目　　录

地址: 杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址: www.pccpa.cn

审 计 报 告

天健审〔2025〕8-546 号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

一、保留意见

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注二(二)所述，截至 2024 年 12 月 31 日，金科股份公司货币资金账面余额为人民币 27.69 亿元，有息负债本金总额为人民币 698.29 亿元，其中逾期未偿还的有息负债本金为人民币 494.48 亿元；存货账面余额为人民币 1,180.34 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 264.95 亿元；2024 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-319.70 亿元，期末归属于母公司所有者权益为人民币-286.83 亿元；金科股份母公司基于未来重整收益判断确认 2024 年末递延所得税资产余额 117.74 亿元。金科股份公司因流动性紧张，金融机构借款、债券兑付、施工方工程款等方面出现逾期，引发多起诉讼及仲裁案件，部分资产、银行账户被冻结或资产被强制执行。

2024 年 4 月 22 日，重庆市第五中级人民法院裁定受理金科股份公司及子公

司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）破产重整申请。金科股份公司及重庆金科于 2025 年 2 月 18 日分别召开第二次债权人会议，《金科股份重整计划（草案）》获表决通过，《重庆金科重整计划（草案）》暂未获普通债权组通过。按照《企业破产法》相关规定，重庆金科将与普通债权组协商，由普通债权组再次表决。根据《金科股份重整计划（草案）》《重庆金科重整计划（草案）》，在金科股份公司或重庆金科任一重整计划草案未获法院裁定批准的情况下，重整投资人有权解除重整投资协议。如破产重整不能顺利完成，金科股份公司项目开发变现、金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产被强制执行、重整收益及基于此确认的递延所得税资产等事项的影响可能不及当前预期，金科股份公司的财务状况、经营情况及现金流量将会受到重大影响。

金科股份公司财务报表以持续经营为编制基础，以上事项或情况，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。由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，金科股份公司就与持续经营相关的重大不确定性未能作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响。

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，为发表保留意见提供了基础。

三、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“形成保留意见的基础”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(二十七)及五(二)1。房地产开发项目的收入占金科股份公司2024年度营业收入总额的97.06%。由于确认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微小错报汇总起来可能对金科股份公司产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。

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) 检查房产销售合同条款，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

(3) 对本年确认收入的房地产开发项目，选取项目检查销售合同以及与房产达到交付条件相关的支持性文件（包括竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取项目核对销售收入台账和结转面积，并对销售均价和毛利率实施分析程序，评价房产销售收入的准确性；

(5) 就资产负债表日前后确认收入的房地产开发项目，选取项目检查与房产达到交付条件相关的支持性文件，评价房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查与房地产开发项目收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(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(十三)及五(一)5。截至2024年12月31日，金科股份公司存货账面价值为人民币 915.39 亿元，占资产总额的比例为51.66%，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）的账面余额为人民币1,173.60亿元，跌价准备为人民币264.95亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计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，涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断。因此，我们将房地产开发项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值的评估，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) 选取项目对房地产开发项目进行实地观察，并询问相关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、关键假设和数据，包括将估计售价与已售合同单价、市场可获取数据等进行比较；

(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，并将最新预算成本与前期预算成本进行比较，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；

(6) 检查与房地产开发项目存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就相关事项获取

充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该等事项相关的其他信息是否存在重大错报。

五、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。

六、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）　　中国注册会计师：宋军（项目合伙人）

中国·杭州　　中国注册会计师：唐明

二〇二五年四月二十七日

合 并 资 产 负 债 表

2024年12月31日

会合01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益（或股东权益）	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,765,4[illegible],147.50	7,037,525,791.13	短期借款	22	5,299,359,435.62	6,063,570,747.35
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债	23	3,514,853,072.40	2,471,274,642.18
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	1,000,403,614.76	836,862,485.04	应付账款	24	30,341,797,277.96	30,950,307,926.98
应收款项融资				预收款项	25	63,831,452.87	92,146,866.69
预付款项	3	8,120,939,060.16	8,572,711,091.79	合同负债	26	22,719,785,919.98	45,232,262,636.17
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	30,232,676,673.78	29,803,138,751.56	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	27	913,207,785.86	1,008,188,293.67
存货	5	91,538,664,340.25	127,775,653,199.59	应交税费	28	7,842,147,789.70	7,000,719,012.55
合同资产	6	549,123,447.60	734,472,557.78	其他应付款	29	62,294,939,194.21	46,544,988,674.63
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	7	6,431,222,751.01	7,471,997,321.13	持有待售负债			
流动资产合计		140,642,496,035.06	182,232,361,198.02	一年内到期的非流动负债	30	43,959,352,257.44	31,944,653,613.46
				其他流动负债	31	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41
				流动负债合计		178,611,051,335.87	174,390,031,859.09
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	32	11,119,810,668.88	17,143,603,568.81
				应付债券	33		9,478,327,482.99
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	34	7,966,101.92	13,711,654.73
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				预计负债	35	3,367,977,853.78	664,452,082.84
发放贷款和垫款				递延收益	36	125,612,034.42	205,187,185.85
债权投资	8	148,669,037.90	156,913,037.90	递延所得税负债	19	1,237,534,483.83	1,696,023,439.70
其他债权投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计		15,858,901,142.83	29,201,305,414.92
长期股权投资	9	17,533,206,504.99	21,381,956,290.43	负债合计		194,469,952,478.70	203,591,337,274.01
其他权益工具投资	10	954,821,382.44	954,998,452.20	所有者权益（或股东权益）：			
其他非流动金融资产	11	13,600,631.00	12,000,000.00	实收资本（或股本）	37	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
投资性房地产	12	9,515,672,662.03	11,672,036,000.00	其他权益工具			
固定资产	13	2,199,274,076.82	2,350,635,967.46	其中：优先股			
在建工程	14	22,029,814.46	24,106,430.24	永续债			
生产性生物资产				资本公积	38	7,047,336,560.90	6,960,003,112.44
油气资产				减：库存股	39	188,262,821.63	188,262,821.63
使用权资产	15	10,975,930.32	19,704,940.55	其他综合收益	40	1,011,515,348.27	1,320,594,363.42
无形资产	16	150,706,170.25	174,497,614.00	专项储备			
开发支出				盈余公积	41	2,493,398,991.79	2,493,398,991.79
商誉	17		2,639,186.68	一般风险准备			
长期待摊费用	18	30,315,286.16	43,562,804.15	未分配利润	42	-44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26
递延所得税资产	19	3,826,611,964.84	4,141,723,740.34	归属于母公司所有者权益合计		-28,682,918,324.83	3,508,436,211.76
其他非流动资产	20	2,134,886,808.40	1,052,288,066.14	少数股东权益		11,396,232,150.80	17,119,650,242.34
非流动资产合计		36,540,770,269.61	41,987,062,530.[illegible]	所有者权益合计		-17,286,686,174.03	20,628,086,454.10
资产总计		177,183,266,304.67	224,219,423,728.[illegible]	负债和所有者权益总计		177,183,266,304.67	224,219,423,728.11

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2024年12月31日

编制单位：金科地产集团股份有限公司

会企01表

单位:人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		338,014,724.15	36,423,141.70	短期借款		3,104,709,792.93	3,742,630,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债		3,514,853,072.40	2,471,274,642.18
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	712,977.13	732,353.77	应付账款		123,123,884.59	89,594,797.46
应收款项融资				预收款项			
预付款项		965,573.81	965,573.81	合同负债		1,099,121.70	1,099,121.68
其他应收款	2	20,311,334,778.60	40,286,463,750.17	应付职工薪酬		120,745,610.96	121,294,173.25
存货		11,989,752.47	15,240,158.32	应交税费		556,578,562.79	476,351,644.52
合同资产				其他应付款		31,492,070,483.30	29,093,784,647.96
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		17,350,796,126.40	7,407,374,222.19
其他流动资产				其他流动负债		65,947.30	65,947.30
流动资产合计		20,663,017,806.16	40,339,824,977.77	流动负债合计		56,264,042,602.37	43,403,469,196.54
				非流动负债：			
				长期借款			980,931,626.71
				应付债券			9,478,327,482.99
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款		5,263,960.00	5,263,960.00
债权投资		45,630,300.00	141,360,300.00	长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债		1,038,623,141.84	
长期应收款				递延收益		59,374.71	59,374.71
长期股权投资	3	8,501,925,171.08	19,322,126,320.35	递延所得税负债			
其他权益工具投资		954,091,162.86	954,091,162.86	其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		1,043,946,476.55	10,464,582,444.41
投资性房地产				负债合计		57,307,989,078.92	53,868,051,640.95
固定资产		2,727,324.59	3,858,960.82	所有者权益(或股东权益)：			
在建工程				实收资本(或股本)		5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		66,358.96	174,291.61	资本公积		7,812,039,557.32	7,793,429,597.89
开发支出				减：库存股		188,262,821.63	188,262,821.63
商誉				其他综合收益		-977,821,656.66	-978,470,626.14
长期待摊费用		1,986,478.14	3,857,542.26	专项储备			
递延所得税资产		11,773,851,481.16	1,520,844,818.20	盈余公积		2,622,721,346.81	2,622,721,346.81
其他非流动资产		5,000,000.00	5,000,000.00	未分配利润		-29,968,085,237.81	-6,166,046,580.01
非流动资产合计		21,285,278,276.79	21,951,313,396.10	所有者权益合计		-15,359,692,995.97	8,423,086,732.92
资产总计		41,948,296,082.95	62,291,138,373.87	负债和所有者权益总计		41,948,296,082.95	62,291,138,373.87

法定代表人：周达　　主管会计工作的负责人：宋柯　　会计机构负责人：梁建人

合 并 利 润 表

2024年度

会合02表

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		27,554,827,451.25	63,238,238,602.76
其中：营业收入	1	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		34,420,107,289.56	62,713,848,099.07
其中：营业成本	1	24,235,882,068.76	55,130,620,635.75
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	612,139,443.29	1,139,594,061.63
销售费用	3	488,723,267.09	1,235,736,174.96
管理费用	4	1,159,527,102.97	1,496,136,898.73
研发费用			
财务费用	5	7,923,835,407.45	3,711,760,328.00
其中：利息费用		8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
利息收入		208,052,991.26	348,972,508.55
加：其他收益	6	-328,197,065.49	-811,193,934.62
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-1,918,997,947.64	1,123,935,097.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,532,742,685.49	1,458,821,123.91
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）	8	-2,262,304,072.97	-741,838,839.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-5,098,959,438.52	-601,728,230.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-15,463,553,784.09	-4,833,576,853.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	3,895,523.07	-39,957,248.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-31,933,396,623.95	-5,379,969,504.76
加：营业外收入	12	59,485,388.98	75,460,893.02
减：营业外支出	13	2,249,599,498.18	1,346,976,627.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-34,123,510,733.15	-6,651,485,238.93
减：所得税费用	14	700,783,030.56	1,778,698,033.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,969,608,969.90	-8,732,205,940.12
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,854,684,793.81	302,022,668.10
六、其他综合收益的税后净额		-317,378,611.03	-260,557,785.23
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-309,079,015.15	-256,897,864.71
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-132,802.32	-417,652.13
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		-132,802.32	-417,652.13
3.其他权益工具投资公允价值变动			
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		-308,946,212.83	-256,480,212.58
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-80,423,836.69	-4,274,896.11
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		-228,522,376.14	-252,205,316.47
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-8,299,595.88	-3,659,920.52
七、综合收益总额		-35,141,672,374.74	-8,690,741,057.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		-32,278,687,985.05	-8,989,103,804.83
归属于少数股东的综合收益总额		-2,862,984,389.69	298,362,747.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-6.04	-1.70
（二）稀释每股收益		-6.04	-1.70

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2024年度

会企02表

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,177,214.06	3,266,351.92
减：营业成本	1	619,700.32	456,370.38
税金及附加		943,214.01	2,124,019.91
销售费用		5,214,999.78	-2,925,217.93
管理费用		167,757,428.49	96,543,992.81
研发费用			
财务费用		2,665,010,386.53	1,483,300,088.19
其中：利息费用		2,791,673,249.88	2,172,124,602.88
利息收入		383,284,253.23	756,230,262.62
加：其他收益		1,000.00	31,245.39
投资收益（损失以“-”号填列）	2	366,863,533.37	-321,009,282.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		360,693,533.37	76,952,210.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-1,043,578,430.22	-678,135,136.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-18,927,356,832.50	-541,579,485.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-11,544,556,751.61	-11,113,182,125.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-10,844.22	1,461,359.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-33,987,006,840.25	-14,228,646,326.03
加：营业外收入		235,938.11	235,658.87
减：营业外支出		29,519,385.43	3,661,268,169.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-34,016,290,287.57	-17,889,678,836.29
减：所得税费用		-10,214,251,629.77	-388,785,657.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,802,038,657.80	-17,500,893,178.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,802,038,657.80	-17,500,893,178.33
（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		648,969.48	-111,995.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
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			
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		648,969.48	-111,995.61
1.权益法下可转损益的其他综合收益		648,969.48	-111,995.61
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			
六、综合收益总额		-23,801,389,688.32	-17,501,005,173.94
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：周达　　主管会计工作的负责人：宋柯　　会计机构负责人：梁也

合 并 现 金 流 量 表

2024年度

会合03表

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
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		5,559,993,566.20	13,378,596,735.87
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		71,301,714.30	451,915,135.46
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	4,524,643,107.20	5,967,384,125.60
经营活动现金流入小计		10,155,938,387.70	19,797,895,996.93
购买商品、接受劳务支付的现金		6,047,509,182.37	14,330,934,823.04
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		1,119,697,005.77	1,887,083,006.81
支付的各项税费		501,242,439.13	945,142,514.42
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	3,161,493,437.56	6,172,978,359.30
经营活动现金流出小计		10,829,942,064.83	23,336,138,703.57
经营活动产生的现金流量净额		-674,003,677.13	-3,538,242,706.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		121,500.00	224,354,055.05
取得投资收益收到的现金		30,257,456.18	13,993,232.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		681,832.78	45,593,633.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1(1)	17,435,311.66	1.00
收到其他与投资活动有关的现金	2(3)		141,160,701.60
投资活动现金流入小计		48,496,100.62	425,101,623.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,077,645.62	15,220,472.54
投资支付的现金			5,694,220.17
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	1(2)	301,997,394.99	587,005.54
支付其他与投资活动有关的现金	2(4)	385,345,659.04	364,581,264.92
投资活动现金流出小计		690,420,699.65	386,082,963.17
投资活动产生的现金流量净额		-641,924,599.03	39,018,660.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		454,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		454,000.00	
取得借款收到的现金		199,569,561.13	243,288,608.47
收到其他与筹资活动有关的现金	2(5)	830,181,106.18	2,250,000.00
筹资活动现金流入小计		1,030,204,667.31	245,538,608.47
偿还债务支付的现金		1,234,653,998.31	1,987,673,610.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		639,218,991.47	914,702,121.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,379,624.08	1,737,392.91
支付其他与筹资活动有关的现金	2(6)	557,617,914.01	40,594,892.17
筹资活动现金流出小计		2,431,490,903.79	2,942,970,624.83
筹资活动产生的现金流量净额		-1,401,286,236.48	-2,697,432,016.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		467.26	4,267.14
五、现金及现金等价物净增加额		-2,717,214,045.38	-6,196,651,795.29
加：期初现金及现金等价物余额		3,929,727,398.32	10,126,379,193.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,212,513,352.94	3,929,727,398.32

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

2024年度

会企03表

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		749,824.00	1,584,602.04
收到的税费返还			14,266.81
收到其他与经营活动有关的现金		14,017,457.27	43,250,647.12
经营活动现金流入小计		14,767,281.27	44,849,515.97
购买商品、接受劳务支付的现金		766,703.54	
支付给职工以及为职工支付的现金		25,153,802.72	26,098,419.55
支付的各项税费		416,799.34	
支付其他与经营活动有关的现金		4,020,977.42	19,576,120.54
经营活动现金流出小计		30,358,283.02	45,674,540.09
经营活动产生的现金流量净额		-15,591,001.75	-825,024.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,000.00
取得投资收益收到的现金		15,880,719.82	450.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		15,880,719.82	1,450.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额		15,880,719.82	1,450.00
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		386,288,000.00	
筹资活动现金流入小计		386,288,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		386,288,000.00	
筹资活动现金流出小计		386,288,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		467.26	4,267.14
五、现金及现金等价物净增加额		290,185.33	-819,306.98
加：期初现金及现金等价物余额		284,925.35	1,104,232.33
六、期末现金及现金等价物余额		575,110.68	284,925.35

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：金科地产集团股份有限公司

会合04表

单位：人民币元

项目	本期数												上年同期数											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,339,715,816.00				6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10	5,339,715,816.00			6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-3,684,807,310.14	26,436,161,207.87	38,836,305,318.44
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、本年年初余额	5,339,715,816.00				6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10	5,339,715,816.00			6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-3,684,807,310.14	26,436,161,207.87	38,836,305,318.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					87,333,448.46		-309,079,015.15				-31,969,608,969.90	-5,723,418,091.54	-37,914,772,628.13				47,395,906.02		-256,897,864.71				-8,732,205,940.12	-9,316,510,965.53	-18,258,218,864.34
（一）综合收益总额							-309,079,015.15				-31,969,608,969.90	-2,862,984,389.69	-35,141,672,374.74						-256,897,864.71				-8,732,205,940.12	298,362,747.58	-8,690,741,057.25
（二）所有者投入和减少资本					87,333,448.46							-2,706,730,919.52	-2,619,397,471.06				47,395,906.02							-7,984,969,882.66	-7,937,573,976.64
1. 所有者投入的普通股												-2,706,730,919.52	-2,706,730,919.52											-7,984,969,882.66	-7,984,969,882.66
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 其他					87,333,448.46								87,333,448.46				47,395,906.02								47,395,906.02
（三）利润分配												-153,702,782.33	-153,702,782.33											-1,629,903,830.45	-1,629,903,830.45
1. 提取盈余公积																									
2. 提取一般风险准备																									
3. 对所有者（或股东）的分配												-153,702,782.33	-153,702,782.33											-1,629,903,830.45	-1,629,903,830.45
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																									
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-44,386,622,220.16	[illegible]	-17,286,[illegible]174.03	5,339,715,816.00			6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2024年度

编制单位：金科地产集团股份有限公司　　会企04表

单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,339,715,816.00				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01	8,423,086,732.92	5,339,715,816.00				8,086,866,068.94	188,262,821.63	-978,358,630.53		2,622,721,346.81	11,211,537,606.93	26,094,219,386.52
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																					123,308,991.39	123,308,991.39
二、本年年初余额	5,339,715,816.00				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01	8,423,086,732.92	5,339,715,816.00				8,086,866,068.94	188,262,821.63	-978,358,630.53		2,622,721,346.81	11,334,846,598.32	26,217,528,377.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,609,959.43		648,969.48			-23,802,038,657.80	-23,782,779,728.89					-293,436,471.05		-111,995.61			-17,500,893,178.33	-17,794,441,644.99
（一）综合收益总额							648,969.48			-23,802,038,657.80	-23,801,389,688.32							-111,995.61			-17,500,893,178.33	-17,501,005,173.94
（二）所有者投入和减少资本					18,609,959.43						18,609,959.43					-293,436,471.05						-293,436,471.05
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																						
4. 其他					18,609,959.43						18,609,959.43					-293,436,471.05						-293,436,471.05
（三）利润分配																						
1. 提取盈余公积																						
2. 对所有者（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																						
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				7,812,039,557.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81	[illegible]359,6[illegible]995.97	5,339,715,816.00				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01	8,423,086,732.92

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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 2024 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 21,435,374 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,318,280,442 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 2025 年 4 月 27 日第十一届董事会第五十三次会议批准对外报出。

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

截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末货币资金账面余额为人民币 27.69 亿元（其中：受限资金 15.57 亿元、预售监管资金 5.39 亿元、合作方共管资金 3.64 亿元），有息负债本金总额为人民币 698.29 亿元，到期未能偿还的有息债务本金合计 494.48 亿元（其中：短期借款逾期 52.84 亿元、一年内到期的非流动负债逾期 362.85 亿元、其他应付款逾期 78.79 亿元）；此外，部分经营性应付款项亦存在逾期未偿还情况，公司流动性持续紧张。由于金融负债逾期及部分项目延期交房，包括金融机构、合作方、购房者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并要求承担罚息及违约金，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁（详见本附注十一（二）之相关说明）；因未能清偿到期债务，公司少量子公司被债权人申请破产清算，从而丧失控制权，资产被迫清算或低价重整。

受流动性困难和行业环境等多重因素叠加影响，导致公司经营出现较大困难，公司 2024 年度归属于母公司股东净利润为-319.70 亿元，期末归属于母公司所有者权益为-286.83 亿元，期末存货账面余额为 1,180.34 亿元，已计提存货跌价准备 264.95 亿元。

公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）于 2024 年 2 月 21 日向重庆市第五中级人民法院（以下简称五中院）递交了破产重整申请。2024 年 4 月 22 日，公司及重庆金科收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号及（2024）渝 05 破申 130 号《民事裁定书》，五中院裁定受理公司及重庆金科的重整申请。根据（2024）渝五中法破委字第 134 号《重庆市第五中级人民法院关于金科股份及重庆金科破产重整案管理人选任公告》，因公司与重庆金科系关联企业，五中院决定对公司破产重整案与重庆金科破产重整案协调审理。2024 年 5 月 17 日，重庆五中院指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科管理人，具体开展重整各项工作。2024 年 5 月 21 日，五中院作出（2024）渝 05 破 117 号之一《决定书》，准许公司及重庆金科在管理人监督下自行管理财产和营业事务。公司及重庆金科于 2025 年 1 月 22 日披露重整计划草案，并于 2025 年 2 月 18 日分别召开第二次债权人会议，公司第二次债权人会议于 2025 年 3 月 31 日投票表决通过了《金科股份重整计划（草案）》，《重庆金科重整计划（草案）》获出资人组、有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过，普通债权组表决暂未通过。按照《企业破产法》相关规定，重庆金科与普通债权组协商，由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次进行表决，普通债权组已投同意票的债权人、其他已表决通过的债权组无需再次表决，再次表决事项截止日期为 2025 年 5 月 10 日 18 时止。截至本财务报告日，公司及重庆金科尚在重整司法程序过程中。如破产重整不能顺利完成，本公司项目开发变现、金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产被强制执行、重整收益及基于此确认的递延所得税资产等事项的影响可能不及当前预期，公司的财务状况、经营情况及现金流量将会受到重大影响。

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。

鉴于上述情况，公司管理层审慎考虑公司及重庆金科目前的重整进展情况、重整成功后的业务发展规划、业务发展保障及资金来源，以评估公司是否拥有足够的营运资金和投资资金来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。同时，公司也制定了以下具体

措施以改善财务状况及减轻流动资金压力，主要包括：

1. 坚持把“保交房、稳民生”作为首要经营任务。一是全力争取保交房专项借款和纾困资金，积极争取金融机构的支持，大量项目入围白名单并获得融资，有效缓解项目层面资金流动性压力；二是依法合规用好预售监管资金，确保存量项目开发实现资金封闭运行，确保项目“保交房”风险得到有效缓解；三是在重整计划草案制定过程中，设定专项资金用于部分“保交房”存在风险的项目，确保重整成功后存在交付风险的项目得到增量资金支持。

2. 坚决推进司法重整化解整体风险。报告期内，五中院已裁定受理公司及重庆金科的重整申请，并指定重整管理人。目前，《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已通过债权人会议审议通过；重庆金科的第二次债权人会议再次表决的截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。后续，公司及重庆金科将在重整计划草案表决通过后向法院申请裁定批准重整计划。

3. 坚定化解项目层面的债务风险。报告期内，公司在推进金科股份及重庆金科两家平台公司司法重整的同时，针对金融机构债务，持续加强与金融机构的沟通协调，继续推动存量债务风险化解，采取贷款本息展期、压降贷款利息、推动债务重组、诉讼和解等方式解决债务纠纷；针对经营债务，持续开展小额清偿、以房抵债、债转股等多种方式化解；积极配合项目所在地法院，对具有重整价值的项目开展司法重整缓解项目板结情形，针对不具备经营价值的项目果断推进破产清算等方式斩断风险传导链条。截至本报告期末，公司已有 16 家子公司在破产重整或清算程序中。

4. 引进战略投资者注入增量资金。公司在司法重整程序中，通过“资本公积转增股票”的方式引进上海品器管理咨询有限公司及北京天娇绿苑房地产开发有限公司联合体（以下统称“上海品器联合体”）为公司及重庆金科中选重整产业投资人，并陆续与优质的产业投资人和十多家财务投资人签订了重整投资协议；并最终形成“上海品器联合体+长城资产+四川证券投资基金”的强强联合，各重整投资人计划以 26.28 亿总投资款认购 30 亿股，上海品器联合体在重整成功后将成为金科股份新的控股股东，截至本报告出具日，重整投资人已经足额完成第一期履约保证金的缴纳。

5. 制定“新金科”发展战略顺应行业变化。在专班、法院的督导下，重整投资人已就重整后经营规划提出系统性经营方案。重整投资人将充分发挥其产业优势、资源优势和管理优势，保障“新金科”可持续发展。一是充实“新金科”资金实力，改善流动性，支持保障经营稳定，顺应房地产发展新趋势，积极响应住房和城乡建设部关于建造“好房子”的转型号召，全面改善提升盈利能力。二是梳理中国长城资产管理股份有限公司在重庆区域的存量项目，寻求代建代管合作机会，共同探索房地产新形势下“不良资产+”的风险化解方案。三是与四川发展证

券投资基金管理有限公司合作，通过股权投资、项目合作、金融市场与资本运作、产业协同与创新发展等方式，实现与“新金科”的业务协同。各方共同推动“新金科”转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产服务机构，持续为地方经济发展创造价值，成长为行业高质量发展的上市公司。

2024 年下半年，政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，随后五部委联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”政策，释放强力维稳信号，四季度政策加码，包括专项债支持存量土地回购、国企收储商品房用作保障房等，一线城市限购实质性松绑，政策重心转向“保主体”，缓解房企资金压力。国家在供给两端陆续出台了一系列有利政策，包括住房按揭贷款、白名单融资等楼市货币宽松政策不断加强，中央经济工作会议进一步明确要“用力推动房地产市场止跌回稳、充分释放刚性和改善性住房需求潜力、盘活存量用地和用房、推动构建房地产发展新模式”等要求，将加快房地产风险化解和市场企稳回升。因此，结合外部环境改善、自身经营努力及重整引战整体风险化解工作进展情况，采取上述切实计划与措施，若重整成功，公司将对资产结构进行重新调整，淘汰资不抵债或经营滞销项目，全面优化资产负债表。

综上，本公司管理层认为公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。

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：本公司重整能否按计划推进并成功完成；公司能否成功取得相关债权人不会就上述逾期偿还债务及违约事项在将来行使其要求本公司偿还罚息及违约金的书面确认；公司项目能否按经营计划开发变现，及时回笼现金补充流动资金或抵偿债务，从而避免相关资产以极低价格被强制执行。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

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（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）重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的账龄超过 1 年的预付款项	账龄超过 1 年的预付款项超过资产总额 0.3%
重要的逾期借款	逾期借款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	账龄超过 1 年的应付账款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	账龄超过 1 年的其他应付款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	账龄超过 1 年的合同负债超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	金额超过 5,000.00 万元
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司
重要的联营企业、合营企业	公司将资产总额/收入总额/利润总额乘以金科股份持股比例超过金科股份总资产/总收入/利润总额 15%的联营合营企业确定为重要的联营企业、合营企业
重要的承诺事项	对投资者决策有重要影响的承诺事项
重要的或有事项	对投资者决策有重要影响的或有事项
重要的资产负债表日后事项	对投资者决策有重要影响的资产负债表日后事项

（六）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。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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

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。

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。

（十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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		
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——项目预售监管共管户资金		
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		

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——合并范围内关联往来款组合		
其他应收款——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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款-房屋销售应收款组合预期信用损失率（%）	应收账款-其他业务应收款组合预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	1.50	1.70	1.00
1-2 年	5.00	6.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00	49.00
4-5 年	50.00	50.00	64.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

（十三）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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 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。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

(十四) 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会计处理

(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。

（十五）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) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十六) 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。

(十七) 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
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

（十八）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。

类　别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
零星工程	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

（十九）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。

（二十）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。具体如下：

项　目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	30-50 年，土地使用权证使用权期限	直线法
软件	5-10 年，预计带来经济利益的期限	直线法
商标权	3-5 年，预计带来经济利益的期限	直线法

（二十一）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）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。

（二十七）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) 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。

(二十八) 合同取得成本、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。

（二十九）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。

（三十）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。

(三十一) 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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的

纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（三十二）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。

