



金科地产集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人周达先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)刘绍军先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：按 2020 年末总股本 5,339,715,816 股剔除需回购注销限制性股票 8,290,000 股为基数（即以 5,331,425,816 股为基数），每 10 股派送 4.50 元（含税）现金红利，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	72
第六节 股份变动及股东情况.....	109
第七节 优先股相关情况.....	115
第八节 可转换公司债券相关情况.....	116
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	117
第十节 公司治理.....	128
第十一节 公司债券相关情况.....	138
第十二节 财务报告.....	149
第十三节 备查文件目录.....	386

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
原金科集团	指	原重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，本公司控股股东
金科服务	指	金科智慧服务集团股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2020 年年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金科地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	金科股份		
公司的外文名称（如有）	JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	JINKE PROPERTY		
公司的法定代表人	周达		
注册地址	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）		
注册地址的邮政编码	401121		
办公地址	重庆市两江新区龙韵路 1 号 1 幢金科中心		
办公地址的邮政编码	401121		
公司网址	www.jinke.com		
电子信箱	ir@jinke.com		
客服热线	400-8899053（地产）；400-8461818（物业）		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	张强
联系地址	重庆市两江新区龙韵路 1 号 1 幢金科中心
电话	023-63023656
传真	023-63023656
电子信箱	ir@jinke.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	重庆市渝北区财富大道13号
签字会计师姓名	弋守川、唐明

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入(元)	87,704,409,982.96	67,773,374,520.17	29.41%	41,233,676,424.77
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,030,016,057.00	5,675,826,256.49	23.86%	3,885,918,469.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	6,185,867,062.84	5,734,927,891.03	7.86%	4,018,633,585.48
经营活动产生的现金流量净额(元)	14,507,907,188.18	2,238,735,231.98	548.04%	1,329,109,451.20
基本每股收益(元/股)	1.30	1.05	23.81%	0.72
稀释每股收益(元/股)	1.30	1.05	23.81%	0.72
加权平均净资产收益率	23.26%	23.63%	下降 0.37 个百分点	19.45%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产(元)	381,157,978,538.14	321,605,016,665.41	18.52%	230,698,665,393.62
归属于上市公司股东的净资产(元)	34,780,286,353.50	26,567,082,144.28	30.91%	21,480,765,416.54

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

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

定性

☐ 是 ☒ 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

☐ 是 ☒ 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	7,626,845,690.13	22,678,659,640.38	17,420,074,053.07	39,978,830,599.38
归属于上市公司股东的净利润	396,883,427.61	3,218,583,134.67	821,456,543.65	2,593,092,951.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	410,522,378.44	2,874,972,758.04	782,435,499.32	2,117,936,427.04
经营活动产生的现金流量净额	-5,935,206,419.62	3,485,063,622.01	3,559,570,958.97	13,398,479,026.82

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

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	91,304,329.73	963,894.94	-161,502,167.10	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	403,227,474.51	153,712,526.14	73,489,442.79	

委托他人投资或管理资产的损益	3,472,364.4	1,095,997.81	2,228,448.15	
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	464,300,008.73	95,873,271.19	66,430,327.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-51,970,397.62	-286,010,697.28	-127,467,447.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	188,478,315.20			
减：所得税影响额	201,449,705.09	-1,992,971.50	-43,357,044.31	
少数股东权益影响额（税后）	53,213,395.70	26,729,598.84	29,250,763.71	
合计	844,148,994.16	-59,101,634.54	-132,715,115.92	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

2020 年度，公司按合资合作协议约定向联营、合营企业提供股东借款支持其投资开发而收取的资金利息收入 25,278.11 万元，向公司控股项目公司的其他合作方收取调用富余资金产生的资金利息收入 8,464.92 万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司成立于1998年，经20余年发展，公司已经具备强大的综合竞争力，是城市发展进程中领先的“美好生活服务商”。公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业设计甲级资质及建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。报告期内，公司提出“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，即：精耕地产主业，做强智慧服务，做优科技产业，做实商旅康养，并在此基础上进一步整合产业链生态圈。

公司以国家城市群发展战略为导向，紧密围绕“三圈一带”（即京津冀经济圈、长三角经济圈、珠三角经济圈和长江经济带）、“八大城市群”进行区域战略布局，事业遍布全国23个省、直辖市、自治区，主要分布在重庆、广州、成都、杭州、苏州、合肥、温州、南宁、南京、西安、长沙、无锡、济南等重点城市。报告期内，公司地产行业综合排名第15位，跻身“中国企业500强”第114位（连续8年上榜）、“中国民营企业500强”第23位，名列“中国地产品牌价值10强”。

公司在精耕地产主业的同时，系统性打造“地产+”竞争能力，着力塑造智慧服务领先行业的科技赋能能力、大力强化科技产业投资运营能力、构建强大的商旅康养IP打造能力，培育新的业务增长极，形成地产与“地产+”业务的双向发展与赋能，呈现协同发展的良好格局。

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

科技产业秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济等产业方向，构建产业综合运营服务体系、孵化入园企业，推动区域产业结构升级，实现入园企业、政府平台与金科产业的互利共赢。

商旅康养是公司重要发展方向之一，公司将抓住商业和文旅融合的趋势，构建文、商、旅结合的新商业模式，提升体验式综合服务。积极探索符合中国市场需求的健康新模式，稳步推进包括以社区与居家养老为特色的机构养老业态和整合保险、旅游、商业资源的康养新

业态。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	同比增加 82.75%，主要系对外投资增加所致。
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
其他应收款	同比增加 35.68%，主要系公司对联营、合营企业项目投入及公司控股子公司其他股东同股同权调用富余资金增加所致。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、战略引领：四位一体生态协同

作为一家战略驱动型上市企业，公司致力于打造围绕美好生活的生态圈，制定了“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，公司将秉承“效益（利润）优先、质量第一、客户至上、价值创造”的核心经营原则，着力践行六大新发展理念（创新、效益、质量、精细、科技、共享），形成“效益高、活力强、可持续”的发展新格局。

2、投资运营：聚焦项目提质增效

在投资布局上，公司紧密围绕“三圈一带”、“八大城市群”，坚持“二三线城市为主，一四线城市为辅”，实施省域深耕，形成科学均衡的全国化布局结构。始终致力于构建优质土地资源获取的核心能力，巩固已有市场竞争优势，寻求增量市场资源开拓，为公司高质量发展注入强大动力；在运营管控上，注重资源流与资金流的交圈闭环，实现定位、设计、开发、工程、运营全流程无缝协同，20多年来，公司累计开发面积近1.3亿平方米，连续多年销售面积位居行业前十，锻造了成熟的全城市能级、全产品形态的运营开发能力，助力公司可持续发展。

3、团队管理：团队稳定激励充分

公司坚持“团队职业化、管理专业化、经营规范化、竞争市场化”的经营理念，拥有一支成熟稳定的核心管理团队，董事会成员及高级管理人员均具备较强的专业能力和丰富的管理经验，并且培养了一批创新拼搏、追求卓越、忠诚正气的年轻人才。与此同时，公司秉承“风险共担、利益共享、荣辱与共”的原则，实施了“卓越共赢计划”、“同舟共赢计划”、“同创共赢计划”的多元化激励机制改革，为打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队做好机制保障。

4、产品创新：专注产品服务领先

公司拥有“全国住宅产品专家”、“花园洋房之父”、“中国民居文化旗手”的美誉，先后获得“智慧服务平台”、“东方现代风格大平层”等50余项实用新型和外观设计专利。公司以“东方人居”为产品理念，推出集美、博翠、琼华全新三大产品线；创新链接“产品+服务”，提升全业态、全生命周期客户服务水平，不断提升客户满意度和忠诚度，为广大客户呈现“共享、智能、健康、便利”的金科式美好生活。

根据《金科股份发展战略规划纲要（2021-2025年）》要求，公司将持续打造“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，加快构建“创新力、运营力、销售力、人才力、资源整合能力”五大能力保障体系，着力提升经营质效，确保可持续发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

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

（一）2020 年房地产市场分析

1、行业发展形势回顾

2020 年，新冠疫情对全球政治经济格局影响巨大而深远，世界大变局演变加速，动荡源和风险点显著增多，全球经济全面承压。但我国经济韧性极强，GDP 首破百万亿大关，经济增长远超预期。房地产作为我国经济支柱型行业，继续发挥了稳定器、压舱石的作用。

政策方面，国家始终坚持房住不炒的总基调。上半年，受新冠疫情影响，中央财政、货币政策齐发力，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，热点城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。房地产长效机制继续加速建立，为市场长期稳定健康发展奠定更坚实的基础。

销售方面，规模稳定提升与结构性分化共存。上半年，在房地产供给侧和需求侧政策支持下，多地市场迅速回暖并持续超预期。虽三季度部分城市密集调控，但不改整体回暖大局，全年国内商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%；销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%。但分区域和城市能级分化仍较大：从区域分布看，长三角、珠三角、西北及部分区域核心城市领衔量价齐升；从城市能级看，一线城市总体量价齐升，二三线城市继续呈分化态势。

投资方面，整体土地购置成本呈上升趋势。中指研究院数据显示，2020 年全国 300 城市土地出让金总额达 5.98 万亿元，同比增加 16%，再创新高。一线城市土地供需两旺，成交同比上涨逾四成；二线城市供求同比小幅上涨，楼面均价基本持平。整体上看，全年房地产投资成本有所上升。

融资方面，疫情影响下货币政策前松后紧，头部房企融资渠道相对畅通。2020 年，房地产开发企业到位资金 19.31 万亿元，同比增长 8.1%。其中，国内贷款 2.67 万亿元，增长 5.7%；个人按揭贷款 3 万亿元，增长 9.9%；自筹资金 6.34 万亿元，增长 9.0%；定金及预收款 6.65 万亿元，增长 8.5%。但 2020 年房地产贷款增速 8 年来首次低于各项贷款增速，新

增房地产贷款占各项贷款比重从 2016 年的 44.8%降至 28%。

2、公司主要房地产项目所在城市市场分析

2020 年，公司始终聚焦省域深耕、顺应市场环境变化，致力于巩固和提升所在城市市场占有率。公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、成都、杭州、苏州、合肥、温州、南宁等重点城市。本报告期，公司主要房地产项目所在城市的市场指标如下：

城市	年度	商品房建设用地成交面积（万㎡）	商品房施工面积（万㎡）	商品房新开工面积（万㎡）	商品房竣工面积（万㎡）	商品房销售面积（万㎡）	商品房销售金额（亿元）
重庆	2020 年	5,994	27,368	5,948	3,774	6,143	5,071
	2019 年	5,365	27,987	6,725	5,069	6,105	5,129
	同比变化	11.73%	-2.21%	-11.56%	-25.54%	0.63%	-1.13%
成都	2020 年	3,123	19,135	3,844	1,430	3,680	4,471
	2019 年	3,062	20,620	4,602	1,823	3,543	3,851
	同比变化	2.00%	-7.20%	-16.47%	-21.54%	3.88%	16.09%
杭州	2020 年	2,263	13,381	3,547	1,804	1,699	4,526
	2019 年	2,386	12,001	2,435	1,728	1,514	3,924
	同比变化	-5.14%	11.50%	45.69%	4.41%	12.24%	15.34%
苏州	2020 年	2,652	12,386	2,399	1,546	2,192	3,918
	2019 年	2,074	12,148	2,761	1,284	2,178	3,729
	同比变化	27.90%	1.96%	-13.12%	20.38%	0.65%	5.07%
合肥	2020 年	1,203	8,009	1,743	1,614	1,488	2,132
	2019 年	1,480	7,874	1,620	1,482	1,322	1,767
	同比变化	-18.74%	1.72%	7.56%	8.89%	12.59%	20.67%
温州	2020 年	1,415	6,096	1,771	460	1,211	1,925
	2019 年	1,411	5,428	1,503	604	1,140	1,625
	同比变化	0.25%	12.30%	17.83%	-23.91%	6.20%	18.47%
南宁	2020 年	1,797	10,712	2,080	800	1,838	1,581
	2019 年	1,565	9,713	2,165	711	1,805	1,517
	同比变化	14.84%	10.29%	-3.95%	12.50%	1.81%	4.23%
南京	2020 年	2,176	8,664	2,115	1,448	1,325	3,270
	2019 年	1,709	9,002	1,989	1,587	1,321	2,510
	同比变化	27.28%	-3.75%	6.31%	-8.74%	0.30%	30.25%
西安	2020 年	3,871	14,198	1,647	651	2,560	2,676
	2019 年	2,694	17,475	2,364	1,020	2,375	2,727

城市	年度	商品房建设用地成交面积（万㎡）	商品房施工面积（万㎡）	商品房新开工面积（万㎡）	商品房竣工面积（万㎡）	商品房销售面积（万㎡）	商品房销售金额（亿元）
	同比变化	43.69%	-18.76%	-30.33%	-36.16%	7.76%	-1.86%
长沙	2020 年	3,069	12,746	3,068	1,259	2,377	2,196
	2019 年	3,137	11,879	3,479	1,281	2,335	2,021
	同比变化	-2.19%	7.30%	-11.80%	-1.70%	1.82%	8.65%
无锡	2020 年	1,151	6,342	1,635	1,517	1,542	2,356
	2019 年	1,306	6,324	1,436	1,318	1,366	1,920
	同比变化	-11.83%	0.29%	13.88%	15.14%	12.87%	22.74%
济南	2020 年	1,866	10,353	2,131	1,273	1,336	1,572
	2019 年	2,180	9,432	2,163	1,043	1,151	1,317
	同比变化	-14.39%	9.77%	-1.49%	22.00%	16.05%	19.40%

注：以上数据来源于中国指数研究院。

公司已建立完整城市研究体系，聚焦市场分析，通过多维度的市场研究，确保从市场端到业务端的精准研判及信息传递。2020 年，整体来看，公司主要房地产项目所在城市市场保持平稳发展态势。

（二）报告期经营情况总结

1、报告期主要经营情况总结

2020 年是极不平凡的一年，疫情之下，公司全体上下一心、拼搏进取，强化疫情防控，抓牢复工抢产，以实干担当夯实高质量发展根基，以改革创新谋新局开新篇，圆满完成年初制定的各项经营目标。

（1）跨越式发展战略圆满收官，高质量发展战略扬帆起航

实施跨越式发展战略期间（2017-2020 年），公司销售规模实现新突破，复合增长率达到 50%；行业排名从 32 位大幅提升至 16 位¹；净利润从 23 亿元显著增长至 97 亿元；运营效率大幅提升，新项目平均开盘周期降至 6 个月；股东结构持续优化，引进产业资本、保险机构等优质股东；平台打造日益优质，金科服务成功实现 H 股上市；主体信用评级屡获提升，国内主流评级机构 AAA 评级全覆盖。

报告期内，公司编制完成《公司发展战略规划纲要（2021-2025 年）》，全面清晰阐述和明确未来五年发展路径，提出“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，即精耕地产主业，做强智慧服务，做优科技产业，做实商旅康养，在此基础上进一步整合产业链生态圈，

¹ 数据来源于克而瑞中国房地产企业销售排行榜。

扩大价值提供范围，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务，形成生态协同的新战略格局。

(2) 经营业绩稳健增长，归母净利润再创新高

报告期内，公司实现营业收入 877 亿元，同比增长 29.41%；实现净利润 97 亿元，同比增长 52.66%，其中归属于上市公司股东的净利润 70.30 亿元，同比增长 23.86%；每股收益 1.30 元，同比增长 23.81%；加权平均净资产收益率 23.26%，继续维持较高水平；净利率达到 11.06%，较上年同期提升近 2 个百分点。

(3) 销售规模再上新台阶，区域格局更趋优化

报告期内，公司全面启动数字化营销战略、整合线上线下资源，销售规模再上新台阶。公司及所投资的公司全年实现销售金额 2,232 亿元，同比增长 20%；房地产销售面积 2,240 万平方米，同比增长约 18%。报告期内，公司在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区²销售金额占比分别达到 41%、19%、12%、13%、7%；其中重庆、江苏、浙江销售规模超 200 亿元，四川、河南、山东销售规模超 100 亿元，省域深耕战略坚定执行，区域格局更趋优化。

(4) 土储能级大幅提升，可售资源结构均衡

报告期内，公司新增土地投资 148 宗，土地购置金额达到 892 亿元，计容建筑面积 2,364 万平方米，楼面单价 3,773 元/平米，同比提升超 40%，有效补充优质土地资源，城市能级显著提升；新增土地储备按计容建筑面积计算二三线（含新一线）³城市占比近 80%，其中二线（含新一线）城市占比 63%；新增土地储备按土地购置金额计算二三线（含新一线）城市占比约 87%，其中二线（含新一线）城市占比 74%。截至报告期末，公司可售资源储备充裕、区域分布更趋均衡，公司总可售面积超 7,100 万平方米，其中，重庆、华东、西南（不含重庆）、华中、华南、华北占比分别为 24%、23%、17%、17%、10%、5%。

(5) 财务结构显著改善，持续打造优质平台

公司始终致力于打造优质的平台，加强资金保障、优化财务结构。报告期内，公司及所投资的公司实现销售回款 2,011 亿元，回款率高达 90%。截至报告期末，公司资产总额超 3,800 亿元，较上年末增长 18.52%；货币资金余额约 435 亿元，同比增长 20.86%，一年内到期有

² 本报告中华东地区包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省、江西省、山东省、福建省；西南（不含重庆）地区包括四川省、贵州省、云南省；华中地区包括河南省、湖北省、湖南省；华南地区包括广东省、广西壮族自治区；华北地区包括北京市、天津市、河北省、山西省；其他地区包括陕西省、辽宁省等。

³ 本报告针对中国城市能级的分类标准主要引用第一财经·新一线城市研究所城市能级分类（2020 年版）数据。

息负债总额为 325 亿元，现金短债比达到 1.34，货币资金余额有效覆盖短期有息负债。扣除预收款后的资产负债率降至 69.85%，同比下降近 5 个百分点；净负债率降至 75.07%，同比下降 45 个百分点；经营性现金流净额达到 145 亿元，同比大幅增长 548%，连续三年为正。公司“三道红线”监测指标进入“绿档”。

(6) 金科服务成功上市，四位一体成效显现

报告期内，公司控股子公司金科服务首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联交所主板上市，募资净额达 67.17 亿港元，金科服务的基本面优势逐渐显现叠加政策利好不断释放，获资本市场高度认同，金科服务成功上市是公司“四位一体、生态协同”战略的重大进展。金科服务上市将实现“地产+服务”的双向赋能，打造 A+H 的双资本运作平台，优化资产负债结构、提升国际资本市场知名度，助力可持续健康发展。

(7) 持续回报股东信任，股权结构更趋多元

报告期内，公司在兼顾发展的同时，坚持持续回报股东信任，实现 2019 年度现金分红 23.99 亿元，分红金额、分红比例及股息率连续多年均保持行业内较高水平；公司先后举办定期报告业绩说明会、战略说明会等形式多样的投资者沟通活动，坚持开放互信、守法合规的资本市场沟通，获得资本市场广泛认可；报告期内，股权结构更趋多元化，成功引进产业资本、保险机构等重要股东；与此同时，公司卓越共赢暨员工持股计划（一、二期）、金科服务事业合伙人计划顺利实施，打造金科事业共同体，为公司可持续发展注入强劲动能。

(8) 积极履行社会责任，主动参与疫情防控

报告期内，公司积极履行社会责任，深度参与精准扶贫和社会公益事业，对外捐赠金额超 8,000 多万元，荣膺“全国慈善会爱心企业”、“2020 年度精准扶贫贡献奖”、“最具社会责任上市公司”、“2020 年度重庆市脱贫攻坚工作先进集体”、“重庆市‘万企帮万村’精准扶贫行动特别贡献企业”等荣誉称号。公司主动参与新冠疫情防控工作，先后捐赠超 1,350 万元资金及物资助力新冠疫情防控，金科服务组建 13 名志愿者队伍驰援武汉火神山医院，援建队员获得“全国抗击新冠肺炎疫情先进个人”荣誉称号，公司荣膺“重庆市抗击新冠肺炎疫情先进民营企业”荣誉称号。

多年来，公司坚持“社会价值大于企业价值”的理念不动摇，始终把公益作为一项持续的、坚守的、常态的事业。2021 年 2 月，公司被党中央、国务院授予“全国脱贫攻坚先进集体”荣誉称号。

2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

(1) 公司新增土地储备情况

公司持续完善投资布局，推动省域深耕，聚焦项目本身。报告期内，新增土地投资 148 宗，计容建筑面积 2,364 万平方米，土地购置合同金额 892 亿元。新增项目土地储备具体情况如下：

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
1	上饶市中心区 DEA2019030 号地块	江西上饶市	招拍挂	商住	49.43%	26,821	59,006	24,500	12,110
2	襄阳市襄州区 410119008 (201953) 号地块	湖北襄阳市	收并购	住宅	49.30%	23,793	76,130	22,839	11,260
3	大连市旅顺口区水师营街道小南村 2019-030 地块	辽宁大连市	收并购	住宅	33.67%	59,420	71,304	14,634	4,927
4	温州市乐清市中心区 ZX-9c-1 地块	浙江温州市	招拍挂	住宅	39.76%	45,758	91,516	72,600	28,869
5	襄阳市高新区 20198501; 20198502; 20198503 地块	湖北襄阳市	招拍挂	商住	49.43%	53,467	113,207	29,903	14,781
6	襄阳市高新区 20198701 地块	湖北襄阳市	招拍挂	住宅	49.43%	55,111	148,800	48,363	23,906
7	重庆市涪陵红星国际广场	重庆市	收并购	商住	100.00%	163,143	430,698	68,027	68,027
8	徐州市鼓楼区 31902008001323 (2019-109) 号地块	江苏徐州市	招拍挂	住宅	97.40%	14,207	36,938	15,800	15,389
9	贵阳市 XW (18) 028 号地块	贵州贵阳市	收并购	商住	46.94%	45,334	113,335	15,292	7,178
10	南通市海安市 2020001001 号地块	江苏南通市	招拍挂	住宅	48.69%	77,755	155,510	74,723	36,379
11	郑州市新密市 2019-73 (网) 号地块	河南郑州市	收并购	住宅	50.09%	54,287	97,717	7,323	3,668
12	郑州市新密市 2019-74 (网) 号地块	河南郑州市	收并购	住宅	50.09%	16,178	29,121	2,244	1,124
13	南阳市宛城区 G2019-87 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	99.05%	38,770	96,926	35,000	34,667
14	烟台市烟 J[2020]3005 号地块	山东烟台市	收并购	商住	48.57%	27,511	56,550	8,825	4,286
15	成都市龙泉驿区 LQ14 (252/211) : 2019-14 号地块	四川成都市	招拍挂	住宅	59.72%	98,084	176,552	120,055	71,698
16	重庆市永川区 YC2020-XC-C9-7-1/02、C9-8-1/02 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	47.20%	53,081	95,546	21,020	9,922

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
17	重庆市两江新区 LJXQ-1-122 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.49%	57,761	80,865	40,700	20,141
18	德阳市旌阳区 510601003004GB00030 号地块	四川德阳市	招拍挂	住宅	99.56%	67,648	202,938	67,276	66,978
19	阜阳市 YS2020-11 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	49.19%	44,147	88,294	12,648	6,222
20	阜阳市 YS2020-12 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	49.19%	41,552	83,103	11,842	5,825
21	赣州市瑞金市 DB02020007 号地块	江西赣州市	招拍挂	住宅	59.22%	61,589	153,972	36,150	21,406
22	苏州市相城区苏地 2020-WG-4 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	32.89%	52,279	130,698	145,205	47,764
23	广安市 WS (2020) 4 号地块	四川广安市	招拍挂	商住	98.75%	65,345	98,018	27,470	27,127
24	重庆市北碚区蔡家组团 L 标准分区 L33-6-2/07、L33-7/05、L47-1/06、L48-2-1/07 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	99.69%	136,192	204,288	137,500	137,071
25	贵港市 PN2020-004 号地块	广西贵港市	招拍挂	住宅	94.92%	17,609	54,588	5,000	4,746
26	沈阳市于洪区 YH2019-23 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	49.52%	47,523	76,037	23,039	11,409
27	沈阳市于洪区 YH2019-22 号地块	辽宁沈阳市	招拍挂	住宅	49.52%	36,089	64,960	19,034	9,426
28	徐州市泉山区 2019-81 号地块	江苏徐州市	招拍挂	住宅	44.78%	42,492	101,981	86,400	38,687
29	台州市玉环市玉城街道南片 NCG041-0107 地块	浙江台州市	招拍挂	住宅、商服、教育用地	49.82%	86,089	189,396	115,300	57,442
30	抚州市 DFD2020004 号地块	江西抚州市	招拍挂	住宅	49.37%	53,875	118,525	16,300	8,048
31	阜阳市 YS2020-9 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	48.19%	97,034	194,068	13,751	6,626
32	阜阳市 YS2020-10 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	48.19%			13,093	6,309
33	南通市海门市 CR19032 地块	江苏南通市	招拍挂	商住	24.31%	47,078	65,909	63,508	15,441
34	宿迁市 2019 (经) D 宿城 10 号地块	江苏宿迁市	招拍挂	住宅	35.00%	78,459	196,148	64,807	22,682
35	宿迁市 2019 (经) G 宿豫 06 号地块	江苏宿迁市	招拍挂	商住	39.81%	139,947	349,868	88,027	35,042

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
36	嘉兴市嘉善 2019-14 号地块	浙江嘉兴市	招拍挂	住宅	29.68%	31,163	68,559	49,019	14,548
37	洛阳市新安县 2019-030 号地块	河南洛阳市	招拍挂	住宅	29.21%	34,910	87,276	10,993	3,211
38	苏州市太仓市 320519214502 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	48.81%	63,678	114,621	114,688	55,976
39	达州市通川区 2019-TP05 (VA-a-07-01) 号地块	四川达州市	收并购	住宅	60.37%	87,162	261,486	39,876	24,075
40	贵港市 2019G-127 号地块	广西贵港市	招拍挂	商住	98.90%	52,215	156,645	27,414	27,113
41	徐州市泉山区 2019-82 号地块	江苏徐州市	招拍挂	住宅	44.29%	19,240	25,012	29,600	13,110
42	无锡市 XDG-2019-29 号地块	江苏无锡市	招拍挂	住宅	29.95%	83,457	166,913	300,220	89,918
43	温州市经济技术开发区天河街道 G-01-a 地块	浙江温州市	招拍挂	住宅	49.00%	29,672	89,016	50,300	24,647
44	廊坊市廊安 2020-6 号地块	河北廊坊市	招拍挂	住宅	99.22%	54,045	108,090	56,365	55,924
45	苏州市张家港市 320582006068GB00096 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	32.83%	54,494	108,988	96,219	31,586
46	重庆市奉节县 FJ-14-128 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	44.25%	137,759	247,966	52,160	23,081
47	重庆商业综合体项目	重庆市	收并购	住宅、商业金融	35.00%	215,211	258,250	162,508	56,878
48	昆明商业综合体项目	云南昆明市	收并购	商服	100.00%	16,201	91,293	70,006	70,006
49	慈溪商业综合体项目	浙江宁波市	收并购	批发零售	100.00%	56,890	94,086	43,049	43,049
50	阜阳市临泉县 LQ〔2019〕-120 号地块	安徽阜阳市	招拍挂	住宅	29.64%	58,802	117,604	21,521	6,379
51	达州市 QCD2019B02 号地块	四川达州市	招拍挂	住宅	98.48%	57,793	156,041	21,200	20,878
52	漯河市西城区 411102201280023000 号地块	河南漯河市	招拍挂	住宅	24.82%	88,102	193,825	45,676	11,337
53	成都市新都区 XD2019-19 (252/21) 号地块	四川成都市	招拍挂	住宅、商业	29.80%	36,021	82,366	56,997	16,982
54	苏州市相城区苏地 2020-WG-26 号地块	江苏苏州市	招拍挂	商住	48.68%	49,035	88,263	78,148	38,045

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
55	佛山市顺德区 156071-045 (2) 号地块	广东佛山市	招拍挂	商住	99.33%	8,605	21,514	18,300	18,178
56	沈阳市于洪区 060501150、060501151、060501160、060501161、060501162、060501157、060501158、060501152 号地块	辽宁沈阳市	收并购	城镇混合住宅	98.23%	237,628	568,538	101,700	99,901
57	西安市咸阳市 610402003003GB00007、610402003003GB00008 号地块	陕西西安市	收并购	住宅	99.75%	223,161	781,063	175,739	175,305
58	佛山市顺德区 090067-007 号地块	广东佛山市	招拍挂	商住	99.81%	118,667	356,002	151,704	151,412
59	贵阳市乌当区 GD (20) 008 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	商住	50.63%	177,604	552,372	44,154	22,356
60	贵阳市乌当区 GD (20) 009 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	商住	50.63%			133,196	67,439
61	徐州市铜山区 2019-36、2019-37 号地块	江苏徐州市	收并购	商住	99.63%	404,099	446,688	132,292	131,809
62	长沙市望城区[2020]望城区 009 号地块	湖南长沙市	招拍挂	住宅	32.85%	94,380	235,949	69,380	22,789
63	嘉兴市桐乡市桐土储[2019]21 号地块	浙江嘉兴市	招拍挂	商住	100.00%	59,788	179,364	82,300	82,300
64	宜宾市翠屏区 A11-01 (b) -1 号地块	四川宜宾市	招拍挂	住宅	99.61%	119,016	297,540	96,879	96,499
65	信阳市高新技术产业开发区 WG2020-304 地块	河南信阳市	招拍挂	住宅	32.70%	95,855	239,636	41,198	13,471
66	温州市 XY20-040 号地块	浙江温州市	招拍挂	住宅	58.92%	19,852	47,645	37,200	21,917
67	常德市常国储 (2020) 07 号地块	湖南常德市	招拍挂	商住	49.04%	21,543	51,703	12,300	6,032
68	武汉市汉南区 420113002009GB00021 号地块	湖北武汉市	招拍挂	住宅	33.00%	95,457	219,550	50,438	16,645
69	玉溪市红塔区 YXTC (2006) 06-1 号地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	48.63%	49,450	98,900	53,300	25,917
70	南京市六合区 NO.2020G17 号地块	江苏南京市	招拍挂	住宅	24.89%	60,138	132,305	81,000	20,161
71	信阳市高新区 WG2020-402 号地块	河南信阳市	招拍挂	住宅	48.28%	51,425	128,563	23,959	11,566
72	重庆市两江新区 LJXQ-1-125 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.50%	63,568	64,204	33,600	16,630
73	吉安市泰和县 DDL202006 号地块	江西吉安市	招拍挂	住宅	29.82%	60,008	150,020	52,725	15,723

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
74	宜昌市西陵区宜土网挂[2020]5 号地块	湖北宜昌市	招拍挂	住宅	99.63%	119,255	249,818	82,440	82,136
75	南宁市宾阳县 450126100019GB46984 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	99.00%	57,874	173,622	25,700	25,443
76	南昌市青山湖区 360201108003 号地块	江西南昌市	招拍挂	住宅、商业、商务	49.00%	28,422	71,056	37,092	18,175
77	温州市茶白片区梧田南单元 B-14 地块	浙江温州市	招拍挂	住宅、商业、餐饮	24.00%	43,726	122,869	165,637	39,753
78	绍兴市越城区则水牌 2 号地块	浙江绍兴市	招拍挂	住宅、商业	51.00%	198,918	357,851	316,200	161,262
79	南昌市新建区 DAK2020020 号地块	江西南昌市	招拍挂	住宅	33.00%	47,324	132,507	84,194	27,784
80	重庆市云阳县 YUNYANG-1-出让-70 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	92.33%	17,467	26,201	4,367	4,032
81	桂林市叠彩区 GJ202016 号地块	广西桂林市	招拍挂	住宅	48.63%	120,591	182,480	80,000	38,905
82	济宁市济国土 2016-36 号地块	山东济宁市	收并购	商住	51.00%	79,075	197,688	41,000	20,910
83	聊城市旅游度假区 2019-105 号地块	山东聊城市	招拍挂	住宅	50.55%	62,731	156,828	62,822	31,757
84	天津市海河教育园区津海河园（挂）2020-008 号地块	天津市	招拍挂	住宅、商业、服务	48.79%	94,858	132,801	100,000	48,786
85	郑州新密市 2020-69 号（网）、2020-70 号（网）、2020-71 号（网）号地块	河南郑州市	收并购	住宅	50.09%	206,191	309,287	26,969	13,509
86	南京市溧水区 320117100010GB00171、320117100010GB00172 号地块	江苏南京市	招拍挂	住宅	33.57%	67,192	147,821	106,800	35,854
87	重庆市沙坪坝区 SPB-8-018 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.15%	22,480	44,960	42,200	20,742
88	贵港市 2019G-131 号地块	广西贵港市	招拍挂	住宅、商业、服务	30.56%	32,760	131,038	20,020	6,117
89	贵港市 2019G-90 号地块	广西贵港市	招拍挂	住宅	19.72%	45,229	135,688	20,380	4,019

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
90	合肥庐阳区 LY202001 号地块	安徽合肥市	招拍挂	住宅	48.69%	72,868	104,254	77,310	37,641
91	苏州市相城区苏地 2020-WG-28 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	39.73%	64,382	96,573	73,592	29,236
92	重庆市开州区 KZ-2-53 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	49.00%	56,839	125,046	36,400	17,836
93	苏州市姑苏区苏地 2020-WG-42 号地块	江苏苏州市	招拍挂	住宅	50.72%	34,167	85,418	169,705	86,069
94	遂宁市经开区 510903102007GB00010 号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	33.00%	30,808	92,424	26,802	8,845
95	青岛市 J26-37-800 号地块	山东青岛市	招拍挂	住宅	64.59%	116,220	174,330	49,841	32,192
96	日照市 2020A-22 号地块	山东日照市	招拍挂	商住	99.25%	38,683	85,103	38,800	38,510
97	重庆江津德感工业园 C4-02-1 号地块	重庆市	招拍挂	工业	93.84%	125,585	122,651	3,215	3,017
98	重庆市沙坪坝西永组团 GX-2020-003 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	99.27%	53,867	80,801	65,500	65,021
99	来宾市 2012146、2012145、2012143、2012144、2012214 号地块	广西来宾市	收并购	商住	49.00%	278,722	836,166	29,266	14,340
100	广州市增城区 83103212A20041 号地块	广东广州市	招拍挂	住宅	48.73%	32,110	96,330	100,000	48,733
101	武汉市汉南区 420113001004GB00008 号地块	湖北武汉市	招拍挂	住宅	33.00%	98,130	225,700	55,408	18,285
102	武汉市汉南区 420113002010GB00027 号地块	湖北武汉市	招拍挂	住宅	49.90%	72,559	168,905	27,913	13,929
103	昭通市昭储 15-01-A、15-01-B 号地块	云南昭通市	招拍挂	商住	51.00%	104,459	313,377	49,618	25,305
104	遂宁市射洪市 2020-8-2 号地块	四川遂宁市	招拍挂	住宅	95.37%	18,571	33,428	7,216	6,882
105	武汉市新洲区 P (2020) 063 号地块	湖北武汉市	招拍挂	住宅、商服	100.00%	185,165	419,878	124,430	124,430
106	济宁市高新区 G2028 号地块	山东济宁市	招拍挂	工业	51.00%	70,596	88,121	2,118	1,080
107	巩义市 2020-048 号地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	55.00%	15,522	31,044	7,330	4,032
108	新乡市 2020-4 号地块	河南新乡市	招拍挂	商住	100.00%	19,265	55,868	16,009	16,009
109	宁波市甬储出 2020-082 号地块	浙江宁波市	招拍挂	住宅	23.00%	147,753	313,082	261,492	60,143

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
110	荆州市沙市区 421002001003GB00784 号地块	湖北荆州市	招拍挂	住宅	50.10%	34,178	119,623	40,500	20,291
111	玉林市北流市 G[2019]74 号地块	广西玉林市	招拍挂	商住	60.00%	60,808	182,424	16,710	10,026
112	安顺市 2020-开挂-21 号地块	贵州安顺市	招拍挂	商住	55.40%	77,855	194,630	9,654	5,349
113	邯郸市 130404003000GB00079、130404003000GB00080 号地块	河北邯郸市	收并购	住宅	21.00%	73,012	197,133	37,800	7,938
114	贵阳市花溪区 G (20) 037、G (20) 038、G (20) 039 号地块	贵州贵阳市	招拍挂	商住	100.00%	287,060	660,238	231,768	231,768
115	亳州市谯城区 2020-60 号地块	安徽亳州市	招拍挂	商住	100.00%	101,570	203,139	51,500	51,500
116	郑州市郑政出[2020]31 号 (网) 地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	100.00%	55,924	195,735	72,168	72,168
117	贵阳市清镇市 QZ (20) 012 号地块	贵州贵阳市	收并购	住宅	100.00%	27,216	84,369	11,120	11,120
118	重庆市铜梁区 G03-02/02、G05-01/02 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	55.00%	188,565	315,603	86,551	47,603
119	重庆市云阳县 YUNYANG-2-出让-93 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	70.00%	36,895	66,411	11,210	7,847
120	唐山市老交大老火车站片区 A 区北侧 B-08-02 号地块	河北唐山市	招拍挂	住宅	34.00%	56,111	67,333	68,006	23,122
121	唐山市老交大老火车站片区 A 区北侧 B-07-02 号地块	河北唐山市	招拍挂	住宅	34.00%	16,892	30,406	22,956	7,805
122	九江市濂溪区 DGA2020020 号地块	江西九江市	招拍挂	住宅	30.60%	13,158	27,632	7,125	2,180
123	廊坊市固安县 2020XZ-25 号地块	河北廊坊市	招拍挂	工业	100.00%	82,403	97,304	10,071	10,071
124	杭州市萧山区萧政储出[2020]25 号	浙江杭州市	招拍挂	住宅	42.82%	51,295	128,238	141,825	60,729
125	九江市濂溪区 DGA2020013 号地块	江西九江市	招拍挂	住宅	50.00%	41,690	69,236	29,079	14,540
126	南宁市邕宁区 450109100001GB00949、450109100001GB00950 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅、零售商业	32.39%	36,039	133,253	27,029	8,754
127	南昌市新建区 DAK2020019 号地块	江西南昌市	招拍挂	住宅、商服	34.00%	46,227	110,945	73,015	24,825

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
128	昆明市经济技术开发区 KCJ2020-24 号地块	云南昆明市	招拍挂	商住	33.00%	50,410	141,147	34,812	11,488
129	重庆市高新区西永组团 GX-2020-010 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	40.00%	44,932	67,398	52,167	20,867
130	重庆市九龙坡区大杨石组团 JL-4-765 号地块	重庆市	招拍挂	住宅	33.00%	14,798	36,997	35,400	11,682
131	信阳市 WG2020-1701 号地块	河南信阳市	招拍挂	住宅	51.00%	20,500	63,550	9,241	4,713
132	南宁市综保区 450108001205GB00113 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅、商业	65.00%	92,353	323,236	83,118	54,027
133	玉溪市红塔区 YXTC (2006) 06-2 号地块	云南玉溪市	招拍挂	住宅	24.50%	95,943	191,886	78,120	19,139
134	大连市金普新区 2204113 号地块	辽宁大连市	招拍挂	住宅	49.00%	62,693	125,386	33,894	16,608
135	宜兴市宜地 (2020) 39 号地块	江苏无锡市	招拍挂	商服、住宅	33.00%	59,342	130,552	101,900	33,627
136	郑州市新郑出 (2020) 3 号 (网) 地块	河南郑州市	招拍挂	住宅	33.00%	39,477	98,375	17,160	5,663
137	济南市天桥区 2020TDGP05C0106、2020TDGP05R0107、2020TDGP05R0108 号地块	山东济南市	招拍挂	商住	61.00%	85,936	188,305	111,630	68,094
138	重庆市垫江县 dj2020-1-006、dj2020-1-007 号地块	重庆市	招拍挂	商住	31.32%	98,186	196,372	26,117	8,181
139	绵阳市游仙区小枳镇顺河村、利民村、大河村 (172 号) 地块	四川绵阳市	招拍挂	住宅	60.00%	108,775	217,549	81,617	48,970
140	南宁市邕宁区 450109100208GB00636 号地块	广西南宁市	招拍挂	住宅	26.00%	20,091	50,226	27,122	7,052
141	宜兴市宜地 (2020) 45 号地块	江苏无锡市	招拍挂	商服、住宅	100.00%	31,981	57,566	45,600	45,600
142	重庆市万州区观音岩 1 号地块 (渝 (2020) 万州区不动产权第 001000618 号)	重庆市	收并购	住宅	33.00%	141,075	253,517	77,900	25,707
143	潍坊市潍城区 2020-W40 号地块	山东潍坊市	招拍挂	工业用地	98.97%	17,774	21,567	1,040	1,029

序号	地块名称	地区	土地获取方式	用地性质	权益比例	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	土地购置合同金额 (万元)	权益购置合同金额 (万元)
144	邳州市 2020-41、2020-42 号地块	江苏徐州市	收并购	商住	45.00%	131,698	362,169	43,954	19,779
145	广州市花都区迎宾大道以北、红棉大道以东 G12-XH03、04 地块二期用地	广东广州市	招拍挂	住宅	100.00%	70,630	197,763	197,961	197,961
146	常德市常国储 (2020) 47 号地块	湖南常德市	招拍挂	商住	100.00%	27,888	69,720	15,900	15,900
147	南阳市中心城区 G2020-72 号地块	河南南阳市	招拍挂	住宅	49.00%	81,849	180,068	78,660	38,543
148	重庆市九龙坡区 3 宗地块 (渝 (2020) 九龙坡区不动产权第 000490265 号、渝 (2020) 九龙坡区不动产权第 000489255 号、渝 (2020) 九龙坡区不动产权第 000488954 号)	重庆市	收并购	住宅	50.00%	269,683	272,393	94,929	47,464
合计						10,944,798	23,640,774	8,919,637	5,089,825

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

(2) 主要房地产项目开发情况

截止报告期末，公司及所投资的公司在建项目 421 个，新开工面积约 2,964 万平方米，期末在建面积约 6,852 万平方米，竣工面积约 1,995 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
1	金科·天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	518,818	1,353,512	1,779,521	214,112	1,779,521	1,496,543	282,978	846,525	784,519
2	忠县·集美江山	重庆市	住宅	50.30%	在建	276,405	929,186	1,204,146	138,874	544,744	219,501	325,404	479,840	194,528
3	济南·金科城	山东济南市	商住	51.00%	在建	269,988	884,167	1,118,378	27,618	958,442	590,743	370,936	729,801	624,888
4	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	341,831	897,580	1,091,187	148,950	1,098,579	852,576	238,611	464,030	405,726

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
5	来宾·集美城	广西来宾市	住宅	49.00%	在建	234,850	837,116	1,039,934	-	52,162	-	52,162	54,310	9,217
6	重庆·金科大都会	重庆市	商住	100.00%	在建	314,000	828,564	1,037,347	81,547	545,537	478,545	66,993	279,823	94,428
7	金科·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	99.99%	在建	223,161	780,848	1,016,333	-	300,914	-	300,914	710,234	229,563
8	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	396,067	751,943	987,742	116,583	987,742	921,843	65,899	486,935	453,099
9	万州·观天下	重庆市	住宅	100.00%	在建	318,579	728,895	960,622	259,102	867,560	728,614	142,828	375,476	152,714
10	金科·博瀚天元	贵州贵阳市	住宅	100.00%	未开工	287,060	660,238	941,589	-	-	-	-	667,850	147,068
11	云阳·世界城	重庆市	住宅	60.00%	在建	329,915	725,865	894,247	143,243	894,208	892,474	2,839	345,360	337,698
12	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	247,418	621,600	880,497	361,456	880,497	752,434	128,063	550,003	537,825
13	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.85%	在建	140,671	637,323	874,796	384,990	874,796	384,990	489,806	844,609	756,903
14	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	263,819	596,917	846,482	337,634	843,213	337,634	505,579	386,681	280,484
15	金科·星空之城	辽宁沈阳市	住宅	98.91%	在建	237,628	635,424	810,635	-	234,847	57,027	169,636	393,952	71,109
16	西安·世界城	陕西咸阳市	商住	51.00%	在建	160,716	631,439	782,814	309,082	782,814	609,369	173,445	299,515	271,789
17	新密长岛 ONE	河南郑州市	住宅	50.52%	在建	368,667	611,054	775,073	-	122,036	-	122,036	381,111	71,848
18	金科·半岛壹号	安徽合肥市	住宅	99.21%	在建	288,014	645,108	774,883	115,068	773,941	754,407	20,476	293,696	281,553
19	郑州·金科城	河南郑州市	商住	48.39%	在建	160,347	606,523	772,669	201,727	770,104	611,258	161,411	504,977	401,617
20	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	231,137	626,475	765,009	-	663,462	-	663,462	346,538	177,640
21	涪陵金科·天宸	重庆市	住宅	99.28%	在建	288,811	597,017	757,268	153,364	742,744	656,662	100,607	243,310	235,924
22	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	34.95%	在建	246,017	596,649	749,861	-	379,729	-	379,729	403,161	152,358
23	长沙科技新城	湖南长沙市	产业	53.00%	在建	333,998	538,287	742,230	-	742,230	633,064	109,166	258,193	254,306
24	安顺·东方天悦	贵州安顺市	住宅	55.40%	在建	127,346	355,708	710,668	-	460,235	-	460,235	260,020	55,513
25	重庆·金科时代中心	重庆市	商住	100.00%	在建	150,851	493,341	706,334	158,414	706,334	388,865	317,469	445,219	438,396

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
26	金科·世界城	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	207,490	518,926	704,061	-	708,425	676,571	27,490	633,273	543,537
27	金科·集美东方	贵州遵义市	住宅	99.08%	在建	294,740	536,421	703,740	-	194,261	-	194,261	393,420	102,139
28	南川·世界城	重庆市	住宅	100.00%	在建	191,082	534,355	695,654	44,056	698,514	565,706	129,948	389,397	349,684
29	桂林金科·集美东方	广西桂林市	住宅	58.86%	在建	163,731	531,948	693,092	-	203,754	-	203,754	251,399	49,751
30	涪陵·中央公园城	重庆市	住宅	100.00%	在建	259,814	504,665	685,235	228,955	681,145	627,887	57,348	240,417	213,003
31	随州·金科府	湖北随州市	商住	51.00%	在建	351,900	485,600	633,400	-	232,533	-	232,533	314,517	102,709
32	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	60.00%	在建	184,590	461,230	621,759	-	376,266	-	376,266	336,630	120,806
33	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	189,527	445,924	603,170	134,304	603,241	134,304	468,937	146,796	133,943
34	合川·金科中泰上境	重庆市	住宅	50.01%	在建	221,567	441,362	600,978	-	240,004	-	240,004	327,394	141,830
35	南宁·澜月府	广西南宁市	住宅	48.43%	在建	82,684	453,944	588,887	-	596,000	559,457	29,430	408,489	400,511
36	金科·美院	重庆市	住宅	49.09%	在建	177,239	437,186	579,343	300,996	579,198	579,343	-	285,185	242,844
37	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	住宅	22.14%	在建	117,333	425,576	570,006	-	570,006	-	570,006	402,986	292,367
38	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	48.79%	在建	150,952	452,856	568,969	-	309,124	-	309,124	260,886	92,272
39	重庆·千江府	重庆市	住宅	33.70%	在建	179,608	418,374	568,725	165,343	567,255	259,273	309,451	457,940	406,552
40	金科·集美望湖公馆	江苏盐城市	住宅	99.42%	未开工	173,826	462,349	566,926	-	-	-	-	308,299	85,180
41	枣庄·集美天宸	山东枣庄市	住宅	70.00%	在建	154,667	470,242	566,579	-	206,952	-	206,952	340,335	129,718
42	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	165,116	399,755	562,172	29,354	562,409	29,354	532,818	210,069	89,372
43	金科·桃湖美镇	湖北武汉市	住宅	100.00%	未开工	185,165	414,769	554,130	-	-	-	-	386,247	63,959
44	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	200,568	382,079	553,522	140,044	274,362	140,044	136,149	446,805	245,164
45	丰都·集美东方	重庆市	住宅	63.66%	在建	173,980	434,949	546,509	-	123,590	-	123,590	227,823	55,498

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
46	淄博·集美天辰	山东淄博市	住宅	78.59%	在建	371,147	484,551	545,312	17,368	334,108	17,368	316,740	191,388	121,671
47	金科·集美城	重庆市	住宅	100.00%	在建	157,091	403,135	537,020	-	325,856	-	325,856	193,230	50,217
48	巫山·金科城	重庆市	住宅	98.69%	在建	128,032	474,342	534,101	-	130,311	-	130,311	272,987	45,830
49	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.94%	在建	126,822	393,517	529,587	211,022	406,834	228,725	183,422	233,635	129,529
50	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.96%	在建	131,768	423,344	523,507	-	523,507	-	523,507	416,227	265,653
51	重庆两江健康科技城	重庆市	产业+住宅	97.50%	在建	326,656	398,131	518,981	42,545	486,605	407,519	79,086	304,297	250,073
52	金科·岭秀	北京市	住宅	50.87%	在建	233,454	409,089	517,628	127,467	241,538	127,467	114,056	784,631	475,646
53	金科·江山城	安徽阜阳市	住宅	50.45%	在建	185,650	394,961	505,334	-	242,119	-	242,119	299,711	126,421
54	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	139,402	351,593	503,540	287,817	500,845	489,575	2,695	299,666	262,462
55	金科·博园府	广西贵港市	住宅	51.00%	在建	121,455	366,596	488,252	-	177,350	-	177,350	253,372	96,796
56	重庆·博翠园	重庆市	住宅	34.29%	在建	179,526	384,960	487,420	263,591	410,419	361,023	49,396	427,576	392,045
57	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	121,447	392,186	482,702	143,788	482,703	308,276	174,427	121,056	79,385
58	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	68.15%	在建	126,383	355,739	481,652	-	481,880	-	481,880	232,742	122,767
59	金科·都会之光	江苏宿迁市	住宅	50.29%	在建	139,947	380,352	479,120	-	458,032	-	458,032	288,796	147,007
60	山西智慧科技城	山西晋中市	产业	87.29%	在建	363,525	427,783	476,634	86,405	404,348	141,966	262,383	222,391	132,056
61	西安·博翠天宸	陕西西安市	住宅	99.27%	在建	117,489	373,433	475,982	-	475,982	-	475,982	380,594	284,906
62	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	186,083	372,166	474,005	98,216	474,005	98,216	375,789	254,813	180,162
63	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	39.88%	在建	129,733	380,352	464,848	-	231,309	-	231,309	286,386	103,949
64	佛山·金科城	广东佛山市	住宅	99.93%	在建	118,667	374,306	461,780	-	167,690	-	167,690	382,870	269,032
65	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	住宅	35.70%	在建	71,614	347,609	457,020	-	223,494	-	223,494	190,543	41,218

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
66	金科·集美览秀	湖南岳阳市	住宅	98.72%	在建	146,264	383,985	455,735	-	124,457	-	124,457	203,859	39,726
67	金科·时代中心	四川内江市	商住	70.92%	在建	66,851	392,619	452,765	129,051	460,198	450,471	2,294	114,004	80,352
68	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	65.00%	在建	92,353	357,902	450,730	-	450,730	-	450,730	299,826	43,592
69	重庆·美的金科郡	重庆市	住宅	49.81%	在建	155,204	335,387	448,962	28,329	447,206	303,303	143,903	381,762	345,783
70	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	130,592	325,980	448,734	150,744	450,519	193,254	255,480	335,664	280,492
71	重庆·凌云峰	重庆市	住宅	33.70%	在建	113,365	341,810	448,462	197,728	448,798	319,393	129,069	336,771	298,385
72	铜梁·原乡溪岸	重庆市	住宅	55.00%	未开工	188,566	329,002	441,341	-	-	-	-	259,397	46,107
73	内江·集美天宸	四川内江市	住宅	98.33%	在建	121,094	304,929	439,832	199,254	288,865	199,254	89,611	230,479	133,161
74	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46%	在建	166,758	336,980	431,846	109,276	431,837	109,276	322,570	271,339	177,906
75	金科·集美水岸	四川广安市	住宅	99.29%	在建	110,400	331,048	430,455	177,405	261,527	177,405	84,122	232,719	124,463
76	上饶·铂悦都会	江西上饶市	住宅	48.80%	在建	112,103	337,649	423,311	-	423,311	-	423,311	192,365	108,837
77	昭通·集美天樾	云南昭通市	住宅	98.80%	在建	106,633	319,898	420,985	-	328,329	-	328,329	167,967	74,341
78	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.80%	在建	130,110	343,679	418,488	-	333,636	-	333,636	295,269	136,656
79	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	住宅	99.25%	在建	210,281	353,516	418,094	131,563	235,287	131,563	105,064	259,575	115,747
80	金科中梁·集美星海	云南昭通市	住宅	51.00%	在建	104,459	325,864	409,006	-	30,290	-	30,290	200,102	52,902
81	泉州·海峡大都国府	福建泉州市	住宅	16.00%	在建	126,062	312,719	405,097	-	339,699	-	339,699	200,139	115,034
82	金科·集美江山	四川宜宾市	住宅	99.99%	在建	119,016	297,533	404,673	-	207,053	-	207,053	257,925	105,475
83	金科·南山	重庆市	住宅	100.00%	在建	190,243	257,832	397,751	-	134,398	-	134,398	254,856	133,354
84	美的金科·万麓府	贵州遵义市	住宅	48.63%	在建	139,603	279,192	397,486	-	397,486	-	397,486	395,843	185,676

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
85	金科·集美郡	陕西安康市	住宅	99.59%	在建	87,529	306,352	392,064	-	218,562	-	218,562	182,128	70,746
86	璧山·黛山道 8 号	重庆市	住宅	29.76%	在建	136,246	286,275	388,889	116,048	388,878	116,048	272,841	214,781	141,323
87	内江·集美星辰	四川内江市	住宅	98.33%	在建	124,018	295,629	386,706	-	180,942	-	180,942	205,154	80,760
88	重庆·博翠山	重庆市	住宅	49.54%	在建	188,149	256,046	382,579	-	382,562	275,550	107,012	230,951	205,112
89	宝龙金科·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	153,179	284,512	382,541	-	382,541	-	382,541	234,139	129,681
90	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	住宅	49.89%	在建	84,307	342,686	380,536	-	380,536	-	380,536	229,071	117,277
91	南宁·金玖世家	广西南宁市	住宅	25.00%	在建	68,402	294,350	379,976	378,483	380,007	378,483	1,524	240,354	177,492
92	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.89%	在建	261,333	307,444	376,583	221,893	376,050	256,362	120,221	473,360	379,903
93	金科·源山筑	山东济南市	住宅	50.00%	在建	199,999	329,682	374,262	223,946	313,984	283,610	30,374	196,989	161,293
94	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	209,258	265,553	372,935	-	372,935	75,865	297,070	343,933	266,535
95	金科·世界城	湖南长沙市	住宅	80.00%	在建	113,710	302,491	361,736	-	366,177	361,162	574	162,578	155,945
96	玉林·城央时代	广西玉林市	住宅	40.37%	在建	83,662	283,614	360,760	-	141,408	-	141,408	143,844	41,752
97	无锡·金科中心	江苏无锡市	商住	100.00%	在建	105,740	277,823	360,009	-	360,948	259,298	100,711	239,625	207,032
98	金科绿都·天宸	河南洛阳市	住宅	50.29%	在建	78,474	299,355	356,409	-	356,409	-	356,409	277,186	186,700
99	常德·柳叶和园	湖南常德市	住宅	49.04%	在建	121,294	270,596	353,016	-	294,433	294,433	-	155,907	81,369
100	金科·美苑	湖南长沙市	住宅	99.44%	在建	103,317	288,630	349,462	-	236,897	-	236,897	158,092	66,459
101	达州·集美嘉悦	四川达州市	住宅	60.37%	在建	87,162	272,757	349,053	-	349,053	-	349,053	157,448	45,817
102	南京·观天下	江苏镇江市	住宅	98.87%	在建	182,847	217,488	348,589	6,475	256,765	75,567	181,775	353,781	185,833
103	梁平·集美东方	重庆市	住宅	49.42%	在建	111,335	256,084	340,605	116,585	340,693	116,585	224,020	166,926	97,576
104	金科·澜山公馆	山东济南市	住宅	99.40%	在建	83,333	266,919	339,967	74,192	283,383	172,875	110,508	208,350	184,758
105	岳阳·壹号学府	湖南岳阳市	住宅	39.68%	在建	96,950	290,850	338,365	-	171,673	-	171,673	140,931	44,318

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
106	金科·御临河	重庆市	住宅	99.41%	在建	188,506	231,909	337,062	109,603	265,246	237,903	27,343	267,563	219,796
107	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40%	在建	100,012	257,458	335,430	97,623	249,962	97,623	152,340	226,534	116,897
108	海成金科·印江府	重庆市	住宅	44.25%	在建	137,759	257,220	334,530	-	334,530	-	334,530	177,077	69,711
109	万州·雍江上境	重庆市	住宅	33.00%	未开工	141,075	253,517	333,157	-	-	-	-	217,670	66,670
110	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	住宅	100.00%	在建	99,424	248,560	325,928	175,914	325,928	175,914	150,014	108,359	62,519
111	金科·集美牡丹湖	重庆市	住宅	31.32%	在建	120,667	248,956	325,079	128,684	324,365	128,684	196,395	137,382	93,774
112	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	97,202	231,797	323,095	53,428	326,903	139,251	183,844	488,876	392,522
113	江津·集美东方	重庆市	住宅	100.00%	在建	128,651	239,673	322,548	118,718	322,548	118,718	203,830	166,926	97,576
114	常州·龙运天城	江苏常州市	住宅	32.83%	在建	108,485	238,666	320,559	-	320,559	-	320,559	375,003	265,740
115	阜阳·金科城	安徽阜阳市	住宅	29.74%	在建	88,084	268,661	319,209	-	319,209	-	319,209	149,652	81,089
116	金科·云玺台	湖北宜昌市	住宅	99.89%	在建	119,255	249,818	317,848	-	159,499	-	159,499	203,258	87,338
117	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78%	在建	132,740	225,073	317,666	-	317,666	-	317,666	513,900	380,497
118	商丘·悦珑府	河南商丘市	住宅	21.92%	在建	112,667	248,311	317,044	-	171,569	-	171,569	167,841	68,207
119	茂名·集美万象	广东茂名市	住宅	50.00%	在建	81,207	248,367	316,586	-	204,591	-	204,591	237,737	122,279
120	潍坊·金科礼悦东方	山东潍坊市	住宅	98.97%	在建	94,482	243,417	308,847	-	305,621	-	305,621	155,931	39,526
121	宿州·天元府	安徽宿州市	住宅	48.69%	在建	111,827	251,885	308,169	-	308,169	-	308,169	198,967	137,655
122	金科骏邦·美院	四川绵阳市	住宅	60.00%	未开工	108,775	217,549	306,630	-	-	-	-	219,278	13,319
123	金科·翡翠公园	四川内江市	住宅	99.10%	在建	112,391	226,854	305,768	-	233,329	-	233,329	186,568	114,350
124	资阳·集美天悦	四川资阳市	住宅	99.15%	在建	92,944	229,978	304,811	64,163	304,367	64,163	240,204	173,903	98,753
125	金科·集美东方	河南信阳市	住宅	32.82%	在建	95,771	239,636	302,687	-	173,908	-	173,908	148,916	47,686
126	武汉·渝樾春江	湖北武汉市	住宅	33.00%	在建	98,130	225,681	301,064	-	301,064	-	301,064	196,774	59,653

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	期末在建面积 (m²)	项目预计总投资金额 (万元)	截止报告期末实际投资金额 (万元)
127	开州·四季丰泰	重庆市	住宅	32.70%	在建	99,685	226,761	299,978	-	299,978	-	299,978	166,177	93,756
128	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	住宅	48.92%	在建	61,821	227,017	299,252	-	99,741	-	99,741	195,588	91,639
129	合肥·美的金科郡	安徽合肥市	住宅	49.57%	在建	119,116	235,458	299,158	60,604	299,158	60,604	238,554	289,128	247,929
130	武汉·渝樾大观	湖北武汉市	住宅	33.00%	在建	95,457	224,805	295,483	-	295,483	-	295,483	171,941	51,329
131	益阳·集美东方	湖南益阳市	住宅	99.59%	在建	93,337	234,851	293,601	-	206,549	-	206,549	100,127	82,702

备注：上表中涉及权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能存在根据项目具体开发情况进行动态调整。

(3) 主要房地产项目销售情况

报告期内，公司销售规模实现有质量的增长，公司及所投资的公司实现签约销售 2,232 亿元，同比增长 20%；房地产销售面积 2,240 万平方米，同比增长 18%。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
1	杭州·和宁文华府	浙江杭州市	住宅	50.83%	在建	185,584	260,838	219,596	118,596	381,972	179,101	0	0	0
2	西安·博翠天宸	陕西西安市	住宅	99.27%	在建	373,433	475,982	439,510	260,497	316,224	304,032	0	0	0
3	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	住宅	99.81%	在建	114,300	219,993	141,133	85,726	313,472	104,793	0	0	0
4	金科·中原	河南郑州市	住宅	100.00%	在建	427,996	473,514	351,202	259,382	259,307	259,382	0	0	0
5	成都·天湖湾	四川成都市	住宅	33.00%	在建	154,665	225,264	205,696	118,183	231,075	147,373	50,883	90,205	50,883
6	金科·都会之光	江苏宿迁市	住宅	50.29%	在建	380,352	479,120	425,299	218,287	207,556	266,982	0	0	0
7	金科世茂·玉澜府	浙江台州市	住宅	49.82%	在建	202,608	246,181	195,597	135,757	199,844	135,757	0	0	0

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
8	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	284,512	382,541	374,475	203,608	192,596	273,139	0	0	0
9	济南·金科城	山东济南市	商住	51.00%	在建	843,962	1,080,405	1,075,762	159,284	191,352	921,075	24,699	8,961	564,891
10	金科·集美玉溪	云南玉溪市	住宅	99.51%	在建	464,599	570,093	545,994	225,073	185,796	380,070	0	0	0
11	中梁金科启宸	江苏常州市	住宅	49.89%	在建	189,005	236,159	203,182	110,031	181,903	110,031	0	0	0
12	常州·公园天下	江苏常州市	住宅	48.66%	在建	169,768	221,999	199,162	123,576	172,408	165,210	0	0	0
13	宿迁·拾光里	江苏宿迁市	住宅	35.00%	在建	195,516	245,471	230,516	177,622	171,356	177,622	0	0	0
14	温州·金澜云邸	浙江温州市	住宅	24.00%	在建	122,920	179,869	163,639	80,522	167,370	80,522	0	0	0
15	上海·御澜博翠	上海市	住宅	40.00%	在建	62,594	81,261	59,753	35,969	165,442	35,969	0	0	0
16	金科·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	99.99%	在建	780,848	1,016,333	968,099	177,247	158,687	177,247	0	0	0
17	天津·集美雍阳	天津市	住宅	51.00%	在建	161,901	209,512	197,683	81,542	158,419	127,549	0	0	0
18	常州·龙运天城	江苏常州市	住宅	32.83%	在建	238,666	320,559	267,910	76,411	154,619	215,321	0	0	0
19	中梁金科·星海名筑	浙江温州市	住宅	39.76%	在建	92,267	123,214	116,368	103,051	153,713	103,051	0	0	0
20	宁波·玖樾里	浙江宁波市	住宅	99.40%	在建	82,285	111,428	89,118	66,240	153,354	83,652	0	0	0
21	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	99.81%	在建	231,797	323,095	280,388	73,740	152,883	229,939	106,984	190,325	106,984
22	金科·玖里	江苏无锡市	住宅	50.51%	在建	127,128	174,319	150,186	100,913	150,798	123,419	0	0	0
23	广州·博翠明珠	广东广州市	住宅	99.31%	在建	85,615	114,560	102,072	51,615	149,848	74,795	0	0	0
24	聊城·东昌天悦	山东聊城市	住宅	33.00%	在建	200,761	249,455	236,751	162,387	149,029	224,536	0	0	0
25	金科·观天下	江苏镇江市	住宅	98.87%	在建	217,488	348,589	231,985	48,169	144,152	102,699	304	977	43,613
26	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	372,166	474,005	441,381	163,816	143,506	302,104	67,961	56,517	67,961
27	上海·古北天御	上海市	住宅	48.00%	在建	32,402	44,424	22,170	14,479	137,269	14,479	0	0	0

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
28	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	住宅	69.77%	在建	157,779	213,386	182,197	44,080	131,327	138,986	32,274	91,585	32,274
29	重庆·翰粼天辰	重庆市	住宅	34.83%	在建	137,653	185,698	179,211	94,722	130,394	94,722	0	0	0
30	宿州·天元府	安徽宿州市	住宅	48.69%	在建	251,885	308,169	280,853	156,082	127,881	198,761	0	0	0
31	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82%	在建	621,600	830,995	798,824	187,876	124,048	728,025	222,465	232,865	456,278
32	美的金科·云筑	江苏徐州市	住宅	44.86%	在建	110,288	136,836	124,997	69,645	122,471	69,645	0	0	0
33	金科·博翠花园	江苏南京市	住宅	99.31%	已完工	42,237	59,921	39,950	35,554	118,804	35,554	0	0	0
34	佳源金科·阅庐春晓	安徽合肥市	住宅	49.00%	在建	117,354	140,675	110,656	70,480	118,309	70,480	0	0	0
35	广州·集美岭秀	广东广州市	住宅	99.64%	在建	118,550	158,593	142,191	49,405	113,823	74,566	0	0	0
36	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	99.89%	在建	307,444	376,583	327,214	58,675	112,492	256,542	154,339	305,927	198,271
37	金科·集美嘉亿	山东淄博市	住宅	50.31%	在建	234,965	288,581	272,974	124,621	111,973	170,910	0	0	0
38	合肥·美的金科郡	安徽合肥市	住宅	49.57%	在建	235,458	299,158	282,916	81,494	110,717	153,888	0	0	0
39	苏州·印象平江花园	江苏苏州市	住宅	50.82%	在建	92,543	124,412	102,767	34,402	110,564	34,402	0	0	0
40	金科美的·原上	重庆市	住宅	49.64%	在建	137,604	192,283	187,027	58,109	110,434	58,532	0	0	0
41	仁怀·礼悦东方	贵州遵义市	住宅	79.01%	在建	396,602	524,160	500,269	157,342	107,569	261,499	0	0	0
42	金科美的·新天宸	重庆市	住宅	49.71%	在建	115,952	149,152	140,268	76,618	107,435	76,618	0	0	0
43	金科·鹿鸣帝景	河南许昌市	住宅	99.30%	在建	210,281	281,052	270,072	143,441	104,531	181,916	0	0	0
44	金科·九曲河	重庆市	住宅	99.68%	已完工	156,205	288,200	267,778	77,871	103,018	246,515	56,846	87,594	204,764
45	张家港·锦鲤花园	江苏苏州市	住宅	50.17%	在建	96,294	126,432	112,546	54,902	99,321	74,969	0	0	0
46	温州·熙悦里	浙江温州市	住宅	32.85%	在建	68,550	99,656	94,876	48,040	95,479	61,387	0	0	0
47	武汉·金科城	湖北武汉市	商住	59.85%	在建	637,323	874,796	821,685	76,027	93,871	692,200	155,828	264,241	155,828

