人，2022 年 1 月与黄红云解除一致行动关系

## (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
安徽科建物业	接受劳务	522,884.01	381,581.46
湖南白泽	接受劳务	471,062.12	
江西金科海绵城市	接受劳务	594,129.84	
金宸智慧物业	接受劳务	8,644,537.25	8,016,868.89
天洁仁和劳务	接受劳务	3,574,159.57	4,056,348.21
重庆肃品	接受劳务	39,689.06	
重庆天汇通	接受劳务	737,606.00	
重庆威斯勒	接受劳务	80,278.86	
中科集团	接受劳务	18,252,391.77	20,133,145.05
北京壹途	接受劳务	313,207.55	
金晓心悦餐饮	接受劳务	201,453.09	
金科金辰酒店	接受劳务	6,005,903.77	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科良品食品	接受劳务	23,893.81	
科振酒店	接受劳务	1,818.48	
金瓴餐饮	接受劳务	863,104.00	
金科智慧服务	接受劳务	21,087,423.65	
金科新商业	接受劳务	124,413.15	
河南金科智慧	接受劳务	2,030,187.82	
绵阳金科鑫远	接受劳务	187,182.05	
重庆金科俊友	接受劳务	140,580.48	
金庆智慧生活	接受劳务	124,722.83	
金鸿通建筑	接受劳务	5,260,360.09	
威震保安服务	接受劳务	633,461.89	
重庆金螳螂	接受劳务	261,887.56	
重庆腾界商贸	接受劳务	69,731.35	
重庆迪芬艺汇	接受劳务	499.12	
悦亿仁人力	接受劳务	15,618.49	
金令智能	接受劳务	214,979.39	
重庆天汇宝	接受劳务	5,830,150.90	
天智慧启	接受劳务	2,514,636.80	
金易房企管	接受劳务	10,056,466.83	
天构建筑咨询	接受劳务	535,960.54	
重庆金博思教育	接受劳务	526,814.03	
苏南建筑	接受劳务		68,304,918.91
上海爱琴海	接受劳务	4,253,773.58	7,136,115.49
上海红星建筑设计	接受劳务		347,264.15
红星欧丽洛雅	购买商品		254,135.27
重庆西道	购买商品		38,493.08
重庆美科	购买商品		309,561.03
成都盛部	购买商品		97,699.74
重庆西联锦	购买商品		29,452.58



关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
嘉善天宸	购买商品		4,587.16
西部消费	购买商品		1,500.00
重庆金佳禾	购买商品		1,028.65
中书置业	购买商品		612.90
金科置信	接受劳务		660,377.34
重庆美城	购买商品		141,247.89
重庆奥航	购买商品		54,554.15
重庆雄森	购买商品		2,255.00
小 计		94,194,969.73	109,971,746.95

## 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
宁波龙红	提供劳务	350,742.60	2,301.65
昆明红星太平洋	提供劳务	1,057,811.28	92,661.65
科振酒店	提供劳务	56,428.10	
重庆乾辰	提供劳务	1,056.60	
金科控股	出售商品、提供劳务	41,633.02	55,337.74
泰安金旸华	提供劳务	2,605,757.83	1,249,080.37
邯郸梁瑞	提供劳务	1,744,928.90	3,787,279.96
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	5,281,653.71	23,686,282.43
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	33,981,809.34	54,041,090.27
温州荣耀	出售商品、提供劳务	6,631,923.55	5,830,547.00
合肥德源	出售商品、提供劳务	2,312,156.15	2,704,216.72
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	6,265,587.00	34,707,092.56
温州凯壹	出售商品、提供劳务	7,126,317.06	10,586,922.77
重庆美宸	出售商品、提供劳务	12,130,386.67	5,718,630.62
成都辰攀	出售商品、提供劳务	1,609,808.52	8,330,379.67
杭州德信	提供劳务	15,218,088.79	1,825,522.76
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	14,882,647.77	27,246,887.21
漯河市鸿耀	提供劳务	580,833.08	1,079,623.46

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	5,560,592.59	5,561,170.49
柳州同鑫	提供劳务	235,723.22	1,840,123.91
广西元善	出售商品、提供劳务	28,695,218.07	41,041,338.02
太仓卓润	提供劳务	115,108.15	7,459,893.57
海门港华	出售商品、提供劳务	6,335,364.36	5,378,643.30
青岛恒美	提供劳务	1,360,407.83	3,034,264.65
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	3,092,019.75	3,192,642.13
大连丰茂	出售商品、提供劳务	4,326,303.74	10,457,595.71
大连弘坤	出售商品、提供劳务	12,747,712.81	37,296,534.59
大连润誉	出售商品、提供劳务	15,610,492.11	83,338,388.27
广西汇贤	出售商品、提供劳务	5,659,804.07	4,419,744.36
国控蓝城	提供劳务	1,281,273.32	759,616.97
金上百世	出售商品、提供劳务	3,069,278.62	15,799,436.92
中建锦伦	出售商品、提供劳务	3,385,741.89	26,818,937.20
中书置业	出售商品、提供劳务	2,263,522.51	13,493,810.34
湖南景朝	出售商品、提供劳务	2,497,608.63	9,371,788.38
南昌金骏	出售商品、提供劳务	6,525,943.53	7,924,646.88
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	3,996,766.69	3,477,951.34
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	9,294,022.42	18,986,743.61
石家庄金科	提供劳务	53,572.50	196,869.34
石家庄天耀	提供劳务	1,006,205.78	2,567,015.18
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	17,700,278.11	12,149,549.07
新密首利	出售商品、提供劳务	13,275,176.01	78,404,714.69
玉林龙河	出售商品、提供劳务	5,516,130.92	19,504,093.09
长沙景科	出售商品、提供劳务	7,803,603.02	22,790,437.74
郑州新银科	出售商品、提供劳务	8,261,375.96	32,074,923.01
重庆景焕金	出售商品、提供劳务	7,414,629.54	4,976,034.08
吉安金晨	出售商品、提供劳务	1,922,906.52	3,340,127.20

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
广州景誉	出售商品、提供劳务	9,470,624.51	12,488,310.46
重庆品锦悦	提供劳务	8,100,185.96	4,750,453.12
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	1,557,088.81	13,077,214.30
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	5,952,217.22	10,096,187.67
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	285,586.20	8,505,270.80
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	28,645,804.54	54,874,671.08
重庆金碧茂	提供劳务	307,351.98	709,824.06
吉安金颂	出售商品、提供劳务	34,943,765.82	85,335,024.01
上饶科颂	出售商品、提供劳务	966,569.80	10,709,522.66
湖北海陆景编钟	提供劳务	425.47	
信阳金绍	出售商品、提供劳务	1,456,522.96	1,171,324.59
嘉兴亚太	提供劳务	1,696,056.45	
重庆蓝波湾	提供劳务	1,474,493.04	972,043.62
重庆肃品	提供劳务	52,458.15	10,614,473.43
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	73,886,197.85	61,506,829.10
驻马店碧盛	提供劳务	2,363,672.35	27,757.43
成都领跑	提供劳务	90,945.71	1,444,045.03
玉溪彰泰	出售商品、提供劳务	2,164,661.07	3,385,672.65
重庆基泰	出售商品、提供劳务	33,417,000.43	17,707,365.25
科易小贷	提供劳务	18,098.10	393,082.71
金科金融保理	提供劳务	1,147.18	724.52
金科商业保理	提供劳务	16,316.98	376,599.70
华容碧城	提供劳务	405,135.52	1,189,933.60
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	115,235,382.09	80,248,743.96
西部消费	提供劳务	472,169.84	556,330.19
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	1,966,579.81	2,930,064.88
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	212,645.39	3,802,202.04
重庆西联锦	提供劳务	370,334.11	632,512.57
重庆碧金辉	提供劳务	996,937.09	7,288,147.39

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆金嘉海	提供劳务	426,273.49	7,883,478.56
重庆金江联	出售商品、提供劳务	2,508,911.82	21,739,526.52
鑫海汇置业	提供劳务	211,114.02	111,748.86
天津骏业置业	提供劳务	1,004,651.68	608,117.59
广西淼泰	出售商品、提供劳务	564,044.24	1,504,855.43
常州金科	提供劳务	176,563.21	257,552.92
常州百俊	提供劳务	44,334.91	1,501,637.22
南京裕鸿	提供劳务	3,048,087.47	1,852,938.64
龙里天宸	出售商品、提供劳务	4,510,778.53	54,388,749.81
金科骏志	出售商品、提供劳务	3,671,869.13	13,518,515.06
常德鼎业	出售商品、提供劳务	16,388,301.83	16,289,456.74
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	5,753,736.30	6,723,108.05
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	26,723,133.77	66,185,088.46
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	1,076,688.68	1,301,644.11
宜都交投金纬	出售商品、提供劳务	1,655,296.27	1,162,463.50
仁怀物业	提供劳务	2,268,725.13	1,032,776.51
沈阳骏宇	提供劳务	426,415.09	452,254.68
苏州正诺	出售商品、提供劳务	3,988,077.30	2,818,815.10
重庆美城	提供劳务	2,223,399.38	3,562,652.43
千上置业	出售商品、提供劳务	17,663,218.94	27,528,639.49
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	6,678,772.07	59,401,280.33
九江华地	出售商品、提供劳务	4,668,974.89	7,436,182.27
常州金宸	提供劳务	263,619.32	5,964,276.00
上海珑竣	出售商品、提供劳务	9,056,425.92	3,666,256.64
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	27,208,936.04	18,026,369.43
重庆科世金	出售商品、提供劳务	39,482,786.08	70,820,446.92
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	1,312,359.04	3,235,597.78
苏州平泰	提供劳务	3,125,030.95	7,728,038.19
海安市百俊	出售商品、提供劳务	5,079,444.73	4,082,692.98

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆金美圆	出售商品、提供劳务	22,472,074.18	9,875,974.75
重庆金永禾	提供劳务	51,952.73	1,918,427.22
云南金嘉	出售商品、提供劳务	21,269,983.37	8,561,108.81
南阳中梁城通	提供劳务	281,656.75	2,641,509.43
天津阳光城金科	提供劳务	16,101,397.80	39,434,462.22
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	20,612,102.30	34,053,932.14
武汉市藩秀	提供劳务	14,170.85	567,813.48
孝感宸辉	提供劳务	1,841,106.13	542,954.73
南京金俊	出售商品、提供劳务	2,536,524.58	2,051,906.85
重庆金宇洋	出售商品、提供劳务	38,010,458.02	39,801,782.78
贵州昌萨	出售商品、提供劳务	627,388.83	1,376,731.09
沈阳骏瀚	提供劳务	680,977.40	3,997,136.49
沈阳梁铭	提供劳务	837,790.10	1,247,955.73
大连金科九里	出售商品、提供劳务	5,473,763.17	4,610,142.33
大连金坤	提供劳务	1,036,539.53	
大连金恒耀辉	出售商品、提供劳务	3,598,857.69	595,481.21
佛山金集	出售商品、提供劳务	28,917,415.30	18,002,001.00
湖北海陆景炎帝	出售商品、提供劳务	344,854.24	186,721.93
宿迁梁悦置业	提供劳务	1,806,304.96	7,387,015.66
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	1,367,673.84	6,712,172.57
温州景容	出售商品、提供劳务	19,066,749.16	2,001,579.09
重庆邦泰蓉峰	出售商品、提供劳务	1,725,655.73	2,064,704.48
重庆金俊瑞	提供劳务	223,983.16	754,164.33
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	4,722,558.76	24,552,153.53
重庆西道	出售商品、提供劳务	208,162.75	8,066,930.09
南宁玉桶金	提供劳务	176,061.11	147,983.90
茂名金骁	出售商品、提供劳务	143,087.89	6,478.69
遂宁川达	提供劳务	713,913.11	1,116,260.33
云南嘉逊	提供劳务	91,878.82	182,890.85