(三十三) 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。

(三十四) 其他重要的会计政策和会计估计

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）。

(三十五) 重要会计政策和会计估计变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”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 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”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	0.5%-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	15%、16.5%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率	备　注
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司（以下简称产业投资基金）	20%	小微企业优惠税率
上海众鑫建管佳房地产咨询有限公司（以下简称上海众鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金浩源企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金骏宸企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金钰辉企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备　注
重庆金卓优信息技术服务有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆渝弘佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆博隆企业管理有限公司（以下简称重庆博隆）	20%	小微企业优惠税率
重庆腾益商业管理有限公司（以下简称重庆腾益）	20%	小微企业优惠税率
重庆宸弘璟企业管理有限公司（以下简称重庆宸弘璟）	20%	小微企业优惠税率
重庆盛同驰辉企业管理咨询有限公司（以下简称重庆盛同驰辉）	20%	小微企业优惠税率
重庆祥同企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆维锦建管佳企业管理有限责任公司（以下简称重庆维锦建管佳）	20%	小微企业优惠税率
达州洪宁山企业管理服务有限责任公司（以下简称达州洪宁山）	20%	小微企业优惠税率
渠县洪宁淼企业管理服务有限责任公司（以下简称渠县洪宁淼）	20%	小微企业优惠税率
重庆泽初泓房地产信息咨询有限责任公司（以下简称重庆泽初泓）	20%	小微企业优惠税率
北京金科京润企业管理发展有限公司（以下简称北京京润）	20%	小微企业优惠税率
天津霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司（以下简称天津霖雍泽建管佳）	20%	小微企业优惠税率
南京金凯源企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
南京科祥房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
南通金俊房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
苏州嵘竣房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
苏州协竣房地产开发有限公司（以下简称苏州协竣）	20%	小微企业优惠税率
宁波金逸商务咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
江苏众鑫建管佳企业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
南京众鑫建管佳商业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
无锡金俊企业管理有限公司（以下简称无锡金俊）	20%	小微企业优惠税率
杭州承喆企业咨询有限公司（以下简称杭州承喆）	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备　注
上海众鑫博远房地产咨询有限公司（以下简称上海众鑫博远）	20%	小微企业优惠税率
郑州金豫建设工程管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
郑州金之顺商务信息咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
陕西启航卓悦房地产开发有限公司（以下简称陕西启航卓悦）	20%	小微企业优惠税率
浏阳金科山水洲旅游开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
长沙科卓企业管理咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
广州金泽信房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
惠州金科骏业房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
广州霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司（以下简称广州霖雍泽建管佳）	20%	小微企业优惠税率
吉首金建管企业管理有限公司（以下简称吉首金建管）	20%	小微企业优惠税率
广西金建管企业管理有限责任公司（以下简称广西金建管）	20%	小微企业优惠税率
四川金悦航科技有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆东彤商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆千园金物资有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆赢科优企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆誉科建筑工程有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆昊饰顺商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆亚坤商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆友辰商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆昊科装饰工程有限公司（以下简称重庆昊科装饰）	20%	小微企业优惠税率
重庆科宇企业管理有限公司（以下简称重庆科宇）	20%	小微企业优惠税率
重庆佳义金商贸有限公司（以下简称重庆佳义金商贸）	20%	小微企业优惠税率
重庆惠品博建筑劳务有限公司（以下简称重庆惠品博）	20%	小微企业优惠税率
重庆佰兴商贸有限公司（以下简称重庆佰兴商贸）	20%	小微企业优惠税率
重庆昊饰金商贸有限公司（以下简称重庆昊饰金）	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备　注
中金开（武汉）工程设计咨询有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆市金骏景企业管理咨询有限公司（以下简称重庆金教育）	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科产业投资有限公司（以下简称泉州金科产业）	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科鸿升产业投资有限公司（以下简称泉州金科鸿升）	20%	小微企业优惠税率
杭州金科企业管理有限公司（以下简称杭州金科企业）	20%	小微企业优惠税率
重庆驰弘嘉企业管理有限公司（以下简称重庆驰弘嘉）	20%	小微企业优惠税率
重庆金琨鑫企业管理有限公司（以下简称重庆金琨鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金鹄瑞企业管理有限公司（以下简称重庆金鹄瑞）	20%	小微企业优惠税率
重庆山之海商业管理有限公司（以下简称重庆山之海）	20%	小微企业优惠税率
重庆新质城更企业管理有限公司（以下简称重庆新质城更）	20%	小微企业优惠税率
重庆金鹄腾商业管理有限公司（以下简称重庆金鹄腾商业）	20%	小微企业优惠税率
上海果皮文化创意有限公司（以下简称上海果皮）	20%	小微企业优惠税率
重庆金宝好运文化传播有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金科天元道酒店有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金卓鑫企业管理服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金科酒店管理有限公司（以下简称重庆金宝轩）	20%	小微企业优惠税率
重庆典宜商务咨询服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金骐鼎商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆庆材兴商贸有限公司（以下简称重庆庆材兴）	20%	小微企业优惠税率
五家渠海元光伏发电有限公司	20%	小微企业优惠税率
南宁环宇商务咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
上海金科沪申产业投资发展有限公司（以下简称上海沪申）	20%	小微企业优惠税率
天津金朝企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备　注
长沙金科美邻汇商业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
成都金心悦企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都金杏悦商务信息咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都见信方达企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都金康智慧园区运营管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都融康领航物业管理有限公司（以下简称成都融康领航）	20%	小微企业优惠税率
重庆金昇企业服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆靖沄工程项目管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
成都金科展宏房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
云南金万众房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
贵阳高新世纪房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
仁怀市首创房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆奥珈置业有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆江骏房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金达科畅房地产开发有限公司（以下简称重庆金达科畅博翠云邸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科金裕房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科巫宸房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科兆基房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆骏功房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆骏泽房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆南锦联房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司（以下简称众玺置业）	15%	西部大开发优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备　注
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司（以下简称汇宜地产）	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆文乾房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称陕西金润达金科世界城）	15%	西部大开发优惠税率
西安科润房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
青岛金丰鑫商业管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆凯尔辛基园林有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆盛浩士建筑工程有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆展弘园林有限公司（以下简称展弘园林）	15%	西部大开发优惠税率
重庆正观佳地建筑设计有限公司	15%	西部大开发优惠税率
昆明红星商业管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆恒商贸有限公司（以下简称庆恒商贸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆科商贸有限公司（以下简称重庆庆科商贸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆宇建筑材料有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆同辉润泽信息技术服务有限公司（以下简称重庆金科同辉）	15%	高新技术企业优惠税率
高驰国际设计有限公司	15%	高新技术企业优惠税率
金科（海南）产城融合发展有限公司	15%	海南地区优惠税率
香港俊德国际贸易有限公司（以下简称俊德贸易）	16.5%	香港地区税率
除上述以外的其他纳税主体	25%	

（二）税收优惠

1. 财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

2. 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，高新技术企业按 15%的税率缴纳企业所得税。

3. 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）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。

4. 财政部、税务总局《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税 2020 第 31 号）的规定，对注册在海南自贸港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

(三) 其他

1. 子公司俊德贸易因设立于香港地区，故适用 16.5%所得税税率。

2. 子公司金裕控股集团有限公司注册地为英属维尔京群岛，按照英属维尔京群岛法律法规的规定，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	134,056.78	321,346.36
银行存款[注]	1,212,379,296.16	3,929,406,051.96
其他货币资金	1,556,952,794.56	3,107,798,392.81
合　计	2,769,466,147.50	7,037,525,791.13
其中：存放在境外的款项总额	315,406.56	512,400.24

[注]本年末银行存款余额中包含与合作方及资方共管资金 364,059,657.56 元、预售监管资金 539,045,323.23 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 1,556,952,794.56 元，其中：司法冻结 1,410,323,578.53 元（含破产管理人账户资金 301,288,000.00 元）、各类保证金及其他受限资金 146,629,216.03 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收账款

(1) 账龄情况

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	469,733,582.90	392,661,937.75
1-2 年	192,767,918.81	203,908,339.05
2-3 年	301,141,360.81	281,098,306.83
3-4 年	268,855,823.64	51,721,399.25
4-5 年	67,377,085.95	14,427,161.43
5 年以上	92,580,141.18	50,677,440.09
账面余额合计	1,392,455,913.29	994,494,584.40
减：坏账准备	392,052,298.53	157,632,099.36
账面价值合计	1,000,403,614.76	836,862,485.04

(2) 坏账准备计提情况

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	112,255,451.01	8.06	99,276,088.80	88.44	12,979,362.21
按组合计提坏账准备	1,280,200,462.28	91.94	292,776,209.73	22.87	987,424,252.55
合　计	1,392,455,913.29	100.00	392,052,298.53	28.16	1,000,403,614.76

（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	10,170,792.02	1.02	10,170,792.02	100.00	

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（%）	
按组合计提坏账准备	984,323,792.38	98.98	147,461,307.34	14.98	836,862,485.04
合　计	994,494,584.40	100.00	157,632,099.36	15.85	836,862,485.04

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	218,961,840.81	3,284,427.60	1.50
房屋销售应收款	303,016,444.06	97,471,064.07	32.17
其他业务应收款	758,222,177.41	192,020,718.06	25.33
小　计	1,280,200,462.28	292,776,209.73	22.87

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	115,997,809.71	1,739,967.15	1.50
1-2 年	39,495,521.79	1,974,776.09	5.00
2-3 年	33,259,495.47	6,651,899.09	20.00
3-4 年	37,140,618.70	18,570,309.78	50.00
4-5 年	17,177,772.85	8,588,886.42	50.00
5 年以上	59,945,225.54	59,945,225.54	100.00
小　计	303,016,444.06	97,471,064.07	32.17

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	154,837,604.49	2,632,239.27	1.70
1-2 年	130,105,593.29	7,806,335.60	6.00
2-3 年	233,040,934.20	46,608,186.84	20.00
3-4 年	160,980,928.46	80,490,464.23	50.00
4-5 年	49,547,250.83	24,773,625.98	50.00

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
5 年以上	29,709,866.14	29,709,866.14	100.00
小　计	758,222,177.41	192,020,718.06	25.33

(3) 坏账准备变动情况

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	10,170,792.02	89,105,296.78				99,276,088.80
按组合计提坏账准备	147,461,307.34	145,852,964.82		317,182.83	-220,879.60	292,776,209.73
合　计	157,632,099.36	234,958,261.60		317,182.83	-220,879.60	392,052,298.53

[注]系本期并表增加的坏账金额 1,357,530.57 元；处置子公司减少坏账准备 1,578,410.17 元

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项　目	核销金额
实际核销的应收账款	317,182.83

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产合计数为 301,541,568.74 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 15.44%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 48,037,076.13 元。

3. 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（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	728,402,032.55	8.97		728,402,032.55
1-2 年	631,644,659.89	7.78		631,644,659.89
2-3 年	231,265,361.75	2.85		231,265,361.75
3 年以上	6,529,627,005.97	80.40		6,529,627,005.97

账　龄	期末数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
合　计	8,120,939,060.16	100.00		8,120,939,060.16

（续上表）

账　龄	期初数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	1,097,850,649.69	12.81		1,097,850,649.69
1-2 年	229,361,491.16	2.68		229,361,491.16
2-3 年	4,605,538,269.56	53.72		4,605,538,269.56
3 年以上	2,639,960,681.38	30.79		2,639,960,681.38
合　计	8,572,711,091.79	100.00		8,572,711,091.79

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	2,345,845,118.44	[注 1]
南宁市财政局	1,360,515,108.06	[注 2]
西安经济技术开发区管理委员会	794,927,208.04	[注 3]
陕西金逸源博房地产开发有限公司	776,610,113.52	[注 4]
贵阳市自然资源和规划局	726,044,011.25	未取得土地证
小　计	6,003,941,559.31	

[注 1]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，陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2024 年 12 月 31 日，该标的项目拆迁安置基本完成，配套基础设施建设及土地挂牌出让工作仍在持续进行中

[注 2] 子公司南宁金和顺房地产开发有限公司已向南宁市自然资源局提出退地申请，公司已预计相关损失，相关协议签署工作尚未完成

[注 3]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 2024 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、拆迁安置等工作仍在持续进行中

[注 4]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 2024 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理工作仍在持续进行中

(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 5,953,941,559.31 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 73.32%。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收股利	228,238,505.44	215,639,071.78
其他应收款	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78
合　计	30,232,676,673.78	29,803,138,751.56

(2) 应收股利

项　目	期末数	期初数
济南金科西城房地产开发有限公司（以下简称济南金科西城）	208,760,000.00	208,760,000.00
其他	19,478,505.44	6,879,071.78
小　计	228,238,505.44	215,639,071.78

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合作方经营往来款	11,605,667,501.34	12,723,583,321.43
联营、合营企业往来款	16,655,810,780.18	14,201,101,802.55
保证金	802,285,782.98	801,562,503.40
项目预售监管共管户资金	1,398,644,108.24	1,325,898,122.72
应收暂付款	2,335,143,591.89	1,969,975,166.81
土地整治款	352,760,419.30	166,033,635.00
应收破产公司往来款	1,397,281,269.18	

款项性质	期末数	期初数
其他	1,509,349,367.50	709,209,244.60
账面余额小计	36,056,942,820.61	31,897,363,796.51
减：坏账准备	6,052,504,652.27	2,309,864,116.73
账面价值小计	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78

2）账龄情况

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	5,860,022,240.24	4,089,064,175.40
1-2 年	2,592,106,417.05	5,041,645,108.69
2-3 年	5,189,600,182.70	12,163,102,167.21
3-4 年	12,076,402,751.69	5,804,719,536.22
4-5 年	5,557,447,786.54	3,152,875,988.76
5 年以上	4,781,363,442.39	1,645,956,820.23
账面余额小计	36,056,942,820.61	31,897,363,796.51
减：坏账准备	6,052,504,652.27	2,309,864,116.73
账面价值小计	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78

3）坏账准备计提情况

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	1,337,571,649.57	3.71	928,778,379.19	69.44	408,793,270.38
按组合计提坏账准备	34,719,371,171.04	96.29	5,123,726,273.08	14.76	29,595,644,897.96
小　计	36,056,942,820.61	100.00	6,052,504,652.27	16.79	30,004,438,168.34

（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	129,442,711.78	0.41	129,442,711.78	100.00	

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（%）	
账准备					
按组合计提坏账准备	31,767,921,084.73	99.59	2,180,421,404.95	6.86	29,587,499,679.78
合　计	31,897,363,796.51	100.00	2,309,864,116.73	7.24	29,587,499,679.78

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	16,655,810,780.18	3,399,837,292.42	20.41
项目预售监管共管户资金[注]	1,398,644,108.24		
保证金组合	774,115,509.30	387,057.83	0.05
合作方经营往来组合	11,605,667,501.34	663,162,614.32	5.71
账龄组合	4,285,133,271.98	1,060,339,308.51	24.74
其中：1 年以内	1,056,520,184.13	10,565,201.84	1.00
1-2 年	850,939,687.17	42,546,984.36	5.00
2-3 年	1,467,805,656.91	293,561,131.38	20.00
3-4 年	301,001,443.53	147,490,707.33	49.00
4-5 年	118,586,159.34	75,895,142.70	64.00
5 年以上	490,280,140.90	490,280,140.90	100.00
小　计	34,719,371,171.04	5,123,726,273.08	14.76

[注]为保证项目顺利交付，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项目列报

4）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	1,876,566,092.62	303,855,312.33	129,442,711.78	2,309,864,116.73
期初数在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-46,857,679.85	46,857,679.85		
--转入第三阶段	-773,078.53	-2,618.02	775,696.55	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,595,459,849.62	140,762,522.71	798,559,970.86	3,534,782,343.19
本期收回或转回				
本期核销	1,077,176.35			1,077,176.35
其他变动[注]	210,128,124.67	-1,192,755.97		208,935,368.70
期末数	4,633,446,132.18	490,280,140.90	928,778,379.19	6,052,504,652.27
期末坏账准备计提比例（%）	13.03	100.00	69.44	16.79

[注]其他变动主要系新增合并子公司增加的坏账准备

5）本期实际核销的其他应收款情况

项　目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,077,176.35

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 6,325,573,170.76 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 17.54%，相应计提的坏账准备合计数为 1,025,756,767.66 元。

5. 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	4,395,787.04		4,395,787.04
低值易耗品	100,601.55		100,601.55
库存商品	244,192,664.10		244,192,664.10

项　目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	75,246,035,152.94	14,636,242,724.82	60,609,792,428.12
拟开发产品	3,556,692,693.97	356,162,405.52	3,200,530,288.45
开发产品	38,557,600,859.31	11,502,822,909.43	27,054,777,949.88
出租开发产品	215,119,141.35		215,119,141.35
合同履约成本	209,755,479.76		209,755,479.76
合　计	118,033,892,380.02	26,495,228,039.77	91,538,664,340.25

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,562,307.14		5,562,307.14
低值易耗品	296,747.31		296,747.31
库存商品	255,555,075.41		255,555,075.41
开发成本	98,813,820,213.28	8,984,863,074.18	89,828,957,139.10
拟开发产品	3,807,460,116.97	103,745,451.28	3,703,714,665.69
开发产品	41,587,686,468.95	8,001,059,583.16	33,586,626,885.79
出租开发产品	215,800,057.99		215,800,057.99
合同履约成本	179,140,321.16		179,140,321.16
合　计	144,865,321,308.21	17,089,668,108.62	127,775,653,199.59

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转回或转销	其他[注]	
开发成本	8,984,863,074.18	8,022,899,236.87		1,291,159,965.25	1,080,359,620.98	14,636,242,724.82
开发产品	8,001,059,583.16	4,676,268,313.21	1,143,230,470.59	1,784,645,031.00	533,090,426.53	11,502,822,909.43
拟开发产品	103,745,451.28	252,416,954.24				356,162,405.52
合　计	17,089,668,108.62	12,951,584,504.32	1,143,230,470.59	3,075,804,996.25	1,613,450,047.51	26,495,228,039.77

[注]开发产品本期增加的其他主要系本期并表增加的减值金额 62,870,849.61 元，开发成本竣工结转至开发产品配比结转相应的存货跌价准备 1,080,359,620.98 元；其他减少系处置

子公司减少存货跌价准备 533,090,426.53 元

2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期计提	本期减少		其他变动[注 1]	期末数
			转回	转销		
重庆•西永天宸一期	188,348,786.04	31,011,206.28		13,243,040.80		206,116,951.52
重庆•西永天宸二期	152,280,235.96	16,348,075.23				168,628,311.19
重庆•金科集美阳光		178,285,616.63				178,285,616.63
重庆•金科朗廷雅筑		777,165,531.97				777,165,531.97
涪陵江东・集美郡	90,335,440.09	108,917,936.30				199,253,376.39
重庆•金科南山瞰山云	107,260,017.46	101,693,844.38		2,869,994.05		206,083,867.79
江津•集美东方	67,162,963.66	142,992,400.05				210,155,363.71
重庆•博翠未来	43,084,194.73	266,136,063.84				309,220,258.57
忠县•金科集美江山	172,920,214.86	18,007,577.81		5,592,755.86		185,335,036.81
重庆涪陵•金科大都会	109,601,987.03	159,297,905.38		598,449.45		268,301,442.96
雅安•金科集美书香府	113,865,661.59	72,601,776.33		762,788.75		185,704,649.17
成都•金科中梁美院		179,990,598.26				179,990,598.26
长沙•集美天辰	217,214,168.23	147,963,941.71		79,574,344.56		285,603,765.38
重庆•棠悦府	57,241,403.53	140,215,260.84		2,382,870.44		195,073,793.93
重庆铜梁•原乡溪岸		163,847,070.16				163,847,070.16
内江•集美星辰	83,561,405.39	104,824,962.25		1,555,883.32		186,830,484.32
日照•金科集美景致	66,916,351.39	97,174,761.37		1,475,273.40		162,615,839.36
金科•华都学林府	69,002,650.92	259,321,205.96		18,624,246.57		309,699,610.31
贵州•九华鄰云	380,737,974.79	321,652,609.85		26,782,915.07		675,607,669.57
贵阳•花溪凤鸣一期	261,969,814.68	251,721,028.19		13,515,363.10		500,175,479.77
天津•金科天湖（南苑）	160,566,919.52	26,692,006.06		645,169.17		186,613,756.41
天津•金科博翠湾	1,477,789,002.65	174,405,469.67				1,652,194,472.32
南京•熹樾花园	42,892,816.09	150,782,248.78				193,675,064.87
亳州•金科府	100,734,370.83	73,004,247.28		2,439,792.99		171,298,825.12
荥阳•金科集美公馆	221,646,952.02	26,051,405.43		59,990,432.98		187,707,924.47

项目名称	期初数	本期计提	本期减少		其他变动[注 1]	期末数
			转回	转销		
武汉•金科城	17,309,332.35	200,392,502.52				217,701,834.87
金科•桃湖美镇	103,745,451.28	310,312,416.29				414,057,867.57
贵港•博园府		282,643,494.97				282,643,494.97
汕头•博翠府	168,746,642.25	375,701,041.40		388,562.51		544,059,121.14
佛山•山宜水富花园	366,703,370.44	27,458,999.59		92,389,418.10		301,772,951.93
广州•金科博翠明珠	216,593,007.06			277,914.51		216,315,092.55
南昌•集美阳光天宸项目	393,702,437.59	98,320,863.49				492,023,301.08
天津•渠阳府	203,222,691.94	35,005.13		637,187.51		202,620,509.56
廊坊•集美书香	228,659,137.52	101,159,189.43				329,818,326.95
沈阳•星空之城		301,960,864.49				301,960,864.49
重庆•两江健康科技新城	197,317,841.86	23,027,267.79				220,345,109.65
山西•博翠天宸		255,457,241.75				255,457,241.75
江津•集美城	87,014,520.55	175,139,112.20				262,153,632.75
重庆•琅樾江山	221,095,183.02	120,715,190.33		6,231,517.55		335,578,855.80
宜宾•集美江山	40,489,030.24	137,856,592.62				178,345,622.86
济南•金科博翠明湖		333,387,299.88				333,387,299.88
岳阳县•华容 145 亩项目	13,512,698.10	151,782,973.71		70,561.67		165,225,110.14
鄢陵金科•花与泉		234,408,265.23				234,408,265.23
重庆・天湖美镇		264,535,999.64				264,535,999.64
成都•温江金科博翠湾	25,023,258.78	258,739,777.22		5,871,513.81		277,891,522.19
金科•中原		342,092,203.49				342,092,203.49
巫山・金科城二期	88,758,143.06	83,861,460.37				172,619,603.43
其他汇总[注 2]	10,532,642,031.12	4,882,491,992.77		2,739,885,000.08	-470,219,576.92	12,205,029,446.89
合　计	17,089,668,108.62	12,951,584,504.32		3,075,804,996.25	-470,219,576.92	26,495,228,039.77

[注 1]其他变动系处置子公司减少存货跌价准备 533,090,426.53 元，本期新增并表子公司增加存货跌价准备 62,870,849.61 元

[注 2]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

公司对期初减值项目按照减值业态对应的结转面积比例转销存货跌价准备，期末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

2024 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 14,251,161,421.79 元(2023 年度为 15,202,727,363.88 元),2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.63%(2023 年度为 7.63%)。

(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）	期初数	期末数
广汉•金科集美水岸	2018 年	2025 年	193,296.20	483,324,281.73	547,152,809.58
绵阳•金科骏邦美院	2021 年	2025 年	187,818.68	938,059,337.29	988,848,366.30
雅安•金科集美书香府	2019 年	2027 年	130,518.31	411,049,069.15	417,395,580.29
宜宾•集美江山	2020 年	2026 年	218,131.64	1,052,289,141.18	1,071,333,170.51
宜宾•金科城	2020 年	2025 年	295,274.69	1,279,286,013.15	978,514,728.04
合川•集美江山	2018 年	2025 年	198,150.84	642,209,827.81	412,779,718.50
昭通•集美星海	2020 年	2026 年	158,754.92	610,255,090.15	354,299,375.18
廊坊•集美书香	2020 年	2025 年	111,844.74	856,296,297.51	936,816,443.57
沈阳•星空之城	2020 年	2027 年	321,950.92	842,129,693.53	820,586,815.35
沈阳•集美东方	2020 年	2026 年	127,475.91	455,975,877.18	478,582,906.81

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资（万元）	期初数	期末数
天津•金科天湖（南苑）	2017 年	2027 年	198,913.22	719,891,937.45	760,813,885.29
天津•金科博翠湾	2017 年	2027 年	410,591.11	2,944,420,265.62	2,950,514,400.65
亳州•金科府	2020 年	2025 年	123,242.51	629,441,309.22	375,736,347.81
阜阳•一方城	2019 年	2026 年	235,580.30	1,047,623,659.72	1,063,275,699.22
南京•金科观天下山庄	2017 年	2025 年	312,529.98	1,448,923,635.65	1,182,767,157.71
南京•熹樾花园	2020 年	2025 年	196,619.47	808,811,994.10	725,555,607.01
无锡•蠡湖一号三期	2017 年	2025 年	313,592.02	686,879,740.19	404,913,185.46
盐城•集美望湖公馆-B	2019 年	2025 年	255,469.35	1,259,957,551.39	1,363,456,431.12
金科•桃湖美镇	2020 年	2025 年	315,975.80	1,716,298,498.14	1,778,024,292.54
武汉•镜湖里	2021 年	2025 年	380,282.84	2,046,206,192.63	1,761,179,581.34
宜昌•云玺台	2020 年	2027 年	172,517.58	440,349,821.70	452,468,591.02
郴州•金科郡	2020 年	2025 年	113,247.23	706,613,938.91	774,801,983.96
长沙•集美天辰	2018 年	2025 年	387,781.56	2,069,068,511.08	916,224,624.60
浏阳•天湖新城	2011 年	2027 年	113,160.41	843,847,769.52	845,335,435.06
长沙•宁乡金科美苑	2019 年	2026 年	134,586.52	370,706,077.81	360,082,994.69
佛山•金科城	2020 年	2025 年	306,040.37	1,848,775,521.47	1,929,797,291.56
汕头•博翠府	2020 年	2026 年	178,607.56	758,310,207.61	768,130,162.81
内江•集美星辰	2019 年	2026 年	188,822.02	353,543,706.33	353,024,815.35
贵港•博园府	2019 年	2026 年	194,606.38	557,885,592.92	316,634,576.38
南宁•金科城	2020 年	2025 年	248,827.76	1,224,717,807.35	1,196,168,345.15
安康•金科集美郡	2019 年	2026 年	151,712.35	522,045,916.01	588,999,700.16
广西•贵港集美江上	2021 年	2025 年	83,642.21	348,989,030.56	381,189,534.23
咸阳•金科集美嘉悦	2020 年	2025 年	567,506.34	2,927,128,135.27	3,043,964,486.66
金科•华都学林府	2021 年	2026 年	199,151.26	1,178,374,341.66	743,312,991.29
青岛•金科弘阳集美时光	2021 年	2025 年	171,010.11	879,797,180.22	962,796,408.93
日照•金科集美万象	2020 年	2025 年	80,772.04	616,359,802.61	643,329,255.32
济南•金科博翠明湖	2021 年	2025 年	253,353.77	851,307,888.57	797,826,428.48

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资（万元）	期初数	期末数
潍坊•礼悦东方	2019 年	2026 年	137,250.83	455,148,599.69	440,172,078.34
枣庄•金科恒信集美天宸	2020 年	2025 年	307,194.69	443,063,120.78	399,917,293.66
淄博•金科集美嘉亿	2019 年	2026 年	163,333.88	575,143,212.16	624,922,354.74
淄博•金科集美天辰	2018 年	2026 年	259,705.69	665,757,815.16	658,869,431.95
金科•中原	2016 年	2025 年	3,953,400.00	5,023,126,853.11	5,423,000,417.48
郑州•北珑铂樾	2021 年	2025 年	257,540.79	2,487,838,701.02	2,614,557,737.08
许昌•鹿鸣帝景项目	2020 年	2025 年	150,199.48	1,445,683,946.85	1,457,530,643.25
南昌•集美阳光天宸项目	2019 年	2027 年	197,283.25	775,416,129.32	783,607,473.44
绍兴•则水牌项目	2021 年	2026 年	499,045.47	2,794,833,258.44	2,349,742,415.20
贵阳•花溪凤鸣一期	2021 年	2026 年	140,963.56	1,574,224,620.15	1,144,834,723.21
贵州•九华粼云	2018 年	2026 年	232,957.99	1,080,485,373.85	1,040,102,103.02
江津•集美城	2020 年	2026 年	197,514.37	655,794,449.12	621,968,194.09
重庆•博翠未来	2020 年	2025 年	276,467.65	1,104,429,065.74	1,110,495,445.14
重庆•锦绣原麓	2021 年	2026 年	108,910.84	464,555,109.87	431,440,252.46
重庆•峯领万象	2021 年	2027 年	149,438.66	746,805,266.36	747,409,355.36
重庆铜梁•原乡溪岸	2021 年	2025 年	225,269.83	806,326,177.40	781,839,376.97
重庆•金科南山弈山浅	2019 年	2030 年	102,925.96	656,102,873.31	657,206,786.25
江津•集美东方	2019 年	2025 年	154,404.28	408,468,607.89	437,060,271.07
丰都•集美东方	2019 年	2026 年	85,850.76	455,955,369.06	430,647,991.44
重庆•金科朗廷雅筑	2018 年	2025 年	366,020.45	1,021,468,132.24	1,079,193,069.24
重庆涪陵•金科大都会	2020 年	2027 年	107,058.19	642,831,391.64	629,735,607.20
忠县•金科集美江山	2018 年	2027 年	196,078.23	1,007,965,647.78	1,004,729,646.27
遵义•金科集美东方（二期）	2019 年	2026 年	187,524.61	505,405,697.68	501,840,869.51
其他汇总[注 2]				35,639,840,132.27	15,428,577,488.64
合　计				98,813,820,213.28	75,246,035,152.94

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

[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）	期初数	期末数
金科汇丰兴业清泉城项目	2027 年	2029 年	191,434.40	225,233,472.00	
山西•博翠天宸	2026 年	2028 年	326,367.27	146,199,350.29	146,199,350.29
沈阳•星空之城	2027 年	2029 年	321,950.92	73,763,107.06	73,763,107.06
长沙•空港城	2026 年	2028 年	415,845.15	630,310,000.00	630,310,000.00
枣庄•金科恒信集美天宸	2027 年	2029 年	307,194.69	451,256,000.00	451,256,000.00
金科•中原	2027 年	2029 年	3,953,400.00	489,032,799.22	489,032,799.22
贵阳•花溪凤鸣二期	2027 年	2029 年	395,553.21	1,420,087,092.90	1,420,087,092.90
重庆万州•香山缘项目	2027 年	2029 年	96,037.52	282,069,600.00	282,069,600.00
其他汇总[注 2]				89,508,695.50	63,974,744.50
合　计				3,807,460,116.97	3,556,692,693.97

[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
成都•金科中梁美院	2024 年	1,434,572,470.14	1,099,985,018.57	2,002,303,689.16	532,253,799.55
达州•集美天宸	2024 年	140,548,498.81	373,621,196.25	413,166,137.72	101,003,557.34
德阳•集美公馆	2024 年	156,130,684.24	827,547,562.00	742,897,335.41	240,780,910.83
合川•集美江山	2024 年	168,082,258.14	616,857,186.51	556,887,693.41	228,051,751.24
昭通•集美星海	2024 年	364,914,665.25	257,230,081.40	468,717,780.28	153,426,966.37
山西•博翠天宸	2024 年	353,664,810.04	257,372,156.19	283,800,819.87	327,236,146.36
沈阳•集美东方	2024 年	191,938,921.52	15,695,268.11	27,099,375.58	180,534,814.05
南京•熹樾花园	2024 年	175,789,486.45	325,313,881.11	291,238,415.09	209,864,952.47
长沙•集美天辰	2024 年	120,347,237.36	1,321,197,186.64	1,108,564,203.96	332,980,220.04
长沙•宁乡金科美苑	2024 年	109,661,078.64	13,493,682.96	15,507,164.09	107,647,597.51
汕头•博翠府	2023 年	200,801,374.62		8,557,448.80	192,243,925.82