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
48	聊城·集美壹品	山东聊城市	住宅	49.38%	在建	160,722	199,167	189,099	93,060	93,137	109,548	0	0	0
49	嘉善·旭辉 M 城	浙江嘉兴市	住宅	48.73%	已完工	142,689	185,421	122,925	64,291	91,530	122,825	56,582	88,235	107,771
50	金科·集美华庭	浙江温州市	住宅	99.04%	在建	126,095	168,110	163,942	88,512	90,659	138,142	0	0	0
51	南京·山和宸园	江苏南京市	住宅	52.91%	在建	149,322	203,035	174,375	34,534	90,079	34,534	0	0	0
52	上饶·铂悦都会	江西上饶市	住宅	48.80%	在建	337,649	423,311	420,783	132,218	87,213	204,889	0	0	0
53	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	65.00%	在建	357,902	450,730	396,573	68,518	87,042	68,518	0	0	0
54	金科·天湖	天津市	住宅	99.66%	在建	265,553	372,935	361,344	68,705	83,153	153,355	7,609	7,547	41,556
55	合肥·学林春晓	安徽合肥市	住宅	32.73%	在建	158,847	215,973	188,340	60,671	82,555	149,749	83,858	107,553	83,858
56	昭通·集美天樾	云南昭通市	住宅	98.80%	在建	319,898	420,985	314,482	142,005	81,434	142,005	0	0	0
57	金科·桃花源	山东泰安市	住宅	99.37%	在建	200,853	232,332	195,350	38,112	81,388	155,145	17,955	29,621	83,981
58	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	59.96%	在建	423,344	523,507	488,897	88,692	81,240	180,963	0	0	0
59	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	住宅	50.29%	在建	274,658	356,409	340,498	77,418	81,117	295,399	0	0	0
60	济南·集美天悦	山东济南市	住宅	69.74%	在建	189,351	234,679	209,318	39,266	81,013	59,675	0	0	0
61	重庆·金科城	重庆市	商住	100.00%	在建	751,943	976,787	960,658	120,951	80,769	914,248	95,323	87,288	799,614
62	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	626,475	765,009	739,323	100,656	78,335	276,091	0	0	0
63	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	399,755	562,281	543,880	133,292	78,231	245,134	20,721	12,662	20,721
64	重庆·千江府	重庆市	住宅	33.70%	在建	418,374	568,725	547,168	74,328	77,196	513,490	112,225	99,010	202,617
65	金科·东方博翠	山东济南市	住宅	99.83%	在建	115,527	154,609	141,435	34,511	76,595	53,221	0	0	0
66	重庆·琅樾江山	重庆市	住宅	33.52%	在建	325,980	450,963	450,113	67,626	76,540	255,109	162,782	170,517	196,312
67	金科·金集花园	广东佛山市	住宅	32.60%	在建	115,241	143,996	130,874	52,997	76,210	58,985	0	0	0

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
68	长寿·世界城	重庆市	商住	100.00%	在建	888,761	1,098,579	1,062,717	131,328	75,096	897,072	137,808	70,743	735,234
69	金科中梁·美院	四川成都市	住宅	60.00%	在建	189,150	281,305	231,280	48,105	75,029	48,105	0	0	0
70	郴州·金科郡	湖南郴州市	住宅	59.78%	在建	203,180	244,162	238,077	110,749	74,500	110,749	0	0	0
71	金科·集美九龙湖	江西南昌市	住宅	99.59%	在建	132,267	166,088	156,887	52,256	73,374	123,710	51,884	71,258	51,884
72	大连·金科金弘基春暖 花开	辽宁大连市	住宅	48.59%	在建	59,383	67,304	62,558	56,945	73,318	56,945	0	0	0
73	资阳·集美天悦	四川资阳市	住宅	99.15%	在建	229,978	304,811	277,417	113,354	73,292	168,360	57,965	33,783	57,965
74	金科中梁·博翠东方	河南南阳市	住宅	69.44%	在建	131,552	161,552	157,082	72,584	71,382	72,584	0	0	0
75	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57%	在建	382,079	553,522	534,658	61,391	70,621	123,405	75,864	80,887	75,864
76	金科·桃李郡	河南南阳市	住宅	99.49%	在建	101,947	165,260	128,878	78,644	70,014	78,644	0	0	0
77	常州·衡麓世家	江苏常州市	住宅	48.19%	在建	134,993	176,918	162,726	48,561	69,716	135,812	0	0	0
78	金科·博园府	广西贵港市	住宅	51.00%	在建	366,596	488,252	461,683	107,074	69,564	132,143	0	0	0
79	金科·博翠山	四川成都市	住宅	51.00%	在建	163,849	223,806	201,944	41,184	69,502	41,184	0	0	0
80	成都·博翠天宸	四川成都市	住宅	99.38%	已完工	297,207	409,575	393,577	87,156	69,277	308,287	282,737	235,126	282,737
81	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	34.95%	在建	596,649	749,861	731,144	115,416	69,148	134,009	0	0	0
82	金科·集美天宸	四川达州市	住宅	99.98%	在建	203,135	266,386	248,452	82,811	68,554	82,811	0	0	0
83	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	68.15%	在建	355,739	481,652	464,242	108,033	68,491	165,754	0	0	0
84	万州·观天下	重庆市	住宅	100.00%	在建	728,895	960,622	932,225	152,679	68,274	671,645	151,912	76,992	513,977
85	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	住宅	100.00%	在建	248,560	325,928	309,737	55,448	67,303	220,305	83,417	69,351	83,417
86	开州·四季丰泰	重庆市	住宅	32.70%	在建	226,761	299,978	287,846	83,147	66,691	83,147	0	0	0
87	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00%	在建	1,353,512	1,779,521	1,720,676	164,982	66,681	1,535,638	213,833	173,432	1,279,814

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
88	佛山·博翠天下	广东佛山市	住宅	88.19%	已完工	159,164	210,304	146,999	30,875	64,513	70,535	4,185	9,498	4,185
89	金科·集美江湾	广东佛山市	住宅	50.27%	在建	217,372	261,748	243,588	76,554	64,247	125,659	0	0	0
90	南川·世界城	重庆市	住宅	100.00%	在建	771,998	995,983	985,572	116,960	64,122	835,825	172,282	97,023	709,304
91	重庆·泊云府	重庆市	住宅	39.34%	在建	100,237	140,524	137,084	53,847	63,968	59,262	0	0	0
92	重庆·领琇长江	重庆市	住宅	32.86%	在建	152,940	214,718	205,894	52,431	63,679	52,431	0	0	0
93	阳光城金科·玖珑悦	江苏无锡市	住宅	29.97%	在建	170,008	224,056	205,564	21,013	63,085	21,013	0	0	0
94	昆明·春夏里	云南昆明市	住宅	48.28%	在建	180,775	235,066	221,758	70,908	62,684	175,599	0	0	0
95	合肥·都荟上城	安徽合肥市	住宅	24.85%	在建	221,796	287,010	275,908	53,918	62,482	152,722	72,364	82,316	72,364
96	金科·南山	重庆市	住宅	100.00%	在建	257,832	397,751	360,969	41,893	62,425	41,893	0	0	0
97	成都·蘭台府	四川成都市	住宅	30.00%	已完工	81,368	116,242	83,277	39,166	61,668	69,886	52,738	73,663	52,738
98	泰安·集美嘉悦	山东泰安市	住宅	33.00%	在建	109,785	143,614	141,200	71,004	61,521	77,013	0	0	0
99	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	39.88%	在建	380,352	464,848	420,084	68,739	61,032	68,739	0	0	0
100	重庆·美的金科郡	重庆市	住宅	49.81%	在建	335,387	447,205	442,389	49,646	60,105	220,842	72,554	78,654	216,202
101	金科银城·文华府	浙江温州市	住宅	58.92%	在建	47,494	64,779	53,715	31,045	58,819	31,045	0	0	0
102	国鸿金科·耀江湾	浙江温州市	住宅	49.14%	在建	73,007	100,454	93,670	49,684	58,467	56,630	0	0	0
103	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46%	在建	336,980	431,846	408,214	72,851	58,076	202,834	102,761	70,009	102,761
104	金科·源江筑	江苏苏州市	住宅	50.17%	已完工	148,069	194,254	171,123	48,782	57,773	138,273	106,111	122,382	106,111
105	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.80%	在建	343,679	418,488	385,596	67,475	57,575	91,333	0	0	0
106	合肥·四季春晓	安徽合肥市	住宅	99.26%	在建	83,883	105,368	97,044	45,377	57,077	45,377	0	0	0
107	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40%	在建	257,458	335,430	277,822	74,725	56,337	90,120	0	0	0

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
108	金科·御临河	重庆市	住宅	99.41%	在建	231,909	337,062	310,018	45,224	56,036	177,442	48,199	56,775	140,855
109	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	445,924	603,170	583,841	81,090	55,801	308,191	125,341	76,433	125,341
110	金科旭辉·滨河赋	河南郑州市	住宅	48.70%	在建	153,824	187,977	178,244	70,792	55,271	70,792	0	0	0
111	长沙·集美星宸	湖南长沙市	住宅	52.88%	在建	155,001	195,721	190,148	61,976	54,784	61,976	0	0	0
112	天津·观澜	天津市	住宅	48.94%	在建	191,934	201,797	199,521	58,333	54,734	182,622	0	0	0
113	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	住宅	49.89%	在建	342,686	423,092	411,528	87,942	54,378	131,210	0	0	0
114	金科·博翠湾	四川成都市	住宅	100.00%	在建	118,792	160,680	131,203	30,522	54,345	30,522	0	0	0
115	沈阳·锦官天宸	辽宁沈阳市	住宅	40.00%	在建	110,563	147,130	133,440	43,471	53,853	43,471	0	0	0
116	石家庄·集美郡	河北石家庄市	住宅	98.31%	在建	79,222	96,447	90,172	48,357	53,547	71,092	0	0	0
117	金科·集美牡丹湖	重庆市	住宅	31.32%	在建	248,956	325,079	311,658	91,374	53,482	221,068	120,315	66,838	120,315
118	南宁·博翠天宸	广西南宁市	住宅	98.04%	在建	81,712	102,591	82,935	42,240	52,843	42,946	0	0	0
119	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	住宅	99.25%	在建	353,516	418,094	400,240	91,223	51,953	161,738	113,523	63,579	113,523
120	邯郸·翡翠郡	河北邯郸市	住宅	48.30%	在建	215,382	283,876	258,250	74,267	51,584	117,154	0	0	0
121	吉安·文澜府	江西吉安市	住宅	49.35%	在建	75,383	96,968	94,064	52,741	51,243	72,569	0	0	0
122	重庆·天宸云著	重庆市	住宅	48.71%	在建	78,027	107,947	106,852	36,973	51,185	36,973	0	0	0
123	杭州·博翠府	浙江杭州市	住宅	59.63%	已完工	98,929	128,730	111,748	21,744	50,992	86,038	0	0	0
124	随州·金科府	湖北随州市	商住	51.00%	在建	190,895	232,533	227,955	76,741	50,723	85,203	0	0	0
125	金科·博翠未来	重庆市	住宅	99.69%	在建	207,543	291,923	281,887	33,236	48,847	33,236	0	0	0
126	金科·博翠山麓	重庆市	住宅	59.01%	在建	83,043	118,859	116,204	34,564	47,591	54,528	0	0	0
127	金科·天誉	重庆市	住宅	32.35%	在建	211,523	282,843	270,215	72,311	47,469	161,085	133,560	73,977	133,560

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总可售建筑面积 (m²)	当年销售面积 (m²)	当年销售金额 (万元)	累计销售面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m²)
128	金科·御景江湾	重庆市	住宅	94.74%	在建	392,186	499,673	488,066	88,152	46,902	343,362	100,759	50,645	101,745
129	奉节·集美江畔	重庆市	住宅	48.67%	在建	136,656	178,450	165,768	62,699	46,741	95,905	0	0	0
130	常德·柳叶和园	湖南常德市	住宅	49.04%	在建	270,596	353,016	306,837	62,204	46,533	115,879	0	0	0
131	金科·翡翠公园	四川内江市	住宅	99.10%	在建	226,854	305,768	269,621	61,342	46,508	98,931	0	0	0
132	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	48.79%	在建	452,856	568,969	550,861	85,355	46,332	121,777	0	0	0
133	金华·兰城印	浙江金华市	住宅	32.20%	在建	81,693	112,069	106,405	56,955	46,071	78,879	0	0	0
134	海成金科·印江府	重庆市	住宅	44.25%	在建	257,220	334,530	320,909	58,757	45,669	58,757	0	0	0
135	南宁·天籁城	广西南宁市	住宅	100.00%	在建	50,041	64,123	57,099	45,068	45,649	45,068	0	0	0
136	金科城投·集美澜湾	山东济宁市	住宅	26.01%	在建	163,787	197,209	196,280	76,732	45,540	76,732	0	0	0
137	金科·集美雅苑	江苏泰州市	住宅	99.08%	在建	163,850	191,573	161,072	57,709	45,177	73,822	0	0	0
138	玉林·集美天宸	广西玉林市	住宅	97.99%	在建	206,016	265,132	176,559	71,696	44,361	129,012	0	0	0
139	开州·丰泰里	重庆市	住宅	67.14%	在建	68,532	90,832	86,820	50,884	44,139	50,884	0	0	0
140	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	住宅	48.56%	已完工	140,189	182,181	141,696	38,723	44,019	117,099	0	0	0
141	金科·博翠云邸	重庆市	住宅	97.95%	在建	164,271	225,666	215,407	57,074	43,495	109,655	0	0	0
142	泸州·博翠湾	四川泸州市	住宅	99.62%	在建	348,505	506,609	487,818	56,578	42,833	384,410	171,442	142,767	304,663
143	重庆·礼悦江山	重庆市	住宅	19.85%	在建	147,712	148,429	136,269	31,274	42,714	90,259	4,842	6,935	50,324
144	重庆·博翠园	重庆市	住宅	34.29%	在建	384,960	504,726	487,445	35,876	42,618	297,290	166,682	181,840	240,860
145	重庆·金科时代中心	重庆市	商住	100.00%	在建	493,341	706,334	396,774	42,044	41,991	360,347	3,881	1,450	218,824
146	益阳·集美东方	湖南益阳市	住宅	99.59%	在建	234,851	293,601	290,336	66,923	41,759	91,070	0	0	0
147	南宁·滨江锦湾	广西南宁市	住宅	32.72%	在建	138,611	176,231	153,727	86,966	41,414	86,966	0	0	0

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目 进度	计容建筑 面积 (㎡)	总建筑 面积 (㎡)	总可售建筑 面积 (㎡)	当年销售 面积 (㎡)	当年销售 金额 (万元)	累计销售 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)
148	潍坊·集美嘉悦	山东潍坊市	住宅	70.00%	在建	85,406	106,572	92,209	80,013	41,368	90,373	0	0	0
149	金科·星辰海	重庆市	住宅	97.87%	在建	101,249	133,308	128,402	60,428	41,323	60,428	0	0	0
150	巫山·金科城	重庆市	住宅	98.69%	在建	768,116	875,756	621,547	94,970	40,339	526,752	218,335	95,206	464,048

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

（4）公司可售资源情况

公司围绕“三圈一带、八大城市群”进行投资布局，坚持省域深耕策略，截至报告期末，公司总可售面积超 7,100 万平方米，具体区域分布情况如下：

序号	区域	总可售建筑面积（万平方米）	可售面积占比
1	重庆	1,739.75	24.46%
2	华东地区	1,624.08	22.83%
3	西南地区（不含重庆）	1,176.04	16.53%
4	华中地区	1,224.70	17.22%
5	华南地区	684.88	9.63%
6	华北地区	338.33	4.76%
7	其他地区	325.59	4.58%
合计		7,113.36	100.00%

（5）主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积（m²）	出租率
1	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	85.67%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	47,318.75	98.00%
3	昆明商业综合体项目-购物中心	商铺	昆明市	100.00%	155,547.11	97.62%
4	慈溪商业综合体项目-购物中心	商铺	宁波市	100.00%	111,006.54	91.00%

（6）公司融资情况表

序号	项目	期末余额（亿元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	518.58	3.9%-10.00%	2-14 年
2	非银行金融机构贷款	279.18	7.75%-12.62%	0.5-3 年
3	债券类(含摊销)	178.88	5.00%-8.38%	2-5 年
合计		976.64		

（7）报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 387 亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

3、智慧服务业务

金科服务在做优住宅物业的同时，积极拓展非住宅物业，构建多业态服务体系，目前已涵盖产业园、商写办公楼、商业综合体、政府办公楼、学校、医院、部队营区等多元化服务业态。报告期内，金科服务连续五年蝉联“中国物业服务综合实力十强”，连续六年在西南地区市占率第一。

2020 年度，金科服务实现收入约为 33.59 亿元，同比增长约 44%，实现净利润约 6.33 亿元，同比增长约 69%，经营绩效保持高增长。报告期内，得益于科技赋能、提质增效、服务单价提升、政府补助等因素，毛利率达到 29.7%，同比提升 2.4 个百分点，其中基础物管毛利率约 26.3%，同比增长 4.6 个百分点；净利率持续提升至 18.9%，同比增长 2.8 个百分点。截止报告期末，金科服务实现 152 个城市的全国化布局，在管面积共计约 1.56 亿平方米，独立第三方占比 48.6%；合约面积共计约 2.77 亿平方米，独立第三方占比 56.3%，规模与质效有质量增长。（以上数据源引金科服务披露的 2020 年度业绩公告）

4、“地产+”业务

根据公司“四位一体、生态协同”的战略指导，以科技产业和商旅康养为代表的“地产+”业务是公司重要的业务组成，报告期内“地产+”业务取得良好经营效果，其中：

金科产业集开发、投资、运营于一体，致力于成为中国领先的科技产业（园区）综合运营商。截止报告期末，金科产业已进入重庆、四川、湖南、山东、山西、江苏、河北等 13 个省份 22 个城市，累计开发运营管理项目 25 个，面积超 1,100 万平方米，打造了以长沙科技新城、重庆两江健康科技城、成都青羊总部基地、山西智慧科技城等为代表的一大批标杆项目；报告期内，科技产业新增开发运营面积 260 万平方米，快速推进武汉新洲健康科技小镇、济宁生命健康科技城、固安智慧科技城等多个创新项目，投资撬动效应较为明显，可持续发展后劲充足。

商旅康养积极拓宽发展新赛道，全面打造金科商旅康养产品线。引进国内知名商业运营品牌红星集团作为公司战略股东，收购整合位于重庆、昆明、慈溪的 3 个商业综合体项目股权，改造升级重庆金科乐方购物中心项目，明确了社区型购物中心和区域型购物中心相结合的商业发展模式，为金科“地产+”业务的起航奠定扎实基础。

5、新能源业务

截至报告期末，公司景峡、烟墩风电场总装机容量达到 40 万千瓦，全年上网电量共计 97,751 万千瓦时，烟墩风电场弃风限电率为 8.01%，景峡风电场弃风限电率为 15.4%，发电量在同区域风电场中持续保持领先水平。同时，公司充分发挥混凝土塔筒核心技术优势，实现 EPC 代建业务突破，全年顺利承建并完成 9.9 万千瓦装机项目；报告期内，新能源业务实现营业收入 8.35 亿元，同比增长约 101.20%；实现净利润 1.80 亿元，同比上涨 41.73%。

6、房地产项目跟投实施情况

公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投，将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截止报告期末，公司共有 431 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 21.78 亿元，其中长沙科技新城、金科·庐州樾等 16 个项目跟投已清算退出；长沙科技新城、柳州·金科天宸、柳州·金科星辰等 39 个项目实现分红，累计涉及分红金额 1.91 亿元。

根据公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过修订后的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》，公司董事、高级管理人员亦不再跟投新增房地产项目。

(1) 公司部分主要跟投项目情况表

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入 金额(万元)	权益占比
1	山西智慧科技城	山西晋中市	129,163	3,500	2.710%
2	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	1,637	3.417%
3	金科·悦湖名门	重庆市	24,944	1,626	6.518%
4	金科·集美城	重庆市	26,355	1,623	6.158%
5	江津·集美东方	重庆市	60,203	1,519	2.523%
6	金科·御景江湾	重庆市	28,462	1,498	5.263%
7	铜梁·集美东方	重庆市	40,986	1,349	3.291%
8	重庆·棠悦府	重庆市	71,777	1,325	1.846%
9	荣昌·礼悦东方	重庆市	49,223	1,316	2.674%
10	奉节·集美江畔	重庆市	48,521	1,310	2.699%
11	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	1,275	3.946%
12	金科·天元道	重庆市	104,505	1,241	1.187%
13	金科·长江星辰	重庆市	30,802	1,209	3.927%
14	巴南·集美锦湾	重庆市	43,771	1,164	2.659%
15	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	1,148	4.102%
16	天津·观澜	天津市	107,847	1,148	1.064%
17	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	1,120	3.930%
18	金科·两江健康科技城	重庆市	42,086	1,054	2.503%
19	金科·博翠云邸	重庆市	51,070	1,049	2.054%
20	云阳·江山印	重庆市	26,260	1,041	3.963%
21	江津·集美郡	重庆市	40,042	1,026	2.562%
22	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	1,020	2.242%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入 金额(万元)	权益占比
23	玉溪·桃李郡	云南玉溪市	24,674	995	4.033%
24	洛阳·金科天宸	河南洛阳市	138,105	990	0.717%
25	长沙科技新城	湖南长沙市	17,968	983	5.471%
26	金科·集美牡丹湖	重庆市	36,031	964	2.675%
27	邯郸·翡翠郡	河北邯郸市	34,785	960	2.758%
28	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953	955	3.543%
29	常州·衡麓世家	江苏常州市	115,916	948	0.818%
30	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	933	1.923%
31	射洪·集美嘉悦	四川遂宁市	18,643	924	4.956%
32	金科·智慧科技城	山东潍坊市	65,359	924	1.414%
33	金科·集美玉溪	云南玉溪市	186,032	920	0.494%
34	北京·愉景公馆	北京市	99,050	916	0.924%
35	西安·博翠天宸	陕西西安市	117,770	911	0.774%
36	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	82,397	902	1.094%
37	重庆·天悦府	重庆市	22,172	902	4.067%
38	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553	887	2.135%
39	大足·集美江山	重庆市	22,169	883	3.983%
40	唐山·金科集美郡	河北唐山市	32,643	878	2.688%
41	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063	863	0.791%
42	金科·雍景台	重庆市	70,357	861	1.224%
43	石家庄·集美郡	河北石家庄市	49,195	860	1.748%
44	金科·集美文苑	重庆市	38,129	848	2.224%
45	金科·云玺台	重庆市	36,086	847	2.347%
46	资阳·集美东方	四川资阳市	11,768	847	7.195%
47	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	841	1.542%
48	金科·集美东方	贵州遵义市	91,088	837	0.919%
49	梁平·集美东方	重庆市	53,068	836	1.576%
50	永川·湖山壹号	重庆市	38,018	825	2.170%

(2) 截止报告期末公司董事、高管跟投项目情况

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额(万元)	权益占比
1	重庆·未来城市	重庆市	84,354.00	29.4	0.035%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额(万元)	权益占比
2	重庆·悦麓山	重庆市	89,914.00	60	0.067%
3	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	60	0.233%
4	贵阳·集美阳光	贵州贵阳市	21,758.00	60	0.276%
5	南川·世界城	重庆市	41,584.00	60	0.144%
6	嘉善·公元城市	浙江嘉兴市	83,950.00	60	0.071%
7	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	60	0.071%
8	嘉善·和美嘉苑	浙江嘉兴市	78,120.00	30	0.038%
9	嘉善·旭辉 M 城	浙江嘉兴市	108,030.00	29.4	0.027%
10	南京·贝克湾	江苏南京市	231,591.00	10.8	0.005%
11	泸州·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	63	0.049%
12	金科·东方博翠	山东济南市	327,565.00	60	0.018%
13	金科·岭秀	北京市	386,066.00	60	0.016%
14	重庆·凌云峰	重庆市	170,568.00	60	0.035%
15	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	19.8	0.009%
16	金科碧桂园·樾千山	重庆市	225,632.00	12	0.005%
17	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.00	12	0.013%
18	重庆·博翠长江	重庆市	66,685.00	60	0.090%
19	重庆·博翠园	重庆市	211,691.00	60	0.028%
20	重庆·天悦府	重庆市	22,172.00	43.8	0.198%
21	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500.00	60	0.160%
22	南昌·集美阳光	江西南昌市	104,714.00	60	0.057%
23	杭州·博翠府	浙江杭州市	174,576.00	60	0.034%
24	杭州·尚合府	浙江杭州市	124,319.00	60	0.048%
25	成都·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	63	0.070%
26	天津·博翠湾	天津市	266,816.00	60	0.022%
27	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796.00	15	0.046%
28	金辉·优步小区(品园)	河北石家庄市	67,189.00	19.8	0.029%
29	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971.00	21	0.032%
30	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681.00	60	0.040%
31	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897.00	60	0.128%
32	常州·光明府	江苏常州市	101,778.00	20	0.020%
33	金科·御府	河南郑州市	62,871.00	60	0.095%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额(万元)	权益占比
34	万州·博翠江岸	重庆市	28,501.00	60	0.211%
35	金科·滨江中心	重庆市	32,374.00	60	0.185%
36	沈阳·集美万象	辽宁沈阳市	47,121.00	19.8	0.042%
37	佛山·博翠天下	广东佛山市	167,235.00	60	0.036%
38	江津·集美郡	重庆市	40,042.00	60	0.150%
39	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.00	63	0.118%
40	金科·博翠瓏湖	四川成都市	52,378.00	32.13	0.061%
41	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.00	30	0.065%
42	重庆·万云府	重庆市	91,158.00	13.8	0.015%
43	巴南·集集锦湾	重庆市	43,771.00	69	0.158%
44	金科·天誉	重庆市	28,431.00	23.46	0.083%
45	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	69	0.177%
46	天津·集美天城	天津市	32,396.00	69	0.213%
47	天津·金海湾	天津市	127,111.00	22.77	0.018%
48	淄博·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	69	0.128%
49	成都·博翠府	四川成都市	102,985.00	72	0.070%
50	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,831.00	69	0.023%
51	太仓·云澜天境	江苏苏州市	125,154.00	15.18	0.012%
52	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.00	69	0.132%
53	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,390.00	17.25	0.012%
54	北京·愉景公馆	北京市	99,050.00	69	0.070%
55	永川·集美天宸	重庆市	23,946.00	72	0.301%
56	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	350,274.00	69	0.020%
57	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	69	0.256%
58	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	69	0.172%
59	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	15.32	0.009%
60	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	34.5	0.154%
61	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	69	0.123%
62	忠县·集美江山	重庆市	104,243.00	69	0.066%
63	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	34.5	0.218%
64	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	69	0.185%
65	永川·礼悦东方	重庆市	39,528.00	34.85	0.088%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额(万元)	权益占比
66	云阳·集美江悦	重庆市	45,488.00	69	0.152%
67	唐山·金科集美郡	河北唐山市	32,643.00	69	0.211%
68	璧山·天壹府	重庆市	113,804.00	69	0.061%
69	赣州·集美公馆	江西赣州市	52,822.00	69	0.131%
70	成都·棠府	四川成都市	94,306.00	23.76	0.025%
71	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	72	0.090%
72	金科·集美天辰湾	广东佛山市	33,843.00	69	0.204%
73	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475.00	35.28	0.041%
74	遵义·观天下	贵州遵义市	59,647.00	72	0.121%
75	泸州·集美天宸	四川泸州市	34,585.00	69	0.200%
76	柳州·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	69	0.155%
77	金科·禹洲府	重庆市	186,205.00	72	0.039%
78	重庆·東悦府	重庆市	226,209.00	36	0.016%
79	涪陵·集美郡	重庆市	32,313.00	72	0.223%
80	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509.00	13.11	0.042%
81	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	69	0.049%
82	内江·集美天宸	四川内江市	92,554.00	69	0.075%
83	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474.00	69	0.071%
84	广州·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	69	0.044%
85	金科·集美郡	陕西安康市	26,859.00	69	0.257%
86	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680.00	69	0.188%
87	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	157,146.00	72	0.046%
88	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	69	0.144%
89	金科·集美江湾	广东佛山市	78,601.00	69	0.088%
90	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	69	0.060%
91	合肥·四季春晓	安徽合肥市	129,748.00	69	0.053%
92	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	16.91	0.039%
93	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	86,628.00	33.81	0.039%
94	金科·源江筑	江苏苏州市	92,120.00	69	0.075%
95	天津·观澜	天津市	107,847.00	69	0.064%
96	金科·悦湖名门	重庆市	24,944.00	72	0.289%
97	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	69	0.142%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 （万元）	董事、高管投入 金额（万元）	权益占比
98	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	69	0.247%
99	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	28,202.00	69	0.245%
100	无锡·集美壹品	江苏无锡市	41,553.00	69	0.166%
101	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535.00	72	0.132%
102	仁怀·鹿鸣东方	贵州遵义市	26,953.00	72	0.267%
103	梁平·集美东方	重庆市	53,068.00	72	0.136%
104	宜昌·集美阳光	湖北宜昌市	15,204.00	69	0.454%
105	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895.00	35.19	0.026%
106	奉节·集美江畔	重庆市	48,521.00	72	0.148%
107	岳阳·美的金科郡 14#地块	湖南岳阳市	25,216.00	28.96	0.115%
	岳阳·美的金科郡 15#地块		34,718.00	40.04	0.115%
合计				5,805.62	

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：万元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,770,441.00	100%	6,777,337.45	100%	29.41%
分行业					
房地产销售	8,152,940.14	92.96%	6,317,014.98	93.21%	29.06%
生活服务	222,681.46	2.54%	178,084.10	2.63%	25.04%
新能源	83,517.35	0.95%	40,432.50	0.60%	106.56%
其他	311,302.05	3.55%	241,805.87	3.57%	28.74%
分产品					
房地产销售	8,152,940.14	92.96%	6,317,014.98	93.21%	29.06%
生活服务	222,681.46	2.54%	178,084.10	2.63%	25.04%

新能源	83,517.35	0.95%	40,432.50	0.60%	106.56%
其他	311,302.05	3.55%	241,805.87	3.57%	28.74%
分地区					
西南地区	5,533,174.89	63.09%	4,652,704.48	68.65%	18.92%
华东地区	1,693,308.82	19.31%	1,100,031.05	16.23%	53.93%
华中地区	671,581.51	7.66%	272,396.40	4.02%	146.55%
其他	872,375.78	9.95%	752,205.52	11.10%	15.98%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	8,152,940.14	6,276,695.52	23.01%	29.06%	40.12%	下降 6.08 个百分点
生活服务	222,681.46	147,149.36	33.92%	25.04%	12.53%	增长 7.35 个百分点
新能源	83,517.35	49,059.19	41.26%	106.56%	159.04%	下降 11.90%个百分点
分产品						
房地产销售	8,152,940.14	6,276,695.52	23.01%	29.06%	40.12%	下降 6.08 个百分点
生活服务	222,681.46	147,149.36	33.92%	25.04%	12.53%	增长 7.35 个百分点
新能源	83,517.35	49,059.19	41.26%	106.56%	159.04%	下降 11.90%个百分点
分地区						
西南地区	5,533,174.89	4,217,001.19	23.79%	18.92%	32.94%	下降 8.04 个百分点
华东地区	1,693,308.82	1,328,468.03	21.55%	53.93%	61.19%	下降 3.53 个百分点
华中地区	671,581.51	511,592.99	23.82%	146.55%	137.43%	增长 2.92 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	2,240	1,905	17.59%
	签约收入	亿元	2,232	1,860	20.00%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：万元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	6,276,695.52	93.14%	4,479,368.14	92.88%	40.12%
生活服务	生活服务	147,149.36	2.18%	130,764.40	2.71%	12.53%
新能源	新能源	49,059.19	0.73%	18,939.12	0.39%	159.04%
其他	其他	266,116.85	3.95%	193,934.30	4.02%	37.22%

单位：万元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	6,276,695.52	93.14%	4,479,368.14	92.88%	40.12%
生活服务	生活服务	147,149.36	2.18%	130,764.40	2.71%	12.53%
新能源	新能源	49,059.19	0.73%	18,939.12	0.39%	159.04%
其他	其他	266,116.85	3.95%	193,934.30	4.02%	37.22%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

详见公司财务报告及合并报表附注六

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	256,248.35
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.92%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额	0.00%

比例	
----	--

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	147,457.69	1.68%
2	客户二	43,165.85	0.49%
3	客户三	25,685.01	0.29%
4	客户四	23,426.04	0.27%
5	客户五	16,513.76	0.19%
合计	--	256,248.35	2.92%

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	521,089.81
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.12%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	158,960.22	2.17%
2	供应商二	115,050.07	1.57%
3	供应商三	87,566.70	1.20%
4	供应商四	85,110.65	1.16%
5	供应商五	74,402.18	1.02%
合计	--	521,089.81	7.12%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：万元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	346,179.33	421,450.99	-17.86%	主要系执行新收入准则相关合同履约成本资本化所致。
管理费用	301,478.65	268,945.37	12.10%	主要系公司经营规模增长，管理人员费用增加所致。
财务费用	48,114.98	62,871.76	-23.47%	主要系利息收入增加导致。

研发费用	9,215.74	4,105.25	124.49%	主要系本期设计研发相关费用增加所致。
------	----------	----------	---------	--------------------

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	215	85	152.94%
研发人员数量占比	0.94%	0.37%	增长 0.57 个百分点
研发投入金额（万元）	9,215.74	4,105.25	124.49%
研发投入占营业收入比例	0.11%	0.06%	增长 0.05 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	18,460,585.63	15,583,013.94	18.47%
经营活动现金流出小计	17,009,794.91	15,359,140.42	10.75%
经营活动产生的现金流量净额	1,450,790.72	223,873.52	548.04%
投资活动现金流入小计	119,965.23	31,899.10	276.08%
投资活动现金流出小计	1,830,760.56	1,230,782.86	48.75%
投资活动产生的现金流量净额	-1,710,795.33	-1,198,883.76	42.70%
筹资活动现金流入小计	10,008,388.55	7,985,403.60	25.33%
筹资活动现金流出小计	8,962,194.68	6,470,044.48	38.52%
筹资活动产生的现金流量净额	1,046,193.86	1,515,359.12	-30.96%
现金及现金等价物净增加额	782,055.87	540,347.87	44.73%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额增加：主要系本期销售回款大幅增加所致；

投资活动现金流入小计增加：主要系本期收回相关投资所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：万元

	2020 年末		2020 年初		比重增 减	金额重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	4,349,226.21	11.41%	3,598,612.76	11.15%	0.26%	
应收账款	279,829.47	0.73%	227,970.82	0.71%	0.02%	
存货	23,465,265.39	61.56%	21,398,626.92	66.29%	-4.73%	主要系本期新获取土地及新开工项目所致
投资性房地产	1,356,574.81	3.56%	832,410.39	2.58%	0.98%	
长期股权投资	2,489,388.98	6.53%	1,376,634.76	4.26%	2.27%	
固定资产	407,818.65	1.07%	437,806.50	1.36%	-0.29%	
在建工程	3,172.50	0.01%	24.72	0.00%	0.01%	
短期借款	1,046,727.37	2.75%	306,025.40	0.95%	1.80%	
长期借款	5,273,458.01	13.84%	5,238,195.13	16.23%	-2.39%	
其他应收款	3,052,571.92	8.01%	2,249,800.31	6.97%	1.04%	主要系公司对联营、合营企业项目投入及公司控股子公司其他股东同股同权调用富余资金增加所致
其他应付款	2,611,940.37	6.85%	1,743,151.94	5.40%	1.45%	主要系从联营、合营企业调回富余资金及合作方对并表项目公司投入资金增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项 目	期初数	本期公允 价值变动 损益	计入权益的 累计公允 价值变动	本期计 提的减 值	本期购 买金 额	本期出 售金 额	其他变动	期末数
-----	-----	--------------------	-----------------------	-----------------	----------------	----------------	------	-----

金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）					18,634.78	11,773.42		6,861.36
2.应收款项融资	608.00						328.42	936.42
3.其他权益工具投资	11,545.67		-2,106.68		36,554.67			45,993.66
金融资产小计	12,153.67	0.00	-2,106.68		55,189.45	11,773.42	328.42	53,791.44
投资性房地产	832,410.39	46,430.00	246,323.13			1,337.58	478,830.18	1,356,574.81
上述合计	844,564.06	46,430.00	244,216.45	0.00	55,189.45	13,111.00	479,158.60	1,410,366.25

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：万元

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	78,463.99	109,906.41	保证金存款、质押
应收账款[注]	57,824.21	58,220.40	质押借款、抵押借款
存货	7,966,593.74	7,961,426.05	抵押借款
长期股权投资	296,675.01	59,428.02	股权质押
固定资产	231,041.56	258,869.63	融资租赁、抵押借款
投资性房地产	861,818.09	361,726.14	抵押借款
合 计	9,492,416.59	8,809,576.65	

注：根据新疆华冉东方新能源有限公司以“烟墩第六风电场项目”10万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；根据哈密华冉东方景峡风力发电有限公司以“景峡北区”项目40%电费收费权向中国进出口银行提供质押担保；根据长沙金科房地产开发有限公司以在国内销售的部分房地产项目形成的应收账款提供质押担保；根据金科新能源有限公司以其在大唐滑县枣村风电场工程混塔制作及风机安装施工合同项下的应收账款收款权向中国进出口银行提供质押担保。

五、投资状况

1、总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
------------	-------------	------

1,526,514.10	880,316.22	73.41%
--------------	------------	--------

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	9668.HK	渤海银行[注 1]	36,554.67	公允价值计量	0	0	-2,106.68	36,554.67	0	0	34,447.99	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	300122.SZ	智飞生物[注 2]	0	公允价值计量	0	0	0	1,705.00	1,719.29	14.29	0	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	601288.SH	农业银行[注 2]	0	公允价值计量	0	0	0	742.36	725.91	-16.45	0	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	601066.SH	中信建投[注 2]	0	公允价值计量	0	0	0	999.16	998.96	-0.20	0	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	003030.SZ	祖名股份[注 2]	0.76	公允价值计量	0	0	0	0.76	0	0	0.76	交易性金融资产	自有资金
合计			36,555.43	--	0	0	-2,106.68	40,001.95	3,444.16	-2.36	34,448.75	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用										

[注 1]：渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）是公司重要合作伙伴之一，双方围绕各自主营业务开展广泛合作。渤海银行于 2020 年 7 月在香港联交所上市，基于上述战略合作关系，经公司总裁办公会审议通过，公司通过认购信托产品的方式参与认购其 IPO 发行的 H 股股份，认购股份数量为 8,072.90 万股。公司本次投资渤海银行 H 股股份，有助于双方进一步提升战略合作层级，增进合作互信，助力双方开展全方位合作，优化公司融资结构，助推公司高质量发展。

[注 2]：经公司总裁办公会审议通过，在 12 个月内开展不超过 3,000 万元的证券投资事项。公司严格按照《深交所股票上市规则》、公司《证券投资管理制度》要求，审慎开展证券投资事项。

（2）衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	子公司	房地产	34,000.00	957,285.15	290,743.57	320,687.99	111,539.33	95,521.14
无锡恒远地产有限公司	子公司	房地产	40,044.90	545,986.58	272,048.04	306,091.33	46,876.81	35,221.94
重庆金科兆基房地产开发有限公司	子公司	房地产	3,800.00	216,428.11	160,079.94	329,795.78	95,770.25	81,321.84
陕西金润达房地产开发有限公司	子公司	房地产	2,000.00	317,992.33	74,989.66	210,646.55	75,741.09	64,323.39
金科地产集团武汉有限公司	子公司	房地产	65,000.00	1,214,806.25	279,569.45	264,262.63	70,244.21	52,630.23

报告期内取得和处置子公司的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆金科企业管理集团有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆博悦商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆东钰金房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金睿源房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆茂烨盛商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
安徽常骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆隆士京商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆汉熙界商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品御陵商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆晴照叶商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金卓睿商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆博昕商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金蒙晟玥置业有限公司	新设子公司	无重大影响
自贡金科锦鸿房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金裕宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金辰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵阳花溪金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科新光房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科金辰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
贵阳格远林商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州傲智元商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州隆士京商贸有限责任公司	新设子公司	无重大影响
贵阳捷瑞勋商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金泰荣房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金启盛泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
德阳昊越房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武胜金昱德房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
渠县金泓盛房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宜宾金彦房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
遂宁金弘创新企业管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
廊坊市金骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

唐山金梁昱房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
沈阳金卓企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
宜兴科润房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州宸竣房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州悦泽房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州协竣房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州嵘竣房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
亳州金骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科晖房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金悦置信智能科技有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金梁商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
颍上华拓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
临泉亿启房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
徐州珺璟房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
济宁金科城投产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
聊城金孟房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
威海百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
青岛百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
日照百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
济南俊通房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
荆州金兴房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
襄阳金皇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
荆州金钰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金珏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宜昌金宏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金锦昭房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉卓致商务咨询服务有限公司	新设子公司	无重大影响
郴州弘景房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
昭通金宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
昆明金越房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金弘房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广西平南金科美好置业有限责任公司	新设子公司	无重大影响
广西贵港金科美好置业有限责任公司	新设子公司	无重大影响

南宁金晟晖投资发展有限责任公司	新设子公司	无重大影响
南宁市金盈晖房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广西北流市金科美好置业有限责任公司	新设子公司	无重大影响
南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南阳金郡房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
新乡市金梁置业有限公司	新设子公司	无重大影响
巩义市金上百世置业有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金博企业咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
惠州市鑫簇新永企业咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
广州鑫珂泽永房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
赣州金通房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金瑶置业有限公司	新设子公司	无重大影响
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
绍兴金翎置业有限公司	新设子公司	无重大影响
固安金科产业园开发有限公司	新设子公司	无重大影响
山西金科鸿途房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科（海南）产城融合发展有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆庆宇建筑材料有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金科商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆爱之海商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆爱臻海商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科弘骏商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科乐汇商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
上海和金建筑设计咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆庆越装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科晨阳物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科森首（重庆）物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
山东金科兰宝威物业服务管理有限公司	新设子公司	无重大影响
夏邑县金科同创物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
湖北金科馨园物业管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
昌都市金科昌达物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响

宜都金麟物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金拓物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
河南金科尚博物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科永盛物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
西双版纳金智物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科勇创物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
山东金灏物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金科和悦物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
三门峡市金科祥龙物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
河南锦绣金科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
青岛金鸿城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科管家物业服务（青岛）有限公司	新设子公司	无重大影响
广西金科管家智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科宁环（宁夏）智慧城市运营管理有限公司	新设子公司	无重大影响
江西金科宏鼎智能科技有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金商汇物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科金首（重庆）企业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆悦亿仁人力资源服务有限公司	新设子公司	无重大影响
山东金科浩霖停车管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆鑫生悦传媒有限公司	新设子公司	无重大影响
金易房（重庆）企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆昊生金商务信息咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
成都世科酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
苏州科睿酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡科博酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆科振酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆星原体育文化传播有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科早安物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科鼎睿物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
常德市宏韵房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

重庆金兆禧实业发展有限公司	股权受让	无重大影响
重庆金兆鑫实业发展有限公司	股权受让	无重大影响
重庆星坤房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
达州金科房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
沈阳澳源房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
徐州硕立房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
荆州祥锦置业有限公司	增资扩股	无重大影响
洛阳森特置业有限公司	股权受让	无重大影响
抚州华睿置业有限公司	增资扩股	无重大影响
南昌茂悦湖置业有限公司	增资扩股	无重大影响
上海展粹企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
上海贡平企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
上海暄烜企业管理咨询有限公司	股权受让	无重大影响
上海洛茫企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
上海睿茜企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
上海钦保企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
重庆航星实业有限公司	股权受让	无重大影响
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
烟台嘉景房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司	股权受让	无重大影响
宜都金时代物业服务有限公司	股权受让	无重大影响
利川状元谷物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
襄阳科鹏置业有限公司	股权受让	无重大影响
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
上海紫京置业有限公司	股权转让	无重大影响
重庆睿博资产管理咨询有限公司	股权转让	无重大影响
金松商业保理有限公司	股权转让	无重大影响
贵州龙里金科房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
山东爱丽舍置业有限公司	股权转让	无重大影响
北京金科德远置业有限公司	少数股东增资丧失控制权	无重大影响
合肥金骏美合房地产开发有限公司	少数股东增资丧失控制权	无重大影响
常州金宸房地产开发有限公司	少数股东增资丧失控制权	无重大影响
重庆金美圆房地产开发有限公司	少数股东增资丧失控制权	无重大影响

北京金科金碧置业有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
新密首利置业有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
重庆金煜辉房地产开发有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
湖南金科景朝产业发展有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
成都金泽房地产开发有限公司	注销	无重大影响
辽宁金科实业发展有限公司	注销	无重大影响
江阴金科房地产开发有限公司	注销	无重大影响
广州金泽天永投资有限公司	注销	无重大影响
深圳金科泽大置业有限公司	注销	无重大影响
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	注销	无重大影响
湖北金科财智经营管理有限公司	注销	无重大影响
宜昌市金科商汇商业管理有限公司	注销	无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

1、住宅地产行业

展望 2021 年，疫情有望逐步好转。全球经济将共振复苏，我国经济在低基数及海外需求恢复的共同作用下，全年经济增长预计将超过 6%，各行各业有望迎来全面复苏。

房地产方面，十四五规划为未来五年房地产行业发展确定了主基调——“房住不炒、租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，未来“以稳为主，因城施策”的方向不会改变，预计 2021 年全国房地产市场成交量继续保持高位运行，价格保持平稳增长态势，整体上呈现“量平价稳”的特点。结构上，城市分化仍将延续，公司会重点把握都市圈和城市群的市场机会。

2、生活服务行业

物业服务行业，未来十年将是发展的黄金年代。根据克而瑞物管数据显示，2020 年 TOP10 物业服务企业市场集中度为 10.35%，TOP30 市场集中度为 16.56%，TOP50 市场集中度为 19.31%。与 2019 年比，市场集中度小幅提升，市场仍较分散，但市场头部聚集的趋势正在加快，预计后期行业的集中度会更高，未来十年，行业管理规模伴随城镇化进程仍将快速扩张，行业龙头企业将通过收并购和市场拓展进一步巩固其竞争优势。同时，社区增值服务与城市服务也基本处于初期阶段，未来仍有明显上量空间。

3、商业运营行业

2021 年随着疫苗于国内普及，疫情对消费市场的影响将继续降低。预计居民储蓄维持高位增长，CPI 持续低位趋稳，居民实际购买能力提升，全年消费市场将延续上行趋势。2020 年受疫情影响滞后开业的购物中心，有望于 2021 年集中入市，市场新增供应将达到新高。新开购物中心将持续向一二线城市及东部城市聚集，新开项目提质将成为重要趋势。品牌商业运营企业将持续加大轻资产拓展力度，通过布局提速与城市下沉推动企业规模进一步增长。

（二）公司发展战略

根据《公司发展战略规划纲要（2021-2025 年）》，未来五年的总体发展战略是“四位一体、生态协同”的高质量发展战略。即精耕地产主业，做强智慧服务，做优科技产业，做实商旅康养，在此基础上进一步整合产业链生态圈，扩大价值提供范围，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务，形成生态协同的新战略格局。

1、地产主业发展策略

公司将坚持以巩固发展民生地产为主体，民生地产与精品住宅相互促进的“双模驱动、创新发展”模式，在“周转效率型”与“品质利润型”之间形成新的着力点和平衡点，提升品牌影响力和利润率。与此同时，推动创新型业务发展，为公司稳健发展培育新的能力。积极发展代建业务，通过品牌与管理输出，挖掘新的利润增长点；大力发展城市更新业务，培育后城市化进程中的获地与开发能力，通过城市更新为城市注入新的创新要素，激发城市的内在活力，由社区运营升级到城市运营。

2、智慧服务发展策略

定位于全国领先的智慧生活服务商，以客户为中心，公司将进一步深化“服务+科技，服务+生态”的发展战略，持续发展城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务为核心的业务生态。通过保持空间服务增长态势、聚焦生活服务重点领域、科技服务业务化、提升客户满意度、机制创新等关键策略，打造以客户为中心、全国领先的智慧生活服务商。

3、“地产+”发展策略

公司需精选“地产+”相关多元化赛道，提升公司的永续经营能力，为公司沉淀优质资产，进一步提升公司的盈利能力，有效提升公司价值，体系化构建城市综合开发能力和社会生活服务能力。具体包括：

（1）科技产业（大产业）

“大产业”板块，聚焦科技创新、人工智能、互联网、大数据、云计算、5G 等产业类型，致力于产城融合、产业园区、产业综合体、产业社区等类型的投资开发、建设、孵化、运营；聚焦构建产业相关的能力与生态，通过“园区运营管理”做实轻资产运营业务，提升产业运营服务能力，循序迈入产业类资产管理

理的轻资产运营模式。

（2）商旅康养（大消费、大健康）

商业（“大消费”）板块，坚持“开发+资产”双轮驱动、协同发展业务模式。优先在中高能级城市高潜力区域获取“商业+住宅”优质土地，沉淀优质资产，培育和提升商业运营能力，并帮助住宅开发获得溢价，进一步积累品牌影响力。

康养（“大健康”）板块，公司将顺应中国老龄化发展的趋势，积极探索“健康养老+地产”互相融合的业务模式。公司康养业务板块应布局长远，现阶段以探索商业模式、构建团队及培养能力为主；由点到面逐步形成规模效益，进而打造大健康业务生态，实现可持续发展，逐步沉淀优质资产。

4、产业链生态圈

围绕地产产业链整合要素资源，扩大价值提供范围，提供高品质、多元化的美好生活产品与服务。与此同时，我们应该对未来会出现的变局做好准备，探索、培育新一代竞争力，根据战略发展需要适度投资新赛道，进行产业链上下游的投资布局，实现地产与产业链的双向赋能，拓展未来发展空间。

公司将积极推动 2021-2025 年发展战略及计划目标的实施，做强公司实力，提升经营质效，实现公司经营业绩持续健康增长，创造更大的公司价值，更好地回报全体股东和履行社会责任。

（三）公司经营计划

2021 年是公司高质量发展战略的开局之年，公司将坚持“四位一体、生态协同”总体发展战略不动摇，强化思想引领、文化引导，持续打造“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，加快构建“创新力、运营力、销售力、人才力和资源整合能力”五大能力保障。2021 年，结合市场环境及公司高质量发展战略要求，公司及所投资的公司计划全年销售目标不低于 2,500 亿元，计划新开工面积约 2,900 万平方米，计划竣工面积 2,600 万平方米，年末在建面积约 7,100 万平方米，进一步拓展土地储备资源。以上数据均为公司计划数据，公司会结合各城市市场情况，动态匹配调整，追求产出最优。

具体关键工作如下：

坚持“四位一体、生态协同”总体发展战略，整合产业链生态圈，扩大价值提供范围，以高品质、多元化的美好生活产品和服务，进行产业链上下游投资布局，实现地产与产业链的双向赋能。

1、精耕地产主业

一是稳中有进，保持规模合理增长，确保年度销售目标达成，盈利水平持续提升，切实提高盈利能力和永续经营能力；二是双模驱动，创新发展，稳步增加中高端产品的比例，进一步提升产品溢价能力；三是城市深耕，坚持聚焦城市群，力争在已进入城市具有较高的品牌影响力、良好的企业形象、较高的市场占有率和领先的运营管理水平；四是取长补短，强化对标学习，建立前中后端的评估系统，深入对标行业

标杆，提升投资、产品、服务、人才、报建等关键领域业务能力；五是创新地产开发轻资产运营模式，积极拓展代建业务，通过品牌与管理输出，挖掘新的利润增长点。

2、做优科技产业

一是坚持“产业+地产”的业务模式，聚焦“大产业”领域，丰富拿地道具，产业 IP 要内育外引，聚焦科技创新、人工智能、互联网、大数据等先锋产业，系统提升产业拓展综合能力；二是做大产业品牌影响力，持续发挥“金科产业”优势品牌价值，加快产城项目获取力度；三是坚持产业规划，优化招商模式，实施产业链招商、政企联合招商，提升招商运营质量，获取园区企业发展红利；四是探索创新产业布局方式，开发轻资产运营模式和产业类资管服务，探索产业代建。

3、做实商旅康养

一是打造“长中短”结合的商旅康养结构，中短期以商业（“大消费”）为抓手，提前布局中远期康养（“大健康”）领域，在探索中积累运营能力，培育新的持有利润增长极；二是商业（“大消费”）领域坚持“开发+资产”的双轮驱动业务模式，在中高能级城市的高潜力区域获取“商业+住宅”优质土地，沉淀优质资产，培育和提升商业运营能力；三是康养（“大健康”）领域坚持“健康+地产”业务模式，顺应老龄化发展趋势，打造“医、康、养”三位一体的“大健康”业务生态，择机布局“大健康”业务；四是健全项目运营管理标准，严控项目定位及调改方案，合理控制运营成本，打造社区商业运营标杆。

4、做强智慧服务

一是以客户为中心，以“城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务”为核心，打造全国领先的智慧生活服务商；二是科技赋能，依托“生命家”、“智慧案场”等系统的升级迭代，持续推进智慧城市、机器人等创新研究的落地；三是提升服务水平，在项目前介、交付、维保领域加强服务；四是加快推进增值创新业务发展，巩固现有优势，重点发展租售、家居焕新业务；五是整合地产前中后端与物业终端客户流量，构建“大服务”社群平台，通过云计算、大数据等，实现地产与智慧服务的相互促进；六是进一步提升“地产+服务”双向赋能，加快开拓物业管理市场。

5、做精相关多元化

公司将进一步构建和完善建设、设计、园林、酒店、新能源等相关产业链业务，打造金科内部产业生态闭环，充分发挥战略协同优势，不断构建新的盈利增长点及领先的可持续发展能力。

（四）公司面临的风险分析

1、政策变化风险

房地产作为国家支柱产业之一，是国家政策调控的重点关注领域，以“三道红线”、“银行贷款集中度管控”、“供地两集中”等为代表的房地产供给侧改革持续深化，房地产调控的长效机制已逐步形成。

同时，十四五规划对未来五年房地产行业发展确定了主基调——“房住不炒、租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，未来“以稳为主，因城施策”的方向不会改变。如果公司不能适应政府调控政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

2、宏观经济风险

当今世界正经历百年未有之大变局，综合分析国内外形势，受新冠疫情和国际经济形势复杂变化的影响，未来宏观经济增长依旧存在较大压力，房地产行业与宏观经济之间存在较大关联性，受宏观经济周期的影响较大。因此，公司能否针对宏观经济与行业发展周期相应调整公司的经营策略和投资行为，将对公司业绩产生较大影响。

3、市场竞争风险

房地产市场行业集中度不断提高的趋势明显，各种资源正逐步向竞争力更强、影响力更大的领先企业聚集，公司能否保持在品牌、资金、产品、规模上的领先优势，将决定公司能否被市场认可，进而对公司业务和经营业绩产生影响。

4、土地投资风险

房地产企业主要通过获取土地资源进行项目开发，一方面优质土地资源的招拍挂面临激烈竞争，可能导致投资成本上升；另一方面多地政府出台土地竞配建、竞自持、现房销售和集中供地政策调控，也增加了土地获取的不确定性。虽然成熟的经营管理和运营水平能提升公司抗风险能力，但如果未来土地价格持续上涨将会增加公司获取项目成本，加大经营风险。

5、项目开发风险

房地产项目开发流程包括土地获取、项目设计、建设规划、施工建设、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节。尽管公司具备丰富的房地产开发经验和较强的项目开发能力，但是近年国家陆续出台了更为严格的审批要求，可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

6、经营管理风险

近年来公司业务不断拓展，经营规模不断扩大，对公司的管理能力、决策效率和风险防范等提出了更高的要求。如果公司在管理体系、制度建设、人力资源保障和风险控制等方面不能适应上述要求，公司将面临一定的管理风险。

7、项目融资风险

在公司发展过程中，需投入大量的资金用于土地获取、项目开发以保持和提升公司竞争力，公司开发资金除来源于自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行融资。若国家宏观经济形

势、信贷政策和资本市场发生重大变化，可能导致公司融资受限或融资成本上升，从而对生产经营产生不利影响。

8、开发成本风险

公司为了增强自身在行业中的竞争优势，未来几年可能将保持较大的成本支出规模。若项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。

9、其他不确定因素

房地产企业开发周期长，监管环节多，受宏观环境影响较大，故公司在实际经营过程中还可能发生其他不确定因素，敬请投资者注意投资风险。

（五）公司战略目标实现的保障措施

为了坚定发展方向，服务“四位一体、生态协同”战略，确保公司在稳中有变的环境中持续保持竞争力，公司将从以下十个方面系统性、深层次推动公司高质量发展。

1、提升先进的企业文化

坚决拥护党的领导，自觉践行社会主义核心价值观；坚持抓好思想意识作风建设，展现“创新拼搏、追求卓越”的核心价值观，坚持“客户至上、价值创造”的经营理念。

2、提升强大的创新能力

一是要培育创新文化，破除陈旧思想观念和体制机制弊端；二是要打造创新平台，促进创新孵化，创造新的利润增长点；三是要提升创新能力，注重研究开发能力，研究新技术、新工艺，创建新平台；四是要加强创新成果转化，及时进行应用和试点，转化为实践产出，强化投入产出效益的管理。

3、提升科学的公司治理能力

优化多元的治理结构，强化“三会”健康运行，提升三会运行能力水平；在决策层面优化董事会构成，注重多元化和专业化的专门委员会设置；在执行层面要建设标准明确的选聘机制，匹配科学的中长期激励机制；在监督层面注重内、外部监督的有效性。提高董事会决策、监事会监督的责任意识和能力水平。

4、提升领先的科技能力

推动科技与产品、生产、管理、营销的深度融合，打造数字化金科，建设大生产体系，客户营销体系、业财融合的财务体系、共享服务体系，实现业务、流程及数据在线，赋能发展和管理；利用前沿科技在生产经营全链条深度赋能，依托地产智慧化、多元化、场景化优势探索新一代信息技术下的新经济、新模式、新产业，推动企业价值聚变。

5、提升全面的管控能力

一是要优化总部管理，构建紧密型企业集团；二是要实行分类管控，不同业务板块、不同区域实施差异化管理模式；三是打造系统明确、功能清晰的组织结构；四是绩效导向原则，健全绩效考核体系，确保经营决策的正确和有效。

6、提升高效的执行能力

一是要贯彻落实坚决执行原则；二是科学制定目标和任务；三是打造善打大仗，敢打硬仗、能打胜仗的“狼性团队”；四是做到制度规范和流程合理，以制度约束标准和细化职责；五是高效沟通及时纠偏，信息传递高效准确。

7、提升系统的风险防控能力

严控投资风险和资金链风险；不断提升法律法规意识，持续修订完善公司治理制度，持续加强业务合规性审查，持续加强法律法规宣讲，提高依法治企的能力和水平。

8、提升前瞻的战略制定能力

构建科学的战略和方略制定能力，提升领导干部战略思维能力。强化哲学修养，提高理论素质，增强思维的的目的性和全局性、强调前瞻性、预见性、发展性和重点性；优化知识结构，拓宽战略视野；强化战略意识，加大对宏观经济形势及各区域、各城市的房地产市场以及经营模式的研究力度，以客观精准的调查研究结论支撑战略制定，确保战略制定的科学性。

9、提升强大的品牌经营能力

坚持“美好你的生活”的品牌理念，持续诉求“产品美、服务好、企业强、公益善”的四大品牌主张，持续提升品牌“三度”，打造“有温度、有态度、有广度”的美好企业形象；整合优质资源，讲述好金科故事，输出好金科价值，扩大品牌影响力；完善品牌经营体系，统筹各经营板块，增强企业与社会的情感联系，获得广泛的品牌认同。

10、提升创新的资本运作能力

一是充分发挥 A+H 股境内外上市的资本平台优势，着力提升境内外投资机构认可，全面提升境内外主体信用评级；二是提升产业链资源整合优势，加强对上下游生态圈的资本赋能，构建资本运作体系化能力；三是坚持以创造价值为核心的经营理念，打造可持续性盈利能力，坚持合理分红，回报公司股东支持，与价值投资者共同成长。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020 年 01 月 03 日-2020 年 01 月 06 日	重庆	实地调研	机构	天风证券、方正证券、广发证券、华夏基金、华宝基金、中国人寿、博时基金、易方达基金、富国基金、南方基金、国联安基金。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司管理模式、经营状况、项目情况等，未提供书面资料。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 1 月 7 日投资者关系活动记录表》
2020 年 04 月 15 日	重庆	业绩说明会	机构	投资者、新闻媒体、金融机构和中小股东等。	介绍公司 2019 年经营业绩、管理模式、项目情况等。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 4 月 17 日投资者关系活动记录表》
2020 年 05 月 14 日	重庆	实地调研	机构、个人	华创证券、前海人寿、兴全基金、海富通基金、南方基金、广发基金、嘉实基金、惠丰资产、自然人董星。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司管理模式、经营状况、项目情况等，未提供书面资料。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 5 月 14 日投资者关系活动记录表》
2020 年 06 月 11 日	重庆	实地调研	机构	申万证券、睿远基金、中金资管、汇添富基金、平安资管、涌金投资、复星金融、大成基金、敦和资管、凯丰投资。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司管理模式、经营状况、项目情况等，未提供书面资料。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 6 月 11 日投资者关系活动记录表》
2020 年 7 月 9 日	上海	路演活动	机构	富国基金、海富通基金、华泰柏瑞、银河基金、汇添富基金、华宝基金、华泰保兴、申万菱信、兴全基金、永赢基金、万家基金、景林资产、长信基金、惠理基金、APS、碧云资本、西部证券、太平洋保险、太平洋养老、平安资管、瀚亚投资、上投摩根、Pinpoint 等投资者。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司 2020 年一季度经营业绩、管理模式、项目情况等。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 7 月 9 日投资者关系活动记录表》
2020 年 8 月 28 日	北京	业绩说明会	机构	广发证券、海通证券、国信证券、国盛证券、东兴证券、华泰证券、华创证券、开源证券、克而瑞证券、华安证券、太平洋证券、天风证券、长江证券、招商证券、中金公司、中信建投、中信证券、瑞银证券、东方基金、北京百泉汇中投资、	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司 2020 年上半年经营业绩、管理模式、项目情况等。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 8 月 28 日投资者关系活动记录表》

				乐瑞资管、北信瑞丰基金、博裕资本、富国基金、工银瑞信、红阳资本、华商基金、华夏基金、华夏未来资本、嘉实基金、金鹰基金、民生加银基金、盘京投资、前交所、人寿资产、人寿养老、上海雅策投资、深圳唯德投资、双城资本、天弘基金、新华基金、新华资管、兴业证券、阳光保险、亿翰智库、煜德投资、长盛基金、中信资管、中邮基金、中意资产、工银理财、招商基金等近 100 家专业机构及投资者。		
2020 年 9 月 24 日	重庆	实地调研	机构	东方证券、民生加银、财通证券、国泰基金、东方基金、博时基金、上海理成资产。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司近期经营业绩、管理模式、市场情况等。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 9 月 25 日投资者关系活动记录表》
2020 年 11 月 17 日	重庆	实地调研	机构	阳光保险、中国人寿、海通证券、长江证券、华泰证券、天风证券、广发证券等。	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司管理模式、经营状况、项目情况等，未提供书面资料。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 11 月 18 日投资者关系活动记录表》
2020 年 12 月 15 日	上海	战略说明会	机构	中金公司、申万宏源、兴业证券、中信建投、平安证券、瑞银证券、东北证券、中泰证券、东亚前海证券、华西证券、克而瑞证券、富国基金、汇添富基金、博道基金、永赢基金、东方证券资管、中信保诚基金、长信基金、阳光资产管理、华泰保兴基金、上银基金、上投摩根、中银基金、博裕资本、国联安基金、民生加银基金、浦银安盛、东方证券、景林资产、太平资产、万家基金、湘财基金、兴证全球基金、尚信资本、华安基金、易方达基金、招商基金、平安资管、交银施罗德、开源证券、广发证券、盘京投资、华宝基金、方正证	公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍及交流《公司发展战略规划纲要(2021-2025 年)》相关内容。沟通内容与公司公告内容一致。	详见巨潮资讯网投资者关系信息《金科地产集团股份有限公司 2020 年 12 月 15 日投资者关系活动记录表》

				券、长江证券、中欧基金、海富通基金、广发资管、财通资管等机构投资者。		
接待次数					10	
接待机构数量					213	
接待个人数量					1	
接待其他对象数量					0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息					否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2020 年 5 月 6 日，公司召开的 2019 年年度股东大会审议通过《公司 2019 年度利润分配方案》。公司 2019 年度利润分配方案为：按 2019 年末总股本 5,339,715,816 股剔除需回购注销限制性股票 7,982,500 股为基数（即以 5,331,733,316 股为基数），每 10 股派送 4.50 元（含税）现金红利。本次权益分派股权登记日为 2020 年 7 月 2 日，除权除息日为 2020 年 7 月 3 日。本次权益分派已于 2020 年 7 月 3 日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	本报告期公司未调整或变更现金分红政策

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2020 年度利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度，公司母公司实现净利润为 4,576,539,620.42 元，提取 10%法定盈余公积 457,653,962.04 元后，加上年初留存的未分配利润，扣除 2020 年派发的普通股现金红利，公司母公司 2020 年末未分配利润为 9,020,385,949.09 元。