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆金美碧	提供劳务	729,217.26	2,291,383.12
雅安圣域	出售商品、提供劳务	4,214,476.95	8,317,730.90
雅安金宏	出售商品、提供劳务	2,326,701.74	7,614,464.11
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	2,697,729.12	7,669,619.79
重庆金煜辉	出售商品、提供劳务	1,379,036.72	27,837,286.99
安阳昌建	提供劳务	1,998,421.70	2,730,173.93
信阳昌豫	提供劳务	750,771.70	1,517,097.77
南阳金耀恒都	出售商品、提供劳务	3,039,421.53	2,517,710.76
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	8,301,259.16	7,850,686.57
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务	6,191,367.25	11,636,363.29
广西盛灿	出售商品、提供劳务	2,043,078.10	9,074,258.40
张家港东峻	出售商品、提供劳务	4,154,655.63	2,777,549.67
周口碧天	提供劳务	4,872,595.64	
南宁耀鑫	提供劳务	373,407.41	626,533.05
昆明梁辉	出售商品、提供劳务	271,121.70	3,301,566.58
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	32,481,296.26	42,193,421.92
温岭滨锦	提供劳务	1,132,075.48	707,420.61
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	15,331,896.36	19,249,211.78
镇江金弘	出售商品、提供劳务	2,168,886.13	12,286.01
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	1,296,077.47	9,325,606.46
盈泰博远	出售商品、提供劳务	4,503,179.32	94,339,622.64
湖南白泽	出售商品	22,267.79	
重庆润田	提供劳务	8,219,389.77	5,373,553.28
龙里伴山樾	提供劳务		3,622,488.61
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	1,939,447.01	4,927,359.80
合肥碧合	出售商品、提供劳务	876,177.06	6,233,502.76
重庆齐祥	提供劳务	418,351.40	1,524,590.98
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	7,800,599.48	12,367,466.12
广西唐峰	出售商品、提供劳务	47,108.88	18,300,561.39

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	13,945,795.22	18,220,690.77
合肥昌恩	出售商品	4,576,206.23	15,056,082.53
金华未来	出售商品	367,882.27	
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	3,173,907.80	15,084,071.62
株洲景科	出售商品、提供劳务	94,236.61	9,972,399.15
新乡景朝	出售商品	664,711.43	1,010,210.85
徐州美城	出售商品、提供劳务	4,194,109.74	6,064,741.38
聊城荣舜	出售商品、提供劳务	1,966,395.37	5,333,070.76
常州天宸	出售商品、提供劳务	918,443.26	13,136,705.03
南京美好艾佳	出售商品、提供劳务	1,064,392.84	
南宁金泓盛	出售商品	20,734.51	316,721.16
重庆金时力	出售商品、提供劳务	118,645.88	912,567.83
成都连康	提供劳务	2,649,933.87	984,500.38
绵阳瑞豪	提供劳务	298,977.53	523,210.67
盈泰汇泽	提供劳务	350,601.08	
句容锐翰	提供劳务	16,839.01	
宁夏高铁金科	提供劳务	265.49	
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	35,511.57	21,712.72
重庆天汇通	提供劳务	91,648.69	185,849.05
金科智慧服务	提供劳务	1,282.78	
金宸智慧物业	出售商品、提供劳务	1,226,484.97	116,171.93
云南金宏雅	提供劳务	8,893.09	
成都金康智慧	提供劳务	9,433.96	
大连金泓基	提供劳务	721,694.95	
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	13,412,780.66	150,609,620.44
重庆美科	提供劳务	91,010.89	10,918,823.42
重庆韦成	提供劳务	1,128,137.79	14,293,326.48
滨州宝驰	提供劳务	533,905.09	789,561.83
巩义碧欣置业	出售商品、提供劳务	4,350,094.34	3,396.23

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
新郑市鸿泽	提供劳务	363,703.18	3,135,407.11
徐州美科	出售商品、提供劳务	86,956.64	1,045,447.54
金科杰夫	提供劳务	60,865.50	49,919.79
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	13,026,889.25	29,327,526.22
广西元嘉	提供劳务	342,844.73	711,687.79
北京壹途	提供劳务	3,931,086.22	
嘉善天宸	出售商品、提供劳务		4,797,354.65
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	16,573,127.34	79,959,918.51
岳阳鼎岳	提供劳务	325,804.69	1,060,900.96
美凯龙博览家居	提供劳务	205,433.97	
美凯龙商业管理	提供劳务	252,283.95	
中科置地	提供劳务	456,212.99	455,471.71
重庆中科控股	提供劳务	82,307.49	48,333.30
罗利成	提供劳务	62,826.27	
张强	提供劳务	1,102.58	
重庆碧嘉逸	出售商品、提供劳务		2,395,017.81
重庆盛牧	提供劳务		186,533.04
金悦佳教育	出售商品、提供劳务		8,305.32
重庆金碧辉	提供劳务		3,766,448.54
长沙金朝	提供劳务		91,531.86
云南红星物业	提供劳务		2,465,558.00
义乌联祥	出售商品、提供劳务		6,392,028.23
许昌金耀	提供劳务		343,691.28
襄阳金珏	提供劳务		420,482.10
武汉业硕	出售商品、提供劳务		251,359.38
武汉业锦	提供劳务		313,103.21
五家渠廊桥	提供劳务		475,159.49
无锡福阳	出售商品、提供劳务		375,730.98
天洁仁和劳务	出售商品		4,113.28



关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
天津睿建	提供劳务		422,813.46
苏州天宸	提供劳务		1,223,730.31
沈阳富禹天下	提供劳务		425,094.91
上海红星停车	提供劳务	458,715.57	517,717.82
商丘新航	出售商品		3,175.22
青岛世茂博玺	提供劳务		1,528.44
宁波旭拓管理	提供劳务		5,245,283.03
南宁融创	提供劳务		830,188.67
洛阳都利	提供劳务		1,134,303.20
兰溪鸿科	出售商品、提供劳务		4,139,506.90
金科置信	提供劳务		1,533,291.39
淮南金骏	出售商品、提供劳务		1,336,819.44
湖北交投金科物业	出售商品、提供劳务		71,294.47
阜阳瑞湖	提供劳务		1,562,985.25
成都怡置星怡	提供劳务		1,937,953.79
成都盛部	出售商品、提供劳务		778,586.63
中科集团	提供劳务		101,282.00
重庆红星置业	提供劳务		2,313,542.25
上海红星美凯龙品牌管理	提供劳务		103,773.59
重庆奥航	提供劳务		80,351.40
美凯龙国际家居	提供劳务	57,547.18	27,358.49
红星美凯龙家居	出售商品		738,330,275.23
季小林	出售商品	1,650,260.55	
陶虹遐	出售商品		5,715,582.57
周达	出售商品		275,229.36
陈中容	出售商品		366,972.48
韩竑	出售商品		1,154,588.07
韩雪梅	出售商品		1,163,961.47

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
方明富、陈中容	出售商品		6,967,891.74
黄帅钧	出售商品		361,641,973.10
小 计		1,217,128,678.60	3,539,619,793.93

## 2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
宁波龙红	房屋	1,790,717.88	
昆明红星太平洋	房屋	2,990,079.96	
开州臻科酒店	房屋	237,564.93	
科振酒店	房屋	4,761.62	
金科智慧服务	房屋	319,038.16	
杰夫教育咨询	房屋		571.43
金科杰夫	房屋		571.43
无锡福阳	房屋		71,428.57
杰夫乐童	房屋	571.43	1,672.35
杰夫色彩	房屋	550.46	1,116.50
杰夫智达	房屋	1,100.93	1,100.91
杰夫乐淘	房屋	550.46	2,752.30
杰夫世界城	房屋		571.43
杰夫益智	房屋		550.46
金贝贝教育	房屋	550.46	2,752.30
小 计		5,345,486.29	83,087.68

## 3. 关联担保情况

## 1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保 起始日	借款 到期日	担保是否已 经履行完毕
长沙航开[注]	15,092.00	2021年8月12日	2024年8月26日	否
长沙航开[注]	10,780.00	2022年9月7日	2025年8月23日	否
长沙航开[注]	14,700.00	2022年11月18日	2025年12月21日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保 起始日	借款 到期日	担保是否已 经履行完毕
银海租赁	21,845.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否
大连弘坤	70,000.00	2019年5月14日	2023年11月30日	否
茂名金骁[注]	9,884.30	2022年10月26日	2024年10月28日	否
重庆金悦汇	7,343.50	2022年12月30日	2024年4月30日	否
重庆泰骏[注]	495.00	2020年1月19日	2024年1月16日	否
广西唐鹏	625.00	2020年2月25日	2023年2月19日	否
安阳昌建	2,000.00	2020年5月8日	2023年3月24日	否
广西盛灿	1,337.50	2020年5月7日	2023年3月18日	否
重庆金南盛唐	880.00	2020年6月30日	2023年6月18日	否
巩义金耀百世	5,950.00	2020年6月10日	2023年6月11日	否
沈阳梁铭[注]	9,899.40	2020年6月30日	2023年6月17日	否
重庆科世金	4,494.27	2020年6月18日	2023年5月28日	否
重庆美宸	9,915.13	2020年6月29日	2023年6月20日	否
宜都交投金纬	4,005.00	2020年6月29日	2023年6月17日	否
宿迁市通金弘	6,300.00	2022年12月27日	2024年9月21日	否
苏州骁竣	22,908.60	2020年7月30日	2023年6月25日	否
襄阳金纶[注]	9,400.00	2020年8月29日	2023年7月29日	否
襄阳金纶[注]	8,990.00	2020年9月15日	2023年8月20日	否
太仓兴裕	6,370.00	2020年8月25日	2023年8月24日	否
杭州德信	25,800.00	2020年8月27日	2023年8月30日	否
苏州正诺[注]	8,584.80	2020年8月30日	2023年8月18日	否
合肥德源	24,419.29	2020年8月21日	2024年8月12日	否
沈阳骏瀚	14,000.00	2020年9月18日	2023年9月15日	否
重庆中梁永昇	1,122.73	2020年9月28日	2023年9月29日	否
南昌金骏	10,451.70	2020年10月9日	2023年10月13日	否
苏州卓竣	21,560.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否
南京金俊	24,250.00	2022年11月14日	2024年11月3日	否
南宁晴洲	10,378.50	2020年11月27日	2023年11月17日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
张家港东峻	15,576.00	2020年11月16日	2025年3月21日	否
温州荣耀	3,840.00	2020年11月23日	2023年11月19日	否
武汉业硕[注]	8,893.17	2020年12月18日	2023年12月17日	否
重庆金美圆[注]	6,171.00	2022年9月28日	2023年9月22日	否
重庆金煜辉	4,469.13	2020年1月19日	2023年1月15日	否
重庆金煜辉	6,948.50	2021年4月3日	2022年5月14日	否
重庆金煜辉	6,034.50	2021年7月7日	2023年7月26日	否
天津阳光城金科	28,372.96	2020年12月3日	2023年11月16日	否
长沙景科	72,586.00	2020年6月15日	2023年6月24日	否
株洲景科	34,820.00	2020年8月6日	2023年8月20日	否
金科置信	1,004.50	2020年7月1日	2023年9月8日	否
南阳中梁城通[注]	2,691.00	2020年6月8日	2023年6月28日	否
重庆润田	24,381.61	2020年7月16日	2027年6月1日	否
武汉市藩秀	14,271.40	2020年12月24日	2024年1月3日	否
温州景容[注]	24,485.30	2020年9月25日	2023年9月14日	否
玉溪彰泰	6,468.00	2021年2月25日	2023年2月9日	否
重庆金宇洋	4,191.00	2021年3月8日	2024年3月12日	否
广州景誉	32,389.00	2021年12月3日	2024年3月17日	否
昆明梁辉[注]	14,520.00	2021年4月9日	2024年4月9日	否
宜兴百俊	7,920.00	2021年4月4日	2024年3月22日	否
苏州平泰	22,425.00	2021年4月28日	2023年12月20日	否
重庆景焕金	10,214.95	2021年5月11日	2024年5月16日	否
孝感宸辉[注]	3,565.00	2021年5月12日	2023年5月12日	否
大连金科九里	17,575.00	2021年5月19日	2024年5月19日	否
宁波旭拓管理	13,110.00	2021年12月17日	2023年1月24日	否
新密首利	23,149.51	2021年6月25日	2022年12月5日	否
国控蓝城	2,777.10	2021年4月27日	2024年4月26日	否
南阳金耀恒都[注]	9,769.38	2021年6月21日	2024年6月15日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
云南金嘉	18,700.00	2021年6月29日	2024年6月29日	否
重庆晶御陵	46,500.00	2021年7月16日	2023年8月31日	否
大连金骏[注]	28,030.00	2021年8月4日	2022年5月5日	否
吉安金颂	13,460.00	2021年8月10日	2023年8月30日	否
南宁金鸿祥辉[注]	4,014.40	2021年9月24日	2024年9月21日	否
长沙航立	8,820.00	2021年9月15日	2030年3月1日	否
沈阳富禹天下	8,932.50	2021年12月28日	2024年12月27日	否
湖南景朝	9,295.00	2021年11月19日	2025年1月4日	否
重庆威斯勒[注]	29,256.79	2022年1月19日	2024年1月25日	否
大连金恒耀辉	23,722.00	2022年2月22日	2024年2月25日	否
桂林盈盛[注]	5,782.00	2021年9月7日	2026年9月6日	否
成都业昌	17,436.00	2021年7月19日	2023年7月29日	否
成都业昌	29,359.55	2021年6月17日	2021年12月10日	否
信阳金绍[注]	218.36	2020年9月30日	2022年4月15日	否
重庆蓝波湾[注]	13,200.00	2021年5月28日	2022年7月28日	否
杭州诺泓[注]	34,648.61	2021年4月21日	2024年2月29日	否
佛山金集[注]	157.91	2022年6月25日	2022年8月31日	否