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
内江•集美星辰	2023 年	289,582,537.05	2,781,224.10	45,768,246.89	246,595,514.26
咸阳•金科集美嘉悦	2024 年	566,286,269.51	226,601,137.48	372,775,749.49	420,111,657.50
潍坊•礼悦东方	2024 年	114,273,729.12	74,750,722.24	70,049,512.69	118,974,938.67
南昌•集美阳光天宸项目	2022 年	228,146,184.55		5,824,940.14	222,321,244.41
江津•集美城	2024 年	331,435,309.07	82,571,574.48	2,745,155.72	411,261,727.83
重庆•西永天宸一期	2024 年	292,545,475.56	646,633,694.76	616,239,325.72	322,939,844.60
重庆•博翠未来	2023 年	318,930,883.04	6,300,912.96	6,569,175.46	318,662,620.54
重庆•锦绣原麓	2024 年	208,077,692.74	10,431,305.29	69,483,570.95	149,025,427.08
重庆铜梁•原乡溪岸	2024 年	242,864,223.65	96,911,693.49	141,217,566.08	198,558,351.06
江津•集美东方	2023 年	247,781,477.48		10,706,779.98	237,074,697.50
重庆•金科朗廷雅筑	2024 年	312,088,507.29	154,429,377.08	132,476,617.77	334,041,266.60
忠县•金科集美江山	2021 年	187,428,947.28	426,644.56	26,257,634.02	161,597,957.82
成都•武侯双楠站	2018 年	104,415,835.28		31.84	104,415,803.44
成都•温江金科博翠湾	2024 年	222,152,843.88	11,710,606.53	89,122,435.30	144,741,015.11
成都•金科博翠山	2024 年	330,180,545.64	27,787,667.09	38,288,565.57	319,679,647.16
郫都•集美天宸	2021 年	213,907,226.94		6,997,482.58	206,909,744.36
泸州•金科博翠湾	2020 年	216,183,608.94		17,550,278.03	198,633,330.91
南充•金科集美天悦	2021 年	233,708,906.45		9,893,600.70	223,815,305.75
内江•金科翡翠公园	2024 年	222,216,936.02	121,411,056.45	111,839,326.70	231,788,665.77
内江•公园王府	2020 年	156,823,624.85		98,365.82	156,725,259.03
内江•集美天宸	2024 年	162,258,318.36	23,975,656.97		186,233,975.33
成都•金科集美星宸	2024 年	469,050,690.51	350,236,335.29	522,971,607.73	296,315,418.07
遂宁•集美嘉悦	2024 年	125,365,943.24	307,238,587.78	242,706,043.48	189,898,487.54
资阳•集美天悦	2023 年	237,354,721.79		882,209.70	236,472,512.09
昆明•集美玉溪天宸	2024 年	470,414,244.08	33,283,692.64	378,255,373.96	125,442,562.76
北京•金科中心	2018 年	161,406,601.91		0.04	161,406,601.87
山西•智慧科技城	2024 年	153,307,358.64	107,541,834.99	77,193,395.61	183,655,798.02

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳•集美尚景	2021 年	159,158,728.16	40,805.87	18,106,448.83	141,093,085.20
沈阳•集美天城	2023 年	179,075,951.29		53,964,240.36	125,111,710.93
天津•观澜	2024 年	125,030,368.40	28,587,385.12	30,891,379.33	122,726,374.19
天津•渠阳府	2021 年	334,008,372.03	31,544.52	1,229,395.21	332,810,521.34
天津•集美天城	2023 年	706,778,509.66		65,724,325.79	641,054,183.87
合肥•都荟大观	2024 年	414,827,661.26	63,032,017.80	92,303,566.33	385,556,112.73
武汉•金科城	2022 年	444,646,357.71	250,979.57	249,831.32	444,647,505.96
金科•集美书院	2023 年	517,335,972.11		416,783,817.86	100,552,154.25
郴州•金科城	2024 年	181,081,731.81	26,583,784.18		207,665,515.99
衡阳•美的金科檀樾	2023 年	456,084,200.09		248,195,956.50	207,888,243.59
湖南长沙-岳麓金科世界城 1 至 4 期	2018 年	145,584,474.17	585,058.46	1,500,509.39	144,669,023.24
岳阳•集美东方	2021 年	248,778,931.16	4,217,019.72	204,802.00	252,791,148.88
佛山•山宜水富花园	2023 年	618,157,977.35	4,739,437.66	479,453,140.77	143,444,274.24
佛山•金科美湾花园	2023 年	252,102,467.96		31,412,898.87	220,689,569.09
广州•金科博翠明珠	2021 年	368,394,507.83		277,851.67	368,116,656.16
广州•金科集美岭秀	2023 年	350,205,830.42		2,723,242.81	347,482,587.61
南宁•金科博翠江山	2024 年	180,251,975.14	10,939,367.84	30,272,840.06	160,918,502.92
南宁•金科博翠天宸	2022 年	118,722,470.16	4,881,276.61	21,386,859.65	102,216,887.12
南宁•金科观天下	2021 年	299,062,152.30	1,385,706.61	70,164,257.85	230,283,601.06
咸阳•金科世界城	2024 年	218,635,129.74	99,496,827.34	100,792,508.49	217,339,448.59
日照•金科集美景致	2023 年	292,999,562.49		126,962,499.94	166,037,062.55
山东青州金科集美嘉悦	2023 年	220,588,830.26	1,315,706.02	552,126.08	221,352,410.20
烟台•博翠山	2021 年	138,471,970.09	2,191,781.86	11,180,979.14	129,482,772.81
中原豫东•鄢陵金科•花与泉	2022 年	111,721,969.55	5,809,537.57	10,924,168.22	106,607,338.90
南昌•金科博翠天下	2023 年	179,001,165.83		45,170,127.69	133,831,038.14
景德镇•金科华地紫园	2022 年	138,286,803.93		14,273,329.85	124,013,474.08
湖州•玺悦府	2024 年	394,815,261.04	20,198,837.38	48,531,103.75	366,482,994.67

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•青溪林	2023 年	250,568,558.81	6,179,290.18	26,568,994.07	230,178,854.92
重庆奉节•集美江畔	2021 年	111,093,980.15	1,993,302.80	5,679,007.99	107,408,274.96
金科贝蒙•湖山壹号	2024 年	113,038,747.57	22,439,917.49	5,916,437.28	129,562,227.78
重庆•天壹府	2021 年	222,042,898.08		8,148,231.85	213,894,666.23
重庆铜梁•博翠云邸	2024 年	230,730,627.96	212,756,195.36	51,345,445.36	392,141,377.96
重庆•博翠山麓	2021 年	200,525,009.99	93,205.13	330,998.32	200,287,216.80
重庆•星宸海	2024 年	111,499,596.76	86,136,352.27	34,949,004.10	162,686,944.93
重庆•西永天宸二期	2024 年	225,968,107.85	38,178,159.17		264,146,267.02
重庆•金科城	2024 年	230,899,510.79	19,160,600.67		250,060,111.46
重庆北碚•集美嘉悦 M01	2021 年	170,530,083.65		21,012,334.54	149,517,749.11
重庆•集美文苑	2024 年	148,893,762.67	28,598,321.58	43,521,138.14	133,970,946.11
重庆开州-云阳集美江悦一期	2021 年	185,365,801.44		2,454,468.03	182,911,333.41
重庆•两江健康科技新城	2021 年	423,872,453.04		3,284,240.52	420,588,212.52
重庆东片区-渝北空港北地块	2018 年	118,137,271.37		51,284.11	118,085,987.26
重庆•金科集美阳光	2020 年	408,591,934.27		4,251,504.07	404,340,430.20
重庆•博翠长江	2020 年	152,279,160.44	5,236,045.69		157,515,206.13
重庆•金科时代中心	2021 年	633,990,165.50	9,667,480.12	8,289,123.72	635,368,521.90
重庆•天元道宗地二	2019 年	185,537,817.63		1,049,451.88	184,488,365.75
金科贝蒙•湖山云麓	2022 年	223,206,163.15	3,846,068.46	8,778,460.15	218,273,771.46
重庆•棠悦府	2024 年	272,540,844.95	153,948,850.29	50,596,779.91	375,892,915.33
重庆•金科南山瞰山云	2023 年	449,070,938.14	9,876,612.88	24,633,274.61	434,314,276.41
重庆开县•雍景台	2021 年	190,966,054.43	68,341.21	165,959.65	190,868,435.99
重庆梁平•集美东方	2024 年	148,791,261.81	179,713,468.43	167,023,537.17	161,481,193.07
重庆•集美锦湾	2020 年	142,416,975.64		10,049,819.51	132,367,156.13
重庆垫江•集美牡丹湖	2021 年	166,879,298.02		21,510,567.47	145,368,730.55
长寿•金科世界城	2023 年	224,609,553.96		64,100,780.67	160,508,773.29
重庆万州•金科观澜	2019 年	132,111,820.79	4,854,674.81	11,697,485.32	125,269,010.28

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆万州•金科观澜-1 期	2020 年	157,807,498.02	10,268.76	5,928,168.53	151,889,598.25
重庆•金科天元道（一期）	2020 年	118,001,041.87		805,327.68	117,195,714.19
涪陵•金科中央公园城	2021 年	251,907,128.62	439.48	9,456,706.06	242,450,862.04
重庆荣昌•礼悦东方	2023 年	475,939,108.11		45,026,347.23	430,912,760.88
重庆綦江•御景江湾	2024 年	241,011,922.82	23,417,396.47	42,812,180.98	221,617,138.31
重庆铜梁•集美东方一期	2021 年	163,238,171.54		12,875,140.89	150,363,030.65
重庆•铜梁 B6 项目	2023 年	172,189,206.01	1,739,620.73	10,632,230.46	163,296,596.28
重庆•琅樾江山	2022 年	527,293,956.69	4,567,190.05	14,168,766.64	517,692,380.10
重庆大足•集美天宸	2021 年	118,101,851.30		18,098,322.54	100,003,528.76
重庆江津•集美郡	2020 年	128,223,766.41		9,035.98	128,214,730.43
重庆•金科御临河	2021 年	161,788,764.25		29,698,917.07	132,089,847.18
遵义•金科集美翰林府	2022 年	133,394,661.57	8,475,415.84	28,149.84	141,841,927.57
仁怀・礼悦东方	2024 年	726,379.71	453,678,858.85	309,349,617.57	145,055,620.99
攀枝花•金科集美阳光	2024 年	88,631,370.05	94,675,029.62		183,306,399.67
广安•金科集美天宸三期	2024 年	38,555,061.83	339,035,796.55	253,886,768.94	123,704,089.44
宜宾•金科城	2024 年	35,917,368.87	416,224,056.94	302,942,969.48	149,198,456.33
无锡・金科中心	2024 年	96,622,286.11	143,703,489.71	8,467,737.11	231,858,038.71
宜兴•金科汎里	2024 年	36,787,069.09	753,684,823.21	480,132,559.50	310,339,332.80
宜兴•金科汎璋	2024 年		874,383,176.64	405,181,036.32	469,202,140.32
云南•金科集美天樾	2024 年	21,113,594.17	328,582,989.54	173,473,734.41	176,222,849.30
贵阳・金科城	2024 年		197,454,326.26	21,899,255.42	175,555,070.84
贵阳•花溪凤鸣一期	2024 年		620,975,563.94	310,311,130.35	310,664,433.59
西安•博翠天宸	2024 年	63,855,549.27	1,146,509,329.56	1,007,943,856.20	202,421,022.63
安康•金科集美郡	2024 年	99,773,674.34	11,138,601.23	9,975,757.63	100,936,517.94
合肥•天宸花园	2024 年	101,083,426.74	30,461,146.07	3,041,882.70	128,502,690.11
南京•金科观天下山庄	2024 年	7,126,310.36	320,223,357.78		327,349,668.14
金科•博翠东方	2024 年		404,263,091.48	300,262,780.97	104,000,310.51

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
柳州··科禧悦	2024 年	76,003,404.72	141,798,678.59	62,920,310.49	154,881,772.82
郑州金科城	2024 年		434,161,616.66	21,576,211.99	412,585,404.67
常州•玖璋府	2024 年		862,520,720.97	714,605,550.28	147,915,170.69
武汉•镜湖里	2024 年		513,804,654.56	392,247,694.69	121,556,959.87
其他汇总[注 2]		14,169,986,037.60	7,755,697,528.89	10,980,591,943.12	10,945,091,623.37
合　计		41,587,686,468.95	24,331,558,072.97	27,361,643,682.61	38,557,600,859.31

[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
苏州•枫景颐庭	86,005,435.39		3,096,246.01	82,909,189.38
浏阳•天湖新城	19,555,281.65		740,187.84	18,815,093.81
重庆北碚•集美嘉悦 M07/08	53,639,300.65			53,639,300.65
长寿•金科世界城	7,011,984.97	4,168,609.68	234,524.68	10,946,069.97
重庆永川•金科中央公园城	35,723,726.82		778,567.79	34,945,159.03
重庆大足•金科中央公园城	10,144,033.84			10,144,033.84
其他汇总[注]	3,720,294.67			3,720,294.67
合　计	215,800,057.99	4,168,609.68	4,849,526.32	215,119,141.35

[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汇总披露

(5) 截至 2024 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押、被司法查封的存货账面价值为 39,227,068,733.82 元(2023 年度为 45,210,701,830.79 元)。

6. 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	560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60
合　计	560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	740,730,554.15	6,257,996.37	734,472,557.78
合　计	740,730,554.15	6,257,996.37	734,472,557.78

(2) 减值准备计提情况

1) 明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提减值准备	26,328,680.59	4.70	7,172,700.41	27.24	19,155,980.18
按组合计提减值准备	534,396,540.45	95.30	4,429,073.03	0.83	529,967,467.42
合　计	560,725,221.04	100.00	11,601,773.44	2.07	549,123,447.60

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	740,730,554.15	100.00	6,257,996.37	0.84	734,472,557.78
合　计	740,730,554.15	100.00	6,257,996.37	0.84	734,472,557.78

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	761,512.73	11,422.70	1.50
联营、合营企业工程组合	290,884,070.39	290,884.05	0.10
其他组合	242,750,957.33	4,126,766.28	1.70
小　计	534,396,540.45	4,429,073.03	0.83

(3) 减值准备变动情况

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他[注]	
单项计提减值准备		7,172,700.41				7,172,700.41
按组合计提减值准备	6,257,996.37	-1,409,696.30			-419,227.04	4,429,073.03
合　计	6,257,996.37	5,763,004.11			-419,227.04	11,601,773.44

[注]系处置子公司减少减值准备 419,227.04 元

7. 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	549,492,430.29	304,680,350.39	244,812,079.90
待转流转税金	3,697,169,090.40		3,697,169,090.40
待抵扣增值税	2,489,241,580.71		2,489,241,580.71
合　计	6,735,903,101.40	304,680,350.39	6,431,222,751.01

（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	1,072,332,886.80	474,847,338.14	597,485,548.66
待转流转税金	4,354,549,851.56		4,354,549,851.56
待抵扣增值税	2,519,961,920.91		2,519,961,920.91
合　计	7,946,844,659.27	474,847,338.14	7,471,997,321.13

(2) 合同取得成本

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	本期减值转销
房地产销售	597,485,548.66	113,568,560.51	626,910,074.00	337,305,855.54
小　计	597,485,548.66	113,568,560.51	626,910,074.00	337,305,855.54

（续上表）

项　目	本期计提减值	因股权处置减少原值	因股权处置减少减值	期末数

房地产销售	169,573,116.34	9,498,943.02	2,434,248.55	244,812,079.90
小　计	169,573,116.34	9,498,943.02	2,434,248.55	244,812,079.90

(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。

8. 债权投资

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	148,669,037.90		148,669,037.90
合　计	148,669,037.90		148,669,037.90

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	156,913,037.90		156,913,037.90
合　计	156,913,037.90		156,913,037.90

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

9. 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	8,279,521,452.13		8,279,521,452.13
对联营企业投资	10,540,400,959.36	1,286,715,906.50	9,253,685,052.86
合　计	18,819,922,411.49	1,286,715,906.50	17,533,206,504.99

(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	8,332,726,899.72		8,332,726,899.72
对联营企业投资	13,049,229,390.71		13,049,229,390.71

合　计	21,381,956,290.43		21,381,956,290.43

(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					
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	146,984,222.05			4,311,774.14	
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）	490,596,585.53			53,894,600.17	
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	178,658,801.22			-2,048,420.98	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	233,159,634.81			43,587,329.95	
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	571,348,942.10			-132,674,697.18	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	545,842,402.51			2,780,857.70	
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）	237,156,219.30			1,230,674.46	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	157,365,463.96			1,121,212.93	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	289,668,196.33			-38,679,551.56	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	372,139,641.96			-183,105,930.51	
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）	196,691,115.75			2,827,961.47	
济南金科西城	537,610,166.90			501,424,891.08	
苏州宸竣房地产开发有限公司（以下简称苏州宸竣）	653,197,543.47			-25,057,705.71	
唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称唐山金梁昱）		209,921,346.46		-57,848,976.75	
南京金宸房地产开发有限公司（以下简称南京金宸）		495,127,927.04		-74,831,275.93	
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）		467,586,398.48		68,330,527.04	
其他合营企业	3,722,307,963.83	323,579,680.66	953,378,353.03	-654,272,805.53	
小　计	8,332,726,899.72	1,496,215,352.64	953,378,353.03	-489,009,535.21	
联营企业					
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）	192,780,943.05			15,313,466.16	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	321,568,550.98			-65,823,294.68	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	847,415,713.45			-473,116,000.94	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	696,902,413.89			-41,046,826.58	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	442,270,211.29			-26,047,647.04	
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	143,495,399.63			325,345.97	
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）	181,658,726.41			-1,180,233.40	
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	128,822,530.84			-495,719.62	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	193,484,003.21			-35.97	
长沙航开房地产开发有限公司	236,967,103.00			-52,174,223.86	

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
（以下简称长沙航开）					
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	438,413,242.40			47,327,281.91	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	241,704,688.25			-4,248,281.04	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	201,564,532.62			-67,895,635.58	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	131,615,227.08			-1,023,678.68	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）	213,206,582.98			-4,061,788.47	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	353,166,793.87			-17,898,735.38	
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	142,764,253.51			492,005.93	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	123,570,683.58			9,594,129.89	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	559,348,832.70			-5,920,168.47	
金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）	2,431,167,541.35			-121,396,573.92	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	122,060,939.46			-473,603.83	
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	112,902,342.54			-776,472.99	
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	128,704,860.64			-8,437,437.70	
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	116,654,244.76			-213,465.42	
其他联营企业	4,347,019,029.22	22,902,160.85	1,119,854,208.18	-224,555,556.57	648,969.48
小　计	13,049,229,390.71	22,902,160.85	1,119,854,208.18	-1,043,733,150.28	648,969.48
总　计	21,381,956,290.43	1,519,117,513.49	2,073,232,561.21	-1,532,742,685.49	648,969.48

（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						
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）					151,295,996.19	
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）					544,491,185.70	
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）					176,610,380.24	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）					276,746,964.76	
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）					438,674,244.92	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					548,623,260.21	
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）					238,386,893.76	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）					158,486,676.89	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					250,988,644.77	

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		
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					189,033,711.45	
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）					199,519,077.22	
济南金科西城					1,039,035,057.98	
苏州宸竣房地产开发有限公司（以下简称苏州宸竣）					628,139,837.76	
唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称唐山金梁昱）					152,072,369.71	
南京金宸房地产开发有限公司（以下简称南京金宸）					420,296,651.11	
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）					535,916,925.52	
其他合营企业		107,032,911.99			2,331,203,573.94	
小　计		107,032,911.99			8,279,521,452.13	
联营企业						
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）					208,094,409.21	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）					255,745,256.30	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）					374,299,712.51	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）					655,855,587.31	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）					416,222,564.25	
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）					143,820,745.60	
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）					180,478,493.01	
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）					128,326,811.22	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）					193,483,967.24	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）					184,792,879.14	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）					485,740,524.31	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）					237,456,407.21	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）					133,668,897.04	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）					130,591,548.40	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）					209,144,794.51	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）					335,268,058.49	
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）					143,256,259.44	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）					133,164,813.47	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）		93,100,000.00			460,328,664.23	
金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）	15,630,351.03		1,286,715,906.50		1,038,685,411.96	1,286,715,906.50
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）					121,587,335.63	

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		
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）					112,125,869.55	
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）					120,267,422.94	
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）		14,500,000.00			101,940,779.34	
其他联营企业	2,979,608.40	279,802,162.65			2,749,337,840.55	
小　计	18,609,959.43	387,402,162.65	1,286,715,906.50		9,253,685,052.86	1,286,715,906.50
总　计	18,609,959.43	494,435,074.64	1,286,715,906.50		17,533,206,504.99	1,286,715,906.50

10. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
渝商投资集团股份有限公司（以下简称渝商投资）					
渤海银行股份有限公司	907,289.34			-177,069.76	
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	954,091,162.86				
合　计	954,998,452.20			-177,069.76	

（续上表）

项　目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
渝商投资集团股份有限公司（以下简称渝商投资）			-115,456,732.98
渤海银行股份有限公司	730,219.58		-3,281,652.44
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	954,091,162.86		-1,303,108,837.14
合　计	954,821,382.44		-1,421,847,222.56

(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、渤海银行股份有限公司、和谐健康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) 其他说明

公司对渝商投资股权投资成本 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0.00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730,219.58元；对和谐健康股权投资成本为2,257,200,000.00元，期末公允价值为954,091,162.86元。

截至 2024 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。

11. 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：股权投资	1,600,631.00	
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	12,000,000.00	12,000,000.00
合　计	13,600,631.00	12,000,000.00

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的指定理由和依据

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。

12. 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	10,738,862,214.62	933,173,785.38	11,672,036,000.00
本期变动			
加：在建工程转入	11,007,782.76		11,007,782.76
其他转入	78,036,394.60		78,036,394.60
减：处置[注]	869,029,457.89		869,029,457.89
其他转出	66,120,200.00	78,036,394.60	144,156,594.60
公允价值变动	-1,130,032,772.06	-102,188,690.78	-1,232,221,462.84
期末数	8,762,723,962.03	752,948,700.00	9,515,672,662.03

[注]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，增加本期公允价值变动收益 13,495,820.09 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	本期投资性房地产处置	其他减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,374,321,700.00		-300,025,100.00			1,074,296,600.00
重庆金科乐方	680,592,300.00		-79,183,600.00			601,408,700.00
杭州博翠府商业公寓	371,352,000.00		-27,634,900.00			343,717,100.00
两江健康科技城	427,147,400.00		-24,319,900.00			402,827,500.00
金科天宸荟公寓及商业	1,638,935,600.00		-274,927,500.00			1,364,008,100.00
金科滨江中心商业	682,251,000.00			682,251,000.00		
重庆金科悦 FUN	596,198,500.00		-7,789,900.00			588,408,600.00
昆明商业综合体项目-购物中心	2,642,400,000.00	5,096,374.73	-447,896,374.73			2,199,600,000.00
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,455,700,000.00		132,200,000.00			1,587,900,000.00
龙兴御临河商业	307,436,700.00		-26,114,300.00			281,322,400.00
长寿金科美邻汇	80,060,400.00		-2,277,627.56	76,952,772.44		830,000.00
其他项目	1,415,640,400.00	5,911,408.03	-174,252,260.55	109,825,685.45	66,120,200.00	1,071,353,662.03
小　计	11,672,036,000.00	11,007,782.76	-1,232,221,462.84	869,029,457.89	66,120,200.00	9,515,672,662.03

（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	5,066,114.43
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	23,683.18	8,644,871.64
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	2,477,064.22
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	80,629.08	1,606,877.37
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	43,993.24	23,021,214.08
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号		2,933,805.56
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路 1 号	26,122.86	16,134,786.42
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	85,864,666.70

项　目	所处位置	建筑面积	本期租金及运营收入
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	82,445,177.24
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	135.01	
其他项目		159,465.17	9,280,725.51
小　计		735,274.04	237,475,303.17

[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	46,223,000.00	正在办理中
金科·观天下	100,587,800.00	正在办理中
小　计	146,810,800.00	

(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(2025)第 3-1 号、重康评报字(2025)第 3-2 号、重康评报字(2025)第 3-3 号等系列评估报告书。

13. 固定资产

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
固定资产	2,196,792,855.98	2,350,158,604.22
固定资产清理	2,481,220.84	477,363.24
合　计	2,199,274,076.82	2,350,635,967.46

(2) 固定资产

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	2,491,841,671.04	50,409,168.93	140,842,295.89	62,877,537.69
本期增加金额		140,123.66	882,354.01	3,365,031.74
1) 购置		11,815.13	513,873.40	2,617,360.74
2)企业合并增加		128,308.53	368,480.61	747,671.00

项　目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
本期减少金额	27,482,703.89	3,090,109.22	12,637,938.05	3,390,402.04
1）处置或报废	27,482,703.89	2,718,911.97	11,268,802.41	3,070,704.79
2）因股权处置减少		371,197.25	1,369,135.64	319,697.25
期末数	2,464,358,967.15	47,459,183.37	129,086,711.85	62,852,167.39
累计折旧				
期初数	399,696,747.51	32,208,840.20	123,634,913.69	54,319,346.01
本期增加金额	74,625,419.44	3,279,641.46	5,682,987.01	5,082,003.83
1）计提	74,625,419.44	3,157,748.34	5,336,080.04	4,371,716.38
2)企业合并增加		121,893.12	346,906.97	710,287.45
本期减少金额	9,692,050.56	1,938,657.36	11,042,440.41	2,350,092.99
1）处置或报废	9,692,050.56	1,806,894.76	9,877,381.67	2,136,339.10
2）因股权处置减少		131,762.60	1,165,058.74	213,753.89
期末数	464,630,116.39	33,549,824.30	118,275,460.29	57,051,256.85
账面价值				
期末账面价值	1,999,728,850.76	13,909,359.07	10,811,251.56	5,800,910.54
期初账面价值	2,092,144,923.53	18,200,328.73	17,207,382.20	8,558,191.68

（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	37,381,786.94	636,483,898.67	49,445,999.23	3,469,282,358.39
本期增加金额	888,997.07		449,193.24	5,725,699.72
1）购置	645,089.19		322,289.25	4,110,427.71
2)企业合并增加	243,907.88		126,903.99	1,615,272.01
本期减少金额	2,450,950.04	1,851,268.51	1,113,388.81	52,016,760.56
1）处置或报废	2,065,528.32	1,851,268.51	1,090,520.17	49,548,440.06
2）因股权处置减少	385,421.72		22,868.64	2,468,320.50
期末数	35,819,833.97	634,632,630.16	48,781,803.66	3,422,991,297.55
累计折旧				

项　目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合　计
期初数	33,629,484.35	435,826,745.39	39,807,677.02	1,119,123,754.17
本期增加金额	1,190,122.06	44,645,258.88	2,430,743.07	136,936,175.75
1）计提	958,540.68	44,645,258.88	2,312,244.13	135,407,007.89
2)企业合并增加	231,581.38		118,498.94	1,529,167.86
本期减少金额	2,230,363.18	1,806,368.78	801,515.07	29,861,488.35
1）处置或报废	1,885,191.21	1,806,368.78	800,614.20	28,004,840.28
2）因股权处置减少	345,171.97		900.87	1,856,648.07
期末数	32,589,243.23	478,665,635.49	41,436,905.02	1,226,198,441.57
账面价值				
期末账面价值	3,230,590.74	155,966,994.67	7,344,898.64	2,196,792,855.98
期初账面价值	3,752,302.59	200,657,153.28	9,638,322.21	2,350,158,604.22

(3) 固定资产清理

项　目	期末数	期初数
房屋及建筑物	2,165,446.66	461,942.89
电子设备	201,924.20	7,110.40
家电设备	106,770.72	3,310.95
运输设备	6,022.22	
其他设备	1,057.04	4,999.00
小　计	2,481,220.84	477,363.24

14. 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	22,029,814.46		22,029,814.46	24,106,430.24		24,106,430.24
合　计	22,029,814.46		22,029,814.46	24,106,430.24		24,106,430.24

15. 使用权资产

项　目	房屋及建筑物	其他	合　计
账面原值			
期初数	60,398,760.58	157,491.09	60,556,251.67
本期增加金额	447,213.73		447,213.73
1）租入	447,213.73		447,213.73
本期减少金额	304,605.46	32,129.91	336,735.37
1）本期处置	304,605.46	32,129.91	336,735.37
期末数	60,541,368.85	125,361.18	60,666,730.03
累计折旧			
期初数	40,693,820.03	157,491.09	40,851,311.12
本期增加金额	9,086,557.17		9,086,557.17
1）计提	9,086,557.17		9,086,557.17
本期减少金额	214,938.67	32,129.91	247,068.58
1）本期处置	214,938.67	32,129.91	247,068.58
期末数	49,565,438.53	125,361.18	49,690,799.71
账面价值			
期末账面价值	10,975,930.32		10,975,930.32
期初账面价值	19,704,940.55		19,704,940.55

16. 无形资产

项　目	土地使用权	软件	商标权	合　计
账面原值				
期初数	33,089,782.63	227,419,175.76	11,637,110.54	272,146,068.93
本期增加金额		1,268,067.69		1,268,067.69
1）购置		1,268,067.69		1,268,067.69
本期减少金额	1,415,515.90	570,618.18		1,986,134.08
1）本期处置	1,415,515.90			1,415,515.90
2）因股权处置减少		570,618.18		570,618.18
期末数	31,674,266.73	228,116,625.27	11,637,110.54	271,428,002.54
累计摊销				

项　目	土地使用权	软件	商标权	合　计
期初数	9,935,135.69	76,076,208.70	11,637,110.54	97,648,454.93
本期增加金额	995,510.41	23,185,252.50		24,180,762.91
1）计提	995,510.41	23,185,252.50		24,180,762.91
本期减少金额	633,994.68	473,390.87		1,107,385.55
1）本期处置	633,994.68			633,994.68
2）因股权处置减少		473,390.87		473,390.87
期末数	10,296,651.42	98,788,070.33	11,637,110.54	120,721,832.29
账面价值				
期末账面价值	21,377,615.31	129,328,554.94		150,706,170.25
期初账面价值	23,154,646.94	151,342,967.06		174,497,614.00

17. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
庆恒商贸	98,151.81	98,151.81		98,151.81	98,151.81	
重庆庆科商贸	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00	
展弘园林	2,525,698.65	2,525,698.65		2,525,698.65		2,525,698.65
重庆源昊装饰工程有限公司（以下简称重庆源昊装饰）	113,488.03	113,488.03		113,488.03		113,488.03
合　计	2,767,338.49	2,767,338.49		2,767,338.49	128,151.81	2,639,186.68

(2) 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	
庆恒商贸	98,151.81				98,151.81
重庆庆科商贸	30,000.00				30,000.00
展弘园林	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰	113,488.03				113,488.03
合　计	2,767,338.49				2,767,338.49

(3) 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	
庆恒商贸	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸	30,000.00					30,000.00
展弘园林		2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰		113,488.03				113,488.03
合　计	128,151.81	2,639,186.68				2,767,338.49

18. 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]	43,562,804.15	11,517,114.45	24,456,341.66	308,290.78	30,315,286.16
合　计	43,562,804.15	11,517,114.45	24,456,341.66	308,290.78	30,315,286.16

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期因股权处置减少

19. 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[注]	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,096,947,159.90	774,236,789.98	2,413,186,409.84	581,563,397.31
可抵扣亏损	2,308,285,520.43	577,071,380.11	9,651,136,437.71	2,285,594,175.48
附回售未终止确认股权转让	3,514,853,072.40	878,713,268.10	2,471,274,642.18	617,818,660.55
其他	6,386,362,106.68	1,596,590,526.65	2,480,127,116.50	656,747,507.00
合　计	15,306,447,859.41	3,826,611,964.84	17,015,724,606.23	4,141,723,740.34

(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	4,383,522,745.19	1,095,880,686.32	5,908,457,843.60	1,464,482,180.66

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
合同取得成本	204,443,319.12	51,110,829.78	597,485,548.66	142,409,737.82
内部交易未实现利润	362,171,870.92	90,542,967.73	356,526,084.56	89,131,521.22
合　计	4,950,137,935.23	1,237,534,483.83	6,862,469,476.82	1,696,023,439.70

(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	32,493,113,927.14	17,150,235,911.24
可抵扣亏损	29,787,880,358.95	19,022,171,342.23
其他	16,351,762,338.41	8,052,854,927.31
合　计	78,632,756,624.50	44,225,262,180.78