根据《上市公司股权激励管理办法》《公司章程》和《公司限制性股票激励计划（草案）》的有关规定，公司决定以公司总股本 5,339,715,816 股剔除需回购注销限制性股票 8,290,000 股为基数（即以 5,331,425,816 股为基数），向除上述需回购注销限制性股票的股东以外的公司全体股东每 10 股派发现金红利 4.50 元（含税），共派送现金红利 2,399,141,617.20 元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。若公司董事会及股东大会审议通过利润分配预案后公司分配基数发生变动（如：出现股权激励行权、可转债转股、股份回购、再融资新增股份上市等情形），公司将按分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

2、2019 年度利润分配方案及执行情况

2020 年 5 月 6 日，公司召开 2019 年年度股东大会审议通过《公司 2019 年度利润分配方案》：以公司总股本 5,339,715,816 股剔除需回购注销限制性股票 7,982,500 股为基数（即以 5,331,733,316 股为基数），向除上述需回购注销限制性股票的股东以外的公司全体股东每 10 股派发现金红利 4.50 元（含税），共派送现金红利 2,399,279,992.20 元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。若公司董事会及股东大会审议通过利润分配预案后公司分配基数发生变动（如：出现股权激励行权、可转债转股、股份回购等情形），公司将按分配总额不变的原则对分配比例进行调整。本次权益分派股权登记日为 2020 年 7 月 2 日，除权除息日为 2020 年 7 月 3 日。本次权益分派已于 2020 年 7 月 3 日实施完毕。

3、2018 年度利润分配方案及执行情况

2019 年 4 月 15 日，公司召开的 2018 年年度股东大会审议通过《公司 2018 年度利润分配方案》：以公司 2018 年末总股本 5,339,715,816 为基数，向全体股东每 10 股派送 3.6 元人民币（含税）现金红利。共派送现金红利 1,922,297,693.76 元。本年度公司不进行资本公积转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。本次权益分派股权登记日为 2019 年 6 月 13 日，除权除息日为 2019 年 6 月 14 日。本次权益分派已于 2019 年 6 月 14 日实施完毕。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式(如回购股份)现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额(含其他方式)	现金分红总额(含其他方式)占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	2,399,141,617.20	6,916,902,256.61	34.69%	0.00	0.00%	2,399,141,617.20	34.69%
2019 年	2,399,279,992.20	5,599,326,257.49	42.85%	0.00	0.00%	2,399,279,992.20	42.85%
2018 年	1,922,297,693.76	3,782,501,802.21	50.82%	0.00	0.00%	1,922,297,693.76	50.82%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0.00
每 10 股派息数（元）（含税）	4.50
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	5,331,425,816
现金分红金额（元）（含税）	2,399,141,617.20
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	2,399,141,617.20
可分配利润（元）	9,020,385,949.09
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司于 2021 年 3 月 31 日召开的第十一届董事会第四次会议审议通过，以公司总股本 5,339,715,816 股剔除需回购注销限制性股票 8,290,000 股为基数（即以 5,331,425,816 股为基数），向除上述需回购注销限制性股票的股东以外的公司全体股东每 10 股派发现金红利 4.50 元（含税），共派送现金红利 2,399,141,617.20 元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润留存至下一年度。若公司董事会及股东大会审议通过利润分配预案后公司分配基数发生变动（如：出现股权激励行权、可转债转股、股份回购、再融资新增股份上市等情形），公司将按分配总额不变的原则对分配比例进行调整。	

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日，金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》：只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其它公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形

			发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 10 月 31 日，出具了《收购人避免同业竞争、保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

			司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。 在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人在发展战略、经营理念等重要方面逐渐产生重大分歧，已无法保持一致行动关系，2014 年 10 月 13 日及 12 月 10 日，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人协商一致后分别签署《一致行动关系解除协议》。一致行动关系解除后，金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人将继续遵守该承诺事项中关于保证上市公司独立性、减少和规范关联交易的承诺。实际控制人之一致行动人因与控股股东及实际控制人解除一致行动关系，则相应解除关于回避同业竞争的承诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 13 日，黄红云、陶虹遐及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。

			件, 提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产, 或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则, 保证交易公平、公允, 维护上市公司的合法权益, 并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程, 履行相应的审议程序并及时予以披露。			
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日, 出具了《关于承担税务风险的承诺函》: 如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外(以 2009 年 4 月 30 日经审计的财务报表为准)的任何税务补缴事项, 我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后 10 日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期, 该承诺正在履行期内, 不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日, 出具了《承诺函》: 若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从 2009 年 4 月 30 日起, 因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款, 则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期, 该承诺正在履行期内, 不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 10 月 31 日, 出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》: 如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产(以 2009 年 4 月 30 日经审计的金科集团合并会计报	2009 年 10 月 31 日	无	本报告期, 该承诺正在履行期内, 不存在违背该承诺的情形

			表为准)减少的,则由我们向上市公司以现金方式予以补足。			
	金科投资	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009 年 7 月 10 日,出具《承诺函》:截至 2009 年 7 月 10 日,重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司的资金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后,不与重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。	2009 年 07 月 10 日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日,出具《承诺函》:如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项,重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009 年 7 月 13 日,出具《关于保证"五独立"的承诺函》:作为上市公司控股股东和实际控制人期间,与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2009 年 07 月 13 日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	其他承诺	2009 年 12 月 10 日,出具《关于完善公司治理的承诺函》:本次交易完成后,除黄红云以外,承诺人中的其他人员均不会在 ST 东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守 ST 东源《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定,并依照《公司法》等法律、法规的规定行使股东权利、履行股东义务,促使 ST 东源不断完善公司治理架构。	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科投资、	关于同业竞	收到金科投资、黄红云、陶虹	2014 年 12	无	本报告

	黄红云、陶虹遐	争、关联交易、资产占用方面的承诺	退《关于修改相关承诺的通知》，称为了加强承诺履行的可操作性，对原《关于降低关联交易比例的承诺函》中承诺内容予以修订完善。修改后的承诺内容如下：我们将严格遵守金科股份《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，我们及我们控制的企业，将尽量避免或减少与金科股份发生日常关联交易。如我们及我们控制的企业与金科股份发生日常关联交易，将严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允、维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。	月 23 日		期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	蒋思海、徐国富	股份增持承诺	基于对公司未来发展前景的信心和对公司股票价值的合理判断。时任董事长蒋思海先生及时任董事会秘书徐国富先生拟增持公司股份，增持金额分别为不低于 3,000 万元和 500 万元。实施期限为自增持计划披露之日起均不超过 3 个月。在公司股票价格不超过 10 元/股的情况下，择机实施增持计划。	2020 年 4 月 15 日	不超过 3 个月	报告期内，已履行完毕。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
合同资产		251,327,083.45	251,327,083.45
存货	214,241,423,632.90	-255,154,399.44	213,986,269,233.46
其他流动资产	7,030,605,788.36	1,044,282,264.49	8,074,888,052.85
长期股权投资	13,621,726,542.67	144,621,055.01	13,766,347,597.68
递延所得税资产	1,621,772,293.59	956,829.00	1,622,729,122.59
预收款项	114,693,955,789.05	-114,693,129,988.30	825,800.75
合同负债		109,957,794,920.00	109,957,794,920.00
其他流动负债		4,735,335,068.30	4,735,335,068.30
递延所得税负债	910,273,409.66	234,559,252.63	1,144,832,662.29
盈余公积	1,463,900,787.58	1,096,766.16	1,464,997,553.74
未分配利润	12,985,084,206.91	771,435,387.94	13,756,519,594.85
少数股东权益	24,784,079,458.52	178,941,425.78	24,963,020,884.30

2) 执行新收入准则对母公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
长期股权投资	23,073,819,681.58	10,967,661.62	23,084,787,343.20
预收款项	488,417.15	-488,417.15	
合同负债		488,417.15	488,417.15
未分配利润	7,403,620,362.84	9,870,895.46	7,413,491,258.30
盈余公积	1,593,469,582.44	1,096,766.16	1,594,566,348.60

(2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2. 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

详见公司财务报告及合并财务报表。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	350
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	弋守川、唐明
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	弋守川第六年，唐明第一年

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临退市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、股权激励计划相关事项

2020年7月20日，公司第十届董事会第五十二次会议审议通过《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》《关于公司限制性股票激励计划首次授予部分第四个解锁期可解锁的议案》《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期可解锁的议案》《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。鉴于公司已于2020年7月3日实施完成2019年年度利润分配方案，根据《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，首期授予部分限制性股票回购价格应由2.37元/股调整为1.92元/股；预留部分的限制性股票回购价格应由1.81元/股调整为1.36元/股。报告期内，公司为限制性股票激励计划首次授予部分第四期符合解锁条件的122名激励对象所持共计3,871.5万股限制性股票解锁并上市流通；为限制性股票激励计划预留授予部分第三期符合解锁条件的9名激励对象所持共计210万股限制性股票解锁并上市流通。

上述有关限制性股票相关事项公告详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、员工持股计划相关事项

（1）一期员工持股计划相关情况

报告期内，公司卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之一期持股计划（以下简称“一期持股计划”）完成股票购买。一期持股计划通过二级市场累计购买公司股票22,113.12万股，占公司总股本的4.1413%，交易均价为7.6625元/股，实际成交金额169,441.87万元，每元1份，共计169,441.87万份。其中自筹资金买入金额为94,583.67万元，通过融资融券方式买入金额为74,858.20万元。一期持股计划员工实际认购份额未超过股东大会审议通过的拟认购份额，且通过融资融券方式实际筹集资金总额未超过《一期员工持股计划（草案）》中筹集资金总额的上限，即通过法律法规允许的方式实现融资资金与自筹资金的比例不超过1:1，资金杠杆倍数符合《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发〔2018〕106号）的相关规定。

根据《一期员工持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为24个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自2020年6月19日起至2022年6月18日止）。

公司于2021年2月完成新一届董监事会换届选举，导致一期持股计划管理委员会成员中存在公司现任董事及高级管理人员，鉴于此，根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》《一期员工持股计划（草案）》等相关文件规定，经一期持股计划持有人会议选举完成对管理委员会成员的变更，至此一期持股计划管理委员会5名成员均未在控股股东单位担任职务，不是持股公司5%以上股东、公司实际控制人及其关联人，亦不是公司董事、监事、高级管理人员，与前述主体不存在关联关系。

截止报告期末，公司现任董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员参与一期持股计划的情况如下：

持有人	姓名	职务	实际缴款金额（万元）
董事、监事及高级管理人员	周 达	董事长	900
	王洪飞	副董事长	1,000
	杨程钧	董事、总裁	1,460
	刘忠海	监事会主席	800
	罗利成	联席总裁	1,000
	王 伟[注]	联席总裁	0
	李 华	执行副总裁、财务负责人	1,000
	陈 刚	职工董事	260
	梁忠太	监事	480
	韩 翀	职工监事	100
	方明富	副总裁	1,000

	张 强	副总裁、董事会秘书	800
	黄中强	副总裁	600
	宋 柯[注]	副总裁	0
合计			9,400

[注]：上表中王伟先生及宋柯先生为公司第十一届董事会新聘任高级管理人员，未参与公司员工持股计划。

（2）二期员工持股计划相关情况

根据深交所《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第4号——员工持股计划》相关规定，公司于2020年4月13日及4月29日，分别召开第十届董事会第四十六次会议及2020年第四次临时股东大会，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年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》（以下简称“《二期员工持股计划（草案）》”）。卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划（以下简称“二期持股计划”）按照公司2019年度经审计的归属于母公司净利润总额567,582.63万元的3.5%提取专项基金，即19,865.39万元，作为二期持股计划资金来源。二期持股计划参与对象为公司员工，不包含公司董事、监事、高级管理人员、控股股东或实际控制人，参与人数不超过2,100人。二期持股计划资金总额不超过39,730.78万元，其中专项基金金额为19,865.39万元，拟通过融资融券等法律法规允许的方式实现融资资金与专项基金的比例不超过1:1，即融资金额不超过19,865.39万元，具体资金总额根据融资金额确定。二期持股计划主要通过二级市场购买及法律、行政法规允许的其他方式获取本公司股票；二期持股计划的存续期为自股东大会审议通过之日起24个月，锁定期为12个月。

根据《二期员工持股计划（草案）》等相关文件规定，二期持股计划已召开持有人会议并选举产生管理委员会，管理委员会5名成员均未在控股股东单位担任职务，不是持股公司5%以上股东、公司实际控制人及其关联人，亦不是公司董事、监事、高级管理人员，与前述主体不存在关联关系。

报告期内，公司聘请宏源期货有限公司（以下简称“宏源期货”）作为二期持股计划的资产管理机构，成立“宏源期货金科股份员工持股2号单一资产管理计划”。二期持股计划已完成公司股票购买，其通过二级市场累计购买公司股票3,730.64万股，占公司总股本的0.6987%，交易均价为9.725元/股。根据《二期员工持股计划（草案）》要求，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为12个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至二期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自2020年9月22日起至2021年9月21日止）。

根据《二期员工持股计划（草案）》的规定，二期持股计划与一期持股计划构成一致行动关系，二期持股计划与一期持股计划权益需合并计算。截止报告期末，二期持股计划与一期持股计划合计持有公司股票25,843.76万股，占公司总股本的4.84%。

上述有关员工持股计划相关事项公告详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
黄帅钧	实际控制人之直系亲属	出售资产	以挂牌转让方式出售重庆照母山金科时代中心5号楼	以评估价为参考	不适用	39,531.34	39,553.64	现金	0	2020年6月30日	巨潮资讯网：公告编号：2020-115号
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次关联交易事项遵循了公平公允的原则，对公司本期经营业绩不会产生重要影响，对公司未来财务状况、经营成果及独立性无不利影响。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
南宁融创世承置业有限公司	原关联人控制的企业	往来款	否	-53,889.08	15.92	53,905.00			0.00

关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	对公司经营成果、财务状况无重大影响
---------------------	-------------------

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期归还 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余 额(万 元)
重庆市金科投资控股 (集团)有限责任公司	控股股东	借款	15,000.00		15,000.00	8.60%	326.08	
上海红星美凯龙企业经 营管理有限公司[注 1]	公司股东 广东弘敏 企业管理 咨询有限 公司的实 际控制人 所控制的 公司	股权转 让款		2,864.83	2,864.83			0
红星美凯龙控股集团有 限公司[注 1]		股权转 让款		6,457.40	6,457.40			0
重庆红星美凯龙企业发 展有限公司		股权转 让款		3,500.31	3,500.31			0
上海爱琴海商业集团股 份有限公司[注 2]		往来款		4,464.02	2,646.70			1,817.31
昆明红星美凯龙置业有 限公司		往来款		129.97				129.97
昆明红星太平洋影院管 理有限公司		往来款		29.26				29.26
重庆星璨爱琴海企业管 理有限公司		往来款		21.17				21.17
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	对公司经营成果、财务状况无重大影响							

[注 1]：为推动“四位一体、生态协同”发展战略的实施，优化公司资产结构，提升商业地产投资运营与开发能力，打造商业运营管理体系，助力住宅地产业务协同发展。公司于 2020 年 3 月 31 日与上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称“上海爱琴海”）、红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“美凯龙控股”）及其子公司签订协议，公司通过全资子公司重庆金科喆美商业运营管理有限公司（以下简称“金科商管”）分别收购美凯龙控股、上海爱琴海旗下的“昆明爱琴海购物公园”、“重庆爱琴海购物公园”、“慈溪爱琴海购物公园”三个经营性物业项目的项目公司及负责项目经营的商业管理公司，每一收购项目标的股权的交易对价定价依据为中联资产评估集团有限公司出具的评估报告的评估结果及业绩承诺等指标，公司应付总股权交易对价约为 21.05 亿元。同时金科商管分别与上海爱琴海、美凯龙控股设立合资公司，分别负责商业运营管理业务和商业物业拓展业务。上述三个经营性物业项目的项目公司及商业管理公司股权分别于 2020 年 4 月 7 日、2020 年 4 月 9 日、2020 年 5 月 12 日完成股权变更工商登记手续，截止本报告期末，尚有 1.09 亿元股权转让款未支付；

[注 2]：该公司同时系控股子公司重庆爱之海商业管理有限公司的少数股东。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、公司时任联席总裁王洪飞先生之配偶俞跃临女士、时任联席总裁方明富先生及其配偶陈中容女士

和公司财务负责人、执行副总裁李华先生之子李锦先生因个人需求，购买公司对外销售的商品房。上述事项分别已经公司第十届董事会第四十五次会议及第五十三次会议审议通过。

2、公司实际控制人黄红云先生之直系亲属黄帅钧先生及一致行动人陶虹遐女士、黄斯诗女士因个人需求，向公司购买对外销售的商铺、商品房及配套车位。上述事项已经公司第十届董事会第五十九次会议及第十一届董事会第三次会议审议通过。

3、根据公司参股房地产项目公司南宁融创世承置业有限公司（以下简称“南宁融创世承”）项目开发情况及自身经营需要，公司与融创西南房地产开发（集团）有限公司（以下简称“融创西南公司”）同比例对南宁融创世承进行减资，将南宁融创世承注册资本由 100,000 万元减至 2,000 万元，其中公司以货币方式减少 48,020 万元，融创西南公司以货币方式减少 49,980 万元。上述事项已经公司第十届董事会第六十次会议审议通过。截止本报告出具日，上述减资事项已完成工商变更手续。

4、公司全资子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）通过公开竞买的方式竞得重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称“标的公司”）股权，总成交价款为 77,900 万元（其中股权转让价款 14,490.22 万元，债权转让价款为 63,409.78 万元），并向湖南省联合产权交易所支付交易服务费 547.7 万元。

基于合作共赢的理念，重庆金科拟联合重庆铭睿房地产开发有限公司（以下简称“重庆铭睿”）及融创西南公司共同投资开发上述房地产项目。鉴于此，重庆金科拟向重庆铭睿转让标的公司 34%的股权及对应债权、向融创西南公司转让标的公司 33%的股权及对应债权。另外，重庆铭睿和融创西南公司须按持股比例承担重庆金科已经支付的交易服务费。本次重庆金科向融创西南公司转让 33%标的公司股权涉及的金额合计为 25,887.741 万元（其中股权对价款 4,781.7726 万元，对应的债权 20,925.2274 万元及交易服务费 180.741 万元）。上述事项已经公司第十届董事会第六十次会议审议通过。截止本报告出具日，上述交易事项已完成工商变更手续。

5、2019年度，公司全资子公司重庆金科与重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称“中科建设”）、重庆润凯商业管理有限公司（以下简称“重庆润凯”）签订《股权转让协议》，受让中科建设及重庆润凯分别持有重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称“星坤地产”或“标的公司”）51%和49%的股权。同时鉴于中科建设为标的公司开发的二、三、四期项目的总包方，为保持总包工程的连贯性，标的公司仍将继续履行与中科建设的总包合同并支付工程款。上述事项已经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过，详见巨潮资讯网披露的相关公告。

报告期内，星坤地产接受中科建设提供工程服务 1,083.88 万元，尚有工程款 544.66 万元未支付，该交易金额未超过上述董事会审议通过的日常关联交易额度。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2020 年 3 月 24 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2020 年 8 月 4 日	巨潮资讯网
关于出售资产暨关联交易的公告	2020 年 6 月 30 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商铺和商品房及配套车位的关联交易公告	2020 年 12 月 30 日	巨潮资讯网
关于与关联方共同对房地产项目公司实施减资的关联交易公告	2021 年 1 月 14 日	巨潮资讯网
关于与关联方共同开发房地产项目暨关联交易的公告	2021 年 1 月 14 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商铺的关联交易公告	2021 年 3 月 18 日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 租赁情况

☒ 适用 ☐ 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入 15,003.80 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

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

2、重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

重庆美科房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日	30,000.00	2018 年 6 月 12 日	10,200.00	连带责任保证	3 年	否	否
石家庄金科房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	45,500.00	2018 年 6 月 22 日	12,675.00	连带责任保证	3 年	否	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	2018 年 6 月 11 日	30,000.00	2018 年 6 月 28 日	14,475.00	连带责任保证	3 年	否	否
太仓卓润房地产开发有限公司	2018 年 6 月 11 日	24,200.00	2018 年 9 月 7 日	9,438.00	连带责任保证	3 年	否	否
常州百俊房地产开发有限公司	2018 年 6 月 11 日	30,000.00	2018 年 7 月 20 日	2,833.05	连带责任保证	3 年	否	否
南宁市玉桶金房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	30,000.00	2018 年 10 月 22 日	8,300.00	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金宸房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	41,650.00	2018 年 10 月 22 日	20,725.53	连带责任保证	3 年	否	否
成都领跑房地产开发有限公司	2018 年 6 月 11 日	21,000.00	2018 年 10 月 10 日	12,690.00	连带责任保证	3 年	否	否
广西森泰房地产投资有限公司	2018 年 8 月 31 日	28,000.00	2018 年 11 月 26 日	7,164.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	51,000.00	2018 年 11 月 15 日	25,498.98	连带责任保证	3 年	否	否
石家庄金辉房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	12,950.00	2018 年 12 月 3 日	1,085.95	连带责任保证	3 年	否	否
重庆银海融资租赁有限公司	2018 年 11 月 1 日	25,500.00	2018 年 11 月 1 日	24,650.00	连带责任保证	8 年	否	是
重庆金江联房地产开发有限公司	2018 年 10 月 9 日	90,000.00	2018 年 12 月 28 日	11,400.00	连带责任保证	3 年	否	否
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	23,750.00	2019 年 1 月 3 日	9,750.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆美城金房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	16,500.00	2019 年 1 月 15 日	900.00	连带责任保证	3 年	否	否
湖南金科房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	90,000.00	2018 年 11 月 13 日	60,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
河南中书置业有限公司	2018 年 8 月 31 日	40,000.00	2018 年 12 月 25 日	16,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
遵义市美骏房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	29,400.00	2019 年 2 月 27 日	11,760.00	连带责任保证	3 年	否	否
大连弘坤实业有限公司	2019 年 5 月 14 日	120,000.00	2019 年 5 月 14 日	95,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
河南金上百世置业有限公司	2018 年 1 月 25 日	75,000.00	2018 年 3 月 28 日	42,700.00	连带责任保证	3 年	否	否
郑州千上置业有限公司	2019 年 5 月 20 日	52,000.00	2019 年 5 月 20 日	26,000.00	连带责任保证	2.6 年	否	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	16,500.00	2018 年 12 月 27 日	3,506.30	连带责任保证	3 年	否	否
佛山市金集房地产开发有限公司	2019 年 5 月 15 日	21,450.00	2019 年 6 月 20 日	12,276.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金碧辉房地产开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	37,400.00	2019 年 8 月 12 日	19,040.00	连带责任保证; 抵押; 质押	3 年	否	否
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	2019 年 9 月 27 日	18,463.00	2019 年 9 月 29 日	5,628.72	连带责任保证; 抵押	3 年	否	否
青岛世茂博玺置业有限公司	2019 年 9 月 27 日	9,800.00	2019 年 9 月 29 日	3,703.42	连带责任保证; 抵押	3 年	否	否
常州市美科房地产发展有限公司	2019 年 7 月 23 日	44,100.00	2019 年 8 月 22 日	9,800.00	连带责任保证; 抵押	3 年	否	否
常德市鼎业房地产开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	24,950.00	2019 年 9 月 19 日	7,984.00	连带责任保证; 抵押; 质押	3 年	否	否
邯郸荣凯房地产开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	29,400.00	2019 年 9 月 20 日	13,210.40	连带责任保证; 抵押	2 年	否	否
洛阳都利置业有限公司	2018 年 11 月 1 日	44,420.00	2019 年 8 月 21 日	8,972.84	连带责任保证; 抵押	3 年	否	否
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	55,000.00	2019 年 9 月 29 日	16,350.00	连带责任保证; 抵押	3 年	否	否
吉安金晨房地产开发有限公司	2019 年 9 月 27 日	12,500.00	2019 年 9 月 27 日	2,500.00	连带责任保证; 抵押; 质押	1.5 年	否	否
重庆金悦汇房地产开	2019 年 9 月 27 日	25,000.00	2019 年 10 月	19,434.00	连带责任保	3 年	否	否

发有限责任公司	日		22 日		证；抵押			
温岭滨锦房地产开发 有限公司	2019 年 11 月 15 日	8,750.00	2019 年 11 月 19 日	6,250.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
重庆市碧嘉逸房地产 开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	7,350.00	2019 年 9 月 23 日	5,880.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
福建希尔顿假日大酒 店有限公司	2019 年 11 月 15 日	35,000.00	2019 年 11 月 15 日	35,000.00	连带责任保 证；抵押	1.5 年	否	否
温州市凯壹置业有限 公司	2019 年 12 月 20 日	19,800.00	2019 年 12 月 23 日	14,850.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆金碧茂置业有限 公司	2018 年 1 月 25 日	400.00	2018 年 10 月 29 日	400.00	质押；抵押	2.5 年	否	否
合肥昌恩房地产开发 有限公司	2019 年 5 月 15 日	31,680.00	2019 年 12 月 24 日	6,402.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆泰骏房地产开发 有限公司	2020 年 1 月 13 日	13,200.00	2020 年 1 月 19 日	6,930.00	连带责任保 证；抵押	4 年	否	否
重庆金永禾房地产开 发有限公司	2020 年 1 月 13 日	16,660.00	2020 年 2 月 20 日	15,215.48	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
广西唐鹏投资有限公 司	2020 年 2 月 19 日	7,594.38	2020 年 2 月 25 日	5,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
常州梁悦置业有限公 司	2020 年 2 月 19 日	38,500.00	2020 年 3 月 5 日	36,050.00	连带责任保 证；抵押；质 押	3 年	否	否
巩义市碧欣置业有限 公司	2019 年 12 月 20 日	15,680.00	2020 年 3 月 9 日	7,301.00	连带责任保 证	3 年	否	否
义乌市联祥置业有限 公司	2020 年 1 月 13 日	12,500.00	2020 年 3 月 2 日	6,250.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
大连丰茂置业有限公 司	2020 年 2 月 19 日	20,000.00	2020 年 3 月 25 日	15,920.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
衡阳市鼎衡房地产开 发有限公司	2019 年 11 月 15 日	24,950.00	2020 年 1 月 1 日	1,422.15	连带责任保 证	3 年	否	否
安阳昌建房地产有限 公司	2020 年 4 月 29 日	8,000.00	2020 年 5 月 8 日	8,000.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
兰溪中梁龙置业有限 公司	2020 年 1 月 13 日	9,900.00	2020 年 3 月 13 日	825.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
广西盛灿房地产开发 有限公司	2020 年 5 月 6 日	10,475.00	2020 年 5 月 7 日	5,750.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆金嘉美房地产开 发有限公司	2020 年 5 月 6 日	27,500.00	2020 年 5 月 28 日	13,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
湖南金科房地产开发 有限公司	2020 年 5 月 6 日	75,000.00	2020 年 5 月 12 日	60,107.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
大连润誉房地产开发 有限公司	2020 年 6 月 1 日	25,000.00	2020 年 6 月 2 日	24,600.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
镇江金弘房地产有限 公司	2020 年 6 月 1 日	8,330.00	2020 年 6 月 5 日	8,325.10	连带责任保 证；抵押；质 押	1.5 年	否	否
海门港华置业有限公 司	2020 年 6 月 1 日	11,025.00	2020 年 6 月 1 日	5,390.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆肃品房地产开发 有限公司	2020 年 6 月 1 日	21,000.00	2020 年 6 月 4 日	5,173.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
南阳中梁城通置业有 限公司	2020 年 4 月 29 日	9,200.00	2020 年 6 月 8 日	8,464.00	质押	3 年	否	否
重庆金南盛唐房地产 开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	12,000.00	2020 年 6 月 30 日	10,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
巩义市金耀百世置业 有限公司	2020 年 6 月 1 日	17,150.00	2020 年 6 月 10 日	17,090.50	连带责任保 证	3 年	否	否
宿迁梁悦房地产开发 有限公司	2020 年 6 月 29 日	14,000.00	2020 年 6 月 29 日	5,600.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
沈阳梁铭房地产开发 有限公司	2020 年 6 月 29 日	18,000.00	2020 年 6 月 30 日	14,700.00	连带责任保 证；抵押；质 押	3 年	否	否
北京金科德远置业有 限公司	2018 年 3 月 26 日	38,250.00	2018 年 11 月 26 日	28,050.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆科世金置业有限 公司	2020 年 6 月 1 日	18,150.00	2020 年 6 月 18 日	17,160.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆美宸房地产开发 有限公司	2020 年 6 月 29 日	27,445.00	2020 年 6 月 29 日	22,704.50	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
宜都交投金纬房地产 开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	13,500.00	2020 年 6 月 29 日	4,500.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

乐清市梁品置业有限公司	2020 年 6 月 1 日	26,000.00	2020 年 6 月 11 日	24,699.60	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
宿迁市通金弘置业有限公司	2020 年 7 月 16 日	25,000.00	2020 年 7 月 28 日	18,800.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
徐州美城房地产发展有限公司	2020 年 6 月 29 日	13,500.00	2020 年 7 月 22 日	7,200.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	16,500.00	2020 年 7 月 22 日	16,500.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
苏州骏竣房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日、7 月 16 日	41,250.00	2020 年 7 月 30 日	35,475.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	40,000.00	2020 年 8 月 29 日	23,880.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆润田房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	31,468.50	2020 年 7 月 16 日	29,961.75	连带责任保证	7 年	否	否
重庆润田房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	2,485.00	2020 年 7 月 16 日	2,485.00	连带责任保证	0.67 年	否	否
襄阳金珏房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	14,700.00	2020 年 8 月 5 日	8,759.73	连带责任保证	3 年	否	否
太仓兴裕置业有限公司	2020 年 6 月 29 日、2020 年 7 月 16 日、2020 年 8 月 19 日	63,700.00	2020 年 8 月 25 日	25,480.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
杭州德信朝阳置业有限公司	2020 年 8 月 19 日	43,000.00	2020 年 8 月 27 日	42,914.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
苏州正诺房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日、2020 年 8 月 19 日	23,200.00	2020 年 8 月 30 日	14,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
合肥德源房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日、2020 年 8 月 19 日	36,750.00	2020 年 8 月 21 日	27,293.00	连带责任保证；抵押	4 年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日、2020 年 9 月 14 日	40,000.00	2020 年 9 月 15 日	35,700.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
贵港悦桂房地产开发有限公司	2020 年 8 月 19 日	6,413.40	2020 年 9 月 1 日	6,400.68	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
沈阳骏瀚房地产开发有限公司	2020 年 8 月 19 日	32,000.00	2020 年 9 月 18 日	28,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司	2019 年 12 月 20 日、2020 年 9 月 14 日	16,830.00	2020 年 9 月 29 日	14,025.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	2020 年 1 月 13 日、2020 年 5 月 6 日	10,000.00	2020 年 9 月 28 日	5,103.89	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南昌金骏房地产开发有限公司	2020 年 9 月 14 日、2020 年 9 月 30 日	18,620.00	2020 年 10 月 9 日	10,780.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	2020 年 8 月 19 日	19,500.00	2020 年 10 月 15 日	15,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
苏州卓竣房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	34,300.00	2020 年 10 月 29 日	17,150.00	连带责任保证；抵押	5 年	否	否
南京金俊房地产开发有限公司	2020 年 8 月 19 日	25,000.00	2020 年 11 月 5 日	10,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
邯郸梁瑞房地产开发有限公司	2020 年 9 月 14 日	5,460.00	2020 年 10 月 30 日	4,200.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
南宁晴洲房地产开发有限公司	2020 年 11 月 16 日	13,200.00	2020 年 11 月 27 日	8,580.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
张家港东峻房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	26,400.00	2020 年 11 月 16 日	16,500.00	连带责任保证；抵押	5 年	否	否
重庆景焕金置业有限公司	2020 年 12 月 16 日	14,400.00	2020 年 12 月 17 日	14,400.00	连带责任保证；抵押	1.67 年	否	否
温州荣耀置业有限公司	2020 年 11 月 16 日	34,800.00	2020 年 11 月 23 日	2,400.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆威斯勒建设有限公司	2020 年 11 月 16 日	20,004.00	2020 年 12 月 17 日	12,502.50	连带责任保证；抵押；质押	1.17 年	否	否
武汉业硕房地产开发	2020 年 11 月	26,400.00	2020 年 12 月	13,200.00	连带责任保	3 年	否	否

有限公司	16 日		18 日		证；抵押；质押			
周口碧天置业有限公司	2020 年 9 月 30 日	14,000.00	2020 年 11 月 25 日	10,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	51,000.00	2019 年 9 月 18 日	47,124.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2019 年 7 月 23 日	25,000.00	2020 年 1 月 19 日	17,309.39	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日、2020 年 5 月 6 日	12,500.00	2020 年 9 月 23 日	7,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
常州金宸房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	60,500.00	2019 年 7 月 2 日	8,222.50	连带责任保证；质押	3 年	否	否
合肥金骏美合房地产开发有限公司	2019 年 5 月 27 日	60,120.00	2019 年 5 月 27 日	52,855.50	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	2019 年 12 月 18 日	3,200.00	2020 年 6 月 11 日	3,200.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
天津阳光城金科房地产开发有限公司	2020 年 9 月 14 日	34,300.00	2020 年 12 月 3 日	7,350.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
山东爱丽舍置业有限公司	2020 年 7 月 3 日	135,000.00	2020 年 7 月 8 日	78,141.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
长沙景科置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	80,000.00	2020 年 6 月 15 日	67,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
株洲景科置业有限公司	2020 年 3 月 25 日	50,000.00	2020 年 8 月 6 日	35,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	2019 年 12 月 20 日	3,608.38	2019 年 12 月 26 日	3,608.38	连带责任保证	1 年	否	否
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	1,277.52	2020 年 6 月 18 日	1,277.52	连带责任保证	1 年	否	否
金科置信集团有限公司	2020 年 6 月 1 日	9,040.49	2020 年 7 月 1 日	7,196.93	连带责任保证	3 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		1,491,128.29		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		1,044,582.72		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		3,121,849.67		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1,806,136.28		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆金科金裕房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	60,000.00	2018 年 3 月 29 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2015 年 4 月 20 日	50,000.00	2016 年 1 月 22 日	35,250.00	连带责任保证	12 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2015 年 4 月 20 日	40,000.00	2016 年 1 月 21 日	40,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	2015 年 4 月 20 日	110,000.00	2016 年 3 月 18 日	15,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2016 年 4 月 18 日	50,000.00	2016 年 7 月 7 日	43,000.00	连带责任保证	14 年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司	2016 年 4 月 18 日	60,000.00	2016 年 8 月 23 日	35,000.00	连带责任保证	10 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2017 年 6 月 30 日	20,000.00	2017 年 9 月 28 日	18,600.00	连带责任保证	14 年	否	否
重庆金科科健置业有限公司	2017 年 6 月 30 日	100,000.00	2017 年 12 月 1 日	24,198.00	连带责任保证	4 年	否	否
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	75,000.00	2018 年 7 月 20 日	37,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	30,000.00	2018 年 2 月 1 日	11,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
嘉善百俊房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	22,950.00	2018 年 2 月 2 日	5,604.90	连带责任保证	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	60,000.00	2018 年 4 月 24 日	19,230.00	连带责任保证	3 年	否	否
江西中农房投资置业	2018 年 4 月 13	20,300.00	2018 年 4 月	10,150.00	连带责任保	3 年	否	否

有限公司	日		25 日		证			
南昌金合房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	125,000.00	2018 年 5 月 5 日	38,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆御立置业有限公司	2018 年 1 月 25 日	90,000.00	2018 年 5 月 25 日	30,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
山东蓝海领航产业园建设有限公司	2018 年 1 月 25 日	20,000.00	2018 年 6 月 28 日	14,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津滨奥置业有限公司	2018 年 1 月 25 日	100,000.00	2018 年 6 月 26 日	72,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	20,000.00	2018 年 6 月 12 日	10,938.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	30,000.00	2018 年 6 月 26 日	2,930.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津金科津耀置业有限公司	2018 年 1 月 25 日	180,000.00	2018 年 1 月 25 日	90,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
天津世纪兴房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	45,000.00	2018 年 8 月 30 日	25,300.00	连带责任保证	3 年	否	否
柳州市远道香颂房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	30,000.00	2018 年 9 月 17 日	4,400.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	80,000.00	2018 年 9 月 20 日	34,899.00	连带责任保证	3 年	否	否
遵义星聚房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	20,000.00	2018 年 9 月 21 日	4,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	120,000.00	2018 年 9 月 30 日	80,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	37,000.00	2018 年 10 月 10 日	14,427.00	连带责任保证	3 年	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	10,200.00	2018 年 10 月 17 日	6,211.80	连带责任保证	3 年	否	否
常熟金俊房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	51,000.00	2018 年 10 月 22 日	25,457.67	连带责任保证	3 年	否	否
赣州金晨房地产开发有限公司	2018 年 7 月 23 日	30,000.00	2018 年 10 月 17 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
成都金瑞祥房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	25,000.00	2018 年 11 月 15 日	3,500.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
天津金桂力城房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	13,600.00	2018 年 11 月 8 日	2,040.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	10,000.00	2018 年 11 月 16 日	7,858.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆中峰房地产开发有限公司	2018 年 8 月 31 日	5,000.00	2018 年 11 月 29 日	3,929.00	连带责任保证	3 年	否	否
株洲财富兴园置业发展有限公司	2018 年 11 月 1 日	31,500.00	2018 年 11 月 22 日	9,450.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2019 年 5 月 15 日	15,000.00	2019 年 5 月 29 日	15,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2019 年 5 月 15 日	33,000.00	2019 年 5 月 29 日	21,030.00	连带责任保证	3 年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	58,500.00	2018 年 12 月 7 日	32,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 1 月 25 日	10,000.00	2019 年 1 月 18 日	2,242.13	连带责任保证	5 年	否	否
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	60,000.00	2019 年 1 月 7 日	26,792.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市元方房地产开发有限公司	2018 年 10 月 9 日	49,000.00	2019 年 1 月 15 日	27,500.70	连带责任保证	3 年	否	否
淄博远景房地产开发有限责任公司	2018 年 8 月 31 日	30,000.00	2019 年 1 月 11 日	27,700.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 1 月 25 日	70,000.00	2018 年 12 月 13 日	58,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
宜昌众道房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	20,000.00	2018 年 12 月 28 日	2,985.00	连带责任保证	2 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2018 年 6 月 11 日	45,000.00	2019 年 1 月 24 日	18,503.10	连带责任保证	4 年	否	否
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	2018 年 10 月 9 日	50,100.00	2019 年 1 月 9 日	35,054.97	连带责任保证	3 年	否	否
无锡百俊房地产开发有限公司	2018 年 11 月 1 日	40,000.00	2019 年 1 月 24 日	12,400.00	连带责任保证	3 年	否	否

重庆金科景绎房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	40,000.00	2019 年 3 月 29 日	20,187.50	连带责任保证	3 年	否	否
南昌金淳房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	70,000.00	2019 年 2 月 26 日	55,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
广汉金信辉房地产开发经营有限公司	2018 年 11 月 1 日	40,000.00	2019 年 3 月 13 日	8,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	25,000.00	2019 年 3 月 29 日	12,500.00	连带责任保证	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发有限公司	2019 年 4 月 15 日	57,000.00	2019 年 4 月 15 日	10,390.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	52,000.00	2019 年 4 月 17 日	2,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2019 年 4 月 18 日	29,000.00	2019 年 4 月 26 日	28,970.00	连带责任保证	2 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2019 年 4 月 15 日	50,000.00	2019 年 4 月 23 日	36,756.30	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金科新能源有限公司	2019 年 2 月 18 日	55,000.00	2019 年 5 月 16 日	55,000.00	连带责任保证	10 年	否	否
金科新能源有限公司	2019 年 9 月 27 日	9,000.00	2019 年 12 月 20 日	700.00	连带责任保证；质押	1.33 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,679,150.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	1,313,085.07			
子公司对子公司的担保情况（包括子公司对公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
金科地产集团股份有限公司	2015 年 4 月 20 日	36,000.00	2015 年 12 月 12 日	15,000.00	质押	7 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2017 年 1 月 9 日	60,000.00	2017 年 4 月 19 日	25,500.00	抵押	5 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2017 年 1 月 9 日	20,000.00	2017 年 4 月 19 日	8,500.00	抵押	5 年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	60,000.00	2018 年 2 月 1 日	23,000.00	抵押	3 年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2018 年 1 月 25 日	30,000.00	2018 年 11 月 6 日	29,000.00	连带责任保证	8 年	否	否
天津海纳万塘房地产开发有限公司	2018 年 12 月 29 日	80,000.00	2019 年 1 月 24 日	3,315.67	质押	2 年	否	否
重庆骏星房地产开发有限公司	2019 年 4 月 24 日	60,000.00	2019 年 4 月 24 日	28,500.00	连带责任保证；抵押	2.5 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 5 月 10 日	25,000.00	2019 年 5 月 10 日	8,900.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2019 年 5 月 28 日	40,000.00	2019 年 5 月 28 日	10,595.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
烟台百俊房地产开发有限公司	2019 年 5 月 15 日	25,500.00	2019 年 5 月 15 日	12,808.15	连带责任保证	3 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 5 月 10 日	15,000.00	2019 年 6 月 19 日	4,100.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆市搏展房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	75,000.00	2019 年 6 月 28 日	34,866.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
石家庄金科天泽房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	36,400.00	2019 年 7 月 1 日	27,900.00	连带责任保证	2 年	否	否
岳阳江南广德置业有限公司	2019 年 4 月 15 日	60,000.00	2019 年 6 月 27 日	41,095.20	连带责任保证	3 年	否	否
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	55,000.00	2019 年 7 月 23 日	18,997.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
重庆优程地产有限公司	2019 年 6 月 28 日	21,500.00	2019 年 7 月 12 日	15,500.00	连带责任保证	2 年	否	否
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	60,500.00	2019 年 7 月 29 日	43,998.35	连带责任保证；质押	3 年	否	否
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	80,000.00	2019 年 6 月 26 日	40,625.00	连带责任保证	3 年	否	否
淄博远景房地产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	24,000.00	2019 年 8 月 6 日	19,200.00	质押；抵押	2 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2019 年 6 月 28 日	52,000.00	2019 年 7 月 25 日	26,400.00	连带责任保证	3 年	否	否

重庆金达润房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	50,000.00	2019 年 8 月 15 日	38,450.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
佛山金御房地产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	60,000.00	2019 年 8 月 20 日	23,204.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	27,000.00	2019 年 8 月 23 日	20,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	50,000.00	2019 年 8 月 26 日	33,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
泰兴百俊房地产开发有限公司	2019 年 8 月 23 日	33,000.00	2019 年 8 月 28 日	6,170.00	连带责任保证；抵押	1.25 年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019 年 2 月 18 日	40,000.00	2019 年 8 月 27 日	34,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
杭州金唐房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	200,000.00	2019 年 8 月 6 日	100,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	51,000.00	2019 年 9 月 19 日	22,567.50	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
张家港星辰房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	35,700.00	2019 年 9 月 26 日	16,371.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
阜阳金骏房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	30,000.00	2019 年 9 月 5 日	5,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.25 年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019 年 6 月 28 日	90,000.00	2019 年 9 月 5 日	81,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
淄博嘉慧置业有限公司	2019 年 6 月 28 日	100,000.00	2019 年 7 月 10 日	34,750.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	21,997.50	2019 年 9 月 17 日	20,112.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
宁波金昇置业有限公司	2019 年 7 月 29 日	75,000.00	2019 年 7 月 29 日	42,897.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	60,000.00	2019 年 9 月 27 日	50,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆江骏房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	45,000.00	2019 年 8 月 29 日	30,900.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南阳金上百世房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	50,000.00	2019 年 9 月 25 日	5,000.00	连带责任保证；抵押	2.25 年	否	否
南昌金坚房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	80,000.00	2019 年 9 月 9 日	79,200.00	连带责任保证；质押	3 年	否	否
重庆金贝永合房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	40,000.00	2019 年 9 月 26 日	24,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
玉溪金科骏达房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	37,000.00	2019 年 9 月 19 日	3,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2019 年 6 月 28 日	19,300.00	2019 年 8 月 30 日	15,828.60	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
九江金晨房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	15,300.00	2019 年 9 月 25 日	7,904.66	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	40,000.00	2019 年 10 月 23 日	18,900.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	60,000.00	2019 年 10 月 22 日	59,980.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
焦作金上百世房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日	12,000.00	2019 年 10 月 25 日	4,200.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
永州润泽房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	60,000.00	2019 年 9 月 19 日	27,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2019 年 10 月 30 日	46,000.00	2019 年 10 月 31 日	10,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
内江金科弘景房地产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	40,000.00	2019 年 10 月 28 日	26,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
宜兴悦宏房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	30,600.00	2019 年 11 月 11 日	13,260.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
荣阳金科房地产开发	2019 年 7 月 29 日	50,000.00	2019 年 11 月	33,750.00	连带责任保	3 年	否	否

有限公司	日		11 日		证；质押			
青岛悦茂房地产开发 有限公司	2019 年 10 月 14 日	30,000.00	2019 年 10 月 15 日	16,650.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
赣州金高房地产开发 有限公司	2019 年 9 月 5 日	10,380.00	2019 年 11 月 10 日	4,440.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
南宁金盛兴房地产开 发有限公司	2019 年 10 月 14 日	25,500.00	2019 年 11 月 20 日	17,340.00	连带责任保 证；抵押；质 押	3 年	否	否
泸州金泓房地产开发 有限公司	2019 年 11 月 12 日	15,000.00	2019 年 11 月 26 日	5,000.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
益阳鼎益房地产开发 有限公司	2019 年 9 月 5 日	15,000.00	2019 年 12 月 9 日	15,000.00	连带责任保 证	3 年	否	否
镇江科生房地产开发 有限公司	2019 年 9 月 5 日	15,000.00	2019 年 12 月 23 日	4,800.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
景德镇华地金达房地 产有限公司	2019 年 11 月 12 日	19,380.00	2019 年 11 月 15 日	18,615.00	连带责任保 证；抵押；质 押	1.5 年	否	否
重庆市金科和煦房地 产开发有限公司	2019 年 12 月 18 日	80,000.00	2019 年 12 月 30 日	44,000.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
对下属控股子公司供 应链融资提供的担保	2019 年 12 月 20 日	61,202.55	2019 年 12 月 26 日	61,202.55	连带责任保 证	1 年	否	否
无锡恒远地产有限公 司	2019 年 9 月 26 日	60,000.00	2019 年 12 月 23 日	35,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
济南金科西城房地产 开发有限公司	2019 年 11 月 12 日	60,000.00	2019 年 12 月 9 日	44,133.75	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
重庆市金帛锦房地产 开发有限公司	2019 年 8 月 12 日、2019 年 11 月 12 日	30,000.00	2019 年 12 月 18 日	18,000.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
柳州金集柳房地产开 发有限公司	2019 年 9 月 5 日	25,000.00	2019 年 12 月 30 日	20,018.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
永嘉鸿科置业有限公司	2019 年 12 月 18 日	40,000.00	2019 年 12 月 30 日	36,900.00	连带责任保 证；抵押；质 押	2.5 年	否	否
南宁金卓辉房地产有 限公司	2019 年 12 月 18 日	28,000.00	2020 年 1 月 10 日	27,990.00	连带责任保 证；抵押；质 押	2 年	否	否
重庆市金科汇宜房地 产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	38,000.00	2019 年 10 月 10 日	35,960.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
遂宁金科房地产开发 有限公司	2019 年 11 月 26 日	30,000.00	2019 年 12 月 30 日	19,300.00	连带责任保 证；抵押	2 年	否	否
许昌金宏房地产有限 公司	2019 年 12 月 18 日	20,000.00	2020 年 1 月 6 日	14,645.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
内江祥澳置业有限公 司	2019 年 12 月 18 日	38,000.00	2019 年 12 月 18 日	14,500.00	连带责任保 证；抵押	1.5 年	否	否
重庆市金顺盛房地产 开发有限公司	2020 年 1 月 7 日	60,000.00	2020 年 1 月 15 日	58,350.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
平阳县金瑞房地产开发 有限公司	2019 年 6 月 28 日	10,000.00	2020 年 1 月 10 日	5,000.00	连带责任保 证；质押	1 年	否	否
济南金科骏耀房地产 开发有限公司	2020 年 1 月 7 日	41,000.00	2020 年 1 月 19 日	16,029.00	连带责任保 证；抵押	1 年	否	否
佛山市高明区金翠房 地产开发有限公司	2019 年 7 月 29 日	60,000.00	2020 年 1 月 19 日	16,650.00	连带责任保 证；抵押；质 押	4 年	否	否
邯郸冀南新区金科天 博房地产开发有限公司	2019 年 8 月 12 日、2019 年 9 月 5 日	15,000.00	2020 年 1 月 21 日	12,000.00	连带责任保 证；抵押	1 年	否	否
聊城市金民房地产开 发有限公司	2019 年 12 月 18 日	40,000.00	2020 年 1 月 8 日	11,000.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
成都金瑞盛房地产开 发有限公司	2020 年 2 月 19 日	60,000.00	2020 年 2 月 19 日	49,990.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
西安科润房地产开发 有限公司	2020 年 1 月 21 日、2020 年 2 月 19 日、2020 年 5 月 6 日	135,000.00	2020 年 2 月 24 日、2020 年 5 月 17 日	114,995.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
济南金泉房地产开发 有限公司	2019 年 12 月 18 日	140,000.00	2020 年 1 月 17 日	76,640.00	连带责任保 证；抵押	3 年	否	否
盐城百俊房地产开发 有限公司	2020 年 1 月 7 日	47,000.00	2020 年 1 月 16 日	25,000.00	质押；抵押	1.25 年	否	否

盐城百俊房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	17,500.00	2020 年 3 月 25 日	17,450.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2020 年 4 月 23 日	325,000.00	2020 年 4 月 27 日	221,400.00	连带责任保证；质押	5 年	否	否
广州金科房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	30,000.00	2020 年 3 月 26 日	22,681.54	连带责任保证	1 年	否	否
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	43,995.00	2019 年 10 月 24 日	38,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南昌金科房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	6,500.00	2020 年 3 月 30 日	5,000.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
合肥金俊宸房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	40,000.00	2020 年 3 月 20 日	40,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	32,000.00	2020 年 3 月 27 日	32,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	35,000.00	2020 年 3 月 26 日	21,992.19	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南阳金启盛世房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	30,000.00	2020 年 3 月 26 日	28,200.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
平阳金瑞房地产开发有限公司	2019 年 6 月 28 日	18,500.00	2020 年 3 月 20 日	18,500.00	质押；抵押	1.25 年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	20,000.00	2020 年 3 月 27 日	20,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日、2020 年 3 月 25 日	6,300.00	2020 年 4 月 9 日	4,570.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	10,000.00	2020 年 3 月 23 日	10,000.00	连带责任保证	2.75 年	否	否
日照亿鼎房地产开发有限公司	2020 年 3 月 5 日	52,700.00	2020 年 4 月 1 日	51,470.00	连带责任保证；抵押	1.25 年	否	否
宜宾金驰房地产开发有限公司	2020 年 4 月 3 日	35,000.00	2020 年 4 月 13 日	30,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.25 年	否	否
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日、2020 年 4 月 3 日	60,000.00	2020 年 4 月 3 日	57,520.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	18,000.00	2020 年 4 月 22 日	18,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	2020 年 4 月 3 日	60,000.00	2020 年 4 月 23 日	60,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
郑州金科百俊房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	50,000.00	2020 年 4 月 2 日	13,360.00	质押	0.5 年	否	否
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 1 月 21 日、2020 年 3 月 25 日	20,000.00	2020 年 3 月 25 日	11,230.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
平湖悦泽房地产开发有限公司	2020 年 1 月 21 日	20,000.00	2020 年 3 月 11 日	20,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.25 年	否	否
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	48,000.00	2020 年 5 月 8 日	45,999.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2020 年 1 月 21 日	3,000.00	2020 年 3 月 30 日	3,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
毕节正罡置业有限公司	2020 年 3 月 25 日	14,000.00	2020 年 3 月 26 日	14,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
深圳金科置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	135,000.00	2020 年 5 月 15 日	92,588.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
重庆金科德元实业有限公司	2020 年 5 月 6 日	60,000.00	2020 年 5 月 13 日	57,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 5 月 6 日	32,000.00	2020 年 5 月 18 日	15,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
仁怀博达房地产开发有限公司	2019 年 11 月 26 日	35,000.00	2020 年 3 月 16 日	27,750.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
遵义宸梁房地产有限公司	2020 年 5 月 6 日	32,600.00	2020 年 5 月 7 日	32,600.00	质押；抵押	1 年	否	否
商丘悦恒房地产开发	2020 年 3 月 25 日	21,000.00	2020 年 5 月	21,000.00	连带责任保	1.25 年	否	否

有限公司	日、2020 年 5 月 6 日		19 日		证；抵押			
许昌金宏房地产有限公司	2020 年 5 月 6 日	32,000.00	2020 年 5 月 26 日	23,500.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2020 年 3 月 5 日	43,000.00	2020 年 5 月 22 日	40,000.00	连带责任保证；抵押	1.25 年	否	否
重庆金蒙晟玥置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	17,000.00	2020 年 6 月 1 日	17,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南京科宸房地产有限公司	2020 年 5 月 6 日	79,500.00	2020 年 6 月 10 日	70,490.00	连带责任保证；抵押	2.5 年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2020 年 5 月 6 日	5,000.00	2020 年 5 月 15 日	3,987.74	连带责任保证	1 年	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2020 年 5 月 6 日	7,000.00	2020 年 5 月 12 日	6,926.18	连带责任保证	1 年	否	否
许昌金宏房地产有限公司	2020 年 6 月 22 日	11,500.00	2020 年 6 月 22 日	11,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
昭通市金科房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	20,000.00	2020 年 6 月 16 日	20,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
徐州珞璠房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	23,826.00	2020 年 6 月 22 日	22,743.21	连带责任保证	2 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2020 年 6 月 22 日	22,000.00	2020 年 6 月 22 日	22,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	20,000.00	2020 年 6 月 23 日	10,725.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019 年 9 月 5 日	20,000.00	2020 年 6 月 15 日	20,000.00	连带责任保证	2.5 年	否	否
汕头金科房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	68,000.00	2020 年 6 月 18 日	68,000.00	连带责任保证；质押	1.5 年	否	否
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2020 年 4 月 3 日	15,000.00	2020 年 6 月 5 日	11,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2020 年 5 月 6 日	30,000.00	2020 年 6 月 29 日	18,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆金科喆美商业运营管理有限公司	2020 年 5 月 6 日	142,000.00	2020 年 6 月 17 日	68,340.00	连带责任保证；抵押；质押	0.5 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 6 月 22 日	50,000.00	2020 年 7 月 6 日	28,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
烟台嘉景房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	12,000.00	2020 年 7 月 8 日	5,200.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
日照亿鼎房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	35,000.00	2020 年 5 月 20 日	15,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
济南海睿房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	5,000.00	2020 年 7 月 17 日	5,000.00	连带责任保证；抵押；质押	0.5 年	否	否
桂林真龙房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	30,000.00	2020 年 7 月 14 日	840.00	连带责任保证；抵押	2.17 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2020 年 6 月 22 日	6,900.00	2020 年 6 月 28 日	2,095.35	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
杭州金唐房地产开发有限公司	2019 年 9 月 23 日、2020 年 7 月 16 日	105,000.00	2020 年 7 月 20 日	105,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.75 年	否	否
遵义茂骏房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	24,500.00	2020 年 6 月 5 日	24,500.00	质押；抵押	1.25 年	否	否
泰安海大房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	2,000.00	2020 年 7 月 31 日	2,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
聊城金孟房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	45,000.00	2020 年 8 月 5 日	45,000.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
抚州华睿置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	7,650.00	2020 年 6 月 18 日	7,650.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日	13,200.00	2020 年 7 月 23 日	13,200.00	连带责任保证	3 年	否	否
南阳金郡房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	22,800.00	2020 年 8 月 10 日	13,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

成都金泰荣房地产开发公司	2020 年 4 月 3 日、2020 年 8 月 4 日	61,200.00	2020 年 8 月 13 日	36,720.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
济南海睿房地产开发公司	2020 年 7 月 3 日	30,000.00	2020 年 8 月 13 日	16,200.00	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020 年 7 月 16 日	150,000.00	2020 年 8 月 4 日	110,927.00	质押；抵押	无	否	否
重庆金科喆美商业运营管理有限公司	2020 年 5 月 6 日	67,000.00	2020 年 6 月 17 日	67,000.00	连带责任保证；抵押；质押	0.5 年	否	否
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日、2020 年 7 月 3 日	30,000.00	2020 年 5 月 26 日	10,690.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
青岛百俊房地产开发有限公司	2020 年 8 月 18 日	45,000.00	2020 年 8 月 24 日	45,000.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020 年 3 月 5 日、2020 年 8 月 4 日	26,280.00	2020 年 8 月 18 日	26,280.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 22 日	284.73	2020 年 8 月 25 日	284.73	连带责任保证	1 年	否	否
安康景宜置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	40,000.00	2020 年 7 月 30 日	35,450.00	连带责任保证；抵押；质押	2 年	否	否
对下属控股子公司供应链融资提供的担保	2020 年 5 月 6 日	63,094.00	2020 年 6 月 18 日	63,094.00	连带责任保证	1 年	否	否
肇庆泽天永装饰材料有限公司	2020 年 8 月 18 日	31,900.00	2020 年 8 月 21 日	31,900.00	连带责任保证；抵押	1.5 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2020 年 3 月 5 日、2020 年 5 月 6 日	20,000.00	2020 年 6 月 22 日	20,000.00	质押	1 年	否	否
成都金启盛泽房地产开发有限公司	2020 年 8 月 31 日	78,000.00	2020 年 9 月 9 日	51,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
邻水金成房地产开发有限公司	2020 年 8 月 4 日	25,000.00	2020 年 8 月 30 日	25,000.00	质押；抵押	2 年	否	否
四川天昊房地产开发有限公司	2020 年 7 月 16 日	80,000.00	2020 年 7 月 27 日	33,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	65,000.00	2020 年 9 月 24 日	65,000.00	连带责任保证；抵押	10 年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2020 年 1 月 7 日、2020 年 8 月 4 日	50,000.00	2020 年 8 月 26 日	21,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
南昌金淳房地产开发有限公司	2020 年 9 月 25 日	49,500.00	2020 年 9 月 25 日	49,500.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
温州金瑶置业有限公司	2020 年 8 月 4 日、2020 年 9 月 25 日	39,000.00	2020 年 9 月 25 日	39,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	20,000.00	2020 年 9 月 27 日	12,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
阜阳百俊房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日、2020 年 7 月 3 日	50,000.00	2020 年 7 月 28 日	50,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.5 年	否	否
赣州金通房地产开发有限公司	2020 年 8 月 31 日	34,800.00	2020 年 8 月 31 日	19,800.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 22 日	826.28	2020 年 9 月 24 日	826.28	连带责任保证	1 年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	80,000.00	2020 年 5 月 29 日	80,000.00	抵押	2 年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日、2020 年 8 月 31 日	34,300.00	2020 年 9 月 8 日	34,300.00	连带责任保证；质押	1.5 年	否	否
广西贵港金科美好置业有限责任公司	2020 年 7 月 3 日、2020 年 8 月 31 日	32,000.00	2020 年 9 月 27 日	6,040.00	连带责任保证；抵押	1.25 年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2020 年 7 月 3 日	30,000.00	2020 年 9 月 18 日	20,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
金科集团苏州房地产	2020 年 7 月 3 日	19,000.00	2020 年 9 月	16,000.00	连带责任保	1.5 年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

开发有限公司	日、2020 年 8 月 4 日		18 日		证；质押			
襄阳科鹏置业有限公司	2020 年 7 月 3 日	25,000.00	2020 年 9 月 28 日	10,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 22 日	697.87	2020 年 10 月 26 日	697.87	连带责任保证	1 年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2020 年 8 月 4 日	35,000.00	2020 年 10 月 22 日	35,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020 年 9 月 25 日	60,000.00	2020 年 9 月 28 日	36,000.00	质押；抵押	5 年	否	否
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	2020 年 5 月 6 日	20,000.00	2020 年 10 月 22 日	20,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
济宁金科城投产业发展有限公司	2020 年 7 月 16 日、2020 年 8 月 18 日	35,000.00	2020 年 10 月 20 日	30,500.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆通融实业有限公司	2020 年 7 月 3 日	30,600.00	2020 年 8 月 18 日	10,200.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆市雅云房地产开发有限公司	2020 年 9 月 25 日	15,000.00	2020 年 10 月 15 日	15,000.00	连带责任保证；抵押；质押	1.25 年	否	否
宜宾金彦房地产开发有限公司	2020 年 8 月 31 日	70,000.00	2020 年 11 月 3 日	67,000.00	连带责任保证；抵押	2 年	否	否
金科产业投资发展集团有限公司	2020 年 7 月 16 日	55,000.00	2020 年 9 月 24 日	10,000.00	连带责任保证	1.5 年	否	否
武汉金锦昭房地产开发有限公司	2020 年 8 月 18 日	99,900.00	2020 年 11 月 5 日	99,900.00	连带责任保证；抵押	1 年	否	否
武汉金科长信置业有限公司	2020 年 5 月 6 日	100.00	2020 年 11 月 5 日	100.00	连带责任保证	1 年	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2020 年 9 月 25 日	30,000.00	2020 年 11 月 2 日	30,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
重庆展弘园林有限公司	2020 年 9 月 25 日	25,000.00	2020 年 11 月 2 日	25,000.00	连带责任保证	3 年	否	否
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2020 年 8 月 31 日	80,000.00	2020 年 11 月 24 日	49,000.00	连带责任保证；抵押；质押	3 年	否	否
苏州宸竣房地产开发有限公司	2020 年 8 月 4 日	61,200.00	2020 年 11 月 20 日	35,955.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
宜昌金宏房地产开发有限公司	2020 年 10 月 28 日	16,500.00	2020 年 11 月 21 日	12,000.00	连带责任保证；抵押	3 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 22 日	401.98	2020 年 11 月 30 日	401.98	连带责任保证	1 年	否	否
荆州祥锦置业有限公司	2020 年 5 月 6 日、2020 年 9 月 25 日	13,392.37	2020 年 11 月 23 日	13,392.37	连带责任保证；抵押；质押	1 年	否	否
孝感金泽置业有限公司	2020 年 9 月 25 日	20,000.00	2020 年 11 月 25 日	20,000.00	连带责任保证；质押	1.5 年	否	否
西安科润房地产开发有限公司	2020 年 11 月 23 日	5,000.00	2020 年 11 月 24 日	4,794.10	连带责任保证	0.5 年	否	否
泰兴百俊房地产开发有限公司	2020 年 3 月 25 日、2020 年 11 月 23 日	36,000.00	2020 年 11 月 27 日	29,296.00	连带责任保证；抵押	1.58 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020 年 11 月 23 日	200,000.00	2020 年 12 月 2 日	141,350.00	抵押	1.5 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 5 月 6 日	20,000.00	2020 年 10 月 18 日	1,100.00	连带责任保证	1.33 年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 22 日	611.34	2020 年 12 月 28 日	611.34	连带责任保证	1 年	否	否
长沙金科房地产开发有限公司	2020 年 10 月 28 日	44,500.00	2020 年 10 月 28 日	2,000.00	连带责任保证	1.5 年	否	否
南京科俊房地产开发有限公司	2020 年 8 月 4 日	22,440.00	2020 年 11 月 25 日	1,700.00	连带责任保证；抵押	5 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020 年 8 月 4 日、2020 年 10 月 28 日	120,000.00	2020 年 12 月 11 日	9,330.00	质押；抵押	无	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		4,795,004.57		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		3,838,637.88		

报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	8,332,759.62	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	5,611,742.32
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	6,286,132.86	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	4,883,220.60
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	14,133,759.30	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	8,730,963.67
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		236.47%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）		8,730,963.67	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		8,730,963.67	
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		不适用	

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品[注]	自有资金	12,060.00	4,500.00	0.00
券商理财产品	自有资金	3,127.50	2,360.60	0.00
合计		15,187.50	6,860.60	0.00

注：主要系企业合并增加的子公司购买的理财产品所致。

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

5、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，坚持诚信经营和依法纳税，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业及和谐社会做出力所能及的贡献，受到了社会各界的一致好评。

（1）规范运作股东大会，加强投资者关系管理

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

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

（2）努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

为有效支撑公司“四位一体、生态协同”发展战略，秉承“人才是金科第一资源”的理念，公司打造了以人才培养为基础的管理研究、业务赋能、人才发展、文化建设、智慧沉淀等职能为主要内容的运营体系，形成金科化学习型组织，引领金科发展步入新阶段。

1) 公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，并为公司员工缴纳“五险一金”，建立健全了完善的员工福利薪酬体系。

2) 公司开展各类品牌培训、培养项目，“高管讲坛”、“区域总/城市总特训营”、“项目总特训营”、“金牌秘书特训班”、“文化巡讲”等。通过激活个体，强健组织，强化高层领导力、中层理解力、基层执行力，提升全员通用管理技能，塑造职业化素养，贴近业务，提升管理质效，报告期内获得“年度变革非凡雇主”的荣誉奖项。

3) 公司建立了较为全面的员工绩效考核评价办法, 员工的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。

(3) 热心公益事业, 履行社会责任

公司坚持履行社会责任, 大力开展精准扶贫工作, 继续实施金科红太阳工程, 开展援助贫困大学新生、关爱留守儿童、温暖孤寡老人、情暖千万家等公益扶贫系列活动。本年度, 公司继续投入精准扶贫资金支持精准扶贫事业。历年来, 公司累计援助困难家庭超过10万户, 在扶贫济困、抗震救灾、植树造林、捐资助学等方面累计公益投入及捐赠超过16亿元, 拉动社会就业超过20万人, 惠及人口近百万人次。

(4) 依法合规经营, 严格照章纳税

公司在发展过程中, 一直提倡并严格实行依法合规经营、依法诚信纳税, 本报告期公司经营带动税收贡献约117亿元, 积极支持国家财政税收和地方经济建设, 属国家级守合同重信用企业。

(5) 丰富社区文化, 和谐邻里关系

公司坚持在全国倡导邻里文化, 提出“敬老、爱妻、亲子、睦邻、惜己”理念, 先后搭建“邻里万家宴、邻里旅游季、邻里艺术节、邻里亲情节、邻里运动会、邻里踏青季”等六大邻里系列活动平台, 并构建“金科520日”、“大社区志愿者日”、“福邻社”、“邻里节”等邻里亲情活动平台, 着力构建金科亲情社区。金科服务荣膺重庆市物业服务企业综合实力第一名, 无锡市物业服务企业综合实力第一名, 连续六年在西南地区市占率第一, 连续五年蝉联“中国物业服务综合实力十强”。

