



金科地产集团股份有限公司

2022 年半年度报告

2022 年 8 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人周达先生、主管会计工作负责人宋柯先生及会计机构负责人（会计主管人员）梁忠太先生声明：保证本半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。

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

公司计划本报告期不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	39
第五节 环境和社会责任.....	41
第六节 重要事项.....	43
第七节 股份变动及股东情况.....	64
第八节 优先股相关情况.....	68
第九节 债券相关情况.....	69
第十节 财务报告.....	80

## 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、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。
- 3、载有法定代表人签名的半年度报告全文。

## 释 义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
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》
《自律监管指引第 1 号》	指	《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
本报告	指	本公司 2022 年半年度报告

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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（如有）	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		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	31,322,184,135.44	43,973,469,323.41	-28.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,436,910,819.70	3,705,411,211.40	-138.78%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,825,546,793.15	2,850,432,414.06	-164.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	8,729,743,855.71	2,514,319,762.62	247.20%
基本每股收益（元/股）	-0.30	0.67	-144.78%
稀释每股收益（元/股）	-0.30	0.67	-144.78%
加权平均净资产收益率	-4.63%	9.97%	下降 14.60 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	339,222,606,448.93	371,361,860,926.24	-8.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	33,254,409,659.98	34,769,248,811.31	-4.36%

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。

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 不适用

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

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

□适用 不适用

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

## 六、非经常性损益项目及金额

适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	252,269,568.70	
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）	72,106,777.04	
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	49,062,139.13	
委托他人投资或管理资产的损益	8,271,241.18	
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	-3,533,117.50	

项目	金额	说明
动产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,036,233.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,805,171.47	
减：所得税影响额	17,027,446.10	
少数股东权益影响额	8,354,593.78	
合 计	388,635,973.45	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2022 年 1-6 月，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 8,003.97 万元，向公司控股项目公司的其他股东收取调用富余资金产生的资金利息收入 2,960.96 万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

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，是中国城市发展进程中领先的“美好生活服务商”，位列中国企业500强第107位，中国民营企业500强第26位，重庆企业100强第1位。公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质及建筑装饰装修工程专业承包壹级资质。

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

地产主业以国家城市群发展战略为导向，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、苏州、成都、济南、南京、南宁等重点城市。报告期内，公司获得“2022中国房地产百强企业”、“2022房地产卓越企业表现”、“2022中国房地产代建运营优秀企业”等荣誉。

智慧服务定位于全国领先的智慧生活服务商，以智慧服务平台为支撑，打造城市空间服务、美好生活服务、智慧科技服务产品体系，为中高端住宅、产业园区、商写字楼、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、医康养等产业方向，构建产业综合运营服务体系。加速全国化布局，通过建设、运营高标准、高质量的产城项目，助推区域产业结构升级。同时，通过“轻重并举”积极开展轻资产服务输出，快速扩大产业园区在管面积，链接与服务更多企业。在此基础上进一步聚焦主题特色产业园区的培育，试点开展城市级产业服务，打造T0 B端的企业服务平台。

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

康养方面积极探索符合中国市场需求的康养新模式，稳步推进包括以社区与居家养老为特色的养老业态。

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

### （一）公司所属行业发展情况

2022 年上半年，国际形势复杂严峻，世界经济增长放缓态势明显。国内疫情多发散发，对经济稳定运行造成了严重冲击，从下阶段来看，目前全球经济滞胀风险在上升，国内经济恢复还存在很多不确定因素，但是中国经济韧性强、潜力大，长期向好的基本特点没有变。随着一揽子稳增长政策措施落地见效，经济运行有望逐步改善。

**房地产政策方面，刺激政策密集出台，融资政策逐步改善。**2022 年上半年，中央持续加码稳地产，六部委积极表态维稳，4 月 29 日政治局会议全面落实两“支持”。央行降准、降息助力经济稳增长，全面降准 0.25 个百分点，5 年期以上 LPR 累计下调 20 个基点至 4.45%。房企融资政策边际改善，一方面，调整降负债节奏，融资“三道红线”、房贷“两道红线”适度解绑；另一方面，支持合理融资需求，尽快纠正对民企信贷收缩行为。

**房地产销售方面，市场下行压力持续，销售表现依旧低迷。**2022 年上半年，全国商品房销售面积 6.89 亿平方米，同比下降 22.2%；商品房销售额 6.61 万亿元，同比下降 28.9%；市场信心不足、叠加疫情影响，市场整体的供求和成交均无明显改善，规模房企上半年整体目标完成情况不及预期。

近年商品房销售面积、销售额及同比增速走势统计图



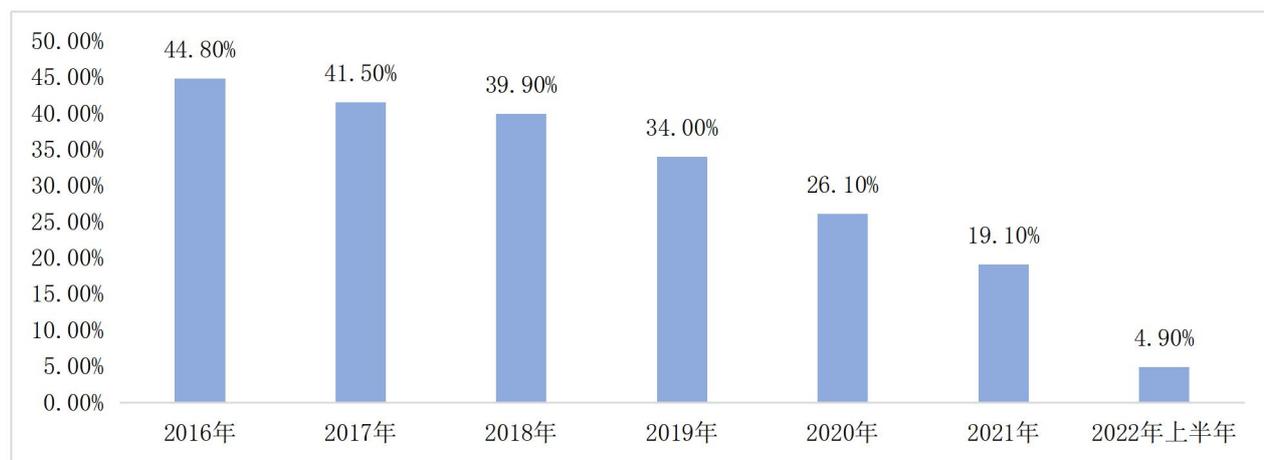
**房地产投资方面，土地市场成交大幅缩量，市场低温态势未改。**2022 年上半年，受房地产交易市场活跃度不足、企业资金压力大等因素影响，政府供地力度放缓，全国 300 城住宅用地供求规模均缩量明显，推出面积和成交面积同比分别下降 44.3%和 55.6%，其中成交面积处于 2009 年以来同期最低水平，成交楼面价基本平稳，溢价率保持低位。

近年全国 300 城住宅用地成交走势统计图



房地产融资方面，行业融资规模增速持续下降，市场流动性依旧偏紧。2022年上半年，人民币房地产贷款余额 53.11 万亿元，同比增长 4.2%，比上年末增速低 3.7 个百分点，占同期各项贷款增量的 4.9%，占比较上年全年水平低 14.2 个百分点。房地产开发企业到位资金 76,847 亿元，同比下降 25.3%；其中，国内贷款 9,806 亿元，同比下降 27.2%。

近年新增房地产贷款占比统计图



## （二）报告期公司经营情况总结

### 1、报告期公司主要经营情况总结与分析

2022年上半年，外部环境复杂严峻。受地缘冲突、美国缩表加息等因素影响，全球经济复苏乏力。国内经济在新冠疫情影响和需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力下，增速急剧放缓。房地产调控政策宽松力度不断加大，但效果不及预期，市场恢复缓慢，商品房销售规模同比大幅下降，房地产行业流动性困境未得到缓解。

公司主动顺应变化，坚持“一稳二降三提升”经营发展策略，以推动公司生产经营良性循环为主线，统筹生产经营与风险防控，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，稳定公司经营大

盘，全力推进公司逐步实现良性循环。

### （1）多措并举应对经营环境变化

**稳定生产经营保障交付：**报告期内，公司始终坚持把“保交楼”作为经营原则，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，专款专用保交付，上半年公司及所投资公司<sup>1</sup>如期完成交付 118 个批次，住宅交楼超 3 万户，交付面积约 626 万平方米，切实向社会履行主体责任。截至报告期末，公司及所投资的公司在建项目约 370 个，全年新开工面积约 115 万平方米，在建面积约 5,479 万平方米，竣工面积约 464 万平方米。

**持续压降有息负债规模：**报告期内，融资环境持续趋严，公司有息负债规模进一步压降，由上年末的 806.10 亿元下降至 673.68 亿元，压降规模约 132 亿元。除正常开展与银行等金融机构常规融资业务外，公司成功发行“22 金科 01”公司债券，募集规模为 15 亿元。

**积极开展存量债务管理：**针对报告期内到期的金融机构融资，公司根据央行、银保监会“区分项目风险与房企风险，不盲目抽贷、断贷、压贷、不搞一刀切”的监管精神，与各合作金融机构一方面积极争取新增融资投放置换部分存量融资，另一方面协商调整存量融资的还款节奏和期限，尽可能减少净偿还额度，保留现金流支持项目良性循环。针对报告期内到期的公开债券类融资，截至报告出具日，公司已经完成公司债券“19 金科 03”、“20 金科 03”、超短期融资券“21 金科地产 SCP003”、中期票据“20 金科地产 MTN001”、“20 金科地产 MTN002”和应收账款 ABS 展期工作，并按照展期方案完成了约定本金分期及利息的支付工作；针对后续即将到期或具有回售选择权的债券类融资，公司将压实偿债主体责任，积极与持有人进行沟通，妥善协商回售方案及还款安排。

**深度挖潜缓解流动性压力：**报告期内，公司为确保现金流安全，开展体系化的现金流管理工作，继续抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，公司及所投资公司实现销售回款 536 亿元，回款率<sup>2</sup>超 100%；2022 年上半年，公司实现经营性现金流净额 87.30 亿元，持续为正。

**积极谋划引进战略投资：**报告期内，公司成立专项工作小组，正在积极推动包括国资平台在内的战略投资者引进工作；积极沟通、协调和争取政府纾困政策支持，特别是针对缓解公司短期资金流动性压力、化解存量债务风险和盘活各类监管资金方面，政府及相关部门给予了大力支持。

### （2）压实主体责任稳定生产经营

**结算业绩阶段性承压：**报告期内，持续受到多地新冠疫情频发、行业政策持续调控及自身现金流安排等因素影响，公司竣工交付项目规模减少，整体结转规模下降；同时受房地产市场需求持续低迷，

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

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

行业销售整体大幅下挫影响，公司为刺激销售回款，采取促销及专项去库存等措施，导致毛利率和投资收益降低。2022 年上半年，公司实现结算面积约 395 万平方米，同比下降约 18%；营业收入 313.22 亿元，同比下降约 29%；实现净利润-12.65 亿元，其中归属于上市公司股东的净利润-14.37 亿元。

**多措并举促进销售：**报告期内，公司坚持多措并举，销售质量稳步提升。围绕“有回款的销售”，持续优化营销方案，坚定不移去库存，公司及所投资的公司实现销售金额约 417 亿元，另代建项目实现销售金额超 41 亿元。

### （3）轻资产业务初具规模

**智慧服务能力行业领先：**金科服务作为全国领先、西南第一的综合物业服务商，报告期内实现营业收入 25.65 亿元，与上年同期基本持平；净利润 3.72 亿元，同比下降 31%。合约管理面积达到 3.74 亿平方米，独立第三方占比约为 71%；在管面积达到 2.51 亿平方米，独立第三方占比约为 64%，独立发展能力强劲。

**商业运营能力稳健提升：**截至报告期末，金科商业在管项目近百个，在管面积约 348 万平方米；报告期内，“地产+商业”轻资产发展模式初见成效，签约逾 10 个项目，合同收入近 3 亿元，部分项目由重资产转为轻资产，积极拓展新合作伙伴，新签约行业资源 20 余个，新签约商业品牌上百个；凭借对商业趋势尤其是社区商业的深度理解和积极探索，金科商业率先在行业发布元宇宙商业产品体系——金 META。

**产业运营能力全国领先：**截至报告期末，金科产业已布局 22 个城市，累计开发和管理园区 28 个，面积超过 1300 万方，入园的战略合作伙伴超过 3 千家，入园企业年产值超过 2 千亿元。报告期内，实现江津智慧科技城首批次交付运营，大连智造科技城、齐河智慧科技城启动招商，金科产业获评 2022 中国产业园区运营优秀企业；产业运营持续为青岛 WECITY 未来城市新经济产业园、济宁中工海纳产业园、南阳智慧能源产业园、山西中小企业园、仪征光合造物社、潍坊国际智能制造科技城等项目输出专业定位咨询、代理招商及运营服务。

**代建运营业务持续发力：**公司代建业务发展模式日趋成型，报告期内，公司代建项目实现销售金额超 41 亿元，新增代建储备建筑面积约 82 万平方米，代建储备建筑面积约 681 万平方米，代建储备货值约 538 亿元。

## 2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

### (1) 公司累计土地储备情况

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，截至本报告期末，公司累计土地储备的区域分布情况如下：

所属地区	总土地面积 (万平方米)	土地面积 占比	总计容建筑面积 (万平方米)	计容建筑面积 占比	剩余可开发计容建筑 面积(万平方米)[注]	剩余可开发计容建 筑面积占比
重庆地区	1,937.77	32.63%	4,648.88	33.89%	427.92	21.38%
华东地区	1,489.40	25.08%	2,952.62	21.52%	252.73	12.63%
西南地区（不含重庆）	848.30	14.28%	2,114.04	15.41%	474.44	23.70%
华中地区	768.61	12.94%	1,886.13	13.75%	408.14	20.39%
华北地区	360.64	6.07%	671.29	4.89%	164.65	8.23%
华南地区	301.63	5.08%	912.56	6.65%	135.64	6.78%
其他地区	232.26	3.91%	532.73	3.88%	138.01	6.90%
<b>总计</b>	<b>5,938.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,718.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,001.53</b>	<b>100.00%</b>

[注]剩余可开发计容建筑面积指公司尚未开发的项目计容建筑面积。

### (2) 公司可售资源情况

截至本报告期末，公司总可售资源面积约 6,101 万平方米，具体情况如下：

所属地区	可售资源面积（万平方米）	可售资源面积占比
重庆地区	1,431.51	23.46%
华中地区	1,071.58	17.56%
西南地区（不含重庆）	1,195.43	19.59%
华东地区	1,119.58	18.35%

华南地区	415.26	6.81%
华北地区	555.18	9.10%
其他地区	312.68	5.12%
<b>总计</b>	<b>6,101.23</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 公司主要房地产项目开发情况

截至报告期末，公司及所投资的公司在建项目 370 个，新开工面积约 115 万平方米，期末在建面积约 5,479 万平方米，竣工面积约 464 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	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	总建筑面 积(万平 方米)	当年竣工 面积(万 平方米)	累计竣工 面积(万 平方米)	剩余在建 面积(万 平方米)	预计总 投资金额 (亿元)	累计已投 资金额 (亿元)
1	金科·集美江山	住宅	重庆市	50.30%	2018 年	在建	27.64	92.92	120.41	0.00	28.44	12.51	37.68	12.07
2	金科·天宸一期	商住	重庆市	100.00%	2014 年	在建	27.74	77.99	103.49	0.00	82.16	21.33	50.00	47.99
3	咸阳·金科集美嘉悦	住宅	陕西咸阳市	99.75%	2020 年	在建	22.32	78.08	102.05	0.00	0.00	73.24	57.63	25.39
4	枣阳·金科观天下	住宅	重庆市	98.01%	2016 年	在建	31.86	72.89	98.18	0.00	84.33	2.43	31.57	5.48
5	贵阳小河王宽	产城	贵州贵阳市	99.83%	未开工	未开工	24.26	60.65	96.00	0.00	0.00	0.00	47.35	0.57
6	金科·好运城	产业	山西运城市	70.00%	2022 年	在建	32.15	78.76	91.70	0.00	0.00	7.21	32.92	4.79
7	贵阳·花溪凤鸣	住宅	贵州贵阳市	59.70%	2021 年	在建	29.62	68.12	90.56	0.00	0.00	17.77	57.79	26.24
8	重庆荣昌·礼悦东方	住宅	重庆市	52.33%	2018 年	在建	26.38	59.69	84.86	0.00	68.83	16.03	33.37	32.48
9	沈阳·星空之城	住宅	辽宁沈阳市	98.23%	2020 年	在建	29.11	64.32	81.37	0.00	0.00	22.37	32.81	3.74
10	金科·空港国际城	产业+住宅	湖南长沙市	48.91%	2021 年	在建	29.97	56.95	78.73	0.00	0.00	16.93	34.80	12.66
11	金科银基·长岛 ONE	住宅	河南郑州市	50.09%	2020 年	在建	36.87	58.45	77.51	0.00	0.00	23.64	31.55	9.08
12	金科·天宸二期	商住	重庆市	100.00%	2014 年	竣工	24.14	57.36	76.27	0.00	76.27	0.00	38.20	36.02
13	长沙科技新城	产业	湖南长沙市	53.00%	2016 年	竣工	33.40	53.83	74.22	10.91	74.22	0.00	20.36	19.66
14	金科旭辉·未来壹号（6、7、20 地块）	住宅	贵州贵阳市	49.00%	2020 年	在建	10.62	33.63	72.62	0.00	0.00	6.71	43.47	20.99
15	贵阳·东方天悦（一期）	住宅	贵州安顺市	55.40%	2019 年	在建	12.73	35.57	71.70	0.00	13.48	33.17	9.82	6.72

金科地产集团股份有限公司 2022 年半年度报告全文

16	遵义·集美东方	住宅	贵州遵义市	99.08%	2019 年	在建	29.47	53.05	70.99	7.96	12.66	5.90	31.05	15.62
17	桂林·集美东方一期	住宅	广西桂林市	58.84%	2019 年	在建	16.37	53.20	68.90	0.00	9.96	10.27	14.43	4.78
18	徐州·汉王小镇	住宅	江苏徐州市	99.86%	2021 年	在建	40.41	42.89	65.67	0.00	0.00	25.22	41.61	21.73
19	宜宾·金科城	住宅	四川宜宾市	59.72%	2020 年	在建	18.46	46.15	62.18	0.00	0.00	44.70	30.02	17.99
20	铜梁·集美东方	住宅	重庆市	96.71%	2019 年	在建	18.95	44.59	60.32	0.00	47.93	12.20	14.68	12.94
21	合川·中泰上境	住宅	重庆市	50.01%	2019 年	在建	22.16	44.14	60.28	0.00	9.65	15.34	30.12	17.13
22	武汉·镜湖里	住宅	湖北武汉市	49.94%	2021 年	在建	17.04	42.30	58.44	0.00	0.00	58.42	36.99	4.27
23	中建金科·向山的岛	住宅	云南昆明市	33.57%	2021 年	在建	16.41	41.03	58.12	0.00	0.00	58.12	56.49	47.21
24	洛阳大都会	住宅	河南洛阳市	22.14%	2018 年	在建	11.73	42.56	57.69	6.88	27.15	30.54	32.59	30.35
25	碧桂园金科·凤凰湾	住宅	河南驻马店市	48.53%	2019 年	在建	15.10	45.29	56.90	7.98	7.98	48.87	20.62	14.85
26	金科·千江府	住宅	重庆市	33.70%	2018 年	在建	17.96	41.84	56.87	0.00	41.54	15.34	45.79	39.70
27	盐城·集美望湖公馆 B 区	住宅	江苏盐城市	99.41%	2021 年	在建	17.38	46.02	56.56	0.00	0.00	13.12	25.92	11.63
28	金科·集美江悦	住宅	重庆市	97.76%	2018 年	在建	16.51	40.25	56.21	0.00	25.62	30.60	18.13	15.45
29	重庆·金科朗廷雅筑	住宅	重庆市	50.57%	2019 年	在建	20.06	38.21	55.58	0.00	17.99	14.00	36.51	29.84
30	金科·桃湖美镇	住宅	湖北武汉市	99.86%	2021 年	在建	18.52	41.48	55.41	0.00	0.00	12.40	32.39	16.06
31	金科·琼华未来	住宅	广西南宁市	99.92%	2021 年	在建	12.29	38.86	54.81	0.00	0.00	29.20	38.27	2.74
32	丰都·集美东方	住宅	重庆市	63.66%	2019 年	在建	17.40	43.49	54.65	0.00	11.39	11.96	20.29	10.75
33	淄博·金科集美天辰	住宅	山东淄博市	78.59%	2018 年	在建	37.11	48.46	54.53	0.00	26.08	7.34	26.09	10.19
34	江津·集美城	住宅	重庆市	93.84%	2020 年	在建	15.71	40.31	53.70	14.65	14.65	17.93	19.32	11.54
35	枣庄·金科恒信集美天宸	住宅	山东枣庄市	99.80%	2020 年	在建	15.45	47.02	53.70	0.00	0.00	20.70	28.06	12.64
36	华远金科·空港国际城	住宅	湖南长沙市	50.89%	未开工	未开工	20.10	48.31	53.68	0.00	0.00	0.00	37.24	3.90
37	金科旭辉·未来壹号（9 地块）	住宅	贵州贵阳市	50.63%	未开工	未开工	13.86	41.57	52.54	0.00	0.00	0.00	34.84	14.91
38	重庆巫山·金科城（二期）	住宅	重庆市	98.69%	2018 年	在建	12.57	47.19	52.12	0.00	5.72	14.18	15.17	8.28
39	重庆·两江健康科技新城	产业+住宅	重庆市	97.50%	2016 年	在建	32.67	39.81	51.99	0.00	48.74	0.00	25.81	22.33
40	北京·岭秀	住宅	北京市	50.87%	2018 年	在建	23.35	40.91	51.76	0.00	12.75	0.00	68.11	50.54
41	阜阳·一方城	住宅	安徽阜阳市	50.43%	2019 年	在建	18.57	39.50	50.57	0.00	9.51	14.74	23.57	15.68
42	金科·清泉城	住宅	山西太原市	50.70%	2021 年	在建	14.28	38.97	49.77	0.00	0.00	18.44	19.20	7.92