(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
2024 年		563,795,228.33
2025 年	1,362,461,320.01	662,307,978.11
2026 年	4,120,186,856.34	3,051,841,212.77
2027 年	7,890,124,092.32	6,404,593,395.43
2028 年	8,034,799,970.70	8,339,633,527.59
2029 年	8,380,308,119.58	
合　计	29,787,880,358.95	19,022,171,342.23

(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”主要系尚未取得发票的利息费用、预提费用等暂时性差异项目。

20. 其他非流动资产

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
股权[注]	3,177,164,874.54	1,047,278,066.14	2,129,886,808.40
其他	5,000,000.00		5,000,000.00
合　计	3,182,164,874.54	1,047,278,066.14	2,134,886,808.40

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
股权[注]	1,047,288,066.14		1,047,288,066.14
其他	5,000,000.00		5,000,000.00
合　计	1,052,288,066.14		1,052,288,066.14

[注]因子公司进入破产清算或破产重整阶段，本公司对其丧失控制权，不再纳入合并报表范围，公司将对子公司在丧失控制权日的股权投资价值暂调整列报于其他非流动资产

21. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项　目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,556,952,794.56	1,556,952,794.56	冻结、质押、管理人账户	司法冻结、投资保证金、质押等
存货	50,022,587,782.10	39,227,068,733.82	抵押、查封、冻结	司法查封、冻结、质押
固定资产	2,040,826,469.79	1,693,035,779.11	抵押	抵押借款
投资性房地产	8,081,962,566.05	8,081,962,566.05	抵押	抵押借款
长期股权投资	3,755,632,804.33	2,468,916,897.83	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资	226,094,853.72	226,094,853.72	质押	股权质押
合　计	65,684,057,270.55	53,254,031,625.09		

注：上述所有权或使用权受限制资产的金额存在因司法信息未及时传递与反映的因素影响

(2) 期初资产受限情况

项　目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	3,107,798,392.81	3,107,798,392.81	冻结、质押	司法冻结、保证金存款、质押
存货	49,111,369,352.36	45,210,701,830.79	抵押、查封	抵押借款、司法查封
固定资产	2,055,825,721.63	1,763,525,477.82	抵押	抵押借款
投资性房地产	10,322,363,274.51	10,322,363,274.51	抵押	抵押借款

项　目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
长期股权投资	4,060,723,598.28	4,060,723,598.28	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资	361,141,338.46	361,141,338.46	质押、冻结	质押借款、司法冻结
合　计	69,019,221,678.05	64,826,253,912.67		

22. 短期借款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
保证借款	364,545,010.10	393,395,164.99
质押借款	789,079,792.93	1,427,000,000.00
抵押借款	1,224,630,000.00	1,228,630,000.00
抵押及保证借款	48,799,996.04	48,799,996.04
质押及保证借款	1,127,141,120.00	1,110,567,360.00
抵押及质押借款		79,750,000.00
抵押、质押及保证借款	1,745,156,458.22	1,774,764,113.59
借款应计利息	7,058.33	664,112.73
合　计	5,299,359,435.62	6,063,570,747.35

(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总额为 5,284,352,377.29 元。

2) 重要的已逾期未偿还的短期借款情况

借款单位	期末数	借款利率	逾期时间	逾期利率	违约金/日
百瑞信托有限责任公司	1,218,630,000.00	10.50%	2022 年 8 月 25 日		0.02%
BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.	1,127,141,120.00	9.00%	2022 年 12 月 17 日	13.80%	
百瑞信托有限责任公司	789,079,792.93	9.60%	2022 年 9 月 20 日		0.02%
湖北省资产管理有限公司	769,000,000.00	9.25%	2023 年 12 月 27 日	9.25%	
小　计	3,903,850,912.93				

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]	2,471,274,642.18	1,043,578,430.22		3,514,853,072.40
合　计	2,471,274,642.18	1,043,578,430.22		3,514,853,072.40

[注]系 2022 年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务

24. 应付账款

项　目	期末数	期初数
应付工程款[注]	26,282,964,962.49	27,202,978,505.10
应付材料及设备款	3,972,240,723.70	3,587,637,609.94
应付物业服务费	86,591,591.77	159,691,811.94
合　计	30,341,797,277.96	30,950,307,926.98

[注]截至 2024 年 12 月 31 日，公司全部应付票据均已到期，该部分款项已全额转入应付账款列报。应付账款余额中包括了到期尚未完成兑付的应付票据款项。

25. 预收款项

项　目	期末数	期初数
租金	63,831,452.87	92,146,866.69
合　计	63,831,452.87	92,146,866.69

26. 合同负债

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
预收房款	22,695,391,002.43	45,205,619,128.73
其他	24,394,917.55	26,643,507.44
合　计	22,719,785,919.98	45,232,262,636.17

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
咸阳•金科集美嘉悦	3,346,095,811.58	尚未交付结算
金科•中原	1,794,043,606.07	尚未交付结算
许昌•鹿鸣帝景项目	1,469,855,529.84	尚未交付结算
南京•金科观天下山庄	1,073,218,511.19	尚未交付结算
南宁•金科城	891,020,218.19	尚未交付结算
郴州•金科郡	814,134,023.90	尚未交付结算
无锡•蠡湖一号三期	795,104,942.73	尚未交付结算
淄博•金科集美嘉亿	740,426,384.58	尚未交付结算
郑州•北珑铂樾	433,784,202.41	尚未交付结算
宜宾•金科城	410,933,313.18	尚未交付结算
日照•金科集美万象	409,025,823.85	尚未交付结算
南阳•桃李郡	381,449,761.07	尚未交付结算
红旗金科•天樾全期	363,543,150.77	尚未交付结算
宜兴•金科氿里	360,551,530.57	尚未交付结算
佛山•金科城	337,374,554.29	尚未交付结算
小　计	13,620,561,364.22	

(3) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的原因

项　目	变动金额	变动原因
成都•金科中梁美院	-2,165,339,652.34	结转收入
西安•博翠天宸	-1,167,165,239.34	结转收入
长沙•集美天辰	-897,882,288.94	结转收入
成都•金科集美星宸	-784,495,226.27	结转收入
德阳•集美公馆	-662,263,676.76	结转收入
聊城•翰林天悦	-604,518,711.31	结转收入
宜兴•金科氿里	-565,037,286.43	结转收入
常州•玖璋府	-563,936,439.94	结转收入
无锡•蠡湖一号三期	-540,350,653.62	结转收入
武汉•镜湖里	-520,290,860.80	结转收入

项　目	变动金额	变动原因
贵州仁怀•礼悦东方（B 地块）	-475,515,075.48	结转收入
昭通•集美星海	-462,319,477.37	结转收入
颍上•云湖春晓	-446,520,513.49	结转收入
宜兴•金科氿璋	-436,942,051.34	结转收入
荆州•博翠江樾	-436,203,281.91	结转收入
金科•华都学林府	-417,340,058.25	结转收入
金科•集美书院	-403,414,577.50	结转收入
合肥•四季春晓	-402,662,842.49	结转收入
金科•博翠东方	-384,696,272.27	结转收入
合肥•新站美的金科郡	-372,492,910.88	结转收入
小　计	-12,709,387,096.73	

(4) 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]
咸阳•金科集美嘉悦	3,380,004,845.07	3,725,934,569.58	2025 年	57.60%
金科•中原	1,795,139,867.37	1,786,617,817.18	2025 年	89.13%
许昌•鹿鸣帝景项目	1,477,245,378.29	1,467,105,195.42	2025 年	99.88%
南京•金科观天下山庄	1,076,071,716.62	997,155,807.16	2025 年	64.64%
南宁•金科城	891,020,218.19	1,026,531,191.11	2025 年	47.93%
郴州•金科郡	814,134,023.90	813,423,150.55	2025 年	96.41%
无锡•蠡湖一号三期	795,104,942.73	1,335,455,596.35	2025 年	96.44%
淄博•金科集美嘉亿	748,679,924.04	746,862,207.36	2025 年	96.48%
郑州•北珑铂樾	437,826,277.64	436,389,213.42	2025 年	24.03%
宜宾•金科城	412,808,834.61	586,113,237.64	2025 年	56.72%
日照•金科集美万象	409,025,823.85	409,278,896.57	2025 年	51.39%
南阳•桃李郡	382,926,819.32	407,254,420.55	2025 年	99.75%
宜兴•金科氿里	366,155,815.15	931,173,101.58	2025 年	99.92%

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]
红旗金科•天樾全期	363,543,150.77	363,910,123.25	2025 年	96.75%
贵港•博园府	342,564,545.29	300,574,254.41	2025 年	74.38%
佛山•金科城	337,374,554.29	329,747,391.10	2025 年	26.41%
南京•熹樾花园	288,711,928.41	367,521,921.87	2025 年	80.12%
济南•金科博翠明湖	261,105,282.38	300,801,159.31	2025 年	61.00%
廊坊•集美书香	255,350,137.91	244,631,328.63	2025 年	30.34%
青岛•金科弘阳集美时光	251,928,548.91	223,123,441.35	2025 年	35.41%
其他汇总[注 3]	7,608,668,367.69	28,406,015,104.34		
合　计	22,695,391,002.43	45,205,619,128.73		

[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]项目预售比例为截至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 20,734,173,916.83 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。

27. 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	997,199,619.53	913,365,604.43	1,030,567,243.41	879,997,980.55
离职后福利—设定提存计划	9,291,599.76	84,894,739.27	84,745,054.06	9,441,284.97
辞退福利	1,697,074.38	26,456,154.26	4,384,708.30	23,768,520.34
合　计	1,008,188,293.67	1,024,716,497.96	1,119,697,005.77	913,207,785.86

(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	867,466,937.83	758,365,275.89	882,268,675.88	743,563,537.84

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
补贴				
职工福利费	7,726,467.90	28,314,438.67	25,048,210.26	10,992,696.31
社会保险费	1,681,217.46	44,891,641.04	44,473,432.95	2,099,425.55
其中：医疗保险费	1,604,750.96	41,408,959.03	41,044,149.78	1,969,560.21
工伤保险费	25,654.71	2,925,048.60	2,844,872.09	105,831.22
生育保险费	50,811.79	557,633.41	584,411.08	24,034.12
住房公积金	9,763,664.81	69,947,352.01	55,980,537.14	23,730,479.68
工会经费和职工教育经费	50,510,769.53	11,846,896.82	14,596,387.18	47,761,279.17
短期利润分享计划[注]	60,050,562.00		8,200,000.00	51,850,562.00
小　计	997,199,619.53	913,365,604.43	1,030,567,243.41	879,997,980.55

[注]详见本财务报表附注十三(二)2 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	9,143,140.18	81,959,055.54	81,945,457.59	9,156,738.13
失业保险费	148,459.58	2,935,683.73	2,799,596.47	284,546.84
小　计	9,291,599.76	84,894,739.27	84,745,054.06	9,441,284.97

28. 应交税费

项　目	期末数	期初数
增值税	2,595,654,504.56	2,307,891,956.75
城市维护建设税	88,639,758.86	83,139,523.76
教育费附加	43,069,292.13	44,858,786.70
地方教育附加	28,962,991.86	20,603,512.08
土地增值税	1,961,119,628.17	1,463,744,172.64
企业所得税	2,476,562,366.58	2,524,692,818.94
代扣代缴个人所得税	378,943,575.07	345,441,087.71
房产税	96,488,274.61	69,868,323.88
土地使用税	118,236,341.52	83,804,756.18

项　目	期末数	期初数
其他	54,471,056.34	56,674,073.91
合　计	7,842,147,789.70	7,000,719,012.55

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付利息	11,305,182,386.83	5,684,844,299.82
应付股利	297,355,522.36	209,796,152.09
其他应付款	50,692,401,285.02	40,650,348,222.72
合　计	62,294,939,194.21	46,544,988,674.63

(2) 应付利息

项　目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	8,618,269,282.46	4,371,924,602.63
企业债券利息	1,227,652,076.27	266,491,266.24
短期借款应付利息	1,459,261,028.10	1,046,428,430.95
小　计	11,305,182,386.83	5,684,844,299.82

(3) 应付股利

项　目	期末数	期初数
普通股股利	297,355,522.36	209,796,152.09
小　计	297,355,522.36	209,796,152.09

(4) 其他应付款

项　目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	2,557,397,748.74	3,006,443,669.73
保证金	1,512,584,442.07	1,110,624,377.40
应付股权转让款	113,877,025.71	111,804,230.29
应付暂收款[注 2]	19,973,704,254.72	16,865,979,732.91
代收代缴客户款	1,151,521,281.86	975,329,931.99
土地增值税清算准备金[注 3]	4,479,319,693.71	4,099,935,411.21

项　目	期末数	期初数
拆借款	9,929,163,379.74	8,611,704,264.66
政府纾困金	2,169,873,274.47	1,866,167,475.38
其他	6,150,487,131.37	4,002,359,129.15
应付破产公司往来款项	2,654,473,052.63	
小　计	50,692,401,285.02	40,650,348,222.72

注：本期其他应付款中已逾期未偿还的负债本金总额为 7,878,969,491.92 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

1）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
金科智慧服务	2,015,172,492.59	已逾期拆借款
深圳市创朗企业管理有限公司	1,904,863,381.80	已逾期拆借款
济南金科西城	1,643,661,204.46	项目未清算
佛山金科房地产开发有限公司（以下简称佛山金科）	1,126,741,542.20	[注]
天津自贸试验区凯源柏商业管理有限公司	1,066,971,449.72	已逾期拆借款
大连弘坤	964,398,213.71	项目未清算
天津自贸试验区凯新奥商业管理有限公司	850,039,064.53	已逾期拆借款
云南金科鑫海汇置业有限公司(以下简称鑫海汇置业）	807,388,413.03	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	633,414,909.71	项目未清算
台州世茂新里程置业有限公司(以下简称台州世茂新里程）	614,931,016.66	[注]
襄阳金纶	553,894,088.41	项目未清算
小　计	12,181,475,776.82	

[注] 债权方已进入破产清算程序,公司暂无富余资金归还相关债务

30. 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 1]	28,203,296,304.16	25,337,549,951.00
一年内到期的应付债券[注 2]	15,370,920,764.35	5,768,373,026.41
一年内到期的租赁负债	5,343,506.48	9,283,286.77
一年内到期的应计利息	379,791,682.45	829,447,349.28
合　计	43,959,352,257.44	31,944,653,613.46

[注 1]本期已逾期未偿还的一年内到期的长期借款本金总额为 20,913,635,828.92 元

[注 2]本期已逾期未偿还的一年内到期的应付债券本金总额为 15,370,920,764.35 元

31. 其他流动负债

项　目	期末数	期初数
待转销项税额	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41
合　计	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41

32. 长期借款

项　目	期末数	期初数
质押借款	41,000,000.00	773,850,000.00
抵押借款	479,319,380.00	397,776,100.00
抵押及保证借款	6,906,524,951.97	7,467,648,790.61
质押及保证借款	91,536,140.43	1,826,131,626.71
抵押及质押借款	1,266,395,814.49	1,266,395,814.49
抵押、质押及保证借款	2,335,034,381.99	5,411,801,237.00
合　计	11,119,810,668.88	17,143,603,568.81

33. 应付债券

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
中期票据	2,474,222,368.22	2,410,230,051.28
超短期融资券	1,968,938,082.59	1,952,245,481.59

项　目	期末数	期初数
2019 年公司债券（公开发行）	647,857,985.00	647,857,985.00
2020 年公司债券（公开发行）	1,924,913,972.52	1,924,913,972.52
2021 年公司债券（公开发行）	4,161,476,164.38	4,161,476,164.38
2022 年公司债券（公开发行）	1,614,082,191.64	1,612,025,289.82
海外美元债	2,336,230,000.00	2,294,751,564.81
私募债（非公开发行）	243,200,000.00	243,200,000.00
减：一年内到期的应付债券	15,370,920,764.35	5,768,373,026.41
合　计		9,478,327,482.99

(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	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1][注 9]	100.00	2019 年 7 月 8 日	2026 年 1 月 31 日	1,580,000,000.00	647,857,985.00		14,955,243.02
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 2 月 20 日	2026 年 12 月 31 日	400,000,000.00	423,819,178.00		8,243,830.61
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2026 年 1 月 31 日	1,250,000,000.00	1,033,972,602.74		15,863,690.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	450,000,000.00	467,122,191.78		8,026,823.00
2020 年度第一期中期票据[注 3][注 9]	100.00	2020 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 30 日	1,000,000,000.00	917,556,210.38		
2020 年度第二期中期票据[注 3][注 9]	100.00	2020 年 8 月 25 日	2023 年 8 月 25 日	1,000,000,000.00	966,179,320.34		
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 1 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	750,000,000.00	796,882,191.78		15,160,411.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 3 月 4 日	2026 年 12 月 31 日	2,200,000,000.00	2,326,448,767.12		45,237,534.67
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 6 月 24 日	2026 年 12 月 31 日	1,000,000,000.00	1,038,145,205.48		19,970,306.00

债券名称	面值	发行日期	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2021 年第一期中期票据[注 5][注 9]	100.00	2021 年 3 月 31 日	2026 年 3 月 1 日	500,000,000.00	526,494,520.56		10,010,011.00
2021 年第三期超短期融资券[注 6][注 9]	100.00	2021 年 9 月 23 日	2026 年 3 月 1 日	1,000,000,000.00	1,042,104,109.59		21,684,882.44
2021 年第四期超短期融资券[注 6][注 9]	100.00	2021 年 12 月 23 日	2023 年 6 月 16 日	800,000,000.00	910,141,372.00		57,329,092.86
2021 美元债[注 7][注 9]	100.00	2021 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 27 日	2,075,385,000.00	2,294,751,564.81		38,426,717.83
2021 年私募债券 1 号	100.00	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2023 年 7 月 9 日	500,000,000.00	243,200,000.00		
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8][注 9]	100.00	2022 年 2 月 17 日	2026 年 12 月 31 日	1,500,000,000.00	1,612,025,289.82		39,514,143.00
小　计				16,005,385,000.00	15,246,700,509.40		294,422,685.43

（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
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1][注 9]				647,857,985.00	647,857,985.00
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2][注 9]				423,819,178.00	423,819,178.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2][注 9]				1,033,972,602.74	1,033,972,602.74
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2][注 9]				467,122,191.78	467,122,191.78
2020 年度第一期中期票据[注 3][注 9]	31,240,234.51			948,796,444.89	948,796,444.89
2020 年度第二期中期票据[注 3][注 9]	32,752,082.43			998,931,402.77	998,931,402.77
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4][注 9]				796,882,191.78	796,882,191.78
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4][注 9]				2,326,448,767.12	2,326,448,767.12
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4][注 9]				1,038,145,205.48	1,038,145,205.48
2021 年第一期中期票据[注				526,494,520.56	526,494,520.56

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
5][注 9]					
2021 年第三期超短期融资券[注 6][注 9]				1,042,104,109.59	1,042,104,109.59
2021 年第四期超短期融资券[注 6][注 9]	16,692,601.00			926,833,973.00	926,833,973.00
2021 美元债[注 7][注 9]		41,478,435.19		2,336,230,000.00	2,336,230,000.00
2021 年私募债券 1 号				243,200,000.00	243,200,000.00
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8][注 9]	2,056,901.82			1,614,082,191.64	1,614,082,191.64
小　计	82,741,819.76	41,478,435.19		15,370,920,764.35	15,370,920,764.35

[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 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）（债券简称：H9 金科 03）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%。根据《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》，剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 1 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.00%计息）

[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 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（债券简称：H0 金科 01）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%。截至资产负债表日，债券本金及利息已完成兑付；品种二（债券简称：H0 金科 02）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，根据《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》，剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.30%计息）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（债券简称：H0 金科 03）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（债券简称：H0 金科 04）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%。根据《关于金科地产集团股份有限

公司“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》,H0 金科 03 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 1 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.00%计息）。根据《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》,H0 金科 04 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.60%计息）

[注 3]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，其中公司于 2020 年 7 月 30 日发行了金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（债券简称：20 金科地产 MTN001），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%；于 2020 年 8 月 25 日发行了金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(债券简称:20 金科地产 MTN002）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%；20 金科地产 MTN001、20 金科地产 MTN002 分别就展期方案召开了“第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议”“第二期中期票据 2023 年第一次持有人会议”“20 金科地产 MTN001”和“20 金科地产 MTN002”剩余债券本金及利息未获展期

[注 4]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 2021 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（债券简称：H1 金科 01）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）（债券简称：H1 金科 03）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）（债券简称：H1 金科 04）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 5]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，于 2021 年 3 月 31 日发行了金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（债券简称：21 金科地产 MTN001），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%。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的决议公

告》,本期债券本金兑付期限调整为2026年3月1日。兑付日调整期间本期中期票据原有票面利率维持6.30%不变

[注6]根据《接受注册通知书》(中市协注〔2021〕SCP375号)，公司于2021年9月23日发行了金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券（债券简称：21 金科地产SCP003），发行规模为10亿元，融资券期限为270天,票面利率6.8%；于2021年12月23日发行了金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券（债券简称：21 金科地产SCP004），发行规模为8亿元，融资券期限为270天,票面利率6.8%；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的决议公告》，第三期超短融资券本金兑付期限调整为2026年3月1日，兑付日调整期间本期超短期融资券原有票面利率维持不变(按照6.80%计息)；21金科地产SCP004就展期方案召开了“第四期超短期融资券2023年第一次持有人会议”“21金科地产SCP004”剩余债券本金及利息未获展期

[注7]经国家发展和改革委员会许可，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8]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（第一期）发行规模15亿元（债券简称：H2金科01），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%。根据《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》，本期债券剩余本金兑付期限调整为2026年12月31日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照8.00%计算）

[注9]公司于 2024 年 2 月 21 日正式向五中院递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。根据《中华人民共和国企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，本期债券于2024 年4月22日到期并停止计息，应付债券余额均转入一年内到期的非流动负债列示

34. 租赁负债

项　目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	14,350,888.08	25,112,629.30
减：未确认融资费用	1,041,279.68	2,117,687.80

项　目	期末数	期初数
减：一年内到期的租赁负债	5,343,506.48	9,283,286.77
合　计	7,966,101.92	13,711,654.73

35. 预计负债

项　目	期末数	期初数	形成原因
违约金/罚金/罚息	1,694,627,559.01	664,452,082.84	合同违约纠纷
对外提供担保	1,673,350,294.77		
合　计	3,367,977,853.78	664,452,082.84	

36. 递延收益

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	205,187,185.85	6,400,000.00	85,975,151.43	125,612,034.42	配套费等专项财政补贴
合　计	205,187,185.85	6,400,000.00	85,975,151.43	125,612,034.42	

37. 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

38. 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	6,831,672,889.63	68,723,489.03		6,900,396,378.66
其他资本公积	128,330,222.81	18,609,959.43		146,940,182.24
合　计	6,960,003,112.44	87,333,448.46		7,047,336,560.90

(2) 其他说明

1) 本期股本溢价增加 68,723,489.03 元系购买少数股东权益性交易所致。

2）本期因联营企业资本公积增加，公司按持股比例计算增加其他资本公积 18,609,959.43 元。

39. 库存股

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

［注］截至 2024 年 12 月 31 日，公司库存股 45,350,000 股，其中回购未注销库存股股数为 37,060,000 股，现被司法冻结；限制性股权激励回购未注销库存股股数为 8,290,000 股

40. 其他综合收益

项　目	期初数	本期发生额		
		其他综合收益的税后净额		
		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：所得税费用
不能重分类进损益的其他综合收益	-1,066,868,714.17	-177,069.76		-44,267.44
其中:其他权益工具投资公允价值变动	-1,066,868,714.17	-177,069.76		-44,267.44
将重分类进损益的其他综合收益	2,387,463,077.59	-80,423,836.69	338,223,798.84	-101,401,826.82
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	2,374,737,996.63		338,223,798.84	-101,401,826.82
权益法下可转损益的其他综合收益	12,725,080.96	-80,423,836.69		
其他综合收益合计	1,320,594,363.42	-80,600,906.45	338,223,798.84	-101,446,094.26

（续上表）

项　目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
	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	-132,802.32			-1,067,001,516.49
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-132,802.32			-1,067,001,516.49
将重分类进损益的其他综合收益	-308,946,212.83	-8,299,595.88		2,078,516,864.76
其中：存货转换为投资性房地产公	-228,522,376.14	-8,299,595.88		2,146,215,620.49

项　目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
允价值大于账面价值的差额				
权益法下可转损益的其他综合收益	-80,423,836.69			-67,698,755.73
其他综合收益合计	-309,079,015.15	-8,299,595.88		1,011,515,348.27

41. 盈余公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,493,398,991.79			2,493,398,991.79
合　计	2,493,398,991.79			2,493,398,991.79

42. 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	-12,417,013,250.26	-3,684,807,310.14
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	-12,417,013,250.26	-3,684,807,310.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-31,969,608,969.90	-8,732,205,940.12
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26

（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	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24	62,707,419,469.87	54,785,901,151.87
其他业务收入	169,689,232.87	173,193,334.52	530,819,132.89	344,719,483.88
合　计	27,554,827,451.25	24,235,882,068.76	63,238,238,602.76	55,130,620,635.75

项　目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	27,342,273,996.88	63,030,722,659.08
租金收入	212,553,454.37	207,515,943.68
合　计	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76

(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	27,088,399,486.50	23,774,938,497.91	61,787,479,768.55	53,964,191,688.82
房地产建设	113,186,507.51	123,226,046.00	576,406,651.73	605,528,920.52
酒店经营	164,924,499.93	145,349,219.25	194,845,348.26	46,806,014.18
材料销售	18,627,724.44	19,174,971.08	148,687,701.33	169,374,528.35
合　计	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24	62,707,419,469.87	54,785,901,151.87

(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 2024 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 24,832,133,764.29 元。

(6) 其他说明

2024 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	2,189,307,351.58	7.99
第二名	1,318,311,308.26	4.81
第三名	1,179,308,617.43	4.31
第四名	961,557,324.15	3.51
第五名	776,881,642.66	2.84
小　计	6,425,366,244.08	23.46

2. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	57,014,759.97	98,966,011.96
教育费附加	25,155,928.22	44,738,846.80
地方教育附加	16,098,372.86	29,064,602.39
土地增值税	411,249,491.01	806,359,090.60
印花税	18,080,155.05	48,384,508.13
房产税	62,022,924.76	66,575,632.57
土地使用税	14,059,968.75	34,204,855.12
其他	8,457,842.67	11,300,514.06
合　计	612,139,443.29	1,139,594,061.63

3. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	265,179,223.92	507,311,734.22
职工薪酬	179,193,486.50	632,241,946.14
其他	44,350,556.67	96,182,494.60
合　计	488,723,267.09	1,235,736,174.96

4. 管理费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	680,029,686.46	929,638,072.91
办公行政费用	94,434,443.83	179,003,011.32
固定资产折旧	63,500,024.37	72,690,965.35
其他	321,562,948.31	314,804,849.15
合　计	1,159,527,102.97	1,496,136,898.73

5. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
减：利息收入[注]	208,052,991.26	348,972,508.55
汇兑损失	78,287,311.52	85,726,942.55
其他	35,644,387.97	25,340,077.90
合　计	7,923,835,407.45	3,711,760,328.00

[注]其中银行存款利息收入 2,400.71 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 17,252.23 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 1,152.36 万元

6. 其他收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	15,492,799.62	38,795,923.61	15,492,799.62
债务重组收益	-348,367,300.74	-875,573,993.96	-348,367,300.74
其他	4,677,435.63	25,584,135.73	4,677,435.63
合　计	-328,197,065.49	-811,193,934.62	-328,197,065.49

7. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-1,532,742,685.49	1,458,821,123.91
处置长期股权投资产生的投资收益	-428,549,102.71	-430,288,229.78
金融工具持有期间的投资收益	2,420,901.91	19,534.91

项　目	本期数	上年同期数
债务重组收益	39,872,938.65	95,382,668.73
合　计	-1,918,997,947.64	1,123,935,097.77

8. 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	-1,043,578,430.22	-678,135,136.50
按公允价值计量的投资性房地产[注]	-1,218,725,642.75	-63,703,702.91
合　计	-2,262,304,072.97	-741,838,839.41

[注]详见本财务报表附注五（一）12 之说明

9. 信用减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	-3,769,740,604.79	-601,728,230.48
财务担保信用减值损失	-1,329,218,833.73	
合　计	-5,098,959,438.52	-601,728,230.48

10. 资产减值损失

项　目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-12,951,584,504.32	-4,539,348,309.36
长期股权投资减值损失	-1,286,715,906.50	
其他非流动资产减值损失	-1,047,278,066.14	
合同取得成本减值损失	-169,573,116.34	-297,151,030.41
合同资产减值损失	-5,763,004.11	2,922,486.53
商誉减值损失	-2,639,186.68	
合　计	-15,463,553,784.09	-4,833,576,853.24

11. 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	3,895,523.07	-39,957,248.47	3,895,523.07
合　计	3,895,523.07	-39,957,248.47	3,895,523.07

12. 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	41,561,073.99	32,476,297.30	41,561,073.99
废旧物资处理收入	1,135,738.06	924,376.40	1,135,738.06
收购价格小于可辨认净资产公允价值		17,941,501.46	
其他	16,788,576.93	24,118,717.86	16,788,576.93
合　计	59,485,388.98	75,460,893.02	59,485,388.98

13. 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	380,000.00	22,749,476.00	380,000.00
违约损失	1,157,599,727.77	254,141,061.34	1,157,599,727.77
赔偿支出	18,358,456.59	62,184,442.29	18,358,456.59
滞纳金及罚款支出	1,055,442,246.68	967,630,944.70	14,257,527.71
非流动资产毁损报废损失	1,473,099.20	583,536.97	1,473,099.20
其他	16,345,967.94	39,687,165.89	16,345,967.94
合　计	2,249,599,498.18	1,346,976,627.19	1,208,414,779.21

14. 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	730,200,298.32	1,205,895,907.15
递延所得税费用	-29,417,267.76	572,802,125.94
合　计	700,783,030.56	1,778,698,033.09

(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	-34,123,510,733.15	-6,651,485,238.93
按母公司适用税率计算的所得税费用	-8,530,877,683.29	-1,662,871,309.73
子公司适用不同税率的影响	175,122,279.12	97,379,616.00
调整以前期间所得税的影响	19,488,298.96	158,667,272.33
非应税收入的影响	398,754,641.39	360,096,090.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	175,104,199.06	317,233,028.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-93,133,857.91	-138,760,391.20
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	8,436,349,101.99	2,563,195,944.74
其他	119,976,051.25	83,757,782.45
所得税费用	700,783,030.56	1,778,698,033.09

15. 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)40 之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要投资活动有关的现金

(1) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项　目	本期数	上年同期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,496,447.68	
其中：重庆万弘久企业管理有限公司(以下简称重庆万弘久）		
济南金科西城		
济南金科骏耀房地产开发有限公司（以下简称济南金科骏耀）		
南京金宸		
上饶鸿瑄房地产开发有限公司（以下简称上饶桃李郡）	1,496,447.68	

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	227,513,043.34	273,053,545.93
其中：重庆万弘久		94,382,726.84
济南金科西城		109,455,391.63
济南金科骏耀		69,215,427.46
南京金宸	157,688,949.71	
上饶桃李郡	69,824,093.63	
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]	226,016,595.66	273,053,545.93
处置子公司收到的现金净额		