[注]公司将持有该联营合营企业的部分或者全部股权进行质押

#### 2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	债务起始日	债务到期日	担保是否已经履行完毕
黄红云	313,000,000.00	2022年1月1日	2022年3月30日	否

注：截至报告日，该笔担保对应的债务尚未归还

#### 4. 关键管理人员报酬

项目	本期数（万元）	上年同期数（万元）
关键管理人员报酬（税后）	1,865.50	4,402.35

#### 5. 董事、高管跟投资项目情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目 52 个，公司董事、高管跟投实际投入资金 20,473,171.00 元，累

计返回债权资金 11,050,174.27 元,参与各项目跟投情况如下:

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
金科·集美湖畔	0.13%	联营	340,000.00	238,000.00
南京·博翠花园	0.04%	联营	340,000.00	238,000.00
泸州·金科博翠湾	0.03%	转股	340,000.00	237,999.00
济南·东方博翠	0.01%	增资	340,000.00	238,000.00
南昌·金科集美阳光	0.03%	增资	340,000.00	238,000.00
杭州·博翠府	0.02%	转股	340,000.00	145,214.00
成都·金科博翠天宸	0.04%	转股	340,000.00	238,000.00
天津·金科博翠湾	0.01%	增资	340,000.00	83,887.00
长沙·集美天辰	0.02%	联营	340,000.00	237,995.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.12%	联营	340,000.00	238,000.00
重庆·金科滨江中心	0.11%	联营	340,000.00	186,767.00
佛山·金科博翠天下	0.02%	联营	340,000.00	238,000.00
遂宁·金科美湖湾香山	0.06%	转股	340,000.00	
成都·金科博翠粼湖	0.03%	转股	173,400.00	121,380.00
遵义·金科白鹭湖	0.11%	联营	430,000.00	192,597.00
天津·集美天城	0.13%	联营	430,000.00	
淄博·金科集美嘉悦	0.08%	转股	430,000.00	300,998.00
成都·金科博翠府	0.04%	转股	430,000.00	301,000.00
南昌·金科博翠天下	0.08%	联营	430,000.00	
杭州·钱塘博翠	0.01%	联营	430,000.00	301,000.00
沈阳·集美尚景	0.16%	联营	430,000.00	101,656.00
天津·渠阳府	0.11%	转股	430,000.00	36,489.00
许昌·芙蓉天宸	0.08%	联营	430,000.00	301,000.00
忠县·金科集美江山	0.04%	联营	430,000.00	150,732.00
遵义·金科集美翰林府	0.12%	联营	430,000.00	300,995.00

云阳·集美江悦一期	0.09%	联营	430,000.00	300,994.00
唐山·金科集美郡	0.13%	增资	430,000.00	294,626.00
重庆·天壹府	0.04%	联营	430,000.00	300,995.00
赣州·金科集美公馆	0.08%	增资	430,000.00	300,992.00
攀枝花·金科集美阳光	0.05%	转股	430,000.00	301,004.00
佛山·金科天辰湾公馆	0.13%	增资	430,000.00	301,000.00
柳州·金科集美天悦	0.10%	转股	430,000.00	300,997.00
重庆·金科朗廷雅筑	0.02%	联营	430,000.00	232,253.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.13%	联营	430,000.00	41,206.00
合肥·都荟大观	0.03%	转股	430,000.00	123,096.00
内江·集美天宸	0.05%	转股	430,000.00	213,168.00
佛山·山宜水富花园	0.04%	增资	430,000.00	301,000.00
广州·金科集美岭秀	0.03%	联营	430,000.00	301,000.00
淄博·金科集美天辰	0.16%	联营	430,000.00	300,999.09
淄博·金科集美天辰	0.12%	联营	430,000.00	72,576.00
贵州·九华邻云	0.03%	联营	430,000.00	93,041.00
佛山·金科美湾花园	0.05%	联营	430,000.00	233,456.00
沈阳·集美天城	0.04%	联营	430,000.00	301,000.00
苏州·源江筑	0.05%	联营	430,000.00	301,000.00
天津·观澜	0.04%	转股	430,000.00	230,652.00
株洲·集美雅郡	0.09%	增资	430,000.00	246,114.18
遂宁·集美天宸	0.15%	转股	430,000.00	301,000.00
岳阳·集美东方	0.15%	联营	430,000.00	300,997.00
重庆梁平·集美东方	0.08%	联营	430,000.00	300,996.00
宜昌·集美阳光	0.28%	增资	430,000.00	301,000.00
武汉·镜湖里	0.02%	联营	219,300.00	
岳阳·美的金科郡14#地块	0.07%	联营	180,471.00	89,303.00

小 计			20,473,171.00	11,050,174.27
-----	--	--	---------------	---------------

## 6. 关联方利息结算

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
湖北海陆景编钟	利息	1,555,480.98	2,895,366.33
重庆威斯勒	利息	14,905,488.28	14,314,153.45
桂林盈盛	利息	1,677,347.58	16,604,986.02
玉林龙河	利息	315,321.43	3,792,698.43
南宁金鸿祥辉	利息	253,093.87	1,915,683.40
长沙航开	利息	2,768,259.64	3,921,925.43
长沙航立	利息	3,566,376.71	3,664,062.43
广州景誉	利息	562,814.42	2,179,078.90
云南诚鼎	利息	2,115,999.12	2,115,181.52
云南金嘉	利息	62,106,738.90	57,806,230.07
新密首利	利息	43,694,887.82	14,408,030.71
茂名金骁	利息	111,746.39	425,422.50
柳州同鑫	利息	1,392,256.77	2,463,273.02
苏州正诺	利息	120,557.74	
重庆金宸锦宇	利息	2,830,492.05	
宜都交投金纬	利息	703,633.03	3,142,812.86
重庆润田	利息	3,561,109.32	3,395,821.98
信阳金绍	利息	4,255,350.61	2,477,755.02
信阳昌豫	利息	4,078,245.38	4,442,309.48
中书置业	利息	11,786,007.34	18,772,937.11
盈泰博远	利息	20,034,222.57	15,271,312.74
盈泰汇泽	利息	18,435,580.84	14,454,079.25
龙里天宸	利息	15,325,855.84	
金科杰夫	利息	-337,517.36	-1,767,734.00
大连弘坤	利息	-69,064,673.52	-47,387,074.53
福建希尔顿	利息	-145,405.87	
金科智慧服务	利息	-4,024,385.40	
上饶科颂	利息	-114,333.33	
吉安金颂	利息	-2,874,206.84	-54,410.06
常州天宸	利息	-8,959,331.04	-12,608,022.09



关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
昆翔誉棠	利息	-5,283,983.33	-1,695,028.81
金上百世	利息	-13,820,491.72	-6,002,629.33
千上置业	利息	-4,434,343.64	-10,498,222.33
重庆金悦汇	利息	-12,453,291.39	-7,079,363.02
重庆美宸	利息	-5,320,570.41	-1,537,546.94
重庆肃品	利息	-7,161,000.00	-4,242,098.05
重庆西道	利息	-4,926,216.56	-2,037,652.05
杰夫教育咨询	利息	-1,828,385.87	
黄斯诗	利息	-1,861,111.11	
柳州鹿寨金润	利息	-869,598.14	-913,260.52
常州百俊	利息		-2,725,118.69
常州金宸	利息		-1,779,651.46
成都领跑	利息		459,453.58
佛山金集	利息		206,217.47
国控蓝城	利息		1,452,620.18
湖北海陆景随州	利息		-75,643.26
湖北海陆景炎帝	利息		1,868,644.76
湖南景朝	利息		-11,200,117.42
淮南金骏	利息		4,852,050.52
嘉兴金雅	利息		1,558,478.53
昆明梁辉	利息		4,015,719.07
漯河市鸿耀	利息		3,774,499.72
南京金俊	利息		86.38
南阳金耀恒都	利息		-2,758,825.15
宁波旭拓管理	利息		23,166,008.28
上饶悦盛	利息		-131,046.52
苏州平泰	利息		20,195,288.92
苏州卓竣	利息		3,851,756.22
新安县建成	利息		-41,965.16
鑫海汇置业	利息		3,577,358.17
玉溪金科骏辉	利息		270,580.56
长沙金淳佳	利息		164,860.47

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
天津金福顺	利息		-68,498.64
金科商业保理	利息		-19,268,740.50
重庆金南盛唐	利息		3,582,928.80
重庆科世金	利息		11,671,972.33
重庆泰骏	利息		3,763,570.13
重庆西联锦	利息		130,942.57
中建锦伦	利息		-4,884,113.63
重庆美科	利息		16,883,412.46
小 计		72,678,021.10	155,152,807.61

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

### 7. 关联方资金拆借

为进一步支持公司发展，经公司 2022 年 1 月 30 日召开的第十一届董事会第十八次会议审议通过，黄斯诗与公司控股子公司重庆金科企业管理集团有限公司（以下简称金科企管）签订《借款合同》，向金科企管提供总额人民币 1.2 亿元借款，借款期限 1 年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还可以循环借用，本次借款执行利率 10%，2022 年 2 月，黄斯诗向金科企管提供 1 亿元借款，截至 2022 年 12 月 31 日，黄斯诗对金科企管的借款余额为 0 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
应收票据	龙里天宸			3,500,000.00	
	临泉嘉润			16,900,200.37	
	重庆金佳禾			6,064,105.43	
	广西唐峰			1,026,973.50	
	雅安金宏			2,862,345.09	
	重庆威斯勒			17,881,547.68	
	湖南景朝			4,594,308.12	
	吉安金颂			4,401,051.07	
	嘉兴金雅			298,373.60	