金科地产集团股份有限公司 2022 年半年度报告全文

43	淮安·观天下	住宅	江苏淮安市	50.78%	2021 年	在建	14.91	37.28	48.99	0.00	18.12	26.49	24.27	2.65
44	金科·博园府	住宅	广西贵港市	99.44%	2019 年	在建	12.15	36.66	48.83	0.00	0.00	37.73	20.28	12.80
45	重庆·棠悦府	住宅	重庆市	68.15%	2019 年	在建	12.64	35.57	48.17	0.00	27.43	20.64	20.41	17.51
46	山西·智慧科技城	产业	山西晋中市	87.29%	2018 年	在建	37.85	42.20	47.99	14.53	33.59	7.57	20.06	17.01
47	金科·东悦府	住宅	重庆市	49.81%	2018 年	在建	16.40	34.44	47.86	7.69	37.48	10.38	38.88	38.33
48	西安·博翠天宸	住宅	陕西西安市	99.26%	2019 年	在建	11.75	37.34	47.60	0.00	0.00	47.60	36.38	18.60
49	金州·集美郡	住宅	辽宁大连市	45.58%	2019 年	在建	18.61	37.22	47.46	11.72	35.82	11.65	23.90	21.24
50	宿迁·和樾花园	住宅	江苏宿迁市	39.88%	2020 年	在建	13.99	34.99	46.48	0.00	0.00	46.48	23.86	16.76
51	贵阳·中泰天境	住宅	贵州贵阳市	51.00%	2019 年	在建	7.16	34.76	46.19	0.00	8.15	16.40	16.82	8.87
52	佛山·金科城	住宅	广东佛山市	99.81%	2020 年	在建	11.87	37.43	45.78	0.00	0.00	36.85	30.93	21.53
53	金科华宇·长江天际	产业+住宅	重庆市	50.00%	未开工	未开工	11.49	37.27	45.59	0.00	0.00	0.00	41.22	16.18
54	汨罗·金科集美览秀	住宅	湖南岳阳市	98.04%	2020 年	在建	14.63	38.40	45.57	4.54	4.54	7.91	16.95	7.06
55	重庆·琅樾江山	住宅	重庆市	33.52%	2018 年	在建	13.06	32.60	45.10	2.25	43.77	1.33	28.64	29.00
56	南宁·金科城	住宅	广西南宁市	64.77%	2020 年	在建	9.24	32.32	45.07	0.00	0.00	45.07	25.24	13.24
57	金科·凌云峰	住宅	重庆市	33.70%	2018 年	在建	11.34	34.18	44.85	0.68	42.63	2.22	28.69	28.75
58	金科·美院	住宅	四川泸州市	100.00%	2021 年	在建	13.28	33.20	44.04	0.00	0.00	13.33	23.71	12.22
59	宁波·天虹铭著府	住宅	浙江宁波市	22.98%	2020 年	在建	14.78	30.44	43.35	0.00	0.00	43.35	42.95	40.94
60	广汉·金科集美水岸	住宅	四川广安市	99.26%	2019 年	在建	11.04	33.10	42.88	0.00	17.74	16.69	19.51	17.46
61	重庆·天壹府	住宅	重庆市	79.46%	2018 年	在建	16.68	33.70	42.60	0.00	29.10	13.50	23.16	16.23
62	金科奥园·铂悦都会	住宅	江西上饶市	48.80%	2019 年	在建	11.21	33.76	42.33	0.00	28.25	14.07	17.63	14.53
63	攀枝花·金科集美阳光	住宅	四川攀枝花市	99.25%	2019 年	在建	21.03	35.35	42.31	0.00	15.55	13.32	21.79	16.30
64	美的金科·檀樾	住宅	湖南衡阳市	49.88%	2019 年	在建	8.43	34.27	42.31	6.71	17.38	20.68	19.08	15.02
65	荣盛金科·雅苑	住宅	河北邯郸市	48.80%	2019 年	在建	13.01	34.37	41.85	0.00	0.00	33.36	24.11	15.83
66	重庆铜梁·原乡溪岸	住宅	重庆市	54.32%	2021 年	在建	15.68	32.90	41.02	0.00	0.00	25.81	22.33	13.52
67	昭通·集美星海	住宅	云南昭通市	50.18%	2020 年	在建	10.45	31.22	40.90	0.00	0.00	13.09	15.40	0.83
68	宜宾·集美江山	住宅	四川宜宾市	99.77%	2020 年	在建	11.90	29.75	40.47	0.00	0.00	20.71	22.18	13.96
69	金科·云山万景	住宅	重庆市	49.77%	2021 年	在建	12.54	28.84	39.94	0.00	0.00	17.78	17.36	16.80
70	内江·集美天宸	住宅	四川内江市	99.12%	2018 年	在建	12.11	30.49	39.93	0.00	24.84	4.25	18.70	15.15

71	美的金科·万麓府一期	住宅	贵州遵义市	48.63%	2018 年	在建	13.96	30.65	39.82	1.53	5.72	25.95	19.60	15.64
72	晋江·海峡大都会国府	住宅	福建泉州市	15.77%	2019 年	在建	12.61	31.27	39.53	0.00	0.00	37.30	15.60	12.50
73	安康·金科集美郡	住宅	陕西安康市	99.07%	2019 年	在建	8.75	30.64	39.21	0.00	0.00	21.93	15.32	7.38
74	璧山·黛山道 8 號	住宅	重庆市	29.76%	2019 年	在建	13.62	28.63	38.89	2.80	22.05	16.84	17.85	15.87
75	内江·集美星辰	住宅	四川内江市	99.15%	2019 年	在建	12.40	29.56	38.67	0.00	9.87	11.60	17.55	12.61
76	绍兴·金科杭越府	住宅	浙江绍兴市	49.01%	2019 年	在建	15.32	28.45	38.50	0.00	0.00	38.50	19.42	15.78
77	南京·金科观天下山庄	住宅	江苏镇江市	98.87%	2017 年	在建	18.28	21.75	38.38	0.00	14.34	18.90	31.61	22.19
78	无锡·蠡湖一号三期	住宅	江苏无锡市	99.89%	2018 年	在建	26.13	30.74	38.17	0.00	26.72	11.45	37.71	34.42
79	龙湖金科雍鑫·春江天玺	住宅	天津市	30.00%	2021 年	在建	17.36	27.95	38.04	0.00	0.00	13.80	32.26	19.41
80	章丘·蓝海领航	住宅	山东济南市	50.00%	2018 年	在建	20.00	32.97	37.43	0.00	31.34	0.00	15.46	8.11
81	绍兴·越城上河水	住宅	浙江绍兴市	50.85%	2021 年	在建	19.89	28.30	36.71	0.00	0.00	36.71	48.62	40.73
82	万州·雍江上境	住宅	重庆市	32.77%	2022 年	在建	14.11	25.35	36.23	0.00	0.00	5.57	18.97	8.12
83	重庆铜梁·原乡美苑	住宅	重庆市	50.64%	2021 年	在建	15.68	25.09	36.15	0.00	0.00	11.21	18.69	7.29
84	金科·财富商业广场	商住	江苏无锡市	100.00%	2013 年	在建	10.57	27.78	36.09	0.00	25.93	10.17	47.67	14.67
85	洛阳·金科绿都天宸	住宅	河南洛阳市	50.28%	2019 年	在建	7.85	29.94	35.64	0.00	14.96	20.68	22.64	19.13
86	常德·柳叶和园	住宅	湖南常德市	49.46%	2019 年	在建	14.18	27.06	35.29	4.06	11.65	23.65	2.90	2.22
87	长沙·金科美苑	住宅	湖南长沙市	98.84%	2019 年	在建	10.33	28.86	34.95	7.43	15.58	8.11	13.44	10.30
88	达州·集美嘉悦	住宅	四川达州市	60.37%	2020 年	在建	8.72	27.28	34.91	0.00	0.00	34.91	13.05	6.96
89	重庆·金科御临河	住宅	重庆市	99.41%	2017 年	在建	18.85	23.19	34.51	0.00	27.08	0.25	22.90	21.20
90	重庆梁平·集美东方	住宅	重庆市	49.42%	2019 年	在建	11.13	25.61	34.07	5.68	17.35	16.73	14.05	11.74
91	碧桂园金科·壹号学府	住宅	湖南岳阳市	95.78%	2019 年	在建	9.69	29.09	33.84	0.00	0.00	28.90	11.46	5.97
92	佛山·山宜水富花园	住宅	广东佛山市	99.40%	2019 年	在建	10.00	25.75	33.27	0.00	16.43	16.84	18.53	16.25
93	合肥·天宸花园	住宅	安徽合肥市	100.00%	2018 年	在建	9.72	23.18	32.76	0.00	24.15	8.60	48.89	45.23
94	江津·集美东方	住宅	重庆市	97.48%	2019 年	在建	12.87	23.97	32.40	0.00	19.53	12.56	15.93	15.93
95	金科光明弘阳·龙运天城	住宅	江苏常州市	32.83%	2019 年	在建	10.85	23.87	32.04	0.00	16.78	15.26	31.48	31.31
96	宜昌·云玺台	住宅	湖北宜昌市	98.65%	2020 年	在建	11.93	24.98	31.78	0.00	0.00	31.74	17.22	11.83
97	天津·金科博翠湾	住宅	天津市	99.78%	2018 年	在建	13.27	22.03	31.76	14.41	14.41	17.35	51.39	45.22
98	金科·集美万象	住宅	广东茂名市	49.72%	2019 年	在建	8.12	24.84	31.73	0.00	8.41	12.21	18.21	13.09

金科地产集团股份有限公司 2022 年半年度报告全文

99	内江·金科翡翠公园	住宅	四川内江市	99.09%	2019 年	在建	11.24	22.69	31.03	0.00	16.81	14.22	15.67	14.77
100	宿州·天元府	住宅	安徽宿州市	48.68%	2019 年	在建	11.18	25.19	31.01	5.07	10.59	20.42	16.47	13.71
101	潍坊·礼悦东方	住宅	山东潍坊市	98.59%	2020 年	在建	9.45	24.34	30.56	0.00	0.00	30.73	13.66	7.02
102	合肥·美的金科郡	住宅	安徽合肥市	99.80%	2019 年	在建	11.91	23.55	30.49	5.15	22.47	8.02	24.72	24.97
103	济南·集美天悦	住宅	四川资阳市	69.62%	2019 年	在建	9.29	23.00	30.48	0.00	15.52	14.96	20.87	17.50
104	交投·金科府（地块三）	商住	湖北随州市	50.27%	2021 年	在建	13.35	16.00	30.31	0.00	0.00	29.59	9.73	1.75
105	武汉·渝樾春江	住宅	湖北武汉市	32.83%	2020 年	在建	9.55	22.48	30.11	0.00	0.00	30.11	17.36	6.82
106	开州·四季丰泰	住宅	重庆市	32.70%	2020 年	在建	9.97	22.68	30.00	0.00	0.00	30.00	13.97	13.48
107	金科中牟·博翠书院小镇	住宅	河南郑州市	73.92%	2018 年	在建	6.18	22.70	29.93	0.00	7.39	2.66	16.00	4.75
108	金科·天湖南苑	住宅	天津市	99.66%	2018 年	在建	16.23	20.92	29.71	0.00	10.84	18.66	19.63	12.16
109	信阳金科·集美东方	住宅	河南信阳市	32.70%	2020 年	在建	9.58	23.96	29.65	0.00	0.00	17.26	12.81	6.36
110	遂宁·集美嘉悦	住宅	四川遂宁市	98.93%	2019 年	在建	10.41	18.74	29.60	0.00	17.84	11.62	14.61	13.95
111	武汉·渝樾大观	住宅	湖北武汉市	32.81%	2020 年	在建	9.55	22.48	29.55	0.00	0.00	29.55	14.78	7.01
112	益阳·金科集美东方	住宅	湖南益阳市	99.18%	2019 年	在建	9.33	23.49	29.24	0.00	10.18	14.36	13.57	11.92
113	重庆开县·集美江畔 A 区	住宅	重庆市	48.67%	2019 年	竣工	8.27	21.36	29.22	0.65	29.22	0.00	19.47	9.07
114	淄博·金科集美嘉亿	住宅	山东淄博市	50.29%	2019 年	在建	7.25	23.50	28.86	17.38	17.38	11.48	16.33	13.55
115	合肥·都荟上城	住宅	安徽合肥市	24.85%	2018 年	在建	10.99	22.18	28.70	1.84	21.89	6.81	22.34	20.61
116	金科·华都学林府	住宅	山东济南市	69.69%	2021 年	在建	10.19	20.39	28.51	0.00	0.00	24.88	20.21	9.55
117	金科景朝新乡智慧科技城	产业	河南新乡市	53.00%	2021 年	在建	21.58	28.44	28.44	0.00	0.00	5.37	7.41	1.12
118	成都·金科中梁美院	住宅	四川成都市	59.77%	2020 年	在建	9.81	18.92	28.13	0.00	0.00	28.13	24.29	19.37
119	许昌·鹿鸣帝景项目	住宅	河南许昌市	99.27%	2020 年	在建	9.01	21.03	27.93	0.00	0.00	27.93	15.01	13.75
120	金科中梁·燕澜风华	住宅	河北邯郸市	20.77%	2020 年	在建	7.30	20.33	27.91	0.00	0.00	27.91	12.27	6.88
121	金科金弘基·九禧	住宅	辽宁大连市	48.74%	2021 年	在建	12.77	22.98	27.91	0.00	0.00	14.48	19.33	10.09
122	合肥·都荟大观	住宅	安徽合肥市	54.42%	2018 年	在建	9.14	22.75	27.53	3.78	14.86	12.67	21.35	21.11
124	达州·集美天宸	住宅	四川达州市	99.60%	2020 年	在建	9.99	20.31	27.00	0.00	0.00	27.00	15.05	12.79
125	金科·樾千山	住宅	重庆市	19.96%	2018 年	在建	9.58	19.94	26.99	0.00	13.46	13.53	30.52	31.85
126	玉林·金科集美天宸	住宅	广西玉林市	97.89%	2019 年	在建	5.84	20.60	26.86	0.00	10.46	12.99	7.13	3.33
127	佛山·金科美湾花园	住宅	广东佛山市	50.27%	2018 年	在建	8.19	21.74	26.79	0.00	16.95	9.88	17.44	17.44

128	贵州·礼悦东方（A 地块）	住宅	贵州遵义市	79.01%	2020 年	在建	6.53	19.67	26.70	0.00	0.00	15.84	9.58	6.11
129	贵州·礼悦东方（B 地块）	住宅	贵州遵义市	79.01%	2021 年	在建	7.13	19.99	26.64	3.84	13.14	13.50	8.73	7.39
130	台州·玉澜府	住宅	浙江台州市	49.82%	2020 年	在建	8.61	20.26	26.28	0.00	0.00	26.28	20.42	17.58
131	济南·金科博翠明湖	住宅	山东济南市	60.78%	2021 年	在建	8.59	21.05	26.21	0.00	0.00	26.22	24.79	17.07
132	邻水集美天悦	住宅	四川广安市	99.54%	2020 年	在建	6.54	19.62	26.16	0.00	0.00	26.16	11.50	9.04
133	贵州·九华粼云	住宅	贵州贵阳市	49.65%	2018 年	在建	9.91	19.63	26.06	0.00	2.38	23.50	23.29	20.71
134	亳州·金科府	住宅	安徽亳州市	99.50%	2020 年	在建	10.16	20.48	25.76	0.00	0.00	8.80	12.19	7.94
135	岳阳美的金科郡	住宅	湖南岳阳市	99.63%	未开工	未开工	6.86	20.36	25.62	0.00	0.00	0.00	10.24	3.56
136	重庆垫江·集美牡丹湖	住宅	重庆市	31.32%	2021 年	在建	9.82	19.64	25.59	0.00	0.00	25.54	11.71	11.58
137	金科·原乡山屿	住宅	重庆市	50.51%	未开工	未开工	13.97	18.16	25.58	0.00	0.00	0.00	15.39	5.21
138	交投·金科府（地块二）	商住	湖北随州市	50.27%	未开工	未开工	11.24	13.48	25.54	0.00	0.00	0.00	9.10	2.19
139	天津·观澜	住宅	天津市	48.94%	2018 年	在建	9.08	19.19	25.47	0.00	21.51	3.97	18.93	18.19
140	汕头·博翠府	住宅	广东汕头市	99.24%	2020 年	在建	5.56	19.38	25.37	2.06	2.06	23.24	17.85	13.96
141	广安·金科集美天宸	住宅	四川广安市	98.70%	2019 年	在建	6.28	18.28	25.37	0.00	18.42	7.06	12.08	12.08
142	孝感·金科集美府	住宅	湖北孝感市	98.99%	2020 年	在建	6.41	20.56	25.28	0.00	13.71	11.27	9.03	7.09
143	德阳·集美公馆	住宅	四川德阳市	99.64%	2020 年	在建	6.76	20.98	25.26	0.00	0.00	25.26	14.21	11.51
144	济宁·集美礼悦	住宅	山东济宁市	49.77%	2020 年	在建	7.90	19.77	25.22	0.00	0.00	25.22	12.37	7.43
145	金科·观天下	住宅	河南南阳市	48.82%	2021 年	在建	8.18	18.01	25.13	0.00	0.00	11.28	16.02	9.80
146	青岛·金科弘阳集美时光	住宅	山东青岛市	64.74%	2021 年	在建	12.39	18.81	25.09	0.00	0.00	25.09	17.58	9.61
147	桂林·博翠漓江	住宅	广西桂林市	48.63%	2021 年	在建	12.06	18.66	25.02	0.00	0.00	14.65	15.54	9.37
148	聊城·东昌天悦	住宅	山东聊城市	32.74%	2019 年	在建	8.75	20.08	24.95	0.00	0.00	24.95	14.59	11.61
149	玉溪玖璋	住宅	云南玉溪市	24.41%	2021 年	在建	9.59	19.19	24.77	0.00	0.00	13.87	15.93	8.75
150	漯河熙河云著	住宅	河南漯河市	24.90%	2020 年	在建	8.81	19.67	24.57	0.00	0.00	13.97	12.21	1.31

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

#### （4）公司主要房地产项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额 417 亿元。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）	总可售建筑面积（万平方米）	当期销售面积（万平方米）	当期销售金额（亿元）	累计销售面积（万平方米）	本期结算面积（万平方米）	本期结算金额（亿元）	累计结算面积（万平方米）
1	璀璨平江如苑	江苏苏州市	住宅	29.96	在建	17.21	24.46	21.15	2.85	8.70	10.18	-	-	-
2	金科·琼华未来	广西南宁市	住宅	99.92	在建	38.86	54.81	43.95	13.60	6.76	13.60	-	-	-
3	南京·玖樾印象	江苏省南京市	住宅	33.94	在建	5.73	8.03	7.48	0.80	3.95	1.11	-	-	-
4	苏州·映溪四季花园	江苏苏州市	住宅	39.73	在建	10.31	13.36	11.83	2.63	3.39	5.03	-	-	-
5	南京·贝克湾	江苏南京市	住宅	17.70	竣工	16.91	19.30	17.22	1.02	3.23	11.40	1.06	2.03	8.89
6	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	34.90	在建	61.34	73.68	59.10	5.22	3.12	37.46	-	-	-
7	美的金科·万麓府	贵州遵义市	住宅	48.63	在建	30.65	39.82	39.01	5.65	3.02	18.78	-	-	5.14
8	金科连城·博翠明湖	山东济南市	住宅	60.78	在建	21.05	26.21	24.42	1.82	2.92	5.80	-	-	-
9	金科金地商置·观天下	江苏淮安市	住宅	50.78	在建	37.28	48.99	44.41	3.18	2.92	9.28	2.63	1.53	2.63
10	金科旭辉·上河之城	浙江绍兴市	住宅	50.85	在建	28.30	36.71	34.81	1.92	2.84	11.25	-	-	-
11	济南·集美天悦	山东济南市	住宅	69.62	在建	15.25	20.75	20.52	1.47	2.77	10.38	-	-	-
12	金科旭辉·悦章花园	江苏苏州市	住宅	48.81	在建	11.46	16.37	15.19	1.68	2.76	11.99	5.31	5.77	5.31
13	金科·博翠山	四川成都市	住宅	50.71	在建	16.38	22.38	20.16	1.62	2.74	12.60	-	-	-
14	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90	在建	39.35	51.98	49.18	8.79	2.73	34.30	2.13	0.69	25.76
15	金科·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	99.75	在建	78.08	102.05	97.16	6.58	2.71	44.88	-	-	-
16	金科中梁·美院	四川成都市	住宅	59.77	在建	18.92	28.13	23.07	1.64	2.62	13.63	-	-	-
17	金科·集美书院	湖北荆州市	住宅	99.49	在建	20.11	23.71	23.31	4.42	2.52	19.72	-	-	-
18	金科·集美天悦	四川广安市	住宅	99.54	在建	19.62	26.16	25.20	3.86	2.39	15.79	-	-	-
19	济南·金科城	山东济南市	商住	51.00	在建	84.40	112.18	112.56	4.53	2.37	97.32	1.67	2.06	67.70
20	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	39.88	在建	34.99	46.48	40.07	2.85	2.32	19.78	-	-	-
21	金科·集美天宸	四川达州市	住宅	99.60	在建	20.31	27.00	24.78	6.82	2.30	20.90	-	-	-
22	苏州·印象平江花园	江苏苏州市	住宅	50.72	在建	9.25	12.44	10.66	0.77	2.29	7.10	-	-	-