[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“支付其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项　目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	268,455,453.98	53,000,000.00
其中：衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称湖南长沙衡阳市蒸湘区天台路126亩项目）		53,000,000.00
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信平台）	268,455,453.98	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		145,898,626.96
其中：湖南长沙衡阳市蒸湘区天台路126亩项目		145,898,626.96
金科置信平台	2,699,566.11	
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		
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]		92,898,626.96
取得子公司支付的现金净额	265,755,887.87	

[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

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(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	544,415,476.47	1,059,311,720.57
合作方经营往来款	31,700,774.14	121,238,359.02
单位资金往来	1,722,101,154.26	4,254,045,476.33
保证金	68,653,210.54	185,494,869.68
代收代缴款项	100,239,821.81	156,895,168.53
利息收入	24,007,128.55	56,764,811.72
财政补贴款	13,171,172.01	13,268,430.14
其他	2,020,354,369.42	120,365,289.61
合　计	4,524,643,107.20	5,967,384,125.60

(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	110,578,340.67	354,347,567.78
合作方经营往来款	266,206,786.50	360,598,809.44
单位资金往来	1,151,813,277.81	1,871,474,548.07
保证金	134,031,919.23	196,320,672.55
付现费用	803,902,474.62	1,254,906,579.92
代收代缴款项	175,057,323.09	326,412,973.66
其他	519,903,315.64	1,808,917,207.88
合　计	3,161,493,437.56	6,172,978,359.30

(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		141,160,701.60
合　计		141,160,701.60

(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
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	385,345,659.04	364,581,264.92
合　计	385,345,659.04	364,581,264.92

(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
政府纾困资金	443,893,106.18	
重整投资人保证金	386,288,000.00	
贷款保证金		2,250,000.00
合　计	830,181,106.18	2,250,000.00

(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
重整投资人保证金	301,288,000.00	
归还政府纾困资金	157,608,405.19	
退还重整投资人保证金	85,000,000.00	
购买子公司少数股权付款	9,677,126.83	28,115,322.45
支付租赁款	4,044,381.99	10,814,506.72
支付子公司少数股东减资款		1,665,063.00
合　计	557,617,914.01	40,594,892.17

3. 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	-34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
加:资产减值准备	15,463,553,784.09	5,435,305,083.72
信用减值准备	5,098,959,438.52	
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	144,493,565.06	160,473,488.93
无形资产摊销	24,180,762.91	21,939,170.70
长期待摊费用摊销	24,456,341.66	17,651,330.12
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）	-3,895,523.07	39,957,248.47

补充资料	本期数	上年同期数
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,473,099.20	583,536.97
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	2,262,304,072.97	741,838,839.41
财务费用（收益以“－”号填列）	8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
投资损失（收益以“－”号填列）	1,918,997,947.64	-1,123,935,097.77
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	279,850,042.70	766,590,460.10
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-309,267,310.45	-193,788,334.16
存货的减少（增加以“－”号填列）	17,120,155,775.09	42,285,464,887.41
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,676,752,760.95	-6,169,805,323.38
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-14,216,175,848.01	-41,040,000,541.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-674,003,677.13	-3,538,242,706.64
(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		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
减：现金的期初余额	3,929,727,398.32	10,126,379,193.61
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	-2,717,214,045.38	-6,196,651,795.29

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
1) 现金	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
其中：库存现金	134,056.78	321,346.36
可随时用于支付的银行存款	1,212,379,296.16	3,929,406,051.96

项　目	期末数	期初数
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	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项　目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
司法冻结	1,109,035,578.53	2,880,761,022.43	使用受到限制
各类保证金及其他受限资金	447,917,216.03	227,037,370.38	使用受到限制
小　计	1,556,952,794.56	3,107,798,392.81	

5. 筹资活动相关负债变动情况

项　目	期初数	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款	6,062,906,634.62	24,000,000.00	26,080,818.33
长期借款（含一年内到期的长期借款）	42,481,153,519.81	175,569,561.13	435,226,674.84
应付债券（含一年内到期的应付债券）	15,246,700,509.40		124,220,254.95
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	22,994,941.50		1,119,437.14
小　计	63,813,755,605.33	199,569,561.13	586,647,185.26

（续上表）

项　目	本期减少		期末数
	现金变动	非现金变动	
短期借款	49,153,339.81	764,474,677.52	5,299,359,435.62
长期借款（含一年内到期的长期借款）	1,185,500,658.50	2,203,550,441.79	39,702,898,655.49
应付债券（含一年内到期的应付债券）			15,370,920,764.35
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	4,044,381.99	6,760,388.25	13,309,608.40
小　计	1,238,698,380.30	2,974,785,507.56	60,386,488,463.86

(四) 其他

1. 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	36,214.42	7.1884	260,323.74
港币	59,482.12	0.92604	55,082.82
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	7.1884	1,127,141,120.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	7.1884	2,336,230,000.00

2. 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

本集团通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。合资格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本集团的书面同意后，直接向供应商支付保理款。本集团在保理到期日前需将应付款足额支付至相应融资保理商以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，本集团终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入。在本集团到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入筹资活动现金流。

(2) 供应商融资安排相关负债情况

1) 相关负债账面价值

项　目	期末数	期初数
应付账款	1,245,411,755.00	1,353,773,390.01
其中：供应商已收到款项	1,245,411,755.00	不适用
小　计	1,245,411,755.00	

2) 相关负债付款到期日区间

项　目	期末付款到期日区间
属于融资安排的负债	达到付款节点后的 360-720 天
不属于融资安排的可比应付账款	达到付款节点后 1-30 天

3) 相关负债非现金变动情况

非现金变动类型	本期数	上年同期数
处置子公司导致应付账款减少	16,716,477.47	不适用

六、在其他主体中的权益

（一）企业集团的构成

公司将重庆金科等789家子公司纳入合并财务报表范围。

（二）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	购买日	购买日的确定依据
郑州新银科置业有限公司(以下简称郑州新银科）	2024年5月8日	8,685.33	100.00	股权受让	2024年5月8日	财产权交接日
金科置信平台	2024年7月17日	114,281.31	100.00	股权受让	2024年7月17日	财产权交接日
重庆宸高房地产经纪有限公司（以下简称重庆宸高）	2024年5月23日	0.0001	100.00	股权受让	2024年5月23日	财产权交接日
重庆惠品博	2024年4月8日	10.00	100.00	股权受让	2024年4月8日	财产权交接日

（续上表）

被购买方名称	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	购买日至期末被购买方的现金流量		
			经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
郑州新银科	22,050.57	-19,627.40	-284.17	2.35	
金科置信平台	1,049.98	4,016.05	-147.84	51.41	-67.17
重庆宸高	115.84	-46.73	120.99		
重庆惠品博	747.94	-12.86	-482.04		500.00

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项　目	郑州新银科	金科置信平台	重庆宸高	重庆惠品博
合并成本				
现金	3,896.00	31,545.00	0.0001	10.00
购买日之前持有的股权于	4,789.33	69,745.43		

项　目	郑州新银科	金科置信平台	重庆宸高	重庆惠品博
购买日的公允价值				
合并成本合计	8,685.33	101,290.43	0.0001	10.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,685.33	101,290.43	0.0001	10.00
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				

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：万元

项　目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	300,411.20	300,405.19
货币资金	551.81	551.81
应收账款	430.89	430.89
预付款项	220.88	220.88
其他应收款	160,669.52	160,669.52
存货	75,369.64	75,363.63
其他流动资产	3,734.84	3,734.84
长期股权投资	54,801.03	54,801.03
固定资产	8.61	8.61
递延所得税资产	4,623.98	4,623.98
负债	177,434.56	176,541.23
短期借款	5,690.00	5,690.00
应付账款	22,138.82	22,138.82
预收款项	7.66	7.66
合同负债	0.48	0.48
应付职工薪酬	484.59	484.59
应交税费	8,122.08	8,122.08
其他应付款	115,017.37	114,124.04
合同负债	23,897.44	23,897.44
一年内到期的非流动负债	803.50	803.50
其他流动负债	1,272.62	1,272.62

项　目	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	122,976.64	123,863.96
减：少数股东权益		
取得的净资产	122,976.64	123,863.96

（三）处置子公司

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
德州金齐产业园开发有限公司（以下简称德州金齐产业园）	300.0000	100.00	股权转让	2024 年 4 月 26 日	控制权实际移交	-1,034.67
信阳金启房地产开发有限公司（以下简称信阳金启）	0.0001	51.00	股权转让	2024 年 5 月 10 日	控制权实际移交	2,532.58
常德市宏韵房地产开发有限公司（以下简称常德宏韵）		100.00	股权转让	2024 年 6 月 30 日	控制权实际移交	422.85
山西建业康居房地产开发有限公司（以下简称山西建业康居）	0.0001	45.00	股权转让	2024 年 7 月 3 日	控制权实际移交	-2,118.79
济南海睿房地产开发有限公司（以下简称济南海睿）	569.1739	99.40	股权转让	2024 年 8 月 10 日	控制权实际移交	7,238.64
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司（以下简称宝鸡盛世）		70.00	股权转让	2024 年 8 月 5 日	控制权实际移交	4.60
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称佛山葆鑫九骏）		100.00	股权转让	2024 年 6 月 18 日	控制权实际移交	-27,997.85
济南金泉房地产开发有限公司（以下	3,897.2080	69.62	股权转让	2024 年 8 月 13 日	控制权实际移	-5,281.49

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
简称济南金泉）					交	
上饶桃李郡	10,069.7103	34.00	股权转让	2024 年 12 月 28 日	控制权实际移交	-2,226.89
济宁金科城投产业发展有限公司（以下简称济宁金科城投）	27,739.5171	51.00	股权转让	2024 年 8 月 1 日	控制权实际移交	7,652.43

（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
德州金齐产业园						
信阳金启						
简称常德宏韵						
山西建业康居	6.00	282.50	282.50			
济南海睿						
宝鸡盛世						
佛山葆鑫九骏						
济南金泉						
上饶桃李郡						
济宁金科城投						

（四）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
泉州金科产业	本期新设	2022 年 6 月 9 日[注]		100.00%
泉州金科鸿升	本期新设	2022 年 9 月 2 日[注]		51.00%
杭州金科企业	本期新设	2020 年 12 月 7 日[注]		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
上海众鑫	本期新设	2021 年 11 月 17 日[注]		100.00%
重庆金科金建管企业管理有限责任公司	本期新设	2023 年 4 月 27 日[注]		100.00%
广州霖雍泽建管佳	本期新设	2023 年 10 月 27 日[注]		100.00%
重庆金鹄腾商业	本期新设	2023 年 7 月 27 日[注]		100.00%
重庆博隆	本期新设	2024 年 3 月 13 日		100.00%
重庆腾益	本期新设	2024 年 3 月 13 日		100.00%
重庆宸弘璟	本期新设	2024 年 8 月 21 日		100.00%
重庆维锦建管佳	本期新设	2024 年 3 月 1 日		100.00%
达州洪宁山	本期新设	2024 年 1 月 19 日		100.00%
成都金睿福房地产开发有限公司	本期新设	2024 年 1 月 25 日	100,000.00	100.00%
渠县洪宁淼	本期新设	2024 年 4 月 15 日		100.00%
陕西启航卓悦	本期新设	2024 年 4 月 12 日		100.00%
北京京润	本期新设	2024 年 6 月 3 日	50,000.00	100.00%
天津霖雍泽建管佳	本期新设	2023 年 12 月 15 日[注]		100.00%
无锡金俊	本期新设	2024 年 6 月 26 日		100.00%
湖北金祥元商务咨询有限责任公司	本期新设	2024 年 1 月 10 日		100.00%
吉首金建管	本期新设	2024 年 8 月 14 日		100.00%
广西贵港金盛昌房地产开发有限责任公司	本期新设	2024 年 4 月 2 日	250,000,000.00	100.00%
广西金建管	本期新设	2024 年 6 月 28 日		100.00%
杭州承喆	本期新设	2024 年 3 月 14 日		51.00%
重庆庆材兴	本期新设	2024 年 4 月 8 日		100.00%
重庆昊科装饰	本期新设	2024 年 1 月 29 日		100.00%
重庆科宇	本期新设	2024 年 3 月 27 日	100,000.00	100.00%
重庆佳义金商贸	本期新设	2024 年 4 月 9 日	100,000.00	100.00%
重庆佰兴商贸	本期新设	2024 年 9 月 13 日	500.00	100.00%
重庆金宝轩	本期新设	2024 年 2 月 5 日	4,000.00	70.00%
高驰鑫力（重庆）能源科技有限公司	本期新设	2024 年 3 月 18 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
重庆驰弘嘉	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆金琨鑫	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆金鹄瑞	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆山之海	本期新设	2024 年 7 月 16 日		100.00%
重庆新质城更	本期新设	2024 年 3 月 20 日		100.00%
成都融康领航	本期新设	2024 年 10 月 10 日		100.00%
广西众管顺企业管理有限公司	本期新设	2024 年 10 月 29 日		50.00%
重庆昊饰金	本期新设	2024 年 12 月 12 日		100.00%
重庆盛同驰辉	本期新设	2024 年 9 月 25 日		100.00%
上海众鑫博远	本期新设	2024 年 9 月 18 日		100.00%
上海果皮	本期新设	2024 年 5 月 11 日		70.00%
重庆泽初泓	本期新设	2024 年 12 月 17 日	131,100,000.00	100.00%

[注]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	本期净利润
嘉善百俊房地产开发有限公司（以下简称嘉善百俊）	[注 1]	2024 年 8 月 16 日	229,191,493.14	2,933,747.06
江苏金峻企业管理有限公司（以下简称江苏金峻）	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-53,876,883.76	-13,167,566.40
江苏金渝企业管理有限公司（以下简称江苏金渝）及其子公司	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-29,052,537.08	-4,378,596.84
江苏珺璟企业管理有限公司（以下简称江苏珺璟）	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-13,553,979.15	-1,377,672.58
苏州常骏房地产开发有限公司（以下简称苏州常骏）	[注 1]	2024 年 12 月 17 日	-91,765,803.98	-15,222,244.37
苏州金宸房地产开发有限公司（以下简称苏州金宸）	[注 1]	2024 年 7 月 23 日	621,667,928.95	-3,671,420.23
平阳金瑞房地产开发有限公司（以下简称平阳金瑞）及其子公司	[注 1]	2024 年 4 月 12 日	63,652,331.15	-96,247.27
重庆骐鼎建设工程管理有限公司（以下简称重庆骐鼎）	[注 1]	2024 年 8 月 8 日	173,769,593.16	-10,616,471.37
唐山金梁昱	[注 2]	2024 年 8 月 15 日	617,415,724.87	-1,176,812.04
南京金宸	[注 2]	2024 年 12 月 25 日	1,456,258,608.93	-7,951,341.42

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	本期净利润
唐山昱金梁企业管理有限公司(以下简称唐山昱金梁)	[注 2]	2024 年 8 月 15 日	4,325.25	-1,197.97
云南金百俊房地产开发有限公司	注销	2024 年 2 月 28 日		
唐山金科房地产开发有限公司	注销	2024 年 3 月 7 日		-14,300.00
天津金疆华北新能源有限公司	注销	2024 年 9 月 5 日		-2,458.44
天津金疆华东新能源有限公司	注销	2024 年 5 月 15 日		-4.29
徐州百俊房地产有限公司	注销	2024 年 6 月 17 日		-49.87
天津金疆华南新能源有限公司	注销	2024 年 7 月 19 日		-2,992.13
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	注销	2024 年 5 月 30 日		-71.35
长沙航轩商务咨询服务有限公司	注销	2024 年 3 月 22 日		-16,716.21
天津金疆西南新能源有限公司	注销	2024 年 4 月 22 日		83.52
天津金百俊企业管理有限公司	注销	2024 年 7 月 18 日		-29,616.12
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	注销	2024 年 3 月 25 日		-241.52
句容科宸建筑工程有限公司	注销	2024 年 5 月 31 日		
金科城建发展有限公司	注销	2024 年 1 月 11 日		
重庆呈泰商贸有限公司	注销	2024 年 5 月 11 日		-334.15
重庆格远林生活服务有限公司	注销	2024 年 2 月 27 日		54.15

[注 1] 因其未按时偿付债务，上述公司分别被债权人申请进入破产清算阶段，相关法院已于 2024 年 12 月 31 日前裁定受理并指定第三方担任破产清算或重整管理人，该等子公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，本公司对其已实质丧失控制权，故未再将其纳入合并报表范围

[注 2] 根据相关补充约定，公司本期对唐山金梁昱、南京金宸和唐山昱金梁丧失控制权，转为合营企业

(五) 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
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	2024 年 2 月 23 日	51.00%	100.00%
常熟金俊房地产开发有限公司（以下简称常熟金俊）	2024 年 12 月 28 日	51.00%	100.00%

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
烟台百俊房地产开发有限公司（以下简称烟台百俊）	2024 年 12 月 30 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	佛山金翠	常熟金俊	烟台百俊
购买成本/处置对价			
现金	2,000,000.00	389,800,655.51	5,838,880.00
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00	389,800,655.51	5,838,880.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	16,610,096.06	399,953,822.94	49,241,031.15
差额	-14,610,096.06	-10,153,167.43	-43,402,151.15
其中：调整资本公积	14,610,096.06	10,153,167.43	43,402,151.15

（六）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

本期无重要的合营企业或联营企业。

2. 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	8,279,521,452.13	8,332,726,899.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-489,009,535.21	242,009,637.40
其他综合收益		-4,162,900.50
综合收益总额	-489,009,535.21	237,846,736.90
联营企业		
投资账面价值合计	9,253,685,052.86	13,049,229,390.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,043,733,150.28	1,216,811,486.51
其他综合收益	648,969.48	-111,995.61
综合收益总额	-1,043,084,180.80	1,216,699,490.90

3. 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。

（七）其他

截至 2024 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
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	60.00%	金融机构借款/债券展期
南京市兴翔房地产开发有限公司	30.00%	金融机构借款
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
泸州金泓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
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	99.11%	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
内江金科弘景房地产开发有限公司	99.09%	非金融机构借款
成都金昱诚房地产开发有限公司	95.00%	金融机构借款
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	99.38%	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
成都金瑞盛房地产开发有限公司	100.00%	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
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	97.62%	非金融机构借款
射洪金科弘景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
昭通金宸房地产开发有限公司	51.00%	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
北京金科天宸荟商业管理有限公司	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
天津金科津耀置业有限公司	100.00%	非金融机构借款/债券展期
沈阳澳源房地产开发有限公司	100.00%	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

公司名称	股权质押比例	质押目的
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
天津滨奥置业有限公司	70.00%	债券展期
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
宜兴科润房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
常州梁悦置业有限公司	51.00%	金融机构借款
阜阳金骏房地产开发有限公司	97.86%	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
南京常俊房地产开发有限公司	70.23%	金融机构借款
江阴科宸房地产开发有限公司	100.00%	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
苏州协竣	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
盐城百俊房地产开发有限公司	100.00%	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
金科地产集团武汉有限公司	40.00%	非金融机构借款
武汉军泰置业有限公司	51.00%	非金融机构借款
宜昌金宏房地产开发有限公司	98.00%	债券展期
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
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	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
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	100.00%	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
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆相龙实业发展有限公司	99.00%	非金融机构借款

公司名称	股权质押比例	质押目的
重庆星坤房地产开发有限公司	99.00%	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
安顺金科澳维房地产开发有限公司	60.00%	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
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/债券展期
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
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
化州市金瀚房地产开发有限公司	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/债券展期
汕头金科房地产开发有限公司	99.64%	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
桂林真龙房地产开发有限公司	60.00%	金融机构借款
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
安康景宜置业有限公司	90.00%	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
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	100.00%	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
上海暄烜企业管理咨询有限公司	100.00%	非金融机构借款
上海展粹企业管理有限公司	100.00%	非金融机构借款
重庆金科顺星房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
济南俊通房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
河南远威置业有限公司	50.10%	金融机构借款
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
荥阳金科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
南昌金坚房地产开发有限公司	100.00%	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
温州金瑶置业有限公司	60.00%	金融机构借款
湖州东渡房地产开发有限公司	100.00%	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
绍兴金翎置业有限公司	33.71%	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
重庆金达科畅博翠云邸	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
重庆金樾唐企业管理有限公司	82.85%	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
重庆瑞磊企业管理有限公司	17.85%	金融机构借款
汇宜地产	99.28%	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
遵义宸梁房地产有限公司	100.00%	非金融机构借款
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
遵义星聚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
齐河金慧产业服务有限公司	1.00%	金融机构借款
成都金启盛泽房地产开发有限公司	60.00%	债券展期
天津世纪兴房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
武汉金锦昭房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
贵州金科新光房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
南宁金晟铭房地产开发有限公司	30.00%	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

公司名称	股权质押比例	质押目的
长沙航麒房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
金科地产集团湖北有限公司	51.00%	金融机构借款

七、政府补助

（一）本期新增的政府补助情况

项　目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	
其中：计入其他收益	15,006,348.19
合　计	15,006,348.19

（二）涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	其他减少[注]
递延收益	205,187,185.85	6,400,000.00	486,451.43	85,488,700.00
小　计	205,187,185.85	6,400,000.00	486,451.43	85,488,700.00

（续上表）

项　目	期末数	与资产/收益相关
递延收益	125,612,034.42	与收益相关
小　计	125,612,034.42	

[注]系本期不再纳入合并范围减少

（三）计入当期损益的政府补助金额

项　目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	15,492,799.62	38,795,923.61
合　计	15,492,799.62	38,795,923.61

八、与金融工具相关的风险

（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附注五(一)2、五(一)4、五(一)6 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) 应收款项和合同资产

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 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款和合同资产的 15.44%（2023 年 12 月 31 日：14.25%）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，形成流动性风险，截至 2024 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 494.48 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	5,507,978.84	5,851,157.86	4,514,077.40	742,714.56	594,365.90
交易性金融负债	351,485.31	351,485.31		351,485.31	
应付账款	3,034,179.73	3,034,179.73	3,034,179.73		
其他应付款	5,069,240.13	5,117,936.39	4,886,792.27	136,592.37	94,551.75
应付债券	1,659,857.28	1,659,857.28	1,659,857.28		
租赁负债	1,330.96	1,435.09	534.35	900.74	
小　计	15,624,072.25	16,016,051.66	14,095,441.03	1,231,692.98	688,917.65

（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
金融机构借款	5,418,453.71	5,865,432.40	3,475,467.85	1,843,997.03	545,967.52
交易性金融负债	247,127.46	247,127.46			247,127.46
应付账款	3,095,030.79	3,095,030.79	3,095,030.79		

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
其他应付款	4,065,034.82	4,205,060.77	4,176,096.19	28,964.58	
应付债券	1,612,117.93	1,742,398.75	624,906.97	1,117,491.78	
租赁负债	2,299.49	2,511.26	928.33	1,582.93	
小　计	14,440,064.20	15,157,561.43	11,372,430.13	2,992,036.32	793,094.98

（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2024年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,530,080.22万元（2023年12月31日：人民币2,791,004.05万元），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)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	730,219.58		954,091,162.86	954,821,382.44
2.其他非流动金融资产			13,600,631.00	13,600,631.00
3.投资性房地产			9,515,672,662.03	9,515,672,662.03
持续以公允价值计量的资产总额	730,219.58		10,483,364,455.89	10,484,094,675.47
4.交易性金融负债				
(1)交易性金融负债				
衍生金融负债	3,514,853,072.40			3,514,853,072.40
持续以公允价值计量的负债总额	3,514,853,072.40			3,514,853,072.40

（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获取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

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。

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。

（四）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债等，其账面价值与公允价值差异较小。

十、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

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
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	重庆市渝北区龙溪街道佳园路2号康田凯旋国际1幢1-4	一般项目：利用自有资金从事项目投资；利用自有资金从事房地产及建筑业投资；投资咨询；融资信息咨询
东方银原（北京）材料有限公司(以下简称东方银原）	北京市朝阳区芍药居北里201号楼1至2层109	一般项目:建筑材料销售;化工产品销售（不含许可类化工产品）;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;社会经济咨询服务;市场调查（不含涉外调查）;高性能有色金属及合金材料销售;高性能纤维及复合材料销售;有色金属合金销售;食用农产品批发;食用农产品零售;互联网销售（除销售需要许可的商品）;食品销售（仅销售预包装食品）;企业管理;会议及展览服务;包装服务

（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
金科控股	5,000.00			[注1]、[注2]
财聚投资	190,427.87			[注3]
东方银原	10,000.00			[注1]

[注1]黄红云持有金科控股51%股权并拥有100%表决权，2024年9月，黄红云、金科控股与东方银原签订《一致行动协议》，东方银原成为黄红云、金科控股的一致行动人，截至报告日，东方银原累计持股10,063,300股，占公司总股本的0.19%

[注2]2024年9月，黄红云、金科控股与红星家具集团有限公司（以下简称红星家具）、广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）签订《一致行动协议之解除协议》，红星家具、广东弘敏（已注销）不再系黄红云、金科控股的一致行动人

[注 3]2024 年度金科控股的控股子公司财聚投资通过二级市场以集中竞价交易方式增持公司股份24,880,900股，累计持股46,560,000股，占公司总股本的0.87%。截至报告日，金科控股、黄红云、财聚投资、东方银原分别持有公司4.55%、8.78%、0.87%、0.19%的股份，黄红云及其上述一致行动人合计持有公司768,264,144股，占公司总股本的14.39%

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

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六之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	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
贵州华胜永信置业有限公司（以下简称贵州华胜永信）	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

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
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	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
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
湖南金科景朝产业运营管理有限公司（以下简称景朝产运）	系合营企业湖南景朝之合营企业
长沙盛地金云开发投资有限公司（以下简称长沙盛地金云）	系合营企业湖南景朝之合营企业
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
济南金瑞房地产开发有限公司（以下简称济南金瑞）	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
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
海南金麟产融商业管理有限公司（以下简称海南金麟）	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
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
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
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
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
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
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	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
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
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
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	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
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
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
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
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
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
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）	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
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
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
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	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
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	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
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
郑州金绍企业管理咨询有限公司（以下简称郑州金绍）	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
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
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
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
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
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	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
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
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	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
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
山西建业康居	合营企业
唐山昱金梁	合营企业
成都嘉善商务服务管理有限公司（以下简称成都嘉善商务）	合营企业
重庆科易泰建管佳企业管理有限责任公司（以下简称重庆科易泰）	合营企业
大连金盛睿驰置业有限公司（以下简称大连金盛睿驰）	合营企业
成都嘉源汇能源有限公司（以下简称成都嘉源汇）	合营企业
重庆万弘久	合营企业
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
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
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
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
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	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
南通海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	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
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
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
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
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合营企业
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
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
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
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
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
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	联营企业
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
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称重庆新起点装饰）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
湖南金科物业服务有限公司（以下简称湖南金科物业）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
河南金科智慧城市服务有限公司（以下简称河南金科智慧）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金科金辰酒店管理集团有限公司（以下简称金科金辰酒店）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆都科圣嘉）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
贵州金科物业服务有限公司（以下简称贵州金科物业）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐冠选食品有限公司（以下简称重庆金颐冠选）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐餐饮服务有限公司（以下简称重庆金颐餐饮）	系联营企业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）	系联营企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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金云悦企业管理咨询有限公司（以下简称金云悦企业）	系联营企业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）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司（以下简称绵阳金科鑫远）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
金悦未来生活服务有限公司（以下简称金悦未来生活）	系联营企业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）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金易欧商业管理有限公司（以下简称金易欧商管）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓悦慧家居有限公司（以下简称重庆金晓悦慧）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
贵州金科物业	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆康程航空票务代理有限公司（以下简称康程票务)	金科智慧服务之全资子公司
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司（以下简称重庆渝钱斗斗)	金科智慧服务之全资子公司
重庆天智慧启科技有限公司（以下简称天智慧启）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司（以下简称重庆天汇宝）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆天构建筑设计咨询有限公司（以下简称天构建筑咨询）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安服务）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
旭哲（重庆）物业管理有限公司（以下简称旭哲重庆物业）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金博思教育科技有限公司（以下简称重庆金博思教育）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金令智能设备有限公司（以下简称金令智能）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金螳螂广告有限公司（以下简称重庆金螳螂）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金庆智慧生活服务有限公司（以下简称金庆智慧生活）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金伶思企业管理咨询有限公司（以下简称金伶思企管）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
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）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称重庆韵涵）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
山西金缘物业服务有限公司（以下简称金缘物业）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	系联营企业金科智慧服务之合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
温州市梁逸置业有限公司（以下简称梁逸置业）	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
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
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	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
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
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	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
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	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
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
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
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	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
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
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	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
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
泰安金旸华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旸华）	联营企业
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
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旸之全资子公司
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业梁逸置业之全资子公司
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
鑫海汇置业	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	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
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
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
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
银海租赁	联营企业
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	[注 1]
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）	[注 1]
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	[注 1]
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	[注 1]
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	[注 2]
山东蓝海领航产业园建设有限公司（以下简称蓝海领航）	[注 3]
山东领航置业有限公司（以下简称山东领航）	系合营企业蓝海领航之全资子公司
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	[注 3]
天津金福顺	联营企业[注 4]
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系金科置信平台之全资子公司
郑州新银科	[注 5]
金科置信平台	[注 5]
台州世茂新里程	[注 6]
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	[注 6]

[注 1]原系公司之联营企业，2023 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 2]原系公司之合营企业，2023 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，2024 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 4]系公司董事、高管和公司共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 5]原系公司之合营企业，2024 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

[注 6]系公司之联营企业，报告期内已被法院裁定破产清算

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
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[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]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
衢州爱琴海商业管理有限公司（以下简称衢州爱琴海）	[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]
凯乾嘉（浙江）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉浙江）	[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]
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]
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]
温州爱琴海商业管理有限公司（以下简称温州爱琴海)	[注 1]
昆明星琴商业管理有限公司（以下简称昆明星琴商管)	[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]
贵阳爱凯星置业有限公司（以下简称贵阳爱凯星）	[注 1]
云南爱聚购科技有限公司（以下简称云南爱聚购）	[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]
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]
大理星凯商业管理有限公司（以下简称大理星凯商业)	[注 1]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	[注 2]
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	[注 2]
金科控股	[注 2]
平湖悦泽房地产开发有限公司（以下简称平湖悦泽）	[注 3]
徐州硕立房地产开发有限公司（以下简称徐州硕立）	[注 3]
济南金科骏耀	[注 3]
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金乾）	[注 3]
南京金嘉润房地产开发有限公司（以下简称南京金嘉润）	[注 3]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 4]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设)	[注 4]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 4]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 4]
安顺中瑾黔房地产开发有限公司（以下简称安顺中瑾)	[注 4]
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 5]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 5]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 5]
王洪飞	[注 6]
方明富	[注 7]
俞跃临	系公司原副董事长和职工董事王洪飞之配偶
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称杰夫教育）	公司监事会主席刘忠海曾任董事长
重庆华邦融汇商业保理有限公司（以下简称华邦融汇)	公司监事会主席刘忠海先生担任其母公司的独立董事
杨程钧	公司总裁
罗利成	公司联席总裁
李菊娥	公司联席总裁王伟之配偶
段蒙蒙	公司副总裁黄中强之配偶
韩竑	公司原职工监事韩翀之兄弟姐妹
韩雪梅	公司原职工监事韩翀之兄弟姐妹
黄斯诗	实际控制人之女
重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）	实控人之女黄斯诗控制的公司
黄洪英	实际控制人之妹
梁忠太	公司监事
季小林	公司监事梁忠太之配偶