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
	柳州鹿寨金润			4,707,979.95	
	上饶科颂			2,093,351.07	
	太仓兴裕			125,617.00	
	雅安圣域			75,598.97	
	玉林龙河			4,349,487.86	
	株洲景科			4,685,530.17	
	贵港悦桂			17,500,000.00	
	天津阳光城金科			10,282,398.26	
	新密首利			2,000,000.00	
	北京金科金碧			925,772.90	
	五家渠廊桥			2,300,000.00	
	重庆美科			1,564,282.20	
小 计				108,138,923.24	
应收账款	桂林盈盛	1,551,236.38	26,371.02	22,967,974.25	403,840.96
	中书置业	6,978,168.53	361,055.59	10,561,364.63	178,874.55
	九江华地	68,598.15	1,166.17	6,595,487.43	105,514.56
	盈泰博远	3,493,994.75	59,397.91		
	贵阳爱凯星	9,793.71	166.49		
	上海红星停车	1,635,376.88	27,801.41		
	南阳金耀恒都	533.92	32.04	160,699.40	2,731.89
	石家庄金科	234,135.96	3,980.31	103,952.02	1,039.52
	苏州卓竣	792,566.31	13,473.63	1,263,522.78	14,676.53
	宜兴百俊	6,978,466.01	118,633.92	7,930,381.76	133,793.38
	湖南景朝	9,714,648.67	325,847.55	5,227,339.63	88,597.91
	重庆威斯勒	50,250,826.29	1,108,925.03	20,768,800.30	348,322.18
	重庆金宇洋	10,738,889.40	189,337.45	6,988,447.02	114,911.82
	玉溪金科骏辉	22,846,712.97	388,394.12	30,622,729.05	562,518.94
	北京金科金碧	1,806,163.50	282,519.81	2,721,625.91	100,077.03

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
	大连丰茂	3,570,094.92	168,113.29	5,008,691.47	84,673.63
	成都盛部	224,066.14	112,033.07	384,066.14	120,033.07
	永川科茂瑞晶	538.89	9.16		
	绵阳瑞豪	871,519.49	38,663.77	554,603.31	9,428.26
	广州景誉	3,032,129.11	51,546.19	1,633,954.37	19,974.25
	福建希尔顿	11,037,070.80	187,630.20	1,843,641.12	26,904.30
	温州景容	425,146.29	7,227.49	932,795.95	12,995.78
	邯郸荣凯	4,544,662.51	77,259.26	16,858,679.39	289,913.42
	湖北海陆景炎帝	1,047,925.25	26,325.52	197,925.25	3,364.73
	宜都交投金纬	212,481.00	42,496.20	863,453.04	19,258.58
	大连金坤	53,786.75	914.37		
	大连金恒耀辉	808,887.82	13,751.09	631,210.10	6,312.10
	大连润誉	10,222,773.43	284,883.83	20,291,509.36	344,955.66
	新疆坤泰	1,934,668.56	1,887,532.04	1,934,668.56	942,380.73
	重庆品锦悦	102,756.35	6,165.38	1,389,086.73	14,610.16
	重庆西联锦	877,980.93	155,165.76	3,345,928.96	187,685.82
	重庆金南盛唐	168,130.88	7,872.28	1,483,812.45	56,620.69
	重庆金江联	2,444,321.00	67,292.75		
	乐清市梁品	754,140.58	12,820.39	2,498,457.00	41,523.03
	合肥碧合	200,391.00	9,243.60	163,743.00	2,783.63
	上海珑竣	763,363.76	12,977.18	342,664.50	3,507.57
	句容锐翰	364,202.29	162,334.71	346,352.94	64,069.49
	南京金俊	444,619.63	7,558.53		
	玉林龙河	635,628.54	22,522.69	1,426,807.29	23,771.61
	南宁金鸿祥辉	4,381,231.18	91,605.13	7,039,739.87	117,435.34
	广西唐峰	15,918,496.70	908,741.95	14,841,174.52	252,292.97
	驻马店碧盛	2,193,367.64	37,287.25		
	金华未来	7,747.66	131.71		

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
	重庆润田	2,248,718.13	38,228.21	3,361,069.91	57,138.19
	重庆都科圣嘉	872.40	14.83		
	杭州科睿瑞晶	3,451.18	58.67		
	武汉业硕	2,092,617.54	418,523.51	2,359,058.49	128,221.46
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	423,816.36	2,119,081.80	127,144.91
	新密首利	7,891,583.61	134,156.92	16,612,343.89	258,548.40
	雅安圣域	7,267,653.58	268,322.56		
	雅安金宏	2,430,456.05	43,213.45	3,903,411.42	66,357.99
	重庆中梁永昇	9,148,457.15	366,993.29	14,426,792.99	245,189.53
	云南金嘉	1,254.10	21.32	3,259,395.56	43,663.43
	重庆金时力	1,097,715.20	60,256.00	967,321.90	16,444.47
	重庆邦泰蓉峰	2,950,937.54	142,581.27	2,188,586.74	37,205.97
	重庆科世金	11,307,086.19	192,220.47	16,671,719.27	298,159.03
	重庆泰骏	6,328,157.48	107,578.68	6,247,630.03	105,619.81
	盈泰汇泽	371,637.15	6,317.83		
	重庆金俊瑞	900,894.19	49,690.01	799,414.19	13,590.04
	贵港悦桂	10,808,015.32	183,736.26		
	龙里伴山樾	255,000.00	4,335.00	625,477.83	10,633.12
	凯乾嘉云南	206,627.18	3,512.66		
	昆明红星太平洋	6,367,127.83	108,241.17		
	重庆弘煌	22,729.14	386.40		
	重庆齐祥	1,429,113.94	106,745.91	2,870,679.23	66,221.02
	新乡景朝	1,892,662.08	81,261.40		
	宁波龙红	1,994,124.43	40,316.85		
	云南爱聚购	3,278.00	55.73		
	天津睿建	300,417.40	18,025.04		
	黄帅钧[注]	93,010,979.68	4,650,548.98	93,010,979.68	1,395,164.70
	成都连康	3,733,211.46	103,208.70		

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
	金科骏志			1,216,256.95	20,676.37
	重庆碧金辉			336,819.54	6,055.19
	重庆碧嘉逸			584,209.15	5,842.09
	重庆美科			342,238.75	4,216.78
	南京裕鸿			1,010,648.23	10,106.48
	宿迁市通金弘			432,148.00	4,321.48
	吉安金颂			7,554,095.24	122,915.33
	沈阳骏瀚			258,837.98	2,588.38
	泗水金孟泉			3,274,223.29	52,822.27
	广西元善			6,482,671.89	100,640.67
	广西元嘉			328,128.86	5,578.19
	沈阳梁铭			564,989.53	5,649.90
	临泉嘉润			4,869,529.27	82,863.20
	安庆金世祥			675,296.70	6,814.97
	南宁玉桶金			419,276.52	15,603.17
	信阳金绍			27,280.00	272.80
	南阳中梁城通			42,376.58	2,118.83
	周达			210,000.00	3,150.00
	宿迁梁悦置业			726,119.43	7,261.19
	重庆景焕金			902,729.74	9,027.30
	广西淼泰			847,229.51	8,472.30
	青岛世茂博玺			68,781.81	4,126.91
	淮南金骏			1,447,775.80	19,082.19
	天津骏业置业			720,087.75	15,200.88
	孝感宸辉			80,392.00	803.92
	玉溪彰泰			521,178.77	5,211.79
	重庆金美碧			19,600.00	196.00
	重庆蓝波湾			1,031,217.60	10,312.18

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
	重庆基泰			5,227,811.14	88,872.79
	重庆中科控股			51,233.30	512.33
	美凯龙国际家居			29,000.00	290.00
	上海红星美凯龙品牌管理			30,000.00	300.00
小 计		360,526,100.28	14,859,574.72	409,680,435.76	8,190,602.04
应收股利	重庆力帆红星	8,750,000.00		8,750,000.00	
	银海租赁	2,647,071.78			
小 计		11,397,071.78		8,750,000.00	
预付款项	重庆金碧茂	3,259,974.41			
	重庆威斯勒	913,824.77			
	重庆奥航	62,173.13		62,173.13	
	大连润誉	5,865,799.86			
	云南金嘉	1,217,290.83			
	伊士顿智能电梯	85,147.00			
	和谐健康			26,139,600.00	
小 计		11,404,210.00		26,201,773.13	
其他应收款	海宁爱琴海	3,936.00	7.87		
	温州爱琴海	30,242.28	60.48		
	凯 乾 嘉 ( 浙 江 )	28,310.00	5,662.00		
	桂林盈盛	409,818,206.47	76,682,476.59	407,470,213.16	407,470.21
	中书置业	680,386,510.34	232,106,393.35	710,998,746.72	710,998.75
	九江华地	110,211,498.42	110,211.50	33,809,454.81	33,809.45
	盈泰博远	505,669,248.96	505,669.25	448,947,196.52	448,947.20
	贵阳爱凯星	75,393.33	753.93		
	上海黄浦红星	1,936,747.33	19,367.47		
	南阳金耀恒都	47,822,686.87	47,822.69	79,060,666.95	79,060.67
	石家庄金科	832,166,363.98	145,496,532.64	523,996,866.99	523,996.87
	苏州卓竣	152,676,484.99	49,785,757.02	182,531,160.99	182,531.16

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
	宜兴百俊	239,338,279.79	239,338.28	247,840,953.68	247,840.95
	湖南景朝	69,701,441.37	69,701.44	264,483,882.51	264,483.88
	重庆金碧茂	249,349,374.69	108,452,574.26	332,092,739.68	332,092.74
	重庆威斯勒	362,835,241.09	362,835.24	318,088,264.18	318,088.26
	重庆金字洋	31,077,997.60	31,078.00	31,127,997.60	31,128.00
	玉溪金科骏辉	199,127,165.87	199,127.17	222,249,285.00	222,249.29
	北京金科金碧	888,042,774.82	888,042.77	141,619,485.98	141,619.49
	城口迎红	8,299,201.54	8,299.20	8,548,148.24	8,548.15
	成都盛部	23,076,276.87	23,076.28	22,965,876.16	22,965.88
	雅安海纳	96,451,022.00	96,451.02	99,751,022.00	99,751.02
	金科金辰酒店	517,591.56	517.59		
	永川科茂瑞晶	1,661.50	1.66		
	成都科晶瑞晶	29,613.17	29.61		
	贵阳科金瑞晶	276,642.24	276.64		
	成都业昌	89,654,860.15	89,654.86	77,654,860.15	77,654.86
	绵阳瑞豪	20,001,980.00	20,001.98	20,000,000.00	20,000.00
	茂名金骁	4,451,720.18	4,451.72	4,223,385.12	4,223.39
	广州景誉	3,430,340.95	3,430.34	72,486,108.54	72,486.11
	重庆金颐农	5,818.28	5.82		
	旭哲重庆物业	18,650.96	18.65		
	重庆奥航	54,381,341.57	54,381.34		
	福建希尔顿	1,597,793,227.64	44,523,872.44	1,597,132,202.09	1,597,132.20
	贵州龙里	182,652,516.98	182,652.52	215,425,450.69	215,425.45
	温州景容	26,812,276.63	26,812.28		
	杭州诺泓	96,193,570.33	96,193.57	96,252,671.66	96,252.67
	安庆金世祥	123,875,607.81	123,875.61	113,023,401.00	113,023.40
	沈阳骏瀚	18,895,224.55	18,895.22	18,886,486.80	18,886.49
	邯郸荣凯	110,760,769.59	110,760.77	184,604,195.78	184,604.20