23	金科·美院	四川泸州市	住宅	100.00	在建	33.20	44.04	40.62	3.11	2.22	3.11	-	-	-
24	金科·集美城	重庆市	住宅	93.84	在建	40.31	53.70	50.16	5.11	2.18	9.40	4.26	1.98	4.26
25	金科美的·原上	重庆市	住宅	49.64	在建	13.68	19.03	18.66	1.04	2.10	11.43	0.02	0.01	4.30
26	苏州·湖畔春晓花园	江苏苏州市	住宅	32.90	在建	13.57	18.08	15.91	1.33	2.07	4.17	-	-	-
27	金科·云玺台	湖北宜昌市	住宅	98.65	在建	24.98	31.78	30.80	2.58	2.04	9.27	-	-	-
28	金科中南·未来都会	浙江温州市	住宅	48.78	在建	8.90	12.12	11.96	2.34	2.02	5.28	-	-	-
29	遂宁·集美嘉悦	四川遂宁市	住宅	98.56	在建	18.74	29.60	28.17	4.09	2.01	20.16	0.52	0.38	13.76
30	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.80	在建	34.37	41.85	39.74	2.43	1.99	20.22	-	-	-
31	金科·博翠湾	四川成都市	住宅	100.00	在建	11.88	16.07	14.81	1.42	1.98	7.63	-	-	-
32	龙湖·春江天玺	天津市	住宅	29.98	在建	27.95	38.04	36.09	1.54	1.97	3.09	-	-	-
33	安顺·东方天悦	贵州安顺市	住宅	55.40	在建	35.57	71.70	68.54	4.72	1.94	16.81	1.04	0.37	11.68
34	阳光城金科·玖珑悦	江苏无锡市	住宅	29.97	在建	17.00	22.43	20.55	1.28	1.90	8.45	-	-	-
35	金科·东渡玺悦府	浙江湖州市	住宅	79.54	在建	6.91	10.53	10.53	2.05	1.89	2.76	-	-	-
36	商丘·悦珑府	河南商丘市	住宅	21.85	在建	24.83	31.70	31.11	3.21	1.88	17.09	-	-	-
37	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	59.72	在建	46.15	62.18	57.31	2.48	1.86	15.40	-	-	-
38	玉溪·玖璋	云南玉溪市	住宅	24.41	在建	19.19	24.77	22.52	2.53	1.85	5.03	-	-	-
39	力帆红星国际广场	重庆市	住宅+商业	35.00	在建	64.11	105.75	85.92	1.29	1.85	6.22	-	-	43.39
40	南京·熹樾花园	江苏南京市	住宅	33.59	在建	15.39	19.50	18.18	1.36	1.83	7.17	-	-	-
41	武汉·和雅东方	湖北武汉市	住宅	49.94	在建	42.30	58.44	55.28	1.34	1.81	4.98	-	-	-
42	金科·东方博翠	山东济南市	住宅	99.83	在建	11.55	15.46	15.04	2.11	1.80	13.31	-	-	-
43	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	住宅	49.88	在建	34.27	42.31	41.20	3.40	1.80	24.42	6.39	3.20	13.50
44	金科·博翠拾光	云南玉溪市	住宅	48.63	在建	9.93	12.89	11.94	2.21	1.79	4.91	-	-	-
45	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33	在建	59.69	84.86	81.53	3.90	1.79	60.24	10.06	5.20	55.91
46	华远金科·空港国际城	湖南长沙市	产业+住宅	48.91	在建	56.95	78.73	71.67	2.53	1.79	7.73	-	-	-
47	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46	在建	33.70	42.60	40.80	3.20	1.78	28.49	1.15	0.48	21.96
48	涪陵·中央公园城	重庆市	住宅	100.00	竣工	50.47	68.52	65.80	5.45	1.77	55.08	4.52	1.62	52.33

49	亳州·金科府	安徽亳州市	住宅	99.50	在建	20.48	25.76	21.05	3.01	1.76	7.72	-	-	-
50	金科·集美公馆	四川德阳市	住宅	99.64	在建	20.98	25.26	23.64	2.51	1.70	16.36	-	-	-
51	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	100.00	在建	42.33	52.35	48.35	1.87	1.70	24.33	0.63	0.50	9.82
52	金科·南山	重庆市	住宅	100.00	在建	25.78	39.93	36.15	1.18	1.70	7.56	-	-	-
53	重庆·金科天宸	重庆市	商住	100.00	在建	135.35	179.75	172.77	7.21	1.65	149.21	6.36	5.16	136.36
54	苏州·文锦云庭	江苏苏州市	住宅	32.83	在建	11.21	14.93	13.50	1.19	1.65	4.29	-	-	-
55	美的金科·云筑	江苏徐州市	住宅	44.93	在建	11.03	13.68	12.47	0.74	1.62	12.50	-	-	-
56	金科·浅棠水岸	江苏苏州市	住宅	48.69	在建	8.82	12.40	10.93	1.18	1.62	3.66	-	-	-
57	常德·柳叶和园	湖南常德市	住宅	49.46	在建	27.06	35.29	35.08	2.87	1.59	20.74	7.14	4.92	11.16
58	绿都金科·观天下	河南南阳市	住宅	48.82	在建	18.01	25.13	23.97	2.12	1.56	3.59	-	-	-
59	贵港·辰光	广西贵港市	住宅	30.56	在建	13.14	16.88	16.48	2.80	1.56	6.98	-	-	-
60	南昌·集美天宸	江西南昌市	住宅	99.68	在建	16.78	22.50	21.83	1.81	1.55	4.57	3.08	2.89	3.08
61	金科世茂绿都观澜府	江西南昌市	住宅	33.57	在建	24.34	30.54	29.21	1.82	1.55	8.96	-	-	-
62	天津·四季春晓	天津市	住宅	48.79	在建	14.59	18.54	17.25	1.32	1.53	7.62	-	-	-
63	金科·集美水岸	四川德阳市	住宅	99.26	在建	33.10	42.88	38.61	2.57	1.49	24.15	0.58	0.24	14.70
64	金科博翠天下	江西南昌市	住宅	64.80	在建	17.88	28.09	20.68	1.71	1.49	4.20	-	-	2.21
65	荣昌·棠悦府	重庆市	住宅	68.15	在建	35.57	48.17	45.34	2.81	1.49	27.38	4.41	2.22	23.97
66	开州·四季丰泰	重庆市	住宅	32.70	在建	22.68	30.00	28.14	2.18	1.48	15.44	-	-	-
67	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	商住	98.56	竣工	14.66	19.98	17.30	2.72	1.47	16.02	2.61	1.44	15.26
68	德信金科·泊岸江宸轩	浙江杭州市	住宅	42.82	在建	13.31	18.27	17.26	0.74	1.45	9.84	-	-	-
69	金科华地·公元九墅	江西九江市	住宅	49.69	在建	6.93	9.53	8.72	1.70	1.43	3.62	-	-	-
70	金科中梁·博翠江樾	湖北荆州市	住宅	49.31	在建	11.96	14.86	14.70	2.15	1.43	4.76	-	-	-
71	金科·集美郡	陕西安康市	住宅	99.07	在建	30.64	39.21	38.44	2.72	1.43	13.22	-	-	-
72	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40	在建	25.75	33.27	30.84	3.10	1.42	16.16	0.55	0.33	8.99
73	金科景业·雍景园	广东广州市	住宅	48.73	在建	10.32	13.88	12.83	0.81	1.40	5.21	-	-	-
74	襄阳海伦堡金科·东方美院	湖北襄阳市	住宅	49.75	在建	26.48	34.98	32.57	3.52	2.57	19.19	-	-	-
75	金科华地·紫园	江西景德镇市	住宅	48.80	在建	15.42	20.08	19.99	2.30	1.37	14.96	-	-	5.89

76	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58	在建	37.22	47.46	46.31	1.65	1.34	36.35	4.89	3.75	25.66
77	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	48.53	在建	45.29	56.90	54.97	3.36	1.34	26.10	7.97	4.26	7.97
78	昭通·集美天樾	云南昭通市	住宅	98.80	在建	31.99	42.13	37.35	3.38	1.33	21.30	0.34	0.14	9.70
79	金科·和雅东方	山东临沂市	住宅	100.00	在建	6.26	8.16	8.09	1.34	1.33	3.61	-	-	-
80	金科·铂悦都会	广东佛山市	住宅	98.44	在建	2.33	3.01	2.68	0.99	1.31	2.09	-	-	-
81	内江·集美星辰	四川内江市	住宅	99.12	在建	29.56	38.67	37.01	2.31	1.28	13.82	0.27	0.18	6.25
82	京口·时光雅苑	江苏镇江市	住宅	47.99	在建	4.25	5.24	4.62	1.46	1.28	3.83	-	-	-
83	金科·博翠府	广东汕头市	住宅	99.24	在建	19.38	25.37	22.15	1.75	1.25	6.85	1.75	1.66	1.75
84	金科·琼华美墅	辽宁大连市	住宅	24.99	在建	15.41	17.28	17.15	1.09	1.24	1.21	-	-	-
85	海峡大都会国府	福建泉州市	住宅	15.77	在建	31.27	39.53	38.93	1.86	1.23	29.62	-	-	-
86	上饶·金科桃李郡	江西上饶市	住宅	34.00	在建	13.40	21.49	20.61	1.57	1.22	11.08	-	-	-
87	重庆·领绣长江	重庆市	住宅	32.86	在建	15.29	21.47	20.23	0.86	1.22	10.98	9.50	10.79	9.50
88	雲山万璟	重庆市	住宅	49.77	在建	28.84	39.94	37.18	1.63	1.22	3.90	-	-	-
89	杭州·和宁文华府	浙江杭州市	住宅	50.83	竣工	18.56	26.08	21.96	2.56	1.21	21.55	0.92	2.39	19.36
90	重庆·千江府	重庆市	住宅	32.93	在建	41.84	56.87	54.91	0.19	1.20	37.76	1.14	0.57	29.47
91	金科·桃花源	山东泰安市	住宅	99.37	在建	17.76	23.22	16.68	1.03	1.19	16.12	-	-	13.92
92	重庆·集美嘉悦	重庆市	住宅	99.82	竣工	62.16	89.68	79.82	9.73	1.18	76.48	3.53	0.90	67.42
93	金科·博园府	广西贵港市	住宅	99.44	在建	36.66	48.83	48.48	2.23	1.17	19.74	-	-	-
94	岳阳·美的金科郡	湖南岳阳市	住宅	100.00	竣工	13.72	16.98	16.73	3.30	1.15	12.67	3.06	0.93	12.33
95	南充·集美天悦	四川南充市	住宅	97.64	竣工	14.27	19.23	13.91	2.73	1.14	13.55	2.44	0.89	12.79
96	永州·桃李郡	湖南永州市	住宅	98.98	在建	22.49	30.99	27.69	2.73	1.13	17.29	3.02	1.52	9.09
97	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	住宅	99.51	竣工	19.65	25.51	23.69	1.97	1.13	22.58	0.45	0.27	22.18
98	孝感·金科集美府	湖北孝感市	住宅	98.99	在建	20.56	25.28	23.71	2.46	1.12	8.34	6.37	3.30	6.37
99	金科·禹洲府	重庆市	住宅	50.57	在建	38.21	55.58	53.92	1.02	1.12	19.17	0.36	0.36	12.14
100	金科·观天下	江苏镇江市	住宅	98.87	在建	21.75	38.38	26.08	0.65	1.12	12.49	-	-	8.01
101	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	64.77	在建	32.32	45.07	40.54	0.99	1.10	12.36	-	-	-
102	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	住宅	51.00	在建	34.76	46.19	42.35	1.32	1.10	11.79	0.33	0.38	7.54
103	玉林·城央时代	广西玉林市	住宅	40.37	在建	28.36	36.08	34.13	3.13	1.10	12.53	1.00	0.45	1.00

104	广州·集美岭秀	广东广州市	住宅	99.64	在建	11.85	15.75	14.60	0.64	1.09	10.07	0.04	0.08	4.24
105	金科·集美江湾	广东佛山市	住宅	50.27	在建	21.74	26.79	23.40	1.87	1.08	18.57	1.67	1.06	13.60
106	棠城·壹号院	重庆市	住宅	24.67	在建	17.50	23.34	22.51	1.86	1.08	10.26	0.97	0.65	7.51
107	万州·观天下	重庆市	住宅	100.00	在建	72.89	98.18	92.70	10.36	1.08	75.98	0.25	0.03	30.25
108	合肥·都荟大观	安徽合肥市	住宅	54.42	在建	22.75	27.53	23.96	0.88	1.05	15.93	1.13	1.23	8.95
109	金科·集美云璟	安徽阜阳市	住宅	97.95	在建	12.25	14.92	14.36	2.13	1.05	8.02	-	-	-
110	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29	在建	61.78	78.78	73.67	2.25	1.04	38.29	4.89	3.43	24.98
111	玉林·集美天宸	广西玉林市	住宅	97.89	在建	20.60	26.86	26.00	2.91	1.03	17.09	-	-	-
112	景瑞金科·天宸誉璟	重庆市	住宅	48.68	在建	6.74	9.69	9.61	0.66	1.03	2.65	-	-	-
113	金辉·中央云著	河北石家庄市	住宅	34.69	竣工	8.97	10.95	5.77	0.58	1.02	3.38	0.61	0.57	5.16
114	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	住宅	49.65	在建	19.63	26.06	24.41	1.22	1.01	4.94	0.42	0.34	1.84
115	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	96.71	在建	44.59	60.32	58.34	2.87	1.00	40.94	2.03	0.37	25.39
116	金科华都·学林府	山东济南市	住宅	69.69	在建	20.39	28.51	28.55	1.30	1.00	2.19	-	-	-
117	佛山·金科城	广东佛山市	住宅	99.81	在建	37.43	45.78	43.52	1.13	0.99	8.61	-	-	-
118	枣庄·集美天宸	山东枣庄市	住宅	99.80	在建	47.02	53.70	52.64	1.39	0.98	9.78	-	-	-
119	金科中梁·博翠东方	河南南阳市	住宅	69.03	在建	13.16	16.16	15.76	1.40	0.98	11.48	-	-	-
120	金科·翡翠公园	四川内江市	住宅	100.00	在建	22.69	31.03	28.73	2.09	0.97	19.51	0.47	0.33	11.54
121	金科通银·玫瑰府	江苏常州市	住宅	54.65	在建	8.07	10.69	9.55	0.82	0.97	3.06	-	-	-
122	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	97.76	在建	40.25	56.21	54.48	1.95	0.97	33.10	0.40	0.10	17.80
123	益阳·集美东方	湖南益阳市	住宅	99.18	在建	23.49	29.24	28.98	2.78	0.96	18.72	1.51	0.82	8.58
124	青岛·集美常青	山东青岛市	住宅	24.81	在建	9.01	12.26	11.23	1.11	0.96	7.67	-	-	-
125	金科·集美江山	四川宜宾市	住宅	99.77	在建	29.75	40.47	37.00	1.33	0.95	6.97	-	-	-
126	郑州·天籟城	河南郑州市	住宅	40.00	竣工	16.97	22.58	21.38	0.91	0.95	18.24	0.79	0.76	13.04
127	重庆·浣溪锦云	重庆市	住宅	49.32	在建	9.34	13.05	12.62	0.47	0.95	7.42	0.76	0.76	5.72
128	张家口·博翠天宸	河北张家口市	住宅	49.14	在建	17.23	23.43	21.82	1.77	0.94	8.22	1.11	0.59	4.65
129	南阳·中梁江山印	河南南阳市	住宅	22.76	在建	14.42	18.63	18.54	1.17	0.94	12.57	-	-	-
130	金科碧桂园·珑樾府	云南普洱市	住宅	97.50	在建	12.08	15.97	14.99	1.96	0.92	13.35	0.48	0.15	4.67
131	内江·集美天宸	四川内江市	住宅	99.12	在建	30.49	39.93	36.97	1.88	0.92	17.25	2.26	1.05	17.08

132	金科·翰林天悦	山东聊城市	住宅	50.55	在建	17.18	21.25	19.75	0.82	0.92	18.30	-	-	-
133	邯郸中梁·燕澜风华	河北邯郸市	住宅	20.77	在建	20.33	27.91	23.54	2.07	0.91	14.32	-	-	-
134	金科原乡溪岸	重庆市	住宅	54.32	在建	32.90	41.02	39.10	1.02	0.90	8.25	-	-	-
135	金科旭辉·滨河赋	河南郑州市	住宅	48.46	在建	15.38	18.86	17.81	1.19	0.90	14.22	6.40	4.60	6.40
136	粼云上府	四川成都市	住宅	29.89	在建	8.35	11.51	11.15	0.91	0.89	8.49	0.02	0.04	1.40
137	茂名·集美万象	广东茂名市	住宅	49.72	在建	24.84	31.73	30.61	1.39	0.88	9.87	0.45	0.33	4.39
138	金科世茂·锦凌府	江西抚州市	住宅	49.52	在建	11.85	15.02	14.53	2.29	0.88	7.54	-	-	-
139	合肥·博翠天辰	安徽合肥市	住宅	100.00	在建	23.18	32.76	28.06	2.46	0.88	26.32	-	-	16.98
140	遂宁·桃李郡	四川遂宁市	住宅	32.80	在建	9.58	12.44	11.41	1.30	0.88	4.21	-	-	-
141	金科弘阳·集美时光	山东青岛市	住宅	64.74	在建	18.81	25.09	24.04	1.06	0.87	4.49	-	-	-
142	金科·云湖春晓	安徽阜阳市	住宅	49.19	在建	17.29	20.83	20.40	1.58	0.85	15.12	-	-	-
143	金科城投·集美澜湾	山东济宁市	住宅	25.64	在建	15.28	19.72	19.61	1.33	0.84	17.49	-	-	-
144	漯河·熙河云著	河南漯河市	住宅	24.90	在建	19.67	24.57	19.93	1.26	0.82	4.96	-	-	-
145	玉溪·集美星辰-星台	云南玉溪市	住宅	99.51	在建	9.38	11.58	10.45	0.83	0.51	10.45	10.47	7.28	10.47
146	天津·博翠湾	天津市	住宅	99.78	在建	22.03	31.76	29.94	3.99	0.49	17.75	13.28	19.31	13.28
147	国鸿金科·耀江湾	浙江温州市	住宅	49.14	竣工	7.30	10.05	9.37	0.24	0.24	8.45	8.22	8.59	8.34
148	金科·集美嘉亿	山东淄博市	住宅	50.29	在建	23.50	28.86	28.61	0.43	0.19	24.52	11.73	9.30	11.73
149	石家庄·集美郡	河北石家庄市	住宅	98.25	竣工	7.92	10.96	9.02	0.08	0.04	7.33	7.31	7.66	7.31
150	张家港·锦鲤花园	江苏苏州市	住宅	99.17	竣工	9.63	12.64	10.08	0.20	0.01	9.97	9.92	14.70	9.92

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

**(5) 公司主要出租项目情况表**

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出租率
1	昆明商业综合体项目-购物中心	商铺	昆明市	100.00%	155,547.11	98.00%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	47,318.75	94.51%
3	慈溪商业综合体项目-购物中心	商铺	宁波市	100.00%	111,006.54	87.08%
4	重庆金科悦 FUN	商业	重庆市	100.00%	27,392.58	95.07%
5	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	80.99%

**(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	351.66	3.30%-9.98%	0.58-10年
2	非银行金融机构贷款	149.94	8.8%-13.00%	0.25-3年
3	债券类(含摊销)	172.08	5.00%-8.00%	0.75-18年
合计		673.68		

**(7) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保**

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为497亿元，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。

**二、核心竞争力分析**

公司根据《金科股份发展战略规划纲要（2021-2025年）》，围绕“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，持续提升经营质效，确保公司可持续发展。其主要体现在以下几个方面：

**1、投资力：精准高效、多元投拓**

公司坚持投资力为“公司高质效的火车头，公司高质量发展的基石”的角色定位，系统提升“价值研究能力、多元投拓能力、卓越经营能力、科学决策能力、投后保障能力”，践行投资体系改革。坚定聚焦深耕，围绕三圈一带，聚焦八大城市群，坚持“二三线城市为主、一四线城市为辅”的投资策略，形成科学均衡的全国化布局结构。着力提升非招拍挂拿地能力，加强地产+、收并购、城市更新、一二级联动等拿地能力构建和项目获取力度。通过锻造多元拿地能力，快速拓宽高盈利项目获取渠道，系统提升投资综合竞争力，保障高质量发展。