(6) 聚力绿色建筑, 倡导节能理念

公司注重绿色健康环保, 努力为业主提供绿色生态住宅环境。截止2020年12月, 公司所开发的项目中绿建基本级项目13个, 一星级项目192个, 二星级项目21个, 三星级项目5个, 绿色生态小区145个。近年来, 公司稳居中国绿色地产指数TOP20强, 并担任中国建筑节能协会副会长单位。完成金科生命建筑实验基地建设, 其中包含23项绿色化有机体技术, 以展示公司绿色节能理念, 并联合节能协会及节能协会绿建单位, 圆满召开“建筑节能和绿色建筑技术解决方案研讨会”, 持续提高公司生命建筑在绿建节能领域的行业影响力。同时公司长期引导员工绿色办公, 倡导节约纸张行为, 推行无纸化办公。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司将积极响应党中央的号召, 立足新发展阶段, 巩固脱贫攻坚成果, 贯彻新发展理念, 积极投身乡村振兴战略。坚持“社会价值大于企业价值”的核心价值观, 积极探索、创新模式, 持续投入资金, 帮扶脱贫摘帽地区的基础设施、教育事业、医疗救助、特色产业等项目, 助力实现由脱贫攻坚向全面推进乡村振兴

的平稳过渡。

（2）年度精准扶贫概要

2020年，是决战决胜脱贫攻坚之年，公司坚持担当社会责任，扎实推进精准扶贫和公益慈善工作，助力脱贫攻坚，成立“红云慈善基金”防止返贫，出资2,000万元援建中国西部消费扶贫中心，助力消费扶贫。本年度，公司先后荣获“全国脱贫攻坚先进集体”、“第十一届中华慈善奖”、“中华慈善奖捐赠企业”、“全国慈善会爱心企业”、“重庆市‘万企帮万村’精准扶贫行动特别贡献企业”、“重庆市脱贫攻坚工作先进集体”等荣誉奖项，并涌现出获评“全国脱贫攻坚奖奉献奖”、“重庆市光彩事业特别贡献奖”的杰出职工代表。报告期内，公司投入资金主要包含以下项目：

- 1) 向中国光彩事业基金会捐赠50万元，定向用于贵州织金县精准扶贫工作；
- 2) 向重庆市二十九中捐赠20万元，定向用于奖教基金；
- 3) 投入10万元定向用于彭水县大娅乡精准扶贫工作；
- 4) 投入15万元用于消费扶贫智能柜的社区入场费用；
- 5) 向中国西南消费扶贫中心捐赠2,000万元；
- 6) 出资1,000万元设立“黄红云公益慈善基金”；
- 7) 向重庆市后扶基金捐赠200万元；
- 8) 向重庆市涪陵区中心福利院捐赠500万；
- 9) 向重庆市南川区残疾人联合会及重庆红十字会分别捐赠10万元；
- 10) 向大足、涪陵、石柱、云阳、忠县等5个区县贫困大学生捐资80万；
- 11) 向重庆大学金科星光班捐赠150万元，向复旦大学金科班捐赠75万元。

（3）后续精准扶贫（乡村振兴）计划

公司将严格按照法律法规及规范性文件和《公司章程》的规定，根据股东大会、董事会的授权，积极参与社会公益事业，履行社会责任，积极投身国家乡村振兴战略，积极巩固脱贫成果，助力脱贫攻坚向全面推进乡村振兴的平稳过渡。

3、履行其他社会责任情况

新冠疫情发生以来，公司密切关注疫情，心系武汉等地群众和奋战在一线的医护人员，持续捐款捐物，累计价值超1,350万元，全体党员员工主动缴纳“特殊党费”50多万元；在捐赠款物的同时，社区员工坚守岗位，保障居民安全与健康、维护社区安全稳定，获数百万业主的高度肯定。在武汉告急关键时刻，13

位金科勇士勇敢逆行，驰援“火神山”医院，参与现场消杀、后勤保障和秩序维护等工作，为打赢疫情防控阻击战贡献力量。本年度，公司荣获“重庆市抗击新冠疫情先进民营企业”等荣誉称号，并涌现出了“全国抗击新冠肺炎疫情先进个人”、“重庆市抗击疫情先进个人”等一批模范典型。在疫情防控方面公司投入资金主要包含以下事项：

- （1）向武汉捐赠500万元用于新冠疫情防控；
- （2）向援鄂医疗队捐赠500万元资金、120万元生活物资，慰问在抗疫一线的医务工作者；
- （3）向重庆万州区捐赠30万元助力疫情防控工作；
- （4）向重庆房地产协会捐赠30万元助力疫情防控工作；
- （5）向山西晋中开发区等地捐赠120万元助力疫情防控工作。

4、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司分拆下属子公司金科服务赴境外上市事宜

经公司2020年第五次临时股东大会审议通过，公司拟分拆所属控股子公司金科服务到香港联交所主板上市，并于2020年11月17日完成在香港联交所主板上市交易。本次发行总股数为1.528亿股（含超额配售），发行后总股本6.528亿股（其中公司持有3.416亿股，占总股本的52.33%），剔除承销费等费用后合计募资净额为67.17亿港币（含超额配售）。公司董事、监事及高级管理人员出资设立天津卓越金和管理咨询合伙企业（有限合伙），并通过持股平台天津卓越共赢金科管理咨询合伙企业（有限合伙）间接持有金科服务股权。截至2020年12月31日，时任董事、监事及高级管理人员间接持有金科服务0.8228%的股权。

上述事项具体情况详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告。

2、公司股东受让公司股份事宜

红星家具集团有限公司（以下简称“红星家具集团”）基于对公司的长期了解，认同公司的发展战略，认可管理团队，认可公司的长期投资价值，看好公司未来发展前景，通过其控股子公司广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称“广东弘敏”）与公司股东天津聚金物业管理有限公司（以下简称“天津聚金”）签订《股份转让协议》，以8元/股的价格通过协议转让方式受让天津聚金持有公司的587,368,740股股份，占公司总股本的11%，交易价款合计为人民币4,698,949,920元，股份过户登记手续于2020年5月19日办理完

成。上述交易完成后，红星家具集团、广东弘敏合计持有公司11.04%的股份。根据《深交所股票上市规则》《上市公司收购管理办法》规定，红星家具集团、广东弘敏及其一致行动人成为公司关联方。

3、发行公司债券事项

(1) 经公司2019年第七次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模不超过人民币50亿元（含50亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债等，债券期限不超过7年（含7年）。公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

公司于2020年2月完成该债券的第一期发行工作，发行规模23亿元，其中“20金科01”发行规模19亿元，期限3年，票面年利率为6.0%；“20金科02”发行规模4亿元，期限5年，票面年利率为6.3%。

公司于2020年5月完成该债券的第二期发行工作，发行规模17亿元，其中“20金科03”发行规模12.5亿元，期限4年，票面利率为5.0%；“20金科04”发行规模4.5亿元，期限5年，票面利率5.6%。

本次股东大会审议的债券剩余额度作废不予发行。

(2) 经公司2020年第八次临时股东大会审议通过，公司拟发行规模为不超过人民币87亿元（含87亿元）公司债券，公司债券品种包括公开公司债等，债券期限不超过7年（含7年）。为保证本次债券顺利发行，根据股东大会通过的授权事项，公司董事长将本次债券的发行规模调整为不超过人民币80亿元（含80亿元）。报告期内，公司已取得中国证监会关于上述债券发行的核准批复，发行面值总额不超过80亿元的公司债券。

公司于2021年1月完成该债券的第一期发行工作，发行规模7.5亿元，其中“21金科01”发行规模7.5亿元，期限4年，票面利率为6.2%。

公司于2021年3月完成该债券的第二期发行工作，发行规模22亿元，其中“21金科03”发行规模22亿元，期限4年，票面利率为6.3%。

4、发行债务融资工具事项

(1) 经公司2019年第七次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币50亿元的债务融资工具。公司已取得中国银行间市场交易商协会出具的超短期融资券20亿元注册通知书（超短期融资券可在注册通知书有效期内及在获批额度项下循环发行）。公司并于2019年12月、2020年1月、2021年1月分别完成发行超短期融资券12亿元、8亿元和10亿元。

(2) 经公司2020年第四次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币60亿元的债务融资工具。2020年6月，公司取得中国银行间市场交易商协会出具的中期票据30亿元注册通知书。公司于2020年7月及2020年8月累计完成20亿元中期票据的发行工作。

5、发行资产支持专项计划产品事项

经公司第十届董事会第五十一次会议审议通过，公司拟作为原始权益人，并以昆明购物中心项目所产

生的经营性现金流为基础，通过公司聘请的具备特定客户资产管理业务资格的证券公司或基金管理子公司设立资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。拟申报总规模不超过人民币20亿元，预期期限为18年。2020年9月，公司取得深交所无异议函，核准发行总额不超过16.85亿元。截止本报告披露日，相关事项正持续推动中。

6、关于发行ABS产品的事项

(1) 经公司第十届董事会第四十二次会议审议通过，公司拟开展按揭购房尾款的资产证券化，发行总规模不超过人民币15亿元，预期期限为2年。2020年3月，公司取得深交所无异议函。公司于2020年4月完成该专项计划的发行工作，发行规模10.6亿元，其中“20金科优”发行规模10亿元，期限2年，年预期收益率为5.86%；“20金科次”发行规模0.6亿元，期限2年，无预期收益率。

(2) 经公司第十届董事会第四十九次会议审议通过，公司拟开展2020年度第二期按揭购房尾款的资产证券化，拟发行总规模不超过人民币15亿元，预期期限为2年。2020年9月，公司取得深交所无异议函。公司于2020年12月完成该专项计划的发行工作，发行规模11.1亿元，其中“金科优01”发行规模10.5亿元，期限2年，年预期收益率为6.5%；“金科次01”发行规模0.6亿元，期限2年，无预期收益率。

7、关于发行债权融资计划的事项

(1) 经公司第十届董事会第四十二次会议审议通过，公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。本次拟备案发行债权融资计划的规模为不超过人民币10亿元（含10亿元），期限最长不超过5年（含5年）。截止本报告披露日，相关事项正持续推动中。

(2) 经公司第十届董事会第五十一次会议审议通过，公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。本次拟备案发行债权融资计划的规模为不超过人民币20亿元（含20亿元），期限最长不超过2年（含2年）。截止本报告披露日，相关事项正持续推动中。

8、公司主要股东减持公司股份事宜

公司股东天津聚金、天津润泽物业管理有限公司（以下简称“天津润泽”）、天津润鼎物业管理有限公司（以下简称“天津润鼎”）分别于2020年4月15日、5月8日、5月15日、5月22日披露《简式权益变动报告书》，分别通过协议转让、大宗交易的方式减持公司股份，合计持股比例由29.35%降至4.99%，减持完成后上述股东不再持有公司5%以上股份。

9、相关股东成为公司关联方之前的交易事项

根据深交所的相关规定，红星家具集团、广东弘敏及其一致行动人在成为公司关联方之前与公司存在正在履行的交易事项，具体情况如下：公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司（以下简称“金科中俊”）于2018年1月24日与红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“红星美凯龙”）等合作方签订相关协议。红星美凯龙购买金科中俊在重庆照母山开发的“金科时代中心项目”约80,000平方米的商

业物业，交易价款约8亿元。截至报告期末，红星美凯龙已经根据协议约定向金科中俊支付进度款5.74亿元（含税），该项目正在开发施工过程中。其他相关重要事项可参见本报告第五节“十六、4、关联债权债务往来[注1]”及第十一节“十四（二）4（2）”。

10、受让和谐健康保险股份有限公司股份的事项

为了进一步完善产业布局、提升产业协同效应，公司于2019年4月1日召开第十届董事会第三十一次会议，审议通过受让和谐健康保险股份有限公司（以下简称“和谐健康”）9.9%股份的相关事项，并与各参与方签订《股权转让协议》，中国银保监会已于2020年3月19日完成和谐健康变更股东的批复（银保监复〔2020〕129号），公司根据协议约定完成了全部受让价款225,720万元的支付。截止本报告披露日，对应股权的工商变更事项正持续推动中。

二十、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	91,790,892	1.72%				-29,536,082	-29,536,082	62,254,810	1.17%
其他内资持股	91,790,892	1.72%				-29,536,082	-29,536,082	62,254,810	1.17%
境内自然人持股	91,790,892	1.72%				-29,536,082	-29,536,082	62,254,810	1.17%
二、无限售条件股份	5,247,924,924	98.28%				29,536,082	29,536,082	5,277,461,006	98.83%
1、人民币普通股	5,247,924,924	98.28%				29,536,082	29,536,082	5,277,461,006	98.83%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%				0	0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

☒ 适用 ☐ 不适用

1、上一年度，公司部分高级管理人员减持公司股份，本报告期初，上述人员上年末所持公司股份余额的75%作为限售条件股份锁定；

2、本报告期内，公司限制性股票激励计划首次授予部分第四个解锁期和预留部分第三个解锁期届满，该部分有限售条件股份转为无限售条件股份；

3、本报告期内，公司董事及高级管理人员购买公司股票，其新增股份的75%作为限售条件股份锁定。

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
蒋思海	30,333,585	2,879,100		33,212,685	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内高管股份管理锁定规定及股权激励规定执行
喻林强	5,512,500	255,000		5,767,500		
方明富	3,953,025	583,875		4,536,900		
刘忠海[注]	2,962,500			2,962,500		
李华	3,225,000			3,225,000		
王洪飞	2,812,500			2,812,500		
陈刚	765,000			765,000		
罗亮	1,008,750			1,008,750		
艾兆青	198,975			198,975	高管锁定	
员工限制性股票激励计划	38,787,807		31,022,807	7,765,000	除董监高外员工股权激励限售股	
合计	89,559,642	3,717,975	31,022,807	62,254,810	--	--

注：上表中刘忠海先生于 2019 年 3 月 13 日经股东大会选举为公司监事，并经同日召开的监事会选举为监事会主席。根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，刘忠海先生已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持 175 万股未解锁限制性股票予以回购注销。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种一）	2020 年 02 月 20 日	6.00%	1,900,000,000	2020 年 02 月 26 日	1,900,000,000	2023 年 02 月 20 日	巨潮资讯网	2020 年 2 月 21 日
2020 年公开发行公司债券(第一期)（品种二）	2020 年 02 月 20 日	6.30%	400,000,000	2020 年 02 月 26 日	400,000,000	2025 年 02 月 20 日	巨潮资讯网	2020 年 2 月 21 日
2020 年公开发行公司债券(第	2020 年 05 月 28 日	5.00%	1,250,000,000	2020 年 06 月 03 日	1,250,000,000	2024 年 05 月 28 日	巨潮资讯网	2020 年 5 月 29 日

二期)(品种一)								
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)	2020 年 05 月 28 日	5.60%	450,000,000	2020 年 06 月 03 日	450,000,000	2025 年 05 月 28 日	巨潮资讯网	2020 年 5 月 29 日

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

无

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	88,976	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	95,573	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	14.20%	758,506,065			758,506,065	质押	500,774,286
广东弘敏企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	11.00%	587,368,740	587,368,740		587,368,740	质押	587,368,740
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279			586,487,279	质押	325,090,000
香港中央结算有限公司	境外法人	4.34%	231,652,188	119,353,811		231,652,188		
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	其他	4.14%	221,131,214	221,131,214		221,131,214		
天津聚金物业管理	境内非国有	3.87%	206,741,147	-700,288,331		206,741,147		

有限公司	法人							
阳光人寿保险股份有限公司一分红保险产品	其他	2.58%	137,500,000	137,500,000		137,500,000		
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			132,936,714		
阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	2.40%	128,020,000	128,020,000		128,020,000		
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			123,585,610		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100%股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称			报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类			
					股份种类		数量	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司			758,506,065		人民币普通股		758,506,065	
广东弘敏企业管理咨询有限公司			587,368,740		人民币普通股		587,368,740	
黄红云			586,487,279		人民币普通股		586,487,279	
香港中央结算有限公司			231,652,188		人民币普通股		231,652,188	
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划			221,131,214		人民币普通股		221,131,214	
天津聚金物业管理有限公司			206,741,147		人民币普通股		206,741,147	
阳光人寿保险股份有限公司一分红保险产品			137,500,000		人民币普通股		137,500,000	
陶虹遐			132,936,714		人民币普通股		132,936,714	
阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品			128,020,000		人民币普通股		128,020,000	
黄斯诗			123,585,610		人民币普通股		123,585,610	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		上述股东中，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司 100%股权，黄红云先生为公司实际控制人，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		截止本报告期末，股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通过普通证券账户持有本公司股份 605,783,945 股，通过信用证券账户持有本公司股份 152,722,120 股；股东天津聚金物业管理有限公司通过普通证券账户持有本公司股份 163,741,147 股，通过信用证券						

	账户持有本公司股份 43,000,000 股；股东金科地产集团股份有限公司第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份 221,131,214 股；自然人股东黄斯诗通过普通证券账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股。
--	--

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

☐ 是 ☒ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	黄红云	2007 年 12 月 12 日	915001026689462773	从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融服务）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不存在			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

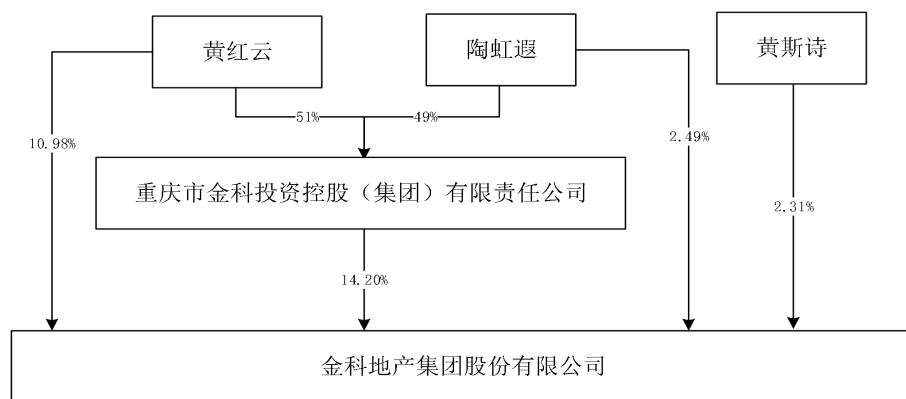
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事兼总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☒ 适用 ☐ 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
广东弘敏企业管理咨询 有限公司	孙晏卿	2019 年 11 月 25 日	1,000 万元	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务； 财务咨询服务；市场管理服务；会议、展 览及相关服务。
红星家具集团有限公司	车国兴	1994 年 06 月 27 日	10,000 万元	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、 金属材料、普通机械、五金、交电、化工 产品、百货、针纺织品、日用杂货的销售； 企业管理服务；投资咨询，场地租赁服务。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)
周达	董事长	现任	男	40	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日	1,402,500		350,000		1,052,500
王洪飞	副董事长	现任	男	55	2018 年 03 月 12 日	2024 年 01 月 28 日	4,990,000		1,840,000		3,150,000
杨程钧	董事、总裁	现任	男	44	2021 年 01 月 29 日	2024 年 1 月 28 日	650,000				650,000
刘静	董事	现任	女	40	2017 年 05 月 24 日	2024 年 01 月 28 日					
杨柳	董事	现任	男	36	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日					
陈刚	职工代表 董事	现任	男	51	2017 年 05 月 24 日	2024 年 01 月 28 日	1,020,000		255,000		765,000
朱宁	独立董事	现任	男	47	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日					
王文	独立董事	现任	男	41	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日					
胡耘通	独立董事	现任	男	38	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日					
刘忠海[注 1]	监事会主席	现任	男	45	2019 年 03 月 13 日	2024 年 01 月 28 日	3,950,000		700,000		3,250,000
梁忠太	监事	现任	男	39	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 28 日	350,000		350,000		0
韩翀	职工代表 监事	现任	男	48	2017 年 05 月 24 日	2020 年 05 月 23 日					
罗利成	联席总裁	现任	男	56	2021 年 02 月 08 日	2024 年 01 月 28 日	10,057,909		320,000		9,737,909
王伟	联席总裁	现任	男	51	2021 年 02 月 08 日	2024 年 01 月 28 日	351,000		177,011		173,989

李华	执行副总裁、财务负责人	现任	男	57	2011 年 09 月 19 日	2020 年 05 月 23 日	4,300,000		1,070,000		3,230,000
方明富	副总裁	现任	男	48	2018 年 03 月 12 日	2020 年 05 月 23 日	5,270,700	778,500			6,049,200
张强	副总裁兼董事会秘书	现任	男	50	2020 年 5 月 26 日	2024 年 01 月 28 日					
黄中强	副总裁	现任	男	45	2021 年 02 月 08 日	2024 年 01 月 28 日	159,300		140,800		18,500
宋柯	副总裁	现任	男	45	2021 年 02 月 08 日	2024 年 01 月 28 日					
蒋思海[注 2]	董事长	离任	男	55	2016 年 08 月 12 日	2021 年 01 月 29 日	40,444,780	3,838,800			44,283,580
喻林强	董事、总裁	离任	男	46	2019 年 02 月 18 日	2021 年 01 月 29 日	7,350,000	340,000			7,690,000
罗亮	职工代表董事	离任	男	43	2019 年 02 月 25 日	2021 年 01 月 29 日	1,345,000		336,250		1,008,750
黎明	独立董事	离任	男	57	2015 年 05 月 11 日	2021 年 01 月 29 日					
程源伟	独立董事	离任	男	56	2015 年 05 月 11 日	2021 年 01 月 29 日					
姚宁	独立董事	离任	男	47	2017 年 05 月 24 日	2021 年 01 月 29 日					
艾兆青	监事	离任	男	47	2017 年 05 月 24 日	2021 年 01 月 29 日	265,300				265,300
张强[注 3]	董事	离任	男	46	2017 年 05 月 24 日	2020 年 06 月 15 日					
徐国富	董事会秘书	离任	男	37	2019 年 02 月 25 日	2020 年 05 月 22 日	500,000	626,993	876,993		250,000
合计	--	--	--	--	--	--	82,406,489	5,584,293	6,416,054	0	81,574,728

[注 1]: 刘忠海先生经股东大会选举成为公司监事后, 根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定, 其已不符合限制性股票激励对象要求, 公司将对其所持 175 万股未解锁限制性股票予以回购注销。

[注 2]: 为充分肯定原董事长蒋思海先生对公司做出的巨大贡献, 根据公司第十一届董事会第一次会议决议, 董事会委任蒋思海先生为董事会名誉董事长。作为名誉董事长, 蒋思海先生并非本公司之董事、监事或高级管理人员, 不参与公司治理。

[注 3]: 系公司股东天津聚金提名的董事。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周达	董事长	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会及董事会选举为董事长。
王洪飞	副董事长	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经职工代表大会及董事会选举为副董事长。
杨程钧	董事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为董事。
	总裁	聘任	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为总裁。
杨柳	董事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为董事。
朱宁	独立董事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为独立董事。
王文	独立董事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为独立董事。
胡耘通	独立董事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为独立董事。
梁忠太	监事	被选举	2021 年 01 月 29 日	换届选举，经股东大会选举为监事。
罗利成	联席总裁	聘任	2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁。
王伟	联席总裁	聘任	2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁。
方明富	副总裁	聘任	2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁。
黄中强	副总裁	聘任	2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁。
张强	副总裁、董事会秘书	聘任	2020 年 05 月 26 日	经董事长及总裁提名，并经第十届董事会聘任为公司副总裁兼董事会秘书。
			2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为公司副总裁兼董事会秘书。
宋柯	副总裁	聘任	2021 年 02 月 08 日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁。
蒋思海	董事长	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
喻林强	董事、总裁	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
罗亮	职工代表董事	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
黎明	独立董事	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
程源伟	独立董事	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
姚宁	独立董事	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届董事会任期届满。
艾兆青	监事	任期满离任	2021 年 01 月 29 日	第十届监事会任期届满。
徐国富	董事会秘书	离任	2020 年 05 月 22 日	因公司工作安排原因，辞去董事会秘书职务并将继续在公司控股子公司金科服务任职。
张强[注]	董事	离任	2020 年 06 月 15 日	因个人原因辞去公司董事及专门委员会委员职务。

[注]：系公司股东天津聚金提名的董事。

三、任职情况

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

（一）董事主要工作经历及任职、兼职情况

2021年1月28日经公司职工代表大会民主选举，选举王洪飞先生、陈刚先生为公司第十一届董事会职

工代表董事。经公司2021年1月29日召开的2021年第二次临时股东大会审议，选举周达先生、杨程钧先生、刘静女士、杨柳先生、朱宁先生、王文先生、胡耘通先生为第十一届董事会董事；同日召开的第十一届董事会第一次会议选举周达先生为公司董事长、选举王洪飞先生为公司副董事长、聘任杨程钧先生为公司总裁。

2021年1月28日经公司职工代表大会民主选举，选举韩翀先生为公司第十一届监事会职工代表监事。经公司2021年1月29日召开的2021年第二次临时股东大会审议，选举刘忠海先生、梁忠太先生为公司监事；同日召开的第十一届监事会第一次会议选举刘忠海先生为公司监事会主席。

2021年2月8日召开的第十一届董事会第二次会议，聘任罗利成先生、王伟先生为联席总裁，聘任李华先生为执行副总裁兼财务负责人，聘任张强先生为副总裁兼董事会秘书，聘任方明富先生、黄中强先生、宋柯先生为副总裁。

至此，公司第十一届董事会董事为：周达先生、王洪飞先生、杨程钧先生、刘静女士、杨柳先生、陈刚先生、朱宁先生、王文先生、胡耘通先生；公司第十一届监事会监事为：刘忠海先生、梁忠太先生、韩翀先生。公司现任高级管理人员为：杨程钧先生、罗利成先生、王伟先生、李华先生、方明富先生、黄中强先生、张强先生、宋柯先生。上述人员主要工作经历及任职、兼职情况如下：

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

王洪飞先生：1965年9月出生，本科学历，现任公司副董事长、职工代表董事。曾任江苏南通市发改委科员、通州市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理，1994年8月至1999年5月历任交通银行南通分行支行行长，分行信贷处处长，1999年8月至2014年3月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，2014年3月至2015年3月任本公司江苏公司董事长兼总经理。2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2015年4月至2018年3月，任华东区域公司董事长兼总经理。2018年3月至2021年1月，任本公司联席总裁，其中2018年9月至2020年1月，兼任本公司山东区域公司董事长；2018年9月至2019年2月，兼任本公司华中区域公司董事长。2019年2月至2021年1月，兼任本公司湖北区域公司董事长。2021年1月起，任本公司副董事长、职工代表董事。

杨程钧先生：1977年2月出生，现任本公司董事、总裁。历任本公司涪陵公司总经理、成都公司总经理、北京公司总经理；2013年6月至2015年10月，任本公司涪陵城市公司总经理；2015年11月至2017年6月，

任本公司中西部区域公司执行总经理；2017年7月至2017年10月，任本公司西部区域公司执行总经理；2017年11月至2021年1月，任本公司云广区域公司董事长兼总经理。2021年1月起，任公司董事、总裁。

刘静女士：1980年7月出生，现任本公司董事、重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2009年7月至2013年10月，任重庆鼎润传媒有限公司媒介部客服总监；2015年1月至今，任重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2017年5月起，任本公司董事。

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

陈刚先生：1969年11月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、法律事务部总经理。曾服务于涪陵法律事务中心，1998年12月至2007年1月，任重庆圣石牛律师事务所专职律师；2007年2月至今，任公司法律事务部总经理；2017年5月起，任本公司职工代表董事。

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

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

胡耘通先生：1982年11月出生，中共党员，法学博士、法学博士后，工商管理（审计学）博士后研究人员，西南政法大学教授，重庆坤源衡泰律师事务所兼职律师，注册会计师、基金从业资格，现任公司独立董事，兼任重庆市会计领军人才、重庆市律师协会财税专业委员会委员、重庆市市级预算绩效评价专家、重庆市政府采购评审专家、重庆市国际税收研究会特聘专家、重庆市税务学会理事、重庆市审计学会理事、重庆市房地产法建筑法学会理事、重庆市环境资源法学会理事等，先后担任重庆市商务委员会、重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局、重庆市审计局、重庆机场集团、重庆和勤顾问机构等单位咨询专家。2021年1月起，任本公司独立董事。

（二）监事主要工作经历及任职、兼职情况

刘忠海先生：1975年6月出生，工商管理研究生，金融EMBA在读，现任本公司监事会主席。曾任新华社记者、中国证券报社记者，深圳证券信息公司西南办事处主任。2008年5月至2019年2月，任本公司董事会秘书；2015年5月至2017年5月，任本公司董事；2017年5月至2019年2月，任本公司副总裁；2019年3月起，任公司监事会主席。

梁忠太先生：1981年12月出生，MBA在读，现任本公司监事、首席风险官兼投资评审中心总经理。2003年7月至2015年4月，历任重庆市天健会计师事务所审计三部项目经理、专业技术部助理经理、金科集团重庆地产公司财务部副经理、江苏地产公司财务部总监、重庆地产公司财务资金部总监；2015年5月至2018年5月，任重庆区域公司财务管理部总经理；2018年6月至2021年3月，历任公司财务中心副总经理、总经理；2019年3月起至今，任本公司首席风险官兼投资评审中心总经理。2021年1月起，任本公司监事。

韩翀先生：1972年9月出生，本科学历，现任公司职工代表监事、审计风控部总经理。曾任重庆汽车运输总公司会计、重庆中鼎会计师事务所项目经理、重庆普华会计师事务所审计部经理。2014年4月至2017年6月，任公司审计风控部副总监；2017年7月至2018年8月，任监察审计中心审计风控部高级副总监；2018年9月起，任审计风控部总经理。2014年5月至2017年5月，任本公司监事；2017年5月起，任本公司职工代表监事。

（三）高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

杨程钧先生：见前述“董事简介”。

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

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

李华先生：1963年8月出生，硕士研究生，高级经济师，现任公司执行副总裁兼财务负责人。曾任中国建设银行涪陵分行财务科科长、审计科科长、丰都支行行长、涪陵分行行长助理兼营业部总经理，招商银行重庆分行渝中支行行长、重庆分行风险控制部总经理、公司银行部总经理，中信银行重庆分行公司第

五部总经理、风险管理部总经理。2011年1月至今，任本公司财务负责人；2011年1月至2018年3月，任本公司副总裁；2018年3月起，任本公司执行副总裁兼财务负责人。

方明富先生：1973年1月出生，现任公司副总裁。历任公司营销部主管、副经理、经理；2007年3月至2016年12月，历任无锡金科房地产开发有限公司营销总监、副总经理、公司营销部总监、营销定位中心总经理，2014年2月至2016年12月历任公司总裁助理、总裁特别助理；2017年1月至2018年3月，任公司副总裁；2018年3月至2021年1月，任公司联席总裁。2021年2月起，任公司副总裁。

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

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

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

在股东单位任职情况

☐ 适用 ☒ 不适用

在其他单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘忠海	重庆银海融资租赁有限公司	董事	2015年7月8日	-	否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018年8月24日	-	否

	天津杰夫教育管理有有限公司	执行董事	2018 年 5 月 10 日	-	否
陈刚	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	监事	2018 年 8 月 24 日	-	否
刘静	重庆市虹陶投资股份有限公司	董事	2015 年 1 月 15 日	-	是
	重庆汉乘商贸有限公司	执行董事、总经理	2012 年 10 月 12 日	-	否
	北京炎陶投资基金管理有限责任公司	监事	2015 年 4 月 17 日	-	否
杨柳	红星美凯龙控股集团有限公司	助理总裁	2019 年 12 月 1 日	-	是
朱宁	上海交通大学、上海高级金融学院	金融学教授、副院长	-	-	是
	众信旅游集团股份有限公司	独立董事	2018 年 5 月 23 日	2021 年 5 月 22 日	是
	渤海银行股份有限公司		2020 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 10 日	是
	中国华融资产管理股份有限公司		2018 年 11 月 13 日	2021 年 11 月 12 日	是
	上海摩库数据技术有限公司		2019 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 26 日	是
王文	中国人民大学重阳金融研究院	执行院长	-	-	是
	中国人民大学丝路学院	副院长	-	-	是
胡耘通	西南政法大学	教授	-	-	是
	重庆坤源衡泰律师事务所	律师	2011 年 11 月 1 日	-	是
	重庆康田置业（集团）有限公司	董事	2020 年 4 月 1 日	-	是
	重庆长江造型材料（集团）股份有限公司	独立董事	2020 年 7 月 1 日	-	是
	共青城麦之投资管理有限公司	法务经理	2018 年 6 月 1 日	-	是
在其他单位任职情况的说明	1、银海租赁为公司参股公司，公司持有其 5.51%的股权； 2、重庆市金科杰夫教育科技有限公司为公司参股公司，公司持有其 44.44%的股权； 3、本公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司同为红星家具集团有限公司控制的子公司。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，对在公司任职的董事、监事和高级管理人员，依据公司有关薪酬管理制度发放薪酬，除公司专职董事长外，均是以其担任的非董事或监事职务受薪。且经股东大会的审议通过，公司按照一定的标准向董事（含独立董事）及监事发放津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
蒋思海	董事长	男	55	离任	2,593.45	否
喻林强	董事、总裁	男	46	离任	2,835.85	否
刘静	董事	女	40	现任	24.02	是
张强[注]	董事	男	46	离任	13.02	是
罗亮	职工代表董事	男	43	离任	257.46	否
陈刚	职工代表董事	男	52	现任	211.00	否
黎明	独立董事	男	57	离任	36.02	否
程源伟	独立董事	男	56	离任	36.02	是
姚宁	独立董事	男	47	离任	36.02	是
刘忠海	监事会主席	男	45	现任	741.52	否
艾兆青	监事	男	47	离任	109.02	否
韩翀	职工代表监事	男	48	现任	177.16	否
方明富	副总裁	男	48	现任	1,290.74	否
王洪飞	副董事长	男	55	现任	727.62	否
李华	执行副总裁、财务负责人	男	57	现任	1,185.69	否
张强	副总裁兼董事会秘书	男	50	现任	100.11	否
徐国富	董事会秘书	男	37	离任	196.28	否
合计	--	--	--	--	10,571.00	--

[注]：系公司股东天津聚金提名的董事。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
----	----	-----------	-----------	--------------	-------------	-------------	-----------	--------------	-----------------	-------------

				格(元/股)				量	股)	
周达	董事长					787,500	537,500			250,000
王洪飞	副董事长					2,500,000	2,500,000			0
杨程钧	董事、总裁					287,500	287,500			0
陈刚	职工代表 董事					600,000	600,000			0
罗利成	联席总裁					2,500,000	2,500,000			0
李华	执行副总 裁、财务负 责人					2,250,000	2,250,000			0
方明富	副总裁					2,250,000	2,000,000			250,000
合计	--	0	0	--	--	11,175,000	10,675,000	0	--	500,000

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	725
主要子公司在职员工的数量（人）	22,185
在职员工的数量合计（人）	22,910
当期领取薪酬员工总人数（人）	22,910
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	3,234
技术人员	6,584
财务人员	1,174
行政人员	2,904
操作人员	9,014
合计	22,910
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,900
大学本科	10,405
大学专科	5,810

大专以下（主要系金科服务的基层操作人员）	4,795
合计	22,910

2、薪酬政策

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

3、培训计划

帮助员工培养终生就业能力，通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。本年度，为实现先进文化引领传承、组织活力充分激发、优秀人才生生不息的目标，金科大学定位为赋能平台，围绕高质量发展总体方略，明晰赋能文化、赋能组织、赋能人才三大要义，打造管理开发、企业文化、人才培养、业务赋能、智慧沉淀五大运营模块，致力于构建极具竞争力的能力引擎，助推企业可持续发展。

报告期内，一是搭建管理开发职能，在项目实践基础上，系统梳理了较为完善的运营管理体系，为人才培养体系建设奠定了坚实基础。二是以“内聚人心，外塑形象”为总体目标，初步构建企业文化管理体系，落地金科精神主线文化产品，打造先进企业文化。三是搭建全覆盖人才识别机制，创新落地训战结合培养理念，构建完善的人才发展体系。四是从招募到培养精细化管理，全面升级校招生全周期管理体系。五是聚焦核心业务需求，系统推进知识赋能及方法论赋能，促进“组织能力提升”与“岗位员工能力提升”。六是搭建金科智慧沉淀体系，建立分级分类的讲师、课程资源库，做实培训评估，有效促进了知识经验的萃取与共享。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深交所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理，建立健全内部控制，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。公司股东大会、董事会、监事会均能持续严格按照相关规章制度规范运行，各位董事、监事、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性要求不存在重大差异。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开14次股东大会会议。公司均严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，律师现场见证并出具法律意见书。涉及公司的重大事项，特别是影响中小股东利益的重大事项，都需先经董事会审议后提交股东大会审议，且独立董事发表相关独立意见，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》《证券法》《公司章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，没有超越股东大会干预公司的决策和生产经营活动。公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循商业原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共组织召开17次会议。董事会下设提名、战略发展、审计、薪酬、关联交易五个专门委员会。公司五个专门委员会除战略发展委员会主任委员由本公司董事长担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会

按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、子公司分拆上市、重大投资、对外担保、富余资金调用、关联交易等事项尽责审议；与此同时，公司董事会审议了针对《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《公司对外担保管理制度》《公司关联交易管理制度》《公司重大投资决策管理制度》等规章制度的修订，进一步完善了公司治理体系。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

4、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共组织召开6次会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，对公司定期报告、员工持股计划、限制性股票激励计划、会计政策变更以及《监事会议事规则》修订等事项尽责审议，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照《公司章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过投资者交流会、电话、网络、面谈等多种形式与广大股东和相关机构进行交流，实现公司与投资者之间及时便捷的双向沟通与联系，维护股东尤其是中小股东的利益，努力形成良性的互动关系。

6、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

截止本报告期末，金科控股为本公司控股股东，其与公司实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份1,601,515,668股，占公司总股本的29.9925%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

（一）公司业务独立。公司具有独立完整的业务发展及自主经营能力，独立于控股股东，控股股东不存在直接或间接干预公司经营活动的情况。

（二）公司资产独立。公司资产独立完整、产权明晰，且全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营，与控股股东资产完全分开。公司不存在资金、资产被控股股东占用的情形。

（三）公司人员独立。公司独立聘用员工，劳动、人事及工资管理完全与控股股东独立，公司高级管理人员均未在公司控股股东、实际控制人单位担任职务，均在本公司领取报酬。公司所有的董事、监事均通过合法程序选举产生，总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人等高级管理人员均由董事会聘任，公司拥有独立的人事任免权。

（四）公司机构独立。公司拥有独立完整的组织机构体系和规范的法人治理机构，公司董事会、监事会及各职能部门、各子公司组成了有机的整体，并独立运作，与控股股东机构完全分开，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门不存在从属关系，也未出现控股股东、实际控制人直接干预公司机构设置及日常经营活动的情况。

（五）公司财务独立。公司拥有独立的财务部门和财务人员，按相关规定建立了独立的财务核算体系和财务会计制度，独立开立银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理，并对控股子公司建立了严格的财务管理制度。公司与控股股东的财务完全分开，不存在控股股东干预公司财务的情况。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	33.25%	2020 年 05 月 06 日	2020 年 05 月 07 日	《关于 2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-078 号）
2020 年第一次临时股	临时股东大会	63.07%	2020 年 01 月 13 日	2020 年 01 月 14 日	《关于 2020 年第一次临

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
东大会					时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-005 号)
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	62.46%	2020 年 02 月 03 日	2020 年 02 月 04 日	《关于 2020 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-018 号)
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	61.84%	2020 年 02 月 19 日	2020 年 02 月 20 日	《关于 2020 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-024 号)
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	35.57%	2020 年 04 月 29 日	2020 年 04 月 30 日	《关于 2020 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-076 号)
2020 年第五次临时股东大会	临时股东大会	40.97%	2020 年 05 月 14 日	2020 年 05 月 15 日	《关于 2020 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-086 号)
2020 年第六次临时股东大会	临时股东大会	42.42%	2020 年 06 月 01 日	2020 年 06 月 02 日	《关于 2020 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-098 号)
2020 年第七次临时股东大会	临时股东大会	40.03%	2020 年 06 月 29 日	2020 年 06 月 30 日	《关于 2020 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-117 号)
2020 年第八次临时股东大会	临时股东大会	36.83%	2020 年 07 月 16 日	2020 年 07 月 17 日	《关于 2020 年第八次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-127 号)
2020 年第九次临时股东大会	临时股东大会	37.95%	2020 年 08 月 19 日	2020 年 08 月 20 日	《关于 2020 年第九次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-147 号)
2020 年第十次临时股东大会	临时股东大会	35.52%	2020 年 09 月 14 日	2020 年 09 月 15 日	《关于 2020 年第十次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-163 号)
2020 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	35.39%	2020 年 09 月 30 日	2020 年 10 月 09 日	《关于 2020 年第十一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-163 号)
2020 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	32.81%	2020 年 11 月 16 日	2020 年 11 月 17 日	《关于 2020 年第十二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-185 号)
2020 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	29.53%	2020 年 12 月 16 日	2020 年 12 月 17 日	《关于 2020 年第十三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-201 号)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
黎明	17	1	16	0	0	否	2
程源伟	17	1	16	0	0	否	1
姚宁	17	1	16	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☒ 是 ☐ 否

独立董事姓名	独立董事提出异议的事项	异议的内容
姚宁	《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》《关于取消部分参股房地产项目公司担保额度并预计新增担保额度的议案》《关于公司按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》《关于公司按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》《关于公司对控股子公司增加担保额度的议案》《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》	2018 年以来，上市公司开展大规模的对子公司、参股公司进行担保及股东借款，使得上市公司承担了较大的偿债风险，也已经引发了监管部门的关注，交易所亦进行了针对性的问询，证券监管风险也在加大，建议上市公司对此采取积极有效措施降低此项风险。故本人就上述议案投弃权票。建议董事会慎重考虑，酌情提请议案。
	《关于<金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）>及其摘要的议案》	上市公司本次员工持股计划涉及的人数较多，同时上市公司计提专项基金会造成资金占用，且交易涉及二级市场，会造成股价的波动，故本人对中小股东的利益的影响无法判断。故本人就上述议案投弃权票。建议董事会慎重考虑，酌情提请议案。”

独立董事对公司有关事项提出异议的说明	1、关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的独立意见、关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的独立意见、关于取消部分参股房地产项目公司担保额度并预计新增担保额度的独立意见、关于公司按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的独立意见 独立董事姚宁先生认为：“2018 年以来，上市公司开展大规模的对子公司、参股公司进行担保及股东借款，使得上市公司承担了较大的偿债风险，也已经引发了监管部门的关注，交易所亦进行了针对性的问询，证券监管风险也在加大，建议上市公司对此采取积极有效措施降低此项风险。” 2、关于《金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）》及其摘要的独立意见 独立董事姚宁先生认为：“上市公司本次员工持股计划涉及的人数较多，同时上市公司计提专项基金会造成资金占用，且交易涉及二级市场，会造成股价的波动，故本人对中小股东的利益的影响无法判断。”
---------------------------	---

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事在工作中恪尽职守、建言献策，积极参加公司的董事会和股东大会，履行《公司法》《证券法》《公司章程》和《独立董事年度工作制度》等相关规则所赋予的权利、职责及义务，严格遵守国家法律法规等相关规定，为公司的重大决策提出了专业化和建设性意见。在报告期内，独立董事根据《公司法》《公司章程》等有关规定，对公司聘任高级管理人员、子公司分拆上市、对外担保、财务资助、员工持股计划、关联交易等事项方面发表了独立意见。独立董事从公司整体运营、经营发展和资金运作等方面认真讨论、分析、提出宝贵意见，很好的行使了独立董事的权利。通过独立董事有效地开展工作，保证了公司董事会决策的合理性和科学性，切实维护了公司和全体股东合法权益，使公司法人治理结构不断规范和完善。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

本报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真尽责履职，在审核公司财务信息、聘请外部审计机构、监督公司内部审计制度实施、沟通内外部审计机构等方面做了大量工作。

（1）审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况

本报告期，公司继续完善公司内控制度，修订了部分内控制度，董事会审计委员会认为公司的内控制

度符合有关法律法规的要求，公司内部控制制度能够得到有效执行。

（2）监督指导公司的内部控制规范建设工作

对公司内部控制规范建设和运行情况进行检查和监督，审核公司的内控规范建设工作方案，检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

（3）公司定期财务报告的审核工作

报告期内，董事会审计委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司2019年年度财务报告，2020年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。

2、薪酬委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会薪酬委员会实施细则》的规定，对董事长及高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，认为公司对董事长及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的董事长及高级管理人员的薪酬与实际发放的一致，未有违反公司薪酬管理制度的情形发生。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，对公司拟聘任高级管理人员的任职条件进行审查，认为候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现有《公司法》《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况；候选人提名相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。

4、关联交易委员会的履职情况

报告期内，董事会关联交易委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定，对公司重要关联交易事项进行了审核，认为公司严格遵照《公司法》《证券法》《深交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定，遵守市场公允定价原则，对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益，对上市公司独立性不构成影响。

5、战略发展委员会的履职情况

报告期内，董事会战略发展委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，时刻关注公司的经营发展及战略转型，并积极参与公司长期发展战略规划制订和决策，对《金科地产集团股份有限公司发展战略规划纲要（2021-2025年）》进行审核，并对公司的重大投资项目等提供相关建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立完善的考评以及薪酬激励机制，对高级管理人员的考核是根据公司年度各项重点工作、关键业绩指标和分管工作目标完成情况进行综合考核，高级管理人员薪酬按照岗位职级确定，由固定工资、奖金、社保福利三部分组成，其中固定工资根据职位评估、职位序列和市场定位确定，奖金根据业绩实现情况和高管人员工作目标完成情况确定，社保福利按照国家相关规定及公司相关制度执行。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 02 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	94.37%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	93.91%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷包括： 1. 董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为； 2. 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告； 3. 公司审计委员会（或类似机构）和内部审计机构对内部控制监督无效； 4. 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报。 重要缺陷包括： 1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政	重大缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生重大影响，无法达到重要营运目标或关键业绩指标。 2. 决策不充分导致重大失误； 3. 违反国家法律法规并受到重大处罚； 4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。 重要缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生中度影响，对达到营运

	策； 2. 未建立反舞弊程序和控制措施； 3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； 4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷	目标或关键业绩指标产生部分负面影响。 2. 决策程序不充分导致出现重要失误； 3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失； 4. 关键岗位业务人员流失严重。 一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷
定量标准	重大缺陷错报区间： 1. 错报$\geq$利润总额的 5%； 2. 错报$\geq$资产总额的 3%； 3. 错报$\geq$经营收入总额的 5%； 4. 错报$\geq$所有者权益总额的 1%。 重要缺陷错报区间： 1. 利润总额的 2%$\leq$错报$<$利润总额的 5%； 2. 资产总额的 1.5%$\leq$错报$<$资产总额的 3%； 3. 经营收入总额的 2%$\leq$错报$<$经营收入总额的 5%； 4. 所有者权益总额的 0.5%$\leq$错报$<$所有者权益总额的 1%。 一般缺陷错报区间： 1. 错报$<$利润总额的 2%； 2. 错报$<$资产总额的 1.5%； 3. 错报$<$经营收入总额的 2%； 4. 错报$<$所有者权益总额的 0.5%。	重大缺陷金额： 直接财产损失金额$>$资产总额的 3% 重要缺陷金额： 资产总额的 1%$<$直接财产损失金额$\leq$资产总额的 3% 一般缺陷金额：直接财产损失金额$<$合并会计报表资产总额的 1%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 02 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十一节 公司债券相关情况

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

是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 （万元）	利率	还本付息方式
2018 年公开公司债券（第一期）（品种一）	18 金科 01	112650	2018 年 2 月 9 日	2022 年 2 月 9 日	34,970	7.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2019 年公开发行公司债券（第二期）	19 金科 03	112924	2019 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	158,000	6.50%	
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20 金科 01	149037	2020 年 2 月 20 日	2023 年 2 月 20 日	190,000	6.00%	
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	20 金科 02	149038	2020 年 2 月 20 日	2025 年 2 月 20 日	40,000	6.30%	
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	20 金科 03	149129	2020 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 28 日	125,000	5.00%	
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	20 金科 04	149130	2020 年 5 月 28 日	2025 年 5 月 28 日	45,000	5.60%	
2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21 金科 01	149371	2021 年 1 月 28 日	2025 年 1 月 28 日	75,000	6.20%	
2021 年公开发行公司债券（第二期）	21 金科 03	149388	2021 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	220,000	6.30%	
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所					
投资者适当性安排		18 金科 01：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格机构投资者。 19 金科 03：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格投资者。 20 金科 01、20 金科 02：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格投资者。 20 金科 03、20 金科 04：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的合格投资者。 21 金科 01：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的专业投资者。 21 金科 03：本期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的专业投资者。					

报告期内公司债券的付息兑付情况	15 金科 01: 于 2020 年 8 月 28 日完成 2020 年付息工作及回售 2.82 亿元兑付工作。 18 金科 01: 于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作及回售 16.203 亿元兑付工作, 回售后本期债券存续余额为 3.497 亿元。 18 金科 02: 于 2020 年 2 月 10 日完成 2020 年付息工作。 18 金科 04: 于 2020 年 4 月 3 日完成 2020 年付息工作及回售 6 亿元兑付工作。 18 金科 06: 于 2020 年 9 月 5 日完成 2020 年付息工作及回售 15 亿元兑付工作。 19 金科 01: 于 2020 年 3 月 11 日完成 2020 年付息工作; 于 2021 年 3 月 11 日完成 2021 年的付息工作及回售 20 亿元兑付工作。 19 金科 03: 于 2020 年 7 月 8 日完成 2020 年的付息工作。 20 金科 01: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 20 金科 02: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 20 金科 03: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 20 金科 04: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 21 金科 01: 报告期内尚未开始付息兑付工作。 21 金科 03: 报告期内尚未开始付息兑付工作。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 报告期内相关条款的执行情况 (如适用)	15 金科 01: 本期债券的期限为 5 年, 附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内前 3 年票面利率固定不变; 在本期债券存续期的第 3 年末, 发行人可选择上调票面利率, 债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点, 在债券存续期后 2 年固定不变。投资者有权在发行人公告调整票面利率后, 选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。2018 年 8 月 28 日, 发行人未行使调整票面利率选择权, 本期债券后 2 年票面利率仍为 6.40%, 本期债券持有人部分选择行使回售选择权, 回售规模为 171,822.61 万元, 回售后本期债券存续余额为 28,177.39 万元。本期债券已于 2020 年 8 月 28 日完成兑付工作。 18 金科 01: 发行人有权决定是否在“18 金科 01”存续期的第 2 年末调整“18 金科 01”的票面利率, 发行人已于“18 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告, 将“18 金科 01”债券存续期后 2 年的票面利率调整为 7.00%。发行人发出关于是否调整“18 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后, 债券持有人有权选择在“18 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人, 或选择继续持有本次债券并接受上述调整, “18 金科 01”的回售登记期为 2020 年 1 月 6 日至 2020 年 1 月 10 日, “18 金科 01”部分持有人选择在回售登记期内回售, 回售行权日为 2021 年 2 月 10 日, 发行人可在回售行权日后进行转售。2020 年 2 月 10 日, 发行人行使调整票面利率选择权, 本期债券后 2 年票面利率由 7.2%调整为 7.0%, 本期债券持有人部分选择行使回售选择权, 回售规模为 162,030 万元, 回售后本期债券存续余额为 34,970 万元。截止到本报告批准报出日, 本期债券尚未到兑付日。 18 金科 02: 发行人有权决定是否在“18 金科 02”存续期的第 3 年末调整“18 金科 02”的票面利率。发行人已于“18 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 25 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告, 将“18 金科 02”债券存续期后 2 年的票面利率调整为 4.00%。发行人发出关于是否调整“18 金科 02”票面利率及调整幅度的公告

	后，债券持有人有权选择在“18 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。“18 金科 02”的回售登记期为 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 1 月 18 日，“18 金科 02”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为 2021 年 2 月 9 日，发行人可在回售行权日后进行转售。2021 年 2 月 9 日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后 2 年票面利率由 7.5%调整为 4.0%，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为 161,000 万元，回售后本期债券存续余额为 0 万元。 18 金科 04：发行人有权决定是否在“18 金科 04”存续期的第 2 年末调整“18 金科 04”的票面利率。发行人已于“18 金科 04”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，将“18 金科 04”债券存续期后 1 年的票面利率调整为 5.50%。发行人发出关于是否调整“18 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整，“18 金科 04”的回售登记期为 2020 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 12 日，“18 金科 04”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为 2020 年 4 月 3 日，发行人可在回售行权日后进行转售。2020 年 04 月 03 日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后 1 年票面利率由 7.90%调整为 5.50%，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为 60,000 万元，回售后本期债券存续余额为 0 万元。 18 金科 06：发行人有权决定是否在“18 金科 06”存续期的第 2 年末调整“18 金科 06”的票面利率。发行人已于“18 金科 06”存续期的第 2 年末前的第 25 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18 金科 06”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，将“18 金科 06”存续期第 3 年的票面利率调整为 5.00%。发行人发出关于是否调整“18 金科 06”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18 金科 06”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整，“18 金科 06”的回售登记期为 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 14 日，“18 金科 06”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为 2020 年 9 月 7 日，发行人可在回售行权日后进行转售。2020 年 9 月 7 日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后 1 年票面利率由 8.06%调整为 5.0%，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为 150,000 万元，回售后本期债券存续余额为 0 万元。 19 金科 01：发行人有权决定是否在“19 金科 01”存续期的第 2 年末调整“19 金科 01”的票面利率。发行人已于“19 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 25 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，“19 金科 01”债券存续期后 2 年的票面利率调整为 4.00%。发行人发出关于是否调整“19 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整，“19 金科 01”的回售登记期为 2021 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 10 日，“19 金科 01”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为 2021 年 3 月 11 日，发行人可在回售行权日后进行转售。2021 年 3 月 11 日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后 2 年票面利率由 6.9%调整为 4.0%，本期债券持有人全部选择
--	---

	行使回售选择权，回售规模为 200,000 万元，回售后本期债券存续余额为 0 万元。 19 金科 03：发行人有权决定是否在“19 金科 03”存续期的第 2 年末调整“19 金科 03”的票面利率。发行人将于“19 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“19 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 01：发行人有权决定是否在“20 金科 01”存续期的第 2 年末调整“20 金科 01”的票面利率。发行人将于“20 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 02：发行人有权决定是否在“20 金科 02”存续期的第 3 年末调整“20 金科 02”的票面利率。发行人将于“20 金科 02”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 03：发行人有权决定是否在“20 金科 03”存续期的第 2 年末调整“20 金科 03”的票面利率。发行人将于“20 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 20 金科 04：发行人有权决定是否在“20 金科 04”存续期的第 3 年末调整“20 金科 04”的票面利率。发行人将于“20 金科 04”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或
--	---

	选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 21 金科 01：发行人有权决定是否在“21 金科 01”存续期的第 2 年末调整“21 金科 01”的票面利率。发行人将于“21 金科 01”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21 金科 01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21 金科 01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。 21 金科 03：发行人有权决定是否在“21 金科 03”存续期的第 2 年末调整“21 金科 03”的票面利率。发行人将于“21 金科 03”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21 金科 03”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21 金科 03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券并接受上述调整。截止到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。
--	--

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：									
名称	安信证券股份 有限公司	办公 地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 楼	联系人	陈彬	联系人 电话	0755-82825472	债券简称	15 金科 01
名称	中山证券有限 责任公司	办公 地址	深圳市南山区粤海街道蔚 蓝海岸社区创业路 1777 号 海信南方大厦 21 层、22 层	联系人	程杰	联系人 电话	021-50801138	债券简称	18 金科 01、18 金科 02、 18 金科 04、18 金科 06、 19 金科 01、19 金科 03、 20 金科 01、20 金科 02 20 金科 03、20 金科 04、 21 金科 01、21 金科 03
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：									
名称			中诚信国际信用评级有限责 任公司	办公地址		北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 号楼			
名称			联合资信评估股份有限公司	办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层			
名称			大公国际资信评估有限公司	办公地址		北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
报告期内公司聘请的债券受托 管理人、资信评级机构发生变 更的，变更的原因、履行的程 序、对投资者利益的影响等（如			无						

适用)

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	报告期内，公司已发行公司债券均按照《募集说明书》约定的用途使用资金，用于补充流动资金和偿还各类贷款。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运作正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

2020年4月20日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“20金科03”、“20金科04”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》（信评委函字[2020]1228D号），确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望维持稳定，“20金科03”、“20金科04”的信用等级为AAA。

2020年4月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“18金科06”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2018非公开发行公司债券(第二期)跟踪评级报告（2020）》（信评委函字[2020]跟踪0122号）。维持公司主体信用等级为AAA，评级展望维持稳定，维持“18金科06”的信用等级为AAA。

2020年4月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“19金科01”和“19金科03”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)、(第二期)跟踪评级报告（2020）》（信评委函字[2020]跟踪0123号），维持公司主体信用等级为AAA，评级展望维持稳定，维持“19金科01”和“19金科03”的信用等级为AAA。

2020年4月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“20金科01”、“20金科02”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》（信评委函字[2020]跟踪0124号），维持公司主体信用等级为AAA，评级展望维持稳定，维持“20金科01”、“20金科02”的信用等级为AAA。

2020年5月15日，联合信用评级有限公司对公司及公司债券“18金科01”、“18金科02”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]876号），将公司主体长期信用等级由AA+上调为AAA，评级展望维持稳定，同时上调“18金科01”和“18金科02”的

债券信用等级为AAA。

2020年5月18日，大公国际资信评估有限公司对公司及公司债券“15金科01”的信用状况进行跟踪评级，并出具《金科地产集团股份有限公司主体与债项2020年度信用评级报告》（大公报SDB[2020]011号），将公司主体长期信用等级由AA+上调为AAA，评级展望维持稳定，同时上调“15金科01”的债券信用等级为AAA。

2020年12月31日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“21金科01”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》（信评委函字[2020]2941D号），确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望维持稳定，“21金科01”的信用等级为AAA。

2021年2月9日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司债券“21金科03”的信用状况进行评级，并出具《金科地产集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》（信评委函字[2021]0424D号），确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望维持稳定，“21金科03”的信用等级为AAA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，与募集说明书一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

安信证券股份有限公司和中山证券有限责任公司作为公司“15金科01”和“18金科01”、“18金科02”、“18金科04”、“18金科06”、“19金科01”、“19金科03”、“20金科01”、“20金科02”、“20金科03”、“20金科04”、“21金科01”、“21金科03”的债券受托管理人，依据相关规定，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，安信证券股份有限公司和中山证券有限责任公司完成了公司2019年度债券受托管理事务报告及重大事项临时受托管理报告，并披露在深圳证券交易所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	1,833,950.94	1,328,525.40	38.04%
流动比率	138.41%	144.91%	-6.50%
资产负债率	80.72%	83.78%	-3.06%
速动比率	40.22%	38.31%	1.91%
EBITDA 全部债务比	18.78%	12.50%	6.28%
利息保障倍数	2.06	1.65	24.85%
现金利息保障倍数	3.04	1.63	86.50%
EBITDA 利息保障倍数	2.10	1.70	23.53%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润变动原因：主要系本期结算利润增加所致。

现金利息保障倍数变动原因：主要系本期销售回款大幅增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

1、公司于2015年11月5日设立的“招商创融-金科物业资产支持专项计划1号”包括5个优先级资产支持证券（1年期的“金科优1”、2年期的“金科优2”、3年期的“金科优3”、4年期的“金科优4”、5年期的“金科优5”）和1个次级资产支持证券（5年期的“金科次级”），该计划每三个月向持有人分配一次收益。报告期内，该计划均按时足额向持有人分配收益，并在报告期内完成“金科优5”3.5亿元本金和“金科次级”1亿元的兑付工作。截止报告期末，“金科优1”、“金科优2”、“金科优3”、“金科优4”、“金科优5”和“金科次级”的债券本金余额为0。

2、公司于2018年6月5日设立的“金科地产集团股份有限公司2018年度第一期资产支持票据”包括1个优先级资产支持证券（3+3年期的“18金科地产ABN001优先”）和1个次级资产支持证券（6年期的“18金科地产ABN001次”），该计划每半年向持有人分配一次收益。报告期内，该计划均按时足额向持有人分配收益，并在报告期内完成“18金科地产ABN001优先”12.795亿元的兑付工作。截止报告期末，“18金科地产ABN001优先”和“18金科地产ABN001次”的债券本金余额为0亿元。

3、公司于2019年1月4日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期短期融资券”（简称“19金科地产CP001”），期限1年，到期一次还本付息，2020年1月8日公司已按时足额完成“19金科地产CP001”兑付兑息工作。

4、公司于2019年1月11日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期中期票据”（简称“19

金科地产MTN001”），期限2年，每年付息一次。2020年1月15日公司已按时足额完成“19金科地产MTN001”2020年的兑息工作。

5、公司于2019年4月12日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第二期中期票据”（简称“19金科地产MTN002”），期限2年，每年付息一次。2020年4月16日公司已按时足额完成2020年的兑息工作。

6、公司于2019年4月24日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第二期超短期融资券”（简称“19金科地产SCP002”），期限270天，到期一次还本付息，2020年1月21日公司已按时足额完成兑付兑息工作。

7、公司于2019年6月20日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第一期美元债”，期限两年，每半年付息一次。报告期内，公司均按时足额向持有人支付利息。

8、公司于2019年12月16日发行的“金科地产集团股份有限公司2019年度第三期超短期融资券”（简称“19金科地产SCP003”），期限270天，到期一次还本付息。2020年9月13日公司已按时足额完成兑付兑息工作。

9、公司于2020年1月7日发行的“金科地产集团股份有限公司2020年度第一期超短期融资券”（简称“20金科地产SCP001”），期限270天，到期一次还本付息。2020年10月9日公司已按时足额完成兑付兑息工作。

10、公司于2020年4月28日设立的“中山证券-金科股份应收账款(一期)资产支持专项计划”包括1个优先级资产支持证券（2年期的“20金科优”）和1个次级资产支持证券（2年期的“20金科次”），该计划每三个月向持有人分配一次收益。报告期内暂未发生付息兑付情形。

11、公司于2020年7月28日发行的“金科地产集团股份有限公司2020年度第一期中期票据”（简称“20金科地产MTN001”），期限4年（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），每年付息一次，报告期内暂未发生付息兑付情形。

12、公司于2020年8月21日发行的“金科地产集团股份有限公司2020年度第二期中期票据”（简称“20金科地产MTN002”），期限4年（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），每年付息一次，报告期内暂未发生付息兑付情形。

13、公司于2020年12月8日设立的“申万宏源-金科股份应收账款(一期)资产支持专项计划”包括1个优先级资产支持证券（2年期的“金科优01”）和1个次级资产支持证券（2年期的“金科次01”），该计划每三个月向持有人分配一次收益。报告期内暂未发生付息兑付情形。

14、公司于2021年1月7日发行的“金科地产集团股份有限公司2021年度第一期超短期融资券”（简称“21金科地产SCP001”），期限260天，到期一次还本付息，报告期内暂未发生付息兑付情形。

15、公司于2021年3月30日发行的“金科地产集团股份有限公司2021年度第一期中期票据”（简称“21

金科地产MTN001”），期限4年（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），每年付息一次，报告期内暂未发生付息兑付情形。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司的资信情况良好，与国内主要银行都保持长期稳定的合作关系。截止本报告期末，公司银行授信额度充裕，已用授信额度为 615.44 亿元。报告期内，公司偿还银行贷款 466.28 亿元。本报告期，公司按时偿还银行贷款，不存在逾期情况。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

1、发行人截至2020年4月末当年累计新增借款超过上年末净资产的20%。

2、发行人原董事会秘书徐国富2020年5月22日提交辞职报告，2020年5月26日公司第十届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司聘任高级管理人员的议案》，同意聘任张强先生为公司副总裁兼董事会秘书，任期与公司第十届董事会任期相同。

3、联合信用评级有限公司将发行人主体评级及“18金科01”和“18金科02”的债券信用等级由AA+上调为AAA；大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级及“15金科01”的债券信用等级由AA+上调为AAA。

4、公司于2015年11月5日设立的“招商创融-金科物业资产支持专项计划1号”于2020年6月5日召开“招商创融-金科物业资产支持专项计划1号2020年第一次有控制权的资产支持证券持有人会议”，表决通过了《关于提前还款并终止招商创融-金科物业资产支持专项计划1号的议案》、《关于确认招商创融-金科物业资产支持专项计划1号2020年第一次有控制权的资产支持证券持有人会议召集程序及召开方式合法的议案》、《关于招商创融-金科物业资产支持专项计划1号在特定条件下清算方案不再经资产支持证券持有人大会审核的议案》，公司于2020年8月20日提前兑付并终止本计划。

5、公司于2018年6月5日设立的“金科地产集团股份有限公司2018年度第一期资产支持票据”（以下简称“资产支持票据”）于2020年6月11日召开“金科地产集团股份有限公司2018 年度第一期资产支持票据2020年第一次持有人会议”，表决通过了《关于提前终止金科地产集团股份有限公司2018年度第一期资产支持票据信托的议案》，公司于2020年8月20日提前兑付并终止本资产支持票据。

6、2020年11月17日，公司控股子公司金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科服务”，原

名为“金科物业服务集团有限公司”)首次公开发行境外上市外资股(H股)并于香港联交所主板上市,股票代码为“09666.HK”,股票中文简称为“金科服务”。本次金科服务最终共发行152,848,100股H股,发行完成后总股本增加至652,848,100股,发行人共持有金科服务341,604,375股,占其发行完成后总股本的52.33%。

7、发行人于2021年1月28日召开的职工代表大会民主选举,选举韩翀先生为公司第十一届监事会职工代表监事。韩翀先生具备担任公司监事资格,符合《公司法》等相关法律、法规担任公司监事的任职条件,任期与第十一届监事会任期相同。

8、发行人于2021年1月28日召开的职工代表大会民主选举,选举王洪飞先生、陈刚先生为公司第十一届董事会职工代表董事。王洪飞先生、陈刚先生具备担任公司董事资格,符合《公司法》等相关法律、法规担任公司董事的任职条件,任期与第十一届董事会任期相同。

9、发行人于2021年1月29日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过了《关于换届选举非独立董事的议案》、《关于换届选举独立董事的议案》及《关于换届选举监事的议案》,选举产生第十一届董事会非独立董事周达先生、刘静女士、杨程钧先生、杨柳先生及独立董事朱宁先生、王文先生、胡耘通先生,以及第十一届监事会监事刘忠海先生、梁忠太先生。