[注 1]系原一致行动人红星家具集团控制的公司

[注 2]系实控人黄红云直接控制的公司或间接控制的公司

[注 3]系 2023 年公司因破产清算和破产重整导致丧失控制权的公司

[注 4]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 5]原系黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司与公司共同参股的公司，因股权变化后已无重大影响

[注 6]系公司原副董事长、职工董事，已于 2023 年 4 月辞去该职务

[注 7]系公司原副总裁，已于 2023 年 4 月辞去该职务

（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) 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
重庆金博思教育	接收劳务	670,860.86	188,950.05
金悦未来生活	接收劳务	610,925.66	
金科智慧服务	接收劳务	50,581,871.92	43,002,690.81
天智慧启	购买商品	4,762,144.38	10,763,556.33
科振酒店	接收劳务	5,457.73	2,940.49
贵州华胜永信	接收劳务	112,025.09	
重庆腾界商贸	接收劳务	122,291.75	326,107.33
绵阳金科鑫远	接收劳务	390,411.60	332,776.94
重庆金颐冠选	购买商品	17,610.62	5,901.08
金鸿通建筑	接收劳务	2,715,434.67	8,589,235.39
雅安金宏	购买商品	10,147,106.19	
重庆天汇宝	接收劳务	3,877,488.25	17,000,241.82
遂宁川达	购买商品	25,696,982.00	
金令智能	接收劳务	1,844,561.95	2,937,494.41
金科金辰酒店	接收劳务	12,489,756.58	15,725,838.03
河南金科智慧	接收劳务	16,981.13	506,878.36
重庆新起点装饰	接收劳务	64,555.52	
伊士顿智能电梯	接收劳务	82,667.00	
金云悦企业	接收劳务	105,000.00	
金科新商业	接收劳务	509,032.56	28,847.31
重庆迪芬艺汇	接收劳务		35,047.78
上海爱琴海	接收劳务	3,093,750.00	5,683,962.18
重庆金螳螂	接收劳务		987,960.23

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金易房企管	接收劳务		22,512,551.49
天构建筑咨询	接收劳务		177,823.50
威震保安服务	接收劳务		1,172,326.30
金庆智慧生活	接收劳务		21,904.12
金瓴餐饮	接收劳务		745,321.21
金晓心悦餐饮	接收劳务		7,500.00
小　计		117,916,915.46	130,755,855.16

(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
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	20,860,652.30	36,962,677.88
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	16,239,334.51	57,429,740.39
重庆金美圆	出售商品、提供劳务	13,841,068.16	7,321,403.21
贵州华胜永信	出售商品、提供劳务	12,718,287.32	14,950,748.65
云南金嘉	出售商品、提供劳务	10,425,878.36	1,256,133.12
淮安金吉	提供劳务	10,103,538.17	7,325,596.81
金科智慧服务	提供劳务	7,852,840.76	2,060,117.45
重庆金江联	出售商品、提供劳务	7,033,123.71	355,375.19
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	6,848,050.17	12,894,088.62
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	6,254,967.30	9,940,145.30
重庆品锦悦	提供劳务	5,786,851.41	3,720,280.11
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	5,479,854.00	12,808,665.69
重庆景焕金	出售商品、提供劳务	4,706,020.49	904,556.95
天津睿建	提供劳务	4,443,773.73	
温州荣耀	出售商品、提供劳务	4,149,762.48	1,027,358.49
广西汇贤	出售商品、提供劳务	3,880,413.86	9,421,609.44
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	3,813,239.41	373,584.91
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	3,461,747.21	22,432,986.54
俞跃临	出售商品	3,386,878.90	
重庆科世金	出售商品、提供劳务	3,377,194.14	19,938,418.34

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	3,276,036.52	20,199,793.70
大连金科九里	出售商品、提供劳务	2,896,898.15	5,521,669.41
重庆金宇洋	出售商品、提供劳务	2,821,445.53	1,604,939.00
重庆金永禾	提供劳务	2,800,340.41	
广州景誉	出售商品、提供劳务	2,471,088.89	13,153,387.77
上海红星停车	提供劳务	1,930,602.31	1,692,957.13
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	1,695,165.36	4,907,321.96
重庆蓝波湾	提供劳务	1,578,583.23	2,907,386.05
张家港东峻	出售商品、提供劳务	1,471,670.09	8,160,386.86
济南金科西城	出售商品、提供劳务	1,110,369.13	8,426,483.68
金易房企管	出售商品		282,896,314.78
重庆美宸	出售商品、提供劳务	979,030.09	4,998,842.79
成都青羊工业	提供劳务	924,528.30	
柳州同鑫	提供劳务	919,886.44	
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	903,151.64	2,758,511.01
邯郸梁瑞	提供劳务	871,957.42	2,848,301.80
重庆碧金辉	提供劳务	823,790.36	326,998.45
无锡福阳	出售商品、提供劳务	751,750.21	
重庆金碧辉	提供劳务	718,332.83	162,059.00
宁波龙红	提供劳务	584,756.16	350,742.60
嘉兴金雅	提供劳务	566,037.73	
重庆金美碧	提供劳务	533,822.36	
宿迁市通金弘	提供劳务	531,603.76	
金上百世	出售商品、提供劳务	509,239.33	1,987,825.16
九江华地	出售商品、提供劳务	484,293.44	1,679,040.40
昆明红星太平洋	提供劳务	555,931.66	1,072,341.57
重庆肃品	提供劳务	264,150.95	
常州天宸	出售商品、提供劳务	259,905.65	1,016,097.40
大连弘坤	出售商品、提供劳务	255,370.74	5,848,936.39

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	230,377.35	1,153,292.60
合肥碧合	出售商品、提供劳务	218,451.59	76,103.77
千上置业	出售商品、提供劳务	210,304.97	3,315,322.97
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	188,651.07	1,194,343.64
信阳金绍	出售商品、提供劳务	173,113.20	72,169.81
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	166,878.30	706,603.60
景朝产业运营	提供劳务	150,943.39	
海安市百俊	提供劳务	148,584.92	
海南金麟	出售商品	141,509.43	
衢州爱琴海	出售商品	140,919.62	
盈泰博远	出售商品、提供劳务	136,491.73	664,805.68
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	132,289.76	290,048.85
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	127,605.03	296,526.90
科振酒店	提供劳务	118,053.66	99,198.87
科易小贷	提供劳务	105,421.85	
杰夫教育	提供劳务	101,121.03	
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	99,056.61	49,056.60
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	99,056.60	726,549.47
湖北海陆景炎帝	出售商品、提供劳务	94,339.62	924,528.30
苏州宸竣	提供劳务	91,886.79	311,320.76
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	89,791.51	10,250,300.73
金科商业保理	提供劳务	89,064.11	
襄阳金纶	提供劳务	86,792.45	
中书置业	出售商品、提供劳务	72,211.64	668,409.44
金科控股	提供劳务	61,396.18	
嘉兴亚太	提供劳务	56,603.77	
杭州德信	提供劳务	56,603.76	5,604,932.99
聊城荣舜	出售商品	56,553.70	
重庆润田	提供劳务	48,473.61	2,956,312.07

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连丰茂	出售商品、提供劳务	37,557.42	70,016.98
金晓心悦餐饮	提供劳务	36,045.17	61,566.37
金科新商业	出售商品	34,251.07	
许昌金耀	提供劳务	33,962.26	41,037.74
上饶科颂	出售商品、提供劳务	31,603.78	437,065.17
南昌金骏	出售商品、提供劳务	31,287.04	17,188,306.53
苏州正诺	提供劳务	28,301.88	
新密首利	出售商品、提供劳务	26,886.79	88,679.25
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	23,126.43	11,445,060.70
金鸿通建筑	提供劳务	22,987.44	7,662.47
黄斯诗	提供劳务	20,476.50	9,519.47
城口迎红	提供劳务	19,622.64	
重庆邦泰蓉峰	出售商品	17,544.34	
湖南景朝	出售商品、提供劳务	8,962.26	9,714.30
吉安金晨	出售商品、提供劳务	6,132.08	12,264.16
南京金俊	出售商品、提供劳务	6,132.08	15,094.34
达科投资	出售商品	16.08	
财富物业	提供劳务		38,285.51
北京金科金碧	出售商品、提供劳务		167,149.05
国控蓝城	提供劳务		154,591.51
沈阳富禹天下	提供劳务		42,924.53
沈阳骏瀚	提供劳务		42,924.53
大连金坤	提供劳务		163,185.19
沈阳骏宇	提供劳务		6,132.08
太仓兴裕	出售商品、提供劳务		10,484,949.77
泰安金旸华	提供劳务		678,574.72
信阳昌豫	提供劳务		31,603.77
温州景容	出售商品、提供劳务		58,490.57
山西运恒	出售商品、提供劳务		251,548.19

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连金恒耀辉	出售商品、提供劳务		289,561.35
玉林龙河	出售商品、提供劳务		1,608,841.52
遂宁川达	提供劳务		1,002,447.15
太仓卓润	提供劳务		97,447.93
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务		5,479,865.10
宁波旭拓管理	提供劳务		2,149,245.29
温州凯壹	出售商品、提供劳务		2,563,113.21
漯河市鸿耀	提供劳务		837,355.77
重庆金嘉海	提供劳务		236,496.82
重庆金煜辉	出售商品、提供劳务		402,288.11
贵州昌萨	出售商品、提供劳务		1,037,735.82
雅安圣域	出售商品、提供劳务		75,951.57
镇江金弘	出售商品、提供劳务		642,547.17
南宁耀鑫	提供劳务		84,739.62
周口碧天	提供劳务		202,671.13
洛阳都利	提供劳务		467,246.55
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务		6,916,090.29
南阳金耀恒都	出售商品、提供劳务		674,008.30
孝感宸辉	提供劳务		219,339.62
新疆宇泰	提供劳务		6,565.27
五家渠廊桥	提供劳务		1,216,970.63
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务		1,916,530.09
上饶兆颂	提供劳务		1,000,294.52
云南彰泰	提供劳务		26,481.51
天构建筑咨询	出售商品		1,923.69
金科金辰酒店	出售商品		96,233.47
重庆康程国际	出售商品		90,630.19
广西盛灿	出售商品、提供劳务		915,543.50
郑州新银科	出售商品、提供劳务		1,646,895.97

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务		1,622,777.11
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务		6,715,992.95
金伶思企管	提供劳务		7,895.04
上饶悦盛	出售商品、提供劳务		900,563.86
长沙景科	出售商品、提供劳务		93,604.22
金易欧商管	提供劳务		377,358.50
成都辰攀	出售商品、提供劳务		46,325.29
南宁金泓盛	出售商品		262,254.01
重庆齐祥	提供劳务		677,001.48
上海爱琴海	提供劳务		1,006.42
韩竑	出售商品		1,154,588.07
韩雪梅	出售商品		1,163,961.47
合计		192,030,657.59	709,438,387.53

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	本期确认的租赁收入
科振酒店	房屋	4,269,171.58	4,566,103.40
开州臻科酒店	房屋	3,042,125.16	
宁波龙红	房屋	1,813,422.52	1,790,717.88
昆明红星太平洋	房屋	1,662,125.47	3,001,878.64
科易小贷	房屋	391,542.16	
金科商业保理	房屋	261,028.08	
金科控股	房屋	217,524.74	
杰夫教育	房屋	458,244.09	
无锡科博酒店	房屋		1,343,961.00
金科智慧服务	房屋		651,837.79
小 计		12,115,183.80	11,354,498.71

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	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆科世金	4,184.02	2023年5月28日	2024年8月28日	否
广州景誉	58,630.00	2024年3月7日	2026年9月17日	否
桂林盈盛	1,824.00	2021年9月7日	2026年9月6日	否
杭州德信	23,650.00	2023年6月27日	2025年2月28日	否
合肥德源	36,750.00	2020年8月21日	2024年8月12日	否
湖北海陆景炎帝	228.48	2023年11月28日	2026年11月27日	否
湖北海陆景编钟	484.50	2024年1月30日	2027年1月30日	否
长沙航开[注]	10,061.33	2022年9月7日	2025年8月23日	否
长沙航开[注]	14,768.60	2022年11月18日	2025年12月21日	否
沈阳梁铭[注]	9,854.40	2023年5月6日	2024年12月15日	否
南京金俊	25,000.00	2022年11月14日	2024年11月3日	否
南宁金鸿祥辉[注]	7,020.00	2024年9月20日	2025年9月21日	否
南昌金骏	12,180.00	2023年10月13日	2025年4月12日	否
茂名金骁[注]	7,879.50	2022年10月28日	2024年10月28日	否
长沙航立	9,310.00	2021年9月15日	2030年3月1日	否
昆明梁辉[注]	16,830.00	2024年6月30日	2026年7月13日	否
苏州正诺[注]	5.00	2023年8月7日	2025年2月17日	否
武汉业硕[注]	26,400.00	2020年12月18日	2023年12月17日	否
苏州骁竣	17,958.60	2024年5月20日	2025年11月30日	否
襄阳金纶[注]	9,200.00	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
武汉市藩秀	24,581.76	2020年12月24日	2024年1月3日	否
温州景容[注]	24,500.00	2023年6月26日	2025年9月14日	否
苏州卓竣	15,300.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否
孝感宸辉[注]	2,340.50	2023年5月23日	2024年5月17日	否
南宁晴洲	10,125.05	2023年8月31日	2025年5月17日	否
海安市百俊	49.00	2024年2月5日	2025年2月4日	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆润田	31,468.50	2020 年 7 月 16 日	2027 年 6 月 1 日	否
宜兴百俊	23,100.00	2021 年 4 月 4 日	2024 年 4 月 22 日	否
重庆景焕金	19,076.10	2021 年 5 月 11 日	2025 年 12 月 10 日	否
张家港东峻[注]	16,424.00	2024 年 5 月 18 日	2026 年 5 月 20 日	否
重庆美宸	18,765.00	2024 年 6 月 21 日	2025 年 6 月 20 日	否
重庆金南盛唐	876.40	2023 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 18 日	否
重庆金宇洋	2,902.35	2024 年 3 月 8 日	2026 年 9 月 12 日	否
巩义金耀百世	9,186.31	2023 年 6 月 11 日	2025 年 6 月 11 日	否
银海租赁	12,495.00	2018 年 11 月 1 日	2026 年 11 月 1 日	否
玉溪彰泰	8,575.00	2021 年 2 月 25 日	2023 年 2 月 9 日	否
重庆中梁永昇	1,122.73	2023 年 12 月 25 日	2024 年 4 月 22 日	否
云南金嘉	26,350.00	2021 年 6 月 29 日	2024 年 6 月 29 日	否
北京金科金碧[注]	65,781.59	2024 年 9 月 29 日	2028 年 2 月 22 日	否
大连弘坤	70,000.00	2019 年 5 月 14 日	2023 年 11 月 30 日	否
大连弘坤	8,530.00	2023 年 2 月 27 日	2026 年 2 月 27 日	否
大连金骏	28,030.00	2021 年 8 月 4 日	2026 年 6 月 30 日	否
大连金恒耀辉[注]	23,722.00	2022 年 2 月 22 日	2024 年 2 月 25 日	否
大连金科九里	16,115.33	2021 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	否
大连金科九里	17,600.00	2021 年 6 月 24 日	2023 年 6 月 25 日	否
沈阳富禹天下	8,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 27 日	否
济南金科西城	34,681.00	2022 年 8 月 1 日	2023 年 12 月 8 日	否
重庆金煜辉	13,897.00	2021 年 4 月 3 日	2022 年 5 月 14 日	否
唐山金梁昱	30,955.24	2021 年 7 月 23 日	2024 年 7 月 25 日	否
重庆威斯勒[注]	29,256.79	2024 年 1 月 29 日	2027 年 12 月 21 日	否
新密首利	11,589.47	2021 年 6 月 25 日	2023 年 5 月 26 日	否
株洲景科	34,820.00	2020 年 8 月 6 日	2023 年 8 月 20 日	否
重庆金煜辉	7,500.00	2023 年 6 月 9 日	2024 年 7 月 26 日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖南景朝	8,195.43	2021 年 11 月 19 日	2025 年 1 月 4 日	否
长沙景科[注]	71,473.14	2023 年 6 月 15 日	2024 年 12 月 3 日	否
苏州宸竣	9,989.24	2023 年 9 月 20 日	2024 年 9 月 30 日	否
重庆金煜辉	5,004.03	2020 年 1 月 19 日	2023 年 1 月 15 日	否
株洲景科	61.83	2023 年 10 月 16 日	2026 年 1 月 31 日	否
山西建业康居	270.00	2023 年 4 月 27 日	2026 年 4 月 26 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(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
盈泰博远[注]	76,900.00	2019 年 12 月 27 日	债务已逾期	否
新密首利[注]	35,000.00	2021 年 7 月 9 日	债务已逾期	否
石家庄金科[注]	15,840.00	2021 年 8 月 27 日	债务已逾期	否
中书置业[注]	4,619.00	2021 年 2 月 8 日	2025 年 2 月 7 日	否
贵州华胜永信[注]、重庆万弘久	9,650.00	2021 年 6 月 18 日	债务已逾期	否
贵州华胜永信[注]、重庆万弘久	350.00	2021 年 6 月 24 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	10,000.00	2022 年 9 月 30 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	24,000.00	2022 年 8 月 23 日	2025 年 8 月 23 日	否
黄红云	31,300.00	2021 年 10 月 25 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	23,000.00	2021 年 9 月 6 日	债务已逾期	否
黄红云	119,900.00	2022 年 2 月 17 日	2032 年 2 月 17 日	否
长沙景科	64,647.00	2020 年 5 月 22 日	2025 年 10 月 8 日	否

[注]担保方以国有建设用地使用权或在建工程为公司提供抵押担保

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	1,736.03	2,595.93

5. 董事、高管跟投项目情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺共计跟投合并报

表范围内项目 15 个，公司董事、高管跟投实际投入资金 3,882,800.00 元，累计返回债权资金 1,314,502.00 元。

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
云南金嘉	利息	65,840,632.45	61,803,729.90
新密首利	利息	33,369,552.75	34,345,566.81
盈泰博远	利息	20,110,047.69	21,062,195.99
盈泰汇泽	利息	17,967,438.75	18,444,487.53
中书置业	利息	10,938,804.27	10,892,227.90
长沙航立	利息	6,712,024.67	7,853,107.28
信阳金绍	利息	5,017,042.55	5,056,201.15
重庆金悦汇	利息	3,358,734.24	4,993,178.73
重庆润田	利息	3,317,934.07	3,561,109.32
南宁金鸿祥辉	利息	2,365,118.74	
云南诚鼎	利息	1,936,286.16	2,289,916.86
天津骏业置业	利息	1,240,308.54	
柳州同鑫	利息	151,552.96	685,651.37
长沙航开	利息	94,191.63	550,586.80
重庆威斯勒	利息	81,666.31	9,283,596.29
重庆景焕金	利息	20,958.90	
科易小贷	利息	-1,333.98	
柳州鹿寨金润	利息	-208,833.54	-314,592.77
广西汇贤	利息	-675,616.44	-2,184,657.53
重庆西联锦	利息	-1,914,832.28	
国控蓝城	利息	-2,249,788.83	
千上置业	利息	-5,400,453.84	-5,385,698.50
鑫海汇置业	利息	-6,477,512.63	
金上百世	利息	-7,806,276.87	-7,784,948.25
重庆品锦悦	利息	-24,590,801.89	
金科智慧服务	利息	-40,133,828.19	-130,791,666.67

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
桂林盈盛	利息	-47,804,109.27	
济南金科西城	利息	-600,323,322.97	-74,592,641.88
湖北海陆景炎帝	利息		500,796.07
宁波旭拓管理	利息		8,484,884.54
广西唐鹏	利息		990.16
广西盛灿	利息		-7,831.25
金科商业保理	利息		-2,085,935.21
湖北海陆景编钟	利息		1,606,601.76
茂名金骁	利息		111,746.39
信阳昌豫	利息		3,654,024.93
龙里天宸	利息		58,293,893.15
大连弘坤	利息		-33,654,366.02
重庆美宸	利息		-1,491,177.41
重庆西道	利息		-3,645,090.00
合计		-565,064,416.05	-8,464,112.56

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	龙里天宸	36,478,878.90	16,403,381.59	36,478,878.90	7,452,625.23
	重庆威斯勒	35,525,199.99	8,387,382.20	62,842,033.19	6,297,052.74
	常州金宸	23,732,974.25	4,864,337.07		
	重庆金佳禾	18,809,767.88	7,829,772.42		
	昆明红星太平洋	12,467,411.94	395,268.00	9,753,617.77	415,303.28
	济南金科西城	10,496,825.87	1,023,479.64		
	贵州华胜永信	10,025,613.84	496,904.15	11,044,463.72	356,755.88
	重庆科世金	9,795,961.36	169,479.00	10,952,962.20	187,803.10
	湖南景朝	9,725,625.83	3,948,624.44		

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
	福建希尔顿	9,706,969.80	1,941,393.96	9,706,969.80	582,418.19
	长沙景科	9,631,468.10	2,819,592.60		
	邯郸荣凯	7,620,270.96	457,216.26	9,590,234.15	163,033.98
	桂林盈盛	7,390,221.73	125,633.77	3,233,540.72	54,970.19
	广西唐峰	7,006,827.36	3,503,412.37	8,654,586.70	1,723,727.98
	中书置业	6,829,360.83	2,909,864.50	6,829,360.83	1,135,504.94
	柳州鹿寨金润	6,312,539.09	1,811,347.02		
	株洲景科	5,399,029.26	2,034,443.76	5,399,029.26	1,113,390.84
	宿州新城金悦	4,503,146.15	339,424.60		
	金上百世	4,374,421.78	232,586.12		
	盈泰博远	4,232,309.15	736,700.44	4,083,533.15	219,661.84
	宜兴百俊	4,001,554.83	245,468.95	969,631.25	58,177.88
	千上置业	3,832,777.32	243,308.71		
	大连金科九里	3,393,199.03	516,408.10		
	重庆金宇洋	3,201,968.48	58,218.90	1,923,826.46	97,438.36
	大连弘坤	3,029,794.23	109,454.13		
	重庆邦泰蓉峰	2,970,762.64	1,235,282.66	2,950,937.54	477,943.38
	雅安圣域	2,771,669.58	554,333.91	2,771,669.58	176,884.03
	重庆美宸	2,585,857.72	107,580.39		
	佛山金集	2,557,231.34	88,227.34		
	安顺中瑾	2,358,704.20	2,358,704.20	2,358,704.20	2,358,704.20
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	1,059,540.90	2,119,081.80	1,059,540.90
	武汉业硕	2,092,617.54	1,046,308.77	2,092,617.54	1,046,308.77
	新密首利	2,076,635.58	415,327.12	2,576,635.58	350,598.13
	重庆齐祥	2,052,211.13	2,052,211.13	2,187,905.13	2,187,905.13
	贵港悦桂	1,913,610.57	32,531.38		
	新乡景朝	1,892,662.08	720,993.88	1,892,662.08	273,375.08
	湖北海陆景炎	1,777,925.25	218,385.05	1,877,925.25	77,245.05

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
	帝				
	漯河昌建融联	1,777,481.62	107,547.72		
	北京金科金碧	1,727,241.29	580,074.48	1,777,241.29	505,621.10
	重庆润田	1,653,335.64	39,391.02	1,499,918.81	25,498.62
	海门港华	1,652,695.86	313,806.05		
	聊城荣舜	1,615,090.09	311,323.28		
	重庆泰骏	1,594,461.59	27,105.85	2,130,731.08	36,222.43
	山西建业康居	1,457,364.59	62,513.11		
	昆翔誉棠	1,441,814.35	691,320.67		
	广西汇贤	1,312,053.26	22,304.91		
	玉林龙河	1,176,697.09	70,298.13	1,176,697.09	21,296.34
	常州天宸	1,151,932.85	69,639.96		
	吉安金晨	1,123,708.15	224,741.63		
	重庆金时力	1,097,715.20	509,739.61	1,097,715.20	201,287.98
	乐清市梁品	1,081,383.20	143,034.72	1,081,895.77	50,820.27
	南昌金骏	1,038,992.74	39,694.13		
	金科骏志	1,024,124.43	204,824.89		
	玉溪金科骏辉	980,199.55	20,773.69	1,198,936.49	21,306.82
	南宁晴洲	947,856.14	56,871.37		
	重庆金俊瑞	900,894.19	420,003.10		
	重庆金江联	847,715.05	113,322.64	847,715.05	33,595.22
	重庆金宸锦宇	817,647.34	49,119.87		
	九江华地	803,037.69	36,006.70	1,017,256.00	20,243.07
	上海珑竣	763,363.76	152,672.75	763,363.76	45,801.83
	金科金辰酒店	746,396.53	13,467.13		
	大连丰茂	665,469.56	125,327.42	3,510,331.32	551,997.96
	天构建筑咨询	628,364.21	88,940.96		
	重庆美城	627,290.67	125,458.13		

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
	海安市百俊	618,000.00	120,306.00		
	上饶科颂	615,771.78	10,468.12		
	重庆金悦汇	608,349.19	36,500.95		
	云南金嘉	560,424.31	25,943.77	536,950.83	9,182.09
	科易小贷[注]	538,528.03	9,154.98		
	广西唐鹏	522,199.06	45,140.21		
	杰夫教育	499,486.06	8,491.26		
	重庆西道	494,144.41	186,074.00		
	金科智慧服务	463,411.67	20,512.57		
	重庆中梁永昇	450,460.41	38,800.00	4,299,192.63	340,296.91
	嘉兴金雅	449,364.86	89,872.97		
	广州景誉	448,241.93	9,887.78	3,095,680.65	52,626.57
	合肥碧合	447,241.30	84,997.56	200,391.00	31,027.48
	南京金俊	444,619.63	88,923.93	444,619.63	26,677.18
	温州景容	425,146.29	85,029.26	425,146.29	25,508.78
	苏州卓竣	400,715.30	76,582.56	400,715.30	22,949.34
	盈泰汇泽	371,637.15	74,327.43	371,637.15	22,298.23
	句容锐翰	364,202.29	331,347.48	364,202.29	174,247.43
	金科商业保理[注]	359,018.72	6,103.32		
	凯乾嘉云南	339,380.18	5,769.46	206,627.18	12,397.63
	重庆西联锦	327,156.93	130,085.96	327,156.93	114,456.13
	温州凯壹	315,427.34	63,085.47		
	金科控股[注]	301,872.31	5,131.83		
	天津睿建	255,827.46	115,640.67	250,417.40	50,083.48
	龙里伴山樾	255,000.00	51,000.00	255,000.00	15,300.00
	石家庄金科	234,135.96	46,827.19	234,135.96	14,048.16
	成都盛部	224,066.14	224,066.14	224,066.14	224,066.14
	金易欧商管	200,000.00	12,000.00	200,000.00	3,400.00

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
	广西盛灿	197,706.23	15,917.56		
	重庆金南盛唐	195,224.29	64,568.50	503,206.29	32,108.97
	金鸿通建筑	169,627.20	23,725.77		
	苏州宸竣	163,442.98	32,688.60		
	巩义金耀百世	117,339.14	15,566.35		
	重庆金永禾	111,940.21	22,388.04		
	青岛世茂博玺	107,316.00	6,438.96		
	苏州骁竣	105,000.00	1,785.00		
	无锡福阳	103,554.99	17,967.50		
	山西运恒	101,391.40	14,135.80	101,391.40	4,205.02
	重庆品锦悦	97,984.22	48,992.11	97,984.22	19,596.84
	雅安金宏	92,821.54	5,569.29	92,821.54	1,577.97
	大连金恒耀辉	75,086.40	4,505.18	75,086.40	1,276.47
	湖北海陆景随州	72,455.64	36,227.82		
	张家港东峻	66,398.62	2,693.92	36,398.62	618.78
	重庆金美圆	57,470.56	3,448.23		
	金瓴餐饮	53,966.72	6,661.21	31,386.74	1,883.20
	苏州正诺	30,000.00	510		
	金科新商业	23,847.24	405.4		
	重庆弘煌	22,729.14	4,545.83	22,729.14	1,363.75
	宜都交投金纬	21,248.10	10,624.05	21,248.10	10,624.05
	重庆蓝波湾	11,086.00	188.46		
	重庆迪芬艺汇	9,544.00	1,908.80		
	南宁金泓盛	8,884.87	533.09		
	金华未来	7,747.66	1,549.53	7,747.66	464.86
	大连金坤	5,976.30	358.58	5,976.30	101.6
	淮安金吉	3,497.62	699.52		
	杭州科睿瑞晶	3,451.18	690.24	3,451.18	207.07

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
	合肥德源	3,200.00	1,600.00		
	黄斯诗	1,705.62	29	1,705.62	29
	襄阳金纶	154.01	30.8		
	南宁金鸿祥辉	74.7	14.91	1,197,702.41	110,234.87
	泗水金孟泉	2.31	0.14	4,404,396.42	74,874.74
	石家庄天耀	0.01	0.01		
	嘉兴金乾			7,795,822.05	677,713.08
	徐州硕立			11,709,389.83	1,579,608.11
	新疆坤泰			1,934,668.56	1,899,136.16
	上海红星停车			2,230,683.81	116,797.96
	成都连康			1,902,274.26	114,136.46
	宁波龙红			773,814.01	14,385.01
	山东领航			155,959.34	2,651.31
	徐州美城			32,450.70	1,947.04
	贵阳爱凯星			10,368.49	597.39
	金晓心悦餐饮			10,106.89	171.82
	云南爱聚购			3,278.00	196.68
小　计		328,923,117.64	78,460,892.42	263,390,596.02	35,185,134.50
应收股利	济南金科西城	208,760,000.00		208,760,000.00	
	昆翔誉棠	4,232,000.00		4,232,000.00	
	重庆金嘉海	4,900,000.00			
	银海租赁			2,647,071.78	
小　计		217,892,000.00		215,639,071.78	
	金科智慧服务	13,381,335.64			
	重庆金佳禾	2,970,433.50			
	金鸿通建筑	1,678,263.13			
	天智慧启	867,397.47			
	重庆昊生金商务	333,000.00			