**2、产品力：创新驱动、产品引领**

公司坚持以客户价值创造为导向，建立以客户为中心、创新驱动的产品文化。坚持以“东方人居”为产品理念，不断完善集美、博翠、琼华、和雅、都荟各条产品线，塑造8大美好场景+4大价值体系产品新主张；通过“产品+服务”的创新链接，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；持续强化标杆引领意识、极致思维意识、差异化竞争意识、客户体验意识、产品创新意识，

着力打造高颜值、高体验、高附加值的“三高”产品，实现产品去化快、利润高。

### 3、服务力：客户满意、服务领先

公司坚持构建“客户满意第一”的服务文化，整合全生命周期（准业主期、磨合期、稳定期、老业主期）客户服务内容，打造具有“金科邻里文化”特色的服务IP，塑造有客户感染力、行业竞争力和社会影响力的服务品牌，不断提升客户满意度、忠诚度。坚持服务力转型突破，强调管理与协同并重，创新与赋能并行，加快智慧服务落地实施。坚持强化客户全生命周期管理，刷新项目基础服务品质，客户满意度维持高位水平，服务力逐年提升。

## 三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	31,322,184,135.44	43,973,469,323.41	-28.77%	
营业成本	29,371,143,522.47	35,115,825,874.55	-16.36%	
销售费用	1,215,861,760.54	1,202,929,122.73	1.08%	
管理费用	1,372,842,250.83	1,637,424,152.57	-16.16%	
税金及附加	398,367,025.61	894,192,169.19	-55.45%	系结转项目利润率下降导致税负率降低
财务费用	749,637,695.30	280,378,794.57	167.37%	系借款利息费用化增加所致
资产减值损失	-182,662,400.14	-424,506.23	42,929.38%	系本期计提存货跌价准备所致
所得税费用	-495,548,489.07	1,281,606,130.60	-138.67%	系可抵扣亏损确认递延所得税费用所致
研发投入	22,596,467.59	40,596,870.28	-44.34%	
经营活动产生的现金流量净额	8,729,743,855.71	2,514,319,762.62	247.20%	
投资活动产生的现金流量净额	-1,009,810,776.96	-2,252,995,374.32	-55.18%	
筹资活动产生的现金流量净额	-15,429,732,017.49	-6,536,041,218.26	136.07%	
现金及现金等价物净增加额	-7,683,331,117.63	-6,306,586,608.30	21.83%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

### 2、营业收入构成

单位：万元

	本报告期		上年同期		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	3,132,218.41	100%	4,397,346.93	100%	-28.77%
分行业					
房地产销售及运营	2,818,375.07	89.98%	3,977,141.32	90.44%	-29.14%
生活服务	194,794.63	6.22%	186,697.36	4.25%	4.34%
其他	119,048.71	3.80%	233,508.25	5.31%	-49.02%
分产品					
房地产销售及运营	2,818,375.07	89.98%	3,977,141.32	90.44%	-29.14%
生活服务	194,794.63	6.22%	186,697.36	4.25%	4.34%
其他	119,048.71	3.80%	233,508.25	5.31%	-49.02%
分地区					
西南地区	1,258,332.03	40.17%	2,195,090.86	49.92%	-42.68%
华东地区	1,235,196.88	39.44%	1,116,939.57	25.40%	10.59%
华中地区	309,401.62	9.88%	534,996.38	12.17%	-42.17%
其他	329,287.88	10.51%	550,320.12	12.51%	-40.16%

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						
房地产销售及运营	2,818,375.07	2,694,942.61	4.38%	-29.14%	-16.34%	下降 14.63 个百分点
生活服务	194,794.63	142,208.43	27.00%	4.34%	19.29%	下降 9.15 个百分点
分产品						
房地产销售及运营	2,818,375.07	2,694,942.61	4.38%	-29.14%	-16.34%	下降 14.63 个百分点
生活服务	194,794.63	142,208.43	27.00%	4.34%	19.29%	下降 9.15 个百分点
分地区						
西南地区	1,258,332.03	1,171,384.92	6.91%	-42.68%	-34.50%	下降 11.61 个百分点
华东地区	1,235,196.88	1,191,381.31	3.55%	10.59%	23.55%	下降 10.12 个百分点
华中地区	309,401.62	299,955.38	3.05%	-42.17%	-17.76%	下降 28.77 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，公司最近一期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,118,139.41	6.24%	2,890,812.62	7.78%	-1.54%	
应收账款	273,464.70	0.81%	292,558.69	0.79%	0.02%	
合同资产	105,501.17	0.31%	111,038.37	0.30%	0.01%	
存货	20,826,767.36	61.40%	22,811,481.71	61.43%	-0.03%	
投资性房地产	1,523,496.45	4.49%	1,519,448.04	4.09%	0.40%	
长期股权投资	2,378,778.72	7.01%	2,573,749.82	6.93%	0.08%	
固定资产	312,613.48	0.92%	321,300.24	0.87%	0.05%	
在建工程	4,439.71	0.01%	3,746.40	0.01%	0.00%	
使用权资产	39,573.31	0.12%	41,261.66	0.11%	0.01%	
短期借款	350,554.07	1.03%	471,424.78	1.27%	-0.24%	
合同负债	11,466,906.26	33.80%	12,464,951.45	33.57%	0.23%	
长期借款	2,735,085.36	8.06%	4,143,530.24	11.16%	-3.10%	系长期借款的期限转为一年以内导致
租赁负债	35,272.19	0.10%	34,642.14	0.09%	0.01%	

##### 2、主要境外资产情况

适用 不适用

##### 3、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）								

2. 衍生金融资产								
3. 应收款项融资								
4. 其他权益工具投资	246,721.21		-287.49			19,413.70	-1,200.00	225,820.02
5. 其他非流动金融资产					5,100.00		1,200.00	6,300.00
金融资产小计	246,721.21		-287.49		5,100.00	19,413.70		232,120.02
投资性房地产	1,519,448.04	-353.31	264,677.52			960.89	5,362.61	1,523,496.45
上述合计	1,766,169.25	-353.31	264,390.03		5,100.00	20,374.59	5,362.61	1,755,616.47

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

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,219,473,830.27	1,262,874,793.48	保证金存款、冻结等
存货	61,467,246,202.16	63,805,283,882.04	抵押借款
长期股权投资	1,466,408,072.27	1,890,670,068.67	质押借款
固定资产	1,961,755,460.10	458,629,293.78	抵押借款
投资性房地产	9,177,391,319.95	8,444,035,524.27	抵押借款
其他权益工具投资	534,897,841.73		质押借款
合 计	75,827,172,726.48	75,861,493,562.24	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,293,778,012.83	4,388,274,968.00	-49.17%

### 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	36,554.67	公允价值计量	19,801.21		-287.49		19,413.70		100.02	其他权益工具投资	自有资金
合计			36,554.67	--	19,801.21		-287.49		19,413.70		100.02	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）	不适用												

##### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

#### 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。

#### 七、重大资产和股权出售

##### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

##### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

#### 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金科地产集团武汉有限公司	子公司	房地产	65,000.00	633,677.79	366,527.35	87,824.27	27,294.32	20,422.53

金科智慧服务集团股份 有限公司	子公司	物业服务	65,284.81	1,040,953.85	762,124.06	256,527.10	42,722.83	37,231.02
--------------------	-----	------	-----------	--------------	------------	------------	-----------	-----------

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
重庆品松商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品御盛商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品兆商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金悦航科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆品南商业管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金昇企业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆东彤商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州汉熙界房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金装源商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆致科锦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆智钧翎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆金磐企业服务有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
成都金钰隆房地产开发有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆金卓优信息技术服务有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆赢科优企业管理有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
江西金科智慧物业服务有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
广西金科物业服务有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
广东金科物业管理有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
贵州金科阳鑫物业有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
上海金科诚合城市运营管理有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆金科智慧餐饮服务有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
四川金科悦美物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晓星悦家居有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金瓯餐饮有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
湖南泊金物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金宜悦家装饰工程有限公司[注 1]	新设子公司	无重大影响
重庆鑫悦一禾传媒科技有限公司	新设子公司	无重大影响
遵义商科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡金科美惠城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金亿智慧城市管理有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金科未来城市运营管理有限公司及子公司河北金冀环境服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金喜天承物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
泸州金恒悦餐饮管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河南悦享金艺物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响

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
红河金迅物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
正阳县中科吉源物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
四川省金俊鼎心后勤服务有限公司	新设子公司	无重大影响
安徽金悦智慧城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金喜星悦家居有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金颐餐饮服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金颐农文旅有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金奥启商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金易欧商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦家商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金泽丰物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
旭哲（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
华北金科智慧服务（天津）有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦汇装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆启沁电力有限公司	新设子公司	无重大影响
襄阳金珏房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
嘉善天宸房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
兰溪鸿科置业有限公司	股权受让	无重大影响
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
合肥金骏美合房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
华容碧城房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司	股权受让	无重大影响
苏州天宸房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
株洲高科物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
四川瑞德物业发展有限公司	股权受让	无重大影响
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	股权受让	无重大影响
重庆韵涵餐饮文化有限公司及子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司	股权受让	无重大影响
重庆金悦佳托育服务有限公司	股权受让	无重大影响
宿迁常俊房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
聊城市金民房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
遵义鑫樽房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
南京山河宸园企业管理有限公司	股权转让	无重大影响
南京科宸房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
德州百俊房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	股权转让	无重大影响
德州金科德森物业服务有限公司	股权转让	无重大影响
大方金科巨人物业服务有限公司	股权转让	无重大影响

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
杭州科翎商务咨询有限公司	注销	无重大影响
杭州金赞商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金曙商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金众商务咨询有限公司	注销	无重大影响
温州金池商务咨询有限公司	注销	无重大影响
重庆金科佳锦物业服务服务有限公司	注销	无重大影响
弥勒金科湖泉湾物业服务服务有限公司[注 2]	注销	无重大影响
金科宁环（宁夏）智慧城市运营管理有限公司	注销	无重大影响
重庆金科早安物业服务服务有限公司	注销	无重大影响
洋浦金南城市服务有限公司	注销	无重大影响
贵州金科晨阳物业服务服务有限公司	注销	无重大影响
湖南省百纳行金科智慧物业服务服务有限公司	注销	无重大影响
石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响

[注 1] 子公司在本报告期开展实质生产经营活动后纳入合并报表范围

[注 2] 子公司在本报告期均已完成工商、税务、银行注销手续后视为注销

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （一）公司面临的风险分析

#### 1、政策风险

房地产行业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”、“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、俄乌战争及国际经济形势

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、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、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政策，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、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、项目开发以保持持续经营，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或无法按期偿还融资，从而对生产经营产生不利影响。

### 7、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。

## 8、其他风险

受宏观政策及融资监管政策收紧的影响，多数民营房企融资渠道不畅。虽房地产行业政策有所放松，各地房地产调控政策已出现边际改善趋势，但受疫情和政策传递时效性的影响，行业销售回款企稳回升需合理时滞，故公司现金流可能存在阶段性承压的风险。公司将加强对融资性现金流和经营性现金流的分类管理，坚决执行“三收三支”现金流管理措施，提升资金使用效率，确保公司现金流安全稳定。

### （二）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，确保公司在不断变化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工作，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，回报公司股东支持，与价值投资者共同成长。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	年度股东大会	28.21%	2022 年 05 月 27 日	2022 年 05 月 28 日	《关于 2021 年年度股东大会决议的公告》（公告编号 2022-083）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2.02%	2022 年 01 月 19 日	2022 年 01 月 20 日	《关于 2022 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-013）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	14.26%	2022 年 01 月 28 日	2022 年 01 月 29 日	《关于 2022 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-021）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	6.45%	2022 年 02 月 14 日	2022 年 02 月 15 日	《关于 2022 年第三次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-029）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	4.04%	2022 年 03 月 14 日	2022 年 03 月 15 日	《关于 2022 年第四次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-042）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第五次临时股东大会	临时股东大会	17.61%	2022 年 03 月 28 日	2022 年 03 月 29 日	《关于 2022 年第五次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-048）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年第六次临时股东大会	临时股东大会	4.04%	2022 年 04 月 18 日	2022 年 04 月 19 日	《关于 2022 年第六次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2022-059）刊载巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2021 年年报。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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

报告期内，无股权激励相关事项发生。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总额	变更情况	占上市公司股本总额的比例	实施计划的资金来源
与公司及下属子公司签署劳动合同的员工	约 2,000	221,131,214	无	4.14%	合法薪酬、自筹资金及其他通过合法合规方式获得的资金等

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数	报告期末持股数	占上市公司股本总额的比例
周达	董事长	2,134,193	2,134,193	0.04%
王洪飞	副董事长	2,371,325	2,371,325	0.04%
杨程钧	董事、总裁	3,462,135	3,462,135	0.07%
陈刚	职工董事	616,545	616,545	0.01%
刘忠海	监事会主席	1,897,060	1,897,060	0.04%
梁忠太	监事	1,138,236	1,138,236	0.02%
韩翀	职工监事	237,133	237,133	0.00%
罗利成	联席总裁	2,371,325	2,371,325	0.04%
王伟	联席总裁	0	0	0.00%
方明富	副总裁	2,371,325	2,371,325	0.04%
宋柯	副总裁兼财务负责人	0	0	0.00%
黄中强	副总裁	1,422,795	1,422,795	0.03%
张强	副总裁兼董事会秘书	1,897,060	1,897,060	0.04%

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

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

## 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

适用 不适用

### 二、社会责任情况

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

#### 1、规范运作股东大会，加强投资者关系管理

##### （1）规范运作股东大会

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

##### （2）投资者关系管理

公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，由专人负责在互动易和公开邮箱等平台回复投资者咨询，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，切实加强同广大投资者之间的沟通交流。

#### 2、努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

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

#### 3、热心公益事业，履行社会责任

公司积极响应国家号召，履行社会责任，巩固脱贫成果，助力乡村振兴，创新开展了消费帮扶，持续开展社区环保公约、美善驿站、支援边缘地区小学等系列志愿项目，努力传递美好向上的力量。

2022年上半年累计投入资金100多万，主要包括：

（1）向山西省清徐县人民政府捐赠50万元，定向用于抗疫。

（2）向西安市西咸新区沣西新城管委会（新冠病毒疫情防控指挥部）捐赠5万元防寒大衣、手电、暖宝宝贴、相关食品等抗疫物资。

(3) 向河南省安阳捐赠价值10.36万元的20间彩板房，用作临时方舱医院建设。

(4) 支出消费帮扶资金35万元优先采购产业扶贫农产品。

#### **4、依法合规经营，严格照章纳税**

公司严格实行依法合规经营、依法诚信纳税；报告期内，公司经营带动税收贡献近25亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建设。

## 第六节 重要事项

### 一、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、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。

### 八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用 不适用

截至 2022 年 7 月末，公司及公司控股子公司连续十二个月内累计收到的诉讼、仲裁涉及未结案件金额合计 58.22 亿

元（上述诉讼、仲裁的案件涉及建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷、合资合作合同纠纷、劳动争议等类型），占公司最近一期经审计净资产的 14.96%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额 6.11 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 1.57%；公司作为被告被诉的案件涉及金额 52.11 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 13.39%。另，上述案件中已经进入执行阶段的案件涉及金额 6.28 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 1.61%。

公司及控股子公司正通过努力谈判、积极应诉等方式推动上述纠纷的解决，但截至本报告披露日，上述诉讼、仲裁案件尚在进展过程中，鉴于诉讼结果存在较大不确定性，公司已对相关未决诉讼进行了评估，目前无需计提相关预计负债，不会对公司经营业绩构成重大影响。同时，公司作为原告方的案件中，公司通过法律措施加强经营活动中相关款项的回收工作，积极维护自身合法权益。公司将持续密切关注案件进展情况，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)

黄帅钧	实际控制人之直系亲属	购买商品	否	9,301.10				9,301.10
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。						

## 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)
上海爱琴海商业集团股份有限公司	公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司的实际控制人所控制的公司	往来款	1,467.97		114.97			1,353.00
黄斯诗	实际控制人之直系亲属	借款		10,000.00		10%	400.00	10,400.00
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。						

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

报告期内，为支持公司发展，经第十一届董事会第十八次会议通过，公司关联自然人黄斯诗拟与公司控股子公司重庆金科企业管理集团有限公司签订《借款合同》，并向金科企管提供总额人民币1.2亿元借款，借款期限1年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率10%。截至报告期末，黄斯诗向公司提供的借款余额为1亿元，期间利息为400万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联自然人向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的公告	2022年02月08日	巨潮资讯网

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入 10,129.67 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

### 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆银海融资租赁有限公司	2018年11月01日	25,500	2018年11月01日	24,650	连带责任担保	无	无	8年	否	是
大连弘坤实业有限公司	2019年05月14日	120,000	2019年05月14日	70,000	连带责任担保	无	有	4.5年	否	否
青岛世茂博玺置业有限公司	2019年09月27日	9,800	2019年09月29日	490	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	2019年07月23日	55,000	2019年09月29日	13,135	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019年09月27日	25,000	2019年10月22日	8,282	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
重庆泰骏房地产开发有限公司	2020年01月13日	13,200	2020年01月19日	1,254	连带责任担保、抵押	有	无	4年	否	否
广西唐鹏投	2020年02	7,594.3	2020年02	1,025	连带责任	有	有	3年	否	否

资有限公司	月 19 日	8	月 25 日		担保、抵押					
大连丰茂置业有限公司	2020 年 02 月 19 日	20,000	2020 年 03 月 25 日	600	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否
安阳昌建房地产有限公司	2020 年 04 月 29 日	8,000	2020 年 05 月 08 日	2,000	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
广西盛灿房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	10,475	2020 年 05 月 07 日	1,375	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
大连润誉房地产开发有限公司	2020 年 06 月 01 日	25,000	2020 年 06 月 02 日	2,700	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	12,000	2020 年 06 月 30 日	1,080	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
巩义市金耀百世置业有限公司	2020 年 06 月 01 日	17,150	2020 年 06 月 10 日	7,112	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
沈阳梁铭房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	18,000	2020 年 06 月 30 日	11,699.4	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否
重庆科世金置业有限公司	2020 年 06 月 01 日	18,150	2020 年 06 月 18 日	6,158.84	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
重庆美宸房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	27,445	2020 年 06 月 29 日	9,965.03	抵押、连带责任担保	有	无	3 年	否	否
宜都交投金纬房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	13,500	2020 年 06 月 29 日	4,365	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
宿迁市通金弘置业有限公司	2020 年 07 月 16 日	25,000	2020 年 07 月 28 日	6,300	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	2020 年 07 月 16 日	41,250	2020 年 07 月 30 日	26,941.2	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020 年 07 月 16 日	40,000	2020 年 08 月 29 日	13,400	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
太仓兴裕置业有限公司	2020 年 06 月 29 日	63,700	2020 年 08 月 25 日	21,326.76	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
杭州德信朝阳置业有限公司	2020 年 08 月 19 日	43,000	2020 年 08 月 27 日	28,466	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
苏州正诺房地产开发有限公司	2020 年 08 月 19 日	23,200	2020 年 08 月 30 日	13,784.8	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
合肥德源房地产开发有限公司	2020 年 08 月 19 日	36,750	2020 年 08 月 21 日	24,468.29	连带责任担保、抵押	有	无	4 年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020 年 09 月 14 日	40,000	2020 年 09 月 15 日	9,990	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否
沈阳骏瀚房	2020 年 08	32,000	2020 年 09	19,600	抵押、连	有	有	3 年	否	否

地产开发有限公司	月 19 日		月 18 日		带责任担保					
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	2020 年 09 月 14 日	10,000	2020 年 09 月 28 日	1,122.91	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
南昌金骏房地产开发有限公司	2020 年 09 月 30 日	18,620	2020 年 10 月 09 日	11,270	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	2020 年 08 月 19 日	19,500	2020 年 10 月 15 日	1,100	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
苏州卓竣房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	34,300	2020 年 10 月 29 日	24,500	连带责任担保、抵押	有	无	5 年	否	否
南京金俊房地产开发有限公司	2020 年 08 月 19 日	25,000	2020 年 11 月 05 日	24,650	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
邯郸梁瑞房地产开发有限公司	2020 年 09 月 14 日	5,460	2020 年 10 月 30 日	714	连带责任担保、抵押	有	无	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	2020 年 11 月 27 日	11,121	抵押、连带责任担保	有	无	3 年	否	否
张家港东峻房地产开发有限公司	2020 年 06 月 29 日	26,400	2020 年 11 月 16 日	19,008	连带责任担保、抵押	有	无	4 年	否	否
温州荣耀置业有限公司	2020 年 11 月 16 日	34,800	2020 年 11 月 23 日	18,240	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
武汉业硕房地产开发有限公司	2020 年 11 月 16 日	26,400	2020 年 12 月 18 日	8,893.5	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	2019 年 06 月 28 日	51,000	2019 年 09 月 18 日	11,016	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2019 年 07 月 23 日	25,000	2020 年 01 月 19 日	5,219.63	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
天津阳光城金科房地产开发有限公司	2020 年 09 月 14 日	34,300	2020 年 12 月 03 日	28,851.2	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
长沙景科置业有限公司	2020 年 05 月 06 日	80,000	2020 年 06 月 15 日	73,500	连带责任担保、抵押、质押	有	有	3 年	否	否
株洲景科置业有限公司	2020 年 03 月 25 日	50,000	2020 年 08 月 06 日	34,820	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否
金科置信集团有限公司	2020 年 06 月 01 日	9,040.49	2020 年 07 月 01 日	3,777.28	连带责任担保	无	有	3 年	否	否
南阳中梁城通置业有限公司	2020 年 04 月 29 日	9,200	2020 年 06 月 08 日	2,760	质押	有	无	3 年	否	否
重庆润田房地产开发有限公司	2020 年 07 月 16 日	31,468.5	2020 年 07 月 16 日	24,748.33	连带责任担保	无	无	7 年	否	否
武汉市藩秀	2020 年 11	29,940	2020 年 12	14,321.3	连带责任	有	无	3 年	否	否