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
	湖北海陆景炎帝	19,953,433.42	19,953.43	23,640,572.90	23,640.57
	宜都交投金纬	36,698,450.56	36,698.45	35,729,250.39	35,729.25
	大连金坤	269,060.72	269.06	50,126.15	50.13
	大连金恒耀辉	116,279.25	116.28	72,600.00	72.60
	北京金科德远	15,473,414.98	15,473.41	30,373,414.98	30,373.41
	大连润誉	46,270.00	46.27		
	鑫海汇置业	413,227,487.51	413,227.49	424,502,783.11	424,502.78
	广西森泰	44,935,779.04	44,935.78	50,845,100.47	50,845.10
	南宁融创	106,280,013.36	96,152,560.53	533,000.00	533.00
	重庆品锦悦	106,175,905.05	106,175.91	105,030,000.00	105,030.00
	重庆西联锦	5,375,691.43	5,375.69	8,375,691.43	8,375.69
	重庆金南盛唐	18,580,589.66	18,580.59	18,148,489.94	18,148.49
	重庆金江联	32,094,333.42	32,094.33		
	重庆景焕金	55,480,838.29	55,480.84	65,425,187.72	65,425.19
	乐清市梁品	35,700.00	35.70	35,700.00	35.70
	合肥碧合	4,952,298.51	4,952.30	36,527,108.81	36,527.11
	上海珑竣	28,233,780.69	28,233.78	29,959,064.87	29,959.06
	镇江金弘	37,488,217.60	37,488.22	86,876,200.60	86,876.20
	长沙金朝	7,730,258.02	7,730.26	2,120,683.82	2,120.68
	上饶兆颂	54,950,000.00	54,950.00	30,100,000.00	30,100.00
	句容金嘉润	37,444,324.10	37,444.32	37,425,324.10	37,425.32
	柳州同鑫	101,597,648.56	101,597.65	83,439,432.02	83,439.43
	句容锐翰	63,373,656.05	63,373.66	66,773,656.05	66,773.66
	南京金俊	8,656,250.00	8,656.25		
	南京裕鸿	141,507,250.00	141,507.25	241,382,250.00	241,382.25
	玉林龙河	79,544,648.27	79,544.65	81,928,810.27	81,928.81
	南宁金鸿祥辉	28,213,272.95	28,213.27	27,781,048.93	27,781.05
	广西唐峰	33,245,000.00	33,245,000.00	33,000,000.00	33,000.00

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
	南宁玉桶金	15,144,660.45	15,144.66	34,406,443.62	34,406.44
	驻马店碧盛	59,688,042.80	59,688.04	74,238,912.30	74,238.91
	南阳中梁城通	43,471,344.72	43,471.34	43,750,109.99	43,750.11
	温岭滨锦	200,000.00	200.00		
	金华未来	59,101.33	59.10		
	宁波旭拓管理	69,764,043.51	69,764.04	98,514,043.51	98,514.04
	重庆润田	244,007,291.51	244,007.29	55,316,341.51	55,316.34
	沈阳梁铭	99,138,789.08	35,732,389.44	99,138,789.08	99,138.79
	沈阳富禹天下	114,735,366.98	114,735.37	108,999,116.98	108,999.12
	张家港东峻	117,044,249.38	117,044.25	128,211,900.08	128,211.90
	南充恒量	27,902,490.00	27,902.49	46,712,490.00	46,712.49
	遂宁川达	389,159.69	389.16		
	天津骏业置业	72,626,312.57	72,626.31	72,626,312.57	72,626.31
	创良投资	361,528,480.50	263,964,935.90	361,528,480.50	361,528.48
	宿迁市通金弘	66,348,019.68	66,348.02	80,523,019.68	80,523.02
	重庆都科圣嘉	440,780.94	440.78		
	杭州科睿瑞晶	60,489.90	60.49		
	重庆科华圣嘉	480,000.00	480.00		
	武汉业硕	48,921,908.01	48,921.91	46,136,408.01	46,136.41
	湖北海陆景编钟	82,117,152.29	82,117.15	82,227,289.11	82,227.29
	孝感宸辉	94,504,430.00	94,504.43	68,972,575.00	68,972.58
	新密首利	664,784,082.15	664,784.08	578,413,360.78	578,413.36
	信阳金绍	102,729,084.14	23,961,988.94	58,233,963.86	58,233.96
	漯河市鸿耀	62,012,684.32	34,585,272.56	61,869,259.95	61,869.26
	雅安圣域	147,517.29	147.52		
	雅安金宏	16,688,925.12	16,688.93	44,244,656.63	44,244.66
	重庆中梁永昇	12,547,339.58	12,547.34	14,642,708.58	14,642.71
	云南诚鼎	149,370,279.99	149,370.28	137,984,044.25	137,984.04

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
	云南金嘉	1,407,247,793.11	50,342,116.66	1,328,215,137.47	1,328,215.14
	重庆金时力	76,704,556.00	76,704.56	81,704,556.00	81,704.56
	重庆邦泰蓉峰	209,216,812.50	209,216.81	221,216,812.50	221,216.81
	长沙航立	156,303,167.26	156,303.17	137,665,975.04	137,665.98
	周口碧天	93,232,757.80	93,232.76	92,960,631.49	92,960.63
	信阳昌豫	100,925,113.54	100,925.11	94,959,463.55	94,959.46
	重庆隆士京	244,988,849.36	244,988.85	10,000.00	10.00
	重庆晶御陵	10,000.00	10.00	10,000.00	10.00
	重庆科世金	22,638,800.58	22,638.80	21,484,803.07	21,484.80
	重庆泰骏	47,841,846.74	47,841.85	52,466,648.59	52,466.65
	盈泰汇泽	448,475,705.18	448,475.71	411,495,198.82	411,495.20
	重庆金碧辉	68,176,491.93	68,176.49	78,775,061.38	78,775.06
	重庆碧金辉	7,348,854.09	7,348.85	63,595,038.87	63,595.04
	重庆金美碧	7,508,548.30	7,508.55	8,847,370.30	8,847.37
	重庆蓝波湾	61,742,274.00	61,742.27	61,742,274.00	61,742.27
	重庆悦宁山	110,019,500.00	110,019.50	72,630,000.00	72,630.00
	龙里伴山樾	2,707,762.86	2,707.76	2,707,762.86	2,707.76
	天津卓广	350,824,800.00	350,824.80	110,824,800.00	110,824.80
	成都青羊工业	10,311.00	10.31		
	重庆碧嘉逸			283,666,165.17	283,666.17
	远威咨询			70,000.00	70.00
	吉安金颂			84,100,405.72	84,100.41
	山西金科太行			514,673.75	514.67
	广西元善			70,000.00	70.00
	南昌金旭			23,482,598.23	23,482.60
	华容碧城			21,998,801.12	21,998.80
	广州鑫泽集永			1,886,500.00	1,886.50
	徐州美科			11,696,916.90	11,696.92

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
	成都领跑			36,000,000.00	36,000.00
	重庆美科			186,900,349.66	186,900.35
	广西元嘉			20,000.00	20.00
	陕西金恒瑞			230.58	0.23
	淮南金骏			41,961,970.78	41,961.97
	重庆基泰			185,525,230.00	185,525.23
	美坤实业			3,000,000.00	30,000.00
	泗水金孟泉			721,005.32	721.01
	大连丰茂			144,088.18	144.09
	宿迁梁悦置业			973,000.00	973.00
	玉溪彰泰			461,500.00	461.50
	重庆金俊瑞			10,297,874.10	10,297.87
小 计		14,662,333,640.32	1,203,623,609.07	14,026,839,289.00	14,053,839.29
合同资产	桂林盈盛	23,608,363.03	23,608.36	14,883,928.37	14,883.93
	中书置业	1,077,237.81	1,077.24	1,287,085.00	1,287.09
	盈泰博远	799,110.39	799.11		
	柳州鹿寨金润	616,757.24	616.76	96,744.00	96.74
	重庆金佳禾	2,155,007.60	2,155.01	2,650,765.46	2,650.77
	宜兴百俊	7,264,719.65	7,264.72	3,792,526.15	3,792.53
	郑州新银科	7,836,189.10	7,836.19	8,023,764.42	8,023.76
	昆翔誉棠	394,238.91	394.24	492,860.61	492.86
	重庆威斯勒	10,377,864.80	10,377.86	4,717,305.51	4,717.31
	重庆金宇洋	24,383,747.54	24,383.75	13,595,248.56	13,595.25
	玉溪金科骏辉	36,256,486.31	36,256.49	28,763,209.82	28,763.21
	北京金科金碧	116,617.00	116.62	233,233.24	233.23
	佛山金集	122,938.87	122.94	932,615.97	932.62
	福建希尔顿	22,210,275.54	22,210.28	14,611,484.94	14,611.48
	龙里天宸	12,617,856.96	12,617.86	12,754,272.29	12,754.27

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
	金科商业保理	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35
	常德鼎业	3,254,252.98	3,254.25	1,359,424.18	1,359.42
	大连润誉	19,784,246.55	19,784.25	18,498,536.55	18,498.54
	金上百世	4,485,378.24	4,485.38	4,773,079.91	4,773.08
	千上置业	4,355,321.17	4,355.32	2,717,979.66	2,717.98
	新疆宇泰	10,130.26	10.13	10,130.26	10.13
	五家渠廊桥	2,541,662.26	2,541.66	2,804,120.68	2,804.12
	新疆坤泰	5,670.48	5.67	5,670.48	5.67
	株洲景科	706,754.00	706.75	706,754.00	706.75
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15	3,699,152.27	3,699.15
	宿州新城金悦	37,384,432.36	37,384.43	29,497,657.83	29,497.66
	玉林龙河	628,276.32	628.28	1,582,855.97	1,582.86
	南宁金鸿祥辉	10,527,443.65	10,527.44	8,461,536.20	8,461.54
	广西唐峰	3,902,798.08	3,902.80	3,902,798.08	3,902.80
	广西唐鹏	948,829.63	948.83	595,035.56	595.04
	驻马店碧盛	146,972.07	146.97	1,019,461.71	1,019.46
	重庆润田	3,818,852.36	3,818.85	1,757,151.93	1,757.15
	科易小贷	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35
	新密首利	24,401,053.15	24,401.05	21,668,866.77	21,668.87
	重庆中梁永昇	944,960.04	944.96	922,235.41	922.24
	云南金嘉	2,027,582.99	2,027.58	435,645.44	435.65
	重庆科世金	39,999,279.46	39,999.28	31,458,118.48	31,458.12
	广西盛灿	157,289.53	157.29	157,289.53	157.29
	南宁晴洲	862,500.00	862.50	862,500.00	862.50
	重庆泰骏	1,663,067.97	1,663.07	1,186,765.21	1,186.77
	重庆金美圆	4,451,975.17	4,451.98		
	贵港悦桂	29,048,248.08	29,048.25	20,041,038.94	20,041.04
	龙里伴山樾	4,522.17	76.88	19,344.68	19.34

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
	嘉兴金雅	8,393,395.05	8,393.40	29,490,316.16	29,490.32
	巩义金耀百世	1,417,997.98	1,418.00	743,886.06	743.89
	重庆齐祥	160,418.31	2,727.11		
	临泉嘉润			36,039,662.18	36,039.66
	合肥金骏美合			14,797,348.61	14,797.35
	中建锦伦			2,509,342.32	2,509.34
	重庆蜀宸			644,134.00	644.13
	重庆盛牧			447,818.65	447.82
	常州金宸			35,642,444.29	35,642.44
	金科骏志			40,310,772.75	40,310.77
	吉安金颂			32,372,075.85	32,372.08
	重庆西联锦			111,641.67	111.64
	广西元善			19,289,350.89	19,289.35
	广西元嘉			799,583.83	799.58
	石家庄金科			234,135.96	234.14
	湖南景朝			26,250.00	26.25
	重庆美科			1,945,598.24	1,945.60
	重庆基泰			2,350,470.92	2,350.47
	重庆西道			141,864.59	141.86
	重庆金永禾			111,940.21	111.94
	天津阳光城金科			10,128,966.36	10,128.97
	重庆弘煌			22,729.14	386.40
小 计		359,592,973.33	362,601.64	493,161,626.75	493,894.92