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
	重庆金博思教育	280,724.79			
	重庆金螳螂	241,370.47			
	重庆腾界商贸	91,400.10			
	贵州金科物业	43,392.63			
	重庆金晓悦慧	34,509.11			
	重庆新起点装饰	9,371.20			
	伊士顿智能电梯			85,147.00	
小　计		19,931,198.04		85,147.00	
其他应收款	云南金嘉	1,603,725,617.12	281,075,500.99	1,499,230,752.77	173,423,427.97
	福建希尔顿	1,598,076,667.58	539,444,128.91	1,597,741,344.30	45,231,543.11
	鑫海汇置业	1,219,264,624.39	1,219,264.63	411,363,925.45	411,363.93
	北京金科金碧	887,491,124.31	887,491.12	887,577,404.42	887,577.40
	石家庄金科	833,818,763.85	833,393,763.85	833,712,703.73	250,011,989.64
	新密首利	812,199,193.97	812,199.20	739,919,535.23	739,919.54
	中书置业	781,396,649.40	310,334,358.77	726,809,393.43	274,707,320.47
	济南金科西城	733,418,436.39	733,418.44		
	盈泰博远	589,090,164.73	589,090.18	548,213,461.85	548,213.46
	盈泰汇泽	522,410,419.50	522,410.42	485,422,980.90	485,422.98
	桂林盈盛	338,259,743.40	95,932,127.84	398,429,381.71	93,398,891.17
	天津骏业置业	272,655,505.40	272,655,505.40	64,376,312.57	64,376.31
	重庆润田	254,279,560.91	254,279.56	248,785,921.24	248,785.92
	重庆威斯勒	251,285,674.39	251,285.68	240,669,719.92	240,669.72
	重庆隆士京	244,988,849.36	52,969,373.35	244,988,849.36	244,988.85
	天津卓广	243,424,800.00	69,370,672.49	299,824,800.00	299,824.80
	宜兴百俊	237,276,247.79	237,276.25		
	重庆金碧茂	221,970,837.33	123,206,768.44	230,264,306.01	122,729,704.16
	重庆邦泰蓉峰	208,994,709.80	208,994.71	209,216,812.50	209,216.81

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
	长沙航立	208,269,926.43	208,269.93	191,287,093.74	191,287.09
	千上置业	203,650,569.90	203,650.57		
	遵义美骏	202,578,780.84	202,578.78	226,098,780.84	226,098.78
	云南诚鼎	171,769,145.03	171,769.15	161,506,839.35	161,506.84
	南京金宸	166,284,724.80	166,284.72		
	湖南景朝	162,565,634.92	161,296.19		
	苏州骁竣	134,478,507.34	134,478.51		
	安庆金世祥	132,362,641.97	132,362.64	117,121,411.19	117,121.41
	重庆品锦悦	131,111,255.00	131,111.26	96,809,652.00	96,809.65
	南宁融创	130,420,000.00	68,879,529.33	96,480,013.36	68,900,896.63
	创良投资	128,700,000.00	39,293,716.10	361,528,480.50	275,931,867.10
	信阳金绍	117,159,390.38	35,623,533.74		
	沈阳富禹天下	114,780,866.98	25,839,132.05	114,780,866.98	303,895.74
	重庆悦宁山	110,441,354.97	110,441.35	110,090,660.20	110,090.66
	张家港东峻	110,072,638.58	23,454,401.10		
	沈阳梁铭	101,238,789.08	56,761,875.55		
	玉溪金科骏辉	99,571,527.14	37,621,187.45		
	杭州诺泓	96,193,570.33	96,193.57	96,193,570.33	96,193.57
	南京裕鸿	94,057,250.00	37,611,870.58	94,057,250.00	94,057.25
	苏州卓竣	93,914,393.43	68,795,008.95		
	孝感宸辉	87,697,935.27	87,697.94	58,561,941.38	58,561.94
	湖北海陆景编钟	84,755,921.51	84,755.92	84,755,921.51	84,755.92
	九江华地	84,457,446.62	18,199,435.83	83,553,365.28	83,553.37
	信阳昌豫	81,238,273.39	17,276,474.92	105,622,498.54	15,952,924.39
	周口碧天	79,517,632.27	79,517.63	85,912,071.92	85,912.07
	重庆金时力	76,610,323.70	76,610.32	76,704,556.00	76,704.56
	雅安海纳	68,690,022.00	68,690.02	69,779,022.00	69,779.02
	重庆景焕金	67,428,982.08	20,152,381.14	55,922,130.45	55,922.13

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
	玉林龙河	64,352,252.19	64,352.26	78,059,272.99	78,059.27
	漯河市鸿耀	62,052,700.54	44,384,950.11	62,371,726.73	37,048,766.79
	金易房企管	61,890,676.20	61,890.68		
	重庆金碧辉	60,007,924.72	60,007.92	62,336,491.93	62,336.49
	句容锐翰	58,260,269.56	58,260.27	58,431,352.30	58,431.35
	山西运恒	57,896,187.27	57,896.18	57,209,926.66	57,209.93
	宿迁市通金弘	56,004,419.68	56,004.42	55,798,019.68	55,798.02
	驻马店碧盛	54,900,165.97	43,011,665.06	54,476,132.48	23,885,298.37
	武汉业硕	51,477,235.28	51,477,235.28	51,373,532.46	51,373.53
	重庆泰骏	51,300,863.80	51,300.86	47,912,407.52	47,912.41
	重庆金江联	43,998,414.54	43,998.41	32,094,333.42	32,094.33
	邯郸荣凯	39,814,510.98	39,814.50	40,196,428.88	40,196.43
	贵州华胜永信	38,757,383.07	38,757.38	83,890,363.40	83,890.36
	句容金嘉润	37,444,324.10	37,444,324.10	37,444,324.10	37,444.32
	龙里天宸	36,719,759.49	36,719.75	35,475,889.94	35,475.89
	宜都交投金纬	36,588,637.92	14,108,619.53	36,606,825.72	36,606.83
	重庆金佳禾	34,983,080.76	34,983.10		
	重庆金煜辉	34,553,388.08	34,553.39		
	南阳中梁城通	33,758,735.72	33,758.74		
	南宁金鸿祥辉	31,575,176.11	31,575.17	28,959,881.18	28,959.88
	重庆金宇洋	31,077,997.60	4,316,729.46	30,757,997.60	30,758.00
	柳州同鑫	30,369,766.94	30,369.77	71,278,823.86	71,278.82
	上海珑竣	27,511,034.52	27,511.03	28,233,780.69	28,233.78
	温州景容	26,503,844.11	26,503,844.11	26,812,276.63	26,812.28
	成都盛部	23,076,276.87	7,561,910.80	23,076,276.87	23,076.28
	重庆科世金	22,915,272.80	22,915,272.80	21,950,708.11	21,950.71
	镇江金弘	21,887,608.76	14,750,082.35	23,121,583.76	16,337,677.55
	金科智慧服务	20,752,840.67	20,752.83		

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	20,556,478.70	20,556.48	21,985,091.22	21,985.09
	山西建业康居	19,344,545.55	19,344.54		
	广西淼泰	19,215,957.89	19,215.96	19,219,623.89	19,219.62
	沈阳骏瀚	18,891,649.80	18,891.65	18,900,953.05	18,900.95
	金上百世	17,406,150.68	17,406.15		
	重庆金南盛唐	14,259,009.38	10,096,120.94	18,580,589.66	18,580.59
	乐清市梁品	13,391,263.00	13,391.26	13,391,263.00	13,391.26
	重庆中梁永昇	12,884,118.58	12,884.12		
	南宁玉桶金	12,361,908.86	12,361.91	12,361,908.86	12,361.91
	石家庄天耀	12,267,491.24	11,153.60		
	广西唐峰	12,177,402.36	12,177,402.36	12,666,878.16	12,666,878.16
	上海爱琴海	11,557,063.81	23,114.13		
	长沙金朝	8,848,587.51	8,848.59	7,269,372.52	7,269.37
	城口迎红	8,511,166.28	8,511.16	8,640,545.58	8,640.55
	成都嘉善商务	8,114,121.00	8,114.12		
	南京金俊	7,524,761.00	7,524,761.00	7,695,078.93	7,695.08
	长沙航开	7,134,115.28	7,134.12	10,680,016.95	10,680.02
	广州景誉	6,676,148.89	6,676.15	6,342,064.13	6,342.06
	合肥碧合	6,027,108.81	6,027.11	3,782,968.51	3,782.97
	大连弘坤	5,736,800.09	5,736.80		
	重庆金美圆	5,694,465.31	5,694.46		
	金科金辰酒店	5,675,575.82	5,675.58		
	茂名金骁	5,320,537.83	5,320.56	4,006,753.03	4,006.75
	开州臻科酒店	4,980,244.35	4,980.24	2,010,762.91	2,010.76
	南昌金骏	4,043,845.10	4,043.85		
	阜阳瑞湖	3,697,297.83	3,697.29		
	天津金福顺	3,332,500.46	3,332.50		
	安阳昌建	2,986,408.96	2,986,408.96		

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
	重庆金永禾	2,973,360.83	2,973.36		
	重庆天汇宝	2,940,558.35	2,940.55		
	长沙景科	2,654,279.79	2,217.20		
	天构建筑咨询	2,584,945.49	2,584.95		
	宁波龙红	2,562,340.00	81,321.56	2,352,759.65	23,527.60
	昆翔誉棠	2,523,455.00	1,187.88		
	龙里伴山樾	2,507,762.86	2,507.76	2,507,762.86	2,507.76
	上海红星停车	2,053,926.83	20,539.27	146,564.26	1,465.64
	洛阳都利	2,000,000.00	2,000.00		
	上海黄浦红星	1,936,747.33	387,349.47	1,936,747.33	96,837.37
	温州凯壹	1,686,900.00	1,686.90		
	河南金科智慧	1,389,841.00	1,389.84		
	苏州正诺	1,374,872.00	1,374.87		
	天智慧启	1,204,304.08	1,204.30		
	重庆金宸锦宇	1,172,404.13	1,172.40		
	泗水金孟泉	1,163,589.46	1,163.59	1,005,461.26	1,005.46
	重庆西联锦	1,067,698.24	1,067.70	375,691.43	375.69
	大连金科九里	1,057,025.68	1,057.02		
	金鸿通建筑	983,546.37	983.55		
	国控蓝城	976,875.81	976.88		
	重庆碧金辉	915,489.86	915.49	1,788,854.09	1,788.85
	武汉业锦	838,133.08	838,133.08		
	杰夫教育	783,541.46	783.54		
	云南金宏雅	750,925.00	750.93		
	金科新商业	702,242.06	702.24		
	无锡科博酒店	591,400.28	591.4	418,108.84	418.11
	湖北海陆景随州	581,149.79	581.15		
	大连金坤	557,338.52	557.35	455,457.92	455.46

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
	南宁晴洲	514,344.00	514.34		
	重庆都科圣嘉	480,000.00	480	480,000.00	480
	重庆科华圣嘉	480,000.00	480	480,000.00	480
	宿州新城金悦	449,616.49	449.62		
	唐山金梁昱	432,991.64	432.99		
	金瓴餐饮	377,274.82	377.27	301,546.05	301.55
	大连丰茂	369,878.91	369.87		
	柳州鹿寨金润	347,841.75	119.84		
	贵阳爱凯星	301,822.66	21,223.14	172,397.85	4,739.71
	广西唐鹏	281,527.27	281.53		
	嘉善盛泰	279,809.74	279.81		
	贵阳科金瑞晶	276,642.24	276.64	276,642.24	276.64
	杭州科睿瑞晶	275,256.50	275.26	65,746.40	65.75
	佛山金集	269,724.50	269.72		
	郑州金绍	255,696.82	255.7		
	景朝产运	216,425.38	216.43	56,425.38	56.43
	泰安金旸华	203,814.95	203.81		
	温岭滨锦	200,000.00	200	200,000.00	200
	重庆西道	196,390.63	196.4		
	成都科晶瑞晶	189,613.17	189.61	29,613.17	29.61
	常州金宸	159,514.91	159.51		
	吉安金晨	141,530.10	141.53		
	株洲景科	141,372.00	141.37	141,372.00	141.37
	云南嘉逊	134,343.00	134.34		
	常州天宸	131,421.00	131.42		
	淮安金吉	119,750.45	119.75		
	贵州金科物业	118,371.41	118.37		
	苏州宸竣	117,400.00	117.4		

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
	重庆腾界商贸	115,005.23	115.01		
	贵州龙里	103,500.00	103.5	87,842,046.19	87,842.05
	大连金恒耀辉	99,749.25	99.75	298,389.25	298.39
	海门港华	93,527.00	93.53		
	广西盛灿	90,798.70	90.8		
	无锡福阳	84,917.00	84.92		
	重庆新起点装饰	80,000.00	80		
	遂宁川达	78,519.00	78.52	78,519.00	78.52
	昆明梁辉	60,000.00	60		
	金华未来	59,101.33	59.1	59,101.33	59.1
	襄阳金纶	57,554.50	57.56		
	安顺中瑾	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	凯乾嘉浙江	28,310.00	12,404.25	28,310.00	9,223.10
	雅安圣域	25,864.71	25.86	9,332.22	9.33
	金晓心悦餐饮	23,964.72	23.96		
	重庆金颐农	23,106.69	23.11	20,282.69	20.28
	湖南金科物业	22,900.00	22.9		
	金科骏志	18,714.40	18.71		
	旭哲重庆物业	18,650.96	18.65	18,650.96	18.65
	商丘新航	13,383.55	13.38		
	重庆蓝波湾	12,572.05	12.57	60,414,407.66	60,414.41
	大连金泓基	12,124.00	12.12		
	成都青羊工业	10,311.00	10.31	10,311.00	10.31
	重庆晶御陵	10,000.00	10	10,000.00	10
	沈阳骏宇	6,880.00	6.88	6,880.00	6.88
	常州金科	3,850.00	3.85		
	常州百俊	3,780.00	3.78		
	云南爱聚购	3,278.00	32.78		

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
	永川科茂瑞晶	2,741.70	2.74	2,741.70	2.74
	昆明星琴商管	2,033.02	20.33	2,033.02	20.33
	重庆金颐餐饮	554.24	0.55		
	科振酒店	546.05	0.55		
	重庆金颐冠选	470.88	0.47		
	南宁金泓盛	0.01			
	嘉兴金乾			399,303,715.91	399,303.72
	徐州硕立			356,457,324.19	356,457.32
	山东领航			49,256,798.63	49,256.80
	蓝海领航			48,852,850.57	48,852.85
	宁波旭拓管理			12,580,959.41	12,580.96
	南充恒量			7,112,490.00	7,112.49
	雅安金宏			1,099,813.63	1,099.81
	重庆金美碧			368,548.30	368.55
	温州爱琴海			30,242.28	60.48
	达科投资			6,773.80	67.74
小　计		16,674,306,301.83	3,337,468,571.66	14,205,827,630.74	1,418,800,888.93
合同资产	宿州新城金悦	34,264,185.00	34,264.19	34,264,185.00	34,264.19
	贵港悦桂	33,753,479.25	33,753.48	35,374,834.52	35,374.83
	玉溪金科骏辉	25,709,297.74	25,709.30	37,528,760.36	37,528.76
	桂林盈盛	25,601,534.59	25,601.53	38,395,396.76	38,395.40
	新密首利	24,401,053.15	24,401.05	24,401,053.15	24,401.05
	福建希尔顿	22,210,275.54	22,210.28	22,210,275.54	22,210.28
	重庆科世金	18,924,932.78	18,924.93	31,265,113.12	31,265.11
	重庆金宇洋	15,455,928.40	15,455.93	18,312,181.40	18,312.18
	南宁金鸿祥辉	15,444,738.89	15,444.74	14,763,110.72	14,763.11
	龙里天宸	12,617,856.96	12,617.85	12,617,856.96	12,617.86
	嘉兴金雅	8,393,395.05	8,393.40	8,393,395.05	8,393.40

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	8,303,827.39	8,303.83	7,264,719.65	7,264.72
	重庆威斯勒	5,400,367.39	5,400.37	15,451,696.49	15,451.70
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15	3,699,152.27	3,699.15
	重庆金美圆	3,300,251.01	3,300.25	3,300,251.01	3,300.25
	贵州华胜永信	3,239,299.76	3,239.30	2,572,917.32	2,572.92
	重庆泰骏	2,785,244.48	2,785.24	2,203,011.78	2,203.01
	千上置业	2,547,553.32	2,547.55	4,932,488.89	4,932.49
	重庆金佳禾	2,155,007.60	2,155.01	2,155,007.60	2,155.01
	重庆润田	1,748,862.40	1,748.86	3,826,071.84	3,826.07
	柳州鹿寨金润	1,741,692.59	1,741.69	1,225,707.09	1,225.71
	巩义金耀百世	1,542,599.32	1,542.60	1,542,599.32	1,542.60
	云南金嘉	1,342,302.96	1,342.30	1,781,824.42	1,781.82
	重庆中梁永昇	1,252,317.74	1,252.31	1,252,317.74	1,252.32
	广西唐鹏	1,150,019.15	1,150.02	1,150,019.15	1,150.02
	中书置业	1,077,237.81	1,077.24	1,077,237.81	1,077.24
	盈泰博远	940,105.85	940.11	940,105.85	940.11
	南宁晴洲	862,500.00	862.50	862,500.00	862.50
	广西唐峰	775,764.93	775.76	3,902,798.08	3,902.80
	广西汇贤	771,628.63	771.63		
	金上百世	719,419.66	719.42	719,419.66	719.42
	株洲景科	706,754.00	706.75	706,754.00	706.75
	玉林龙河	491,463.29	491.46	628,276.32	628.28
	昆翔誉棠	394,238.91	394.24	394,238.91	394.24
	驻马店碧盛	146,972.07	146.97	146,972.07	146.97
	重庆齐祥	146,240.12	2,486.08	146,240.12	146.24
	佛山金集	122,938.87	122.94	122,938.87	122.94
	北京金科金碧	96,617.00	96.62	96,617.00	96.62
	重庆美宸	52,106.46	52.11	52,106.46	52.11

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
	龙里伴山樾	4,522.17	4.52	4,522.17	4.52
	徐州硕立			29,035,184.11	29,035.18
	嘉兴金乾			19,234,523.93	19,234.52
	郑州新银科			4,613,043.95	4,613.04
	五家渠廊桥			2,541,662.26	43,208.26
	新疆宇泰			10,130.26	172.21
	新疆坤泰			5,670.48	96.40
小　计		284,293,684.50	286,633.51	395,124,889.46	436,044.31

［注］截至本财务报告日已回款

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	金科商业保理	132,800,176.11	162,782,075.63
	金鸿通建筑	49,432,278.35	64,533,831.44
	金科智慧服务	41,331,366.69	70,555,970.25
	天智慧启	37,063,977.65	44,626,628.69
	中科集团	7,001,299.40	
	重庆金螳螂	6,933,326.79	7,514,190.79
	重庆腾界商贸	5,545,959.52	6,449,379.92
	重庆新起点装饰	4,901,979.83	4,947,979.83
	金科金辰酒店	3,298,554.39	2,980,758.31
	河南金科智慧	2,586,497.32	4,311,029.98
	天构建筑咨询	2,401,132.97	984,408.91
	金令智能	2,050,889.82	2,039,766.70
	重庆天汇宝	1,667,709.95	2,148,062.11
	威震保安服务	600,651.80	2,642,088.48
	无锡科博酒店	350,987.19	
	金悦未来生活	301,139.21	301,139.21

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金博思教育	182,057.09	508,079.52
	重庆迪芬艺汇	43,400.00	64,800.00
	金科新商业	22,645.61	85,650.86
	重庆金颐冠选	2,000.00	2,000.00
	金易房企管		42,832,151.23
	华邦融汇		3,000,000.00
	上海爱琴海		2,875,000.00
	苏南建筑		752,677.54
	金缘物业		280,183.67
	重庆昊生金商务		48,000.00
	恒昇建设		16,857.56
	重庆雄森		2,255.00
小　计		298,518,029.69	427,284,965.63
预收款项	邯郸荣凯	7,337,587.64	
	科振酒店	2,053,482.15	7,216,436.01
	南宁晴洲	1,529,384.89	149,874.00
	金上百世	1,413,492.25	
	龙里天宸	1,162,579.55	
	重庆金佳禾	1,001,330.86	1,210,367.86
	大连丰茂	858,984.58	
	湖南景朝	743,619.73	
	千上置业	532,352.95	532,352.95
	河南金科智慧	431,808.48	431,808.48
	大连金科九里	429,167.20	2,637,485.02
	重庆金宇洋	320,000.00	
	广州景誉	271,044.90	
	玉林龙河	225,230.44	
	南宁金鸿祥辉	205,010.78	
	金科智慧服务	178,700.51	107,020.51

项目名称	关联方	期末数	期初数
	云南金嘉	121,018.68	
	贵州华胜永信	86,791.77	
	巩义金耀百世	74,905.78	
	中科集团	13,889.71	13,889.71
	金科金辰酒店	5,563.30	5,563.30
	金科控股	3,496.00	3,496.00
	柳州鹿寨金润	0.09	137,643.15
	南昌金骏		1,138,003.81
	金鸿通建筑		420,717.84
	大理星凯商业		4,736.73
小　计		18,999,442.24	14,009,395.37
合同负债	金科智慧服务	11,301,977.98	
	金鸿通建筑	1,239,149.54	
	季小林	920,348.62	1,900,256.88
	段蒙蒙	471,037.61	471,037.61
	达科投资	0.41	
	俞跃临		3,386,878.90
	方明富		2,070,453.21
	金上百世		1,413,492.25
	佛山金集		1,090,199.26
	南宁晴洲		545,907.12
	大连金科九里		429,167.20
	大连弘坤		281,309.26
	湖南景朝		43,619.73
	贵港悦桂		14,701.50
	柳州鹿寨金润		0.09
小　计		13,932,514.16	11,647,023.01
其他应付款	济南金科西城	3,120,450,985.13	2,507,955,044.67
	金科智慧服务	2,200,328,444.78	2,160,397,600.83

项目名称	关联方	期末数	期初数
	大连弘坤	964,398,213.71	957,291,356.21
	鑫海汇置业	817,049,764.95	
	苏州宸竣	690,972,885.95	695,236,109.53
	襄阳金纶	555,753,279.66	553,836,379.90
	重庆金美圆	488,071,208.00	472,079,527.22
	常州金宸	483,906,295.98	
	苏州平泰	472,379,500.00	472,379,483.45
	湖南景朝	396,979,219.36	221,421,788.07
	合肥德源	357,381,833.06	406,470,396.90
	千上置业	323,281,243.66	120,238,418.11
	淮安金吉	319,835,507.65	190,166,661.88
	杭州凯璨	305,300,000.00	305,300,000.00
	金上百世	300,205,607.52	268,079,649.12
	重庆金煜辉	250,738,592.43	221,023,635.72
	无锡福阳	245,456,653.82	245,423,098.83
	巩义金耀百世	236,793,760.64	232,710,204.84
	石家庄天耀	235,068,700.16	222,724,113.92
	重庆金佳禾	232,309,370.87	171,563,951.04
	南宁耀鑫	226,293,994.99	225,472,525.99
	广西乾汛禄	204,330,000.00	204,330,000.00
	苏州骁竣	202,747,216.36	66,010,390.78
	苏州金峤	202,274,715.82	202,274,715.82
	云南金宏雅	201,842,661.10	201,091,736.10
	武汉市藩秀	192,414,569.23	192,498,186.41
	重庆金奕辉	191,298,599.80	191,298,599.80
	南京金宸	181,854,100.00	
	大连金科九里	176,021,394.95	174,035,395.62
	红星美凯龙控股	170,413,064.40	170,413,064.40
	漯河昌建融联	166,200,000.00	163,298,917.66

项目名称	关联方	期末数	期初数
	温州歌旸	164,312,000.00	164,620,432.52
	聊城荣舜	161,495,123.29	159,943,938.88
	重庆金悦汇	153,760,215.40	160,147,252.94
	南宁晴洲	151,558,313.16	150,096,113.02
	徐州梁旭	151,377,051.00	
	梁逸置业	146,174,933.33	
	常州天宸	143,358,379.46	140,582,875.61
	重庆金永禾	142,192,598.04	142,070,657.83
	太仓卓润	140,794,537.90	140,794,555.50
	长沙景科	130,654,266.08	118,368,518.19
	宿州新城金悦	129,563,055.21	125,524,092.57
	重庆金宸锦宇	125,075,792.27	123,117,740.80
	上海爱琴海	119,477,755.00	103,699,863.72
	吉安金晨	112,106,881.51	125,335,143.26
	泰安金旸华	102,124,242.00	102,019,587.05
	泉州弘光	100,843,200.00	99,563,200.00
	云南彰泰	88,683,750.05	88,661,527.83
	天津嘉博	88,123,068.00	88,123,068.00
	洛阳都利	87,285,900.12	151,915,900.12
	阜阳瑞湖	86,708,056.26	80,070,758.43
	嘉兴金雅	76,521,000.00	76,071,635.14
	海安市百俊	76,053,819.50	75,456,215.28
	金易房企管	73,827,658.04	54,897,352.80
	成都怡置星怡	70,791,651.37	70,791,651.37
	广西唐鹏	69,234,753.21	68,036,924.92
	唐山金梁昱	63,450,960.81	
	上饶兆颂	58,198,631.35	30,224,829.58
	广西盛灿	53,252,957.80	52,964,452.87
	青岛恒美	51,871,262.17	51,871,262.17

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆美城	48,806,472.00	48,179,181.33
	重庆美宸	48,579,722.35	44,896,888.25
	昆明梁辉	48,034,963.78	
	大连金骏	43,706,276.57	43,706,276.57
	常州百俊	43,282,913.46	89,941,133.46
	重庆肃品	40,253,816.42	73,013,816.42
	贵港世茂	39,868,858.00	46,018,858.00
	云南嘉逊	38,646,340.45	38,626,390.45
	商丘新航	37,874,900.00	32,801,516.45
	常州金科	37,368,670.17	37,364,820.17
	天智慧启	37,057,665.99	37,652,090.95
	佛山金集	36,806,550.02	36,411,454.01
	南昌金骏	34,818,486.01	28,632,998.69
	南宁融创	33,939,986.64	
	杭州滨昕	32,846,862.50	80,346,862.50
	国控蓝城	29,298,209.63	24,793,095.34
	昆翔誉棠	28,606,621.44	24,789,866.09
	金科骏志	28,380,415.39	18,358,068.41
	苏州正诺	27,620,391.68	26,692,544.68
	许昌金耀	26,806,575.74	26,666,240.00
	青岛世茂博玺	25,907,622.81	14,391,714.18
	贵州昌萨	25,000,000.00	24,900,000.00
	贵港悦桂	23,369,577.80	15,482,423.31
	济南金孟达	23,048,976.56	18,313,641.00
	广西汇贤	22,455,861.01	21,186,789.33
	玉溪金科骏辉	22,370,050.90	
	滨州宝驰	22,052,600.00	22,052,600.00
	南充恒量	21,719,492.00	
	温州凯壹	21,344,018.39	16,111,946.05

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金俊瑞	21,100,947.21	20,200,053.02
	郑州梁瑞	20,120,102.11	
	重庆金美碧	18,560,000.00	
	重庆蓝波湾	18,538,511.39	
	贵州华胜永信	18,235,803.41	
	温州荣耀	17,826,769.05	19,700,000.00
	柳州鹿寨金润	17,726,621.10	11,445,351.45
	安庆金世祥	15,241,230.78	
	上饶科颂	15,000,000.00	13,628,044.22
	东方银原	13,600,000.00	
	宁波旭拓管理	13,340,000.00	
	重庆天汇宝	13,018,500.68	16,934,310.21
	安阳昌建	11,310,000.00	7,874,880.18
	金科金辰酒店	11,154,228.21	
	金鸿通建筑	9,803,988.83	8,487,926.35
	重庆景焕金	9,061,646.47	
	雅安金宏	9,061,613.20	
	张家港东峻	8,430,887.00	
	成都嘉源汇	8,114,121.00	
	中书置业	7,563,871.72	
	河南金科智慧	7,479,186.05	7,171,059.96
	石家庄金辉	7,276,769.29	7,276,769.29
	嘉兴亚太	7,174,181.84	305,170,511.11
	南宁金泓盛	6,421,899.07	5,018,034.19
	重庆品锦悦	6,364,098.00	
	杭州德信	6,301,771.05	2,701,771.05
	大连金泓基	5,800,000.00	54,376.00
	重庆腾界商贸	4,607,768.08	4,865,327.23
	湖北海陆景随州	4,153,100.76	3,499,495.33

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆万弘久	4,016,029.66	213,790,000.00
	重庆泰骏	3,997,765.88	
	重庆金碧茂	3,934,367.79	
	重庆西联锦	3,784,427.27	
	重庆金博思教育	3,584,653.15	3,632,586.93
	金科新商业	3,090,807.81	3,273,856.56
	信阳金绍	3,036,324.80	
	中科集团	2,847,096.62	
	合肥碧合	2,824,810.30	
	邯郸梁瑞	2,730,000.00	2,724,339.62
	嘉善盛泰	2,598,492.00	13,622,564.16
	盈泰博远	2,483,229.17	
	句容锐翰	2,376,627.39	
	重庆昊生金商务	2,068,655.87	2,417,394.54
	金科商业保理	1,918,940.00	
	长沙金朝	1,688,267.27	
	金悦未来生活	1,687,459.02	1,142,634.27
	沈阳骏瀚	1,644,231.75	
	绵阳金科鑫远	1,561,106.65	1,118,524.54
	重庆西道	1,473,818.64	783,283.60
	重庆碧金辉	1,223,418.00	
	孝感宸辉	1,056,774.50	
	重庆威斯勒	1,031,140.21	
	宿迁梁悦置业	813,944.00	
	湖北海陆景炎帝	796,413.88	
	济南金瑞	684,700.00	684,700.00
	重庆新起点装饰	655,239.36	895,120.46
	宜都交投金纬	544,690.45	
	北京金科金碧	538,178.07	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金螳螂	512,979.00	196,703.00
	重庆悦宁山	478,000.00	
	金庆智慧生活	473,138.64	674,696.78
	茂名金骁	469,140.95	
	威震保安服务	385,261.81	907,473.43
	石家庄金科	331,062.22	
	重庆金颐冠选	301,679.60	274,686.72
	宁波龙红	300,000.00	
	重庆科易泰	300,000.00	
	武汉业锦	295,950.61	1,458,086.59
	重庆金南盛唐	285,751.08	
	重庆科世金	250,494.37	
	昆明红星太平洋	240,075.40	
	宜兴百俊	228,268.00	
	泗水金孟泉	219,628.20	
	杭州科睿瑞晶	210,000.00	
	大连丰茂	204,784.43	
	成都科晶瑞晶	160,000.00	
	山西建业康居	156,447.51	
	科振酒店	136,141.00	
	重庆迪芬艺汇	131,514.77	95,057.00
	金云悦企业	105,000.00	
	杰夫教育	100,000.00	
	大连金盛睿驰	100,000.00	
	科易小贷	95,467.06	94,133.08
	福建希尔顿	86,538.98	
	金瓴餐饮	81,824.58	
	龙里天宸	81,290.00	
	长沙盛地金云	76,400.00	76,400.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	邯郸荣凯	76,274.02	
	李菊娥	75,359.25	75,359.25
	金令智能	61,838.62	61,838.62
	玉溪彰泰	57,114.22	29,043.82
	湖南金科物业	55,706.37	55,706.37
	重庆康程国际	53,879.46	52,703.46
	开州臻科酒店	53,060.00	
	大连金坤	45,879.20	
	贵州金科物业	43,392.63	
	罗利成	33,100.00	
	金晓心悦餐饮	28,220.00	
	柳州同鑫	26,000.00	
	金菲企业服务	20,000.00	20,000.00
	广州景誉	8,790.00	
	黄斯诗	6,000.00	
	新密首利	1,924.80	
	重庆金熙健康	1,750.00	1,750.00
	康程票务	1,387.00	9,000.00
	重庆渝钱斗斗	1,074.00	1,074.00
	无锡科博酒店	796	
	金科控股	57.35	
	南京金嘉润		268,465,173.85
	台州世茂新里程		700,188,720.58
	郑州新银科		545,699,373.82
	金科置信平台		144,048,062.52
	太仓兴裕		83,068,562.84
	海门港华		82,116,833.60
	天津金福顺		16,619,382.63
	王洪飞		1,253,701.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	红星欧丽洛雅		227,348.07
	方明富		180,000.27
	财富物业		79,059.86
	重庆韵涵		28,334.40
	昆明星凯爱琴海		10,802.14
	梁忠太		6,028.20
小计		19,581,623,760.96	18,375,509,729.03
应付股利	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		21,298,583.04	21,298,583.04