房地产开发 有限公司	月 16 日		月 24 日		担保、抵 押						
重庆蜀宸房 地产开发有 限公司	2020 年 07 月 16 日	9,000	2021 年 01 月 05 日	3,091.5	连带责任 担保、抵 押	有	无	3 年	否	否	
温州景容置 业有限公司	2020 年 06 月 29 日	24,500	2020 年 09 月 25 日	24,485.3	连带责任 担保、质 押、抵押	有	无	3 年	否	否	
玉溪彰泰房 地产开发有 限公司	2021 年 02 月 25 日	8,575	2021 年 02 月 25 日	8,011.5	连带责任 担保	无	无	2 年	否	否	
重庆金宇洋 房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 14 日	8,250	2021 年 03 月 08 日	4,191	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
广州景誉房 地产开发有 限公司	2021 年 04 月 02 日	49,000	2021 年 12 月 03 日	41,307	连带责任 担保	无	有	2.3 年	否	否	
昆明梁辉置 业有限公司	2021 年 01 月 14 日	16,830	2021 年 04 月 09 日	14,520	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
宜兴百俊房 地产开发有 限公司	2021 年 04 月 02 日	23,100	2021 年 04 月 04 日	8,415	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
重庆金煜辉 房地产开发 有限公司	2021 年 04 月 02 日	14,500	2021 年 04 月 03 日	6,948.5	连带责任 担保、抵 押	有	无	1 年	否	否	
重庆蜀宸房 地产开发有 限公司	2020 年 07 月 16 日	2,790	2021 年 04 月 28 日	2,790	连带责任 担保	无	无	2.7 年	否	否	
苏州平泰置 业有限公司	2021 年 01 月 14 日	60,000	2021 年 04 月 28 日	44,925	连带责任 担保	无	无	2.6 年	否	否	
重庆景焕金 置业有限公司	2021 年 04 月 02 日	21,070	2021 年 05 月 11 日	10,214.95	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
孝感宸辉房 地产开发有 限公司	2021 年 05 月 10 日	6,835.5	2021 年 05 月 12 日	4,030	连带责任 担保、质 押	有	无	2 年	否	否	
大连金科九 里房地产开发 有限公司	2021 年 05 月 10 日	20,000	2021 年 05 月 19 日	18,050	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
宁波市旭拓 商务管理有 限公司	2020 年 12 月 16 日	13,110	2021 年 12 月 17 日	13,110	连带责任 担保	无	无	1 年	否	否	
新密首利置 业有限公司	2021 年 06 月 16 日	25,000	2021 年 06 月 25 日	23,149.51	连带责任 担保	无	有	2 年	否	否	
河北国控蓝 城房地产开发 有限公司	2020 年 12 月 16 日	11,000	2021 年 04 月 27 日	4,777.1	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
南阳金耀恒 都置业有限 公司	2021 年 06 月 16 日	19,600	2021 年 06 月 21 日	10,412.5	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
云南金嘉房 地产开发有 限公司	2021 年 05 月 10 日	95,200	2021 年 06 月 29 日	18,700	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
重庆晶御陵 商业管理有 限公司	2021 年 07 月 15 日	60,000	2021 年 07 月 16 日	46,500	连带责任 担保、质 押	有	无	2 年	否	否	
重庆金煜辉	2021 年 05	7,500	2021 年 07	6,500	连带责任	无	无	2 年	否	否	

房地产开发 有限公司	月 10 日		月 07 日		担保						
湖北交投海 陆景炎帝置 业开发有限 公司	2021 年 06 月 16 日	15,300	2021 年 07 月 16 日	6,120	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
新疆华冉东 方新能源有 限公司	2015 年 04 月 20 日	50,000	2016 年 01 月 22 日	28,200	连带责任 担保	无	无	12 年	否	否	
哈密华冉东 方景峡风力 发电有限公 司	2016 年 04 月 18 日	50,000	2016 年 07 月 07 日	36,550	连带责任 担保	无	无	14 年	否	否	
哈密华冉东 方景峡风力 发电有限公 司	2017 年 06 月 30 日	20,000	2017 年 09 月 28 日	16,200	连带责任 担保	无	无	14 年	否	否	
哈密华冉东 方景峡风力 发电有限公 司	2018 年 01 月 25 日	30,000	2018 年 11 月 06 日	26,600	连带责任 担保	无	无	无	否	否	
大连金骏房 地产开发有 限公司	2021 年 07 月 15 日	34,000	2021 年 08 月 04 日	28,030	连带责任 担保、质 押	有	有	0.75 年	否	否	
吉安金颂房 地产开发有 限公司	2021 年 07 月 15 日	36,000	2021 年 08 月 10 日	13,460	质押、连 带责任担 保	有	有	2 年	否	否	
长沙航开房 地产开发有 限公司	2021 年 06 月 16 日	29,400	2021 年 08 月 12 日	22,540	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
南宁金鸿祥 辉房地产开 发有限公司	2021 年 06 月 16 日	7,020	2021 年 09 月 24 日	4,022.2	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
长沙航立实 业有限公司	2021 年 06 月 16 日	9,310	2021 年 09 月 15 日	9,065	连带责任 担保	无	无	8.5 年	否	否	
河南金上百 世置业有限 公司	2022 年 01 月 19 日	11,600	2021 年 12 月 30 日	2,300	连带责任 担保	无	无	0.58 年	否	否	
沈阳富禹天 下房地产开 发有限公司	2022 年 01 月 19 日	25,000	2021 年 12 月 28 日	9,000	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
湖南金科景 朝产业发展 有限公司	2021 年 05 月 11 日	13,000	2021 年 11 月 19 日	10,270	连带责任 担保	无	无	3 年	否	否	
重庆威斯勒 建设有限公 司	2022 年 01 月 19 日	29,256. 79	2022 年 01 月 19 日	29,256.79	连带责任 担保、质 押	有	无	2 年	否	否	
大连金恒耀 辉房地产开 发有限公司	2022 年 01 月 19 日	55,000	2022 年 02 月 22 日	23,722	连带责任 担保、抵 押、质押	有	有	2 年	否	否	
桂林盈盛房 地产开发有 限公司	2021 年 10 月 08 日	13,720	2021 年 09 月 07 日	5,390	连带责任 担保	无	无	5 年	否	否	
南京科宸房 地产开发有 限公司	2020 年 05 月 06 日	79,500	2020 年 06 月 10 日	34,391.7	连带责任 担保、抵 押	有	无	2.5 年	否	否	
成都业昌企	2021 年 09	19,200	2021 年 07	18,916	连带责任	无	无	2 年	否	否	

业管理咨询有限公司	月 13 日		月 19 日		担保					
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		120,856.79			报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)					52,978.79
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		2,327,510.66			报告期末实际对外担保余额合计 (A4)					1,287,964
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆庆科商贸有限公司	2018 年 01 月 25 日	10,000	2019 年 01 月 18 日	1,710.92	连带责任担保	无	无	5 年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018 年 01 月 25 日	70,000	2018 年 12 月 13 日	44,023	连带责任担保	无	无	5 年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	50,000	2019 年 04 月 23 日	12,000	连带责任担保	无	有	4 年	否	否
重庆金科新能源有限公司	2019 年 02 月 18 日	55,000	2019 年 05 月 16 日	55,000	连带责任担保	无	有	10 年	否	否
重庆金科企业管理集团有限公司	2021 年 01 月 29 日	100,246.94	2021 年 12 月 15 日	100,246.94	质押	有	无	1 年	否	否
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	120,000	2022 年 02 月 17 日	120,000	连带责任担保、抵押、质押	有	无	10 年	否	否
重庆汉熙界商业管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	80,415	2022 年 01 月 25 日	80,415	质押	有	无	无	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2022 年 01 月 28 日	20,000	2022 年 03 月 31 日	20,000	连带责任担保、抵押	有	无	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2022 年 01 月 28 日	30,000	2022 年 05 月 12 日	12,680.26	连带责任担保、质押、抵押	有	无	1 年	否	否
重庆庆宇建筑材料有限公司	2022 年 01 月 28 日	2,900	2022 年 06 月 28 日	2,900	抵押、连带责任担保	有	无	1 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2022 年 01 月 28 日	5,000	2022 年 01 月 05 日	5,000	连带责任担保	无	无	0.9 年	否	否
重庆金科企业管理集团有限公司	2022 年 01 月 28 日	5,000	2022 年 01 月 05 日	5,000	连带责任担保	无	无	0.8 年	否	否
南京市兴翔房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	51,981	2022 年 05 月 17 日	51,981	质押	有	无	无	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		385,127.94			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					398,223.21
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		600,542.94			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					510,957.12
子公司对子公司的担保情况 (包含对公司的担保)										
担保对象名	担保额度	担保额	实际发生	实际担保	担保类型	担保	反担	担保	是否履	是否为

称	相关公告披露日期	度	日期	金额		物	保情况	期	行完毕	关联方担保
烟台百俊房地产开发有限公司	2019年05月15日	25,500	2019年05月15日	305.99	连带责任担保	无	有	3.5年	否	否
重庆市搏展房地产开发有限责任公司	2019年06月28日	75,000	2019年06月28日	10,900	连带责任担保	无	无	3.5年	否	否
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2019年06月28日	55,000	2019年07月23日	13,200	连带责任担保	无	无	3.5年	否	否
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	2019年07月29日	60,500	2019年07月10日	328.35	连带责任担保、质押	有	有	3年	否	否
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	14,100	2022年06月03日	14,100	连带责任担保、质押	有	无	1年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2019年06月28日	52,000	2019年07月25日	9,746	连带责任担保	无	有	3年	否	否
重庆金达润房地产开发有限公司	2019年08月12日	50,000	2019年08月15日	26,750	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019年08月12日	27,000	2019年08月23日	13,000	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019年08月12日	50,000	2019年08月26日	10,100	抵押、连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019年02月18日	40,000	2019年08月27日	13,754	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019年06月28日	51,000	2019年09月19日	6,971.19	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019年06月28日	90,000	2019年09月05日	8,000	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
淄博嘉慧置业有限公司	2019年06月28日	100,000	2019年07月10日	6,870	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2019年09月05日	21,997.5	2019年09月17日	17,953.1	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
南昌金坚房地产开发有限公司	2019年06月28日	80,000	2019年09月09日	39,600	连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2019年06月28日	19,300	2019年08月30日	561.92	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019年08月12日	40,000	2019年10月23日	1,390	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019年06月28日	60,000	2019年10月22日	45,436	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否

限公司					押					
永州润泽房地产开发有限公司	2019年09月05日	60,000	2019年09月19日	15,500	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
荥阳金科房地产开发有限公司	2019年07月29日	50,000	2019年11月11日	13,500	连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否
无锡恒远地产有限公司	2019年09月26日	60,000	2019年12月23日	27,072	连带责任担保、抵押	有	无	4.5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	2019年12月09日	34,682	连带责任担保、抵押	有	有	4年	否	否
柳州金集柳房地产开发有限公司	2019年09月05日	25,000	2019年12月30日	8,900	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2019年07月29日	38,000	2019年10月10日	31,900	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2020年01月07日	60,000	2020年01月15日	7,500	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
成都金瑞盛房地产开发有限公司	2020年02月19日	60,000	2020年02月19日	26,928.5	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
西安科润房地产开发有限公司	2020年01月21日	135,000	2020年02月24日	24,995	连带责任担保、抵押	有	无	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	2020年01月17日	34,160	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2020年04月23日	325,000	2020年04月27日	221,400	连带责任担保、质押	有	无	5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	2019年10月24日	32,894	连带责任担保、抵押	有	有	3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	2020年03月20日	11,584	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年03月25日	32,000	2022年03月28日	31,600	连带责任担保	无	无	1年	否	否
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2020年03月25日	35,000	2020年03月26日	10,478.91	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
南阳金启盛世房地产开发有限公司	2020年03月25日	30,000	2020年03月26日	4,718	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019年09月05日	10,000	2020年03月23日	9,500	连带责任担保	无	无	2.75年	否	否
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2020年03月25日	60,000	2020年04月03日	48,750	连带责任担保、抵押	有	有	3.75年	否	否
济南金科骏	2020年03	18,000	2022年03	13,000	连带责任	无	无	1年	否	否

耀房地产开发有限公司	月 05 日		月 28 日		担保						
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	2020 年 04 月 03 日	60,000	2020 年 04 月 23 日	45,000	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否	
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 01 月 21 日	20,000	2020 年 03 月 25 日	6,030	抵押、连带责任担保、质押	有	有	3 年	否	否	
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	48,000	2020 年 05 月 08 日	6,598	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否	
重庆金科德元实业有限公司	2020 年 05 月 06 日	60,000	2020 年 05 月 13 日	47,500	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 05 月 06 日	32,000	2020 年 05 月 18 日	9,000	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	
重庆金蒙晟玥置业有限公司	2020 年 05 月 06 日	17,000	2020 年 06 月 01 日	15,400	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否	
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	20,000	2020 年 06 月 23 日	6,337.59	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否	
益阳鼎盛房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	20,000	2020 年 06 月 15 日	20,000	连带责任担保	无	无	2.5 年	否	否	
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2020 年 04 月 03 日	15,000	2020 年 06 月 05 日	8,010	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3.6 年	否	否	
山西金科产业发展有限公司	2020 年 05 月 06 日	30,000	2020 年 06 月 29 日	12,600	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否	
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 06 月 22 日	50,000	2020 年 07 月 06 日	20,450	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	
日照亿鼎房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	35,000	2020 年 05 月 20 日	3,338.55	连带责任担保、抵押	有	有	3 年	否	否	
泰安海大房地产开发有限公司	2020 年 07 月 16 日	2,000	2020 年 07 月 31 日	1,200	连带责任担保、抵押	有	无	2 年	否	否	
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	40,000	2021 年 07 月 26 日	16,300	连带责任担保	无	无	2 年	否	否	
南阳金郡房地产开发有限公司	2020 年 07 月 03 日	22,800	2020 年 08 月 10 日	14,136	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	
成都金泰荣房地产开发有限公司	2020 年 08 月 04 日	61,200	2020 年 08 月 13 日	31,875	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	
金科地产集团股份有限公司	2020 年 07 月 16 日	150,000	2020 年 08 月 04 日	121,862.98	抵押、质押	有	无	无	否	否	
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	30,000	2020 年 05 月 26 日	890	抵押、连带责任担保、质押	有	有	2 年	否	否	

济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年08月04日	26,280	2020年08月18日	19,219.21	连带责任担保、抵押	有	有	2年	否	否
安康景宜置业有限公司	2020年05月06日	40,000	2020年07月30日	32,450	连带责任担保、抵押、质押	有	无	2年	否	否
成都金启盛泽房地产开发有限公司	2020年08月31日	78,000	2020年09月09日	35,904.9	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
四川天昊房地产开发有限公司	2020年07月16日	80,000	2020年07月27日	17,000	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年07月03日	65,000	2020年09月24日	58,400	连带责任担保、抵押	有	无	10年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2020年08月04日	50,000	2020年08月26日	23,500	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
温州金瑶置业有限公司	2020年09月25日	39,000	2020年09月25日	16,200	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2020年07月03日	20,000	2020年09月27日	14,000	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
阜阳百俊房地产开发有限公司	2020年05月06日	50,000	2020年07月28日	6,910	连带责任担保、抵押、质押	有	无	2.4年	否	否
赣州金通房地产开发有限公司	2020年08月31日	34,800	2020年08月31日	28,356.6	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2020年05月06日	80,000	2020年05月29日	16,000	抵押	有	无	2年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2020年07月03日	30,000	2020年09月18日	14,561.11	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年07月03日	19,000	2020年09月18日	13,000	连带责任担保、质押	有	无	2年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2020年08月04日	35,000	2020年10月22日	26,649	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020年09月25日	60,000	2020年09月28日	42,650	抵押、质押	有	无	5年	否	否
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	2020年05月06日	20,000	2020年10月22日	8,470	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否
济宁金科城投产业发展有限公司	2020年08月18日	35,000	2020年10月20日	23,800	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否
重庆通融实业有限公司	2020年07月03日	30,600	2020年08月18日	7,650	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否
宜宾金彦房地产开发有限公司	2020年08月31日	70,000	2020年11月03日	47,000	连带责任担保、抵	有	无	2年	否	否

限公司					押						
重庆凯尔辛基园林有限公司	2020年09月25日	30,000	2020年11月02日	27,000	连带责任担保	无	有	3年	否	否	
重庆展弘园林有限公司	2020年09月25日	25,000	2020年11月02日	23,000	连带责任担保	无	有	3年	否	否	
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2020年08月31日	80,000	2020年11月24日	40,650	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否	
苏州宸竣房地产开发有限公司	2020年08月04日	61,200	2020年11月20日	18,687.25	抵押、连带责任担保	有	无	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	2020年11月21日	3,060	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	
孝感金泽置业有限公司	2022年01月28日	20,000	2022年05月26日	8,000	连带责任担保、质押	有	无	0.8年	否	否	
泰兴百俊房地产开发有限公司	2020年03月25日	36,000	2020年11月27日	16,246	连带责任担保、抵押	有	无	1.62年	否	否	
金科地产集团股份有限公司	2020年11月23日	200,000	2020年12月02日	51,358	抵押	有	无	2年	否	否	
长沙金科房地产开发有限公司	2020年10月28日	44,500	2020年10月28日	4,000	连带责任担保	无	无	1.67年	否	否	
南京科俊房地产开发有限公司	2020年08月04日	22,440	2020年11月25日	10,880	连带责任担保、抵押	有	无	5年	否	否	
金科地产集团股份有限公司	2020年08月04日	120,000	2020年12月11日	69,775	抵押、质押	有	无	无	否	否	
南京科俊房地产开发有限公司	2020年08月18日	17,000	2020年12月23日	14,694.12	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	
重庆金科德元实业有限公司	2021年01月29日	10,000	2021年02月25日	10,000	连带责任担保、抵押	有	无	无	否	否	
重庆金辰房地产开发有限公司	2020年10月28日	20,000	2020年12月30日	13,950	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否	
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2020年09月25日	150,000	2020年10月21日	45,909.8	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	
重庆金睿源房地产开发有限公司	2020年12月18日	50,000	2021年01月04日	28,200	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	
重庆东钰金房地产开发有限公司	2020年12月18日	15,030	2021年01月25日	7,815.6	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	
重庆金裕宸房地产开发有限公司	2020年12月18日	50,000	2021年01月20日	29,700	连带责任担保、抵押	有	有	3年	否	否	
南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	2021年01月29日	135,000	2021年01月29日	139,987	连带责任担保、抵押	有	有	4年	否	否	

司										
重庆庆科商贸有限公司	2020年08月18日	40,000	2021年02月05日	36,000	连带责任担保	无	无	3年	否	否
巩义市金上百世置业有限公司	2021年01月29日	7,624.57	2021年02月03日	4,879	连带责任担保	无	有	2年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2021年01月29日	65,000	2021年02月03日	59,999	连带责任担保	无	无	3年	否	否
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	2020年07月03日	30,000	2020年11月23日	4,200	连带责任担保、质押	有	无	1.75年	否	否
昭通金宸房地产开发有限公司	2021年01月29日	24,000	2021年02月24日	22,650	连带责任担保	无	有	1.35年	否	否
廊坊市金骏房地产开发有限公司	2020年08月31日	40,000	2020年12月24日	17,150	连带责任担保	无	无	3年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2021年01月29日	17,500	2021年02月18日	16,150	连带责任担保、抵押	有	无	2.1年	否	否
青岛百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	65,000	2021年03月09日	31,803.2	连带责任担保	无	有	4年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	50,000	2021年02月24日	24,320	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否
日照百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年03月17日	9,000	连带责任担保	无	有	3年	否	否
内江祥澳置业有限公司	2021年01月29日	29,000	2021年03月08日	26,589.11	连带责任担保	无	无	1.25年	否	否
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年01月29日	70,000	2021年01月29日	32,086	连带责任担保	无	无	3年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年01月29日	9,000	2021年03月16日	7,830	连带责任担保、抵押	有	有	2年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年01月29日	5,000	2021年03月26日	4,500	连带责任担保	无	有	2年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2021年01月29日	55,645.66	2021年03月26日	8,754.99	连带责任担保	无	无	无	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,700	2021年03月17日	20,497	连带责任担保	无	有	2年	否	否
控股子公司供应链融资	2021年01月29日	2,219.37	2021年03月21日	4,500	连带责任担保	无	无	1年	否	否
日照亿鼎房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年03月31日	1,200	连带责任担保	无	有	1.5年	否	否
徐州硕立房地产开发有限公司	2021年01月29日	58,000	2021年04月12日	56,000	连带责任担保	无	无	1.87年	否	否