10、发行人于2021年2月8日召开第十一届董事会第二次会议审议并表决通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》及《关于聘任公司董事会秘书的议案》等议案,同意聘任罗利成、王伟为联席总裁,同意聘任李华为执行副总裁兼财务负责人,同意聘任方明富、黄中强、张强、宋柯为副总裁,同意聘任张强为公司董事会秘书。

上述重大事项的发生对公司经营情况和偿债能力无重大影响,并已按照规定予以披露,详见公司于2020年05月12日、2020年05月20日、2020年05月26日、2020年06月06日、2020年06月11日、2020年11月17日、2021年1月30日、2021年2月10日在巨潮资讯网和深交所网站上刊登的相关公告。

十三、公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 03 月 31 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2021）8-126 号
注册会计师姓名	弋守川、唐明

审计报告正文

金科地产集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金科股份公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金科股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、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。

（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（二十八）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2020 年度营业收入总额的 92.96%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目收入确认上的细小错误汇

总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

（二）房地产开发项目存货可变现净值的评估

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）8。截至 2020 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中列报的存货账面价值为 2,346.53 亿元，占资产总额的比例为 61.56%，存货中的开发产品、开发成本及拟开发产品（以下合称房地产开发项目存货）的账面余额合计 2,352.42 亿元，房地产开发项目存货跌价准备余额 12.07 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断和估计。由于房地产开发项目存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 评价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的设计和运行有效性；

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

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

(4) 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2020 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2019 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

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。在这方面，我们无任何事项需要报告。

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：弋守川

（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：唐 明

二〇二一年三月三十一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	43,492,262,119.53	35,986,127,615.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	68,613,590.00	
衍生金融资产		
应收票据	87,048,523.71	
应收账款	2,798,294,736.22	2,279,708,174.36
应收款项融资	9,364,181.44	6,080,000.00
预付款项	8,753,957,989.34	9,186,829,635.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	30,525,719,202.81	22,498,003,050.16
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	234,652,653,917.10	214,241,423,632.90
合同资产	961,889,329.17	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,764,545,484.11	7,030,605,788.36
流动资产合计	332,114,349,073.43	291,228,777,896.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	222,258,200.00	216,497,850.00
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资	24,893,889,815.22	13,621,726,542.67
其他权益工具投资	459,936,643.67	115,456,732.98
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,565,748,140.35	8,324,103,937.62
固定资产	4,078,186,495.04	4,378,064,963.38
在建工程	31,725,023.06	247,179.49
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	74,741,069.32	75,763,656.09
开发支出		
商誉	487,953,966.72	487,953,966.72
长期待摊费用	75,629,669.51	92,532,518.90
递延所得税资产	2,104,917,899.51	1,621,772,293.59
其他非流动资产	3,048,642,542.31	1,442,119,127.29
非流动资产合计	49,043,629,464.71	30,376,238,768.73
资产总计	381,157,978,538.14	321,605,016,665.41
流动负债：		
短期借款	10,467,273,653.83	3,060,253,977.27
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	5,695,224,051.11	7,502,327,682.06
应付账款	28,568,273,137.11	23,548,500,607.12
预收款项	11,693,816.63	114,693,955,789.05
合同负债	134,633,085,521.75	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	844,293,531.11	677,035,892.45
应交税费	4,575,672,625.58	4,342,321,054.87

其他应付款	26,119,403,708.03	17,431,519,402.53
其中：应付利息		
应付股利	61,248,603.53	4,716,763.74
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	23,191,173,943.59	29,709,478,742.04
其他流动负债	5,846,358,593.83	
流动负债合计	239,952,452,582.57	200,965,393,147.39
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	52,734,580,090.04	52,381,951,348.33
应付债券	11,827,121,226.07	13,534,958,049.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	580,343,891.11	1,192,342,194.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	275,522,244.48	468,936,913.44
递延所得税负债	2,289,624,307.50	910,273,409.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,707,191,759.20	68,488,461,915.22
负债合计	307,659,644,341.77	269,453,855,062.61
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	2,141,770,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,141,770,000.00	800,000,000.00
资本公积	7,259,092,101.32	4,507,152,596.74
减：库存股	24,520,125.00	121,159,050.00
其他综合收益	2,466,456,323.18	2,392,387,787.05
专项储备		
盈余公积	1,922,651,515.78	1,463,900,787.58

一般风险准备		
未分配利润	17,816,890,722.22	12,985,084,206.91
归属于母公司所有者权益合计	36,922,056,353.50	27,367,082,144.28
少数股东权益	36,576,277,842.87	24,784,079,458.52
所有者权益合计	73,498,334,196.37	52,151,161,602.80
负债和所有者权益总计	381,157,978,538.14	321,605,016,665.41

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：刘绍军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,921,453,219.83	2,516,390,706.71
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,935,363.15	10,009,634.43
应收款项融资		
预付款项	2,655,715.35	12,329,019.06
其他应收款	120,019,343,860.37	99,741,804,971.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货	55,679,431.93	56,919,592.07
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	314,632.49	32,928,183.45
流动资产合计	122,003,382,223.12	102,370,382,107.59
非流动资产：		
债权投资	93,684,600.00	60,852,800.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	27,394,204,903.87	23,073,819,681.58
其他权益工具投资	344,479,910.69	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,802,800.00	26,257,600.00
固定资产	25,135,481.46	27,919,358.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,494,060.20	5,228,855.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,017,078.46	15,000,962.23
递延所得税资产	293,195,125.63	183,982,440.46
其他非流动资产	2,262,200,000.00	2,967,850,000.00
非流动资产合计	30,452,213,960.31	26,360,911,698.61
资产总计	152,455,596,183.43	128,731,293,806.20
流动负债：		
短期借款	1,238,963,255.63	1,897,717,801.42
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,166,945.20	13,617,766.19
预收款项		488,417.15
合同负债	1,215,665.56	
应付职工薪酬	66,124,203.50	121,848,357.90
应交税费	45,934,400.73	80,818,665.36
其他应付款	105,157,447,160.84	84,754,877,736.40
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,350,424,746.14	1,250,941,827.04
其他流动负债	138,918.49	
流动负债合计	111,873,415,296.09	88,120,310,571.46
非流动负债：		
长期借款	4,153,500,000.00	2,190,000,000.00

应付债券	11,508,121,226.07	17,012,378,175.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,781,340.00	5,234,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	59,374.71	78,067.54
递延所得税负债	6,741,284.41	5,317,135.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,673,203,225.19	19,213,007,718.03
负债合计	127,546,618,521.28	107,333,318,289.49
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	2,141,770,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,141,770,000.00	800,000,000.00
资本公积	6,373,944,586.98	6,361,067,555.31
减：库存股	24,520,125.00	121,159,050.00
其他综合收益	5,461,124.44	21,261,250.12
专项储备		
盈余公积	2,052,220,310.64	1,593,469,582.44
未分配利润	9,020,385,949.09	7,403,620,362.84
所有者权益合计	24,908,977,662.15	21,397,975,516.71
负债和所有者权益总计	152,455,596,183.43	128,731,293,806.20

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	87,704,409,982.96	67,773,374,520.17
其中：营业收入	87,704,409,982.96	67,773,374,520.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	77,433,288,252.54	58,510,620,245.55
其中：营业成本	67,390,209,218.74	48,230,059,674.30
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,993,192,098.97	2,706,826,815.52
销售费用	3,461,793,309.36	4,214,509,866.18
管理费用	3,014,786,457.09	2,689,453,746.20
研发费用	92,157,377.27	41,052,504.01
财务费用	481,149,791.11	628,717,639.34
其中：利息费用	929,847,428.26	965,772,811.27
利息收入	591,366,289.93	183,621,498.41
加：其他收益	403,227,474.51	153,712,526.14
投资收益（损失以“-”号填列）	1,620,318,128.30	185,695,959.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,302,614,103.06	184,599,961.90
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）	464,300,008.73	95,873,271.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-83,244,530.65	-96,449,928.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-410,311,834.22	-981,480,793.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-34,449,015.91	1,510,698.56

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	12,230,961,961.18	8,621,616,008.49
加：营业外收入	142,436,854.76	96,299,488.55
减：营业外支出	194,407,252.38	382,856,989.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	12,178,991,563.56	8,335,058,507.59
减：所得税费用	2,474,631,688.13	1,978,060,638.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	9,704,359,875.43	6,356,997,869.36
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	9,704,359,875.43	6,356,997,869.36
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	7,030,016,057.00	5,675,826,256.49
2.少数股东损益	2,674,343,818.43	681,171,612.87
六、其他综合收益的税后净额	89,182,667.50	1,060,568,927.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	74,068,536.13	981,682,082.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-15,800,125.68	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-15,800,125.68	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	89,868,661.81	981,682,082.35
1.权益法下可转损益的其他综合收益	11,211,962.46	7,813,153.67
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	78,656,699.35	973,868,928.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	15,114,131.37	78,886,845.02
七、综合收益总额	9,793,542,542.93	7,417,566,796.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,104,084,593.13	6,657,508,338.84
归属于少数股东的综合收益总额	2,689,457,949.80	760,058,457.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.30	1.05
（二）稀释每股收益	1.30	1.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：李华

会计机构负责人：刘绍军

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	866,452,863.97	1,140,561,710.60
减：营业成本	261,552,387.39	354,599,609.37
税金及附加	5,537,419.88	6,963,190.83
销售费用	2,098,421.65	3,080,169.61
管理费用	594,908,730.79	596,326,372.54
研发费用		
财务费用	314,694,443.26	373,584,399.54
其中：利息费用	1,763,969,636.31	
利息收入	1,469,717,079.71	
加：其他收益	4,722,771.62	3,398,634.62
投资收益（损失以“－”号填列）	4,769,239,461.02	5,381,055,773.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,165,820.25	-135,618,619.22

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-454,800.00	-304,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,188,967.18	-3,722,730.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	80,000.00	47,730.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,459,059,926.46	5,186,482,976.06
加：营业外收入	28,341,369.71	25,396,030.63
减：营业外支出	165,471.71	1,014,592.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,487,235,824.46	5,210,864,414.62
减：所得税费用	-89,303,795.96	-61,257,327.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,576,539,620.42	5,272,121,742.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,576,539,620.42	5,272,121,742.11
（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	-15,800,125.68	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-15,800,125.68	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-15,800,125.68	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	4,560,739,494.74	5,272,121,742.11
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	127,980,053,564.54	112,826,066,184.16
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	18,431,667.30	15,005,848.61
收到其他与经营活动有关的现金	56,607,371,064.43	42,989,067,401.25
经营活动现金流入小计	184,605,856,296.27	155,830,139,434.02
购买商品、接受劳务支付的现金	89,737,603,998.10	88,949,376,066.97
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	6,285,630,617.92	5,624,744,667.80
支付的各项税费	7,716,374,147.35	7,983,110,945.84
支付其他与经营活动有关的现金	66,358,340,344.72	51,034,172,521.43
经营活动现金流出小计	170,097,949,108.09	153,591,404,202.04
经营活动产生的现金流量净额	14,507,907,188.18	2,238,735,231.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	957,449,174.43	317,118,301.92
取得投资收益收到的现金	186,137,974.44	1,095,997.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,568,834.23	766,284.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,406,595.25	
收到其他与投资活动有关的现金	89,680.08	10,411.65
投资活动现金流入小计	1,199,652,258.43	318,990,995.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	345,445,298.92	931,748,303.56

投资支付的现金	10,067,487,865.67	5,109,130,532.19
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	4,426,898,743.17	921,707,198.22
支付其他与投资活动有关的现金	3,467,773,652.56	5,345,242,533.37
投资活动现金流出小计	18,307,605,560.32	12,307,828,567.34
投资活动产生的现金流量净额	-17,107,953,301.89	-11,988,837,571.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,336,066,364.85	8,955,816,129.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,336,066,364.85	8,955,816,129.09
取得借款收到的现金	82,176,693,381.05	70,032,860,791.84
收到其他与筹资活动有关的现金	1,571,125,722.52	865,359,030.00
筹资活动现金流入小计	100,083,885,468.42	79,854,035,950.93
偿还债务支付的现金	75,930,644,244.81	52,217,903,910.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,045,682,601.78	9,872,502,538.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	213,463,980.95	427,405,462.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,645,620,001.47	2,610,038,305.70
筹资活动现金流出小计	89,621,946,848.06	64,700,444,754.36
筹资活动产生的现金流量净额	10,461,938,620.36	15,153,591,196.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-41,333,788.61	-10,141.34
五、现金及现金等价物净增加额	7,820,558,718.04	5,403,478,715.78
加：期初现金及现金等价物余额	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
六、期末现金及现金等价物余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	999,197,198.47	1,611,682,960.06
收到的税费返还	159,373.56	
收到其他与经营活动有关的现金	294,169,497,663.40	244,307,140,276.30
经营活动现金流入小计	295,168,854,235.43	245,918,823,236.36
购买商品、接受劳务支付的现金	12,343,471.22	190,245,460.53
支付给职工以及为职工支付的现金	545,460,017.53	662,381,301.87
支付的各项税费	60,040,205.41	96,432,248.24
支付其他与经营活动有关的现金	294,313,046,530.71	249,424,306,963.19
经营活动现金流出小计	294,930,890,224.87	250,373,365,973.83
经营活动产生的现金流量净额	237,964,010.56	-4,454,542,737.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	212,986,404.65	91,800,000.00
取得投资收益收到的现金	6,666,156,226.60	5,317,603,827.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	142,978.01	82,000.00
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	6,879,285,609.26	5,409,485,827.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,338,919.35	2,132,902.51
投资支付的现金	5,934,966,636.52	1,705,477,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,128,600,000.00	1,137,850,000.00
投资活动现金流出小计	7,069,905,555.87	2,845,460,702.51
投资活动产生的现金流量净额	-190,619,946.61	2,564,025,125.10
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	12,595,110,000.00	13,838,778,450.00

收到其他与筹资活动有关的现金	1,676,823,041.67	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计	14,271,933,041.67	14,638,778,450.00
偿还债务支付的现金	10,520,526,900.00	7,461,758,046.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,008,751,532.25	3,171,343,652.92
支付其他与筹资活动有关的现金	45,789,909.30	2,103,774,982.92
筹资活动现金流出小计	14,575,068,341.55	12,736,876,682.58
筹资活动产生的现金流量净额	-303,135,299.88	1,901,901,767.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,151,562.95	
五、现金及现金等价物净增加额	-254,639,672.98	11,384,155.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,176,092,892.81	2,164,708,737.76
六、期末现金及现金等价物余额	1,921,453,219.83	2,176,092,892.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91		27,367,082,144.28	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80
加：会计政策变更									1,096,766.16		771,435,387.94		772,532,154.10	178,941,425.78	951,473,579.88
前期差错更正															
同一控制下企业合并															

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

其他															
二、本 年期初 余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,464,997,553.74		13,756,519,594.85		28,139,614,298.38	24,963,020,884.30	53,102,635,182.68
三、本 期增减 变动金 额（减 少以 “—” 号填 列）			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-96,638,925.00	74,068,536.13		457,653,962.04		4,060,371,127.37		8,782,442,055.12	11,613,256,958.57	20,395,699,013.69
（一） 综合收 益总额							74,068,536.13				7,030,016,057.00		7,104,084,593.13	2,689,457,949.80	9,793,542,542.93
（二） 所有者 投入和 减少资 本			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-77,188,800.00					402,825.00		4,171,301,129.58	9,151,983,311.78	13,323,284,441.36
1.所有 者投入 的普通 股						-77,188,800.00							77,188,800.00	9,151,983,311.78	9,229,172,111.78
2.其他 权益工 具持有			1,341,770,000.00										1,341,770,000.00		1,341,770,000.00

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

者投入 资本															
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额					61,825.22							61,825.22			61,825.22
4. 其他					2,751,877,679.36						402,825.00	2,752,280,504.36			2,752,280,504.36
(三) 利润分 配						-19,450,125.00			457,653,962.04		-2,970,047,754.63		-2,492,943,667.59	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
1. 提取 盈余公 积									457,653,962.04		-457,653,962.04				
2. 提取 一般风 险准备															
3. 对所 有者 (或股 东) 的 分配						-19,450,125.00					-2,512,393,792.59		-2,492,943,667.59	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
4. 其他															
(四) 所有者 权益内 部结转															

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

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															

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他	小计		
		优 先 股	永续债	其 他											
一、上年期末 余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		4,099,926,815.08	137,538,150.00	1,410,705,704.70		936,688,613.37		9,831,266,617.39		23,180,765,416.54	14,585,837,463.38	37,766,602,879.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-900,000,000.00		407,225,781.66	-16,379,100.00	981,682,082.35		527,212,174.21		3,153,817,589.52		4,186,316,727.74	10,198,241,995.14	14,384,558,722.88
（一）综合收益总额							981,682,082.35				5,675,826,256.49		6,657,508,338.84	760,058,457.89	7,417,566,796.73
（二）所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		407,225,781.66								-492,774,218.34	9,889,017,487.96	9,396,243,269.62
1. 所有者投入的普通股														9,889,017,487.96	9,889,017,487.96
2. 其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00										-900,000,000.00		-900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					426,856.94								426,856.94		426,856.94
4. 其他					406,798,924.72								406,798,924.72		406,798,924.72
（三）利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21		-2,522,008,666.97		-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

1. 提取盈余公 积									527,212,174.21		-527,212,174.21				
2. 提取一般风 险准备															
3. 对所有 （或股东）的 分配						-16,379,100.00					-1,994,796,492.76		-1,978,417,392.76	-450,833,950.71	-2,429,251,343.47
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															

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

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		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91		27,367,082,144.28	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71
加：会计政策变更									1,096,766.16	9,870,895.46		10,967,661.62
前期差错更正												

其他											
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,594,566,348.60	7,413,491,258.30	21,408,943,178.33
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			1,341,770,000.00		12,877,031.67	-96,638,925.00	-15,800,125.68		457,653,962.04	1,606,894,690.79	3,500,034,483.82
(一) 综合收益总额							-15,800,125.68			4,576,539,620.42	4,560,739,494.74
(二) 所有者投入和减少资本			1,341,770,000.00		12,877,031.67	-77,188,800.00				402,825.00	1,432,238,656.67
1. 所有者投入的普通股						-77,188,800.00					77,188,800.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,341,770,000.00								1,341,770,000.00

3. 股份支付计入所有者权益的金额					61,825.22						61,825.22
4. 其他					12,815,206.45				402,825.00		13,218,031.45
(三) 利润分配						-19,450,125.00		457,653,962.04	-2,970,047,754.63		-2,492,943,667.59
1. 提取盈余公积								457,653,962.04	-457,653,962.04		
2. 对所有者（或股东）的分配						-19,450,125.00			-2,512,393,792.59		-2,492,943,667.59
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												

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

四、本期期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09		24,908,977,662.15
----------	------------------	--	------------------	--	------------------	---------------	--------------	--	------------------	------------------	--	-------------------

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,714,347,424.32		19,044,286,857.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										-60,840,136.62		-60,840,136.62
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		1,700,000,000.00		6,340,243,108.73	137,538,150.00	21,261,250.12		1,066,257,408.23	4,653,507,287.70		18,983,446,720.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”			-900,000,000.00		20,824,446.58	-16,379,100.00			527,212,174.21	2,750,113,075.14		2,414,528,795.93

号填列)												
(一) 综合收益总额										5,272,121,742.11		5,272,121,742.11
(二) 所有者投入和减少资本			-900,000,000.00		20,824,446.58							-879,175,553.42
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			-900,000,000.00									-900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					426,856.94							426,856.94
4. 其他					20,397,589.64							20,397,589.64
(三) 利润分配						-16,379,100.00			527,212,174.21	-2,522,008,666.97		-1,978,417,392.76
1. 提取盈余公积									527,212,174.21	-527,212,174.21		
2. 对所有 者（或股						-16,379,100.00				-1,994,796,492.76		-1,978,417,392.76

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												

金科地产集团股份有限公司 2020 年年度报告

(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		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2020 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，总部位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，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 62,254,810 股；无限售条件的流通股份 5,277,461,006 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：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、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。主要产品或提供的劳务：房地产销售、风能投资开发、物业管理、酒店经营、园林工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2021 年 3 月 31 日第十一届董事会第四次会议批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司、北京金科兴源置业有限公司、金科地产集团武汉有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、金科智慧服务集团股份有限公司等 721 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

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、固定资产折旧、无形资产摊销、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) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初

始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
 - ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- 2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——可再生能源电价附加资金补助款组合	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%
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，债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预
应收账款——物业服务应收款组		

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
合（账龄组合）		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
合同资产——联营、合营企业工程组合		
合同资产——保证金		
合同资产——其他组合		

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	1.50
1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

② 应收账款——物业服务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

③ 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
-----	----------------

1 年以内	1.70
1-2 年	6.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净

值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（十二）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

（十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

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

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

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

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

（2）资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综

合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

(十七) 在建工程

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

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

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用

或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十) 部分长期资产减值

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

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

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十三) 预计负债

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

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

(二十四) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

换取其他方服务的权益结算的股份支付, 如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的, 按照其他方服务在取得日的公允

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

（2）以现金结算的股份支付

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

（3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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

（二十六）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十七）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十八）收入

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

（1）房地产销售合同收入

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

(2) 物业服务合同收入

在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同收入

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

(4) 电力销售收入

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

(二十九) 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，以购建或以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。以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(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) 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。

(三十二) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（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

与回购公司股份相关的会计处理方法：

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

（三十五）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

（1）公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日

合同资产		251,327,083.45	251,327,083.45
存货	214,241,423,632.90	-255,154,399.44	213,986,269,233.46
其他流动资产	7,030,605,788.36	1,044,282,264.49	8,074,888,052.85
长期股权投资	13,621,726,542.67	144,621,055.01	13,766,347,597.68
递延所得税资产	1,621,772,293.59	956,829.00	1,622,729,122.59
预收款项	114,693,955,789.05	-114,693,129,988.30	825,800.75
合同负债		109,957,794,920.00	109,957,794,920.00
其他流动负债		4,735,335,068.30	4,735,335,068.30
递延所得税负债	910,273,409.66	234,559,252.63	1,144,832,662.29
盈余公积	1,463,900,787.58	1,096,766.16	1,464,997,553.74
未分配利润	12,985,084,206.91	771,435,387.94	13,756,519,594.85
少数股东权益	24,784,079,458.52	178,941,425.78	24,963,020,884.30

2) 执行新收入准则对母公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
长期股权投资	23,073,819,681.58	10,967,661.62	23,084,787,343.20
预收款项	488,417.15	-488,417.15	
合同负债		488,417.15	488,417.15
未分配利润	7,403,620,362.84	9,870,895.46	7,413,491,258.30
盈余公积	1,593,469,582.44	1,096,766.16	1,594,566,348.60

(2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2. 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外(详见本财务报表附注四(二)、(三))，本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

(二) 税收优惠

1. 增值税

根据财政部、国家税务总局下发的《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2015〕74 号），新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）和哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）利用风力生产的电力项目实现的增值税实行即征即退 50% 的政策。

2. 企业所得税

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》（发改委令 2014 年第 15 号）、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）及主管税务机关的相关批复，金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科服务）、重庆凯尔辛基园林有限公司（以下简称凯尔辛基）、重庆庆科商贸有限公司（以下简称庆科商贸）等 46 家子公司 2020 年度企业所得税按 15% 的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）规定，金科新能源有限公司于 2018-2020 年度适用 15% 企业所得税税率；金

科（上海）建筑设计有限公司、高驰国际设计有限公司（原重庆金科建筑设计研究院有限公司）、重庆天智慧启科技有限公司于 2019-2021 年度适用 15%企业所得税税率；重庆源昊装饰工程有限公司、重庆市御临建筑工程有限公司于 2020-2022 年度适用 15%企业所得税税率。

根据《国家发展改革委关于新疆哈密东南部风区 200 万千瓦风电项目核准的批复》（发改能源〔2012〕2561 号），烟墩第六风电场项目由新疆华冉投资建设。新疆华冉主营业务项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，新疆华冉一期 50MW 享受 2017-2019 年减半征收企业所得税，二期 150MW 享受 2015-2017 年免征企业所得税及 2018-2020 年减半征收企业所得税优惠政策。

根据《自治区发展改革委关于哈密风电基地二期东南部风区景峡区域 70 万千瓦风电及 5 万千瓦光伏项目核准的批复》（新发改能源〔2015〕1301 号），景峡二 C 风电场 200MW 项目由哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）投资建设。哈密华冉景峡 200MW 项目为“电力（风电）的生产和供应”，符合《公共基础设施项目所得税优惠目录（2008 年版）》电力类别中的“风电发电新建项目”，享受 2018-2020 年免征企业所得税，2021-2023 年减半征收企业所得税优惠政策。

（三）其他

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

2. 子公司香港俊德国际贸易有限公司因设立于香港地区，故适用 16.5%所得税税率。

3. 子公司金裕控股集团有限公司（以下简称金裕控股）注册地为英属维尔京群岛，按照英属维尔京群岛法律法规规定定期缴付政府年费。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新收入准则调整后的 2020 年 1 月 1 日的的数据。

（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	57,082.08	203,590.41
银行存款[注]	42,707,565,166.21	34,832,259,939.84
其他货币资金	784,639,871.24	1,153,664,084.85
合 计	43,492,262,119.53	35,986,127,615.10
其中：存放在境外的款项总额	1,615,309,957.85	3,965,363.14

[注] 本年末银行存款余额中包含根据《预售资金监管办法》受监管的预收售房款 9,843,555,196.36 元

(2) 其他说明

其他货币资金 784,639,871.24 元，其中：保证金 745,583,594.66 元、其他受限资金 39,056,276.58 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

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[注]	68,613,590.00	
合 计	68,613,590.00	

[注] 主要系购买的理财产品

3. 应收票据

(1) 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 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票	87,048,523.71	100.00			87,048,523.71
合 计	87,048,523.71	100.00			87,048,523.71

商业承兑汇票的承兑人主要是公司常年稳定客户，且其具有较好的现金流和持续盈利能力，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2) 本期末, 本公司无已质押的应收票据。

(3) 本期末, 无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,922,036,130.64	100.00	123,741,394.42	4.23	2,798,294,736.22
合 计	2,922,036,130.64	100.00	123,741,394.42	4.23	2,798,294,736.22

(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	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36
合 计	2,394,739,886.01	100.00	115,031,711.65	4.80	2,279,708,174.36

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 (%)
可再生能源电价附加资金补助	713,843,993.50	7,138,439.94	1.00
政府团购房款	94,816,574.97	1,422,248.62	1.50
房屋销售应收款	679,225,986.95	66,137,479.78	9.74
物业服务应收款	762,028,227.82	11,035,516.61	1.45
其他业务应收款	672,121,347.40	38,007,709.47	5.65
小 计	2,922,036,130.64	123,741,394.42	4.23

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	391,063,915.97	5,865,958.74	1.50
1-2 年	169,345,963.35	8,467,298.17	5.00
2-3 年	65,530,714.60	13,106,142.92	20.00
3-5 年	29,174,626.16	14,587,313.08	50.00
5 年以上	24,110,766.87	24,110,766.87	100.00
小 计	679,225,986.95	66,137,479.78	9.74

② 物业服务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	715,605,024.66	7,156,050.24	1.00
1-2 年	40,400,871.33	2,020,043.57	5.00
2-3 年	3,854,431.30	770,886.26	20.00
3-5 年	2,158,727.98	1,079,363.99	50.00
5 年以上	9,172.55	9,172.55	100.00
小 计	762,028,227.82	11,035,516.61	1.45

③ 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	600,418,201.35	10,207,109.42	1.70
1-2 年	28,543,096.77	1,712,585.81	6.00
2-3 年	8,544,879.37	1,708,975.87	20.00
3-5 年	20,472,263.08	10,236,131.54	50.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	14,142,906.83	14,142,906.83	100.00
小 计	672,121,347.40	38,007,709.47	5.65

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收 回	其他[注]	转 回	核销	其他[注]	
按组 合 计 提 坏 账 准 备	115,031,711.65	7,925,312.66		2,892,901.91		2,022,087.64	86,444.16	123,741,394.42
小 计	115,031,711.65	7,925,312.66		2,892,901.91		2,022,087.64	86,444.16	123,741,394.42

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

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 2,022,087.64 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例 (%)	坏账准备
客户 1[注 1]	736,913,503.09	25.22	7,530,621.61
客户 2[注 2]	210,640,000.00	7.21	3,580,880.00
客户 3	77,496,054.01	2.65	774,960.54
客户 4	73,728,843.72	2.52	1,105,932.66
客户 5	30,879,400.00	1.06	524,949.80
小 计	1,129,657,800.82	38.66	13,517,344.61

[注 1] 其中应收可再生能源电价附加资金补助款 713,843,993.50 元、应收售电款 23,069,509.59 元

[注 2] 系子公司重庆金科新能源有限公司承建的五家渠鑫垣六师北塔山牧场 100MW 风电项目本期竣工验收后应收的工程款

5. 应收款项融资

(1) 明细情况

1) 类别明细

项 目	期末数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	9,364,181.44				9,364,181.44	
合 计	9,364,181.44				9,364,181.44	

(续上表)

项 目	期初数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	6,080,000.00				6,080,000.00	
合 计	6,080,000.00				6,080,000.00	

2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
银行承兑汇票组合	9,364,181.44		
小 计	9,364,181.44		

确定组合依据的说明：承兑汇票按承兑人的信用特征为信用风险特征划分组合。

用于确定本期坏账准备计提金额所采用的输入值、假设等信息说明：

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	21,500,000.00
小 计	21,500,000.00

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票

人承担连带责任。

6. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,429,946,352.64	62.03		5,429,946,352.64
1-2 年	920,479,961.31	10.52		920,479,961.31
2-3 年	488,732,322.18	5.58		488,732,322.18
3 年以上	1,914,799,353.21	21.87		1,914,799,353.21
合 计	8,753,957,989.34	100.00		8,753,957,989.34

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,495,930,062.33	70.71		6,495,930,062.33
1-2 年	515,578,691.03	5.61		515,578,691.03
2-3 年	1,115,510,776.77	12.14		1,115,510,776.77
3 年以上	1,059,810,105.67	11.54		1,059,810,105.67
合 计	9,186,829,635.80	100.00		9,186,829,635.80

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
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,406,860,832.84	[注]
小 计	2,406,860,832.84	

[注]系子公司河南国丰园根据与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定，实施标的项目土地整理和综合开发事宜，于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2020 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、

拆迁安置及配套基础设施建设等工作尚未完成

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,644,068,034.32	30.20
贵阳市公共资源交易中心	1,189,500,000.00	13.59
唐山市自然资源和规划局	909,620,508.00	10.39
贵阳市财政局	707,210,228.00	8.08
南宁市财政局	415,588,545.00	4.75
小 计	5,865,987,315.32	67.01

7. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	30,894,683,459.17	100.00	368,964,256.36	1.19	30,525,719,202.81
合 计	30,894,683,459.17	100.00	368,964,256.36	1.19	30,525,719,202.81

(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	22,833,538,554.44	100.00	335,535,504.28	1.47	22,498,003,050.16
合 计	22,833,538,554.44	100.00	335,535,504.28	1.47	22,498,003,050.16

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	11,098,440,865.84	11,098,440.86	0.10
保证金组合	5,156,787,718.82	2,578,393.86	0.05
合作方经营往来款组合	12,839,123,473.02	25,678,246.95	0.20
账龄组合	1,800,331,401.49	329,609,174.69	18.31
其中：1 年以内	1,063,709,593.77	10,637,095.94	1.00
1-2 年	311,440,784.76	15,572,039.24	5.00
2-3 年	100,534,954.85	20,106,990.97	20.00
3-4 年	67,866,551.17	33,254,610.07	49.00
4-5 年	18,725,217.97	11,984,139.50	64.00
5 年以上	238,054,298.97	238,054,298.97	100.00
小 计	30,894,683,459.17	368,964,256.36	1.19

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	19,764,478,327.31
1-2 年	8,023,911,493.62
2-3 年	2,546,080,196.69
3-4 年	229,373,823.91
4-5 年	74,089,034.00
5 年以上	256,750,583.64
合 计	30,894,683,459.17

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
-----	------	------	------	-----

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信用 减值)	
期初数	92,042,448.68	243,493,055.60		335,535,504.28
期初数在本期				
--转入第二阶段	-4,750,941.15	4,750,941.15		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	47,892,539.26	19,807,421.86		67,699,961.12
本期收回				
本期转回				
本期核销	72,274.57	29,997,119.64		30,069,394.21
其他变动[注]	-4,201,814.83			-4,201,814.83
期末数	130,909,957.39	238,054,298.97		368,964,256.36

[注]“其他变动”主要系处置子公司减少的坏账准备

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

① 本期实际核销其他应收款 30,069,394.21 元。

② 本期重要的其他应收款核销情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	款项是否由关联 交易产生
中川国际矿业控股有限公 司	诚意金	29,997,119.64	已结案	经公司管理层审议 批准	否
小 计		29,997,119.64			

(5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合作方经营往来款	12,839,123,473.02	8,024,373,763.68

联营、合营企业往来款	11,098,440,865.84	7,183,642,780.01
保证金	5,156,787,718.82	5,733,218,070.49
项目合作款	167,750,000.00	626,167,345.97
应收暂付款	536,563,981.06	583,764,122.96
土地整治款	166,033,635.00	166,034,059.79
其他	929,983,785.43	516,338,411.54
合 计	30,894,683,459.17	22,833,538,554.44

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
洛阳国家高新技术产业开发区管委会	保证金	1,000,000,000.00	2-3 年	3.24	500,000.00
杭州绿盈置业有限公司	合作方经营往来款	862,454,867.62	1 年以内	2.79	1,724,909.74
洛阳绿宏置业有限公司	合作方经营往来款	805,312,706.67	1 年以内、1-2 年	2.61	1,610,625.41
重庆海成实业(集团)有限公司	合作方经营往来款	787,855,452.43	1-2 年	2.55	1,575,710.90
上海新碧房地产开发有限公司	合作方经营往来款	716,302,380.76	1 年以内、1-2 年	2.32	1,432,604.76
小 计		4,171,925,407.48		13.51	6,843,850.81

8. 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	14,641,403.66		14,641,403.66
低值易耗品	756,752.21		756,752.21
库存商品	77,071,295.24		77,071,295.24

开发成本	198,893,529,702.06	812,345,107.93	198,081,184,594.13
拟开发产品	4,277,117,624.49		4,277,117,624.49
开发产品	32,071,330,402.91	394,563,738.61	31,676,766,664.30
出租开发产品	322,504,122.65		322,504,122.65
合同履约成本	202,611,460.42		202,611,460.42
合 计	235,859,562,763.64	1,206,908,846.54	234,652,653,917.10

(续上表)

项 目	期初数[注]		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	26,868,745.39		26,868,745.39
低值易耗品	846,360.73		846,360.73
库存商品	86,862,051.21		86,862,051.21
开发成本	192,394,659,186.33	801,564,979.99	191,593,094,206.34
拟开发产品	2,187,249,600.00		2,187,249,600.00
开发产品	19,194,262,482.44	226,757,120.96	18,967,505,361.48
出租开发产品	296,439,717.53		296,439,717.53
合同履约成本	827,403,190.78		827,403,190.78
合 计	215,014,591,334.41	1,028,322,100.95	213,986,269,233.46

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十五)1(1)1)之说明

(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[注 1]	其他[注 3]	转回或转销[注 2]	其他[注 3]	
开发成本	801,564,979.99	367,579,732.90		76,517,138.65	280,282,466.31	812,345,107.93
开发产品	226,757,120.96	122,334,933.24	280,282,466.31	234,810,781.90		394,563,738.61

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提[注 1]	其他[注 3]	转回或转销[注 2]	其他[注 3]	
小 计	1,028,322,100.95	489,914,666.14	280,282,466.31	311,327,920.55	280,282,466.31	1,206,908,846.54

[注 1]本报告期泸州•金科博翠湾、杭州•钱塘博翠、赣州•金科集美公馆、南京•博翠花园、雅安•金科天宸项目分别计提存货跌价准备 192,154,954.71 元、175,424,778.19 元、46,225,591.32 元、56,628,407.67 元、19,480,934.25 元，合计计提存货跌价准备 489,914,666.14 元

[注 2]其中存货跌价准备转回 79,602,831.92 元

[注 3]系开发成本竣工结转至开发产品而配比结转相应的存货跌价准备

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

① 确定可变现净值的具体依据

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

② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

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

(3) 借款费用资本化情况

2020 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 16,133,190,697.19 元(2019 年度为 13,708,170,309.57 元)。

2020 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.61%(2019 年度为 7.76%)。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
江津•集美东方	2019 年 3 月	2021 年 3 月	171,962.00	495,500,805.84	784,015,443.75
重庆•金科朗廷雅筑	2018 年 7 月	2021 年 12 月	443,624.00	1,668,987,433.42	2,188,727,074.93
重庆•金科美辰	2019 年 4 月	2021 年 3 月	73,000.00	624,510,037.39	486,550,234.31

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
重庆•金科城	2013 年 7 月	2022 年 1 月	477,193.00	293,400,805.03	653,909,535.73
重庆北碚•集美嘉悦 M01	2017 年 12 月	2021 年 3 月	236,604.66	832,027,896.68	2,213,138,368.38
重庆•金科时代中心	2013 年 4 月	2021 年 7 月	585,535.00	1,586,319,484.20	1,772,561,532.31
重庆•博翠未来	2020 年 7 月	2022 年 8 月	323,276.46	1,632,481,577.25	
重庆•南川金科世界城	2014 年 11 月	2021 年 1 月	290,000.00	418,371,473.31	286,407,981.64
重庆•天壹府	2018 年 8 月	2021 年 4 月	177,204.00	768,472,364.49	1,176,608,311.47
重庆•西永天宸一期	2014 年 6 月	2021 年 4 月	504,872.70	1,016,393,096.77	831,155,764.73
重庆•金科南山弈山浅	2019 年 4 月	2022 年 12 月	96,000.00	543,038,584.88	458,488,527.19
重庆•金科南山瞰山云	2020 年 3 月	2022 年 4 月	75,223.73	537,314,970.06	
重庆•博翠山麓	2019 年 5 月	2021 年 6 月	121,100.00	933,892,808.11	759,103,800.30
重庆•青溪林	2020 年 9 月	2023 年 6 月	78,008.92	466,162,590.36	
重庆•博翠宸章	2020 年 9 月	2022 年 4 月	127,144.16	731,222,392.11	
重庆•琅樾江山	2018 年 10 月	2021 年 7 月	341,833.00	1,068,353,412.16	1,833,418,253.65
重庆巫山•金科城（二期）	2017 年 9 月	2021 年 3 月	223,802.00	612,756,839.93	495,632,921.19
重庆涪陵•金科博翠府项目	2017 年 9 月	2021 年 6 月	115,000.00	509,430,171.33	820,499,751.46
忠县•金科集美江山	2018 年 5 月	2021 年 8 月	457,594.00	1,052,711,271.26	1,436,694,768.88
丰都•集美东方	2019 年 8 月	2021 年 7 月	223,927.00	647,734,827.52	309,228,202.36
重庆涪陵•金科集美郡	2018 年 9 月	2024 年 7 月	83,000.00	341,260,862.97	484,040,711.27
长寿•金科世界城	2013 年 6 月	2021 年 7 月	466,646.00	660,636,301.61	783,259,747.44
涪陵•长江星辰	2019 年 8 月	2021 年 9 月	65,000.00	455,438,311.80	354,552,628.83
重庆涪陵•金科大都会	2020 年 1 月	2021 年 5 月	279,824.36	770,990,594.96	
重庆铜梁•集美东方二期	2019 年 7 月	2021 年 3 月	115,000.00	627,830,339.07	427,198,846.29

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
重庆铜梁·集美东方一期	2019 年 1 月	2021 年 1 月	125,000.00	568,703,920.03	856,819,064.67
重庆綦江·御景江湾	2018 年 11 月	2022 年 3 月	112,681.00	332,702,520.55	603,618,403.75
重庆荣昌·礼悦东方	2018 年 12 月	2022 年 3 月	397,463.00	1,395,785,134.20	1,821,338,371.43
重庆大足·集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 4 月	60,000.00	409,232,020.85	264,972,815.49
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年 5 月	2021 年 11 月	125,000.00	914,991,185.01	623,158,650.16
金科贝蒙·湖山壹号	2019 年 4 月	2021 年 7 月	100,000.00	700,662,480.52	451,256,418.70
重庆·棠悦府	2019 年 7 月	2022 年 8 月	235,870.00	1,340,879,279.09	649,571,614.14
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年 10 月	2022 年 9 月	259,959.39	473,544,883.96	
重庆万州·金科观澜	2015 年 6 月	2021 年 5 月	396,553.00	724,604,900.26	539,906,438.58
云阳·集美江悦一期	2018 年 9 月	2021 年 10 月	106,019.00	493,793,962.23	371,523,975.23
云阳·集美江悦二期	2019 年 11 月	2022 年 2 月	109,385.00	464,721,914.93	259,214,183.84
重庆开县·集美江畔 A 区	2019 年 6 月	2021 年 6 月	100,937.83	715,797,147.36	493,123,690.22
重庆开县·雍景台	2018 年 10 月	2021 年 7 月	170,000.00	610,385,697.62	1,034,594,235.13
重庆梁平·集美东方	2018 年 12 月	2021 年 12 月	164,736.00	467,739,922.70	728,668,432.71
达州·集美嘉悦	2020 年 7 月	2022 年 7 月	155,255.94	509,034,746.95	
遵义·金科集美东方（二期）	2019 年 9 月	2021 年 11 月	174,099.19	710,638,734.32	525,421,027.24
遵义·金科白鹭湖	2018 年 6 月	2021 年 6 月	93,394.00	251,190,344.50	576,746,297.78
遵义·金科万麓府	2019 年 7 月	2021 年 11 月	256,555.00	615,365,602.82	517,984,888.45
遵义·金科集美翰林府	2018 年 5 月	2021 年 4 月	86,790.00	393,144,391.29	630,659,792.31
遵义·金科汇川城	2019 年 9 月	2021 年 10 月	128,847.45	400,502,078.72	272,992,736.51
贵阳·东方天悦（一期）	2019 年 6 月	2021 年 2 月	107,418.59	441,594,883.00	267,758,701.08
贵州·九华鄰云	2018 年 7 月	2021 年 5 月	247,143.00	1,811,720,005.25	1,628,817,462.42

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
贵阳•中泰天境	2019 年 6 月	2021 年 9 月	216,109.00	683,479,601.17	447,631,175.77
雅安•金科集美书香府	2019 年 6 月	2021 年 11 月	125,956.00	731,923,280.27	617,181,932.74
成都•温江金科博翠湾	2019 年 11 月	2022 年 5 月	190,000.00	1,267,091,586.14	849,791,405.55
攀枝花•金科集美阳光	2018 年 6 月	2021 年 3 月	261,876.00	624,407,648.10	1,071,378,672.47
广汉•金科集美水岸	2018 年 11 月	2022 年 7 月	225,561.00	532,081,265.67	1,214,812,205.76
合川•集美江山	2018 年 12 月	2021 年 6 月	228,885.00	601,864,374.10	1,039,342,606.93
资阳•集美天悦	2019 年 1 月	2021 年 4 月	170,000.00	772,898,244.10	836,375,357.78
广安•金科集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 5 月	132,585.35	576,245,876.89	695,480,781.47
宜宾•集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 3 月	199,186.37	967,287,867.93	673,485,621.61
郫都•集美天宸	2019 年 5 月	2021 年 8 月	100,716.28	817,044,724.96	600,863,746.74
达州•集美天宸	2019 年 12 月	2022 年 3 月	156,178.67	875,593,932.93	1,744,864.20
广安•金科集美天宸三期	2019 年 12 月	2022 年 2 月	143,081.00	637,835,712.98	8,355,045.37
宜宾•金科城	2020 年 2 月	2022 年 9 月	360,680.38	1,293,190,381.69	
成都•金科博翠山	2020 年 7 月	2022 年 10 月	254,779.03	1,354,843,308.48	
成都•金科中梁美院	2020 年 7 月	2023 年 3 月	273,436.67	1,490,384,279.44	
德阳•集美公馆	2020 年 6 月	2022 年 8 月	163,900.92	801,397,473.01	
宜宾•集美江山	2020 年 6 月	2022 年 12 月	262,280.08	1,081,747,487.99	
遂宁•集美嘉悦	2019 年 1 月	2021 年 3 月	169,939.43	708,616,254.16	1,084,799,372.61
内江•集美天宸	2018 年 9 月	2021 年 2 月	223,128.00	568,441,915.46	1,032,490,325.69
内江•集美星辰	2019 年 6 月	2021 年 9 月	194,471.00	889,708,723.75	58,484,495.22
内江•金科翡翠公园	2019 年 3 月	2021 年 4 月	210,000.00	1,166,406,715.10	776,637,563.91
南充•金科集美天悦	2019 年 6 月	2021 年 4 月	89,545.43	600,636,694.65	381,848,569.33

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
南充•集美嘉悦	2019 年 8 月	2021 年 3 月	99,852.71	614,068,728.09	454,263,153.37
咸阳•金科世界城	2014 年 11 月	2021 年 12 月	328,125.00	585,949,780.11	1,161,016,640.69
西安•博翠天宸	2019 年 11 月	2022 年 1 月	420,854.48	1,083,888,145.69	645,650,577.77
安康•金科集美郡	2019 年 10 月	2022 年 4 月	183,798.00	620,948,448.61	299,035,332.72
咸阳•金科集美嘉悦	2020 年 9 月	2022 年 12 月	693,420.45	2,025,753,430.39	
天津•金科天湖（南苑）	2017 年 12 月	2021 年 4 月	218,111.00	1,544,192,998.40	1,332,178,959.99
天津•金科博翠湾	2017 年 6 月	2021 年 9 月	464,640.00	3,892,574,233.16	3,433,159,872.12
天津•观澜	2018 年 9 月	2021 年 7 月	212,696.47	1,394,622,945.57	1,322,284,722.46
天津•集美雍阳	2019 年 6 月	2021 年 9 月	274,260.00	1,736,440,476.13	1,390,936,834.50
天津•集美天城	2018 年 6 月	2021 年 9 月	97,976.00	537,172,867.27	315,153,886.51
天津•渠阳府	2018 年 9 月	2021 年 7 月	98,000.00	545,730,260.69	438,875,125.40
邯郸•金科碧桂园翡翠蓝珊	2019 年 8 月	2022 年 9 月	134,614.01	517,340,812.99	368,781,014.81
石家庄•金科集美郡	2019 年 2 月	2021 年 8 月	94,823.93	745,572,259.87	609,416,928.72
沈阳•集美天城	2018 年 9 月	2021 年 12 月	274,381.00	1,200,001,214.99	1,416,092,972.07
沈阳•集美东方	2019 年 12 月	2022 年 7 月	138,277.79	923,791,147.87	214,852.42
沈阳•星空之城	2020 年 9 月	2022 年 10 月	392,648.89	564,082,539.12	
无锡•财富商业广场	2013 年 1 月	2022 年 3 月	260,842.00	721,633,502.85	570,352,959.96
无锡•蠡湖一号三期	2017 年 12 月	2021 年 6 月	398,406.00	314,666,399.23	2,712,590,059.56
宜兴•金科洺里	2019 年 10 月	2021 年 12 月	168,033.00	1,146,363,766.75	942,870,614.27
苏州•浅棠平江	2018 年 7 月	2021 年 4 月	470,361.57	2,736,883,263.12	3,746,670,623.42
苏州•四季春晓	2018 年 12 月	2021 年 9 月	213,122.00	1,793,416,790.99	1,660,376,003.78
平湖•海樾风华	2019 年 5 月	2021 年 5 月	75,000.00	517,214,148.44	401,654,967.97

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
张家港·锦鲤花园	2019 年 8 月	2022 年 5 月	141,008.00	1,081,283,014.22	880,034,830.05
苏州·印象平江花园	2020 年 10 月	2023 年 3 月	269,131.93	1,829,417,088.52	
合肥·四季春晓	2020 年 4 月	2022 年 7 月	91,732.55	661,240,105.86	
合肥·天宸花园	2017 年 11 月	2021 年 8 月	490,972.00	2,082,552,299.79	2,563,647,064.98
合肥·都荟大观	2018 年 10 月	2021 年 3 月	215,646.00	1,340,801,213.98	1,636,259,220.06
合肥·金美花园	2019 年 9 月	2021 年 11 月	95,563.00	714,552,775.99	622,039,538.40
南京·金科观天下山庄	2017 年 4 月	2022 年 12 月	192,762.19	1,189,596,193.51	916,075,645.38
镇江·金科祥生悦园	2019 年 7 月	2021 年 9 月	90,011.20	504,450,588.26	443,934,895.39
泰兴·金科集美雅苑	2019 年 6 月	2021 年 6 月	133,728.00	826,688,677.06	623,748,828.60
南京·山和宸园	2020 年 4 月	2022 年 12 月	343,322.44	2,457,610,131.70	
南京·熹樾花园	2020 年 10 月	2023 年 6 月	228,956.65	1,181,443,552.76	
阜阳·集美阳光	2019 年 5 月	2021 年 12 月	71,643.18	544,482,215.38	358,204,252.99
阜阳·一方城	2019 年 5 月	2021 年 12 月	280,211.00	1,351,165,396.26	1,152,337,240.87
盐城·集美望湖公馆-A	2019 年 3 月	2022 年 1 月	71,902.00	502,491,469.60	291,894,359.63
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年 6 月	2022 年 1 月	334,420.00	913,991,202.75	833,146,138.67
宿迁·都会之光花园	2019 年 10 月	2022 年 4 月	293,911.00	1,478,096,464.07	1,044,947,782.38
淄博·金科集美天辰	2018 年 11 月	2021 年 4 月	323,077.00	1,248,600,196.27	689,357,871.53
济南·金科世界城	2017 年 12 月	2021 年 4 月	747,260.00	2,207,642,989.07	2,116,156,366.27
济南·澜山公馆	2016 年 11 月	2021 年 2 月	220,408.00	877,186,422.03	1,093,616,878.76
泰安·桃花源	2017 年 9 月	2021 年 8 月	221,307.00	923,310,599.38	986,626,119.42
济南·东方博翠	2018 年 8 月	2021 年 12 月	422,024.00	3,977,496,765.16	3,587,340,481.29
淄博·金科集美嘉亿	2019 年 5 月	2022 年 3 月	180,456.25	1,000,199,576.76	771,940,050.23

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
聊城•金科集美壹品	2019 年 7 月	2022 年 12 月	157,673.00	829,386,795.14	691,995,626.43
济南•集美天悦	2019 年 9 月	2022 年 6 月	272,889.00	1,623,122,146.22	1,355,476,969.72
聊城•翰林天悦	2020 年 10 月	2023 年 8 月	176,557.18	701,175,086.01	
烟台•博翠山	2019 年 4 月	2021 年 3 月	210,870.00	753,544,686.40	611,766,171.39
枣庄•金科恒信集美天宸	2019 年 11 月	2022 年 8 月	136,900.00	656,771,691.60	841,383,420.49
日照•金科集美景致	2019 年 8 月	2021 年 9 月	104,806.00	629,122,054.88	482,605,677.48
青岛•金科弘阳集美时光	2020 年 12 月	2022 年 12 月	176,940.31	708,550,010.20	
日照•金科集美万象	2020 年 10 月	2023 年 11 月	94,135.21	430,143,296.74	
武汉•金科城	2017 年 9 月	2021 年 3 月	875,755.00	5,136,745,430.95	6,491,307,741.55
枣阳•金科观天下	2019 年 5 月	2021 年 5 月	55,134.00	453,705,545.92	334,765,896.63
金科•集美书院	2020 年 3 月	2022 年 6 月	155,000.00	732,344,906.71	
宜昌•云玺台	2020 年 9 月	2022 年 5 月	204,522.89	898,119,874.28	
金科•桃湖美镇	2020 年 9 月	2022 年 10 月	384,953.58	675,195,782.24	
荆州•博翠江樾	2020 年 9 月	2023 年 1 月	100,059.71	434,684,335.00	
武汉•镜湖里	2018 年 11 月	2025 年 1 月	543,710.00	1,361,577,591.76	1,293,167,814.31
孝感•金科集美府	2019 年 12 月	2021 年 11 月	111,145.00	487,182,108.96	238,440,573.49
浏阳•天湖新城	2011 年 10 月	2021 年 4 月	175,338.00	763,020,452.16	755,263,804.65
株洲•集美雅郡	2018 年 8 月	2021 年 4 月	103,000.00	566,393,696.63	637,436,811.91
岳阳•集美东方	2018 年 12 月	2021 年 5 月	136,844.00	736,814,263.93	507,394,561.59
永州•桃李郡	2019 年 6 月	2021 年 6 月	137,289.71	731,510,136.84	527,102,277.00
长沙•金科美苑	2019 年 6 月	2021 年 4 月	160,158.00	695,210,355.84	484,214,325.96
益阳•金科集美东方	2019 年 6 月	2021 年 6 月	148,664.78	801,331,962.25	613,094,136.66

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万元）	期末数	期初数
汨罗·金科集美览秀	2019 年 11 月	2021 年 9 月	150,000.00	401,830,297.23	22,526,204.64
郴州·金科郡	2020 年 3 月	2022 年 5 月	129,186.58	577,961,760.71	
昆明·集美玉溪天宸	2019 年 4 月	2022 年 10 月	390,000.00	977,207,980.17	795,677,352.47
玉溪·桃李郡	2019 年 4 月	2021 年 4 月	72,000.00	494,342,258.53	346,960,189.33
昆明·集美玉溪星台	2019 年 4 月	2022 年 6 月	70,460.00	460,917,298.51	357,768,058.72
昆明·集美玉溪星辰、天玺	2019 年 4 月	2021 年 3 月	171,000.00	1,224,288,420.76	950,090,851.91
普洱·珑樾府	2019 年 4 月	2021 年 6 月	80,000.00	432,774,302.60	318,408,692.56
云南·金科集美天樾	2019 年 7 月	2021 年 12 月	168,188.00	577,531,133.48	347,000,362.50
昭通·集美星海	2020 年 9 月	2023 年 1 月	185,583.18	544,900,142.39	
南宁·金科观天下	2017 年 4 月	2021 年 4 月	367,150.00	684,354,683.01	1,896,703,148.10
玉林·金科集美天樾	2019 年 5 月	2021 年 6 月	82,537.39	543,180,243.38	389,641,895.38
桂林·集美东方一期	2019 年 5 月	2021 年 9 月	245,073.00	516,078,752.65	345,246,053.50
柳州·金科集美天悦	2018 年 8 月	2021 年 4 月	100,000.00	478,319,982.04	665,691,978.46
南宁·金科博翠江山	2019 年 5 月	2021 年 5 月	80,000.00	487,783,252.90	378,416,060.60
南宁·金科博翠湾	2019 年 5 月	2022 年 8 月	105,000.00	597,060,954.09	522,582,682.73
南宁·金科博翠天宸	2019 年 9 月	2021 年 11 月	91,154.00	643,860,802.10	488,063,306.51
贵港·博园府	2019 年 6 月	2022 年 4 月	253,570.00	979,742,388.43	834,485,267.90
金科·中原	2016 年 1 月	2022 年 5 月	3,600,000.00	3,498,214,845.12	1,342,210,066.98
许昌·芙蓉天宸	2018 年 7 月	2021 年 3 月	130,317.87	935,215,906.96	689,006,241.08
南阳·金科集美晴洲	2019 年 4 月	2021 年 12 月	100,000.00	852,210,478.32	612,182,815.92
洛阳·金科绿都天宸	2019 年 2 月	2021 年 12 月	279,706.00	1,763,472,157.49	1,530,522,347.09
荥阳·金科集美公馆	2019 年 5 月	2021 年 8 月	104,234.32	660,137,143.71	487,475,427.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万 元）	期末数	期初数
许昌•鹿鸣帝景项目	2019 年 8 月	2023 年 1 月	180,000.00	1,090,916,990.41	820,809,926.00
金科•博翠东方	2019 年 12 月	2022 年 7 月	116,500.00	618,543,418.79	470,710,265.59
南阳•桃李郡	2020 年 6 月	2022 年 11 月	88,086.18	460,966,561.54	
汕头•博翠府	2020 年 2 月	2022 年 4 月	214,128.65	1,040,563,498.89	
佛山•金科天辰湾公馆	2018 年 8 月	2021 年 6 月	104,221.00	773,148,105.99	589,747,575.71
佛山•山宜水富花园	2018 年 8 月	2021 年 3 月	263,480.00	1,331,638,462.41	1,067,407,554.16
广州•金科集美岭秀	2018 年 9 月	2022 年 8 月	294,187.00	2,073,793,153.33	1,776,221,230.88
佛山•金科美湾花园	2018 年 8 月	2021 年 5 月	234,621.00	1,497,076,678.22	1,123,239,468.16
广州•金科博翠明珠	2019 年 2 月	2021 年 7 月	194,275.96	1,428,425,894.78	1,206,732,726.07
韶关•集美江山	2020 年 6 月	2021 年 12 月	113,093.52	442,117,794.06	
佛山•金科城	2020 年 7 月	2022 年 7 月	382,869.61	1,738,302,598.92	
南昌•金科集美阳光	2017 年 11 月	2021 年 3 月	178,119.00	784,975,349.56	1,648,403,363.35
南昌•金科集美九龙湖	2018 年 12 月	2021 年 9 月	171,195.08	737,148,138.87	1,219,194,421.60
南昌•集美阳光天宸项目	2019 年 4 月	2021 年 10 月	212,272.00	1,478,165,891.48	1,256,381,679.64
瑞金•金科高速集美天宸	2019 年 6 月	2021 年 7 月	70,712.00	465,829,484.46	345,970,614.85
景德镇•金科华地紫园	2019 年 8 月	2021 年 5 月	122,164.16	709,939,084.10	556,357,560.42
赣州•金科高速集美天宸•御玺	2020 年 6 月	2022 年 8 月	108,467.72	464,913,381.76	
南昌•金科世茂•观澜府	2020 年 9 月	2022 年 6 月	281,468.54	792,720,751.63	
杭州•博翠府	2018 年 3 月	2021 年 2 月	251,900.00	2,004,997,087.77	1,883,873,682.46
杭州•钱塘博翠	2019 年 2 月	2022 年 3 月	527,071.00	4,103,486,125.47	3,855,901,331.58
杭州•金科泰都	2018 年 12 月	2021 年 12 月	584,098.00	4,231,134,465.27	3,883,859,563.73

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资（万元）	期末数	期初数
温州·集美华庭	2019 年 5 月	2021 年 8 月	145,200.00	1,103,350,846.30	845,996,729.14
温州·耀江湾	2019 年 9 月	2021 年 10 月	77,898.00	642,969,537.42	495,915,848.32
温州·文荟里	2020 年 8 月	2022 年 12 月	78,525.57	420,092,529.54	
杭州·金科时代天悦	2020 年 11 月	2023 年 4 月	205,448.73	941,283,907.06	
宁波·玖樾里	2019 年 4 月	2021 年 10 月	166,974.00	1,571,512,931.99	1,366,285,854.57
绍兴·金科杭越府	2019 年 11 月	2022 年 4 月	233,504.00	1,098,256,503.88	902,287,584.04
绍兴·则水牌项目	2020 年 12 月	2023 年 6 月	592,513.87	3,260,526,932.63	
山西·博翠天宸	2019 年 5 月	2021 年 6 月	404,188.00	1,910,253,286.07	1,381,905,746.36
山西·智慧科技城	2018 年 11 月	2021 年 6 月	209,983.00	432,484,665.75	572,249,643.66
潍坊·礼悦东方	2019 年 11 月	2021 年 6 月	120,353.00	488,114,959.02	1,775,958.90
江津·集美城	2019 年 9 月	2021 年 11 月	330,000.00	765,955,917.02	11,056.00
其他汇总[注 2]				11,111,177,916.08	49,040,417,971.17
合 计				198,893,529,702.06	192,394,659,186.33

[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）	期末数	期初数
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年 3 月	2022 年 7 月	120,598.00	261,174,700.00	
重庆万州·香山缘项目	2021 年 7 月	2022 年 7 月	110,000.00	282,069,600.00	
济南·金科世界城	2022 年 1 月	2024 年 3 月	44,779.11	324,599,487.21	
枣庄·金科恒信集美天宸	2021 年 4 月	2022 年 12 月	124,503.56	451,256,000.00	
天津·观澜	2022 年 4 月	2024 年 8 月	229,303.79	124,462,266.15	

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
廊坊·集美书香	2021 年 2 月	2024 年 8 月	130,900.00	563,686,029.94	
亳州·金科府	2022 年 3 月	2023 年 9 月	140,750.64	290,690,532.47	
徐州·汉王小镇	2021 年 10 月	2024 年 1 月	458,705.20	926,915,800.00	
颍上·云湖春晓	2021 年 1 月	2023 年 8 月	98,738.57	114,235,769.78	
临泉·集美云璟	2021 年 4 月	2023 年 7 月	73,758.62	113,241,064.20	
信阳·金科集美五里	2021 年 2 月	2023 年 4 月	121,450.50	385,000,000.00	
其他汇总[注 2]				439,786,374.74	2,187,249,600.00
合 计				4,277,117,624.49	2,187,249,600.00

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

[注 2]由于公司开发项目数量较多，本报告期按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
郴州·金科城	2020 年 9 月	149,237,238.34	330,796,047.50	236,149,390.04	243,883,895.80
成都·金科博翠粼湖	2019 年 12 月	921,128,540.85		901,277,325.93	19,851,214.92
成都·金科博翠天宸	2020 年 7 月	1,203,430,258.94	1,346,348,489.16	2,075,969,273.52	473,809,474.58
丰都·金科黄金海岸	2020 年 12 月	111,400,585.83	654,336,461.76	533,904,153.23	231,832,894.36
涪陵·金科中央公园城	2020 年 12 月	81,369,814.40	621,614,491.27	308,177,144.27	394,807,161.40
合肥·半岛壹号	2020 年 12 月	314,656,922.30	954,969,810.34	952,154,618.53	317,472,114.11
合肥·海悦东方花园	2020 年 6 月	190,322,550.43	823,500,133.63	631,541,627.00	382,281,057.06
合肥·天宸花园	2020 年 11 月	1,324,123,624.69	683,663,666.96	1,865,546,641.26	142,240,650.39
济南·澜山公馆	2020 年 9 月	183,589.99	468,747,612.87	388,110,078.83	80,821,124.03
柳州·金科天宸	2020 年 5 月	50,123,977.57	591,109,895.71	585,153,522.25	56,080,351.03

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
泸州•金科博翠湾	2020 年 12 月	117,935,588.88	1,840,986,393.89	1,179,043,179.60	779,878,803.17
南充•集美天宸	2020 年 5 月		349,240,476.11	277,746,081.30	71,494,394.81
南宁•金科观天下	2020 年 12 月	44,179,897.07	1,585,975,235.18	996,228,213.01	633,926,919.24
内江•公园王府	2020 年 12 月	145,041,687.00	906,271,322.01	772,422,499.69	278,890,509.32
青岛•金科阳光美镇	2020 年 1 月	73,038,860.80	1,005,347,094.31	1,008,316,334.17	70,069,620.94
遂宁•金科美湖湾香山	2020 年 3 月	350,236,604.82	350,973,457.45	160,299,613.71	540,910,448.56
泰安•桃花源	2020 年 9 月	50,534,525.87	234,307,524.80	234,408,051.40	50,433,999.27
北京•金科天玺	2017 年 8 月	468,752,878.46		168,299,631.77	300,453,246.69
北京•金科中心	2018 年 8 月	513,360,778.75		75,585,989.85	437,774,788.90
无锡•蠡湖一号三期	2020 年 10 月	112,427,417.40	2,709,913,157.82	2,515,087,964.63	307,252,610.59
西安•金科天籁城	2018 年 11 月	167,023,937.60		28,327,567.46	138,696,370.14
咸阳•金科世界城	2020 年 12 月	43,575,466.84	1,050,331,962.08	1,083,108,807.64	10,798,621.28
永川•金科集美天宸	2020 年 5 月	67,810,526.73	691,522,483.24	587,021,838.32	172,311,171.65
云阳•金科世界城	2020 年 12 月	232,924,608.17	476,949,795.56	416,248,769.79	293,625,633.94
长寿•金科世界城	2020 年 12 月	175,501,188.47	500,901,793.63	555,861,306.67	120,541,675.43
重庆•集美锦湾	2020 年 6 月	177,283,312.81	494,769,279.90	399,268,871.22	272,783,721.49
重庆•金科城	2020 年 3 月	226,322,539.18	536,382,037.30	471,248,800.70	291,455,775.78
重庆•金科集美阳光	2020 年 12 月	59,414,956.35	2,022,680,134.42	1,507,068,216.59	575,026,874.18
重庆•金科九曲河	2020 年 8 月	839,492,193.67	672,369,902.93	811,159,488.12	700,702,608.48
重庆•金科廊桥水乡	2019 年 4 月	431,838,039.42		55,093,253.08	376,744,786.34
重庆•金科天元道（一期）	2020 年 1 月	244,569,289.03	322,241,327.41	234,721,963.50	332,088,652.94
重庆•金科御临河	2020 年 7 月	125,549,641.53	801,932,950.40	499,562,111.25	427,920,480.68