[注]系购买时代中心 5 号楼购房尾款，根据协议应于 2021 年 7 月 30 日前支付，截至本财务报告日，该购房尾款尚在积极催收中

## 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	上海爱琴海	2,250,000.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科智慧服务	251,338,159.48	
	重庆腾界商贸	12,671,911.62	
	金晓心悦餐饮	23,466.68	
	湖南金科物业	55,706.37	
	绵阳金科鑫远	1,347,690.61	
	金庆智慧生活	1,364,422.84	
	重庆康程国际	53,879.46	
	重庆昊生金商务	2,408,430.89	
	金科良品食品	65,580.32	
	科振酒店	83,103.20	
	重庆天汇宝	22,707,589.87	
	河南金科智慧	14,988,466.44	
	金易房企管	64,233,578.93	
	天智慧启	47,690,739.94	
	金鸿通建筑	70,207,171.61	
	重庆金螳螂	7,942,850.70	
	金科商业保理	7,806,503.02	358,495,743.54
	重庆迪芬艺汇	164,053.00	
	金科新商业	4,103,454.99	
	天构建筑咨询	3,778,289.94	
	金瓴餐饮	55,198.95	
	重庆金博思教育	8,231,154.50	
	重庆新起点装饰	5,820,880.29	
	金令智能	1,816,716.49	
	威震保安服务	3,005,507.15	
	展禾农业	168,036.63	168,036.63
	中科集团	897,369.30	15,357,161.62
	重庆金科俊友	1,631,436.26	
	恒昇建设	16,857.56	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	苏南建筑	752,677.54	752,677.54
	华邦融汇	19,959,781.62	
	金科金融保理	1,556,079.68	8,310,712.17
	悦亿仁人力	16,087.04	
	重庆雄森	2,255.00	2,255.00
	安徽科建物业		193,483.88
	金宸智慧物业		1,117,925.43
	天洁仁和劳务		112,536.57
	重庆天汇通		191,205.27
小 计		559,215,087.92	384,701,737.65
应付票据	天智慧启	851,465.50	
小 计		851,465.50	
预收款项	金科智慧服务	16,196,952.87	
	河南金科智慧	431,808.48	
	大理星凯商业	4,736.73	
	金鸿通建筑	781,944.88	
	金科新商业	1,706.00	
	科振酒店	12,078,393.73	
	中科集团	13,889.71	13,889.71
	金科控股	3,496.00	3,496.00
小 计		29,512,928.40	17,385.71
合同负债	泗水金孟泉	304,220.84	
	重庆金佳禾	1,746,581.84	739,914.62
	大连金科九里	429,167.20	
	大连弘坤	1,043,047.18	
	上饶科颂	10,383.97	176,147.10
	龙里天宸	1,162,579.55	
	常德鼎业	5,488,053.45	1,629,590.80
	金上百世	1,413,492.25	1,972,441.33



项目名称	关联方	期末数	期初数
	千上置业	532,352.95	
	衡阳鼎衡	1,401,276.04	1,541,999.20
	南宁晴洲	525,373.62	
	金科智慧服务	9,870,000.00	
	涪商投资		2,305.00
	俞跃临	4,351,786.24	7,738,665.14
	漯河昌建融联		3,228,977.20
	合肥金骏美合		1,300,056.44
	柳州鹿寨金润		1,321,945.36
	上饶悦盛		196,439.81
	海安市百俊		1,468,651.00
	徐州美城		1,274,712.50
	重庆蜀宸		5,064,671.94
	北京壹途		3,222,611.80
	杨程钧	1,322,030.28	4,953,003.67
	方明富	2,873,023.86	2,343,769.72
	黄中强	5,263,954.11	3,537,621.10
	罗利成	728,021.10	778,021.10
	季小林	2,184,377.97	1,642,443.12
	韩竑	1,154,588.07	
	韩雪梅	1,163,961.47	
小 计		42,968,271.99	44,133,987.95
其他应付款	上海爱琴海	13,226,638.44	14,679,684.28
	金科智慧服务	1,904,039,724.97	
	南昌金骏	122,113,863.33	137,887,726.89
	重庆腾界商贸	278,390.12	
	重庆天汇宝	505,603.05	
	河南金科智慧	266,977.62	
	昆明星凯爱琴海	10,802.14	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金易房企管	391,795,066.39	
	柳州鹿寨金润	14,524,656.55	26,339,868.30
	重庆金佳禾	170,554,474.18	2,650,765.46
	天津金福顺	10,543,245.60	
	天智慧启	33,538,536.56	
	郑州新银科	850,073,476.71	863,260,532.94
	重庆西道	54,332,205.55	48,489,961.84
	昆翔誉棠	66,303,664.26	57,582,162.62
	金科骏志	13,333,668.41	
	国控蓝城	22,709,690.80	247,708.18
	大连金科九里	174,989,180.35	173,584,547.83
	天津阳光城金科	253,996,297.33	275,551,165.42
	大连弘坤	919,635,905.56	876,946,312.04
	长沙景科	118,224,290.95	112,314,366.95
	宿迁梁悦置业	785,484.00	
	金科置信	146,278,880.92	256,840,453.19
	金鸿通建筑	5,405,785.03	
	佛山金集	15,112,252.21	28,974,511.27
	金科良品食品	160,000.00	
	重庆金螳螂	121,592.13	
	上饶科颂	13,231,375.65	1,662,143.71
	上饶悦盛	212,080,087.05	194,606,628.52
	吉安金晨	46,857,514.51	43,482,583.33
	合肥德源	406,823,612.58	400,357,498.58
	石家庄天耀	222,736,171.53	223,248,598.82
	湖北海陆景随州	3,499,495.33	1,162,258.42
	常德鼎业	116,285,972.20	135,109,012.09
	金上百世	278,641,951.54	254,578,641.91
	千上置业	101,695,814.92	21,446,744.24

项目名称	关联方	期末数	期初数
	商丘新航	26,201,516.45	2,478,002.45
	重庆金永禾	142,070,657.83	141,199,020.49
	常州金科	37,364,820.17	121,514,820.17
	襄阳金纶	184,581,897.63	162,040,781.69
	云南嘉逊	116,931,990.45	113,662,241.45
	昆明梁辉	47,974,963.78	137,851.00
	株洲景科	294,209,598.74	297,978,202.29
	宁波金澜	112,825,225.66	15,236,205.97
	宿州新城金悦	127,982,352.35	121,518,850.26
	阜阳瑞湖	61,940,873.15	38,353,237.81
	云南金宏雅	290,505,191.17	326,095,000.00
	长沙航开	26,114,254.64	7,596,083.60
	广西唐鹏	74,629,897.98	73,711,324.90
	嘉善盛泰	13,622,564.16	13,622,564.16
	苏州骁竣	61,866,075.65	58,344,996.61
	温州凯壹	14,583,389.58	
	泰安金旻华	102,017,466.00	102,528,776.10
	太仓兴裕	575,847,193.88	22,708,150.81
	科易小贷	90,927.76	
	常州天宸	210,667,135.66	264,842,121.85
	常州百俊	71,650,118.93	70,001,414.47
	财富物业		691,934.67
	玉溪彰泰	5,179.70	
	重庆迪芬艺汇	13,900.00	
	衡阳鼎衡	112,439,790.61	112,199,522.18
	安阳昌建	10,647,484.56	
	金科新商业	59,402.58	
	广西汇贤	62,116,421.69	66,464,628.75
	广西盛灿	64,620,292.76	66,010,898.16

项目名称	关联方	期末数	期初数
	南宁晴洲	150,629,000.16	151,030,538.30
	开州臻科酒店	62,462.02	
	重庆金美圆	469,516,361.38	502,673,775.78
	重庆金煜辉	225,642,217.97	233,017,366.58
	重庆金宸锦宇	121,107,223.07	131,156,502.86
	重庆美宸	45,988,114.28	47,038,515.65
	海门港华	81,755,075.11	81,191,202.77
	重庆金博思教育	111,535.36	
	重庆昊生金商务	56,963.65	
	重庆新起点装饰	22,220.00	
	贵州昌萨	23,948,174.31	
	科振酒店	81,421.59	
	金令智能	10,062,565.82	
	杨程钧	3,937,774.00	
	大连金骏	43,706,276.57	43,706,276.57
	石家庄金辉	7,276,769.29	7,276,769.29
	成都辰攀	97,410,416.82	96,362,997.65
	成都怡置星怡	85,311,651.37	130,711,651.37
	重庆韵涵	1,230,628.22	
	威震保安服务	200,000.00	
	无锡科博酒店	421,733.91	
	金瓯餐饮	129,658.71	
	泉州弘光	99,344,000.00	92,944,000.00
	台州世茂新里程	848,924,326.46	650,740,335.30
	温州歌昉	164,142,000.00	164,142,000.00
	杭州滨昕	78,346,862.50	72,846,862.50
	温州荣耀	319,200,000.00	
	杭州德信	8,600,000.00	
	杭州凯璨	305,300,000.00	305,300,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	嘉兴亚太	305,170,511.11	196,333,333.33
	张强	447,398.00	
	银海租赁		4,301,491.64
	天津嘉博	88,123,068.00	106,161,000.00
	梁忠太	44,415.20	
	周达	54,000.00	
	展禾农业	109,637.09	109,637.09
	金菲企业服务	20,000.00	
	海安市百俊	73,006,215.28	68,899,641.17
	徐州梁旭	3,150,000.00	
	上饶兆东	61,250,000.00	61,250,000.00
	苏州正诺	31,798,319.36	3,369,370.70
	贵港世茂	31,984,858.00	29,984,858.00
	南宁耀鑫	225,440,848.33	228,218,593.33
	南宁金泓盛	29,224,125.16	34,398,555.16
	广西乾汛禄	214,130,000.00	94,129,986.64
	青岛恒美	51,871,262.17	40,310,917.55
	青岛世茂博玺	4,381,714.18	
	济南金孟达	18,313,641.00	18,313,641.00
	聊城荣舜	159,843,938.88	190,917,830.64
	滨州宝驰	22,052,600.00	5,000,000.00
	天津臻墨利	41,356,000.00	41,356,000.00
	太仓卓润	131,994,555.50	29,771,397.26
	嘉兴金雅	76,071,635.14	76,187,908.15
	苏州平泰	472,379,483.45	355,910,581.64
	苏州金峤	202,274,715.82	202,130,803.00
	邯郸梁瑞	2,730,000.00	
	方明富	276,085.00	
	无锡福阳	245,428,171.08	245,508,071.01