佛山金御房地产开发有限公司	2021年01月29日	11,130	2021年04月25日	713.75	连带责任担保	无	无	1年	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年01月29日	27,000	2021年04月25日	7,600	连带责任担保	无	有	2年	否	否
杭州科玥商务咨询有限公司	2021年01月29日	38,500	2021年03月28日	34,648.61	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否
荆州祥锦置业有限公司	2021年01月29日	16,533	2021年02月26日	6,513	连带责任担保	无	无	3年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2021年01月29日	142,700	2021年04月21日	142,700	质押	有	无	无	否	否
公司及控股子公司供应链融资	2021年01月29日	1,552.02	2021年04月20日	4,135.44	连带责任担保	无	无	1年	否	否
河南远威置业有限公司	2021年01月14日	125,000	2021年03月21日	109,500	连带责任担保、质押	有	有	3.25年	否	否
绍兴金翎置业有限公司	2021年01月29日	99,450	2021年04月22日	19,992	连带责任担保	无	有	3年	否	否
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	2021年01月29日	120,000	2021年03月16日	56,000	连带责任担保	无	无	4年	否	否
重庆市厚康房地产开发有限公司	2021年01月29日	30,000	2021年05月11日	18,000	连带责任担保	无	有	3年	否	否
贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	2021年01月29日	15,000	2021年05月13日	7,780	连带责任担保	无	无	2年	否	否
重庆金兆禧实业发展有限公司	2021年01月29日	32,500	2021年04月27日	32,340	连带责任担保、抵押、质押	有	无	2年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2021年01月29日	159,000	2021年04月15日	16,590	质押	有	无	2年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2021年01月29日	60,000	2021年05月10日	4,600	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否
控股子公司供应链融资	2021年01月29日	1,667.89	2021年04月15日	18,901.52	连带责任担保	无	无	1.45年	否	否
常州梁悦置业有限公司	2020年02月19日	38,500	2020年03月05日	8,050	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否
南昌茂悦湖置业有限公司	2021年01月29日	20,400	2021年03月03日	11,900	连带责任担保	无	无	3年	否	否
遵义茂骏房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,600	2021年04月27日	10,000	连带责任担保	无	无	2年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2021年01月29日	49,000	2021年06月16日	19,000	连带责任担保	无	有	2年	否	否
宜宾金壺企	2021年01	48,000	2021年06	31,840	连带责任	有	无	1年	否	否

业管理有限公司	月 29 日		月 11 日		担保、质押					
慈溪鑫璨商业广场开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	49,000	2021 年 06 月 23 日	49,000	连带责任担保	无	无	2 年	否	否
重庆骐鼎建设工程有限公司	2021 年 01 月 29 日	5,000	2021 年 06 月 17 日	5,000	连带责任担保	无	有	1 年	否	否
临沂金佩元房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 06 月 14 日	17,000	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
韶关市金烁房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,000	2021 年 06 月 18 日	11,900	连带责任担保、质押	有	无	1.5 年	否	否
达州金科房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	24,500	2021 年 06 月 23 日	23,650	连带责任担保、质押	有	无	1.5 年	否	否
重庆金科景绎房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,000	2021 年 05 月 11 日	18,030	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
湖南金科房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	75,000	2020 年 05 月 12 日	69,407	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否
泸州金泓房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	2,847.8	2021 年 06 月 29 日	2,847.8	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
成都金辰圣嘉酒店管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	900	2021 年 04 月 23 日	810	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	58,000	2021 年 06 月 24 日	18,600	连带责任担保、抵押	有	无	2 年	否	否
沈阳澳源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 06 月 16 日	31,000	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
宜兴科润房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 06 月 17 日	30,900	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
齐河金科产业发展有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,500	2021 年 07 月 09 日	1,600	连带责任担保、抵押	有	有	1 年	否	否
陕西金盛源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	291,360	2021 年 06 月 28 日	35,000	质押	有	无	1.5 年	否	否
常州常骏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	40,000	2021 年 07 月 07 日	35,000	连带责任担保	无	有	3 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2021 年 01 月 29 日	36,000	2021 年 06 月 04 日	35,800	连带责任担保、抵押	有	有	1.6 年	否	否
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	61,600	2021 年 07 月 16 日	55,904.56	连带责任担保	无	无	1.5 年	否	否
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	8,119.41	2021 年 07 月 23 日	8,119.41	连带责任担保	无	有	3 年	否	否
唐山金梁昱	2021 年 01	22,835.	2021 年 07	22,835.84	连带责任	无	有	3 年	否	否

房地产开发 有限公司	月 29 日	84	月 23 日		担保						
郴州弘景房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 04 月 25 日	19,500	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
上饶鸿瑄房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	17,640	2021 年 04 月 21 日	6,213.2	连带责任 担保	无	有	1.5 年	否	否	
金科地产集 团股份有限 公司	2021 年 01 月 29 日	65,047. 5	2021 年 07 月 08 日	14,340	抵押、质 押	有	有	1.5 年	否	否	
荆州金兴房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	33,000	2021 年 06 月 04 日	980	连带责任 担保	无	无	2 年	否	否	
湖州东渡房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	45,500	2021 年 08 月 11 日	34,900	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
天津滨奥置 业有限公司	2021 年 01 月 29 日	24,800	2021 年 06 月 22 日	15,840	连带责任 担保、抵 押	有	无	2 年	否	否	
宜宾市金北 房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	26,000	2021 年 07 月 29 日	12,300	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
宜宾市金北 房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 07 月 29 日	9,000	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
句容亿丰房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	26,000	2021 年 08 月 19 日	25,910	连带责任 担保	无	无	1.58 年	否	否	
郴州弘景房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 08 月 12 日	15,000	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
重庆金科中 俊房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 08 月 30 日	28,000	连带责任 担保、抵 押	有	无	3 年	否	否	
盐城百俊房 地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 08 月 20 日	6,320	连带责任 担保、抵 押、质押	有	无	1 年	否	否	
成都金科展 宏房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	40,000	2021 年 09 月 02 日	40,000	连带责任 担保、质 押	有	无	1 年	否	否	
绍兴金翎置 业有限公司	2021 年 01 月 29 日	32,640	2021 年 08 月 30 日	16,779	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
河南远威置 业有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 09 月 16 日	39,999	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
重庆金悦宇 房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	31,000	2021 年 09 月 18 日	16,000	连带责任 担保	无	有	2 年	否	否	
金科地产集 团武汉有限 公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 09 月 09 日	1,072.47	连带责任 担保	无	无	0.8 年	否	否	
重庆金蒙晟 玥房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	12,000	2021 年 09 月 01 日	5,000	连带责任 担保	无	有	3 年	否	否	
重庆市御临 建筑工程有 限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 10 月 27 日	29,000	连带责任 担保	无	有	1 年	否	否	

南京常俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	23,525	2021年04月14日	9,981.63	质押	有	无	2.5年	否	否
济南俊通房地产开发有限公司	2021年01月29日	110,000	2021年11月15日	50,000	连带责任担保、质押	有	有	3年	否	否
武汉金锦昭房地产开发有限公司	2021年01月29日	100,000	2021年11月16日	24,300	连带责任担保	无	无	3年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	4,000	2021年11月29日	4,000	连带责任担保、抵押	有	无	1.5年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	10,000	2021年08月25日	619.16	连带责任担保	无	无	5年	否	否
控股子公司供应链融资	2021年01月29日	843.31	2021年10月28日	1,841.76	连带责任担保	无	无	1年	否	否
山东爱丽舍置业有限公司	2021年06月16日	165,000	2021年06月17日	81,900	连带责任担保	无	有	3年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年12月20日	20,000	连带责任担保、质押	有	无	1.5年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2021年01月29日	30,000	2021年12月06日	17,820	连带责任担保	无	有	3年	否	否
南宁金盛兴房地产开发有限公司	2021年01月29日	15,300	2021年11月23日	509.75	连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否
常州常骏房地产开发有限公司	2021年01月29日	8,030	2021年12月27日	7,190	连带责任担保	无	无	0.42年	否	否
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年01月29日	650	2021年11月25日	2,300	连带责任担保	无	无	0.75年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	1,995.78	2021年12月15日	1,995.78	连带责任担保	无	无	0.5年	否	否
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	150,000	2021年11月25日	15,584	连带责任担保、抵押	有	无	2年	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2021年01月29日	1,980	2022年01月19日	1,980	连带责任担保	无	有	0.5年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	60,000	2022年02月18日	39,000	抵押、质押	有	无	0.083年	否	否
重庆金科企业管理集团有限公司	2022年01月28日	47,800	2022年03月29日	47,300	抵押、质押	有	无	1年	否	否
云南金科宏图置业有限公司	2022年01月28日	73,200	2021年04月23日	71,200	质押	有	无	2年	否	否
陕西科骏房地产开发有限公司	2022年01月28日	104,000	2021年04月16日	54,020	质押	有	无	1.7年	否	否
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	5,000	2021年12月17日	5,000	质押	有	无	2年	否	否

金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	25,000	2022年04月28日	23,974.8	质押	有	无	1年	否	否
盐城百俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	15,000	2022年04月28日	14,990	连带责任担保、质押	有	无	2年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	64,800	2022年06月30日	58,320	质押	有	无	1年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司、佛山金御房地产开发有限公司、贵阳花溪金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	78,095	2022年04月21日	21,201.16	质押	有	无	无	否	否
重庆金科星聚置业有限公司	2022年01月28日	55,840	2021年07月30日	19,430	抵押、质押	有	无	无	否	否
太原金科展辰房地产开发有限责任公司	2022年01月28日	10,000	2022年05月28日	8,000	连带责任担保	无	无	0.5年	否	否
常德市宏韵房地产开发有限公司	2022年01月28日	14,000	2021年03月26日	7,975	质押	有	无	1年	否	否
南宁金晟铭房地产开发有限公司	2022年01月28日	130,000	2021年06月01日	101,390	连带责任担保	无	无	无	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)				752,385.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					281,465.96
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)				9,338,314.64	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					4,718,484.62
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)				1,258,369.73	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					732,667.96
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)				12,266,368.24	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					6,517,405.74
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										174.42%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										6,517,405.74
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										6,517,405.74
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)					根据央行、银保监会“区分项目风险与房企风险, 不盲目抽贷、断贷、压贷、不搞一刀切”的监管精神, 针对上述公司提供担保的部分融资, 公司一方面与各合作金融机构积极争取新增融资投放置换部分存量融资, 另一方面协商调整存量融资还款节奏和期限。上述公司提供担保的融资, 如不能协商解决到期债务的存量置换或期限调整, 公司可能需承担担保责任的。					

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用
---------------------	-----

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 1、减资并修改《公司章程》事宜

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

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

### 2、部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份事宜

报告期内，公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的高度认可，自愿增持公司股份。计划自股份增持计划披露之日起3个月内以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计人民币不低于500万元，且不超过1,000万元。截至本报告日，上述人员尚未实施股份增持。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	28,405,324	0.53%				-807,500	-807,500	27,597,824	0.52%
3、其他内资持股	28,405,324	0.53%				-807,500	-807,500	27,597,824	0.52%
境内自然人持股	28,405,324	0.53%				-807,500	-807,500	27,597,824	0.52%
二、无限售条件股份	5,311,310,492	99.47%				807,500	807,500	5,312,117,992	99.48%
1、人民币普通股	5,311,310,492	99.47%				807,500	807,500	5,312,117,992	99.48%
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

本报告期内，公司原高级管理人员辞去职务，其所持有人的公司股份在六个月后解除限售股份锁定。

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

公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为 42,697,900 股，约占公司总股本的 0.80%，交易总金额 189,976,868.40 元（不含交易费用）。公司于 2022 年 7 月 11 日召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于终止回购部分社会公众股份的议案》，同意终止回购部分社会公众股份。独立董事就此事项发表了同意的独立意见。根据相关法律法规及《公司章程》的相关规定，本次回购股份方案终止事项在董事会决策范围内，无需提交公司股东大会审议。

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
李华	3,230,000	807,500	0	2,422,500	李华先生辞去执行副总裁兼财务负责人职务后，其所持有公司股份的 25%在辞职之日起六个月后解除锁定。	2022-5-12
合计	3,230,000	807,500	0	2,422,500	--	--

## 二、证券发行与上市情况

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								
2022 年公开发行公司债券(第一期)	2022 年 2 月 16 日	8.00%	15,000,000	2022 年 2 月 22 日	15,000,000	2026 年 2 月 17 日	深交所、巨潮资讯网	2022 年 2 月 15 日

报告期内证券发行情况的说明

无

## 三、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	171,335	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况
							股份状态 数量
黄红云	境内自然人	10.51%	561,419,979	-25,067,300		561,419,979	质押 361,950,000
广东弘敏企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	9.00%	480,581,582	-109,553,132		480,581,582	质押 480,581,582
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	6.24%	333,306,765	-53,529,300		333,306,765	质押 141,420,000
重庆虹淘文化传媒有限公司	境内非国有法人	4.96%	264,875,700	-106,794,300		264,875,700	
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	0		221,131,214	
香港中央结算有限公司	境外法人	3.49%	186,447,127	81,978,910		186,447,127	
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	0		137,500,000	
阳光人寿保险股份有限公司一万	其他	2.40%	128,020,000	0		128,020,000	

能保险产品							
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	1.53%	81,528,105	0		81,528,105	
重庆国际信托股份有限公司	境内国有法人	1.00%	53,490,298	8,000,000		53,490,298	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，上述股东中，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100% 股权，黄红云为公司实际控制人，黄红云、金科控股与红星家具、广东弘敏为一致行动人；陶虹遐、虹淘公司与黄红云、金科控股已经解除一致行动关系；阳光人寿保险股份有限公司一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。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用						
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
黄红云	561,419,979	人民币普通股	561,419,979				
广东弘敏企业管理咨询有限公司	480,581,582	人民币普通股	480,581,582				
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	333,306,765	人民币普通股	333,306,765				
重庆虹淘文化传媒有限公司	264,875,700	人民币普通股	264,875,700				
金科地产集团股份有限公司一第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214				
香港中央结算有限公司	186,447,127	人民币普通股	186,447,127				
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				
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				
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	81,528,105	人民币普通股	81,528,105				
重庆国际信托股份有限公司	53,490,298	人民币普通股	53,490,298				
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，上述股东中，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100% 股权，黄红云为公司实际控制人，黄红云、金科控股与红星家具、广东弘敏为一致行动人；陶虹遐、虹淘公司与黄红云、金科控股已经解除一致行动关系；阳光人寿保险股份有限公司一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）	股东金科控股通过普通账户持有本公司股份 143,696,430 股，通过信用证券账户持有本公司股份 189,610,335 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 561,419,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股；股东金科地产集团股份有限公司一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。						

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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2021 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
2019年公开发行公司债券(第二期)	19金科03	112924	2019年7月4日	2019年7月8日	2023年7月8日	69,615.39	6.00%	本期债券不计复利,存续期前三年(含)每年付息一次,自第四年初开始分期还本,分期还本对应的利息随本金一起支付。	深交所
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18日	2020年2月20日	2023年2月20日	968.20	6.00%	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。	
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18日	2020年2月20日	2025年2月20日	40,000.00	6.30%	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。	
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26日	2020年5月28日	2023年5月28日	112,500.00	5.00%	本期债券不计复利,存续期前两年(含)每年付息一次,自第三年初开	

								始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。
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 26 日	2020 年 5 月 28 日	2025 年 5 月 28 日	45,000.00	5.60%	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。
2021 年公开发行公司债券（第一期）	21 金科 01	149371	2021 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 28 日	2025 年 1 月 28 日	75,000.00	6.20%	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。
2021 年公开发行公司债券（第二期）	21 金科 03	149388	2021 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	220,000.00	6.30%	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。
2021 年公开发行公司债券（第三期）	21 金科 04	149495	2021 年 6 月 23 日	2021 年 6 月 24 日	2025 年 6 月 24 日	100,000.00	6.30%	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。
2022 年公开发行公司债券（第一期）	22 金科 01	149803	2022 年 2 月 16 日	2022 年 2 月 17 日	2026 年 2 月 17 日	150,000.00	8.00%	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。
投资者适当性安排（如有）	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、21 金科 04 和 22 金科 01；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）规定的专业投资者中的机构投资者，持有债券的其他投资者可以选择卖出或者继续持有。							
适用的交易机制	深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（“双边挂牌”）							
是否存在终止上市交易的风险（如	否							

有) 和应对措施	
----------	--

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

**19金科03:** 发行人有权决定是否在“19金科03”存续期的第2年末调整“19金科03”的票面利率。发行人已于“19金科03”存续期的第2年末前的第25个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19金科03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告,“19金科03”债券存续期后1年的票面利率调整为6.00%。发行人发出关于是否调整“19金科03”票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在“19金科03”的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整,“19金科03”的回售登记期为2021年6月9日至2021年6月16日,“19金科03”部分持有人选择在回售登记期内回售,回售行权日为2021年7月8日,回售规模为88,384.61万元,回售后本期债券存续余额为69,615.39万元。

“19金科03”于2022年7月1日至2022年7月4日召开2022年第一次债券持有人会议,会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于修改宽限机制适用情形的议案》和《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

**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。发行人已于“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,发行人决定不调整本期债券的票面利率,即“20金科01”债券存续期后1年的票面利率为6.00%。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期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整。“20金科01”的回售登记期为2022年1月17日至2022年1月21日,“20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2022年2月21日,回售规模为189,031.80万元,回售后本期债券存续余额为968.20万元。本期债券投资者保护条款未触发。

**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,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20金科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期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整。截至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。本期债券投资者保护条款未触发。

**20金科03:** 发行人有权决定是否在“20金科03”存续期的第2年末调整“20金科03”的票面利率。发行人已于“20金科03”存续期的第2年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20金科03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整本期债券的票面利率，即“20金科03”债券存续期后2年的票面利率为5.00%。发行人发出关于是否调整“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期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

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

**20金科04:** 发行人有权决定是否在“20金科04”存续期的第3年末调整“20金科04”的票面利率。发行人将于“20金科04”存续期的第3年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20金科04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20金科04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20金科04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。截至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。本期债券投资者保护条款未触发。

**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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21金科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期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。截至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。本期债券投资者保护条款未触发。

**21金科03:** 发行人有权决定是否在“21金科03”存续期的第2年末调整“21金科03”的票面利率。发行人将于“21金科03”存续期的第2年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21金科03”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21金科03”票面利率及调整幅度的公

告后，债券持有人有权选择在“21金科03”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。截至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。本期债券投资者保护条款未触发。

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

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

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司已发行且尚在存续的公司债券（除展期债券外），均无担保。偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状和执行情况如下：

**18金科01：**于2022年2月9日完成2022年付息及兑付工作。

**19金科03：**于2022年7月1日至2022年7月4日召开2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，调整后的本期债券分期偿付计息期间安排如下：（1）2022年7月8日，支付全部本金的10%以及全部本金自2021年7月8日（含）至2022年7月8日（不含）期间利息；（2）2022年9月8日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年7月8日（含）至

2022年9月8日（不含）期间利息；（3）2022年10月8日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年7月8日（含）至2022年10月8日（不含）期间利息；（4）2023年7月8日，支付剩余全部本金以及该部分本金自2022年7月8日（含）至2023年7月8日（不含）期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）；并将南宁金泓耀房地产开发有限公司将其持有的贵港市碧享房地产开发有限公司39%股权质押给“19金科03”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“19金科03”债券的质押增信。“19金科03”已于2022年7月8日完成第一次分期偿付工作。

**20金科01：**于2022年2月21日完成2022年付息工作及189,031.80万元本金回售工作。

**20金科02：**于2022年2月21日完成2022年付息工作。

**20金科03：**于2022年5月26日至2022年5月27日召开2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，调整后的本期债券分期偿付计息期间安排如下：（1）2022年6月2日，支付全部本金的10%以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2022年6月2日（不含）期间利息；（2）2022年7月28日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2022年7月28日（不含）期间利息；（3）2022年8月28日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2022年8月28日（不含）期间利息；（4）2022年11月28日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2022年11月28日（不含）期间利息；（5）2023年2月28日，支付全部本金的5%以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2023年2月28日（不含）期间利息；（6）2023年5月28日，支付剩余全部本金以及该部分本金自2022年5月28日（含）至2023年5月28日（不含）期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）；并将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司（发行人全资子公司）70%的股权、“长沙金科集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司（发行人全资子公司）30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“20金科03”债券的质押增信。“20金科03”已于2022年5月28日完成2022年付息工作，于2022年6月2日完成第一次分期偿付，于2022年7月28日完成第二次分期偿付。

**20金科04：**于2022年5月30日完成2022年付息工作。

**21金科01：**于2022年1月28日完成2022年付息工作。

**21金科03：**于2022年3月4日完成2022年付息工作。

**21金科04：**于2022年6月24日完成2022年付息工作。

**22金科01：**报告期内尚未开始付息兑付工作。

因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，“19金科03”和“20金科03”本金利息已展期并增加项目公司的股权增信。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	102001441.IB	2020 年 7 月 28 日	2020 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 30 日	100,000	5.58%	本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。	全国银行间债券市场
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 金科地产 MTN002	102001614.IB	2020 年 8 月 21 日	2020 年 8 月 25 日	2024 年 8 月 25 日	100,000	5.48%	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。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	102100601.IB	2021 年 3 月 30 日	2021 年 3 月 31 日	2025 年 3 月 31 日	50,000	6.30%	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。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 金科地产 SCP003	012103505.IB	2021 年 9 月 22 日	2021 年 9 月 23 日	2023 年 3 月 17 日	100,000	6.80%	本期债券不计复利，原到期日分配全额到期利息，本金将在原定兑付日后 270 天兑付，利随本清。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	012105496.IB	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	2022 年 9 月 19 日	80,000	6.80%	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。
投资者适当性安排（如有）			仅限于全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）					
适用的交易机制			在全国银行间债券市场流通转让					
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否					