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•两江健康科技新城	2020 年 9 月	288,015,599.81	182,229,288.14	130,492,209.73	339,752,678.22
重庆•南川金科世界城	2020 年 12 月	184,992,313.12	180,205,133.63	184,326,247.50	180,871,199.25
重庆•天元道宗地二	2019 年 12 月	244,375,809.61	18,129,383.89	34,839,182.10	227,666,011.40
重庆•巫山金科城	2020 年 11 月	227,295,159.87	804,196,299.41	742,570,591.93	288,920,867.35
重庆•西永天宸二期	2020 年 4 月	213,792,202.60	702,697,287.73	672,298,711.16	244,190,779.17
重庆•西永天宸一期	2020 年 5 月	377,050,982.22	184,197,614.77	360,140,198.17	201,108,398.82
重庆北碚•集美嘉悦 M07/08	2020 年 5 月	163,196,625.85	363,160,782.81	376,429,358.58	149,928,050.08
重庆璧山•博翠天悦	2020 年 3 月	5,795,724.00	327,340,552.76	295,794,562.88	37,341,713.88
重庆江津•集美郡	2020 年 10 月	132,100,399.24	800,843,199.61	744,806,475.43	188,137,123.42
重庆开县•金科博翠江岸	2020 年 11 月	67,069,453.79	428,749,016.92	342,668,196.87	153,150,273.84
重庆南川•金科世界城三期	2020 年 6 月	3,752,925.33	824,409,135.10	523,649,339.40	304,512,721.03
重庆万州•金科观澜	2019 年 1 月	267,105,340.49	1,873,689.09	13,934,153.87	255,044,875.71
遵义•金科集美天宸	2020 年 6 月	6,284,418.61	496,563,960.23	482,895,938.96	19,952,439.88
江津•集美东方	2020 年 12 月		629,925,771.47	421,841,516.35	208,084,255.12
重庆•金科朗廷雅筑	2020 年 9 月		875,348,268.24	584,301,687.61	291,046,580.63
重庆北碚•集美嘉悦 M01	2020 年 12 月		1,895,577,503.13	1,059,309,721.72	836,267,781.41
重庆•金科时代中心	2020 年 12 月	31,064,877.11	815,523,104.33	5,396,603.36	841,191,378.08
重庆•博翠长江	2020 年 6 月		970,484,506.75	800,788,102.51	169,696,404.24
重庆涪陵•金科博翠府项目	2020 年 6 月		699,148,246.82	564,454,632.23	134,693,614.59
长寿•集美文苑	2020 年 5 月		436,786,887.80	319,895,589.97	116,891,297.83
忠县•金科集美江山	2020 年 9 月	59,728,464.26	593,169,068.27	433,671,036.10	219,226,496.43
重庆涪陵•金科大都会	2020 年 10 月		474,913,906.95	256,119,970.73	218,793,936.22

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆綦江·御景江湾	2020 年 3 月		576,100,442.42	360,802,651.17	215,297,791.25
重庆万州·金科观澜-1 期	2020 年 9 月	2,996,331.44	777,572,746.19	529,408,800.16	251,160,277.47
重庆梁平·集美东方	2020 年 12 月		519,933,173.34	419,402,988.62	100,530,184.72
遵义·金科白鹭湖	2020 年 10 月		513,641,582.82	267,359,179.84	246,282,402.98
成都·金科博翠府	2020 年 9 月		1,405,078,044.17	1,230,259,130.03	174,818,914.14
泸州·金科集美天宸	2020 年 9 月		820,819,955.79	660,659,009.66	160,160,946.13
成都·集美学府	2020 年 5 月		449,717,187.98	288,934,656.37	160,782,531.61
广汉·金科集美水岸	2020 年 9 月		868,530,100.78	609,800,157.11	258,729,943.67
合川·集美江山	2020 年 12 月	62,265,203.26	838,334,005.20	549,410,175.06	351,189,033.40
遂宁·集美嘉悦	2020 年 12 月		496,310,726.96	300,074,486.88	196,236,240.08
内江·集美天宸	2020 年 8 月		785,444,187.61	458,424,928.88	327,019,258.73
遂宁·金科美湖湾	2020 年 6 月	136,045,692.62	97,422,887.79	99,489,949.89	133,978,630.52
遂宁·集美天宸	2020 年 12 月		550,584,624.50	267,575,351.79	283,009,272.71
唐山·金科集美郡	2020 年 12 月		1,050,879,920.09	943,116,156.21	107,763,763.88
无锡·金集美筑	2020 年 11 月		781,958,875.24	607,780,554.21	174,178,321.03
嘉善·集美嘉禾	2020 年 12 月	51,953,395.71	545,167,913.02	354,049,107.27	243,072,201.46
苏州·浅棠平江	2020 年 5 月		1,245,171,563.87	892,482,364.80	352,689,199.07
苏州·源江筑	2020 年 11 月		1,578,302,590.33	1,123,396,114.97	454,906,475.36
南京·博翠花园	2020 年 10 月		1,255,613,892.69		1,255,613,892.69
武汉·金科城	2020 年 12 月		2,242,677,517.64	1,631,618,715.19	611,058,802.45
长沙·金科时代中心	2020 年 4 月	68,744,501.09	610,076,014.34	549,088,981.41	129,731,534.02
佛山·金科博翠天下	2020 年 10 月		2,526,521,093.54	109,247,095.82	2,417,273,997.72

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南昌·金科集美阳光	2020 年 7 月		1,128,982,130.14	971,578,703.17	157,403,426.97
赣州·金科集美公馆	2020 年 10 月		801,080,049.16	405,099,573.34	395,980,475.82
南昌·金科集美九龙湖	2020 年 12 月		713,087,666.56	611,708,286.66	101,379,379.90
重庆·琅樾江山	2020 年 12 月	22,638,166.84	1,294,517,805.27	1,247,198,962.62	69,957,009.49
其他汇总[注 2]		7,565,207,853.38	17,769,939,357.21	17,747,351,243.05	7,587,795,967.54
合 计		19,194,262,482.44	77,977,121,600.14	65,100,053,679.67	32,071,330,402.91

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

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

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·茶园世界城	14,979,568.20		469,204.80	14,510,363.40
涪陵·金科天湖小镇	3,053,980.85		102,337.92	2,951,642.93
长寿·金科世界城	1,958,414.48	5,914,911.79	247,969.06	7,625,357.21
浏阳·天湖新城	22,516,033.01		740,187.84	21,775,845.17
苏州·枫景颐庭	117,628,808.76		23,287,326.40	94,341,482.36
重庆永川·金科中央公园城	42,976,514.01		1,129,171.14	41,847,342.87
荣昌·金科世界城	6,247,860.10		91,347.45	6,156,512.65
重庆·江津金科世界城		18,287,016.66	206,356.70	18,080,659.96
重庆·江津中央公园城		20,191,733.31	416,836.41	19,774,896.90
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08		56,827,666.23		56,827,666.23
涪陵·金科中央公园城		12,989,777.18		12,989,777.18
重庆涪陵·金科大都会		11,764,449.20		11,764,449.20

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆大足•金科中央公园城		10,050,661.47	27,529.13	10,023,132.34
苏州•新弘金科嘉颐苑[注 1]	58,500,722.34		58,500,722.34	
湖南•长沙科技新城[注 1]	25,325,017.58		25,325,017.58	
其他汇总[注 2]	3,252,798.20	3,720,294.67	3,138,098.62	3,834,994.25
合 计	296,439,717.53	139,746,510.51	113,682,105.39	322,504,122.65

[注 1]本报告期不再纳入合并报表范围

[注 2]由于公司出租开发产品数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目进行汇总披露

(5) 截至 2020 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 79,665,937,387.00 元（2019 年：79,614,260,549.72 元）。

9. 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	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17
合 计	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17

（续上表）

项 目	期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	255,154,399.44	3,827,315.99	251,327,083.45
合 计	255,154,399.44	3,827,315.99	251,327,083.45

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十五)1(1)1)之说明

公司合同资产主要涉及公司与不同客户的建造合同。公司根据合同约定履行建造义务，并按照约定收取款项。当公司取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

(2) 合同资产本期的重大变动

项 目	2020 年 12 月 31 日
-----	------------------

年初金额	255,154,399.44
年初确认的合同资产于本年结算	-51,948,721.44
由于履约进度计量的变化而增加的金额	1,779,672,487.60
本年增加并结算金额	-1,009,542,263.57
年末金额	973,335,902.03

(3) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销或核销	其他	
按组合计提	3,827,315.99	7,619,256.87					11,446,572.86
小 计	3,827,315.99	7,619,256.87					11,446,572.86

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	583,376,591.67	8,750,648.87	1.50
联营、合营企业工程组合	245,836,517.61	245,836.52	0.10
其他组合	144,122,792.75	2,450,087.47	1.70
小 计	973,335,902.03	11,446,572.86	1.18

10. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,700,371,505.81		2,700,371,505.81	1,044,282,264.49		1,044,282,264.49
待转流转税金	6,769,391,181.09		6,769,391,181.09	5,844,779,485.99		5,844,779,485.99
待抵扣增值税	1,294,782,797.21		1,294,782,797.21	1,185,826,302.37		1,185,826,302.37

合 计	10,764,545,484.11		10,764,545,484.11	8,074,888,052.85		8,074,888,052.85
-----	-------------------	--	-------------------	------------------	--	------------------

[注]期初数与上期期末余额（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房地产销售	1,044,282,264.49	2,568,905,854.00	912,816,612.68		2,700,371,505.81
小 计	1,044,282,264.49	2,568,905,854.00	912,816,612.68		2,700,371,505.81

(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。

11. 债权投资

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	222,258,200.00				222,258,200.00
合 计	222,258,200.00				222,258,200.00

(续上表)

项 目	期初数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	216,497,850.00				216,497,850.00
合 计	216,497,850.00				216,497,850.00

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

12. 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
对联营企业投资	15,036,193,110.75		15,036,193,110.75

对合营企业投资	9,857,696,704.47		9,857,696,704.47
合 计	24,893,889,815.22		24,893,889,815.22

(续上表)

项 目	期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	7,557,621,234.88		7,557,621,234.88
对合营企业投资	6,208,726,362.80		6,208,726,362.80
合 计	13,766,347,597.68		13,766,347,597.68

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十五)1(1)1 之说明

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	1,115,908,193.95		637,500,000.00	480,941,371.55	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	257,362,822.28			-6,547,943.14	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	517,298,606.79	26,853,945.00		5,455,199.58	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	343,644,766.60			-2,724,087.34	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	470,801,131.92	347,765,900.00		45,079,278.65	11,211,962.46
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	766,633,189.16			-15,334,090.88	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）		716,123,411.76		3,650,309.42	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）		479,742,533.67		6,134,819.12	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）		471,981,852.07		5,629,569.08	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	193,329,211.82	267,000,000.00		-24,753,659.76	

被投资 单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整
山东爱丽舍置业有限公司 (以下简称山东爱丽舍)		248,832,528.95			
重庆金煜辉房地产开发有限 公司(以下简称重庆金煜辉)		356,383,976.24		269,617.13	
其他-合营企业	2,543,748,440.28	1,140,982,119.95	874,680,986.67	957,238,295.80	
小 计	6,208,726,362.80	4,055,666,267.64	1,512,180,986.67	1,455,038,679.21	11,211,962.46
联营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公 司(以下简称鑫海汇置业)	253,380,486.26			2,110,555.15	
成都圳钰商贸有限公司(以 下简称成都圳钰)	685,918,620.99			-7.78	
上海臻墨利房地产开发有限 公司(以下简称上海臻墨利)	899,995,241.94			-112,941.38	
常熟金宸房地产开发有限公 司(以下简称常熟金宸)	380,363,536.37			-8,351,036.11	
常州市美科房地产发展有限 公司(以下简称常州美科)	393,953,457.02		2,713,226.00	-15,549,697.55	
茂名市茂南区金晓房地产开 发有限公司(以下简称茂名 金晓)	316,502,644.60			-4,962,519.15	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司 (以下简称嘉兴锦峪)	734,815,709.17			91,602.52	
沈阳新希望新裕置业有限公 司(以下简称沈阳新希望新 裕)	268,000,760.69			-4,388,729.88	
杭州凯璨企业管理有限公司 (以下简称杭州凯璨)		305,300,000.00		-5,321,244.46	
台州世茂新里程置业有限公 司(以下简称台州世茂新里 程)		350,000,000.00		-23,343,542.09	
武汉市藩秀房地产开发有限 公司(以下简称武汉市藩秀)		249,500,000.00		-704,400.33	
襄阳金纶房地产开发有限公 司(以下简称襄阳金纶)		499,600,000.00		-10,653,740.58	
上海梁庞商业管理有限公司 (以下简称上海梁庞管理)		1,225,000,000.00		-153,704.25	
苏州平泰置业有限公司(以 下简称苏州平泰)		510,000,000.00		-506,269.12	

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
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）		578,974,200.00		-1,409,004.23	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）		515,721,443.60		8,015,605.35	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）		450,330,000.00		-1,540,715.55	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）		272,160,000.00		-12,603,836.41	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）		857,500,000.00		-838,801.11	
其他-联营企业	3,624,690,777.84	2,509,901,845.84	628,665,479.84	-72,202,149.19	
小计	7,557,621,234.88	8,323,987,489.44	631,378,705.84	-152,424,576.15	
合计	13,766,347,597.68	12,379,653,757.08	2,143,559,692.51	1,302,614,103.06	11,211,962.46

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）		292,813,223.47			666,536,342.03	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）					250,814,879.14	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）					549,607,751.37	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）					340,920,679.26	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）					874,858,273.03	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）					751,299,098.28	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					719,773,721.18	
合肥金骏美合房地产开发有限公司					485,877,352.79	

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		
司（以下简称合肥金骏美合）						
重庆金美圆房地产开发有限公司 （以下简称重庆金美圆）					477,611,421.15	
常州梁悦置业有限公司（以下简称 常州梁悦）					435,575,552.06	
山东爱丽舍置业有限公司（以下简 称山东爱丽舍）					248,832,528.95	
重庆金煜辉房地产开发有限公司 （以下简称重庆金煜辉）					356,653,593.37	
其他-合营企业		67,952,357.50			3,699,335,511.86	
小 计		360,765,580.97			9,857,696,704.47	
联营企业						
云南金科鑫海汇置业有限公司（以 下简称鑫海汇置业）					255,491,041.41	
成都圳钰商贸有限公司（以下简称 成都圳钰）					685,918,613.21	
上海臻墨利房地产开发有限公司 （以下简称上海臻墨利）					899,882,300.56	
常熟金宸房地产开发有限公司（以 下简称常熟金宸）					372,012,500.26	
常州市美科房地产发展有限公司 （以下简称常州美科）					375,690,533.47	
茂名市茂南区金晓房地产开发有 限公司（以下简称茂名金晓）					311,540,125.45	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下 简称嘉兴锦峪）					734,907,311.69	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以 下简称沈阳新希望新裕）					263,612,030.81	
杭州凯臻企业管理有限公司（以下 简称杭州凯臻）					299,978,755.54	
台州世茂新里程置业有限公司（以 下简称台州世茂新里程）					326,656,457.91	

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		
武汉市藩秀房地产开发有限公司 (以下简称武汉市藩秀)					248,795,599.67	
襄阳金纶房地产开发有限公司(以 下简称襄阳金纶)					488,946,259.42	
上海梁庞商业管理有限公司(以下 简称上海梁庞管理)					1,224,846,295.75	
苏州平泰置业有限公司(以下简称 苏州平泰)					509,493,730.88	
太仓兴裕置业有限公司(以下简称 太仓兴裕)					577,565,195.77	
常州金宸房地产开发有限公司(以 下简称常州金宸)	12,661,600.00				536,398,648.95	
无锡福阳房地产开发有限公司(以 下简称无锡福阳)					448,789,284.45	
徐州美城房地产发展有限公司(以 下简称徐州美城)					259,556,163.59	
贵州和极企业管理有限公司(以下 简称贵州和极)					856,661,198.89	
其他-联营企业		74,273,931.58			5,359,451,063.07	
小 计	12,661,600.00	74,273,931.58			15,036,193,110.75	
合 计	12,661,600.00	435,039,512.55			24,893,889,815.22	

13. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期 股利收入	本期从其他综合收益转入留存收 益的累计利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有限公司	115,456,732.98	115,456,732.98			
渤海银行股份有限公司	344,479,910.69				
小 计	459,936,643.67	115,456,732.98			

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有对渝商投资集团股份有限公司、渤海银行股份有限公司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

公司持有渤海银行股份有限公司股票的投资成本为 365,546,744.93 元（含交易费用 11,634,999.76 元），期末公允价值为 344,479,910.69 元，累计计入其他综合收益的公允价值变动金额为-21,066,834.24 元，扣除所得税后计入其他综合收益的净额为-15,800,125.68 元。

14. 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	5,584,226,300.00	2,739,877,637.62	8,324,103,937.62
本期变动			
加：外购			
存货转入[注 1]	125,087,839.05	170,140,094.64	295,227,933.69
在建工程后续投入		205,181,465.86	205,181,465.86
企业合并增加	3,978,050,150.31	309,842,265.64	4,287,892,415.95
其他转入[注 2]	386,466,600.00		386,466,600.00
减：处置	13,375,800.00		13,375,800.00
其他转出[注 2]		386,466,600.00	386,466,600.00
公允价值变动[注 3]	60,229,700.00	406,488,487.23	466,718,187.23
期末数	10,120,684,789.36	3,445,063,350.99	13,565,748,140.35

[注 1] 本期投资性房地产转换日公允价值与账面价值的差额 126,650,992.36 元，扣除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益

[注 2] 系以前年度在建的投资性房地产本期完工

[注 3] 本期开县金科酒店项目处置部分投资性房地产转出累计确认的公允价值变动损益 2,418,178.50 元

公司新增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有限公司评估，并由其出具《金科地产集团股份有限公司确定投资性房地产公允价值的资产评估项目资产评估报告》（重康评报字(2020)第 241 号）。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地产减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,576,902,000.00		16,786,900.00		1,593,688,900.00
重庆金科乐方	1,306,120,900.00		22,329,900.00		1,328,450,800.00
杭州博翠府商业公寓	378,617,800.00	7,848,800.00	614,900.00		387,081,500.00
两江健康科技城	364,240,500.00		3,614,700.00		367,855,200.00
蓝海领航商业公寓	434,976,900.00	79,152,400.00	65,972,100.00		580,101,400.00
金科天宸荟公寓及商业	1,874,338,900.00		7,370,800.00	4,846,800.00	1,876,862,900.00
金科滨江中心商业	440,673,915.97	90,051,100.00	12,428,569.96		543,153,585.93
金科时代中心商业	365,963,748.83	79,912,639.05	140,830,309.20		586,706,697.08
徐州汉王听泉小镇		309,842,265.64	191,165,634.36		501,007,900.00
昆明商业综合体项目-购物中心		2,632,207,315.27			2,632,207,315.27
慈溪商业综合体项目-购物中心		1,358,507,700.90			1,358,507,700.90
其他项目	1,582,269,272.82	230,779,594.64	5,604,373.71	8,529,000.00	1,810,124,241.17
合 计	8,324,103,937.62	4,788,301,815.50	466,718,187.23	13,375,800.00	13,565,748,140.35

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金收入
涪陵金科美邻广场	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	9,349,280.75
重庆金科乐方	大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	7,584,631.17
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,732.60	

两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	49,559.23	
蓝海领航商业公寓	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	81,786.44	2,321,073.39
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	44,362.43	8,412,130.84
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号	45,356.68	[注]
金科时代中心商业	重庆市两江新区龙韵路 1 号	27,460.22	[注]
徐州汉王听泉小镇	江苏省徐州市铜山区街道汉何路	78,564.30	[注]
昆明商业综合体项目-购物中心	广福路与陆广路交汇处红星宜居广场	155,547.11	49,400,727.81
慈溪商业综合体项目-购物中心	白沙路街道北三环东路 1888 号	111,006.54	18,642,181.74
其他项目		215,690.61	18,420,978.80
合 计		963,474.64	114,131,004.50

[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
西城大院商业	51,966,700.00	正在办理中
金科·观天下商业	128,444,800.00	正在办理中
两江健康科技城	43,584,872.65	正在办理中
金科仁里水乡	172,914,194.64	正在办理中
小 计	396,910,567.29	

(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（2021）第 103 号、重康评报字（2021）第 104 号、重康评报字（2021）第 105 号等评估报告书。

15. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	4,078,027,697.48	4,378,064,963.38
固定资产清理	158,797.56	
合 计	4,078,186,495.04	4,378,064,963.38

(2) 固定资产

1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
账面原值					
期初数	1,816,651,832.71	42,095,547.88	176,205,669.88	103,385,284.04	42,895,645.09
本期增加金额	15,096,567.90	7,872,403.72	14,002,753.10	6,975,926.37	3,241,739.49
1) 购置	6,623,246.18	7,838,215.34	13,074,766.10	5,830,435.11	2,417,123.02
2) 在建工程转入					
3) 企业合并增加		34,188.38	927,987.00	1,145,491.26	824,616.47
4) 存货转入	8,473,321.72				
本期减少金额	56,018,363.14	774,558.35	7,182,520.36	14,214,941.63	3,149,777.04
1) 处置或报废	56,018,363.14	774,558.35	5,967,058.18	13,878,311.42	2,775,129.57
2) 丧失控制权减少			1,215,462.18	336,630.21	374,647.47
3) 其他					
期末数	1,775,730,037.47	49,193,393.25	183,025,902.62	96,146,268.78	42,987,607.54
累计折旧					
期初数	173,342,574.43	17,457,792.99	97,474,543.51	57,922,727.52	30,078,701.60
本期增加金额	70,811,815.11	7,256,703.53	24,863,481.09	13,417,220.01	5,512,456.37
1) 计提	70,811,815.11	7,242,974.35	24,280,383.75	12,893,861.80	5,047,285.59
2) 企业合并增加		13,729.18	583,097.34	523,358.21	465,170.78
本期减少金额	1,250,912.82	533,621.31	4,863,047.79	10,711,810.88	1,987,382.42
1) 处置或报废	1,250,912.82	533,621.31	4,594,728.19	10,634,448.87	1,882,277.92
2) 丧失控制权减少			268,319.60	77,362.01	105,104.50
期末数	242,903,476.72	24,180,875.21	117,474,976.81	60,628,136.65	33,603,775.55
账面价值					
期末账面价值	1,532,826,560.75	25,012,518.04	65,550,925.81	35,518,132.13	9,383,831.99
期初账面价值	1,643,309,258.28	24,637,754.89	78,731,126.37	45,462,556.52	12,816,943.49

(续上表)

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	348,965,826.71	2,846,353,881.77	62,452,373.39	5,439,006,061.47
本期增加金额			11,052,063.27	58,241,453.85
1) 购置			2,169,760.78	37,953,546.53
2) 在建工程转入			8,882,302.49	8,882,302.49
3) 企业合并增加				2,932,283.11
4) 存货转入				8,473,321.72
本期减少金额		1,962,556.42	6,974,524.35	90,277,241.29
1) 处置或报废			6,958,628.47	86,372,049.13
2) 丧失控制权减少			15,895.88	1,942,635.74
3) 其他		1,962,556.42		1,962,556.42
期末数	348,965,826.71	2,844,391,325.35	66,529,912.31	5,406,970,274.03
累计折旧				
期初数	287,271,963.49	353,727,970.32	43,664,824.23	1,060,941,098.09
本期增加金额	39,185,941.95	120,064,620.21	8,066,800.24	289,179,038.51
1) 计提	39,185,941.95	120,064,620.21	8,066,800.24	287,593,683.00
2) 企业合并增加				1,585,355.51
本期减少金额			1,830,784.83	21,177,560.05
1) 处置或报废			1,827,050.35	20,723,039.46
2) 丧失控制权减少			3,734.48	454,520.59
期末数	326,457,905.44	473,792,590.53	49,900,839.64	1,328,942,576.55
账面价值				
期末账面价值	22,507,921.27	2,370,598,734.82	16,629,072.67	4,078,027,697.48
期初账面价值	61,693,863.22	2,492,625,911.45	18,787,549.16	4,378,064,963.38

2) 融资租入固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
发电及相关设备	806,587,687.16	159,879,268.41		646,708,418.75
小 计	806,587,687.16	159,879,268.41		646,708,418.75

3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	226,995,467.18	正在办理中
小 计	226,995,467.18	

(3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
其他设备	94,711.04	
家电设备	2,425.92	
电子设备	56,436.34	
运输设备	5,224.26	
小 计	158,797.56	

16. 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	31,725,023.06		31,725,023.06	247,179.49		247,179.49
合 计	31,725,023.06		31,725,023.06	247,179.49		247,179.49

17. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	58,423,559.51	59,202,990.14	11,510,990.73	129,137,540.38
本期增加金额		13,007,803.56	131,369.81	13,139,173.37

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
1) 购置		12,648,702.20		12,648,702.20
2) 企业合并增加		359,101.36	131,369.81	490,471.17
本期减少金额		576,116.71		576,116.71
1) 处置		519,571.33		519,571.33
2) 丧失控制权减少		56,545.38		56,545.38
期末数	58,423,559.51	71,634,676.99	11,642,360.54	141,700,597.04
累计摊销				
期初数	7,304,593.31	40,867,362.02	5,201,928.96	53,373,884.29
本期增加金额	1,481,273.56	8,730,554.75	3,762,562.83	13,974,391.14
1) 计提	1,481,273.56	8,580,715.87	3,661,949.17	13,723,938.60
2) 企业合并增加		149,838.88	100,613.66	250,452.54
本期减少金额		388,747.71		388,747.71
1) 处置		348,607.33		348,607.33
2) 丧失控制权减少		40,140.38		40,140.38
期末数	8,785,866.87	49,209,169.06	8,964,491.79	66,959,527.72
账面价值				
期末账面价值	49,637,692.64	22,425,507.93	2,677,868.75	74,741,069.32
期初账面价值	51,118,966.20	18,335,628.12	6,309,061.77	75,763,656.09

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
景峡第二风电场 C 区 200MW 项目	13,329,738.55	正在办理中
小 计	13,329,738.55	

18. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业 合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
庆科商贸	30,000.00				30,000.00
重庆新起点装饰工程有限公司	859,680.06				859,680.06
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
新疆华冉	483,776,339.06				483,776,339.06
德宏华江物业有限公司	418.20				418.20
重庆市顺盛诚勋物业管理有限公司	678,342.72				678,342.72
合 计	488,082,118.53				488,082,118.53

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81					98,151.81
庆科商贸	30,000.00					30,000.00
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 商誉减值测试过程

新疆华冉新能源发电资产组组合：

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	新能源发电资产及资产运营产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	102,409.40 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉 账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账	152,536.47 万元

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

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 10.38%（2019 年：10.29%），预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和风力发电行业预计总体规划、风电消纳、弃风率控制等发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

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

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的商誉资产组预计未来现金流量现值的资产评估报告》（重康评报字（2021）第 131 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值，商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对新能源发电资产组可收回金额的预计，与该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

19. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注 2]	期末数
装修费[注 1]	92,532,518.90	41,938,143.08	57,521,305.09	1,319,687.38	75,629,669.51
合 计	92,532,518.90	41,938,143.08	57,521,305.09	1,319,687.38	75,629,669.51

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期不再纳入合并范围导致减少

20. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数[注]	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	447,932,708.71	100,271,921.84	225,872,898.36	48,499,988.15
可抵扣亏损	4,574,562,824.36	1,100,943,146.32	3,555,470,559.44	866,088,529.71
内部交易未实现利润	638,257,202.19	159,564,300.55	645,546,205.96	161,386,551.49
其 他	3,420,076,739.43	744,138,530.80	2,599,902,886.21	546,754,053.24
合 计	9,080,829,474.69	2,104,917,899.51	7,026,792,549.97	1,622,729,122.59

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数[注]	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	6,804,104,171.26	1,676,122,626.59	3,753,198,697.57	910,273,409.66
合同取得成本	2,700,371,505.81	613,501,680.91	1,044,282,264.49	234,559,252.63
合 计	9,504,475,677.07	2,289,624,307.50	4,797,480,962.06	1,144,832,662.29

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

(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	1,263,128,361.47	1,256,843,734.51
可抵扣亏损	2,137,012,262.16	2,026,670,818.79
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	2,268,341,753.61	1,816,275,546.55
合 计	5,668,610,529.05	5,099,918,251.66

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2020 年		115,964,221.42	
2021 年	255,099,546.82	264,363,167.76	
2022 年	187,177,621.74	407,452,517.25	

2023 年	515,920,353.51	624,025,353.30	
2024 年	616,260,389.92	614,865,559.06	
2025 年	562,554,350.17		
合 计	2,137,012,262.16	2,026,670,818.79	

(5) 其他说明

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

21. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	3,043,642,542.31	1,442,119,127.29
其他	5,000,000.00	
合 计	3,048,642,542.31	1,442,119,127.29

(2) 期末重要预付股权收购款说明

1) 根据公司与安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司签订的《股份转让协议》，公司拟受让和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）9.90%的股权，受让价款为 225,720.00 万元，中国银保监会于 2020 年 3 月 19 日完成和谐健康变更股东的批复（银保监复〔2020〕129 号），公司已根据协议约定支付受让价款 225,720.00 万元。截至本财务报告日，受让和谐健康股权工商变更及相关移交事项尚在进行中。

2) 根据重庆爱之海商业管理有限公司（以下简称重庆爱之海）、重庆诺奥商业管理有限公司（以下简称重庆诺奥）、广东弘茂企业管理咨询有限公司、上海红星美凯龙企业投资管理有限公司签订的《股权转让协议》，重庆诺奥拟收购上海睿茜企业管理公司（以下简称上海睿茜）100%股权（包含上海睿茜持有的重庆润田房地产开发有限公司 35%股权）；重庆爱之海拟收购上海钦保企业管理有限公司（以下简称上海钦保）100%股权（包含上海钦保持有的重庆力帆红星商业管理有限公司 35%股权）。截至本财务报告日，合计已支付股权收购款 61,490.04 万元，重庆润田房地产开发有限公司、重庆力帆红星商业管理有限公司股权相关移交事项尚在进行中。

22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	689,975,000.00	1,035,521.17
保证借款	134,551,323.14	600,000,000.00
质押借款	347,500,000.00	206,900,000.00
抵押借款	1,025,000,000.00	
抵押及保证借款	2,135,040,000.00	1,771,980,000.00
质押及保证借款	47,941,000.00	
抵押及质押借款	3,546,198,472.90	
抵押、质押及保证借款	2,353,400,000.00	469,000,000.00
借款应计利息	187,667,857.79	11,338,456.10
合 计	10,467,273,653.83	3,060,253,977.27

23. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票		217,711,128.98
商业承兑汇票	5,695,224,051.11	7,284,616,553.08
合 计	5,695,224,051.11	7,502,327,682.06

24. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	24,838,054,456.84	20,961,794,961.18
应付材料及设备款	3,730,218,680.27	2,586,705,645.94
合 计	28,568,273,137.11	23,548,500,607.12

25. 预收款项

项 目	期末数	期初数[注]
租金	11,693,816.63	825,800.75
合 计	11,693,816.63	825,800.75

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

26. 合同负债

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
预收房款	134,146,115,675.77	109,519,578,199.31
其他	486,969,845.98	438,216,720.69
合 计	134,633,085,521.75	109,957,794,920.00

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

（2）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
广州•金科博翠明珠	1,406,134,555.25	预售
广州•金科集美岭秀	1,030,963,726.32	预售
杭州•金科泰都	3,894,852,949.48	预售
杭州•钱塘博翠	2,430,633,763.18	预售
济南•金科世界城	1,215,910,485.72	预售
洛阳•金科绿都天宸	1,723,116,597.93	预售
宁波•玖樾里	1,593,111,617.03	预售
绍兴•金科杭越府	1,554,128,805.31	预售
天津•集美雍阳	1,444,098,789.33	预售
温州•集美华庭	1,077,545,570.50	预售
西安•博翠天宸	2,960,010,059.96	预售

项 目	变动金额	变动原因
宿迁•都会之光花园	1,883,619,180.69	预售
宜兴•金科洺里	1,525,572,318.44	预售
张家港•锦鲤花园	1,002,195,364.78	预售
成都•金科博翠天宸	-1,615,765,684.71	结转收入
青岛•金科阳光美镇	-1,259,779,198.49	结转收入
无锡•蠡湖一号三期	-2,064,065,663.99	结转收入
咸阳•金科世界城	-1,838,922,598.75	结转收入
重庆•博翠长江	-1,015,999,821.56	结转收入
重庆•金科集美阳光	-1,945,663,734.93	结转收入
淄博•金科集美嘉悦	-1,173,794,654.30	结转收入
小 计	13,827,902,427.19	

(3) 其他说明

1) 合同负债中，预收房款明细如下：

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]
武汉•金科城	7,692,748,425.98	7,680,633,947.48	2021 年 3 月	83.36%
杭州•金科泰都	5,308,152,946.95	1,413,299,997.47	2021 年 12 月	82.19%
洛阳•金科绿都天宸	3,169,755,358.26	1,446,638,760.33	2021 年 12 月	99.49%
西安•博翠天宸	3,080,257,321.44	120,247,261.48	2022 年 1 月	93.87%
杭州•钱塘博翠	2,990,650,420.93	560,016,657.75	2022 年 3 月	85.94%
苏州•浅棠平江	2,964,021,064.98	2,249,919,761.79	2021 年 4 月	91.93%
济南•金科世界城	2,593,564,293.55	1,377,653,807.83	2021 年 4 月	97.69%
苏州•四季春晓	2,322,501,285.31	1,494,417,188.42	2021 年 9 月	100.00%

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]
宿迁•都会之光花园	2,072,766,574.27	189,147,393.58	2022 年 4 月	86.97%
天津•集美雍阳	2,045,297,548.27	601,198,758.94	2021 年 9 月	94.53%
杭州•博翠府	1,983,940,802.75	1,459,679,483.10	2021 年 2 月	98.00%
合肥•天宸花园	1,956,075,374.33	2,201,443,391.46	2021 年 8 月	80.98%
绍兴•金科杭越府	1,865,777,851.17	311,649,045.86	2022 年 4 月	74.76%
山西•博翠天宸	1,772,115,959.70	1,137,722,181.59	2021 年 6 月	78.48%
天津•金科博翠湾	1,766,388,161.65	1,532,527,647.78	2021 年 9 月	94.53%
天津•观澜	1,746,575,964.91	1,224,846,422.59	2021 年 7 月	97.73%
广州•金科博翠明珠	1,714,938,209.83	308,803,654.58	2021 年 7 月	84.94%
宁波•玖樾里	1,714,900,014.08	121,788,397.05	2021 年 10 月	93.61%
重庆北碚•集美嘉悦 M01	1,685,727,664.83	2,132,079,205.41	2021 年 3 月	98.65%
宜兴•金科洺里	1,615,953,378.11	90,381,059.67	2021 年 12 月	99.72%
昆明•集美玉溪星辰、天玺	1,423,946,175.06	813,550,257.43	2021 年 3 月	84.40%
沈阳•集美天城	1,416,586,815.27	1,312,505,983.44	2021 年 12 月	92.53%
南阳•金科集美晴洲	1,315,327,316.76	1,057,258,461.39	2021 年 12 月	99.99%
温州•集美华庭	1,287,720,930.25	210,175,359.75	2021 年 8 月	90.03%
广州•金科集美岭秀	1,245,973,380.62	215,009,654.30	2022 年 8 月	74.64%
张家港•锦鲤花园	1,182,507,612.49	180,312,247.71	2022 年 5 月	66.51%
淄博•金科集美嘉亿	1,164,285,772.65	282,554,367.72	2022 年 3 月	69.90%
泰安•桃花源	1,075,320,502.04	778,074,724.64	2021 年 8 月	96.10%
南宁•金科观天下	1,074,434,278.94	1,949,208,105.37	2021 年 4 月	84.59%
重庆•金科时代中心	1,060,784,797.94	552,312,886.66	2021 年 7 月	98.06%
佛山•金科博翠天下	1,056,340,286.49	420,958,606.75	2021 年 3 月	63.02%

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]
许昌•鹿鸣帝景项目	1,054,089,018.57	96,639,219.90	2023 年 1 月	92.87%
南京•博翠花园	1,034,741,923.16		2020 年 10 月	100.00%
重庆荣昌•礼悦东方	1,011,733,126.02	1,360,591,612.65	2022 年 3 月	84.00%
天津•金科天湖（南苑）	987,817,654.44	369,022,738.74	2021 年 4 月	56.41%
南京•金科观天下山庄	970,075,121.20	94,536,769.33	2022 年 12 月	62.00%
咸阳•金科世界城	946,796,804.29	2,785,719,403.04	2021 年 12 月	99.13%
宜宾•集美天宸	893,992,978.82	426,250,524.04	2021 年 3 月	88.34%
无锡•财富商业广场	874,764,576.37	374,123,781.26	2022 年 3 月	96.00%
无锡•蠡湖一号三期	849,045,614.12	2,913,111,278.11	2021 年 6 月	98.62%
许昌•芙蓉天宸	848,001,813.53	289,934,918.59	2021 年 3 月	99.75%
云阳•集美江悦一期	834,607,275.37	404,412,873.75	2021 年 10 月	99.00%
济南•东方博翠	814,776,774.13	262,531,598.26	2021 年 12 月	61.00%
聊城•金科集美壹品	786,742,860.94	81,897,841.70	2022 年 12 月	64.00%
佛山•金科美湾花园	772,940,562.15	306,131,280.63	2021 年 5 月	64.80%
重庆•棠悦府	769,251,841.36	186,268,908.40	2022 年 8 月	81.00%
重庆•西永天宸一期	747,963,230.20	1,096,095,851.86	2021 年 4 月	74.96%
长寿•金科世界城	711,763,819.34	614,931,190.67	2021 年 7 月	89.67%
南昌•金科集美九龙湖	699,605,345.71	536,881,550.25	2021 年 9 月	88.15%
邯郸•金科碧桂园翡翠蓝珊	681,758,694.13	237,316,737.62	2022 年 9 月	83.33%
石家庄•金科集美郡	681,136,993.79	242,904,323.86	2021 年 8 月	78.73%
佛山•金科天辰湾公馆	674,580,137.72	418,579,798.12	2021 年 6 月	89.25%
岳阳•集美东方	672,945,627.80	268,787,340.39	2021 年 5 月	87.94%
重庆铜梁•博翠云邸	643,703,887.72	251,166,829.36	2021 年 11 月	93.00%

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]
重庆•金科美辰	613,981,466.85	173,141,863.95	2021 年 3 月	96.00%
济南•集美天悦	609,162,304.39	47,767,763.63	2022 年 6 月	48.67%
烟台•博翠山	608,957,095.49	355,118,256.57	2021 年 3 月	56.89%
聊城•翰林天悦	606,219,531.90		2023 年 8 月	88.87%
重庆开县•集美江畔 A 区	602,242,584.41	127,526,163.49	2021 年 6 月	82.00%
重庆•琅樾江山	599,334,810.09	1,415,938,827.56	2021 年 7 月	93.00%
淄博•金科集美天辰	597,686,972.86	441,176,631.24	2021 年 4 月	89.38%
云南•金科集美天樾	587,435,967.93		2021 年 12 月	68.85%
重庆铜梁•集美东方一期	586,970,039.83	1,028,977,326.21	2021 年 1 月	95.00%
内江•金科翡翠公园	586,152,723.48	242,528,348.14	2021 年 4 月	79.52%
金科•中原	579,526,516.28		2022 年 5 月	45.69%
贵港•博园府	572,226,680.84	93,521,952.91	2022 年 4 月	36.20%
重庆•博翠山麓	563,296,571.25	211,335,337.92	2021 年 6 月	70.32%
重庆开县•雍景台	557,497,444.63	927,445,026.07	2021 年 7 月	93.43%
永州•桃李郡	545,209,054.76	116,351,213.76	2021 年 6 月	68.44%
贵州仁怀•礼悦东方（B 地块）	536,328,208.55	215,206,921.02	2021 年 7 月	99.82%
佛山•山宜水富花园	530,598,942.42	54,142,726.16	2021 年 3 月	52.67%
玉溪•桃李郡	529,380,218.04	153,742,293.64	2021 年 4 月	84.39%
温州•耀江湾	516,363,862.01	25,679,758.74	2021 年 10 月	59.93%
金科•礼悦东方（A 地块）	510,611,214.83		2022 年 3 月	96.94%
广安•金科集美天宸	509,256,622.35	608,110,366.30	2021 年 5 月	94.87%
金科•博翠东方	506,880,778.65		2022 年 7 月	52.71%
咸阳•金科集美嘉悦	501,168,672.96		2022 年 12 月	61.60%

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]
郴州•金科郡	490,400,408.24		2022 年 5 月	81.69%
玉林•金科集美天樾	475,105,210.98	111,855,552.52	2021 年 6 月	93.70%
九江•金科美的华府	473,061,306.71	99,257,135.40	2021 年 6 月	74.80%
南阳•桃李郡	469,689,292.25		2022 年 11 月	67.20%
昆明•集美玉溪星台	467,473,981.18		2022 年 6 月	61.63%
重庆•南川金科世界城	457,897,828.73	90,348,350.51	2021 年 1 月	86.67%
重庆•天壹府	450,138,067.09	805,631,835.88	2021 年 4 月	90.83%
南京•山和宸园	435,084,534.03		2022 年 12 月	62.00%
天津•集美天城	433,572,825.17	84,190,290.83	2021 年 9 月	17.00%
景德镇•金科华地紫园	425,929,243.01	40,502,805.95	2021 年 5 月	68.85%
平湖•海樾风华	420,375,662.37	66,815,895.35	2021 年 5 月	67.70%
贵阳•中泰天境	417,584,261.28	54,876,226.54	2021 年 9 月	67.72%
湖南•金科集美郡	415,600,793.26	78,435,996.27	2021 年 6 月	82.85%
南宁•天籁城	411,183,100.02		2022 年 11 月	80.42%
射洪•集美嘉悦	409,856,418.20	138,777,691.03	2021 年 7 月	91.00%
资阳•集美天悦	409,718,367.51	264,963,389.01	2021 年 4 月	61.80%
益阳•金科集美东方	402,090,616.16	59,938,321.63	2021 年 6 月	77.30%
枣阳•金科观天下	400,800,985.10	142,205,891.05	2021 年 5 月	94.02%
昆明•集美玉溪天宸	398,158,408.47		2022 年 10 月	49.88%
南昌•金科集美阳光	393,958,320.35	1,122,502,541.45	2021 年 3 月	87.73%
重庆垫江•集美牡丹湖	392,536,468.19	534,907,232.20	2021 年 6 月	93.00%
内江•集美星辰	390,169,746.90	44,831,555.81	2021 年 9 月	65.35%
重庆铜梁•集美东方二期	389,439,777.94	101,493,225.28	2021 年 3 月	62.00%

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]
泰兴•金科集美雅苑	384,957,385.65	40,404,694.02	2021 年 6 月	53.30%
商丘•金科天湖湾项目	384,469,476.11	18,513,112.50	2021 年 12 月	98.95%
金科贝蒙•湖山壹号	383,804,084.84	179,863,218.13	2021 年 7 月	81.00%
遂宁•集美嘉悦	381,480,415.53	375,294,766.62	2021 年 3 月	66.54%
南充•金科集美天悦	380,745,823.87	108,688,622.30	2021 年 4 月	70.00%
长沙•金科美苑	372,869,572.82	45,443,766.72	2021 年 4 月	87.95%
普洱•珑樾府	361,092,640.82	45,159,413.67	2021 年 6 月	63.82%
日照•金科集美景致	360,973,334.62	33,946,378.02	2021 年 9 月	89.38%
合肥•四季春晓	357,896,207.58		2022 年 7 月	53.50%
株洲•集美雅郡	354,416,654.35	370,037,205.91	2021 年 4 月	93.63%
乐至金科•集美东方	350,968,927.73	107,280,599.49	2021 年 12 月	71.00%
柳州•金科集美天悦	348,793,049.35	463,918,587.37	2021 年 4 月	66.60%
遵义•金科集美东方（一期）	344,380,161.98	252,878,695.18	2021 年 10 月	77.00%
泸州•金南天宸	339,504,756.66	75,094,460.75	2021 年 12 月	43.86%
荥阳•金科集美公馆	331,905,491.09	75,133,422.93	2021 年 8 月	72.76%
重庆涪陵•金科博翠府项目	326,796,061.64	557,420,989.12	2021 年 6 月	77.48%
瑞金•金科高速集美天宸	319,724,137.11	57,704,158.22	2021 年 7 月	55.29%
达州•集美天宸	315,154,736.28		2022 年 3 月	61.00%
镇江•金科祥生悦园	308,153,097.35	27,586,309.92	2021 年 9 月	51.12%
南宁•金科博翠天宸	299,881,050.28	2,564,872.57	2021 年 11 月	35.48%
成都•金科博翠山	296,319,520.00		2022 年 10 月	22.80%
重庆•金科朗廷雅筑	290,885,803.92	517,463,569.46	2021 年 12 月	91.00%
涪陵•长江星辰	287,824,879.17	97,924,293.46	2021 年 9 月	66.08%

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]
山东青州金科集美嘉悦	287,639,811.14	33,900,184.16	2022 年 3 月	64.99%
遵义•金科集美翰林府	282,095,280.65	428,488,493.13	2021 年 4 月	95.98%
重庆万州•金科观澜-2	281,920,621.92	71,608,970.60	2021 年 5 月	78.07%
重庆大足•集美天宸	281,226,554.46	112,281,172.65	2021 年 4 月	58.19%
贵阳•东方天悦（一期）	279,781,086.65	93,831,785.80	2021 年 2 月	80.52%
重庆开县•金科中梁江山印	279,085,247.72	108,601,716.51	2021 年 3 月	64.00%
济南•澜山公馆	278,063,805.83	709,429,134.40	2021 年 2 月	90.24%
桂林•集美东方一期	278,030,359.42	98,863,874.92	2021 年 9 月	81.36%
玉溪•玉合公馆	274,433,005.82	95,981,753.70	2021 年 8 月	93.84%
丰泰里	274,069,676.04		2021 年 11 月	76.00%
遵义•金科汇川城	273,084,583.94	31,578,509.06	2021 年 10 月	63.84%
阜阳•一方城	271,160,160.28	64,537,808.37	2021 年 12 月	40.13%
星宸海	270,980,922.73		2021 年 7 月	71.00%
青岛•金科平澜府	259,231,370.65	57,199,701.41	2021 年 12 月	60.46%
重庆•金科南山瞰山云	253,352,467.87		2022 年 4 月	76.00%
重庆•金科城	249,857,527.92	846,994,492.35	2022 年 1 月	95.87%
盐城•集美望湖公馆-A	248,775,954.92		2022 年 1 月	48.96%
广安•金科集美天宸三期	242,647,388.53		2022 年 2 月	58.99%
泸州•金科博翠湾	237,966,232.55	1,149,778,919.79	2020 年 12 月	79.42%
荣昌•美丽苑	237,538,508.35	98,861,102.74	2021 年 6 月	74.07%
天津•渠阳府	231,930,470.22	162,583,526.64	2021 年 7 月	75.74%
重庆綦江•御景江湾	230,495,292.07	456,754,650.05	2022 年 3 月	54.00%
金科•集美书院	223,234,754.33		2022 年 6 月	90.76%

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]
云阳•集美江悦二期	216,106,127.64		2022 年 2 月	31.00%
阜阳•集美阳光	212,730,840.47	47,517,926.12	2021 年 12 月	54.76%
枣庄•金科恒信集美天宸	211,010,321.37		2022 年 8 月	49.04%
遵义•金科集美东方（二期）	209,301,181.71	4,917,784.81	2021 年 11 月	42.58%
郫都•集美天宸	209,088,207.02	33,369,558.74	2021 年 8 月	58.17%
南充•集美嘉悦	206,268,641.13	51,865,151.36	2021 年 3 月	66.29%
雅安•金科集美江宸	195,669,041.91	58,467,497.98	2021 年 4 月	73.97%
平湖•嘉悦名都	195,501,922.03		2022 年 3 月	59.59%
合肥•都荟大观	193,242,022.79	361,250,654.48	2021 年 3 月	53.00%
沈阳•星空之城	191,057,128.12		2022 年 10 月	79.00%
其他汇总[注 3]	11,082,055,810.19	41,765,496,929.31		
合 计	134,146,115,675.77	109,519,578,199.31		

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

[注 2]项目预售比例为截止资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例

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

2) 期末公司账龄超过一年的合同负债余额为 38,008,186,838.83 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	676,006,035.86	6,379,036,726.98	6,212,558,338.03	842,484,424.81

离职后福利—设定提存计划	1,029,856.59	73,851,529.60	73,072,279.89	1,809,106.30
合 计	677,035,892.45	6,452,888,256.58	6,285,630,617.92	844,293,531.11

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	614,701,796.76	5,785,903,385.30	5,618,303,595.11	782,301,586.95
职工福利费		57,790,639.92	57,790,639.92	
社会保险费	385,447.47	137,655,608.02	137,309,885.32	731,170.17
其中：医疗保险费	354,704.99	130,642,671.05	130,372,215.53	625,160.51
工伤保险费	24,328.65	1,931,471.02	1,913,941.50	41,858.17
生育保险费	6,413.83	5,081,465.95	5,023,728.29	64,151.49
住房公积金	786,862.62	199,058,497.20	199,395,295.66	450,064.16
工会经费和职工教育经费	60,131,929.01	184,071,793.52	185,202,119.00	59,001,603.53
辞退福利		14,556,803.02	14,556,803.02	
小 计	676,006,035.86	6,379,036,726.98	6,212,558,338.03	842,484,424.81

(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	1,004,554.77	72,643,561.46	71,891,133.13	1,756,983.10
失业保险费	25,301.82	1,207,968.14	1,181,146.76	52,123.20
小 计	1,029,856.59	73,851,529.60	73,072,279.89	1,809,106.30

28. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,170,136,046.67	876,313,067.92
城市维护建设税	77,946,658.96	57,993,297.90

项 目	期末数	期初数
教育费附加	33,646,969.86	26,148,668.47
地方教育附加	24,625,717.23	16,915,181.55
土地增值税	516,923,345.98	408,416,369.26
企业所得税	2,642,078,648.35	2,877,581,309.35
代扣代缴个人所得税	66,916,226.42	44,435,348.98
房产税	7,404,653.84	4,010,726.65
土地使用税	12,678,113.98	10,610,490.84
其他	23,316,244.29	19,896,593.95
合 计	4,575,672,625.58	4,342,321,054.87

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	61,248,603.53	4,716,763.74
其他应付款	26,058,155,104.50	17,426,802,638.79
合 计	26,119,403,708.03	17,431,519,402.53

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	57,240,405.89	4,716,763.74
划分为其他权益工具的永续债股利	4,008,197.64	
小 计	61,248,603.53	4,716,763.74

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项目合作款[注 1]	5,748,491,459.04	3,860,336,359.47
保证金	2,686,872,517.89	3,119,558,232.26
应付股权转让款	347,267,616.08	497,431,510.00
拆借款		155,124,166.66
应付暂收款	9,195,498,247.13	5,241,533,501.92
代收代缴客户款	507,356,824.66	592,809,960.66
土地增值税清算准备金[注 2]	3,736,568,021.36	2,188,299,300.23
其他	3,836,100,418.34	1,771,709,607.59
合 计	26,058,155,104.50	17,426,802,638.79

[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] 公司根据国家税务总局国税发〔2006〕187 号文《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》预提土地增值税，并计入损益

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
常熟金宸房地产开发有限公司	378,218,800.00	项目未清算
云南金宏雅房地产开发有限公司	362,404,768.42	项目未清算
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	358,940,848.33	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	297,680,071.26	项目未清算
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	235,833,185.16	项目未清算
小 计	1,633,077,673.17	

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	16,677,100,828.63	23,789,597,164.90

一年内到期的应付债券	5,503,013,588.04	4,652,824,197.29
一年内到期的长期应付款	62,000,000.00	161,532,943.39
限制性股票回购义务[注]	2,856,000.00	100,085,325.00
一年内到期的应计利息	946,203,526.92	1,005,439,111.46
合 计	23,191,173,943.59	29,709,478,742.04

[注]详见本财务报表附注十一之说明

31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
待转销项税额	5,846,358,593.83	4,735,335,068.30
合 计	5,846,358,593.83	4,735,335,068.30

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

32. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	2,100,000,000.00	
保证借款	2,260,700,000.00	2,708,570,000.00
质押借款	2,304,000,000.00	1,400,000,000.00
抵押借款	5,792,112,997.61	1,827,100,796.18
抵押及保证借款	24,050,721,929.70	28,262,537,370.79
质押及保证借款	1,377,500,000.00	1,379,900,000.00
质押及抵押借款	3,699,584,662.73	1,511,293,181.36
抵押、质押及保证借款	11,149,960,500.00	15,292,550,000.00
合 计	52,734,580,090.04	52,381,951,348.33

33. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	4,287,665,854.17	2,285,815,112.72
2015 年公司债券（公开发行）		281,684,235.66
短期融资券		1,199,953,972.60
2018 年公司债券（公开发行）	1,959,156,277.10	3,574,535,166.66
2018 年公司债券（非公开发行）		2,085,749,404.99
2019 年度超短期票据		1,995,781,917.81
2019 年公司债券（公开发行）	3,573,636,962.79	3,562,846,297.68
2020 年公司债券（公开发行）	3,985,060,199.28	
海外美元债	2,051,721,138.06	2,026,012,067.16
深圳前海梧桐可转债	1,472,894,382.71	1,175,404,071.22
减：一年内到期的应付债券	5,503,013,588.04	4,652,824,197.29
合 计	11,827,121,226.07	13,534,958,049.21

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2015 年公司债券（公开发行）	100	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,000,000,000.00	281,684,235.66	
2018 年公开发行公司债券（第一期）[注 1]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	3,574,535,166.66	
2018 年非公开发行公司债券（第一期）	100	2018 年 4 月 3 日	2+1 年	600,000,000.00	598,493,715.62	
2018 年非公开发行公司债券（第二期）	100	2018 年 9 月 5 日	2+1 年	1,500,000,000.00	1,487,255,689.37	
2019 年度第一期	100	2019 年 1	2 年	1,000,000,000.00	996,921,776.69	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
中期票据		月 15 日				
2019 年度第二期中期票据	100	2019 年 4 月 16 日	2 年	1,300,000,000.00	1,288,893,336.03	
2019 年短期融资券	100	2019 年 1 月 8 日	1 年	1,200,000,000.00	1,199,953,972.60	
2019 年度第二期超短期融资券	100	2019 年 4 月 26 日	270 天	800,000,000.00	799,243,835.62	
2019 年公开发行公司债券（第一期）[注 2]	100	2019 年 3 月 11 日	2+2 年	2,000,000,000.00	1,990,752,513.64	
海外美元债[注 3]	100	2019 年 6 月 20 日	3 年	2,064,150,000.00	2,026,012,067.16	
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 2]	100	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	1,572,093,784.04	
2019 年第三期超短期融资券	100	2019 年 12 月 18 日	270 天	1,200,000,000.00	1,196,538,082.19	
2020 年第一期超短期融资券	100	2020 年 1 月 9 日	270 天	800,000,000.00		797,790,684.93
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）[注 4]	100	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00		1,891,079,391.26
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）[注 4]	100	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00		397,825,934.74
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）[注 4]	100	2020 年 5 月 28 日	2+2 年	1,250,000,000.00		1,243,750,000.00
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）[注 4]	100	2020 年 5 月 28 日	3+2 年	450,000,000.00		447,300,000.00
2020 年度第一期中期票据	100	2020 年 7 月 30 日	2+2 年	1,000,000,000.00		994,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2020 年度第二期中期票据	100	2020 年 8 月 25 日	2+2 年	1,000,000,000.00		994,000,000.00
深圳前海梧桐可转债 2019 年	100	2019 年 11 月 19 日	1 年	1,181,399,000.00	1,175,404,071.22	
深圳前海梧桐可转债 2020 年	100	2020 年 6 月 15 日	1 年	1,460,545,400.00		1,457,899,593.00
深圳前海梧桐可转债 2020201、203 号	100	2020 年 8 月 28 日	18 个月	889,000,000.00		888,430,000.00
小 计				29,155,094,400.00	18,187,782,246.50	9,112,075,603.93

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	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
2015 年公司债券（公开发行）	11,758,849.44	89,664.34	281,773,900.00		
2018 年公开发行公司债券（第一期）	157,834,553.42	4,921,110.44	1,620,300,000.00	1,959,156,277.10	
2018 年非公开发行公司债券（第一期）	11,947,397.26	1,506,284.38	600,000,000.00		
2018 年非公开发行公司债券（第二期）	81,483,287.67	12,744,310.63	1,500,000,000.00		
2019 年度第一期中期票据	70,191,780.82	2,972,349.85		999,894,126.54	999,894,126.54
2019 年度第二期中期票据	85,774,356.16	8,610,604.70		1,297,503,940.73	1,297,503,940.73
2019 年短期融资券	1,282,191.78	46,027.40	1,200,000,000.00		
2019 年度第二期超短期融资券	2,568,767.12	756,164.38	800,000,000.00		
2019 年公开发行公司债券（第一期）	138,378,082.19	7,782,405.43		1,998,534,919.07	
海外美元债	189,552,747.55	25,709,070.90		2,051,721,138.06	2,051,721,138.06

债券名称	按面值计提利息	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）	102,981,369.86	3,008,259.68		1,575,102,043.72	
2019 年第三期超短期融资券	48,991,890.41	3,461,917.81	1,200,000,000.00		
2020 年第一期超短期融资券	30,667,397.26	2,209,315.07	800,000,000.00		
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	98,695,890.41	1,999,307.88		1,893,078,699.14	
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	21,816,986.30	779,634.02		398,605,568.76	
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	37,328,767.12	1,818,520.98		1,245,568,520.98	
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	15,050,958.90	507,410.40		447,807,410.40	
2020 年度第一期中期票据	23,695,890.41	1,237,426.24		995,237,426.24	
2020 年度第二期中期票据	19,367,671.23	1,030,360.66		995,030,360.66	
深圳前海梧桐可转债 2019 年	62,856,232.03	5,994,928.78	1,181,399,000.00		
深圳前海梧桐可转债 2020 年	62,066,189.45	1,844,789.71	305,850,000.00	1,153,894,382.71	1,153,894,382.71
深圳前海梧桐可转债 2020201、203 号	23,546,841.55	570,000.00	570,000,000.00	319,000,000.00	
小 计	1,297,838,098.34	89,599,863.68	10,059,322,900.00	17,330,134,814.11	5,503,013,588.04

[注 1]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。公司于 2018 年 2 月 9 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%；品种二为 5 年期，并附第 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，票面利率 7.5%，品种一和品种二发行规模分别为 19.70 亿元和 16.10 亿元。

本报告期内，投资者回售品种一债券数量 16,203,000 张，回售金额 162,030 万元（不含利息）。截至本财务报告日，投资者回售品种二债券数量 16,100,000 张，回售金额 161,000 万元（不含利息），回售完成后，品种二已于 2021 年 2 月 9 日摘牌

[注 2]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，公司于 2019 年 3 月 11 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 20 亿元，债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.9%；公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.50%。截至本财务报告日，投资者回售第一期债券数量 20,000,000 张，回售金额 200,000 万元（不含利息）

[注 3]经国家发展与改革委员会许可，公司于 2019 年 6 月 20 日发行 3 亿美元高等级债券，债券期限为 2 年期，票面利率 8.375%

[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 50 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%

34. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款	580,343,891.11	1,192,342,194.58
合 计	580,343,891.11	1,192,342,194.58

(2) 其他说明

根据控股子公司新疆华冉东方新能源有限公司（承租人）与重庆润金融资租赁有限公司（出租人）签订的《融资租赁合同》规定，该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的新疆哈密烟墩第六风电场 B01-B50 号共

50 台风力发电机,转让价款为 50,500.00 万元,租赁期间为 12 年。截至 2020 年 12 月 31 日,该笔长期应付款余额为 35,202.16 万元(其中包含一年内到期的长期应付款 4,700.00 万元)。

根据控股子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司(承租人)与重庆银海融资租赁有限公司(出租人)签订的《融资租赁合同》规定,该合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具,转让价款为 30,000.00 万元,租赁期间为 8 年。截至 2020 年 12 月 31 日,该笔长期应付款余额为 29,032.23 万元(其中包含一年内到期的长期应付款 1,500.00 万元)。

35. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	468,936,913.44	69,500,098.80	262,914,767.76	275,522,244.48	配套费等专项财政补贴
合 计	468,936,913.44	69,500,098.80	262,914,767.76	275,522,244.48	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益或冲减相关成本金额 [注]	期末数	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00	与资产相关
产业扶持发展资金	342,800,000.00	59,272,000.00	245,303,144.67	156,768,855.33	与资产相关
配套费专项财政补贴	81,886,913.44	10,228,098.80	17,611,623.09	74,503,389.15	与资产相关
小 计	468,936,913.44	69,500,098.80	262,914,767.76	275,522,244.48	

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明

36. 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						5,339,715,816

37. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

本公司于 2020 年度取得无固定偿还期限投资资金 13.42 亿元。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项 目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		800,000,000.00		1,341,770,000.00
合 计		800,000,000.00		1,341,770,000.00

(续上表)

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债				2,141,770,000.00
合 计				2,141,770,000.00

(3) 其他说明

根据公司与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）签订的相关协议，百瑞信托向公司累计发放不超过 27 亿元的投资资金，该投资资金为无归还期限限制，且清偿顺序劣后于公司其他普通债务。截至 2020 年 12 月 31 日，公司共收到投资资金 134,177.00 万元。

由于上述相关合同条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2014 年 6 月 20 日修订）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）中对权益工具的定义，故本公司将收到的该无固定偿还期限投资资金 13.42 亿元分类确认为其他权益工具。

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	4,302,069,707.08	2,726,400,872.91	402,825.00	7,028,067,754.99

其他资本公积	205,082,889.66	25,941,456.67		231,024,346.33
合 计	4,507,152,596.74	2,752,342,329.58	402,825.00	7,259,092,101.32

(2) 其他说明

1) 本期股本溢价减少 402,825.00 元系附追索权的限制性股票回购价款与授予价款的价差调整；与少数股东权益性交易增加股本溢价 2,726,400,872.91 元。

2) 本期其他资本公积增加：子公司无锡嘉润的联营企业常州金宸接受其他股东的资本性投入导致其他所有者权益增加，无锡嘉润按持股比例计算享有增加其他资本公积 12,661,600.00 元；股权激励成本增加 13,279,856.67 元，其中：当期以权益结算的股份支付计入其他资本公积 61,825.22 元，具体情况详见本财务报表附注十一；根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产计入资本公积 13,218,031.45 元。

39. 库存股

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	100,085,325.00		97,229,325.00	2,856,000.00
回购未注销股票	21,073,725.00	590,400.00		21,664,125.00
合 计	121,159,050.00	590,400.00	97,229,325.00	24,520,125.00

(2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少 97,229,325.00 元，系公司本年度根据 2020 年第十届董事会第五十二次会议决议同意限制性股票首次授予部分第四期 38,715,000 股，预留授予部分第三期 2,100,000 股解锁并上市流通，回购不符合激励计划和不符解锁条件的限制性股票 307,500 股以及本期分配现金股利所致，股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 590,400.00 元，系公司根据 2020 年第十届董事会第五十二次会议决议，按 1.92 元/股的价格以现金方式回购 11 名激励对象因考核成绩未达标而不予解锁的限制性人民币普通股（A 股）307,500 股。截至 2020 年 12 月 31 日，该部分限制性股票回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

40. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公 司	税后归属于 少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益		-21,066,834.24			-5,266,708.56	-15,800,125.68		-15,800,125.68
其中：其他权益工具投资公允价值变动		-21,066,834.24			-5,266,708.56	-15,800,125.68		-15,800,125.68
将重分类进损益的其他综合收益	2,392,387,787.05	137,862,954.82	2,335,827.30		30,544,334.34	89,868,661.81	15,114,131.37	2,482,256,448.86
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	2,384,574,633.38	126,650,992.36	2,335,827.30		30,544,334.34	78,656,699.35	15,114,131.37	2,463,231,332.73
权益法下可转损益的其他综合收益	7,813,153.67	11,211,962.46				11,211,962.46		19,025,116.13
其他综合收益合计	2,392,387,787.05	116,796,120.58	2,335,827.30		25,277,625.78	74,068,536.13	15,114,131.37	2,466,456,323.18

41. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数[注]	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,464,997,553.74	457,653,962.04		1,922,651,515.78
合 计	1,464,997,553.74	457,653,962.04		1,922,651,515.78

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1（1）1 之说明

(2) 其他说明

本期增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

42. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	12,985,084,206.91	9,831,266,617.39

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	771,435,387.94	
调整后期初未分配利润	13,756,519,594.85	9,831,266,617.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,030,016,057.00	5,675,826,256.49
减：提取法定盈余公积	457,653,962.04	527,212,174.21
应付普通股股利	2,399,279,992.20	1,918,296,493.76
其他[注]	112,710,975.39	76,499,999.00
期末未分配利润	17,816,890,722.22	12,985,084,206.91

[注]公司本报告期应向其他权益工具持有者支付利息合计 113,113,800.39 元；因限制性股票回购价与授予价差调整 -402,825.00 元

（2）调整期初未分配利润明细

根据企业会计准则及其新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 771,435,387.94 元，详见本财务报表附注三（三十五）1(1)1之说明。

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57	66,726,638,517.45	47,314,849,291.20
其他业务收入	881,985,311.30	766,194,774.17	1,046,736,002.72	915,210,383.10
合 计	87,704,409,982.96	67,390,209,218.74	67,773,374,520.17	48,230,059,674.30

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	87,554,371,946.20	67,693,016,920.57
租金收入	150,038,036.76	80,357,599.60
合 计	87,704,409,982.96	67,773,374,520.17

(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	81,529,401,398.35	62,766,955,249.31	63,170,149,759.37	44,793,681,438.79
生活服务	2,226,814,571.62	1,471,493,635.99	1,780,840,995.29	1,307,644,010.25
房地产建设	1,260,467,141.28	1,123,783,630.99	824,464,539.82	635,598,810.19
酒店经营	210,564,650.83	68,516,806.43	249,199,844.26	86,036,654.70
材料销售	760,003,417.34	702,673,266.58	297,658,340.54	302,497,186.95
风能投资开发	835,173,492.24	490,591,855.27	404,325,038.17	189,391,190.32
合 计	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57	66,726,638,517.45	47,314,849,291.20

(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相关的信息

截止 2020 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 67,852,426,280.23 元。

(6) 其他说明

2020 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	3,059,270,356.96	3.52
第二名	2,642,409,576.15	3.04
第三名	2,351,262,532.23	2.71
第四名	2,249,708,182.57	2.59

第五名	2,106,407,556.86	2.43
小 计	12,409,058,204.77	14.29

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	185,296,666.93	206,605,209.45
教育费附加	83,881,912.56	84,609,923.09
地方教育附加	52,149,761.24	56,064,637.45
土地增值税	2,494,291,687.80	2,188,451,225.79
印花税	98,241,696.51	101,916,726.23
房产税	50,416,789.44	32,884,895.79
土地使用税	16,167,890.98	19,746,763.35
其他	12,745,693.51	16,547,434.37
合 计	2,993,192,098.97	2,706,826,815.52

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	1,558,274,399.72	2,357,328,695.28
职工薪酬	1,110,489,003.87	1,002,387,413.85
其他	793,029,905.77	854,793,757.05
合 计	3,461,793,309.36	4,214,509,866.18

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

职工薪酬	2,283,770,903.98	1,910,126,223.08
办公行政费用	421,946,918.02	439,636,372.43
固定资产折旧	49,311,476.01	51,728,669.95
其他	259,757,159.08	287,962,480.74
合 计	3,014,786,457.09	2,689,453,746.20