项目名称	关联方	期末数	期初数
	徐州美城	144,824,867.66	
	中科集团	6,551,383.23	1,789,052.62
	李菊娥	75,359.25	
	武汉业锦	8,608,803.44	10,637,468.64
	武汉市藩秀	43,798,186.41	48,869,907.55
	云南彰泰	88,500,091.81	73,822,314.03
	许昌金耀	26,672,000.00	26,751,716.14
	洛阳都利	142,407,581.46	162,407,581.46
	漯河昌建融联	161,950,257.42	63,769,602.94
	巩义金耀百世	234,200,375.14	256,554,797.29
	重庆金悦汇	179,350,560.47	168,814,133.52
	重庆金奕辉	191,298,599.80	191,298,599.80
	重庆金嘉海	127,809,609.26	107,148,891.44
	重庆肃品	122,013,816.42	113,804,518.78
	金博思乐方托育	16,151.03	
	重庆金熙健康	1,750.00	30,196.04
	红星欧丽洛雅	227,348.07	228,298.28
	重庆美城	48,179,181.33	48,400,079.55
	红星美凯龙控股	182,512,320.27	
	王伟	15,089.00	
	大连金泓基		5,800,000.00
	合肥金骏美合		642,563,416.61
	龙里天宸		12,754,272.29
	重庆盛牧		27,299,257.67
	中建锦伦		156,249,913.53
	新安县建成		710,000.00
	兰溪鸿科		31,431,333.07
	襄阳金珏		69,749,915.57
	苏州天宸		24,796,760.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	合肥昌恩		194,146,543.81
	常熟金宸		339,052,346.00
	兰溪中梁		58,496,241.42
	金科杰夫		27,730,190.72
	嘉善天宸		24,895,423.28
	重庆金江联		26,053,213.77
	重庆雄森		2,457.00
	南京金俊		1,385,482.19
	郑州梁瑞		15,920,102.11
	重庆蜀宸		68,118,690.78
	重庆韦成		16,166,265.41
	重庆瓯飞商贸		200,000,000.00
	重庆弘煌		130,274.00
	新郑市鸿泽		109,890,562.80
	常州金宸		35,642,444.29
	贵港悦桂		3,104,807.45
小 计		16,942,698,893.78	14,459,059,990.45
应付股利	天津金福顺	104,750.61	104,000.00
	中科集团	20,874,684.11	20,874,684.11
	罗利成	317,924.20	317,924.20
	杨程钧	105,974.73	105,974.73
小 计		21,403,333.65	21,402,583.04

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司已签订土地合同但未付的约定资本项目支出共计 248,490.46 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，根据合同约定支付相应款项，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款	备注
土地合同	563,616.59	315,126.13	248,490.46	已到期未支付
合 计	563,616.59	315,126.13	248,490.46	

## (二) 或有事项

## 1. 因阶段性流动紧张及债务危机形成的或有负债

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司金融性债务本金已到期未支付情况:

类 别	短期借款	长期借款(含一年内到期)	其他应付款
逾期本金[注]	5,236,182,579.32	10,016,395,828.97	2,781,433,803.68

[注]对于未能按期偿还的金融性债务本息之外的违约金、罚息等, 根据案件诉讼进展情况, 对经济利益很有可能流出的事项, 计提预计负债 221,046,525.97 元

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司已到期未支付土地出让金为 2,484,904,642.19 元, 根据实际情况, 对很可能支付的违约金, 计提预计负债 387,746,960.35 元。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日, 已到期未支付的票据 6,932,423,664.91 元。

(4) 其他重大(诉讼标的额在 2000 万元以上)诉讼及仲裁事项

类 别	建设工程合同纠纷	其他纠纷[注]	小 计
诉讼标的额	3,212,082,495.35	4,408,331,375.35	7,620,413,870.70

[注]其他纠纷中包含以下情况: 公司为联营合营企业、外部单位提供担保, 因债务人未能如期偿还到期本金及利息, 债权人提起诉讼, 诉讼中本公司作为共同被告, 逾期本金为 713,277,865.74 元

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
新疆华冉东方新能源有限公司[注 1]	中国进出口银行	258,500,000.00	2028 年 1 月 22 日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注 1]		344,000,000.00	2030 年 7 月 7 日	
		154,000,000.00	2031 年 9 月 28 日	
南昌茂悦湖置业有限公司(以下简称南昌茂悦湖)[注 2]	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	105,570,000.00	2023 年 3 月 24 日	
小 计		862,070,000.00		

[注 1]该担保事项因资产处置产生, 新疆华冉东方新能源有限公司(以下简称新疆华冉)与哈密华冉东方景峡风力发电有限公司(以下简称哈密华冉, 新疆华冉持有哈密华冉 100%的股权)原为公司控



股子公司，公司对上述两家公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。本报告期内，公司已将新疆华冉及哈密华冉的股权及债权全部转让给青岛城投新能源投资有限公司，转让完成后，公司不再持有新疆华冉及哈密华冉的股权（工商变更手续已完成），交易过程中涉及上述两家公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

[注 2] 南昌茂悦湖原系公司之控股子公司，重庆金科为其金融机构借款提供连带责任担保，自 2022 年 12 月 30 日起，南昌茂悦湖不再将纳入公司合并范围，该担保义务已于 2023 年 3 月 24 日解除

### 3. 对外提供担保形成的或有负债

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 2022 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,692,335.52 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 8,801.54 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

#### 1. 资产负债表日后重大诉讼、仲裁事项

由于公司出现的阶段性流动性紧张及债务风险，部分金融机构、合作方、施工方向本公司提起了诉讼或仲裁，截至本报告日，资产负债表日后新增重大诉讼（仲裁）涉案额合计 56.78 亿元。

#### 2. 资产负债表日后新增逾期

##### 有息债务情况

截至 2023 年 4 月 27 日，公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款 37.01 亿元、非金融机构借款 18.61 亿元、应付债券 5.10 亿元。

### （二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	本年度不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本
经审议批准宣告发放的利润或股利	与拟分配方案一致

## 十三、其他重要事项

### （一）分部信息

#### 1. 确定报告分部考虑的因素

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报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。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	房地产销售及运营	生活服务	房地产建设
营业收入	5,041,065.76	473,059.98	266,409.14
营业成本	4,765,965.55	424,459.03	262,077.25
资产总额	87,261,782.53		1,468,989.16
负债总额	71,047,376.71		1,377,181.09

(续上表)

项 目	材料销售	酒店经营	分部间抵销	合 计
营业收入	14,834.04	167,507.16	-476,687.86	5,486,188.22
营业成本	3,755.11	159,730.21	-486,089.73	5,129,897.42
资产总额	286,898.21	1,845,694.04	-60,909,785.56	29,953,578.38
负债总额	135,038.26	1,599,422.51	-48,094,070.72	26,064,947.85

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 主要股东股权变动及期末质押冻结情况

2022 年度，公司主要股东金科控股被动减持股票 143,975,200 股，占总股本 2.70%，黄红云被动减持股票 117,707,300 股，占总股本 2.20%，广东弘敏主动减持股票 109,553,132 股，占总股本 2.05%。

截至 2022 年 12 月 31 日，金科控股持有公司股份 242,860,865 股，占公司总股本的 4.55%，累计被司法冻结 127,354,830 股，占公司总股本的 2.39%，通过信用证券账户持有本公司股份 115,505,935 股，占公司总股本的 2.16%；黄红云持有公司股份 468,779,979 股，占公司总股本的 8.78%，累计被司法冻结 459,779,979 股，占公司总股本的 8.61%，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股，占公司总股本的 0.17%；广东弘敏持有公司股份 480,581,582 股，占公司总股本的 9.00%，累计被司法冻结 480,581,582 股，占公司总股本的 9.00%；金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划持有公司股份 151,516,014 股，占公司总股本的 2.84%，通过信用证券账户持有本公司股份 151,516,014 股，占公司总股本的 2.84%；红星家具集团持有公司股份 4,576,828 股，占公司总股本的 0.09%，通过信用证券账户持有本公司股份 38,000 股，占公司总股本的 0.00071%。

2023 年 3 月 8 日至 2023 年 3 月 9 日，上海金融法院对广东弘敏持有公司 9.00% 的股份分三笔 159,094,477 股、162,392,627 股及 159,094,478 股进行公开网络司法拍卖。截至本报告日，本次拍卖的全部股份成交过户成功。

由于公司主要股东的融资融券业务存在违约风险导致强制平仓，以及公司主要股东因违约导致其作为质押物的股票被相关金融机构申请司法冻结。公司主要股东目前正积极与相关金融机构协商解决其债务问题，但若有债务问题后续不能得到稳妥解决，仍将有被动减持的风险，不排除极端情况下，公司主要股东所持公司股票被相关金融机构集中申请司法处置，对公司控制权形成重大影响。

## 2. 员工跟投

(1) 根据公司 2022 年 8 月 29 日第十一届董事会第二十五次会议决议通过的跟投制度《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》规定：“公司跟投员工若愿意主动放弃其所有跟投项目可能的盈利，经员工书面申请并经公司总裁会议批准的，公司可以平价收购其跟投权益”。

报告期内，公司部分跟投员工主动放弃其所有跟投项目可能的盈利，并向公司申请退出员工跟投，经公司总裁办公会决定同意部分员工退出员工跟投事宜，公司聘请专业评估机构对为员工跟投而设立的合伙企业进行评估并出具评估报告后，完成对员工跟投合伙企业的收购，本次自愿退出员工跟投资金共计 430,760,198.67 元。

截至报告期末，尚有未提出退出申请员工跟投资金共计 11,738,540.14 元，继续按照金科股份员工跟投制度参与跟投房地产项目，未退员工投入资金详见下表：

跟投公司	未退跟投
天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）	695,985.46
天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）	241,183.56
天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	1,020,489.34
天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）	51,578.08
天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	4,442,236.72
天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	115,000.00
天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	324,660.40
天津金天耀企业管理合伙企业（有限合伙）	1,269,501.00
天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	857,367.47
天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）	292,058.11
天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	2,428,480.00

跟投公司	未退跟投
合计	11,738,540.14

(2) 报告期内，公司离任董事、高级管理人员蒋思海、李华和罗亮提出退出申请，公司聘请专业评估机构对上述人员间接持有的天津金福顺的跟投房地产项目进行评估并出具评估报告后收购其持有的跟投份额。

截至 2022 年 12 月 31 日，天津金福顺投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务公司拆出资金(C)	实际返回或借调资金净额(D=A+B-C)	
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	10,760,154.90	23,112,638.10	18,301,863.00		2,614,995.57	15,686,867.43	否

### 3. 员工持股计划

#### (1) 一期员工持股计划

公司于 2019 年 12 月 9 日及 12 月 20 日召开的第十届董事会第四十一次会议和 2019 年第十次临时股东大会，审议通过了《卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）》（以下简称“一期员工持股计划”），并于 2020 年 6 月 19 日完成了一期员工持股计划的股票购买。根据《一期持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止）；一期员工持股计划的存续期为自公司召开股东大会审议通过之日起 36 个月（即自 2019 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日）。报告期内，一期员工持股计划锁定期届满。

基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，为最大程度保障各持有人利益，切实发挥实施员工持股计划的目的和激励作用，公司于 2022 年 8 月 29 日，召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于延长一期员工持股计划存续期的议案》，同意将一期员工持股计划存续期时间延长一年，即延长至 2023 年 12 月 19 日止。

#### (2) 二期员工持股计划

公司于 2020 年根据《关于〈卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》的相关规定，按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额的 3.5% 提取专项基金，作为该期持股计划资金来源，购买公司股票锁定期自 2020 年 9 月 22 日起至 2021 年 9 月 21 日止。由于自 2021 年下半年以来，公司股价出现超预期的大幅波动，从而失去了原本计划对员工的

激励作用。报告期内，公司召开第十一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于终止公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划的议案》。终止后，二期持股计划参与人不享有本期持股计划相关收益，该计划相关收益归属于公司享有。

### (3) 三期员工持股计划

公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元，较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不小于 60%，达到卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核要求。公司按照 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元的 3.5% 提取专项基金 246,050,562.00 元，根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，上述专项基金提取后由公司总裁办公会决定专项基金在参与者之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划），2022 年 7 月 11 日，公司召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，该议案且经 2022 年第八次临时股东大会审议通过。三期持股计划的购买期为六个月，即三期持股计划的购买期为 2022 年 7 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日，购买期内三期持股计划通过二级市场累计购买公司股票 5,055,400 股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，实际成交金额 9,854,997.00 元，购买股票后的剩余资金将作为三期持股计划备付金。截至本财务报告日，公司根据三期持股计划相关议案共支付三期持股计划专项基金 1.60 亿元。