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 已签订尚未履行完毕的大额土地合同

截至 2024 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 181,155.19 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	460,014.29	278,859.10	181,155.19	已到期未支付
合　计	460,014.29	278,859.10	181,155.19	

2. 重整进展

如本财务报表附注二（二）所述，截至本财务报告日，公司及重庆金科司法重整相关事宜尚在持续推进中，公司已披露的重整计划草案主要内容如下：

(1) 公司重整计划草案概要

1) 偿债能力分析

根据评估机构出具的偿债能力分析报告，截至评估基准日，金科股份如实施破产清算，假定全部有效资产能够按照评估清算价值 533,607.08 万元变现，按照企业破产法规定的清偿顺

序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计金科股份在破产清算状态下普通债权的清偿率为 3.02%。

2）出资人权益调整方案

公司现有总股本为 5,339,715,816 股，实施资本公积转增时，根据监管规则应当从总股本中扣减已回购的股份数量，需扣减的已回购股份数量为 45,350,000 股。扣减上述股份后，以 5,294,365,816 股作为资本公积转增基数，按每 10 股转增 10 股的比例实施资本公积转增，共计转增 5,294,365,816 股。前述 5,294,365,816 股转增股票不向原股东进行分配，全部由管理人按照本重整计划的规定进行分配和处置，其中 3,000,000,000 股用于引入重整投资人（重整投资人合计投资 2,628,000,000 元受让该部分股票），剩余 2,294,365,816 股分配给公司债权人用于清偿债权。

3）资产优化调整方案

公司将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的公司体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

① 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告，截至 2024 年 4 月 30 日，公司持有包括重庆金科在内的一级子公司共计 38 家。根据重整计划，将其中的 17 家一级子公司股权作为保留股权资产范围，20 家一级子公司股权作为非保留资产范围，并根据裁定批准的重庆金科重整计划出资人权益调整方案，确定重庆金科的股权保留情况。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各级子公司股权，将随现有股权结构一并调整。

② 以非保留资产设立服务信托

公司将作为委托人，以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立时份额总数为 90,670,928,287.22 份，按照公司全部超过 5 万元普通债权金额确定。公司将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。服务信托的底层资产为公司持有的 20 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 174,412.62 万元。自评估基准日至底层资产实际置入服务信托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。

4）职工债权受偿方案

职工债权将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

5) 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿。

6) 有财产担保债权受偿方案

① 担保财产若属于非保留资产范围的，有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿；

② 担保财产若属于保留资产范围的，有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿：

A. 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见，若同意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；

B. 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的，管理人将通过网络拍卖等方式对担保财产处置变现；

C. 未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内，流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的，管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

7) 普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算，普通债权首次分配综合清偿率预计为 22.36%。

① 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式清偿。

② 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

A. 首次分配

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 2.530431594052030 股转增后的公司股票，以及 100 份信托受益权份额。

B. 补充分配

在偿债资源预留期限届满后，如公司抵债股票及/或信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的，在预留期限内已受领抵债股票及信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人，有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人，将按比例分得剩余的抵债股票及/或信托受益权份额。

8）劣后债权

劣后债权不予清偿，不占用偿债资源。

(2) 重庆金科重整计划草案概要

1）偿债能力分析

根据评估机构出具的偿债能力分析报告，截至评估基准日，重庆金科如实施破产清算，假定全部有效资产能够按照评估清算价值 84,556.26 万元变现，按照企业破产法规定的清偿顺序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计重庆金科在破产清算状态下普通债权的清偿率为 0.63%。

2）出资人权益调整方案

① 原公司持有重庆金科 99%的股权、天源盛置业持有重庆金科 1%的股权调整为零。重庆金科 51%的股权以零对价转让至公司新设全资子公司重庆旭泽金选企业管理有限公司（以下简称旭泽金选），49%的股权以零对价转让至重庆金科新设的重庆高泽金选企业管理有限公司（以下简称高泽金选），作为信托底层资产抵偿债务；

② 公司管理人账户合计收到 18 亿元以上公司的重整投资款后，由公司管理人将公司收到的公司重整投资款中 6.90 亿元用于对公司新设全资子公司旭泽金选投资；此时旭泽金选银行账户由公司管理人管理，上述款项到账后，由旭泽金选对重庆金科进行重整投资 6.90 亿元并计入资本公积。

3）资产优化调整方案

重庆金科将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的重庆金科体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

① 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告，截至 2024 年 4 月 30 日，重庆金科持有一级子公司共计 74 家。根据本重整计划，将其中的 25 家一级子公司股权作为保留股权资产范围，49 家一级子公司股权作为非保留资产范围。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各级子

公司股权，将随现有股权结构一并调整。

② 以非保留资产设立服务信托

重庆金科将作为委托人，以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立将分为优先信托受益权份额和普通信托受益权份额。优先信托受益权份额总数在成立时为 1,174,254,038.96 份，按照重庆金科有财产担保债权的担保财产评估价值确定；普通信托受益权份额总数在成立时为 67,425,730,790.76 份，按照重庆金科全部超过 5 万元普通债权金额确定。重庆金科将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。自评估基准日至底层资产实际置入服务信托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。服务信托的底层资产为：

A. 重庆金科持有的 49 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 383,131.06 万元，其中重庆金科的质权人享有质权的股权评估价值为 117,425.41 万元；

B. 重庆金科新设子公司高泽金选持有的重整后重庆金科 49%股权。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，重整完成后重庆金科 49%股权评估价值为 205,472.15 万元。

4) 职工债权受偿方案

职工债权将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

5) 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿。

6) 有财产担保债权受偿方案

① 担保财产若属于非保留资产范围的，有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿；

② 担保财产若属于保留资产范围的，有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿：

A. 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见，若同意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；

B. 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的，管理人将通过网络拍卖等方式

对担保财产处置变现；

C. 未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内，流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的，管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

7）普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算，普通债权首次分配综合清偿率预计为 11.64%。

① 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式清偿。

② 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

A. 首次分配

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 100 份普通信托受益权份额。

B. 补充分配

在偿债资源预留期限届满后，如重庆金科普通信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的，在预留期限内已受领普通信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人，有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人，将按比例分得剩余的普通信托受益权份额。

8）劣后债权

劣后债权不予清偿，不占用偿债资源。

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响(标的额超过 2000 万元)

类　别	诉讼标的金额（万元）
有息负债纠纷	535,791.67
建筑工程合同纠纷	333,889.40
其他纠纷	152,237.22
小　计	1,021,918.29

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（二）3 之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

单位：万元

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（以下简称新疆华冉）	中国进出口银行	16,450.00	2028 年 1 月 22 日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）		25,086.00	2030 年 7 月 7 日	
		12,200.00	2031 年 9 月 28 日	
徐建斌	李兴武	1,902.96	2023 年 2 月 5 日	
济南金泉	中国银行股份有限公司济南天桥支行	28,660.00	2025 年 4 月 21 日	
济宁金科城投	浙商银行股份有限公司济宁分行	20,400.00	2025 年 10 月 20 日	
常德宏韵	深圳锦黎投资合伙企业（有限合伙）	7,975.00	2022 年 4 月 14 日	
常德宏韵	湖南湘江时代融资租赁有限公司	355.12	2023 年 7 月 20 日	
济南海睿	深圳前海联捷商业保理有限公司	399.28	2026 年 1 月 31 日	
重庆灿瑞置业有限公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	119,181.75	2025 年 9 月 4 日	
重庆宇晟置业有限公司（以下简称宇晟置业）	中国民生银行股份有限公司重庆分行	19,756.00	2025 年 8 月 19 日	
宇晟置业	中国民生银行股份有限公司重庆分行	34,917.00	2025 年 2 月 24 日	
杭州泓启光企业管理有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	10,755.34	2024 年 2 月 29 日	
泸州金禹房地产开发有限公司	南京葆鑫九骏企业管理有限责任公司	69,685.00	2027 年 10 月 15 日	
佛山金科	深圳前海联捷商业保理有限公司	296.29	2026 年 1 月 31 日	
济南金科骏耀	莱商银行股份有限公司	31,600.00	2023 年 3 月 30 日	
济南金科骏耀	莱商银行股份有限公司	12,980.00	2023 年 4 月 23 日	
济南金科骏耀	山金不动产投资有限公司	14,800.00	2023 年 6 月 16 日	
济南金科骏耀	浙商银行股份有限公司济南分行	19,069.00	2022 年 8 月 18 日	

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
济南金科骏耀	中国工商银行股份有限公司济南大观园支行	17,820.00	2024 年 12 月 2 日	
济南金科骏耀	深圳前海联捷商业保理有限公司	200.00	2026 年 1 月 31 日	
嘉兴金乾	恒丰银行股份有限公司嘉兴分行	35,491.86	2024 年 10 月 30 日	
嘉兴金乾	深圳前海联捷商业保理有限公司	1,633.15	2026 年 1 月 31 日	
南京金嘉润	深圳前海联捷商业保理有限公司	144.05	2026 年 1 月 31 日	
南京金嘉润	五矿国际信托有限公司	330.00	2022 年 12 月 27 日	
平湖悦泽	深圳前海联捷商业保理有限公司	1,032.10	2026 年 1 月 31 日	
平湖悦泽	五矿国际信托有限公司	337.95	2022 年 12 月 27 日	
苏州常骏	五矿国际信托有限公司	2,617.78	2022 年 12 月 27 日	
平阳金瑞	深圳前海联捷商业保理有限公司	781.66	2026 年 1 月 31 日	
徐州硕立	浙商银行股份有限公司徐州分行	55,000.00	2025 年 7 月 31 日	
徐州硕立	深圳前海联捷商业保理有限公司	23.66	2026 年 1 月 31 日	
重庆骐鼎	泸州银行股份有限公司成都分行	3,789.35	2022 年 7 月 12 日	
小　计		565,670.30		

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 2024 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 2,779,714.96 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 10,415.22 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、施工方提起了诉讼或仲裁，公司及部分子公司被法院列为被执行人。截至本财务报告日，资产负债表日后新增重大诉讼（仲裁）涉案额合计 34.81 亿元，公司报告期内已对相关逾期违约事宜进行相应处理。

2. 资产负债表日后新增逾期及展期

截至本财务报告日，公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款 15.03 亿元、非金融机构借款 2.35 亿元；公司资产负债表日后新增展期的金融机构借款 10.59 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、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	房地产建设	酒店经营
营业收入	2,784,188.73	49,296.40	17,956.03
营业成本	2,451,367.94	57,470.00	15,993.19
资产总额	37,155,161.71	1,003,637.27	349,241.62
负债总额	42,924,688.81	939,433.91	210,053.01

（续上表）

项　目	材料销售	分部间抵销	合　计
营业收入	37,534.86	-133,493.27	2,755,482.75
营业成本	35,402.40	-136,645.32	2,423,588.21

项　目	材料销售	分部间抵销	合　计
资产总额	995,272.16	-21,784,986.13	17,718,326.63
负债总额	825,586.08	-25,452,766.56	19,446,995.25

（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

2024 年期间，金科控股的控股子公司财聚投资通过二级市场以集中竞价交易方式累计增持公司股份合计 46,560,000 股，占公司总股本的 0.87%；公司一致行动人东方银原通过二级市场以集中竞价交易方式累计增持公司股份合计 418,200 股，占公司总股本的 0.01%。

截至 2024 年 12 月 31 日，金科控股持有公司股份 242,860,865 股（其中通过信用证券账户持有本公司股份 5,935 股；通过普通证券账户持有本公司股份 242,854,930 股），占公司总股本的 4.55%，累计被冻结质押 242,854,830 股，占公司总股本的 4.55%；黄红云持有公司股份 468,779,979 股，占公司总股本的 8.78%（其中通过普通证券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），累计被冻结质押 459,779,979 股，占公司总股本的 8.61%；财聚投资通过普通证券账户持有持有公司股份 46,560,000 股，占公司总股本的 0.87%；东方银原通过普通证券账户持有本公司股份 418,200 股，占公司总股本的 0.01%。

2025 年 3 月 27 日至 2025 年 4 月 25 日期间，东方银原通过二级市场继续增持公司股份 9,645,100 股，占公司总股本的 0.18%。截至报告日，东方银原已持有公司股份 10,063,300 股，占公司总股本的 0.19%。

由于公司主要股东自身债务纠纷及股票质押融资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、轮候查封。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。该持股计划已于 2024 年 12 月 18 日到期，其持有的股票已全部减持完毕。于 2025 年 1 月分别召开持股计划管理委员会第十次会议、2025 年第一次持有人会议，审议通过了一期持股计划《到期清算及财产分配方案》，截至目前，一期持股计划的资产清算、权益分配工作均已完成。

(2) 三期员工持股计划

根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，公司按照卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核结果，在 2021 年度提取专项基金 2.46 亿元。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》，该议案业经 2022 年第八次临时股东大会审议通过。三期持股计划于 2023 年 1 月 18 日通过二级市场累计完成购买公司股票 5,055,400 股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，成交金额 9,854,997.00 元，上述所购买的股票于本期通过二级市场集中竞价方式全部减持完毕。该持股计划已于 2025 年 1 月 18 日到期，三期持股计划分别在 2025 年 1 月召开管理委员会第五次会议、2025 年第一次持有人会议，会议审议通过《关于三期持股计划聘请中介机构的议案》和《到期清算及财产分配方案》。截至本财务报告日，三期员工持股计划已完成清算，并在代扣代缴个人所得税后完成现金资产分配；公司根据三期持股计划相关议案共支付专项基金 1.94 亿元，尚余 0.52 亿元未支付，相关应收账款部分财产待公司重整完成后根据重整计划草案进行清偿。

3. 子公司及联营企业被法院裁定破产清算或破产重整情况

2024 年，公司并表子公司江苏金渝、江苏金峻、苏州常骏、江苏珺璟、平阳金瑞、重庆骐鼎、嘉善百俊、苏州金宸 8 家子公司以及联营企业台州世茂新里程和广西唐峰因未按时偿付债务，被债权人申请破产清算，相关法院已于 2024 年 12 月 31 日前裁定受理并指定第三方担任破产管理人，该等子公司相关活动的决策权已移交给破产管理人。公司高度重视、持续跟踪进入破产程序各公司进展情况。截至本财务报告日，其中江苏金峻和江苏珺璟已终结破产程序，苏州金宸已终止和解程序，其余公司破产清算工作尚在进行中；2023 年进入破产程序的 5 家子公司，其中徐州硕立、济南金科骏耀已终止重整程序，正在执行重整计划，其余公司破产清算或重整工作尚在进行中。公司按照丧失控制日享有的以上破产清算公司公允价值份额计算投资的账面价值，并相应列报在其他非流动资产。

4. 金科智慧服务股票拍卖抵债情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有金科智慧服务股票总计 16,297.7875 万股，持股比例为 27.29542%。此前为获取融资借款，公司将其中的 10,779.7875 万股、3,268 万股、2,200 万股股票，分别质押给 Broad Gongga Investment Pte.Ltd、北京东方雨虹防水技术股份有限公司、重庆中讯金通投资（集团）有限公司。截至本财务报告日，公司因司法重整工作需要，管理人已对上述质押股票进行拍卖处置。

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) 账龄情况

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	677,228.12	13,152.68
1-2 年	13,152.68	677,228.12
2-3 年		50,055.92
3-5 年	66,824.79	71,973.87
5 年以上	3,193,590.21	3,556,718.89
账面余额合计	3,950,795.80	4,369,129.48
减：坏账准备	3,237,818.67	3,636,775.71
账面价值合计	712,977.13	732,353.77

(2) 坏账准备计提情况

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	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13
合　计	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13

（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	4,369,129.48	100.00	3,636,775.71	83.24	732,353.77
合　计	4,369,129.48	100.00	3,636,775.71	83.24	732,353.77

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	3,904,172.80	3,191,195.67	81.74
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小　计	3,950,795.80	3,237,818.67	81.95

2）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	13,152.68	657.63	5.00
2-3 年			
3-4 年	50,055.92	25,027.96	50.00
4-5 年	16,768.87	8,384.44	50.00
5 年以上	3,146,967.21	3,146,967.22	100.00
小　计	3,904,172.80	3,191,195.67	81.74

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

(3) 坏账准备变动情况

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	3,636,775.71	-398,957.04				3,237,818.67
合　计	3,636,775.71	-398,957.04				3,237,818.67

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）合计数为 749,576.00 元，占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例为 18.97%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 74,121.87 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收股利	223,677,783.47	221,324,855.25
其他应收款	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92
合　计	20,311,334,778.60	40,286,463,750.17

(2) 应收股利

项　目	期末数	期初数
济南金科西城	208,760,000.00	208,760,000.00
其他	14,917,783.47	12,564,855.25
小　计	223,677,783.47	221,324,855.25

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	21,460,123.63	22,136,648.63
合并范围内关联往来款	37,810,211,398.00	37,453,253,670.94
联营、合营企业往来款	2,472,886,111.35	3,168,528,136.60
其他	211,979,688.81	125,292,136.69

款项性质	期末数	期初数
破产公司往来款	1,596,528,322.03	
账面余额合计	42,113,065,643.82	40,769,210,592.86
减：坏账准备	22,025,408,648.69	704,071,697.94
账面价值合计	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92

2）账龄情况

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	3,326,298,548.70	1,386,248,905.72
1-2 年	1,335,523,746.15	813,571,383.17
2-3 年	1,121,960,326.93	25,910,973,782.47
3-4 年	25,337,593,751.32	7,214,747,599.42
4-5 年	6,212,937,733.52	3,090,837,438.86
5 年以上	4,778,751,537.20	2,352,831,483.22
账面余额合计	42,113,065,643.82	40,769,210,592.86
减：坏账准备	22,025,408,648.69	704,071,697.94
账面价值合计	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92

3）坏账准备计提情况

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	1,637,712,649.14	3.89	1,263,949,196.47	77.18	373,763,452.67
按组合计提坏账准备	40,475,352,994.68	96.11	20,761,459,452.22	51.29	19,713,893,542.46
合　计	42,113,065,643.82	100.00	22,025,408,648.69	52.30	20,087,656,995.13

（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	4,556,000.00	0.01	4,556,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	40,764,654,592.86	99.99	699,515,697.94	1.72	40,065,138,894.92
合　计	40,769,210,592.86	100.00	704,071,697.94	1.73	40,065,138,894.92

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	2,472,886,111.35	609,438,279.05	24.64
保证金组合	989,996.63	495.00	0.05
合并范围内关联往来款组合	37,810,211,398.00	20,117,378,491.61	53.21
账龄组合	191,265,488.70	34,642,186.56	18.11
其中：1 年以内	118,094,572.83	1,180,945.73	1.00
1-2 年	6,909,343.24	345,467.16	5.00
2-3 年	29,414,026.08	5,882,805.22	20.00
3-4 年	15,698,710.38	7,692,368.09	49.00
4-5 年	4,467,321.89	2,859,086.08	64.00
5 年以上	16,681,514.28	16,681,514.28	100.00
小　计	40,475,352,994.68	20,761,459,452.22	51.29

4）坏账准备变动情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　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	690,864,386.35	8,651,311.59	4,556,000.00	704,071,697.94
期初数在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-9,224,796.82	9,224,796.82		

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　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）	
--转入第三阶段	-960,660.37	-	960,660.37	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	20,064,104,008.78	-1,194,594.13	1,258,432,536.10	21,321,341,950.75
本期收回或转回				
本期核销	5,000.00			5,000.00
其他变动				
期末数	20,744,777,937.94	16,681,514.28	1,263,949,196.47	22,025,408,648.69
期末坏账准备计提比例（%）	51.27	100.00	77.18	52.30

5）本期实际核销的其他应收款情况

项　目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,000.00

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 11,798,371,098.70 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 28.02%，相应计提的坏账准备合计数为 5,296,157,671.93 元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,510,559,541.01	22,210,881,997.01	6,299,677,544.00
对联营、合营企业投资	2,644,367,718.85	442,120,091.77	2,202,247,627.08
合　计	31,154,927,259.86	22,653,002,088.78	8,501,925,171.08

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,162,659,541.01	11,113,182,125.27	17,049,477,415.74
对联营、合营企业投资	2,272,648,904.61		2,272,648,904.61
合　计	30,435,308,445.62	11,113,182,125.27	19,322,126,320.35

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆金科企业管理集团有限公司	4,502,426,254.50	738,508,745.50		
重庆金科同辉		1,000,000.00		
众玺置业	400,300,000.00			
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			
重庆金裕宸房地产开发有限公司	335,500,000.00			
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	8,619,479.66	5,780,520.34		
陕西金润达金科世界城		10,200,000.00		
北京金科兴源置业有限公司		140,000,000.00		
安徽西湖新城置业有限公司		338,805,100.00		
武汉金科武汉金科城	1,192,625,000.00			
杭州金禄商务咨询有限公司	692,876,925.86	1,072,016,988.48	5,000,000.00	
重庆金教育	25,000,000.00			
产业投资基金	39,667,088.71	10,332,911.29		
重庆金劲佳企业管理有限公司	50,000,000.00		105,000,000.00	
上海沪申	86,505.21	8,913,494.79		
湖南金科	553,523,656.34	159,899,223.36		
重庆品南商业管理有限责任公司		990,000.00		
重庆金科	7,200,852,505.46	8,626,735,141.51		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			
贵阳兴瑞荣			165,900,000.00	
重庆驰弘嘉			100,000.00	
杭州天劲企业管理咨询有限公司			1,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆金鹄瑞			100,000.00	
上海晶樾商务咨询有限公司			10,000,000.00	
重庆金琨鑫			100,000.00	
苏州金屿房地产开发有限公司			50,000,000.00	
重庆博隆			100,000.00	
重庆腾益			100,000.00	
贵阳熙元和企业管理有限公司			500,000.00	
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司			10,000,000.00	
小　计	17,049,477,415.74	11,113,182,125.27	347,900,000.00	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
重庆金科企业管理集团有限公司	2,788,680,883.10		1,713,745,371.40	3,527,189,628.60
重庆金科同辉				1,000,000.00
众玺置业	292,086,559.03		108,213,440.97	292,086,559.03
重庆市金科坤合投资有限公司	42,281,185.79		5,718,814.21	42,281,185.79
重庆金裕宸房地产开发有限公司	14,592,295.84		320,907,704.16	14,592,295.84
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	8,619,479.66			14,400,000.00
陕西金润达金科世界城				10,200,000.00
北京金科兴源置业有限公司				140,000,000.00
安徽西湖新城置业有限公司				338,805,100.00
武汉金科武汉金科城			1,192,625,000.00	
杭州金禄商务咨询有限公司	5,000,000.00		692,876,925.86	1,077,016,988.48
重庆金教育	2,241,508.36		22,758,491.64	2,241,508.36
产业投资基金	2,325,369.39		37,341,719.32	12,658,280.68
重庆金劲佳企业管理有限公司	155,000,000.00			155,000,000.00
上海沪申	37,478.63		49,026.58	8,950,973.42
湖南金科	348,082,606.48		205,441,049.86	507,981,829.84

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
重庆品南商业管理有限责任公司				990,000.00
重庆金科	7,200,852,505.46			15,827,587,646.97
金科新能源有限公司			2,000,000,000.00	
贵阳兴瑞荣	165,900,000.00			165,900,000.00
重庆驰弘嘉	100,000.00			100,000.00
杭州天劲企业管理咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆金鹄瑞	100,000.00			100,000.00
上海晶樾商务咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
重庆金琨鑫	100,000.00			100,000.00
苏州金屿房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
重庆博隆	100,000.00			100,000.00
重庆腾益	100,000.00			100,000.00
贵阳熙元和企业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
小　计	11,097,699,871.74		6,299,677,544.00	22,210,881,997.01

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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	57,279,953.21				-16,990,985.71	
济南金科西城	537,610,166.90				501,424,891.08	
小　计	594,890,120.11				484,433,905.37	
联营企业						
银海融资	92,374,124.38				-2,343,798.08	648,969.48
金科智慧服务	1,585,384,660.12				-121,396,573.92	
小　计	1,677,758,784.50				-123,740,372.00	648,969.48
合　计	2,272,648,904.61				360,693,533.37	648,969.48

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
金科骏志					40,288,967.50	
济南金科西城					1,039,035,057.98	
小　计					1,079,324,025.48	
联营企业						
银海融资	2,979,608.40	8,233,648.04			85,425,256.14	
金科智慧服务	15,630,351.03		442,120,091.77		1,037,498,345.46	442,120,091.77
小　计	18,609,959.43	8,233,648.04	442,120,091.77		1,122,923,601.60	442,120,091.77
合　计	18,609,959.43	8,233,648.04	442,120,091.77		2,202,247,627.08	442,120,091.77

（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	66,974.57	130,734.18	365,266.67	456,370.38
其他业务收入	1,110,239.49	488,966.14	2,901,085.25	
合　计	1,177,214.06	619,700.32	3,266,351.92	456,370.38

2. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	360,693,533.37	76,952,210.46
成本法核算的长期股权投资收益	10,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益		-408,840,872.48
金融工具持有期间的投资收益	-3,830,000.00	10,879,379.26
合　计	366,863,533.37	-321,009,282.76

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项　目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-426,126,678.84	主要系本期公司处置长期股权投资形成的损益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	15,492,799.62	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,043,578,430.22	系2022年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	2,420,901.91	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-308,494,362.09	主要系本期公司因债权人司法拍卖资产抵债形成的重组收益
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-1,218,725,642.75	
交易价格显失公允的交易产生的收益		

项　目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-1,147,456,291.03	系本期营业外支出中违约损失和赔偿支出形成的损益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,677,435.63	
小　计	-4,121,790,267.77	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-542,709,827.78	
少数股东权益影响额（税后）	-27,929,111.45	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-3,551,151,328.54	

2. 根据定义和原则将《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（2023 年修订）》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项　目	金额	原因
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,041,184,718.97	公司流动性持续紧张，税收滞纳金大规模增加属于经常性行为所致

（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	不适用[注]	-6.04	-6.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用[注]	-5.37	-5.37

[注]本年公司加权平均净资产为负数,归属于母公司股东的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为负数,相应净资产收益率指标不适用

2. 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	-31,969,608,969.90
非经常性损益	B1	-3,551,151,328.54

项　目	序号	本期数
限制性股票股利	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	-28,418,457,641.36
期初股份总数[注]	D	5,294,365,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	5,294,365,816.00
基本每股收益	M=A/L	-6.04
扣除非经常性损益基本每股收益	N=C/L	-5.37

[注]不包含回购未注销股数

(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

二〇二五年四月二十七日

本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审〔2025〕8-546 号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，他用无效且不得擅自外传。

统一社会信用代码

91330000579342121 3 (1/3)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名 称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 钟建国

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

出 资 额 壹亿玖仟伍佰壹拾伍万元整

成立日期 2011 年 07 月 18 日

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

登 记 机 关 浙江省市场监督管理局

2025 年 02 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0019886

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

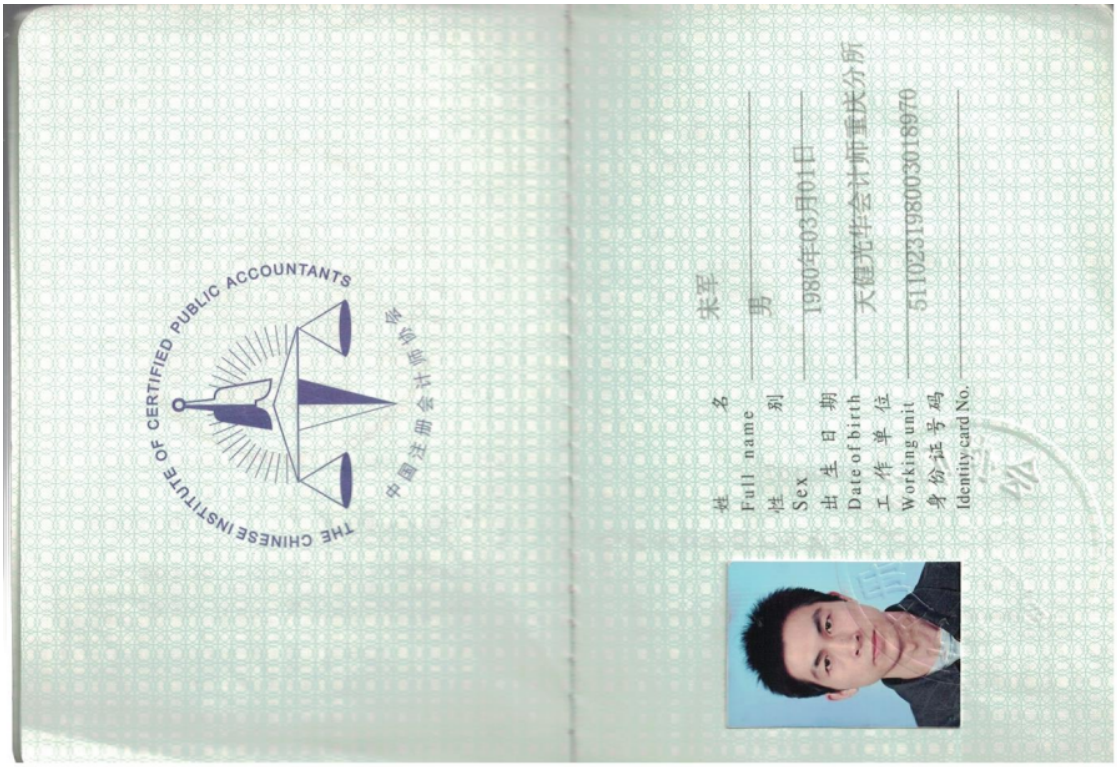
发证机关：浙江省财政厅

2024 年 12 月 20 日

中华人民共和国财政部制

从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	911101085906760 50Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所（特殊普通合伙）	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所（普通合伙）	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所（普通合伙）	91130203579568710 9	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	91320000[illegible]5821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	91330000[illegible]4213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	911101080896[illegible]326	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	911101085923[illegible]	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	91610136073401[illegible]2	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	[illegible]	[illegible]	[illegible]

本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审（2025）8-546号报告后附之用，证明 天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法从事证券服务业务的备案工作已完备，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审〔2025〕8-546 号报告后附之用，证明 宋军是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审〔2025〕8-546 号报告后附之用，证明 唐明是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。