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	33,906,519.53	13,315,938.04
职工薪酬	58,250,857.74	27,736,565.97
合 计	92,157,377.27	41,052,504.01

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	929,847,428.26	965,772,811.27
减：利息收入[注]	591,366,289.93	413,148,265.96
汇兑损失	41,584,211.68	
其他	101,084,441.10	76,093,094.03
合 计	481,149,791.11	628,717,639.34

[注]其中银行存款利息收入 25,393.60 万元，按协议约定向联营、合营企业收取的投资开发资金利息收入 25,278.11 万元，向其他合作方收取的资金利息收入 8,464.92 万元

7. 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
-----	-----	-------	---------------

配套费专项财政补贴	17,611,623.09	51,603,075.00	17,611,623.09
财政补贴款	122,675,482.54	97,179,722.41	122,675,482.54
产业扶持发展资金	245,303,144.67		245,303,144.67
其他	17,637,224.21	4,929,728.73	17,637,224.21
合 计	403,227,474.51	153,712,526.14	403,227,474.51

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	1,302,614,103.06	184,599,961.90
处置长期股权投资产生的投资收益	125,753,345.64	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	188,478,315.20	
金融工具持有期间的投资收益	3,472,364.40	1,095,997.81
合 计	1,620,318,128.30	185,695,959.71

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	464,300,008.73	95,873,271.19
合 计	464,300,008.73	95,873,271.19

[注]详见本财务报表附注五（一）14之说明

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-75,625,273.78	-96,449,928.06
合同资产减值损失	-7,619,256.87	

合 计	-83,244,530.65	-96,449,928.06
-----	----------------	----------------

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-410,311,834.22	-981,480,793.67
合 计	-410,311,834.22	-981,480,793.67

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金 额
非流动资产处置收益	-34,449,015.91	1,510,698.56	-34,449,015.91
合 计	-34,449,015.91	1,510,698.56	-34,449,015.91

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益 的金额
罚款及违约金收入	108,515,072.15	79,303,407.83	108,515,072.15
废旧物资处理收入	866,355.52	529,480.53	866,355.52
其他	33,055,427.09	16,466,600.19	33,055,427.09
合 计	142,436,854.76	96,299,488.55	142,436,854.76

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益 的金额
对外捐赠	82,778,750.71	245,847,726.54	82,778,750.71
非流动资产毁损报废损失		546,803.62	
赔偿支出	22,900,492.41	63,841,597.31	22,900,492.41

滞纳金及罚款支出	60,457,079.77	56,540,580.00	60,457,079.77
其他	28,270,929.49	16,080,281.98	28,270,929.49
合 计	194,407,252.38	382,856,989.45	194,407,252.38

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	2,350,808,641.76	2,239,845,396.80
递延所得税费用	123,823,046.37	-261,784,758.57
合 计	2,474,631,688.13	1,978,060,638.23

(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	12,178,991,563.56	8,335,058,507.59
按母公司适用税率计算的所得税费用	3,044,747,890.89	2,083,764,626.90
子公司适用不同税率的影响	-638,382,658.13	-818,376,044.42
调整以前期间所得税的影响	-90,719,426.89	38,900,744.10
非应税收入的影响	-371,557,596.96	-29,328,958.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	458,632,141.05	147,505,736.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-91,066,163.82	-77,820,626.60
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	256,240,434.24	550,610,442.50
其他	-93,262,932.25	82,804,717.66
所得税费用	2,474,631,688.13	1,978,060,638.23

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)40之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	26,637,539,521.40	20,186,138,799.70
合作方经营往来款	10,933,769,356.09	9,835,861,352.35
单位资金往来	7,730,142,296.60	6,251,492,136.29
保证金	6,776,220,765.84	3,717,496,660.13
项目合作款	2,404,500,000.00	526,732,192.99
代收代缴款项	900,047,826.39	1,572,465,505.81
利息收入	474,887,583.29	350,848,285.85
财政补贴款	156,306,769.06	286,113,794.64
其他	593,956,945.76	261,918,673.49
合 计	56,607,371,064.43	42,989,067,401.25

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	22,672,973,995.63	18,816,328,488.02
合作方经营往来款	17,669,654,395.81	17,623,959,057.76
单位资金往来	11,731,101,012.76	5,045,855,005.37
保证金	8,048,795,853.46	5,237,963,777.59
付现费用	3,783,391,091.36	1,938,744,447.30
代收代缴款项	1,341,524,741.48	1,683,826,046.77
项目合作款	230,000,000.00	105,965,088.00

项 目	本期数	上年同期数
其他	880,899,254.22	581,530,610.62
合 计	66,358,340,344.72	51,034,172,521.43

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	89,680.08	10,411.65
合 计	89,680.08	10,411.65

[注]详见本财务报表附注五(三)7(2)之说明

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价	743,428,494.30	3,009,652,131.05
预付股权收购款	1,128,600,000.00	1,442,119,127.29
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额 [注]	1,595,745,158.26	893,471,275.03
合 计	3,467,773,652.56	5,345,242,533.37

[注]详见本财务报表附注五(三)7(3)之说明

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资收款	1,341,770,000.00	800,000,000.00
转让子公司少数股权收款	1,064,200.00	65,359,030.00
贷款保证金	228,291,522.52	
合 计	1,571,125,722.52	865,359,030.00

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
偿还无固定期限委托贷款		1,700,000,000.00
融资费用	70,884,582.02	67,761,296.25
贷款保证金		550,190,685.37
支付子公司少数股东减资款	311,268,000.00	166,200,000.00
购买子公司少数股权付款	2,258,729,519.45	124,925,679.08
支付限制性股票回购款	4,737,900.00	960,645.00
合 计	2,645,620,001.47	2,610,038,305.70

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	9,704,359,875.43	6,356,997,869.36
加: 资产减值准备	493,556,364.87	1,077,930,721.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	287,593,683.00	267,708,612.82
无形资产摊销	13,723,938.60	12,538,599.30
长期待摊费用摊销	57,521,305.09	65,053,529.67
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)	34,449,015.91	-1,510,698.56
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		546,803.62
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-464,300,008.73	-95,873,271.19
财务费用(收益以“-”号填列)	929,847,428.26	965,772,811.27
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,620,318,128.30	-185,695,959.71

递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-451,161,671.93	-277,836,474.97
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	574,984,718.30	16,051,716.40
存货的减少(增加以“—”号填列)	-36,151,408,589.82	-50,046,678,041.51
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-10,961,746,144.46	-18,646,904,915.67
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	52,060,805,401.96	62,730,633,929.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,507,907,188.18	2,238,735,231.98
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
减: 现金的期初余额	34,887,063,530.25	29,483,584,814.47
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	7,820,558,718.04	5,403,478,715.78

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,778,274,868.65
其中: 达州金科房地产开发有限公司	12,400,000.00
洛阳森特置业有限公司	
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	
重庆星坤房地产开发有限公司	616,204,802.65

项 目	本期数
沈阳澳源房地产开发有限公司	610,200,000.00
抚州华睿置业有限公司	
荆州祥锦置业有限公司	
南昌茂悦湖置业有限公司	
襄阳科鹏置业有限公司	
宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司	
利川状元谷物业管理有限公司	6.00
宜都金时代物业服务服务有限公司	
上海展粹企业管理有限公司	430,493,200.00
上海贡平企业管理有限公司	106,094,300.00
上海暄烜企业管理咨询有限公司	700,063,000.00
上海洛茫企业管理有限公司	200,380,840.00
上海睿茜企业管理有限公司	483,461,500.00
上海钦保企业管理有限公司	105,151,120.00
徐州硕立房地产开发有限公司	1,322,916,700.00
重庆航星实业有限公司	45,753,900.00
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	145,155,500.00
重庆金兆禧实业发展有限公司	
重庆金兆鑫实业发展有限公司	
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	
烟台嘉景房地产开发有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	444,005,805.56
其中：达州金科房地产开发有限公司	

项 目	本期数
洛阳森特置业有限公司	77,099.67
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	12,293.51
重庆星坤房地产开发有限公司	69,462,108.03
沈阳澳源房地产开发有限公司	352,790,539.20
抚州华睿置业有限公司	
荆州祥锦置业有限公司	
南昌茂悦湖置业有限公司	
襄阳科鹏置业有限公司	
宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司	
利川状元谷物业管理有限公司	
宜都金时代物业服务服务有限公司	
上海展粹企业管理有限公司	1,146,977.66
上海贡平企业管理有限公司	889.19
上海暄烜企业管理咨询有限公司	11,962,741.56
上海洛茫企业管理有限公司	0.04
上海睿茜企业管理有限公司	693.19
上海钦保企业管理有限公司	689.19
徐州硕立房地产开发有限公司	
重庆航星实业有限公司	8,551,487.42
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	
重庆金兆禧实业发展有限公司	286.90
重庆金兆鑫实业发展有限公司	
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	

项 目	本期数
烟台嘉景房地产开发有限公司	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	92,540,000.00
其中：安康景宜置业有限公司	92,540,000.00
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	89,680.08
取得子公司支付的现金净额	4,426,898,743.17

[注]本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	143,064,987.10
其中：重庆睿博资产管理咨询有限公司	10,029,600.00
金松商业保理有限公司	25,815,287.10
北京金科德远置业有限公司	
北京金科金碧置业有限公司	
合肥金骏美合房地产开发有限公司	
上海紫京置业有限公司	7,220,100.00
常州金宸房地产开发有限公司	
新密首利置业有限公司	
重庆金煜辉房地产开发有限公司	
重庆金美圆房地产开发有限公司	
贵州龙里金科房地产开发有限公司	100,000,000.00
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	
山东爱丽舍置业有限公司	

项 目	本期数
湖南金科景朝产业发展有限公司	
长沙金朝置业有限公司	
长沙景科置业有限公司	
株洲景科置业有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,688,403,550.11
其中：重庆睿博资产管理咨询有限公司	1,562,907.57
金松商业保理有限公司	210,741.66
北京金科德远置业有限公司	108,314,497.17
北京金科金碧置业有限公司	19,379,864.30
合肥金骏美合房地产开发有限公司	446,680,083.28
上海紫京置业有限公司	167,556,291.61
常州金宸房地产开发有限公司	149,013,988.85
新密首利置业有限公司	179,642.14
重庆金煜辉房地产开发有限公司	65,352,441.51
重庆金美圆房地产开发有限公司	213,687,819.30
贵州龙里金科房地产开发有限公司	10,874.73
贵州龙里天宸房地产开发有限公司	83,653,767.89
山东爱丽舍置业有限公司	222,788,427.07
湖南金科景朝产业发展有限公司	72,201,856.91
长沙金朝置业有限公司	352,783.33
长沙景科置业有限公司	99,650,532.32
株洲景科置业有限公司	37,807,030.47
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

项 目	本期数
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	1,595,745,158.26
处置子公司收到的现金净额	50,406,595.25

[注]本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	42,707,622,248.29	34,882,463,530.25
其中：库存现金	57,082.08	203,590.41
可随时用于支付的银行存款	42,707,565,166.21	34,832,259,939.84
可随时用于支付的其他货币资金		50,000,000.00
2) 现金等价物		4,600,000.00
其中：三个月内到期的债券投资		4,600,000.00
3) 期末现金及现金等价物余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

[注]公司在编制现金流量表时，对不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除，具体详见本财务报表附注五(一)1(2)之说明

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	784,639,871.24	1,099,064,084.85	保证金存款、质押
应收账款[注]	578,242,098.57	582,203,983.70	质押借款、抵押借款
存货	79,665,937,387.00	79,614,260,549.72	抵押借款

长期股权投资	2,966,750,085.41	594,280,157.74	股权质押
固定资产	2,310,415,572.12	2,588,696,288.33	融资租赁、抵押借款
投资性房地产	8,618,180,894.54	3,617,261,412.54	抵押借款
合 计	94,924,165,908.88	88,095,766,476.88	

[注]公司子公司新疆华冉东方以“烟墩第六风电场项目”10万千瓦的部分收入向中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行提供质押担保；公司子公司哈密华冉以“景峡北区”项目40%电费收费权向中国进出口银行提供质押担保；公司子公司长沙金科房地产开发有限公司以在国内销售的部分房地产项目形成的应收账款提供质押担保；公司子公司金科新能源有限公司以其在大唐滑县枣村风电场工程混塔制作及风机安装施工合同项下的应收账款收款权向中国进出口银行提供质押担保

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			5,640,556,594.19
其中：港币	6,700,486,731.08	0.84164	5,639,397,652.35
美元	177,618.33	6.5249	1,158,941.84
其他权益工具投资			
其中：港币	409,296,030.00	0.84164	344,479,910.69
应付债券			
其中：美元	300,000,000.00	6.888[注]	2,066,400,000.00

[注]公司通过人民币外汇货币掉期交易锁定的交割汇率

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
-----	------------	--------	------	------------	--------------	----

基础设施建设补贴	44,250,000.00			44,250,000.00		[注 1]
产业扶持发展资金	342,800,000.00	59,272,000.00	245,303,144.67	156,768,855.33	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	81,886,913.44	10,228,098.80	17,611,623.09	74,503,389.15	其他收益	[注 3]
小 计	468,936,913.44	69,500,098.80	262,914,767.76	275,522,244.48		

[注 1] 系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款

[注 2] 系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金

[注 3] 系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说 明
财政补贴款	122,675,482.54	其他收益	[注]
其他	17,637,224.21	其他收益	
小 计	140,312,706.75		

[注] 系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 403,227,474.51 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
重庆金兆禧实业发展有限公司(以下简称重庆金兆禧)	2020 年 1 月 4 日	20,391.03	100.00	股权受让
重庆金兆鑫实业发展有限公司(以下简称重庆金兆鑫)	2020 年 1 月 4 日	17,320.77	100.00	股权受让
重庆星坤房地产开发有限公司(以下简称重庆星坤)	2020 年 1 月 14 日	61,620.48	100.00	股权受让

达州金科房地产开发有限公司(以下简称达州金科)	2020 年 4 月 7 日	1,240.00	62.00	增资扩股
贵州鑫久恒房地产开发有限公司(以下简称贵州鑫久恒)	2020 年 3 月 24 日	1,040.82	51.00	增资扩股
沈阳澳源房地产开发有限公司(以下简称沈阳澳源)	2020 年 5 月 31 日	101,836.23	100.00	股权受让
徐州硕立房地产开发有限公司(以下简称徐州硕立)	2020 年 6 月 29 日	132,291.67	90.00	股权受让
荆州祥锦置业有限公司(以下简称荆州祥锦)	2020 年 9 月 3 日	14,203.35	50.10	增资扩股
洛阳森特置业有限公司(以下简称洛阳森特)	2020 年 4 月 17 日	501.00	50.10	股权受让
抚州华睿置业有限公司(以下简称抚州华睿)	2020 年 6 月 15 日	8,313.00	51.00	增资扩股
南昌茂悦湖置业有限公司(以下简称南昌茂悦湖)	2020 年 10 月 14 日	17,377.58	34.00	增资扩股
上海展粹企业管理有限公司(以下简称上海展粹)	2020 年 5 月 12 日	43,049.32	100.00	股权受让
上海贡平企业管理有限公司(以下简称上海贡平)	2020 年 5 月 12 日	11,051.49	100.00	股权受让
上海暄烜企业管理咨询有限公司(以下简称上海暄烜)	2020 年 4 月 7 日	70,006.30	100.00	股权受让
上海洛茫企业管理有限公司(以下简称上海洛茫)	2020 年 4 月 9 日	24,142.27	100.00	股权受让
上海睿茜企业管理有限公司(以下简称上海睿茜)	2020 年 4 月 7 日	56,877.82	100.00	股权受让
上海钦保企业管理有限公司(以下简称上海钦保)	2020 年 4 月 9 日	15,463.40	100.00	股权受让
重庆航星实业有限公司(以下简称重庆航星)	2020 年 1 月 16 日	4,575.39	100.00	股权受让
南京修远尚良股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称南京修远)	2020 年 4 月 21 日		54.974	股权受让
烟台嘉景房地产开发有限公司(以下简称烟台嘉景)	2020 年 2 月 10 日		51.00	增资扩股
宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司(以下简称宁波海曙和韵)	2020 年 9 月 22 日		100.00	股权受让
宜都金时代物业服务有限公司(以下简称宜都金时代)	2020 年 5 月 19 日		100.00	股权受让
利川状元谷物业管理有限公司(以下简称利川状元谷)	2020 年 1 月 9 日		100.00	股权受让

襄阳科鹏置业有限公司(以下简称襄阳科鹏)	2020 年 1 月 7 日		51.00	股权受让
咸阳金嘉润房地产开发有限公司(以下简称咸阳金嘉润)	2020 年 2 月 25 日	16,515.36	100.00	股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金兆禧实业发展有限公司(以下简称重庆金兆禧)	2020 年 1 月 4 日	财产权交接日	42.96	-3,484.46
重庆金兆鑫实业发展有限公司(以下简称重庆金兆鑫)	2020 年 1 月 4 日	财产权交接日		3.01
重庆星坤房地产开发有限公司(以下简称重庆星坤)	2020 年 1 月 14 日	财产权交接日	29,189.65	6,581.02
达州金科房地产开发有限公司(以下简称达州金科)	2020 年 4 月 7 日	财产权交接日	21.54	-1,129.13
贵州鑫久恒房地产开发有限公司(以下简称贵州鑫久恒)	2020 年 3 月 24 日	财产权交接日	0.04	-958.58
沈阳澳源房地产开发有限公司(以下简称沈阳澳源)	2020 年 5 月 31 日	财产权交接日	11,562.08	958.80
徐州硕立房地产开发有限公司(以下简称徐州硕立)	2020 年 6 月 29 日	财产权交接日		14,238.68
荆州祥锦置业有限公司(以下简称荆州祥锦)	2020 年 9 月 3 日	财产权交接日		-320.02
洛阳森特置业有限公司(以下简称洛阳森特)	2020 年 4 月 17 日	财产权交接日		-113.10
抚州华睿置业有限公司(以下简称抚州华睿)	2020 年 6 月 15 日	财产权交接日	12.87	-812.71
南昌茂悦湖置业有限公司(以下简称南昌茂悦湖)	2020 年 10 月 14 日	财产权交接日	0.16	-1,061.58
上海展粹企业管理有限公司(以下简称上海展粹)	2020 年 5 月 12 日	财产权交接日		-0.04
上海贡平企业管理有限公司(以下简称上海贡平)	2020 年 5 月 12 日	财产权交接日		-0.02
上海暄烜企业管理咨询有限公司(以下简称上海暄烜)	2020 年 4 月 7 日	财产权交接日		-0.02
上海洛茫企业管理有限公司(以下简称上海洛茫)	2020 年 4 月 9 日	财产权交接日		0.22
上海睿茜企业管理有限公司(以下简称上海睿茜)	2020 年 4 月 7 日	财产权交接日		0.68

上海钦保企业管理有限公司（以下简称上海钦保）	2020 年 4 月 9 日	财产权交接日		-40.67
重庆航星实业有限公司（以下简称重庆航星）	2020 年 1 月 16 日	财产权交接日	18,573.35	-513.33
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称南京修远）	2020 年 4 月 21 日	财产权交接日		3,039.24
烟台嘉景房地产开发有限公司（以下简称烟台嘉景）	2020 年 2 月 10 日	财产权交接日	0.03	-760.88
宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司（以下简称宁波海曙和韵）	2020 年 9 月 22 日	财产权交接日		-0.27
宜都金时代物业服务有限公司（以下简称宜都金时代）	2020 年 5 月 19 日	财产权交接日	168.30	60.50
利川状元谷物业管理有限公司（以下简称利川状元谷）	2020 年 1 月 9 日	财产权交接日	55.45	1.71
襄阳科鹏置业有限公司（以下简称襄阳科鹏）	2020 年 1 月 7 日	财产权交接日	29.38	-878.48
咸阳金嘉润房地产开发有限公司（以下简称咸阳金嘉润）	2020 年 2 月 25 日	财产权交接日	0.12	-3,325.94

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项 目	重庆 金兆禧	重庆 金兆鑫	重庆 星坤	达州 金科	贵州 鑫久恒	沈阳 澳源
合并成本						
现金	20,391.03	17,320.77	61,620.48	1,240.00	1,040.82	101,836.23
合并成本合计	20,391.03	17,320.77	61,620.48	1,240.00	1,040.82	101,836.23
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	20,391.03	17,320.77	61,620.48	1,240.00	1,040.82	101,836.23
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额						

（续上表）

项 目	徐州 硕立	荆州 祥锦	洛阳 森特	抚州 华睿	南昌 茂悦湖	重庆 航星
合并成本						
现金	132,291.67	14,203.35	501.00	8,313.00	17,377.58	4,575.39

合并成本合计	132,291.67	14,203.35	501.00	8,313.00	17,377.58	4,575.39
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	132,291.67	14,203.35	501.00	8,313.00	17,377.58	4,575.39
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额						

(续上表)

项 目	上海展粹	上海贡平	上海暄烜	上海洛茫	上海睿茜	上海钦保
合并成本						
现金	43,049.32	11,051.49	70,006.30	24,142.27	56,877.82	15,463.40
合并成本合计	43,049.32	11,051.49	70,006.30	24,142.27	56,877.82	15,463.40
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	43,049.32	11,051.49	70,006.30	24,142.27	56,877.82	15,463.40
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额						

(续上表)

项 目	南京修远	烟台嘉景	宁波海曙和韵	宜都金时代	利川状元谷	襄阳科鹏	咸阳金嘉润
合并成本							
现金							16,515.36
合并成本合计							16,515.36
减：取得的可辨认净资产公允价值份额							16,515.36
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

(1) 被购买方购买日可辨认资产、负债汇总情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	858,721.61	693,421.54
货币资金	44,400.58	44,400.58

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
交易性金融资产	3,510.90	3,510.90
应收账款	18,089.47	18,089.47
预付账款	5,955.51	5,955.51
其他应收款	18,641.62	18,641.62
存货	272,592.41	141,425.50
其他流动资产	4,855.77	4,855.77
债权投资	1,399.00	1,399.00
长期股权投资	75,121.14	65,631.95
投资性房地产	400,240.82	375,596.85
固定资产	340.24	340.24
在建工程	2,182.67	2,182.67
无形资产	23.82	23.82
长期待摊费用	232.94	232.94
递延所得税资产	11,134.72	11,134.72
负债	428,849.91	428,849.91
应付款项	20,612.64	20,612.64
预收账款	27,519.42	27,519.42
应付职工薪酬	123.98	123.98
应交税费	2,270.85	2,270.85
其他应付款	287,610.02	287,610.02
长期借款	35,464.94	35,464.94
递延所得税负债	55,248.06	55,248.06
净资产	429,871.70	264,571.63
减：少数股东权益	1,608.30	1,608.30
取得的净资产	428,263.40	262,963.33

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或购买日被购买方账面价值进行确定。

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

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
上海紫京置业有限公司	7,220,100.00	2.10	股权转让	2020 年 11 月 30 日	控制权实际移交	3,230,424.30
重庆睿博资产管理咨询有限公司	10,029,600.00	100.00	股权转让	2020 年 6 月 22 日	控制权实际移交	-1,138,642.52
金松商业保理有限公司	25,815,287.10	51.00	股权转让	2020 年 9 月 16 日	控制权实际移交	-619,510.90
贵州龙里金科房地产开发有限公司	92,780,740.74	50.10	股权转让	2020 年 12 月 28 日	控制权实际移交	25,574,086.02
山东爱丽舍置业有限公司	40,816,320.00	10.00	股权转让	2020 年 12 月 31 日	控制权实际移交	486,353.43

(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
上海紫京置业有限公司	48.00	91,192,587.30	165,030,700.00	73,838,112.70	参考交易价格	
重庆睿博资产管理咨询有限公司						
金松商业保理有限公司	49.00	25,398,139.25	25,398,139.25		参考交易价格	
贵州龙里金科房地产开发有限公司	1.00	1,304,830.07	1,851,851.85	547,021.78	参考交易价格	
山东爱丽舍置业有限公司	61.00	248,832,528.95	248,832,528.95		参考交易价格	

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
重庆金科企业管理集团有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 30 日	5,000,000,000.00	100.00
重庆博悦商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 17 日		100.00
重庆东钰金房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 17 日	105,711,000.00	50.10
重庆金睿源房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 16 日		100.00
重庆茂烨盛商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 11 日		100.00
安徽常骏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 2 日		100.00
重庆隆士京商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 20 日		100.00
重庆汉熙界商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 26 日		100.00
重庆晶御陵商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 19 日		100.00
重庆晴照叶商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 16 日		100.00
重庆金卓睿商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 5 日		100.00
重庆博昕商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 14 日		100.00
重庆金蒙晟玥置业有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 11 日	20,000,000.00	100.00
自贡金科锦鸿房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 14 日		100.00
重庆金裕宸房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 1 日	335,500,000.00	55.00
重庆金辰房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 1 日	20,000,000.00	100.00
贵阳花溪金科房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 13 日	50,000,000.00	100.00
贵州金科新光房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 9 日		51.00
贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 30 日	20,000,000.00	100.00
贵州金科金辰房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 29 日	892,500,000.00	51.00
贵阳格远林商贸有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 28 日		100.00
贵州傲智元商贸有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 22 日		100.00
贵州隆士京商贸有限责任公司	新设子公司	2020 年 10 月 22 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(%)
贵阳捷瑞勋商贸有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 28 日		100.00
成都金泰荣房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 6 日	612,000,000.00	51.00
成都金启盛泽房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 4 日	504,000,000.00	60.00
德阳昊越房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 24 日	20,000,000.00	100.00
武胜金昱德房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 1 日		100.00
渠县金泓盛房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 29 日		99.98
宜宾金彦房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 19 日		99.99
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 9 日		60.00
遂宁金弘创新企业管理服务有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 26 日		100.00
廊坊市金骏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 20 日	400,000,000.00	100.00
唐山金梁昱房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 18 日	214,200,000.00	34.00
沈阳金卓企业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 3 日		100.00
宜兴科润房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 24 日	20,000,000.00	100.00
苏州宸竣房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 7 日	612,000,000.00	51.00
苏州悦泽房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 17 日	325,436,893.20	100.00
苏州协竣房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 17 日		100.00
苏州嵘竣房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 14 日		100.00
亳州金骏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 17 日		100.00
南京科晖房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 8 日		100.00
南京金悦置信智能科技有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 5 日	600,000,000.00	100.00
江苏金梁商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 16 日	1,275,000,000.00	51.00
南京科俊房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 7 日	254,184,000.00	34.00
颍上华拓房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 2 日	124,900,348.40	51.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
临泉亿启房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 6 日	20,000,000.00	98.61
徐州珞璟房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 2 日	20,000,000.00	98.30
济宁金科城投产业发展有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 11 日	209,101,989.00	51.00
聊城金孟房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 3 日	224,274,540.00	51.00
威海百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 5 日		100.00
青岛百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 22 日	226,785,000.00	65.00
日照百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 14 日		100.00
济南俊通房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 16 日		80.00
荆州金兴房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 7 日		99.93
襄阳金皇房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 3 日		100.00
荆州金钰房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 17 日		99.00
武汉金珏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 2 日		100.00
宜昌金宏房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 4 日	50,000,000.00	99.89
武汉金锦昭房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 4 日		100.00
武汉卓致商务咨询服务有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 8 日		100.00
郴州弘景房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 3 日	30,000,000.00	60.00
昭通金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 22 日	177,136,349.25	51.00
昆明金越房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 10 日		100.00
玉溪金弘房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 9 日		100.00
广西平南金科美好置业有限责任公司	新设子公司	2020 年 4 月 13 日		97.39
广西贵港金科美好置业有限责任公司	新设子公司	2020 年 4 月 27 日		99.46
南宁金晟晖投资发展有限责任公司	新设子公司	2020 年 5 月 27 日		100.00
南宁市金盈晖房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 10 日		99.54

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
广西北流市金科美好置业有限责任公司	新设子公司	2020 年 8 月 11 日	70,000,000.00	60.00
南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 19 日	59,670,000.00	65.00
南阳金郡房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 2 月 26 日	49,746,000.00	99.49
新乡市金梁置业有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 5 日	58,000,000.00	100.00
巩义市金上百世置业有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 4 日	30,000,000.00	55.00
广州金博企业咨询有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 24 日		100.00
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 9 日	30,000,000.00	99.93
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 7 日	30,000,000.00	99.33
惠州市鑫簇新永企业咨询有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 24 日		100.00
广州鑫珂泽永房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 20 日	501,000,000.00	50.10
广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 23 日		100.00
赣州金通房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 31 日	253,050,000.00	100.00
温州金瑶置业有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 25 日	156,600,000.00	60.00
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 25 日	10,000,000.00	100.00
绍兴金翎置业有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 18 日	1,612,620,000.00	51.00
固安金科产业园开发有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 11 日	50,000,000.00	100.00
山西金科鸿途房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 9 日	85,000,000.00	85.00
金科(海南)产城融合发展有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 10 日	14,000,000.00	70.00
重庆庆宇建筑材料有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 28 日	10,000,000.00	100.00
上海金科商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 28 日		100.00
重庆爱之海商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 3 日		80.00
重庆爱臻海商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 3 日	2,805,000.00	51.00
重庆金科弘骏商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 14 日		100.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
重庆金科乐汇商业管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 24 日		100.00
上海和金建筑设计咨询有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 17 日		100.00
重庆庆越装饰工程有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 18 日		100.00
贵州金科晨阳物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 7 日		51.00
金科森首（重庆）物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 6 日		51.00
山东金科兰宝威物业服务管理有限公司	新设子公司	2020 年 3 月 20 日		51.00
夏邑县金科同创物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 17 日	510,000.00	51.00
湖北金科馨园物业管理有限责任公司	新设子公司	2020 年 4 月 29 日		51.00
昌都市金科昌达物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 4 月 29 日		51.00
宜都金麟物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 19 日		100.00
四川金拓物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 5 月 26 日	510,000.00	51.00
河南金科尚博物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 20 日		51.00
贵州金科永盛物业服务有限责任公司	新设子公司	2020 年 8 月 27 日		51.00
西双版纳金智物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 14 日		51.00
贵州金科勇创物业管理有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 17 日		51.00
山东金灏物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 13 日		70.00
长沙金科和悦物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 19 日	120,000.00	60.00
三门峡市金科祥龙物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 8 日	510,000.00	51.00
河南锦绣金科物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 29 日	510,000.00	51.00
青岛金鸿城市服务有限公司	新设子公司	2020 年 6 月 15 日	153,000.00	51.00
江苏金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 18 日		100.00
金科管家物业服务（青岛）有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 2 日		55.00
广西金科管家智慧物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 26 日		55.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
金科宁环(宁夏)智慧城市运营管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 13 日		40.00
江西金科宏鼎智能科技有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 22 日		51.00
四川金商汇物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 18 日		51.00
金科金首(重庆)企业服务有限公司	新设子公司	2020 年 1 月 10 日		51.00
重庆悦亿仁人力资源服务有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 29 日	5,000,000.00	100.00
山东金科浩霖停车管理有限公司	新设子公司	2020 年 7 月 14 日		51.00
重庆鑫生悦传媒有限公司	新设子公司	2020 年 8 月 27 日	2,000,000.00	100.00
金易房(重庆)企业管理有限公司	新设子公司	2020 年 9 月 1 日		100.00
重庆昊生金商务信息咨询有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 15 日		100.00
成都世科酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 28 日		85.00
苏州科睿酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 30 日		85.00
无锡科博酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 29 日		85.00
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 11 月 10 日		100.00
重庆科振酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 29 日		85.00
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 28 日		85.00
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2020 年 10 月 10 日		100.00
重庆星原体育文化传播有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 29 日		100.00
重庆金科早安物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 28 日		51.00
四川金科鼎睿物业服务有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 25 日		36.00
常德市宏韵房地产开发有限公司	新设子公司	2020 年 12 月 31 日		100.00

2. 合并范围减少

公司名称	股权处	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日
------	-----	--------	--------	--------

	置方式			净利润
北京金科德远置业有限公司	[注]	2020 年 6 月 28 日	257,446,340.47	-2,756,560.02
合肥金骏美合房地产开发有限公司	[注]	2020 年 11 月 16 日	959,101,468.68	-28,004,249.62
常州金宸房地产开发有限公司	[注]	2020 年 10 月 31 日	844,997,132.73	-17,744,411.51
重庆金美圆房地产开发有限公司	[注]	2020 年 12 月 11 日	943,292,972.92	-84,856,653.67
北京金科金碧置业有限公司	[注]	2020 年 7 月 1 日	1,403,925,936.83	-6,180,002.60
新密首利置业有限公司	[注]	2020 年 10 月 16 日	-8,177,081.37	-7,691,317.03
重庆金煜辉房地产开发有限公司	[注]	2020 年 11 月 25 日	712,542,031.00	-25,061,722.38
湖南金科景朝产业发展有限公司	[注]	2020 年 12 月 31 日	265,440,307.23	-59,720,913.16
成都金泽房地产开发有限公司	注销	2020 年 7 月 30 日		-685.02
辽宁金科实业发展有限公司	注销	2020 年 12 月 8 日		-19,673.35
江阴金科房地产开发有限公司	注销	2020 年 10 月 27 日		110,591.42
广州金泽天永投资有限公司	注销	2020 年 8 月 25 日		224.52
深圳金科泽大置业有限公司	注销	2020 年 7 月 1 日		-120,212.98
深圳金鑫商业咨询服务有限公司	注销	2020 年 5 月 13 日		2,774.23
湖北金科财智经营管理有限公司	注销	2020 年 10 月 13 日		
宜昌市金科商汇商业管理有限公司	注销	2020 年 3 月 25 日		192.75

[注]系少数股东增资或根据相关补充约定而导致公司丧失控制权，对剩余股权按照公允价值重新计量产生的利得为 114,093,180.72 元

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	

重庆金科汇茂房地产开发有限公司（以下简称汇茂地产）	重庆市	重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路 8 号	房地产业		100.00	设立
重庆金科兆基房地产开发有限公司（以下简称金科兆基）	重庆市	重庆市大渡口区春晖南路 1 号 3-3 第三层第 12 房	房地产业		55.00	设立
无锡恒远地产有限公司（以下简称无锡恒远）	无锡市	江苏省无锡市蠡湖大道 168 号蠡湖大厦 501 室	房地产业		99.89	股权受让
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称陕西金润达）	西安市	陕西省西安市西咸新区沣西新城同文路金科世界城售楼部 101 室	房地产业	51.00		设立
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科）	武汉市	湖北省武汉市洪山区和平街青城华府 G6-10 号商铺	房地产业	59.85		设立

2. 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金科兆基	45.00	36,594.83		72,035.97
陕西金润达	49.00	41,518.46		46,744.93
武汉金科	40.15	26,363.26		117,479.56

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金科兆基	216,306.94	121.17	216,428.11	49,841.28	6,506.89	56,348.17
陕西金润达	317,974.86	17.47	317,992.33	240,356.16	2,646.51	243,002.67
武汉金科	1,213,264.12	1,542.13	1,214,806.25	922,198.54	13,038.26	935,236.80

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金科兆基	463,175.60	264.72	463,440.32	365,566.02	19,116.21	384,682.23
陕西金润达	449,029.95	2,631.88	451,661.83	381,015.56	59,980.00	440,995.56

武汉金科	1,232,317.49	18,726.24	1,251,043.73	882,104.52	142,000.00	1,024,104.52
------	--------------	-----------	--------------	------------	------------	--------------

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金科兆基	329,795.78	81,321.84	81,321.84	4,706.58	76,497.32	10,322.86	10,322.86	-13,733.87
陕西金润达	210,646.55	64,323.39	64,323.39	280.16	118,542.00	14,725.44	14,725.44	-1,389.92
武汉金科	264,262.63	52,630.23	52,630.23	46,586.45	16.42	-10,031.29	-10,031.29	-342,599.63

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的主要交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生主要变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆金科汇茂房地产开发有限公司（以下简称汇茂地产）	2020年11月13日	59.8206%	99.8206%
柳州金明柳房地产开发有限公司（以下简称柳州金明柳）	2020年5月7日	58.8869%	98.8869%
金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科服务）	[注 1]	75.00%	52.325246%
宜宾市金北房地产开发有限公司（以下简称宜宾金北）	2020年9月30日	100.00%	60.00%

[注 1]2020 年 6 月 8 日，金科服务与少数股东签订增资协议，由少数股东增资 478,051,858.00 元（其中计入实收资本 44,527,500.00 元，计入资本公积 433,524,358.00 元），公司对金科服务的持股比例由 75.00%变更为 68.320875%；2020 年 11 月 17 日，公司分拆所属控股子公司金科服务到香港联合交易所有限公司主板上市，共发行 132,911,400.00 股 H 股；2020 年 12 月 15 日，金科服务按首次公开发行的发售价额外对外发行 19,936,700.00 股 H 股，公司对金科服务的持股比例由 68.320875%变更为 52.325246%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的主要影响

项 目	汇茂地产	柳州金明柳	金科服务	宜宾金北
购买成本/处置对价				

项 目	汇茂地产	柳州金明柳	金科服务	宜宾金北
现金	915,497,000.00	848,786,500.00		
购买成本/处置对价合计	915,497,000.00	848,786,500.00		
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	866,328,177.67	651,925,444.61	2,994,355,806.92	63,162,000.00
差额	49,168,822.33	196,861,055.39	-2,994,355,806.92	-63,162,000.00
其中：调整资本公积	-49,168,822.33	-196,861,055.39	2,994,355,806.92	63,162,000.00

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本公司无重要的合营企业和联营企业。

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[注]/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	9,857,696,704.47	6,208,726,362.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,455,038,679.21	440,475,598.33
其他综合收益	11,211,962.46	7,813,153.67
综合收益总额	1,466,250,641.67	448,288,752.00
联营企业		
投资账面价值合计	15,036,193,110.75	7,557,621,234.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-152,424,576.15	-111,254,581.42
其他综合收益		
综合收益总额	-152,424,576.15	-111,254,581.42

[注]期初数与上期期末余额（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1(1)之说明

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。

八、与金融工具相关的风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)5、五(一)7、五(一)9及五(一)11之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期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2020年12月31日,本公司应收账款的38.66%(2019年12月31日:30.81%)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。

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

金融负债按剩余到期日分类

单位:万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	8,082,515.81	9,034,529.96	3,366,275.92	5,096,919.02	571,335.02

应付票据	569,522.41	569,522.41	569,522.41		
应付账款	2,856,827.31	2,856,827.31	2,856,827.31		
其他应付款	2,605,815.51	2,605,815.51	2,232,158.71	373,656.80	
应付债券	1,733,013.48	1,936,488.21	642,133.71	869,260.20	425,094.30
长期应付款	64,234.39	77,125.40	9,450.76	20,644.77	47,029.87
小 计	15,911,928.91	17,080,308.80	9,676,368.82	6,360,480.79	1,043,459.19

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	7,951,078.98	8,904,657.62	3,220,444.27	5,264,727.34	419,486.01
应付票据	750,232.77	750,232.77	750,232.77		
应付账款	2,354,850.06	2,354,850.06	2,354,850.06		
其他应付款	1,742,680.26	1,742,680.26	1,416,884.40	325,795.86	
应付债券	1,891,423.40	2,067,606.62	635,520.73	1,228,789.23	203,296.66
长期应付款	135,387.51	175,522.60	24,042.29	32,079.24	119,401.07
小 计	14,825,652.98	15,995,549.93	8,401,974.52	6,851,391.67	742,183.74

(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2020年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币4,760,933.97万元(2019年12月31日：人民币

4,685,031.54万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2之其他之外币货币性项目说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产			68,613,590.00	68,613,590.00
2. 应收款项融资			9,364,181.44	9,364,181.44
3. 其他权益工具投资	344,479,910.69		115,456,732.98	459,936,643.67
4. 投资性房地产		13,565,748,140.35		13,565,748,140.35
持续以公允价值计量的资产总额	344,479,910.69	13,565,748,140.35	193,434,504.42	14,103,662,555.46

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

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

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

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

1. 交易性金融资产主要为公司持有的理财产品。公司采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值；

2. 对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值；

3. 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，因被投资企业本年度经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司采用账面投资成本作为公允价值的合理估计进行计量；

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）	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
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	乳源县乳城镇鹰峰西路 1 号 D 栋 102C	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；财务咨询服务；市场管理服务；会议、展览及相关服务
天津聚金物业管理有限公司（以下简称天津聚金）	天津市西青经济开发区兴华七支路 8 号	物业管理及相关基础设施开发、建设、经营管理

(续上表)

主要股东名称	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表决 权比例 (%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科投资）	5,000			[注 1]
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	1,000			[注 2]
天津聚金物业管理有限公司（以下简称天津聚金）	600			[注 3]

[注 1]截至 2020 年 12 月 31 日，金科投资、黄红云先生、陶虹遐女士、黄斯诗女士分别持有公司 14.20%、10.98%、2.49%、2.32%的股份，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有金科投资 100%的股份，陶虹遐女士、黄斯诗女士为黄红云先生的一致行动人，黄红云先生及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份 1,601,515,668 股，持股比例合计为 29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云先生为本公司实际控制人

[注 2]广东弘敏与公司原主要股东天津聚金签订《股份转让协议》，以 8 元/股的价格受让天津聚金持有公司 587,368,740 股的股份，占公司总股本的 11%，已于 2020 年 5 月 19 日完成股份过户登记手续。截至 2020 年 12 月 31 日，红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）及其控制的广东弘敏合计持有公司股份 589,558,968 股，持股比例合计为 11.04%。红星家具集团实际控制人为车建兴先生

[注 3]公司原主要股东天津聚金、天津润泽物业管理有限公司（以下简称天津润泽）、天津润鼎物业管理有限公司（以下简称天津润鼎）分别于 2020 年 4 月 15 日、5 月 8 日、5 月 15 日、5 月 22 日披露《简式权益变动报告书》，分别通过协议转让、大宗交易的方式减持公司股份，合计持股比例由 29.35%降至 4.99%，减持完成后，上述股东不再持有公司 5%以上股份

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五（一）12 披露的联营、合营企业外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	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
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	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
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	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
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	合营企业
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	合营企业
重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	联营企业
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
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	联营企业
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
重庆汇典三色教育信息咨询有限公司（以下简称汇典三色）	联营企业
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
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	联营企业
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	联营企业
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	联营企业
重庆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
重庆金悦佳教育科技有限公司（以下简称金悦佳教育）	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
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	联营企业
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	联营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
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
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	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
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	联营企业
郑州悦韵房地产开发有限公司（以下简称郑州悦韵）	联营企业
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业
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
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	联营企业
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	联营企业
温州市歌咏置业有限公司（以下简称温州歌咏）	联营企业
杭州滨听企业管理有限公司（以下简称杭州滨听）	联营企业
温州市梁逸置业有限公司（以下简称温州市梁逸）	联营企业
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	合营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
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
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	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
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
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
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
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
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
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
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
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
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	联营企业
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦房地产开发有限公司（以下简称宿迁梁悦）	联营企业
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	合营企业
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
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
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	合营企业
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
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
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
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
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	联营企业
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
天津阳光城金科房地产开发有限公司（以下简称天津阳光城金科）	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
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
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	联营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
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
上海紫京置业有限公司（以下简称上海紫京）	联营企业
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
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
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
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
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	合营企业
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
山西金科太行物业服务有限公司（以下简称山西金科太行）	联营企业
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	合营企业
邳州益华房地产开发有限公司（以下简称邳州益华）	合营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	联营企业
内江市金宸智慧物业服务有限公司（以下简称金宸智慧物业）	联营企业
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
南宁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
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	合营企业
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）	联营企业
泰安金旻华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	联营企业
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
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
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
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	联营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	合营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	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
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
九江金美房地产开发有限公司（以下简称九江金美）	合营企业
金松商业保理有限公司（以下简称金松保理）	联营企业
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	合营企业
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	联营企业
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	联营企业
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
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	联营企业
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	合营企业
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）	合营企业
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
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	合营企业
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
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
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
宿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
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
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
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
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
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
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	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
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
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
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	合营企业
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	联营企业
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	联营企业
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	合营企业
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
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）	合营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
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
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
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
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
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广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
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	联营企业
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	联营企业
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
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
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	联营企业
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	合营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	联营企业
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
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	联营企业
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
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	合营企业
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	合营企业
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 1]

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都国色天乡商业经营管理有限公司（以下简称国色商管）	[注 1]
成都建沅同璟装饰工程有限公司（以下简称成都建沅）	[注 1]
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	[注 2]
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	联营企业[注 3]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	联营企业[注 3]
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	联营企业[注 3]
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
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
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州梁逸之全资子公司
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
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
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
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
重庆金科金教育信息咨询服务有限公司（以下简称金科金教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
温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
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
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	系合营企业远威咨询之控股子公司
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
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系合营企业金科置信之控股子公司
成都云途旅游资源开发有限公司（以下简称成都云途）	系合营企业金科置信之控股子公司
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业金科景朝之全资子公司
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业金科景朝之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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控股子公司
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	系合营企业创良投资之全资子公司

[注 1] 系合营企业金科置信原下属控股子公司，金科置信已于 2020 年 9 月 30 日起对该公司不再享有控制权

[注 2] 详见本财务报表附注五(一)21 (2)

[注 3] 同时系本公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆市中科控股有限公司(以下简称中科控股)	[注 1]
重庆中科建设(集团)有限公司(以下简称中科集团)	[注 1]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司(以下简称恒昇建设, 系由重庆市神龙建设工程有限公司更名而来)	[注 1]
重庆美坤实业有限公司(以下简称美坤实业)	[注 1]
新疆金科宇坤房地产开发有限公司(以下简称金科宇坤)	[注 1]
重庆中科置地有限公司(以下简称中科置地)	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司(以下简称重庆齐祥)	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司(以下简称展禾农业)	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司(以下简称涪商投资)	[注 1]
重庆黔鹏物业管理有限公司(以下简称黔鹏物业)	[注 1]
红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称美凯龙控股)	[注 2]
上海红星美凯龙企业投资管理有限公司(以下简称上海红星美凯龙)	[注 2]
广东弘茂企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘茂)	[注 2]
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 2]

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙家居）	[注 2]
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司（以下简称无锡红星美凯龙）	[注 2]
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司（以下简称长沙红星美凯龙）	[注 2]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 2]
昆明红星美凯龙置业有限公司（昆明红星美凯龙）	[注 2]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（昆明红星太平洋）	[注 2]
重庆红星美凯龙企业发展有限公司（重庆红星美凯龙）	[注 2]
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司（重庆星璨）	[注 2]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 2]
重庆佩芸企业管理咨询有限责任公司（以下简称重庆佩芸）	[注 3]
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 4]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 5]
天津卓越金和管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称天津卓越金和）	[注 5]
重庆航星	[注 6]
星坤地产	[注 6]
重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇）	[注 7]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	本公司的实际控制人控制的公司
刘静	公司董事
俞跃临	董事王洪飞先生之配偶
方明富、陈中容	副总裁及其配偶

艾国光	原监事艾兆青先生之父亲
何蓉	职工监事韩翀先生之配偶
李晓燕、喻焕楚	原总裁喻林强先生之配偶、儿子
李锦	执行副总裁、财务负责人李华先生之子
陶虹遐	实际控制人之一致行动人
黄斯诗	实际控制人之一致行动人
黄帅钧	实际控制人之直系亲属

[注 1]系公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生直接控制的公司或间接控制的公司

[注 2]系主要股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

[注 3]系公司名誉董事长蒋思海先生之配偶控制的企业

[注 4]系公司原主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司

[注 5]系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 6]原系公司实际控制人直系亲属和一致行动人控制的公司，本年度因购买股权成为公司子公司，详见本财务报表附

注十(二)8 所述

[注 7]系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
黔鹏物业	接受劳务	1,056,603.77	1,150,943.40
重庆盛牧	接受劳务	70,346.20	
中科集团	接受劳务	11,572,707.43	
重庆奥航	购买商品	93,790.38	
重庆金佳禾	购买商品	363,357.13	

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
重庆雄森	购买商品	178,991.15	
西部消费	购买商品	366.97	
昆翔誉棠	购买商品	99,149.68	
苏南建筑	接受劳务	1,800,000.00	
重庆航星	购买商品		134,276,381.11
小计		15,235,312.71	135,427,324.51

(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	上期同期数
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	10,445,410.47	
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	11,181,715.77	12,394,783.03
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	89,681,776.00	247,780,333.97
重庆西道	出售商品、提供劳务	36,234,768.80	16,252,108.09
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	4,136,264.48	2,549,920.39
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	93,811,298.19	18,031,209.75
金上百世	出售商品、提供劳务	67,343,771.79	11,078,988.19
重庆西联锦	出售商品、提供劳务	22,051,533.78	20,497,957.83
雅安圣域	出售商品	3,226,540.47	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	21,759,706.05	44,193,479.78
南宁金泓盛	出售商品、提供劳务	14,490,750.21	2,735,849.06
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	5,269,080.66	
石家庄天耀	出售商品、提供劳务	1,113,869.79	15,617,577.07
湖南金科	出售商品、提供劳务	30,173,512.03	18,553,549.87
玉林龙河	出售商品、提供劳务	3,485,951.32	10,661,339.41
驻马店碧盛	出售商品、提供劳务	3,182,508.22	3,910,841.81
大连丰茂	出售商品、提供劳务	3,218,737.39	
合肥碧合	出售商品、提供劳务	3,471,754.64	8,013,364.83
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	7,183,453.00	2,231,006.92
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	8,234,877.30	1,776,949.36
大连弘坤	出售商品、提供劳务	19,679,425.69	1,542,087.64

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	25,958,064.99	4,897,263.56
雅安金宏	出售商品	1,945,415.34	
中建锦伦	出售商品、提供劳务	18,867,539.65	7,810,225.71
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	2,436,019.93	88,703.60
金科骏志	出售商品、提供劳务	123,680,581.85	137,179,136.62
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	19,602,308.85	13,368,032.33
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	9,202,888.41	
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	8,857,959.90	
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	10,404,163.40	
上饶科颂	出售商品、提供劳务	7,149,768.69	
广西盛灿	出售商品、提供劳务	4,937,914.24	
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	4,336,129.11	
大连润誉	出售商品、提供劳务	38,097,432.56	
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	12,648,743.26	
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	11,068,151.59	3,084,099.78
石家庄金科	出售商品、提供劳务	19,542,800.48	16,639,082.39
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	11,731,913.58	7,704,605.79
海安市百俊	出售商品、提供劳务	2,757,966.09	
重庆金江联	出售商品、提供劳务	3,578,076.43	52,173,108.06
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	1,434,293.12	718,294.09
重庆科世金	出售商品、提供劳务	71,713,037.28	
千上置业	出售商品、提供劳务	15,815,079.81	6,026,341.50
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	80,649,185.26	
张家港东峻	出售商品、提供劳务	2,554,702.00	
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	3,143,407.80	
中书置业	出售商品、提供劳务	9,942,856.01	4,430,498.54
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	13,945,033.97	
广西元嘉	出售商品、提供劳务	30,286,802.63	
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	38,531,225.44	
新密首利	出售商品、提供劳务	5,331,867.26	
南昌金骏	出售商品、提供劳务	2,006,695.92	
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	2,944,174.27	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	3,885,845.42	
合肥昌恩	出售商品、提供劳务	4,386,032.90	4,367,005.67
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	4,753,274.68	
常州天宸	出售商品、提供劳务	155,345.84	7,754,716.98
徐州美城	出售商品	26,051.56	
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	3,645,306.60	
吉安金颂	出售商品、提供劳务	35,447,016.78	
常德鼎业	出售商品、提供劳务	1,414,321.53	6,896,546.21
重庆金嘉美	出售商品、提供劳务	11,945,673.01	
广西淼泰	出售商品、提供劳务	65,508,028.52	25,556,744.84
常州百俊	出售商品、提供劳务	849,085.76	12,254,498.85
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	75,640,756.10	44,959,265.53
常州金宸	出售商品、提供劳务	14,300,730.21	
常州金科	出售商品、提供劳务	1,224,838.77	5,049,150.24
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	705,027.44	
湖北交投金科物业	出售商品	89.80	
茂名金骁	出售商品、提供劳务	18,230.76	
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	1,380,464.50	2,394,915.31
佛山金集	出售商品、提供劳务	1,874,063.57	2,349,900.44
上海珑竣	出售商品、提供劳务	10,552,261.60	951,431.50
宜都交投金纬	出售商品、提供劳务	982,698.52	4,672,499.34
武汉业锦	出售商品、提供劳务	38,713.64	
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	3,029,593.70	
国色天乡	出售商品	3,893.81	330,188.67
国色商管	出售商品	3,805.31	
金科置信	出售商品、提供劳务	1,450,831.76	
温州景容	出售商品、提供劳务	736,395.07	
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	1,185,041.78	566,037.74
无锡福阳	出售商品	7,610.62	
海门港华	出售商品、提供劳务	3,409,070.65	
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	1,175,660.30	
苏州正诺	出售商品、提供劳务	2,065,089.89	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
苏州晓竣	出售商品、提供劳务	668,859.56	
义乌联祥	出售商品、提供劳务	9,950,124.79	92,029.52
重庆金永禾	提供劳务	3,125,044.69	
中科置地	提供劳务	103,361.10	
重庆盛牧	提供劳务	3,186,959.87	5,057,226.63
广西元善	提供劳务	13,442,394.13	
云南金嘉	提供劳务	734,743.40	
重庆金宇洋	提供劳务	4,849,949.88	
岳阳鼎岳	提供劳务	1,337,813.45	1,913,176.42
重庆碧金辉	提供劳务	8,619,051.44	5,793,942.60
吉安金晨	提供劳务	6,257,768.25	1,628,905.65
常州美科	提供劳务	7,343,809.92	7,580,712.42
常州梁悦	提供劳务	9,515,469.27	3,388,043.79
宿迁梁悦	提供劳务	447,286.25	
南京裕鸿	提供劳务	3,939,936.36	3,516,280.05
兰溪鸿科	提供劳务	3,626,891.26	471,698.12
温州凯壹	提供劳务	6,060,838.68	1,742,452.83
重庆美城	提供劳务	8,183,271.13	4,807,444.35
重庆碧嘉逸	提供劳务	2,057,349.27	2,624,683.53
重庆美科	提供劳务	6,858,732.50	16,161,734.17
重庆金南盛唐	提供劳务	12,045,290.42	4,057,035.37
成都领跑	提供劳务	4,429,510.41	3,779,863.07
云南嘉逊	提供劳务	2,428,786.73	1,763,566.81
重庆齐祥	提供劳务	1,949,365.36	314,566.04
青岛恒美	提供劳务	5,548,646.81	
许昌金耀	提供劳务	1,158,844.45	1,292,228.43
巩义碧欣置业	提供劳务	247,273.59	266,752.92
南宁玉桶金	提供劳务	29,055,921.44	57,874,622.62
重庆品锦悦	提供劳务	9,185,180.08	24,765,104.65
南阳中梁城通	提供劳务	3,627,269.05	
广西唐鹏	提供劳务	2,730,612.11	
国控蓝城	提供劳务	1,965,562.87	2,582,164.65

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆美宸	提供劳务	6,047,708.89	
乐清市梁品	提供劳务	2,895,908.95	
科易小贷	提供劳务	46,415.10	60,247.09
金科商业保理	提供劳务	31,698.12	17,830.20
金科投资	提供劳务	250,959.43	10,896.19
鑫海汇置业	提供劳务	351,929.48	84,063.96
信阳金绍	提供劳务	493,988.90	
金悦佳教育	提供劳务	14,637.62	
沈阳梁铭	提供劳务	5,527,356.50	
沈阳骏瀚	提供劳务	874,281.46	
成都盛部	提供劳务	754,716.96	2,626,415.08
成都辰攀	提供劳务	890,841.79	
南京金俊	提供劳务	613,207.54	
西部消费	提供劳务	79,339.62	
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	15,383,456.15	
广州景誉	出售商品、提供劳务	103,066.49	
金科金教育	出售商品	447.03	
成都连康	出售商品	2,300.88	
成都建沣	出售商品	176.99	
成都云途	出售商品	1,769.91	
杭州德信	出售商品、提供劳务	315,485.27	
邯郸梁瑞	提供劳务	532,958.55	
天津骏业	提供劳务	348,786.41	
温州荣耀	提供劳务	37,828.00	
温岭滨锦	提供劳务	1,413,080.59	
遂宁川达	提供劳务	498,471.35	
太仓卓润	提供劳务	4,262,771.53	
天津阳光城金科	提供劳务	197,724.33	
重庆金嘉海	提供劳务	4,879,089.60	7,067,078.88
九江华地	提供劳务	335,238.45	
苏州天宸	提供劳务	1,632,730.68	1,968,602.95
重庆肃品	提供劳务	11,431,349.01	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
云南金宏雅	提供劳务	10,086,938.43	12,570,925.72
五家渠金科	提供劳务	4,101,241.10	11,133,468.37
句容锐翰	提供劳务	51,886.79	423,775.71
武汉业硕	提供劳务	4,174,167.38	
湖北海陆景编钟	提供劳务	1,999,133.72	
湖北海陆景炎帝	提供劳务	3,547,716.69	
九江金美	提供劳务	382,300.75	
青岛世茂博玺	提供劳务	4,455,531.01	1,582,570.90
重庆金宸锦宇	提供劳务	2,790,917.63	
柳州同鑫	提供劳务	1,181,257.43	
杭州金渝	提供劳务	2,566,037.74	3,971,003.16
阜阳瑞湖	提供劳务	309,340.79	
成都怡置星怡	提供劳务	21,232,072.85	3,551,088.22
嘉善盛泰	提供劳务	447,998.49	3,971,128.23
华容碧城	提供劳务	1,868,028.39	640,119.87
商丘新航	提供劳务	1,346,252.43	
滨州宝驰	提供劳务	1,384,881.44	269,559.15
聊城荣舜	提供劳务	6,940,392.39	2,428,021.70
泰安金昞华	提供劳务	2,756,378.38	1,147,507.51
长沙金淳佳	提供劳务	1,320.75	
襄阳金珏	提供劳务	2,954,619.44	
沈阳骏宇	提供劳务		177,626.84
重庆金煜辉	提供劳务	11,481,715.13	
重庆金碧辉	提供劳务	1,613,211.84	5,519,585.31
重庆金美碧	提供劳务		8,102,546.84
重庆金碧茂	提供劳务	663,284.90	727,139.39
合肥德源	提供劳务	4,622,641.52	
南宁耀鑫	提供劳务	375,555.75	611,995.63
安阳昌建	提供劳务	3,823,699.09	
洛阳都利	提供劳务	744,021.44	
艾国光	出售商品		867,445.45
财聚投资	提供劳务		697,247.71

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
方明富、陈中容	出售商品		6,967,891.74
何蓉	出售商品		2,203,492.66
金科宇坤	提供劳务		60,407.55
金科宇泰	提供劳务		304,910.38
美坤实业	提供劳务	10,590.81	101,777.93
星坤地产	提供劳务		1,807,453.47
李晓燕、喻焕楚	出售商品		10,473,623.85
云南诚鼎	提供劳务		717,389.33
中科集团	提供劳务		203,585.42
中科控股	提供劳务		94,339.62
重庆航星	提供劳务		80,427.63
遵义美骏	提供劳务		2,217,394.45
宁波龙红	提供劳务	914,622.59	
黄帅钧	出售商品	33,993,761.47	
黄斯诗	出售商品	12,001,224.77	
陶虹遐	出售商品	43,977,444.95	
刘静	出售商品	390,733.94	
重庆佩芸	出售商品	27,395,871.56	
小 计		1,777,798,189.45	1,056,978,459.02

2. 关联担保情况

(1) 大股东为公司提供担保业务

1) 根据公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）与重庆路桥股份有限公司（以下简称重庆路桥）于 2019 年 12 月 31 日签订的《合作协议书》，重庆路桥交付重庆金科 4 亿元保证金以获取重庆金科及其下属公司部分待开发建设工程项目的工程总承包业务。合作协议约定，如双方未能在三个月磋商期内就工程总承包事宜达成一致意见或者双方协商一致提前终止协议的，重庆金科无条件退还合作保证金，并支付 8.5%/年的资金占用费，金科投资及实际控制人黄红云先生为此无偿提供连带责任担保。截至 2020 年 2 月 31 日，双方未能就工程总承包事宜达成一致意见提前终止协议，重庆金科向重庆路桥退还 4 亿元合作保证金，并支付相应的资金占用费，至此大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

2) 根据公司子公司庆科商贸与重庆国际信托股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日签订的《借款合同》约定，借款金额为 6 亿元，年利率 9%，金科投资及实际控制人黄红云先生无偿为庆科商贸提供连带责任担保。截至 2020 年 12 月 31 日，庆科商贸已归还本金 6 亿元，并支付相应的资金占用费，大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

(2) 为参股公司提供担保

被担保方	债务存续余额 (万元)	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
重庆美科	20,400.00	10,200.00	2018/6/12	2021/6/12	尚未到期
石家庄金科	19,500.00	12,675.00	2018/6/22	2021/6/13	尚未到期
合肥碧合	57,900.00	14,475.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期
太仓卓润	39,000.00	9,438.00	2018/9/7	2021/9/7	尚未到期
常州百俊	8,500.00	2,833.05	2018/7/20	2021/7/19	尚未到期
常熟金宸	42,297.00	20,725.53	2018/10/22	2021/10/22	尚未到期
成都领跑	42,300.00	12,690.00	2018/10/10	2021/9/26	尚未到期
重庆金佳禾	49,998.00	25,498.98	2018/11/15	2021/12/16	尚未到期
石家庄金辉	3,102.70	1,085.95	2018/12/3	2021/12/26	尚未到期
银海租赁	29,000.00	24,650.00	2018/11/1	2026/11/1	尚未到期
重庆金江联	22,800.00	11,400.00	2018/12/28	2021/12/27	尚未到期
南宁耀鑫	39,000.00	9,750.00	2019/1/3	2022/1/2	尚未到期
重庆美城	3,000.00	900.00	2019/1/15	2022/1/14	尚未到期
湖南金科	60,000.00	60,000.00	2018/11/13	2021/11/13	尚未到期
中书置业	32,000.00	16,000.00	2018/12/25	2021/12/24	尚未到期
遵义美骏	24,000.00	11,760.00	2019/2/27	2022/3/26	尚未到期
大连弘坤	95,000.00	95,000.00	2019/5/14	2022/5/20	尚未到期
金上百世	42,700.00	42,700.00	2018/3/28	2021/3/28	尚未到期
千上置业	26,000.00	26,000.00	2019/5/20	2021/12/20	尚未到期
佛山金集	37,200.00	12,276.00	2019/6/20	2022/6/26	尚未到期
重庆金碧辉	56,000.00	19,040.00	2019/8/12	2022/4/24	尚未到期
岳阳鼎岳	11,280.00	5,628.72	2019/9/29	2022/9/11	尚未到期
青岛世茂博玺	7,558.00	3,703.42	2019/9/29	2022/9/10	尚未到期
常州美科	20,000.00	9,800.00	2019/8/22	2022/8/13	尚未到期
常德鼎业	16,000.00	7,984.00	2019/9/19	2022/9/24	尚未到期
邯郸荣凯	26,960.00	13,210.40	2019/9/20	2021/9/27	尚未到期

被担保方	债务存续余额 (万元)	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
洛阳都利	40,400.00	8,972.84	2019/8/21	2023/3/21	尚未到期
茂名金晓	32,700.00	16,350.00	2019/9/29	2022/9/28	尚未到期
吉安金晨	5,000.00	2,500.00	2019/9/27	2021/4/15	尚未到期
重庆金悦汇	38,868.00	19,434.00	2019/10/22	2022/10/21	尚未到期
重庆碧嘉逸	12,000.00	5,880.00	2019/9/23	2022/9/23	尚未到期
福建希尔顿	35,000.00	35,000.00	2019/11/15	2021/6/19	尚未到期
重庆金碧茂	82,186.00	400.00	2018/10/29	2021/4/29	尚未到期
合肥昌恩	19,400.00	6,402.00	2019/12/24	2022/5/31	尚未到期
重庆泰骏	21,000.00	6,930.00	2020/1/19	2024/1/16	尚未到期
重庆金永禾	31,052.00	15,215.48	2020/2/20	2023/2/26	尚未到期
广西唐鹏	20,000.00	5,000.00	2020/2/25	2023/2/19	尚未到期
常州梁悦	103,000.00	36,050.00	2020/3/5	2023/1/9	尚未到期
巩义碧欣置业	14,900.00	7,301.00	2020/3/9	2023/3/9	尚未到期
义乌联祥	25,000.00	6,250.00	2020/3/2	2022/12/11	尚未到期
衡阳鼎衡	2,850.00	1,422.15	2020/1/1	2023/3/26	尚未到期
安阳昌建	20,000.00	8,000.00	2020/5/8	2022/3/24	尚未到期
兰溪中梁	2,500.00	825.00	2020/3/13	2021/12/9	尚未到期
广西盛灿	23,000.00	5,750.00	2020/5/7	2023/3/18	尚未到期
重庆金嘉美	26,000.00	13,000.00	2020/5/28	2023/10/17	尚未到期
湖南金科	60,107.00	60,107.00	2020/5/12	2023/4/27	尚未到期
海门港华	22,000.00	5,390.00	2020/6/1	2023/6/1	尚未到期
重庆肃品	14,780.00	5,173.00	2020/6/4	2023/3/30	尚未到期
重庆金南盛唐	25,000.00	10,000.00	2020/6/30	2023/6/18	尚未到期
巩义金耀百世	34,878.57	17,090.50	2020/6/10	2023/6/11	尚未到期
沈阳梁铭	49,000.00	14,700.00	2020/6/30	2023/6/17	尚未到期
北京金科德远	55,000.00	28,050.00	2018/11/26	2021/11/26	尚未到期
重庆科世金	52,000.00	17,160.00	2020/6/18	2023/5/28	尚未到期