## 4. 终止确认子公司金科智慧服务部分股份

(1) 公司于 2021 年 12 月 15 日与 BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.（以下简称博裕投资）签订股权转让协议，约定以 37.34 亿港元（3,734,289,000.00 港元）价格转让金科智慧服务 143,626,500 股股份，占金科智慧服务总股本的 22%。因该协议中约定博裕投资享有不同条件的多类回售权及补偿权，公司在 2021 年度未将对应的长期股权投资终止确认，将收到的股权转让价款确认为负债。

(2) 博裕投资所控制的主体（THEMATIC BRIDGE INVESTMENT PTE. LTD.）于 2022 年 9 月 27 日、2022 年 10 月 24 日发布要约收购公告，拟在要约收购截止日前（2022 年 11 月 22 日下午四时）收购至少 50,359,122 股股份（占金科智慧服务发行股本的 7.71%），连同博裕投资原持有的股份数目，共计至少约占金科智慧服务已发行股份的 30.40%（198,465,822 股）。在本次要约收购之前，博裕投资及其控制主体已经持有金科服务 148,106,700 股份（占金科服务总股本的 22.69%）。博裕投资于截止日 2022 年 11 月 22 日实际通过要约收购获得金科服务 31,244,571 股要约股份（占金科服务总股本的 4.79%），并通过二级市场增持获得金科服务 46,697,700 股股份（占金科服务总股本的 7.15%），至此，

博裕投资合计持有金科服务 226,048,971 股股份（占金科服务总股本的 34.63%），超过金科股份持有金科服务 30.33% 股份比例，成为金科服务第一大股东。

(3) 公司与博裕投资于 2022 年 11 月 14 日签订《股份转让协议之补充协议》，该补充协议经金科服务 2022 年 12 月 6 日召开的特别股东大会审议通过，该补充协议对原股权转让协议中大部分回购义务已经终止，仅留下业绩补偿及回购条款，且博裕投资已实质有权提名大多数董事，已具备对金科智慧服务的实际控制，在持有股权期间享有实质性股东权利，公司根据企业会计准则的相关规定终止确认上述转让的 22% 股权，对于金科智慧服务股份改为权益法核算。因公司授予了博裕资本一项回售权或业绩补偿权，公司以回购价款减去回购股票的公允价值确认为一项交易性金融负债。

#### 5. 资产负债表日后签订展期协议

资产负债表日至审计报告日，公司新签订展期协议的有息负债合同金额为 133.20 亿元，其中银行借款 48.93 亿元，债券 84.27 亿元。

## 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				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,436,703.59	100.00	3,048,349.89	68.71	1,388,353.70
合 计	4,436,703.59	100.00	3,048,349.89	68.71	1,388,353.70

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34

合 计	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34
-----	--------------	--------	--------------	-------	--------------

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	4,390,080.59	3,001,726.89	68.38
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	4,436,703.59	3,048,349.89	68.71

## 3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

## ① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	677,228.12	10,158.42	1.50
1-2 年	50,055.92	2,502.80	5.00
2-3 年	16,768.87	3,353.77	20.00
3-5 年	1,320,631.56	660,315.78	50.00
5 年以上	2,325,396.12	2,325,396.12	100.00
小 计	4,390,080.59	3,001,726.89	68.38

## ② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	46,623.00	46,623.00	100.00

## (2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	2,055,245.11	993,104.78						3,048,349.89
合 计	2,055,245.11	993,104.78						3,048,349.89

## (3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 749,576.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 16.89%，相应计提的坏账准备合计数为 54,517.24 元。

## 2. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	2,208,835,455.25	1,586,448,383.47
其他应收款	106,757,466,951.42	116,174,610,819.77
合 计	108,966,302,406.67	117,761,059,203.24

## (2) 应收股利

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
重庆金科房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
金科地产集团武汉有限公司	478,980,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00
济南金科西城房地产开发有限公司	208,760,000.00	68,000,000.00
其他	311,095,455.25	308,448,383.47
小 计	2,208,835,455.25	1,586,448,383.47

## 2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
重庆金科房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1-2 年	尚未结算	否
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	210,000,000.00	1-2 年	尚未结算	否
陕西金润达房地产开发有限公司	166,530,600.00	1-2 年	尚未结算	否
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	4-5 年	尚未结算	否
小 计	1,508,530,600.00			

## (3) 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 (%)	



单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	106,920,563,300.97	100.00	163,096,349.55	0.15	106,757,466,951.42
小 计	106,920,563,300.97	100.00	163,096,349.55	0.15	106,757,466,951.42

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77
小 计	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77

## ② 采用组合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 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,694,383,366.25	143,666,743.10	3.06
保证金组合	20,989,072.63	10,494.54	0.05
合并范围内关联往来款组合	102,088,132,452.94		
账龄组合	117,058,409.15	19,419,111.91	16.59
其中：1年以内	56,007,791.93	560,077.92	1.00
1-2年	30,105,267.75	1,505,263.38	5.00
2-3年	13,173,461.15	2,634,692.23	20.00
3-4年	4,965,626.73	2,433,157.10	49.00
4-5年	1,445,389.74	925,049.43	64.00
5年以上	11,360,871.85	11,360,871.85	100.00
小 计	106,920,563,300.97	163,096,349.55	0.15

## 2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	2,321,948,281.29
1-2年	71,980,338,298.74
2-3年	16,233,534,823.30
3-4年	11,531,601,316.33

4-5 年	4,682,844,300.44
5 年以上	170,296,280.87
小 计	106,920,563,300.97

## 3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	8,764,182.73	11,097,881.08		19,862,063.81
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-177,914.09	177,914.09		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	143,149,209.06	85,076.68		143,234,285.74
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	151,735,477.70	11,360,871.85		163,096,349.55

## 4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	20,989,072.63	32,069,972.63
合并范围内关联往来款	102,088,132,452.94	111,355,335,086.12
联营、合营企业往来款	4,694,383,366.25	4,692,141,735.03
其他	117,058,409.15	114,926,089.80
小 计	106,920,563,300.97	116,194,472,883.58

## 5) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 23,170,974,006.69 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 21.67%。

## 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	29,211,659,541.01		29,211,659,541.01	28,674,169,541.01		28,674,169,541.01
对联营、合营企业投资	2,106,284,389.12		2,106,284,389.12	194,721,061.14		194,721,061.14
合 计	31,317,943,930.13		31,317,943,930.13	28,868,890,602.15		28,868,890,602.15

## (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
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			
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
重庆金裕宸房地产开发有限公司	335,500,000.00			335,500,000.00		
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	1,184,908,816.47		1,184,908,816.47			
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	14,400,000.00			14,400,000.00		
陕西金润达房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
北京金科兴源置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
安徽西湖新城置业有限公司	338,805,100.00			338,805,100.00		
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
金科地产集团武汉有限公司	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
金科金教育投资有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆金劲佳企业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
重庆金劲佳企业管理有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00			
金科智慧服务	37,500,000.00		37,500,000.00			
重庆金科	15,877,587,646.97			15,877,587,646.97		
璧山众玺	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆金科企业管理集团有限公司	5,240,935,000.00			5,240,935,000.00		

金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
湖南金科房地产开发有限公司	713,422,879.70			713,422,879.70		
宁波金科投资有限公司		30,000,000.00	30,000,000.00			
杭州金禄商务咨询有限公司		1,764,893,914.34		1,764,893,914.34		
上海金科文化旅游发展集团有限公司		549,000,000.00		549,000,000.00		
重庆品南商业管理有限责任公司		990,000.00		990,000.00		
小 计	28,674,169,541.01	2,344,883,914.34	1,807,393,914.34	29,211,659,541.01		

## (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
合营企业					
金科骏志	55,697,652.30			1,612,670.58	
福建希尔顿	57,925,000.07			-57,925,000.07	
小 计	113,622,652.37			-56,312,329.49	
联营企业					
银海租赁	84,215,652.20			10,381,741.17	-1,027,002.68
南宁融创	-3,117,243.43			3,117,243.43	
金科智慧服务		2,341,752,913.92		-379,263,905.02	
小 计	81,098,408.77	2,341,752,913.92		-365,764,920.42	-1,027,002.68
合 计	194,721,061.14	2,341,752,913.92		-422,077,249.91	-1,027,002.68

(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						
金科骏志					57,310,322.88	
福建希尔顿						
小 计					57,310,322.88	
联营企业						
银海租赁		6,948,563.42			86,621,827.27	
南宁融创						

金科智慧服务	-136,769.93				1,962,352,238.97
小 计	-136,769.93	6,948,563.42			2,048,974,066.24
合 计	-136,769.93	6,948,563.42			2,106,284,389.12

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	22,801,015.24	33,963,278.74		
其他业务收入	217,547,873.63	25,545,693.39	346,133,971.90	43,334,285.50
合 计	240,348,888.87	59,508,972.13	346,133,971.90	43,334,285.50

## 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	1,114,272,843.75	4,352,162,787.50
权益法核算的长期股权投资收益	-422,077,249.91	-9,265,312.66
处置长期股权投资产生的投资收益	1,573,959,700.48	-23,807,035.01
金融工具持有期间的投资收益	1,071,075.39	48,337,074.57
合 计	2,267,226,369.71	4,367,427,514.40

## 十五、其他补充资料

## (一) 非经常性损益

项 目	金额
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	291,310,394.35
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）	86,690,724.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
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	1,013,920.07
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	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-410,906,956.68
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
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	-1,568,591,117.29
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	-746,121,269.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,051,059,605.99
小 计	-1,295,544,698.84
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-395,904,511.49
少数股东权益影响额（税后）	-27,440,997.58
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-872,199,189.77

## （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	-91.73	-4.08	-4.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-88.02	-3.91	-3.91

### 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[注 1]	A	-21,571,942,478.14	
非经常性损益	B	-872,199,189.77	
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	-20,699,743,288.37	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 2]	D	34,769,248,811.31	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	资本公积净增加额	I1	302,232,628.61
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J1	2.4445
	回购股票和限制性股票解锁及分配股利引起库存股变动	I2	23,404,784.17
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1.00
	其他综合收益变动	I3	-820,542,559.01
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J3	5.9054
	留存收益其他原因变动[注 4]	I4	-252,257,076.37
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6.00
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	23,516,867,457.10	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-91.73%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-88.02%	

[注 1] 归属于公司普通股股东的净利润为利润表中归属于母公司所有者的净利润考虑其他权益工具影响后的金额

[注 2] 归属于公司普通股股东的期初净资产为资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额

[注 3] 由于在报告期内资本公积、其他综合收益较多月份均有变动，因此增减净资产次月起至报告期期末的累计月数为资本公积、其他综合收益而增减的加权净资产与资本公积、其他综合收益变动而增

减的净资产总额的期间比例

[注 4] 本期因以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资）发生变动，影响留存收益-252,257,076.37 元

### 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	-21,571,942,478.14
非经常性损益	B1	-872,199,189.77
限制性股票股利[注 1]	B2	
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-B1-B2	-20,699,743,288.37
期初股份总数[注 2]	D	5,288,727,916.00
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[注 3]	F	5,637,900.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	1.00
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	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,289,197,741.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	-4.08
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-3.91

[注 1] 根据财政部《企业会计准则解释第 7 号》（财会〔2015〕19 号），分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数

[注 2] 不包含限制性股票的股数以及回购未注销股数

[注 3] 本期因库存股司法拍卖而增加的股份数为 5,637,900 股

#### (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。



金科地产集团股份有限公司

二〇二三年四月二十八日