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

**20金科地产MTN001：**发行人有权决定是否在“20金科地产MTN001”存续的第2年末调整本期中期票据后2年的票面利率，发行人已于本期中期票据第2个计息年度付息日前20个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告，发行人决定不调整本期中期票据的票面利率，即“20金科地产MTN001”债券存续期后2年的票面利率维持为5.58%。发行人发出关于是否调整“20金科地产MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在“20金科地产MTN001”投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。

“20金科地产MTN001”于2022年7月22日召开2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》和《关于变更“20金科地产MTN001”发行条款的议案》，《关于取消“应急事件”、“交叉保护条款”、“事先承诺条款”以及“控制权变更条款”相关义务的议案》未获得持有人会议表决通过。

**20金科地产MTN002：**发行人有权决定是否在“20金科地产MTN002”存续的第2年末调整本期中期票据后2年的票面利率，发行人已于本期中期票据第2个计息年度付息日前20个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告，发行人决定不调整本期中期票据的票面利率，即“20金科地产MTN002”债券存续期后2年的票面利率维持为5.48%。发行人发出关于是否调整“20金科地产MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在“20金科地产MTN001”投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。

“20金科地产MTN002”于2022年8月17日召开2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》和《关于变更“20金科地产MTN002”发行条款的议案》，《关于取消“应急事件”、“交叉保护条款”、“事先承诺条款”以及“控制权变更条款”相关义务的议案》未获得持有人会议表决通过。

**21金科地产MTN001：**发行人有权决定是否在“21金科地产MTN001”存续的第2年末调整本期中期票据后2年的票面利率，发行人将于本期中期票据第2个计息年度付息日前20个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期中期票据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金科地产MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在“21金科地产MTN001”投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。截至到本报告批准报出日，本期中期票据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。本期债券投资者保护条款未触发。

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

**20金科地产MTN001：**于2022年7月22日召开2022年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“20金科地产MTN001”发行条款的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）2022年7月30日按照原票面利率支付本期中期票据自2021年7月30日（含）至2022年7月30日（不含）期间的利息；（2）2022年8月30日兑付1亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2022年8月30日（不含）期间对应利息；（3）2022年9月30日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2022年9月30日（不含）期间对应利息；（4）2022年10月30日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2022年10月30日（不含）期间对应利息；（5）2023年1月30日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2023年1月30日（不含）期间对应利息；（6）2023年4月30日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2023年4月30日（不含）期间对应利息；（7）2023年7月30日兑付7亿元本金及该部分本金自2022年7月30日（含）至2023年7月30日（不含）期间对应利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）；并将“宜昌云玺台项目”的项目公司宜昌金宏房地产开发有限公司49%的股权、“南昌博翠天下项目”的项目公司江西中农房投资置业有限公司33%的股权以及前述股权对应的全部收益为“20金科地产MTN001”提供质押担保。2022年7月30日公司已按时足额完成“20金科地产MTN001”自2021年7月30日（含）至2022年7月30日（不含）期间的利息兑付工作。

**20金科地产MTN002：**于2022年8月17日召开2022年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“20金科地产MTN002”发行条款的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）2022年8月25日按照原票面利率支付本期中期票据自2021年8月25日（含）至2022年8月25日（不含）期间的利息；（2）2022年9月25日

兑付1亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2022年9月25日（不含）期间对应利息；（3）2022年10月25日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2022年10月25日（不含）期间对应利息；（4）2022年11月25日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2022年11月25日（不含）期间对应利息；（5）2023年2月25日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2023年2月25日（不含）期间对应利息；（6）2023年5月25日兑付0.5亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2023年5月25日（不含）期间对应利息；（7）2023年8月25日兑付7亿元本金及该部分本金自2022年8月25日（含）至2023年8月25日（不含）期间对应利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）；并将“宜昌云玺台项目”的项目公司宜昌金宏房地产开发有限公司49%的股权、“南昌博翠天下项目”的项目公司江西中农房投资置业有限公司33%的股权以及前述股权对应的全部收益为“20金科地产MTN001”提供质押担保。2022年8月25日公司已按时足额完成“20金科地产MTN002”自2021年8月25日（含）至2022年8月25日（不含）期间的利息兑付工作。

**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。2022年3月31日公司已按时足额完成“21金科地产MTN001”2022年利息的兑付工作。

**21金科地产SCP003：**于2022年6月30日召开2022年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“21金科地产SCP003”兑付方案的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）“21金科地产SCP003”原定本金兑付日为2022年6月20日，现展期270天至2023年3月17日；（2）“21金科地产SCP003”原定付息日为2022年6月20日，现调整为：2022年6月20日支付本期超短期融资券自2021年9月23日（含）至2022年6月20日（不含）期间的利息；2023年3月17日支付本期超短期融资券自2022年6月20日（含）至2023年3月17日（不含）期间的利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）；（3）展期期间票面利率保持不变，仍为6.80%；并将子公司南宁金泓耀房地产开发有限公司将持有的贵港市碧享房地产开发有限公司60%股权及前述股权对应的全部收益为“21金科地产SCP003”提供质押担保。发行人于2022年6月20日按原票面利率即6.8%向全体持有人分配自2021年9月23日（含）至2022年6月20日（不含）期间的利息。

**21金科地产SCP004：**期限270天，到期一次还本付息，报告期内暂未发生付息兑付情形。

因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，“20金科地产MTN001”、“20金科地产MTN002”和“21金科地产SCP003”本金已展期并增加项目公司的股权增信。

#### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	124.42%	132.18%	-7.76%
资产负债率	78.80%	79.07%	-0.27%
速动比率	34.11%	37.22%	-3.11%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-166,159.39	396,222.95	-141.94%
EBITDA 全部债务比	1.82%	9.88%	-8.06%
利息保障倍数	0.40	2.05	-80.49%
现金利息保障倍数	4.74	1.89	150.79%
EBITDA 利息保障倍数	0.46	2.09	-77.99%
贷款偿还率	96.06%	100%	-3.94%
利息偿付率	96.98%	100%	-3.02%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	21,181,394,145.47	28,908,126,226.31
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	89,877,229.52	119,369,469.97
应收账款	2,734,646,992.80	2,925,586,948.72
应收款项融资		
预付款项	9,393,456,105.37	9,158,593,142.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,917,023,758.13	38,793,982,192.52
其中：应收利息		
应收股利	8,750,000.00	8,750,000.00
买入返售金融资产		
存货	208,267,673,604.91	228,114,817,104.95
合同资产	1,055,011,729.99	1,110,383,679.53
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,755,267,522.27	9,941,459,746.87
流动资产合计	288,394,351,088.46	319,072,318,511.09
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资	147,681,927.90	180,318,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,787,787,196.94	25,737,498,211.19
其他权益工具投资	2,258,200,161.81	2,467,212,091.20
其他非流动金融资产	63,000,000.00	
投资性房地产	15,234,964,526.75	15,194,480,356.55
固定资产	3,126,134,766.25	3,213,002,372.25
在建工程	44,397,131.23	37,463,993.88
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	395,733,062.58	412,616,638.94
无形资产	255,023,662.66	195,454,655.00
开发支出		
商誉	642,491,253.82	421,074,639.74
长期待摊费用	85,482,187.70	84,543,071.51
递延所得税资产	4,640,571,908.88	4,119,211,576.98
其他非流动资产	146,787,573.95	226,666,807.91
非流动资产合计	50,828,255,360.47	52,289,542,415.15
资产总计	339,222,606,448.93	371,361,860,926.24
流动负债：		
短期借款	3,505,540,674.59	4,714,247,812.29
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	8,966,243,019.25	8,635,320,028.75
应付账款	22,021,741,505.13	26,975,889,538.25
预收款项	47,118,050.79	51,685,812.61
合同负债	114,669,062,640.45	124,649,514,452.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	736,409,111.30	790,864,653.25
应交税费	4,584,732,258.46	4,420,973,282.16
其他应付款	36,055,513,933.59	34,733,597,712.55
其中：应付利息		
应付股利	114,429,328.00	203,558,247.66
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	32,548,660,446.14	27,963,244,365.93
其他流动负债	8,648,475,726.01	8,457,235,403.39
流动负债合计	231,783,497,365.71	241,392,573,061.90
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,350,853,612.88	41,435,302,402.47
应付债券	4,911,204,841.85	7,574,592,113.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	352,721,863.16	346,421,378.95
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	270,626,528.71	276,009,025.78
递延所得税负债	2,603,772,285.72	2,604,703,650.31
其他非流动负债	42,233,403.82	
非流动负债合计	35,531,412,536.14	52,237,028,570.62
负债合计	267,314,909,901.85	293,629,601,632.52
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	4,112,380,000.00	4,148,380,000.00
其中：优先股		
永续债	4,112,380,000.00	4,148,380,000.00
资本公积	6,741,334,946.94	6,610,374,577.81
减：库存股	211,667,605.80	211,667,605.80
其他综合收益	2,575,290,266.26	2,398,034,787.14
专项储备		
盈余公积	2,319,298,462.55	2,341,506,697.21
一般风险准备		
未分配利润	16,490,437,774.03	18,291,284,538.95
归属于母公司所有者权益合计	37,366,789,659.98	38,917,628,811.31
少数股东权益	34,540,906,887.10	38,814,630,482.41
所有者权益合计	71,907,696,547.08	77,732,259,293.72
负债和所有者权益总计	339,222,606,448.93	371,361,860,926.24

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	80,166,573.52	89,589,250.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,671,791.48	2,104,391.34

应收款项融资		
预付款项	12,080,222.67	36,493,627.70
其他应收款	120,212,665,090.50	117,761,059,203.24
其中：应收利息		
应收股利	2,065,428,383.47	1,586,448,383.47
存货	49,216,572.20	55,733,906.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,525.86	3,150,782.17
流动资产合计	120,356,802,776.23	117,948,131,162.00
非流动资产：		
债权投资	131,513,400.00	135,863,400.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	27,129,873,307.82	28,868,890,602.15
其他权益工具投资	2,257,200,000.00	2,257,200,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		13,142,000.00
固定资产	18,569,980.04	20,876,150.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	29,185,080.13	36,635,641.75
无形资产	1,679,446.56	2,276,289.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,166,366.46	14,083,707.88
递延所得税资产	973,484,525.99	876,199,015.53
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	30,559,672,107.00	32,230,166,806.56
资产总计	150,916,474,883.23	150,178,297,968.56
流动负债：		
短期借款	337,649,491.18	337,755,529.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,646,823.23	12,833,856.17
预收款项		
合同负债	985,525.39	997,010.31
应付职工薪酬	486,978,045.52	419,533,849.71
应交税费	345,716,591.48	341,839,564.25

其他应付款	101,038,460,069.02	98,442,994,588.86
其中：应付利息		
应付股利		52,765,216.88
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,945,070,756.27	11,590,275,518.68
其他流动负债	3,211,830,100.13	3,052,591,341.41
流动负债合计	117,379,337,402.22	114,198,821,258.39
非流动负债：		
长期借款	426,500,000.00	688,880,000.00
应付债券	4,907,204,841.85	7,331,392,113.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	26,548,465.07	25,114,756.82
长期应付款	5,334,340.00	5,334,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债		6,662,428.29
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,365,647,021.63	8,057,443,012.93
负债合计	122,744,984,423.85	122,256,264,271.32
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	4,112,380,000.00	4,148,380,000.00
其中：优先股		
永续债	4,112,380,000.00	4,148,380,000.00
资本公积	6,381,414,548.71	6,371,836,385.49
减：库存股	211,667,605.80	211,667,605.80
其他综合收益	-1,042,582.76	614,732.40
专项储备		
盈余公积	2,448,620,817.58	2,448,620,817.58
未分配利润	10,102,069,465.65	9,824,533,551.57
所有者权益合计	28,171,490,459.38	27,922,033,697.24
负债和所有者权益总计	150,916,474,883.23	150,178,297,968.56

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	31,322,184,135.44	43,973,469,323.41
其中：营业收入	31,322,184,135.44	43,973,469,323.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	33,130,448,722.34	39,171,346,983.89
其中：营业成本	29,371,143,522.47	35,115,825,874.55

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	398,367,025.61	894,192,169.19
销售费用	1,215,861,760.54	1,202,929,122.73
管理费用	1,372,842,250.83	1,637,424,152.57
研发费用	22,596,467.59	40,596,870.28
财务费用	749,637,695.30	280,378,794.57
其中：利息费用	796,706,167.31	537,787,548.27
利息收入	201,749,709.83	342,341,093.31
加：其他收益	72,106,777.04	137,347,494.36
投资收益（损失以“-”号填列）	123,440,681.17	645,083,953.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-155,153,276.22	272,111,192.68
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）	-3,533,117.50	574,026,495.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-28,089,594.36	2,747,973.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-182,662,400.14	-424,506.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-7,247,976.04	-369,591.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,834,250,216.73	6,160,534,158.15
加：营业外收入	135,275,416.86	61,079,556.62
减：营业外支出	61,177,044.42	73,696,838.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,760,151,844.29	6,147,916,876.66
减：所得税费用	-495,548,489.07	1,281,606,130.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,264,603,355.22	4,866,310,746.06
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,264,603,355.22	4,866,310,746.06
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-1,436,910,819.70	3,705,411,211.40
2. 少数股东损益	172,307,464.48	1,160,899,534.66
六、其他综合收益的税后净额	177,255,479.12	183,185,548.49
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	177,255,479.12	181,390,763.53
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	178,912,794.28	-122,838,433.12
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	178,912,794.28	-122,838,433.12
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	-1,657,315.16	304,229,196.65
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,042,582.76	
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	-614,732.40	304,229,196.65
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,794,784.96
七、综合收益总额	-1,087,347,876.10	5,049,496,294.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,259,655,340.58	3,886,801,974.93
归属于少数股东的综合收益总额	172,307,464.48	1,162,694,319.62
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.30	0.67
(二) 稀释每股收益	-0.30	0.67

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：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	163,636,503.67	27,452,570.49
减：营业成本	32,182,299.39	154,151.10
税金及附加	1,461,758.29	3,365,095.85
销售费用	12,161,796.01	123,610.47
管理费用	158,501,236.18	113,302,012.02
研发费用		
财务费用	273,431,633.40	93,515,201.40
其中：利息费用	809,505,481.50	946,861,833.36

利息收入	648,882,887.38	867,814,225.87
加：其他收益	1,615,228.44	3,652,828.15
投资收益（损失以“-”号填列）	623,900,229.33	2,000,762,746.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,919,202.77	-13,926,604.71
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）	-3,533,117.50	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	640,137.72	-4,254,317.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-61,873.57	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	308,458,384.82	1,817,153,756.33
加：营业外收入	200,617.00	1,376,859.09
减：营业外支出	123,775.87	42,228.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	308,535,225.95	1,818,488,386.50
减：所得税费用	-102,887,791.64	43,332,032.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	411,423,017.59	1,775,156,354.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	411,423,017.59	1,775,156,354.04
（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	-1,657,315.16	-122,838,433.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-122,838,433.12
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		-122,838,433.12
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	-1,657,315.16	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,042,582.76	
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		

5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	-614,732.40	
六、综合收益总额	409,765,702.43	1,652,317,920.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	27,629,041,741.98	53,992,015,889.93
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	1,856,648,585.52	9,929,960.85
收到其他与经营活动有关的现金	6,513,799,777.90	21,966,802,965.86
经营活动现金流入小计	35,999,490,105.40	75,968,748,816.64
购买商品、接受劳务支付的现金	13,175,713,996.62	36,327,928,506.03
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	2,697,024,114.73	4,032,843,893.78
支付的各项税费	2,302,340,366.33	3,447,175,183.68
支付其他与经营活动有关的现金	9,094,667,772.01	29,646,481,470.53
经营活动现金流出小计	27,269,746,249.69	73,454,429,054.02
经营活动产生的现金流量净额	8,729,743,855.71	2,514,319,762.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	218,175,512.24	295,256,211.66
取得投资收益收到的现金	22,159,500.13	1,648,678.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,228,926.42	7,227,503.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	302,878,753.41	1,066,305,349.24
收到其他与投资活动有关的现金	274,780,132.53	448,386,875.00
投资活动现金流入小计	819,222,824.73	1,818,824,618.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,794,430.63	88,179,189.28
投资支付的现金	177,523,600.00	2,162,596,383.76

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	209,792,804.88	1,625,598,219.49
支付其他与投资活动有关的现金	1,423,922,766.18	195,446,200.00
投资活动现金流出小计	1,829,033,601.69	4,071,819,992.53
投资活动产生的现金流量净额	-1,009,810,776.96	-2,252,995,374.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	46,240,134.62	1,988,416,239.71
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	46,240,134.62	1,988,416,239.71
取得借款收到的现金	3,532,774,212.04	34,771,997,517.80
收到其他与筹资活动有关的现金	309,550,615.19	2,514,261,527.24
筹资活动现金流入小计	3,888,564,961.85	39,274,675,284.75
偿还债务支付的现金	15,853,142,190.61	39,353,634,182.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,919,228,679.60	4,627,102,351.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	205,671,225.21	409,826,136.96
支付其他与筹资活动有关的现金	545,926,109.13	1,829,979,969.19
筹资活动现金流出小计	19,318,296,979.34	45,810,716,503.01
筹资活动产生的现金流量净额	-15,429,732,017.49	-6,536,041,218.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,467,821.11	-31,869,778.34
五、现金及现金等价物净增加额	-7,683,331,117.63	-6,306,586,608.30
加：期初现金及现金等价物余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
六、期末现金及现金等价物余额	19,961,920,315.20	36,401,035,639.99

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	3,503,494.02	3,706,753.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,851,995,565.22	148,673,827,614.65
经营活动现金流入小计	4,855,499,059.24	148,677,534,368.20
购买商品、接受劳务支付的现金		141,363.15
支付给职工以及为职工支付的现金	30,524,301.32	147,435,915.61
支付的各项税费	2,072,694.48	25,106,446.69
支付其他与经营活动有关的现金	2,375,953,071.05	148,503,543,419.38
经营活动现金流出小计	2,408,550,066.85	148,676,227,144.83
经营活动产生的现金流量净额	2,446,948,992.39	1,307,223.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,350,000.00	58,463,918.45
取得投资收益收到的现金	1,041,707.81	648,060,119.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,391,707.81	706,524,038.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,618.58
投资支付的现金	30,000,000.00	3,137,772,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	30,000,000.00	3,137,783,518.58
投资活动产生的现金流量净额	-24,608,292.19	-2,431,259,480.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	11,901,014,815.91
收到其他与筹资活动有关的现金	9,550,615.19	2,270,860,000.00
筹资活动现金流入小计	1,509,550,615.19	14,171,874,815.91
偿还债务支付的现金	3,342,398,000.00	10,034,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	609,168,596.84	1,201,021,457.05
支付其他与筹资活动有关的现金	9,705,500.00	171,196,990.36
筹资活动现金流出小计	3,961,272,096.84	11,406,438,447.41
筹资活动产生的现金流量净额	-2,451,721,481.65	2,765,436,368.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,034.13	14,092,642.22
五、现金及现金等价物净增加额	-29,369,747.32	349,576,753.95
加：期初现金及现金等价物余额	29,585,046.06	1,921,453,219.83
六、期末现金及现金等价物余额	215,298.74	2,271,029,973.78

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14		2,341,506,697.21		18,291,284,538.95		38,917,628,811.31	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14		2,341,506,697.21		18,291,284,538.95		38,917,628,811.31	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-36,000,000.00		130,960,369.13		177,255,479.12		-22,208,234.66		-1,800,846,764.92		-1,550,839,151.33	-4,273,723,595.31	-5,824,562,746.64
（一）综							177,255,479.12				-1,436,910,819.70		-1,259,655,340.58	172,307,464.48	-1,087,347,876.10

合收益总额																		
(二) 所有者投入和减少资本			-36,000,000.00		130,960,369.13									94,960,369.13	-3,517,436,923.10			-3,422,476,553.97
1. 所有者投入的普通股															-3,517,436,923.10			-3,517,436,923.10
2. 其他权益工具持有者投入资本			-36,000,000.00											-36,000,000.00				-36,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他					130,960,369.13									130,960,369.13				130,960,369.13
(三) 利润分配														-133,887,103.51	-133,887,103.51	-928,594,136.69		-1,062,481,240.20
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配														-133,887,103.51	-133,887,103.51	-928,594,136.69		-1,062,481,240.20
4. 其他																		
(四) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资																		

本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他								-22,208,234.66		-230,048,841.71		-252,257,076.37		-252,257,076.37	
四、本期末余额	5,339,715,816.00		4,112,380,000.00		6,741,334,946.94	211,667,605.80	2,575,290,266.26		2,319,298,462.55		16,490,437,774.03		37,366,789,659.98	34,540,906,887.10	71,907,696,547.08

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收	专	盈余公积	一	未分配利润	其	小计				

		优先股	永续债	其他		益	项储备		般风险准备		他				
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	187,147,480.80	-68,421,536.04		418,855,181.43		474,393,816.73		1,995,572,457.81	2,238,352,639.54	4,233,925,097.35
（一）综合收益总额							-68,421,536.04				3,600,569,271.89		3,532,147,735.85	3,044,454,972.51	6,576,602,708.36
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	188,092,480.80							1,169,799,995.69	108,513,505.86	1,278,313,501.55
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.80							-188,092,480.80	108,513,505.86	-79,578,974.94

2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00									2,006,610,000.00		2,006,610,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-648,717,523.51							-648,717,523.51		-648,717,523.51
(三) 利润分配						-945,000.00		413,241,512.81		-3,176,698,472.77		-2,762,511,959.96	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79
1. 提取盈余公积								413,241,512.81		-413,241,512.81				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配						-945,000.00				-2,763,456,959.96		-2,762,511,959.96	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														