被担保方	债务存续余额 (万元)	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
重庆美宸	45,500.00	22,704.50	2020/6/29	2023/6/20	尚未到期
宜都交投金纬	10,000.00	4,500.00	2020/6/29	2023/6/17	尚未到期
宿迁市通金弘	47,000.00	18,800.00	2020/7/28	2023/6/28	尚未到期
徐州美城	16,000.00	7,200.00	2020/7/22	2022/7/15	尚未到期
重庆碧金辉	50,000.00	16,500.00	2020/7/22	2023/7/19	尚未到期
苏州骁竣	107,500.00	35,475.00	2020/7/30	2023/6/25	尚未到期
襄阳金纶	23,880.00	23,880.00	2020/8/29	2023/7/29	尚未到期
襄阳金珏	17,877.00	8,759.73	2020/8/5	2023/7/14	尚未到期
太仓兴裕	52,000.00	25,480.00	2020/8/25	2023/8/24	尚未到期
苏州正诺	35,000.00	14,000.00	2020/8/30	2023/8/18	尚未到期
合肥德源	55,700.00	27,293.00	2020/8/21	2024/8/12	尚未到期
襄阳金纶	35,700.00	35,700.00	2020/9/15	2023/8/20	尚未到期
贵港悦桂	25,150.02	6,400.68	2020/9/1	2022/9/11	尚未到期
沈阳骏瀚	28,000.00	28,000.00	2020/9/18	2023/9/15	尚未到期
湖北海陆景随州	25,000.00	14,025.00	2020/9/29	2022/3/29	尚未到期
重庆中梁永昇	19,416.00	5,103.89	2020/9/28	2023/9/29	尚未到期
南昌金骏	22,000.00	10,780.00	2020/10/9	2023/10/13	尚未到期
重庆金宸锦宇	31,000.00	15,500.00	2020/10/15	2023/10/20	尚未到期
南京金俊	40,000.00	10,000.00	2020/11/5	2023/11/4	尚未到期
南宁晴洲	26,000.00	8,580.00	2020/11/27	2023/11/17	尚未到期
张家港东峻	50,000.00	16,500.00	2020/11/16	2025/3/21	尚未到期
重庆景焕金	36,000.00	14,400.00	2020/12/17	2022/7/30	尚未到期
重庆威斯勒	25,000.00	12,502.50	2020/12/17	2022/1/29	尚未到期
武汉业硕	40,000.00	13,200.00	2020/12/18	2023/12/17	尚未到期
重庆金美圆	92,400.00	47,124.00	2019/9/18	2022/9/22	尚未到期
重庆金煜辉	34,618.77	17,309.39	2020/1/19	2023/1/15	尚未到期
重庆金煜辉	15,000.00	7,500.00	2020/9/23	2023/9/23	尚未到期

被担保方	债务存续余额 (万元)	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
常州金宸	14,950.00	8,222.50	2019/7/2	2022/7/2	尚未到期
合肥金骏美合	105,500.00	52,855.50	2019/5/27	2022/5/27	尚未到期
苏州卓竣	35,000.00	17,150.00	2020/10/29	2025/11/2	尚未到期
周口碧天	30,000.00	10,500.00	2020/11/25	2023/12/31	尚未到期
天津阳光城金科	15,000.00	7,350.00	2020/12/3	2023/11/16	尚未到期
山东爱丽舍	78,141.00	78,141.00	2020/7/8	2021/7/9	尚未到期
南宁玉桶金	8,300.00	8,300.00	2018/10/22	2021/10/21	尚未到期
广西淼泰	7,164.00	7,164.00	2018/11/26	2021/11/25	尚未到期
沈阳骏宇	10,625.14	3,506.30	2018/12/27	2021/12/30	尚未到期
温岭滨锦	25,000.00	6,250.00	2019/11/19	2021/11/18	尚未到期
温州凯壹	45,000.00	14,850.00	2019/12/23	2022/11/11	尚未到期
大连丰茂	15,920.00	15,920.00	2020/3/25	2023/3/24	尚未到期
大连润誉	24,600.00	24,600.00	2020/6/2	2023/5/28	尚未到期
乐清市梁品	61,749.00	24,699.60	2020/6/11	2023/6/16	尚未到期
杭州德信	99,800.00	42,914.00	2020/8/27	2023/8/30	尚未到期
邯郸梁瑞	20,000.00	4,200.00	2020/10/30	2022/10/29	尚未到期
温州荣耀	10,000.00	2,400.00	2020/11/23	2023/11/19	尚未到期
长沙景科	67,000.00	67,000.00	2020/6/15	2023/6/24	尚未到期
株洲景科	35,000.00	35,000.00	2020/8/6	2023/8/20	尚未到期
镇江金弘	16,990.00	8,325.10	2020/6/5	2021/11/19	尚未到期
宿迁梁悦	16,000.00	5,600.00	2020/6/29	2023/6/28	尚未到期
龙里天宸	3,200.00	3,200.00	2020/6/11	2022/6/8	尚未到期
龙里天宸	3,608.38	3,608.38	2019/12/26	2021/1/2	尚未到期
龙里天宸	1,277.52	1,277.52	2020/6/18	2021/7/1	尚未到期
金科置信	7,196.93	7,196.93	2020/7/1	2023/9/8	尚未到期
重庆润田	85,605.00	29,961.75	2020/7/16	2027/6/1	尚未到期
重庆润田	7,100.00	2,485.00	2020/7/16	2021/3/31	尚未到期

被担保方	债务存续余额 (万元)	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
南阳中梁城通	36,800.00	8,464.00	2020/6/8	2023/6/28	尚未到期

3. 金科投资向重庆金科提供资金支持

金科投资与重庆金科于 2019 年 9 月 9 日签订的《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币 7 亿元的信用借款，借款期限不超过 1 年，借款年利率为 8.6%，2019 年度，金科投资实际向重庆金科提供 2 亿元的信用借款，当年重庆金科已归还金科投资借款 5,000.00 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，重庆金科已归还剩余本金 1.50 亿元，并支付借款利息 838.50 万元（其中本年度计提利息 326.08 万元）。

4. 关联方资产转让

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科投资	购买固定资产		8,550,000.00

5. 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	10,571.00	9,449.54

6. 董事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目 67 个，跟投实际投入资金 43,616,607.00 元，累计返回债权资金 24,828,458.00 元，参与各项目跟投情况如下：

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
金科·集美湖畔	0.2330%	联营	600,000.00	420,000.00
贵阳·集美阳光	0.2758%	联营	600,000.00	420,000.00
南川·世界城	0.0997%	增资	600,000.00	420,000.00
金科·博翠花园	0.0715%	联营	600,000.00	420,000.00
泸州·博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
金科·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	373,546.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·天悦府	0.1975%	增资	438,000.00	306,600.00
南昌·集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州·博翠府	0.0344%	转股	600,000.00	256,260.00
成都·博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津·博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	366,356.00
万州·博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
金科·滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	420,000.00
佛山·博翠天下	0.0359%	联营	600,000.00	420,000.00
江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
金科·美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	163,412.00
金科·博翠瓺湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
巴南·集美锦湾	0.1576%	联营	690,000.00	483,000.00
金科·白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·集美天城	0.2130%	转股	690,000.00	164,033.00
淄博·集美嘉悦	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00
苏州·浅棠平江	0.0235%	转股	690,000.00	337,579.00
金科·博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	63,687.00
永川·集美天宸	0.3007%	转股	720,000.00	504,000.00
金科·博翠碧蓝湾	0.0197%	联营	690,000.00	483,000.00
金科·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	300,819.00
天津·渠阳府	0.1717%	转股	690,000.00	237,846.00
金科·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	483,000.00
忠县·集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	415,300.00
贵阳·龙里东方	0.2178%	联营	345,000.00	241,500.00
金科·集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
云阳·集美江悦	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
璧山·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00
赣州·集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
攀枝花·集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
金科·集美天辰湾	0.2039%	增资	690,000.00	483,000.00
遵义·观天下	0.1207%	联营	720,000.00	121,931.00
泸州·集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	483,000.00
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
金科·禹洲府	0.0387%	联营	720,000.00	251,719.00
涪陵·集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	116,868.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	197,530.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	446,253.00
金科·集美山水郡	0.0708%	增资	690,000.00	248,894.00
广州·集美岭秀	0.0436%	联营	690,000.00	351,383.00
金科·集美郡	0.2569%	联营	690,000.00	181,862.00
淄博·集美天宸	0.1881%	联营	690,000.00	
贵阳·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	366,409.00
金科·集美江湾	0.0878%	联营	690,000.00	362,238.00
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	690,000.00	483,000.00
金科·四季春晓	0.0532%	转股	690,000.00	370,941.00
金科·源江筑	0.0749%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·万科观澜	0.0640%	转股	690,000.00	370,116.00
金科·悦湖名门	0.2886%	联营	720,000.00	504,000.00
金科·集美雅郡	0.1400%	增资	690,000.00	403,234.00
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	690,000.00	483,000.00
岳阳·集美东方	0.2447%	联营	690,000.00	483,000.00
无锡·集美壹品	0.1661%	转股	690,000.00	483,000.00
仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	增资	720,000.00	156,353.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
梁平·集美东方	0.1357%	联营	720,000.00	504,000.00
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	483,000.00
金科·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	158,091.00
奉节·集美江畔	0.1484%	联营	720,000.00	504,000.00
岳阳·美的金科郡 15#地块	0.1153%	联营	400,407.00	
合计			43,616,607.00	24,828,458.00

7. 董事、监事及高管受让金科服务股权

经公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过，公司董事、监事及高级管理人员出资设立天津卓越金和，并通过持股平台天津卓越共赢金科管理咨询合伙企业（有限合伙）间接持有金科服务股权。2020 年 11 月 17 日，金科服务在香港联交所主板首次公开发行并上市。截至 2020 年 12 月 31 日，董事、监事及高级管理人员间接持有金科服务 0.8228% 的股份。

8. 其他关联交易

(1) 收购星坤地产股权

重庆金科与中科集团、重庆润凯于 2020 年 1 月 14 日签订《股权转让协议》及相关补充协议，协议约定本次股权转让总价款为 68,027.32 万元，其中受让中科集团持有星坤地产 51% 的股份价款为 34,693.93 万元、受让重庆润凯持有星坤地产 49% 的股份价款为 33,333.39 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已根据协议约定支付股权款 61,620.48 万元，星坤地产股权相关工商变更登记手续已办理完毕。

(2) 收购重庆航星股权

重庆骐鼎与重庆新宜汇于 2020 年 1 月 10 日签订《股权转让协议》，拟受让重庆新宜汇持有重庆航星 100% 的股权，协议约定重庆航星股权受让款为 4,575.39 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，重庆骐鼎已向重庆新宜汇支付全部股权受让款，重庆航星相关工商变更登记手续已办理完毕。

(3) 与关联方共同对房地产项目实施减资

公司持有南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创世承）49% 的股权，融创西南公司持有南宁融创世承 51% 的股权。根据南宁融创世承项目开发情况及自身经营需要，公司与融创西南公司同比例对南宁融创世承进行减资，将南宁融创世承注册资本由 100,000 万元减至 2,000 万元，其中公司以货币方式减少 48,020 万元，融创西南公司以货币方式减少 49,980 万元，本次减资工商变更已完成。

(4) 与关联方共同开发房地产项目

2020 年 11 月，公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）在湖南省联合产权交易所通过公开竞买

方式竞得重庆蓝波湾 100%股权，转让标的总成交价款为 77,900.00 万元（其中股权转让价款 14,490.22 万元，债权转让价款为 63,409.78 万元），并向湖南省联合产权交易所支付交易服务费 547.70 万元。基于合作共赢理念，重庆金科拟联合重庆铭睿房地产开发有限公司（以下简称重庆铭睿）及融创西南公司共同投资开发上述房地产项目。鉴于此，重庆金科拟向重庆铭睿转让标的公司 34%的股权及对应债权、向融创西南公司转让标的公司 33%的股权及对应债权。本次重庆金科向融创西南公司转让 33%项目公司股权涉及的金额合计为 25,887.74 万元（其中：股权对价款 4,781.77 万元、对应的债权 20,925.23 万元、交易服务费 180.74 万元）。截至本财务报告日，相关交易及股权变更事项已完成。

(6) 利息结算

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆美科	利息	17,143,460.82	1,330,188.68
上海珑竣	利息	16,506,620.71	
成都怡置星怡	利息	15,026,133.38	20,774,370.85
苏州平泰	利息	14,311,261.80	
鑫海汇置业	利息	13,802,738.25	
中书置业	利息	13,379,562.27	16,458,713.49
宿迁市通金弘	利息	12,579,922.48	
重庆品锦悦	利息	8,771,161.42	39,086,113.35
张家港东峻	利息	7,813,043.04	
苏州卓竣	利息	7,288,180.74	
重庆泰骏	利息	6,384,709.54	2,506,326.75
桂林盈盛	利息	6,185,333.29	
佛山金集	利息	6,121,809.96	13,080,391.88
茂名金骁	利息	6,074,743.75	4,377,407.87
宜都交投金纬	利息	5,914,942.25	319,916.44
临泉嘉润	利息	5,882,834.49	
嘉兴金雅	利息	5,877,294.62	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆威斯勒	利息	5,714,030.09	
玉林龙河	利息	5,613,191.12	3,424,280.58
漯河昌建融联	利息	5,018,637.80	
重庆肃品	利息	4,847,731.09	
湖北海陆景炎帝	利息	4,528,559.69	
信阳金绍	利息	4,356,271.97	
湖北海陆景编钟	利息	4,311,540.74	
苏州正诺	利息	4,276,219.52	
安阳昌建	利息	4,275,854.93	
漯河市鸿耀	利息	4,104,644.80	
成都盛部	利息	3,702,792.27	6,834,867.73
长沙金淳佳	利息	3,544,497.82	
南京金俊	利息	3,540,660.38	
新密首利	利息	2,704,059.51	
柳州同鑫	利息	2,533,294.81	437,886.83
湖北海陆景随州	利息	2,357,549.12	
广州景誉	利息	2,297,861.94	
襄阳金纶	利息	2,192,565.00	
信阳昌豫	利息	2,091,653.95	
云南诚鼎	利息	2,081,877.79	2,040,725.94
金科骏志	利息	1,840,294.37	4,974,346.49
广西盛灿	利息	1,394,305.63	96,816.19
嘉善盛泰	利息	1,229,221.28	5,300,426.62

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆西联锦	利息	1,081,220.54	4,557,877.16
洛阳都利	利息	869,774.77	9,197,753.96
苏州金峤	利息	771,630.05	
柳州鹿寨金润	利息	757,910.13	
国控蓝城	利息	644,823.31	-20,000.00
岳阳鼎岳	利息	541,279.78	345,450.93
嘉善天宸	利息	295,758.71	2,295,734.59
上饶悦盛	利息	123,628.79	130,528.50
广西唐鹏	利息	73,977.66	9,332.38
新安县建成	利息	-59,450.91	
遵义美骏	利息	-145,655.44	
南宁晴洲	利息	-207,347.97	
重庆美宸	利息	-304,596.13	
湖南金科	利息	-345,973.56	8,762,498.63
杭州凯璨	利息	-1,272,908.38	
金科杰夫	利息	-2,475,555.56	-2,353,333.33
重庆金悦汇	利息	-2,721,546.03	1,728,767.71
重庆西道	利息	-4,178,168.56	4,388,434.72
常州金科	利息	-5,509,581.00	-5,479,474.01
云南金宏雅	利息	-5,801,251.99	5,719,994.42
昆翔誉棠	利息	-6,503,963.28	-10,926,611.00
中建锦伦	利息	-13,669,786.67	-9,198,223.96
千上置业	利息	-16,180,296.35	-5,291,476.27

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
常州天宸	利息	-18,766,298.34	15,443,003.22
重庆金江联	利息	-25,592,941.44	23,863,154.45
金上百世	利息	-37,475,439.72	-23,477,897.79
大连弘坤	利息	-73,076,243.28	-26,311,240.41
天津骏业	利息		1,687,824.72
常德鼎业	利息		3,201,137.85
南宁耀鑫	利息		1,558,653.37
重庆金碧茂	利息		5,124,021.18
南宁金泓盛	利息		1,188,109.20
成都领跑	利息		3,180,797.78
常熟金宸	利息		24,001.47
重庆金南盛唐	利息		4,977,205.21
吉安金晨	利息		2,144,694.11
常州梁悦	利息		4,216,264.09
常州百俊	利息		-4,760,487.17
衡阳鼎衡	利息		-332,790.00
小 计		38,494,067.56	136,636,485.40

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

(6) 售后回租

公司子公司哈密华冉（承租人）与银海租赁（出租人）于 2018 年 9 月 1 日签订了期限为 8 年的《融资租赁合同》，合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具，转让价款为 30,000.00 万元，本期哈密华冉已向银海租赁支付利息 17,268,021.95 元。截至 2020 年 12 月 31 日长期应付款余额为 290,322,284.62 元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	临泉嘉润	10,517,431.75	10,517.43		
	金科骏志	61,114,649.94	61,114.65		
	北京金科金碧	1,052,742.37	1,052.74		
	贵港悦桂	8,046,510.45	8,046.51		
	宿州新城金悦	30,786,490.72	30,786.49		
	郑州新银科	1,387,413.94	1,387.41		
	中书置业	70,099.07	70.10		
	吉安金颂	17,425,849.17	17,425.85		
	重庆品锦悦	3,082.69	3.08		
	重庆西联锦	87,958.39	87.96		
	广西元善	12,327,357.16	12,327.36		
	重庆泰骏	48,132.26	48.13		
	佛山金集	1,129,273.40	1,129.27		
	大连润誉	15,489,828.00	15,489.83		
	玉溪金科骏辉	9,091,870.30	9,091.87		
	重庆科世金	34,590,451.54	34,590.45		
	广西元嘉	7,080,676.39	7,080.68		
	桂林盈盛	13,218,348.90	13,218.35		
	嘉兴金雅	16,821,296.28	16,821.30		
	重庆金字洋	3,925,465.14	3,925.47		
	金科坤泰	760.37	0.76		
	重庆中梁永昇	482,298.80	482.30		
	玉林龙河	1,138,530.58	1,138.53		
	重庆齐祥	67,752.85	1,151.80		
小 计		245,904,270.46	246,988.32		
应收账款	金悦佳教育	3,200.00	32.00		
	湖南景朝	200,468.15	3,141.10		
	新密首利	3,778,210.65	64,229.58		
	北京金科金碧	2,783,897.53	47,432.53		

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
	重庆西联锦	7,162,351.53	116,419.02	7,235,809.27	119,175.09
	重庆威斯勒	6,442,788.88	108,960.55		
	金科骏志	131,330.29	1,313.30	38,156,070.86	647,597.09
	重庆碧金辉	334,033.52	3,340.34	7,606.33	76.06
	重庆金南盛唐	1,624,015.57	63,460.30	3,864,289.00	65,692.91
	重庆金嘉海	637,584.07	6,375.84		
	重庆碧嘉逸	688,066.75	6,880.67		
	重庆金江联	423,804.38	5,180.95	179,177.01	7,565.87
	重庆美科	458,960.40	4,589.60		
	重庆美城	3,398,887.20	50,552.28	845,234.28	8,452.34
	重庆品锦悦	998,739.49	10,685.11		
	成都领跑	362,392.70	3,623.93	794,653.76	7,946.54
	大连润誉	325,100.26	5,526.70		
	石家庄金科	234,135.96	46,827.19	234,135.96	14,048.16
	国控蓝城	480,705.92	4,807.06	128,910.02	1,289.10
	天津骏业	357,713.60	3,577.14		
	上海珑竣	733,956.83	9,662.01	1,008,517.42	17,144.80
	句容锐翰	346,352.94	19,183.70	309,202.27	5,256.44
	南京裕鸿	3,123,665.73	31,236.66	877,221.93	8,772.22
	太仓卓润	888,071.10	8,880.71		
	宿迁市通金弘	1,232,196.58	12,321.97		
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	36,024.39		
	中建锦伦	3,450.00	172.50		
	玉林龙河	37,350.00	634.95	7,172,898.22	121,939.27
	贵港悦桂	7,881,369.89	128,351.94		
	桂林盈盛	896,937.02	15,247.93		
	郑州新银科	19,717,883.49	333,976.42	23,049,536.81	386,513.36
	中书置业	5,214,820.15	88,651.94	257,101.97	15,426.12
	驻马店碧盛	1,121,949.96	18,355.73	2,350,437.23	39,957.44
	佛山金集	27,900.00	279.00	640,347.87	10,885.91
	上饶科颂	1,344,680.21	21,758.06		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南金嘉	778,828.00	13,240.08		
	吉安金颂	13,865,348.04	235,644.42		
	湖北海陆景炎帝	1,385,476.75	23,553.10		
	沈阳骏瀚	290,305.28	2,903.05		
	泗水金孟泉	176,656.54	2,974.35		
	武汉业硕	4,421,017.54	75,157.30		
	广西元善	1,631,689.77	26,866.35		
	广西元嘉	2,249,755.81	38,245.85		
	玉溪金科骏辉	23,181,681.54	389,291.68		
	九江华地	346,770.45	3,467.70		
	九江金美	405,238.80	6,889.06		
	西部消费	34,600.00	346.00		
	重庆泰骏	3,022,426.03	50,676.73	3,257,461.56	55,376.85
	重庆中梁永昇	2,935,131.45	49,855.43		
	重庆科世金	1,157,175.95	15,373.81		
	重庆蜀宸	1,073,244.47	18,245.16		
	重庆金宇洋	1,323,522.05	22,499.87		
	雅安金宏	345,383.74	5,871.52		
	成都辰攀	599,643.00	5,996.43		
	遂宁川达	528,379.63	7,925.69		
	邯郸荣凯	4,645,826.84	78,979.06	1,170,731.60	19,902.44
	沈阳梁铭	780,258.62	7,802.59		
	邯郸梁瑞	564,936.06	5,649.36		
	临泉嘉润	806,665.00	9,961.31	19,456,825.22	325,442.44
	苏州卓竣	511,779.78	5,749.93		
	张家港东峻	6,000.00	60.00		
	南京金俊	621,091.61	6,210.92		
	安庆金世祥	282,800.00	2,828.00	600,000.00	6,000.00
	上饶悦盛	1,555,348.08	23,081.21	951,446.64	9,514.47
	宿州新城金悦	1,102,500.00	11,025.00	14,805,059.22	244,616.01
	宿迁梁悦	462,691.49	4,626.91		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	嘉兴金雅	26,329,987.66	447,609.79		
	苏州正诺	594,900.44	5,949.00		
	南宁玉桶金	1,014,587.96	22,378.04	778,218.07	23,306.89
	信阳金绍	463,090.67	4,630.91		
	南阳中梁城通	403,801.25	4,038.01		
	广州景誉	75,485.60	1,280.46		
	金科坤泰	1,911,004.17	943,627.42	1,917,628.93	383,525.79
	乐清市梁品	341,282.88	3,412.83		
	温州景容	516,810.00	5,168.10		
	杭州德信	335,234.20	3,352.34		
	宜都交投金纬	2,384,336.41	118,485.09	1,876,884.44	31,810.45
	雅安圣域	2,465,949.17	41,921.14		
	重庆齐祥	1,204,502.49	15,331.82		
	陶虹遐	29,952,000.00	449,280.00		
	兰溪鸿科			70,000.00	700.00
	金科宇坤			64,032.00	640.32
	重庆金佳禾			30,869,953.52	521,874.40
	苏州天宸			45,085.00	450.85
	常州金科			420,644.50	4,206.45
	石家庄天耀			2,717,730.95	46,201.43
	湖南金科			51,403.31	25,366.88
	嘉善天宸			1,272,684.57	21,635.64
	云南金宏雅			1,361,438.33	21,848.70
	许昌金耀			415,763.83	4,157.64
	昆翔誉棠			5,616,038.70	118,131.00
	广西淼泰			225,282.82	11,264.14
	重庆西道			7,810,984.86	155,027.29
	南宁金泓盛			1,522,356.50	25,880.06
	金科宇泰	646,551.38	308,201.26	615,341.38	123,068.27
	五家渠金科	11,137,008.38	2,643,537.44	11,050,876.00	1,147,408.13
	成都盛部			224,066.14	13,443.97

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
	合肥碧合			255,146.00	4,337.48
	常州百俊			686,990.00	6,869.90
	沈阳骏宇			195,435.31	1,954.35
	云南嘉逊			284,626.00	2,846.26
	常德鼎业			2,348,246.88	37,831.11
	衡阳鼎衡			168,526.85	1,685.27
	兰溪中梁			661,937.98	8,304.18
	漯河昌建融联			1,221,980.99	20,773.68
	巩义碧欣置业			282,758.10	2,827.58
	常州美科			1,459,747.89	20,315.91
	常州梁悦			172,625.00	1,726.25
	湖北海陆景随州			3,075,965.00	52,291.41
	吉安金晨			376,640.00	3,766.40
	青岛世茂博玺			1,677,525.20	28,517.93
	国色天乡			350,000.00	5,950.00
	重庆航星			36,900.00	369.00
	科易小贷			25,000.00	250.00
	星坤地产			90,554.00	905.54
	无锡融创地产	29,566.68	29,566.68	29,566.68	29,566.68
	方明富、陈中容			6,835,002.00	102,525.03
	何蓉			92,477.06	1,387.16
	宁波龙红	1,111,756.87	18,899.87		
	金科投资	11,434.00	194.38		
小 计		227,537,515.08	7,499,555.55	216,606,739.24	5,153,540.35
预付账款	重庆奥航	25,930.20		8,612.02	
	苏南建筑	46,673.86			
小 计		72,604.06		8,612.02	
其他应收款	重庆蓝波湾	209,252,274.00	209,252.27		
	山东爱丽舍	110,226,948.00	110,226.95		
	长沙金朝	412,471.36	412.47		
	湖南景朝	94,296,445.56	94,296.45		

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
	新密首利	184,749,459.56	184,749.46		
	北京金科金碧	101,319,514.21	101,319.51		
	重庆西联锦	33,163,736.04	33,163.74	43,811,475.45	43,811.48
	城口迎红	8,699.99	8.70	8,699.99	8.70
	重庆威斯勒	301,866,115.87	301,866.12	8,089,836.08	8,089.84
	重庆金碧辉	36,275,061.38	36,275.06		
	重庆碧金辉	89,995,038.87	89,995.04		
	重庆金南盛唐	3,284,620.10	3,284.62	98,792,384.29	98,792.38
	重庆金嘉海	12,575,390.74	12,575.39		
	重庆碧嘉逸	239,566,165.17	239,566.17	295,916,165.17	295,916.16
	重庆金江联	103,890,131.19	103,890.13	60,356,840.04	60,356.84
	重庆金碧茂	292,269,333.79	292,269.33	215,462,417.83	215,462.42
	重庆金美碧	36,074,400.00	36,074.40	48,838,700.00	48,838.70
	重庆美城	23,061,709.80	23,061.71	123,296,158.25	123,296.16
	重庆品锦悦	105,030,000.00	105,030.00	221,509,225.00	221,509.22
	石家庄金科	47,779,940.83	47,779.94	15,117,121.56	15,117.12
	国控蓝城	64,591,727.57	64,591.73		
	天津骏业	72,626,312.57	72,626.31	72,632,839.13	72,632.84
	嘉善盛泰	2,364,324.50	2,364.32		
	上海珑竣	37,327,834.37	37,327.83		
	句容锐翰	96,013,656.05	96,013.66	132,688,656.05	132,688.66
	南京裕鸿	21,927,198.63	21,927.20	327,824,750.00	327,824.75
	太仓卓润	47,954,128.24	47,954.13		
	宿迁市通金弘	182,721,654.81	182,721.65		
	滨州宝驰	51,082,745.38	51,082.75	96,750,771.05	96,750.77
	湖北海陆景编钟	84,755,470.51	84,755.47		
	云南诚鼎	123,340,934.31	123,340.93	109,066,035.11	109,066.03
	玉林龙河	69,946,150.52	69,946.15	86,887,616.31	86,887.62
	贵港悦桂	7,880,585.10	7,880.59		
	桂林盈盛	389,918,562.11	389,918.56		
	郑州新银科	236,400,745.40	236,400.75	72,495,585.28	72,495.59

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
	中书置业	490,923,006.25	490,923.01	272,975,801.34	272,975.80
	远威咨询	70,000.00	70.00	70,000.00	70.00
	漯河市鸿耀	60,045,428.32	60,045.43		
	周口碧天	297,526,998.48	297,527.00		
	驻马店碧盛	157,852,112.37	157,852.11		
	信阳昌豫	68,415,774.18	68,415.77		
	佛山金集	50,088,330.94	50,088.33	121,786,935.65	121,786.94
	上饶科颂	63,414,936.80	63,414.94	47,250,000.00	47,250.00
	吉安金颂	163,730,099.51	163,730.10		
	湖北海陆景炎帝	54,567,309.53	54,567.31		
	山西金科太行	674,673.75	674.67		
	沈阳骏瀚	5,386,486.80	5,386.49		
	泗水金孟泉	759,772.42	759.77		
	武汉业硕	105,046,008.01	105,046.01		
	长沙金淳佳	113,108,512.96	113,108.51		
	广西元善	21,600.00	21.60		
	玉溪金科骏辉	27,906,200.28	27,906.20		
	九江华地	145,542,772.27	145,542.77		
	南昌金旭	95,304,901.23	95,304.90		
	九江金美	14,600,564.38	14,600.56		
	邳州益华	95,063,850.00	95,063.85		
	重庆泰骏	51,260,280.39	51,260.28	208,613,406.76	208,613.41
	重庆奥航	66,631,341.57	66,631.34	80,351,341.57	80,351.34
	重庆中梁永昇	24,399,618.58	24,399.62	31,688.10	31.69
	重庆科世金	87,691,579.26	87,691.58	134,475,000.00	134,475.00
	重庆蜀宸	158,392,049.60	158,392.05		
	重庆韦成	159,460,337.40	159,460.34		
	重庆金字洋	120,507,997.60	120,508.00		
	雅安金宏	63,828,793.63	63,828.79	34,270,257.63	34,270.26
	成都辰攀	94,883,445.00	94,883.45		
	南充恒量	77,732,490.00	77,732.49		

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
	邯郸荣凯	166,636,161.00	166,636.16	125,550,565.01	125,550.56
	沈阳梁铭	106,388,505.75	106,388.51		
	郑州梁瑞	59,989,085.70	59,989.09		
	张家港东峻	244,664,874.84	244,664.87		
	南京金俊	135,078,686.94	135,078.69		
	句容金嘉润	37,311,324.10	37,311.32	57,780,024.10	57,780.02
	安庆金世祥	93,209,401.00	93,209.40	128,703,401.00	128,703.40
	上饶悦盛	38,795,446.85	38,795.45	225,130,158.56	225,130.16
	镇江金弘	21,490,600.60	21,490.60	62,384,045.50	62,384.05
	嘉兴金雅	116,548,606.96	116,548.61		
	苏州正诺	49,166,185.31	49,166.19		
	阜阳瑞湖	9,048,797.82	9,048.80		
	苏州平泰	120,668,467.09	120,668.47		
	潍坊德利信	36,732,397.99	36,732.40	35,858,261.96	35,858.26
	武汉市藩秀	48,947,549.04	48,947.55		
	华容碧城	21,998,801.12	21,998.80	68,677,328.18	68,677.33
	鑫海汇置业	411,357,844.90	411,357.84		
	柳州同鑫	94,279,761.59	94,279.76	81,073,642.09	81,073.64
	昆明梁辉	125,058,195.96	125,058.20		
	信阳金绍	71,647,835.39	71,647.84		
	商丘新航	101,144,889.75	101,144.89	113,477,509.02	113,477.51
	南阳中梁城通	116,582,238.41	116,582.24		
	广州鑫泽集永	1,886,500.00	1,886.50		
	广州景誉	68,622,144.96	68,622.14		
	乐清市梁品	35,700.00	35.70		
	温州景容	261,356,385.96	261,356.39		
	宁波恒香	25,747,200.00	25,747.20		
	温州荣耀	95,906,228.40	95,906.23		
	宁波旭拓管理	601,432,267.00	601,432.27		
	宜都交投金纬	46,485,672.25	46,485.67	36,468,603.15	36,468.60
	雅安海纳	111,301,022.00	111,301.02	57,757,722.00	57,757.72

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金宸智慧物业	1,819.15	1.82		
	宜兴百俊	484,668,580.00	484,668.58		
	郑州悦韵	36,761,934.00	36,761.93		
	重庆润田	29,092,000.00	29,092.00		
	重庆景焕金	71,041,200.24	71,041.20		
	创良投资	125,687,041.01	125,687.04	361,528,480.50	361,528.48
	陕西金恒瑞			25,000,000.00	25,000.00
	临泉嘉润			12,205,560.00	12,205.56
	兰溪鸿科			95,867,920.41	95,867.92
	大连丰茂			9,955.00	9.95
	湖北交投金科物业			165,856.17	165.86
	南宁金鸿祥辉	35,402,751.02	35,402.75		
	大连润誉	30,784.40	30.78		
	徐州美科	7,679,438.25	7,679.44		
	云南彰泰	198,040,580.50	198,040.58		
	嘉善天宸			28,362,669.19	28,362.67
	金科骏志			40,438,977.19	40,438.98
	许昌金耀			33,086.53	33.09
	云南金嘉	6,796,164.66	6,796.16		
	盈泰汇泽	100,000,000.00	100,000.00		
	盈泰博远	100,000,000.00	100,000.00		
	南宁玉桶金	34,387,220.99	34,387.22	33,951,040.82	33,951.04
	福建希尔顿			175,127,888.08	175,127.89
	苏州金峤			1,000.00	1.00
	青岛恒美			12,227,633.00	12,227.63
	重庆美科			280,042,000.00	280,042.00
	成都盛部			149,956,699.41	149,956.70
	遵义美骏	545,814.90	545.81	85,909,780.84	85,909.78
	洛阳都利			79,686,295.50	79,686.30
	成都领跑			9,056,062.01	9,056.06
	成都怡置星怡			455,731,068.58	455,731.07

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
	衡阳鼎衡			24,914,813.73	24,914.81
	聊城荣舜			103,262,767.00	103,262.77
	茂名金骁			186,147,850.02	186,147.85
	重庆金悦汇			94,025.82	94.03
	泰安金旸华			3,145,825.81	3,145.83
	兰溪中梁			11,991,596.19	11,991.60
	漯河昌建融联			80,606,550.00	80,606.55
	巩义碧欣置业			106,142,481.00	106,142.48
	常州梁悦			80,463,955.17	80,463.95
	湖北海陆景随州			24,102,776.00	24,102.78
	吉安金晨			18,730,681.12	18,730.68
	温州歌咏			154,582,395.00	154,582.39
	温州凯壹			14,154,800.00	14,154.80
	广西唐鹏			2,711,484.52	2,711.48
	广西盛灿			15,391,900.31	15,391.90
	安阳昌建			86,420,224.28	86,420.22
	杭州滨昕			63,378,137.50	63,378.14
	重庆金奕辉			401,345.20	401.34
	义乌联祥			259,327,400.00	259,327.40
	重庆金永禾			174,227,500.00	174,227.50
	巩义金耀百世			5,880,000.00	5,880.00
	金科置信			31,329.90	31.33
	无锡融创建设	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产	500.00	500.00	500.00	500.00
小 计		11,098,451,365.84	11,108,940.87	7,183,653,280.01	7,194,142.78

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	重庆雄森	201,600.00	
	展禾农业	130,340.00	130,340.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆航星		45,858,992.35
	重庆金佳禾	65,857.49	
	金科商业保理[注 1]	992,008,613.81	639,746,069.09
	金科金融保理[注 1]	179,230,029.51	
	恒昇建设	19,359.70	19,359.70
	中科集团	11,358,209.47	7,743,282.23
小 计		1,183,014,009.98	693,498,043.37
合同负债	大连弘坤	2,734,687.38	2,050,059.11
	金上百世		1,222,625.56
	中建锦伦		3,431,523.18
	涪商投资	2,305.00	2,305.00
	刘静		425,900.00
	大连丰茂	2,809,785.90	
	千上置业	1,053,754.66	
	南昌金骏	5,569,860.87	
	重庆金悦汇	2,174,457.09	
	中科集团	13,889.71	
	龙里天宸	812,311.68	
	常德鼎业	2,795,054.39	
	俞跃临	3,822,057.80	
	黄帅钧	276,310,799.08	
	李锦	2,903,280.73	
	红星美凯龙家居[注 2]	527,321,100.92	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	昆明红星太平洋	226,941.23	
	长沙红星美凯龙	40,787.00	
小 计		828,591,073.44	7,132,412.85
其他应付款	大连金泓基	5,800,000.00	
	长沙景科	116,208,932.29	
	株洲景科	297,649,971.16	
	合肥金骏美合	561,713,245.13	
	重庆金佳禾	9,999.96	23,415,907.64
	龙里天宸	189,027,085.45	
	重庆西道	97,193,239.58	10,358,808.98
	昆翔誉棠	18,507,598.21	104,562,561.16
	重庆盛牧	44,903,538.46	532,115,818.25
	重庆金嘉美	224,955,040.89	
	成都怡置星怡	8,823,170.00	
	大连弘坤	871,465,087.81	776,546,008.12
	石家庄天耀	235,833,185.16	107,283,196.06
	石家庄金辉	18,278,898.28	12,637,312.37
	常州金科	95,474,608.18	86,951,338.13
	苏州金峤	145,465,280.00	
	常州百俊	134,355,556.06	117,725,540.24
	合肥碧合	25,446,321.99	35,075,000.00
	嘉善盛诚	230,867,959.46	244,606,078.00
	青岛恒美	31,414,566.73	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	青岛世茂博玺	33,596,039.18	3,390,116.18
	湖南金科		78,828,733.84
	柳州鹿寨金润	33,417,806.49	
	南宁耀鑫	358,940,848.33	342,440,848.33
	广西唐鹏	73,354,002.72	
	广西盛灿	68,855,471.12	
	金上百世	149,088,650.80	80,127,640.27
	许昌金耀	26,297,932.20	
	中建锦伦	109,919,082.08	172,635,178.60
	洛阳都利	130,965,182.00	
	漯河昌建融联	23,856,665.40	
	安阳昌建	9,683,545.98	
	新安县建成	9,022,684.93	
	福建希尔顿	24,666,782.35	
	兰溪鸿科	4,587,563.68	
	义乌联祥	92,382,997.17	
	重庆金熙健康	43,068.20	82,650.47
	湖北海陆景随州	436,538.69	
	沈阳富禹天下	28,108,383.02	
	重庆金美圆	119,670,352.84	
	重庆金煜辉	244,623,679.24	
	上海紫京	96,000,000.00	
	财富物业	184.11	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	天津阳光城金科	69,668,350.67	
	襄阳金珏	50,263,039.57	
	襄阳金纶	59,614,556.06	
	武汉业锦	20,949,970.44	
	南宁晴洲	76,044,025.41	
	南昌金骏	3,188,891.09	
	金松保理	4,152.00	
	重庆金悦汇	146,580,648.63	
	重庆金永禾	97,623,079.63	
	重庆肃品	66,372,693.80	
	重庆美宸	49,027,868.35	
	茂名金骁	113,816.64	
	重庆金宸锦宇	30,546,551.64	
	成都盛部	15,819,656.99	
	天津嘉博	77,569,000.00	137,762,524.00
	苏州天宸	23,555,042.10	19,284,221.59
	无锡福阳	215,049,870.00	
	苏州骁竣	65,186,168.77	
	常州天宸	282,766,511.57	148,412,452.37
	合肥昌恩	194,238,140.43	19,979,749.44
	常熟金宸	378,218,800.00	454,288,800.00
	徐州梁旭	17,499,986.00	
	上海红星美凯龙	313.81	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	无锡红星美凯龙	2,000.00	
	上海爱琴海	22,449,886.11	
	广东弘茂	18,126,320.00	
	昆明红星美凯龙	1,299,734.94	
	昆明红星太平洋	292,559.00	
	重庆红星美凯龙	26,375.00	
	重庆星璨	211,747.30	
	海门港华	73,831,194.61	
	海安市百俊	10,754,229.98	
	太仓兴裕	231,641,975.17	
	合肥德源	94,572,547.62	
	泰安金旻华	48,366,000.40	
	聊城荣舜	44,110,764.06	
	广西淼泰	19,175,723.62	14,875,944.46
	南宁金泓盛	44,410,620.89	29,830,310.85
	云南嘉逊	132,070,691.45	129,436,260.45
	云南金宏雅	362,404,768.42	169,411,384.15
	广西乾汛禄	105,889,986.64	333,690,000.00
	贵港世茂	2,630,858.00	
	巩义碧欣置业	21,530,333.00	
	巩义金耀百世	218,552,568.43	
	泉州弘光	17,584,000.00	10,323,200.00
	吉安金晨	53,104,365.33	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科宇泰		248,923.59
	杭州金渝	12,800,000.00	46,000,000.00
	兰溪中梁	43,740,392.32	
	台州世茂新里程	251,801,293.60	
	温州市梁逸	110,326,933.33	
	杭州凯璨	47,558,000.00	
	金科杰夫	32,908,888.89	30,000,000.00
	银海租赁	1,301,491.64	1,301,491.64
	温州歌旻	139,062,000.00	
	温州凯壹	15,925,988.90	
	杭州滨昕	51,846,862.50	
	金科金教育		200,000.00
	金科宇坤		189,000.00
	汇典三色		100,000.00
	嘉善盛泰		312,421.62
	国控蓝城		44,956,809.63
	南宁融创		538,890,784.00
	重庆金嘉海		114,824,609.26
	重庆金碧辉		84,674,938.62
	前海博通		24,495.04
	太仓卓润		20,257,446.00
	岳阳鼎岳		58,109,913.94
	常德鼎业		29,915,502.36

项目名称	关联方	期末数	期初数
	常州美科		1,459,747.89
	金科投资		157,124,166.66
	科易小贷	117,743.06	226,255.23
	中科集团		302,453.55
	黔鹏物业		14.00
小 计		9,161,240,723.14	5,325,196,556.98

[注 1]系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择前海联捷、前海联易、前海微众、前海一方赢盛、金科商业保理等保理单位进行保理融资，项目公司按收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致

[注 2]公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司（以下简称金科中俊）于 2018 年 1 月 24 日与红星美凯龙家居等合作方签订相关协议。红星美凯龙家居购买金科中俊在重庆照母山开发的“金科时代中心项目”约 80,000 平方米的商业物业，交易价款约 8 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，红星美凯龙家居已根据协议约定向金科中俊支付 5.74 亿元（含税），该项目尚未竣工交付

十一、股份支付

（一）股份支付总体情况

1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	77,188,800.00
公司本期失效的各项权益工具总额	590,400.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司于 2016 年 12 月 8 日授予预留部分限制性股票，价格为每股 2.62 元，在授予日起满一年后，可在解锁期按每年 25%：25%：25%的比例分批逐年解锁

2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为 19,144 万股。2016 年度回购 1,482.75 万股、解锁 4,383.25 万股，2017

年度回购 332 万股，解锁 4,309.00 万股，2018 年度回购 448.75 万股，解锁 4,078.50 万股，2019 年度回购 207.50 万股。根据激励计划的有效期、锁定期和行权安排或解锁安排情况，本年度按 1.92 元/股的价格以现金方式回购已授予 11 位自然人但尚未解锁的限制性股票 307,500 股。同时，由于公司首次授予的限制性股票第四次解锁条件已全部满足，经公司于 2020 年 7 月 20 日召开的第十届董事会第五十二次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 122 名激励对象所持共计 3,871.50 万股限制性股票申请解锁。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.5 万股，2018 年度回购 112.50 万股，解锁 220.00 万股，2019 年度回购 20.00 万股。同时，由于公司预留授予的限制性股票第三次解锁条件已全部满足，经公司于 2020 年 7 月 20 日召开的第十届董事会第五十二次会议审议通过，同意符合本次解锁条件的 9 名激励对象所持共计 210 万股限制性股票申请解锁。

截至 2020 年 12 月 31 日，上述回购的限制性股票中有 829.00 万股尚未办理注销手续。

（二）以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	109,258,749.05
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	61,825.22

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 444,105.07 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	806,034.21	404,568.91	401,465.30
股权支付款	367,828.48	325,188.71	42,639.77
合 计	1,173,862.69	729,757.62	444,105.07

（二）或有事项

1. 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 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 3,870,018.00 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 6,871.29 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。

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

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

公司向专业投资者公开发行不超过 80 亿元公司债券已获中国证券监督管理委员会证监许可（2020）3217 号文批复。

根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 19 亿元。债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种一和品种二额度均可互拨，无比例限制。公司于 2021 年 1 月 27 日-2021 年 1 月 28 日完成品种一的发行，品种一最终发行规模为 7.5 亿元，票面利率为 6.20%；品种二尚未发行。

根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》，公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 22 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网下面向专业投资者询价配售方式。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投资者回售选择权）。公司于 2021 年 3 月 3 日-2021 年 3 月 4 日完成本期债券发行，最终发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.30%。

（二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	以 2020 年 12 月 31 日股本为基数（需扣除拟回购注销的股份数），拟以未分配利润向全体股东每 10 股分配现金股利 4.50 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

十四、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售	生活服务	房地产建设	酒店经营
主营业务收入	8,237,640.30	294,434.41	683,880.95	22,295.86
主营业务成本	6,349,781.46	199,439.43	624,773.14	6,851.68
资产总额	87,174,040.90	1,243,623.74	1,159,054.92	452,708.80
负债总额	71,317,700.06	518,253.05	1,052,709.86	297,664.82

(续上表)

项 目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合 计
主营业务收入	392,577.19	139,311.00	-1,087,897.24	8,682,242.47
主营业务成本	369,865.35	105,552.13	-993,861.75	6,662,401.44
资产总额	1,549,962.97	793,808.71	-54,257,402.19	38,115,797.85
负债总额	1,494,827.06	411,357.35	-44,326,547.77	30,765,964.43

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 股东股权质押情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）	200,000,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-17

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
有限责任公司	171,670,000.00	蒲心淑	质押	2018-07-18
	20,760,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	13,740,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	10,390,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	23,214,286.00	中国光大银行股份有限公司重庆分行	质押	2020-05-26
	22,600,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-09-07
	3,400,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-11-02
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-12-24
	31,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2020-04-20
黄红云	66,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-04-24
	7,060,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-05-08
	6,730,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	39,770,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	66,175,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
	25,055,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
广东弘敏企业管理咨询有限公司	587,368,740.00	五矿国际信托有限公司	质押	2020-05-25
蒋思海	9,615,386.00	中国国际金融股份有限公司	质押	2020-09-14
	28,846,155.00	中国国际金融股份有限公司	质押	2020-09-14
其他非关联自然人	35,200,000.00		质押	
其他非关联自然人	2,529,591.00		司法冻结	
合计	1,489,424,158.00			

2. 员工跟投

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日,公司已累计实施员工跟投项目 415 个,跟投金额实际投入共计 1,771,924,830.78 元,其中合并报表范围内的跟投项目 257 个,实际跟投金额为 1,413,579,335.14 元。其中权益资金投入 425,148,409.52 元,债权资金投入 988,430,925.62 元。

(2) 为推动员工跟投的大力发展,确保员工跟投公司与公司一样同股同权享受项目公司的权利和承担义务,按照房地产

公司经营惯例及合资合作协议的约定，项目公司各方股东（包括公司）有权临时调用项目公司暂时性闲置资金。截至 2020 年 12 月 31 日，各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况如下：

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金 (A)	借调富余资金 (B)	跟投公司向各 商务公司拆出 资金(C)	实际返回或借 调资金净额 (D=A+B-C)	
天津金卓未来企业管理合伙企业(有限合伙)	764,791.00	3,435,209.00	714,706.00	0.00	651,773.34	62,932.66	否
天津金和顺企业管理合伙企业(有限合伙)	171,400,634.83	388,515,304.99	349,945,481.00	393,466,911.00	430,896,090.32	312,516,301.68	否
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	14,262,403.10	29,354,203.90	24,828,458.00	0.00	339,073.51	24,489,384.49	否
天津金耀辉企业管理合伙企业(有限合伙)	98,470,935.08	219,818,785.17	209,012,843.00	260,058,222.54	291,237,419.26	177,833,646.28	否
天津金凯鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	36,692,565.75	82,945,411.22	72,567,425.03	34,279,604.00	40,636,215.85	66,210,813.18	否
天津金泰辉企业管理合伙企业(有限合伙)	21,085,337.00	64,985,663.00	57,170,321.00	39,921,261.00	40,379,740.92	56,711,841.08	否
天津金渝未来企业管理合伙企业(有限合伙)	26,551,899.90	57,729,293.10	55,826,826.60	54,367,236.00	67,386,032.68	42,808,029.92	否
天津金泰鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	6,333,240.00	15,975,360.00	13,463,280.00	14,870,996.00	15,663,444.01	12,670,831.99	否
天津金皇未来企业管理合伙企业(有限合伙)	7,061,933.17	12,644,995.83	9,085,519.00	10,167,951.00	9,355,929.89	9,897,540.11	否
天津金丰未来企业管理合伙企业(有限合伙)	9,214,900.00	20,480,100.00	17,127,783.00	15,157,078.00	23,812,596.97	8,472,264.03	否
天津金骏未来企业管理合伙企业(有	1,885,500.00	4,399,500.00	2,769,790.97	1,084,008.01	2,165,676.18	1,688,122.80	否

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金 (A)	借调富余资金 (B)	跟投公司向各 商务公司拆出 资金(C)	实际返回或借 调资金净额 (D=A+B-C)	
限合伙)							
天津金致企业管理合伙企业(有限合伙)	4,539,807.37	14,112,108.63	10,891,431.00	4,576,388.00	7,859,995.74	7,607,823.26	否
天津金瑞辉企业管理合伙企业(有限合伙)	10,443,230.62	27,920,007.38	24,108,096.00	23,580,310.00	30,288,939.70	17,399,466.30	否
天津金天耀企业管理合伙企业(有限合伙)	5,735,400.00	13,382,600.00	13,382,600.00	14,928,523.00	22,710,095.15	5,601,027.85	否
天津金湘未来企业管理合伙企业(有限合伙)	2,450,297.00	8,361,703.00	6,399,400.00	3,258,596.00	3,363,546.34	6,294,449.66	否
天津金赣未来企业管理合伙企业(有限合伙)	2,824,789.50	6,591,175.50	6,317,830.00	3,082,105.00	3,236,826.87	6,163,108.13	否
天津金百嘉企业管理合伙企业(有限合伙)	202,500.00	472,500.00	472,500.00	1,590,160.00	1,843,198.50	219,461.50	否
天津金宏未来企业管理合伙企业(有限合伙)	4,676,010.00	15,857,490.00	13,756,575.00	15,521,040.00	22,085,710.16	7,191,904.84	否
天津金景未来企业管理合伙企业(有限合伙)	442,632.69	1,147,367.31	1,113,000.00	790,067.00	1,828,399.00	74,668.00	否
天津金鑫达企业管理合伙企业(有限合伙)	109,602.51	302,147.59	36,264.00	13,736.00	0.00	50,000.00	否
合 计	425,148,409.52	988,430,925.62	888,990,129.60	890,714,192.55	1,015,740,704.39	763,963,617.76	

3. 员工持股计划

(1) 卓越共赢计划暨员工持股计划

公司于 2019 年 5 月 20 日召开第十届董事会第三十三次会议、2019 年 6 月 6 日召开 2019 年第四次临时股东大会，审议

通过了《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》，该计划的主要条款内容如下：

1) 本计划的规模

根据该计划规定，公司全部有效的员工持股计划所持有的股票总数累计不得超过公司股本总额的 10%，单个参与人所获股份权益对应的股票总数累计不得超过公司股本总额的 1%。

2) 本计划的资金来源

本计划的资金来源为员工合法薪酬、自筹资金、本计划通过融资方式筹集的资金以及公司计提的专项基金等法律、行政法规允许的其他资金来源途径，其中专项基金的提取按以下方式确定：

若 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年中任一年度（以下简称考核年度）公司经审计的归属于母公司的净利润（以下简称净利润）较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不少于下表所列的该考核年度对应的“净利润增长目标值”，则该考核年度的下一年度按该考核年度净利润的 3.5%提取专项基金，各年度考核增长率如下：

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
净利润增长目标值	30%	60%	90%	110%

专项基金作为本计划项下后续各期持股计划的资金来源。公司将于经审计的该考核年度的年度财务报告披露之日起一个月内按上述规则提取专项基金；在该专项基金提取后一个月内，由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。

(2) 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划

1) 一期持股计划基本情况

公司于 2019 年 12 月 9 日召开第十届董事会第四十一次会议、2019 年 12 月 20 日召开 2019 年第十次临时股东大会，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 年员工持股计划之一期持股计划（草案）>及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（以下简称一期持股计划）的持有人范围包含公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及公司员工，总人数不超过 2500 人；计划资金总额不超过 25 亿元，其中员工自筹资金不超过 12.50 亿元、通过法律法规允许的方式融资不超过 12.50 亿元；公司实际控制人黄红云为参与一期持股计划的员工提供本金及收益保障，将以现金方式保证员工自筹资金 6%的年化收益率。

2) 一期持股计划资金到位及使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，一期持股计划募集资金专用账户（由公司代开）累计收到员工投入自筹资金 932,901,531.01 元。另根据一期持股计划管理委员会与公司签订的《员工持股计划资金管理合作协议》约定，对自筹资金在购买公司股票之前留存在募集资金专用账户中的沉淀资金形成合作关系，用于公司经营资金所需，并按公司当年从金融机构以信用方式取得

融资的年化平均成本、占用存续天数和资金占用余额计算沉淀资金使用费，截止报告期末，公司按实际使用该部分沉淀资金情况计提资金使用费 1,810.60 万元。一期持股计划累计买入公司股票 22,113.12 万股，占公司总股本的 4.14%，成交均价 7.66 元/股。根据《一期员工持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止）。

（3）卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划

1）二期持股计划基本情况

公司于 2020 年 4 月 13 日召开第十届董事会第四十六次会议、2020 年 4 月 29 日召开 2020 年第四次临时股东大会，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 年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（以下简称二期持股计划）的持有人范围为公司员工，总人数不超过 2100 人。

二期持股计划资金来源为公司提取的专项基金，按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 5,675,826,256.49 元的 3.5%提取专项基金，即 198,653,918.98 元，作为本期计划资金来源。二期持股计划拟通过融资融券等法律法规允许的方式实现融资资金与专项基金的比例不超过 1:1，即融资金额不超过 198,653,918.98 元。二期持股计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 24 个月，锁定期 12 个月。

2）二期持股计划资金到位及使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，二期持股计划募集资金专用账户已收到按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 3.5%提取的专项基金 19,865.39 万元。二期持股计划累计买入公司股票 3,730.64 万股，占公司总股本的 0.6987%，成交均价 9.725 元/股，实际成交金额 36,281.74 万元，其中：专项基金买入金额为 18,754.95 万元，融资融券方式买入金额为 17,526.79 万元。根据《二期持股计划（草案）》要求，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 12 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至二期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 9 月 22 日起至 2021 年 9 月 21 日止）。

4. 广东弘敏成为公司主要股东前公司与其关联方的交易事项

（1）收购爱琴海商业股权

公司于 2020 年 3 月 31 日与美凯龙控股、上海爱琴海及其子公司签订协议，分别收购美凯龙控股、上海爱琴海持有的上海展粹企业管理有限公司、上海贡平管理有限公司、上海烜烜企业管理咨询有限公司、上海洛芒企业管理有限公司、上海睿茜企业管理有限公司、上海钦保企业管理有限公司股权，并通过收购上述公司股权持有慈溪爱琴海购物公园、昆明爱琴海购物公园、重庆爱琴海购物公园三个经营性物业项目的项目公司及负责项目经营的商业管理公司股权，相关股权交易对价及股权交割时间如下：

收购标的	收购对价	股权变更完成日
上海展粹企业管理有限公司	430,493,200.00	2020 年 5 月 12 日
上海贡平企业管理有限公司	110,514,900.00	2020 年 5 月 12 日
上海暄烜企业管理咨询有限公司	700,063,000.00	2020 年 4 月 9 日
上海洛茫企业管理有限公司	241,422,700.00	2020 年 4 月 9 日
上海睿茜企业管理有限公司	568,778,200.00	2020 年 4 月 7 日
上海钦保企业管理有限公司	154,634,000.00	2020 年 4 月 9 日
合 计	2,205,906,000.00	

美凯龙控股、上海爱琴海及相关交易方系公司主要股东广东弘敏实际控制人所控制的公司，截至 2020 年 12 月 31 日，公司已支付股权转让款 2,097,394,200.00 元。

(2) 采购购物抵扣券

报告期内，公司委托红星美凯龙家居提供“一站置家”营销策略服务，红星美凯龙家居为公司新签约客户（业主）提供总额为 3 亿元的家居产品购物现金抵扣券，使用期限为 2020 年 5 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，公司为本次营销服务支付费用 2.55 亿元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15
合 计	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15

(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	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43
合 计	12,314,902.65	100.00	2,305,268.22	18.72	10,009,634.43

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	6,884,821.23	2,965,953.48	43.08
其他业务应收款	64,403.67	47,908.27	74.39
小 计	6,949,224.90	3,013,861.75	43.37

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	148,426.63	2,226.40	1.50
1-2 年	55,205.00	2,760.25	5.00
2-3 年	1,265,426.56	253,085.31	20.00
3-5 年	5,415,763.04	2,707,881.52	50.00
小 计	6,884,821.23	2,965,953.48	43.08

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	16,780.67	285.27	1.70
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	64,403.67	47,908.27	74.39

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	2,305,268.22	718,983.05				10,389.52		3,013,861.75
小 计	2,305,268.22	718,983.05				10,389.52		3,013,861.75

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例 (%)	坏账准备
客户 1	110,000.00	1.58	22,000.00
客户 2	99,285.36	1.43	1,489.28
客户 3	57,916.00	0.83	11,583.20
客户 4	55,801.90	0.80	11,160.38
客户 5	53,412.38	0.77	801.19
小 计	376,415.64	5.41	47,034.05

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	527,491,355.43	2,578,927,565.14
其他应收款	119,491,852,504.94	97,162,877,406.73
合 计	120,019,343,860.37	99,741,804,971.87

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
成都金科房地产开发有限公司	279,000,000.00	279,000,000.00
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司		1,268,445,747.62
重庆中讯物业发展有限公司		9,936,677.91
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00

重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	
重庆金科房地产开发有限公司		650,000,000.00
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	106,573,571.96	239,545,139.61
小 计	527,491,355.43	2,578,927,565.14

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		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	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94
小 计	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94

(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	97,209,270,224.03	100.00	46,392,817.30	0.05	97,162,877,406.73
小 计	97,209,270,224.03	100.00	46,392,817.30	0.05	97,162,877,406.73

②采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,208,857,624.24	4,208,857.62	0.10
保证金组合	32,807,547.88	16,403.77	0.05
合并范围内关联往来款组合	115,196,766,589.44		

账龄组合	71,286,425.17	13,640,420.40	19.13
其中：1 年以内	47,262,826.64	472,628.27	1.00
1-2 年	7,765,915.10	388,295.76	5.00
2-3 年	4,159,845.58	831,969.12	20.00
3-4 年	294,020.77	144,070.17	49.00
4-5 年	1,000.00	640.00	64.00
5 年以上	11,802,817.08	11,802,817.08	100.00
小 计	119,509,718,186.73	17,865,681.79	0.01

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	96,697,586,685.64
1-2 年	15,909,441,810.58
2-3 年	6,678,579,177.19
3-4 年	20,658,134.60
4-5 年	872,408.81
5 年以上	202,579,969.91
小 计	119,509,718,186.73

3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	
期初数	4,565,680.27	41,827,137.03		46,392,817.30
期初数在本期				
--转入第二阶段				

—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,513,844.44	-43,860.31		1,469,984.13
本期收回				
本期转回				
本期核销		29,997,119.64		29,997,119.64
其他变动				
期末数	6,079,524.71	11,786,157.08		17,865,681.79

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
中川国际矿业控股有限公司	诚意金	29,997,119.64	已结案	经公司管理层审议批准	否
小 计		29,997,119.64			

5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	32,807,547.88	115,924,947.88
合并范围内关联往来款	115,196,766,589.44	93,627,363,229.73
联营、合营企业往来款	4,208,857,624.24	3,365,292,194.62
其他	71,286,425.17	100,689,851.80
合 计	119,509,718,186.73	97,209,270,224.03

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	13,382,488,683.03	1-2 年	11.20	

北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来款	6,299,441,846.36	1 年以内	5.27	
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	6,157,423,351.16	1-3 年	5.15	
金科集团苏州房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	4,181,687,311.81	1-3 年	3.50	
成都金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	3,652,019,074.58	1-3 年	3.06	
小 计		33,673,060,266.94		28.18	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	26,475,398,493.48		26,475,398,493.48	21,726,983,493.48		21,726,983,493.48
对联营、合营企业投资	918,806,410.39		918,806,410.39	1,357,803,849.72		1,357,803,849.72
合 计	27,394,204,903.87		27,394,204,903.87	23,084,787,343.20		23,084,787,343.20

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十五)1(1)2)之说明

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
北京金科弘居置业有限公司	697,100,000.00			697,100,000.00		
北京金科兴源置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
高驰国际设计有限公司	13,125,000.00		13,125,000.00			
济南金西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
金科（重庆）产业股权投资基金管理有限责任公司	38,250,000.00	11,750,000.00		50,000,000.00		
金科产业投资发展集团有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
金科地产集团武汉有限公司	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
金科金教育投资有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
金科智慧服务集团股份有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
陕西金润达房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
深圳金科泽大置业有限公司	12,000,000.00	7,900,061.94	19,900,061.94			
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45			15,867,918.45		
重庆金科房地产开发有限公司	12,877,587,646.97			12,877,587,646.97		
重庆金科金辰酒店管理有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			
重庆金科企业管理集团有限公司		5,000,000,000.00		5,000,000,000.00		
重庆金裕宸房地产开发有限公司		335,500,000.00		335,500,000.00		
重庆凯尔辛基园林有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆蓬得企业管理有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			
重庆骐鼎建设工程有限公司		36,000,000.00	36,000,000.00			
重庆庆恒商贸有限公司	49,810,000.00		49,810,000.00			
重庆庆科商贸有限公司	176,000,000.00		176,000,000.00			
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,000,000.00	300,000.00		400,300,000.00		
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72			987,424,013.72		
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市金科科鹏商业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	86,400,000.00		72,000,000.00	14,400,000.00		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆中讯物业发展有限公司	172,200,000.00		172,200,000.00			
小 计	21,726,983,493.48	5,391,450,061.94	643,035,061.94	26,475,398,493.48		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
福建希尔顿	65,193,657.22			-3,086,531.17	
湖南金科	735,332,749.36			-15,334,090.88	
金科骏志	10,710,989.16			46,231,257.36	
小 计	811,237,395.74			27,810,635.31	
联营企业					
临泉嘉润	-608,704.31			-3,619,166.33	
南宁融创	460,430,496.59		480,200,000.00	20,825,845.66	
银海租赁	86,744,661.70			1,148,505.61	
小 计	546,566,453.98		480,200,000.00	18,355,184.94	
合 计	1,357,803,849.72		480,200,000.00	46,165,820.25	

(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						
福建希尔顿					62,107,126.05	
湖南金科					719,998,658.48	

金科骏志					56,942,246.52	
小 计					839,048,031.05	
联营企业						
临泉嘉润					-4,227,870.64	
南宁融创					1,056,342.25	
银海租赁		4,963,259.58			82,929,907.73	
小 计		4,963,259.58			79,758,379.34	
合 计		4,963,259.58			918,806,410.39	

(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	715,260.00	1,240,160.14	32,028,826.43	31,943,028.84
其他业务收入[注]	865,737,603.97	260,312,227.25	1,108,532,884.17	322,656,580.53
合 计	866,452,863.97	261,552,387.39	1,140,561,710.60	354,599,609.37

[注]其他业务收入 865,737,603.97 元，主要系公司向下属各子公司提供的管理咨询费收入

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	4,662,342,488.66	5,515,396,370.39
权益法核算的长期股权投资收益	46,165,820.25	-135,618,619.22
处置长期股权投资产生的投资收益	47,608,937.39	
金融工具持有期间的投资收益	13,122,214.72	1,278,022.36
合 计	4,769,239,461.02	5,381,055,773.53

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

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	91,304,329.73	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	403,227,474.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	3,472,364.40	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	464,300,008.73	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-51,970,397.62	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	188,478,315.20	
小 计	1,098,812,094.95	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	201,449,705.09	
少数股东权益影响额(税后)	53,213,395.70	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	844,148,994.16	

(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	23.26	1.30	1.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.42	1.14	1.14

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	6,916,902,256.61
非经常性损益	B	844,148,994.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	6,072,753,262.45
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	27,339,614,298.38
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	2,399,279,992.20
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00
其他	资本公积经增加额	I1 2,752,342,329.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注]	J1 1.0986
	限制性股票解锁及分配股利引起库存股变动	I2 96,638,925.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注]	J2 5.4025
	其他综合收益变动	I3 74,068,536.13
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注]	J3 6.1650

项 目	序号	本期数
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	29,732,022,731.30
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	23.26%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	20.42%

[注]由于在报告期内资本公积、其他综合收益、库存股较多月份均有变动，因此增减净资产次月起至报告期期末的累计月数为资本公积、其他综合收益、库存股变动而增减的加权净资产与资本公积、其他综合收益、库存股变动而增减的净资产总额的期间比例

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[注 1]	A	6,916,902,256.61
非经常性损益	B1	844,148,994.16
限制性股票股利[注 2]	B2	945,000.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	6,071,808,262.45
期初股份总数[注 3]	D	5,288,510,816.00
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	
限制性股票解锁增加股份数	F2	40,815,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	5.00
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	5,305,517,066.00
基本每股收益	$M = A/L$	1.30

扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	1.14
---------------	---------	------

(2) 稀释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[注 1]	A	6,916,902,256.61
稀释性潜在普通股对净利润的影响数	B	
稀释后归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	6,916,902,256.61
非经常性损益	D	844,148,994.16
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D$	6,072,753,262.45
发行在外的普通股加权平均数	F	5,305,517,066.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数[注 4]	G	1,424,556.23
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	5,306,941,622.23
稀释每股收益	$M=C/H$	1.30
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	1.14

[注 1] 归属于公司普通股股东的净利润和归属于公司普通股股东的期初净资产为利润表中归属于母公司所有者的净利润和资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额

[注 2] 根据 2015 年 11 月 4 日，财政部以财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数

[注 3] 不包含限制性股票的股数以及回购未注销股数

[注 4] 根据 2015 年 11 月 4 日，财政部财会[2015]19 号印发的《企业会计准则解释第 7 号》，限制性股票等待期内计算稀释每股收益时，应假设资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初（或晚于期初的授予日）全部解锁，并参照《企业会计准则第 34 号——每股收益》中股份期权的有关规定考虑限制性股票的稀释性，分子应加回计算基本每股收益分子时已扣除的当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利或归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润

第十三节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、载有法定代表人签名的年度报告全文。

金科地产集团股份有限公司

法定代表人：周达

二〇二一年四月二日