4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他							5,613,668.62		50,523,017.61		56,136,686.23			56,136,686.23	
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14		2,341,506,697.21		18,291,284,538.95		38,917,628,811.31	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40		2,448,620,817.58	9,824,533,551.57		27,922,033,697.24
加：会计政策变更												

前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40		2,448,620,817.58	9,824,533,551.57		27,922,033,697.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-36,000,000.00		9,578,163.22		-1,657,315.16			277,535,914.08		249,456,762.14
（一）综合收益总额							-1,657,315.16			411,423,017.59		409,765,702.43
（二）所有者投入和减少资本			-36,000,000.00		9,578,163.22							-26,421,836.78
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			-36,000,000.00									-36,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					9,578,163.22							9,578,163.22
（三）利润分配										-133,887,103.51		-133,887,103.51
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-133,887,103.51		-133,887,103.51
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	5,339,715,816.00		4,112,380,000.00		6,381,414,548.71	211,667,605.80	-1,042,582.76		2,448,620,817.58	10,102,069,465.65		28,171,490,459.38

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	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		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
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	187,147,480.80	-4,846,392.04		396,400,506.94	804,147,602.48		3,013,056,035.09
（一）综合收益总额							-4,846,392.04			4,132,415,128.08		4,127,568,736.04
（二）所有者投入			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	188,092,480.80						1,816,409,317.71

和减少资本												
1. 所有者投入的普通股					188,092,480.80							-188,092,480.80
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00									2,006,610,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-2,108,201.49							-2,108,201.49
(三) 利润分配					-945,000.00			413,241,512.81	-3,176,698,472.77			-2,762,511,959.96
1. 提取盈余公积								413,241,512.81	-413,241,512.81			
2. 对所有者（或股东）的分配					-945,000.00				-2,763,456,959.96			-2,762,511,959.96
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他								-16,841,005.87	-151,569,052.83			-168,410,058.70
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00	6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40	2,448,620,817.58	9,824,533,551.57				27,922,033,697.24

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年 1—6 月

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，注册地位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2022 年 6 月 30 日，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 27,597,824 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,312,117,992 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 and 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。产品/提供的劳务主要有：房地产销售、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 2022 年 8 月 29 日第十一届董事会第二十五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（以下简称重庆金科）、金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）等 974 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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：本公司根据实际经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、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并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

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

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
应收商业承兑汇票		

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		期信用损失率，计算预期信用损失
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，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来款组合		
应收账款——房屋销售应收款组合		
应收账款——物业服务应收款组合		
应收账款——其他业务应收款组合		
合同资产——政府工程组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——联营、合营企业工程组合		
合同资产——保证金		
合同资产——其他组合		

## 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
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
客户关系	10

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. 公司作为承租人

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

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

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

### (1) 使用权资产

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

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

### (2) 租赁负债

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

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

## 2. 公司作为出租人

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

### (1) 经营租赁

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

### (2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3. 售后租回

#### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

#### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### (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

##### (1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

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

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

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

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

### (二) 税收优惠

根据国家发展和改革委员会颁布的《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、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 50 家子公司 2022 年 1-6 月企业所得税按 15% 的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）规定，高驰国际设计有限公司、重庆天智慧启科技有限公司、重庆源昊装饰工程有限公司于 2022 年度适用 15% 企业所得税税率。

### （三）其他

1. 按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科服务）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 8.25% 所得税税率。

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

## 五、合并财务报表项目注释

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	61,620.34	56,155.53
银行存款[注]	19,961,858,694.86	27,645,195,277.30
其他货币资金	1,219,473,830.27	1,262,874,793.48
合 计	21,181,394,145.47	28,908,126,226.31
其中：存放在境外的款项总额	10,277,852.32	1,057,160,551.01

[注]截至 2022 年 6 月 30 日，银行存款余额中包含预售监管资金 12,724,957,580.76 元，该预售监

管资金可根据项目具体情况，在符合《预售资金监管办法》相关条件下用于支付项目工程款、税费、贷款本息等

(2) 其他说明

其他货币资金 1,219,473,830.27 元，其中：保证金 413,985,150.14 元、定期存单 4,500,000.00 元、其他受限资金 800,988,680.13 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收票据

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	89,877,229.52	100.00			89,877,229.52
合 计	89,877,229.52	100.00			89,877,229.52

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	119,369,469.97	100.00			119,369,469.97
合 计	119,369,469.97	100.00			119,369,469.97

(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	期末未终止确认金额
商业承兑汇票		6,901,618.57
小 计		6,901,618.57

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,892,442,887.32	100.00	157,795,894.52	5.46	2,734,646,992.80
合 计	2,892,442,887.32	100.00	157,795,894.52	5.46	2,734,646,992.80

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72
合 计	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府团购房款组合	82,699,864.94	1,240,497.97	1.50
房屋销售应收款	402,558,379.57	35,767,846.32	8.89
物业服务应收款	1,839,509,438.87	92,737,449.92	5.04
其他业务应收款	567,675,203.94	28,050,100.31	4.94
小 计	2,892,442,887.32	157,795,894.52	5.46

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	2,557,257,229.83
1-2 年	211,859,366.83
2-3 年	69,983,529.92
3-5 年	30,095,596.30
5 年以上	23,247,164.44
合 计	2,892,442,887.32

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他[注]	
按组合计提坏账准备	135,632,455.97	24,302,254.01		2,724,828.47		4,075,275.19	788,368.74	157,795,894.52
小 计	135,632,455.97	24,302,254.01		2,724,828.47		4,075,275.19	788,368.74	157,795,894.52

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

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 4,075,275.19 元。

## (5) 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	93,010,979.68	3.22	1,395,164.70
客户 2	77,496,062.36	2.68	23,757,191.48
客户 3	73,548,940.00	2.54	1,252,772.98
客户 4	60,186,727.70	2.08	902,800.92
客户 5	28,752,180.79	0.99	488,787.07
小 计	332,994,890.53	11.51	27,796,717.15

## 4. 预付款项

## (1) 账龄分析

## 1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,772,611,583.55	72.10		6,772,611,583.55
1-2 年	575,215,393.48	6.12		575,215,393.48
2-3 年	374,383,491.50	3.99		374,383,491.50
3 年以上	1,671,245,636.84	17.79		1,671,245,636.84
合 计	9,393,456,105.37	100.00		9,393,456,105.37

(续上表)

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

## 2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,060,096,049.60	[注]
小 计	2,060,096,049.60	

[注]系子公司河南国丰园置业有限公司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 2022 年 6 月 30 日，该标的项目土地整理、拆迁安置及配套基础设施建设等工作仍在陆续进行中

## (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 (%)
郑州中原城市开发建设投资有限公司	2,345,845,118.44	24.97
南宁市财政局	1,076,723,908.06	11.46
西安经济技术开发区管理委员会	796,180,309.76	8.48
陕西金逸源博房地产开发有限公司	780,778,600.00	8.31
贵阳市自然资源和规划局	427,650,000.00	4.55
小 计	5,427,177,936.26	57.77

## 5. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	8,750,000.00	8,750,000.00
其他应收款	35,908,273,758.13	38,785,232,192.52

项 目	期末数	期初数
合 计	35,917,023,758.13	38,793,982,192.52

## (2) 应收股利

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

## (3) 其他应收款

## 1) 明细情况

## ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	36,338,054,249.87	100.00	429,780,491.74	1.18	35,908,273,758.13
小 计	36,338,054,249.87	100.00	429,780,491.74	1.18	35,908,273,758.13

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52
小 计	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52

## ② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	13,550,683,924.01	13,876,438.55	0.10
保证金组合	2,772,625,507.39	5,591,135.82	0.20
合作方经营往来款组合	15,371,664,602.73	30,769,526.22	0.20
其他组合	4,643,080,215.74	379,543,391.15	8.17

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
小 计	36,338,054,249.87	429,780,491.74	1.18

## 2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	19,329,568,421.05
1-2 年	9,187,162,911.54
2-3 年	5,287,422,147.12
3-4 年	2,073,281,012.33
4-5 年	160,430,773.68
5 年以上	300,188,984.15
小 计	36,338,054,249.87

## 3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	194,246,521.02	236,783,522.80		431,030,043.82
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	37,359,833.50	-33,572,493.15		3,787,340.35
本期收回				
本期转回				
本期核销	2,026,425.59			2,026,425.59
其他变动[注]	-3,010,466.84			-3,010,466.84
期末数	226,569,462.09	203,211,029.65		429,780,491.74

[注]其他变动主要系收购子公司增加的坏账准备及处置子公司减少的坏账准备

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 2,026,425.59 元。

5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作方经营往来款	15,371,664,602.73	18,866,443,921.78
联营、合营企业往来款	13,550,683,924.01	14,023,839,289.00
保证金	2,772,625,507.39	3,213,161,624.36
应收暂付款	2,400,257,385.10	1,701,891,270.03
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
其他	2,076,789,195.64	1,244,892,496.17
小 计	36,338,054,249.87	39,216,262,236.34

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
杭州绿盈置业有限公司	合作方经营往来款	1,965,699,999.89	1 至 2 年、2 至 3 年	5.41	3,931,400.00
福建希尔顿假日大酒店有限公司	联营、合营企业往来款	1,597,222,223.88	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.39	1,597,222.23
云南金嘉房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	1,361,343,036.09	1 年以内	3.75	1,361,343.04
洛阳绿宏置业有限公司	合作方经营往来款	1,043,992,660.95	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	2.87	2,087,985.32
石家庄金科房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	828,061,530.20	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	2.28	828,061.53
小 计		6,796,319,451.01		18.70	9,806,012.12

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	35,665,722.12		35,665,722.12
低值易耗品	4,484,762.26		4,484,762.26
库存商品	211,589,330.09		211,589,330.09
开发成本	171,428,556,352.46	1,240,300,023.46	170,188,256,329.00

拟开发产品	7,391,848,620.94		7,391,848,620.94
开发产品	31,533,729,962.09	1,456,817,729.16	30,076,912,232.93
出租开发产品	269,974,432.27		269,974,432.27
合同履约成本	88,942,175.30		88,942,175.30
合 计	210,964,791,357.53	2,697,117,752.62	208,267,673,604.91

(续上表)

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

## (2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

## 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转销	其他[注]	
开发成本	1,638,154,350.73				397,854,327.27	1,240,300,023.46
开发产品	1,481,496,350.72	182,410,877.84	458,282,737.46	665,372,236.86		1,456,817,729.16
合 计	3,119,650,701.45	182,410,877.84	458,282,737.46	665,372,236.86	397,854,327.27	2,697,117,752.62

[注]开发成本竣工结转至开发产品而配比结转相应的存货跌价准备 397,854,327.27 元；企业合并增加存货跌价准备 60,428,410.19 元

## 2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转销	期末数
济南·东方博翠	469,161,576.73				469,161,576.73
广州·金科博翠明珠	199,988,993.47				199,988,993.47
佛山·山宜水富花园	196,817,712.88			19,535,742.64	177,281,970.24
北京·金科中心	159,561,433.15				159,561,433.15
南宁·金科观天下	195,076,215.22			42,258,140.94	152,818,074.28

荥阳•金科集美公馆	201,090,751.57			48,767,447.80	152,323,303.77
山西•智慧科技城	153,737,818.94			15,393,418.68	138,344,400.26
泸州•金科博翠湾	89,688,253.79			684,349.97	89,003,903.82
镇江•金科祥生悦园	87,922,857.77				87,922,857.77
合肥•海悦东方花园	88,943,441.02			12,770,282.62	76,173,158.40
重庆北碚•集美嘉悦M07/08		56,364,322.33			56,364,322.33
重庆涪陵•金科大都会		55,538,191.87			55,538,191.87
岳阳•美的金科郡			60,428,410.19	11,548,824.36	48,879,585.83
杭州•钱塘博翠	256,461,089.10			256,461,089.10	
苏州•浅棠平江	124,701,136.05			124,023,962.88	677,173.17
其他汇总[注]	896,499,421.76	70,508,363.64		133,928,977.87	833,078,807.53
合 计	3,119,650,701.45	182,410,877.84	60,428,410.19	665,372,236.86	2,697,117,752.62

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

### 3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

#### ① 确定可变现净值的具体依据

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

#### ② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

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

#### (3) 借款费用资本化情况

2022年6月30日存货期末余额中含有借款费用资本化金额为17,591,340,309.40元(2021年12月31日为17,757,694,624.24元)，2022年1-6月用于确定借款费用资本化金额的资本化率为7.56%(2021年度为7.69%)。

#### (4) 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
济南·东方博翠	2018 年	2022 年	490,781.17	4,460,913,744.11	4,316,033,792.10
金科·中原	2016 年	2023 年	3,600,000.00	4,388,130,768.22	4,185,024,150.63
绍兴·则水牌项目	2020 年	2023 年	486,210.76	4,080,963,061.03	3,709,246,914.06
天津·金科博翠湾	2017 年	2023 年	407,141.11	2,927,891,176.97	2,768,404,996.59
咸阳·金科集美嘉悦	2020 年	2022 年	576,292.95	2,743,834,701.05	2,640,431,662.37
南京·玖樾印象	2021 年	2023 年	248,905.95	2,306,872,315.85	2,266,016,999.12
常州·启宸雅苑	2019 年	2022 年	215,982.76	2,276,151,235.12	2,138,847,536.92
长沙·集美天辰	2018 年	2022 年	367,602.14	2,234,755,709.49	2,147,878,020.44
广州·博悦湾	2021 年	2024 年	320,620.56	2,222,283,031.73	2,216,593,425.06
郑州·北珑铂樾	2019 年	2023 年	138,412.78	2,204,586,914.10	2,092,349,084.63
重庆·博翠未来	2020 年	2022 年	285,442.78	2,172,135,401.07	2,054,331,052.47
苏州·印象平江花园	2020 年	2023 年	230,742.55	2,153,303,562.54	2,091,092,342.95
佛山·金科城	2020 年	2023 年	309,280.46	2,150,936,920.37	2,036,662,292.28
济南·集美天悦	2019 年	2022 年	208,668.29	1,966,922,197.16	1,869,729,690.47
成都·金科中梁美院	2020 年	2023 年	242,855.54	1,944,540,029.13	1,833,912,498.47
成都·金科博翠山	2020 年	2023 年	224,053.65	1,902,752,113.81	1,732,584,489.24
济南·金科世界城	2017 年	2022 年	284,092.30	1,836,204,269.88	1,827,440,478.02
西安·博翠天宸	2019 年	2022 年	363,828.19	2,423,312,141.41	1,768,872,831.56
宜宾·金科城	2020 年	2022 年	300,227.26	1,799,122,608.28	1,658,818,662.62
贵州·九华粼云	2018 年	2022 年	232,927.36	1,797,010,853.48	1,751,320,806.06
济南·金科博翠明湖	2021 年	2023 年	247,869.93	1,709,587,982.75	1,536,121,202.15
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年	2022 年	365,100.23	1,709,379,940.61	1,627,810,289.57
武汉·镜湖里	2018 年	2024 年	369,921.77	1,608,819,346.26	1,520,090,211.73
金科·桃湖美镇	2020 年	2023 年	323,919.46	1,606,137,056.92	1,570,613,239.67
绍兴·金科杭越府	2019 年	2022 年	194,177.86	1,575,224,898.48	1,461,138,721.60

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
宜宾·集美江山	2020 年	2023 年	221,771.56	1,387,779,371.28	1,287,124,281.87
广州·金科集美岭秀	2018 年	2023 年	224,586.59	1,387,494,559.81	1,366,601,200.07
合肥·天宸花园	2017 年	2022 年	405,817.43	1,375,784,024.47	1,327,022,942.03
南京·熹樾花园	2020 年	2023 年	194,117.56	1,367,090,518.53	1,331,360,559.41
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年	2022 年	223,312.27	1,356,413,992.31	1,283,915,833.27
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年	2023 年	150,112.00	1,346,302,339.19	1,308,236,900.63
杭州·金科时代天悦	2020 年	2023 年	173,628.92	1,325,422,697.05	1,190,144,638.95
南宁·金科城	2020 年	2023 年	252,417.80	1,324,918,774.01	1,242,621,310.48
贵阳·花溪凤鸣一期	2020 年	2023 年	182,332.98	1,310,599,751.13	1,293,349,588.28
贵港·博园府	2019 年	2022 年	202,758.38	1,283,161,563.22	1,214,119,399.40
达州·集美天宸	2019 年	2022 年	150,476.03	1,279,423,898.74	1,212,143,490.72
汕头·博翠府	2020 年	2022 年	178,527.60	1,246,762,611.29	1,334,987,388.64
山西·博翠天宸	2019 年	2022 年	404,188.00	1,233,963,709.20	1,416,835,685.47
金科·美院	2021 年	2024 年	230,131.58	1,222,366,138.62	1,121,729,168.21
昆明·集美玉溪天宸	2019 年	2022 年	131,250.36	1,204,446,091.29	1,161,310,952.01
宜昌·云玺台	2020 年	2022 年	172,182.84	1,183,810,660.38	1,111,068,122.83
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年	2024 年	259,222.76	1,163,516,381.17	1,102,176,327.17
成都·温江金科博翠湾	2019 年	2022 年	155,498.33	1,159,721,071.58	1,532,582,494.77
德阳·集美公馆	2020 年	2022 年	142,083.73	1,150,426,315.69	1,081,247,806.76
南京·金科观天下山庄	2017 年	2023 年	316,120.06	1,140,071,497.66	990,074,426.40
合肥·新站美的金科郡	2019 年	2023 年	247,232.20	1,124,671,187.24	
忠县·金科集美江山	2018 年	2023 年	196,131.86	1,100,603,871.31	1,049,133,035.17
唐山·春熹湖上	2021 年	2024 年	150,332.01	1,086,196,570.39	1,032,821,586.97
金科·集美书院	2020 年	2022 年	125,794.22	1,074,917,477.53	980,965,866.09
沈阳·集美东方	2019 年	2022 年	125,729.02	1,072,722,886.81	1,046,543,130.48
重庆·博翠宸章	2020 年	2022 年	115,262.41	1,068,575,403.63	1,039,240,136.33

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
沈阳·集美天城	2018 年	2022 年	231,058.98	1,060,714,439.35	860,943,257.40
绵阳·金科骏邦美院	2021 年	2023 年	192,933.70	1,030,319,661.02	1,002,844,027.37
阜阳·一方城	2019 年	2023 年	235,698.39	1,022,523,801.04	1,023,546,145.61
洛阳·金科绿都天宸	2019 年	2022 年	226,422.27	1,018,367,807.70	1,053,354,013.56
南昌·金科世茂·观澜府	2020 年	2022 年	110,959.08	987,729,398.68	907,002,844.74
聊城·翰林天悦	2020 年	2023 年	139,290.59	971,686,607.17	887,581,596.75
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年	2023 年	175,772.70	960,620,512.99	925,369,056.40
金科·华都学林府	2021 年	2024 年	202,066.38	955,209,166.81	877,884,331.84
济南·澜山公馆	2016 年	2023 年	183,521.63	940,402,687.01	880,104,237.88
无锡·财富商业广场	2013 年	2022 年	92,682.21	938,872,275.74	870,013,603.97
广安·金科集美天宸三期	2019 年	2022 年	115,046.22	904,740,085.15	853,191,881.41
合肥·都荟大观	2018 年	2022 年	213,453.59	903,948,492.85	1,052,772,117.18
郴州·金科郡	2020 年	2023 年	110,614.77	898,944,626.53	839,840,643.08
金科·博翠东方	2019 年	2022 年	95,341.99	849,203,703.50	798,898,785.50
广汉·金科集美水岸	2018 年	2022 年	193,368.00	842,973,490.95	720,392,876.70
合肥·四季春晓	2020 年	2022 年	80,981.44	838,593,177.92	824,380,378.40
安康·金科集美郡	2019 年	2022 年	153,218.52	834,873,163.06	801,572,415.89
重庆·西永天宸一期	2014 年	2022 年	138,271.56	828,124,145.13	781,553,421.57
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年	2022 年	108,535.83	814,081,257.29	791,050,127.41
江津·集美城	2019 年	2022 年	193,198.23	810,440,686.45	1,067,737,505.48
徐州·汉王小镇	2020 年	2023 年	416,091.52	801,454,739.18	761,327,440.74
沈阳·星空之城	2020 年	2023 年	328,138.39	795,192,943.15	761,715,085.63
亳州·金科府	2020 年	2023 年	121,855.64	794,761,556.87	748,043,240.03
上饶·桃李郡	2021 年	2023 年	109,472.73	792,582,189.02	725,541,935.64
佛山·山宜水富花园	2018 年	2023 年	185,346.17	782,651,468.22	745,652,717.11
南宁·金科博翠天宸	2019 年	2022 年	81,551.77	781,653,043.70	743,228,959.18

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
浏阳·天湖新城	2011 年	2023 年	175,338.00	771,387,158.68	770,462,091.51
内江·集美星辰	2019 年	2022 年	175,520.85	768,923,052.15	686,258,237.47
重庆·金科南山瞰山云	2020 年	2022 年	62,052.89	767,615,936.96	703,617,975.72
廊坊·集美书香	2020 年	2023 年	114,477.74	764,078,677.17	741,670,661.10
盐城·集美望湖公馆-A	2019 年	2022 年	71,655.45	734,265,499.23	747,478,763.35
攀枝花·金科集美阳光	2018 年	2022 年	217,882.53	758,922,037.36	708,950,498.33
淮安·观天下	2021 年	2024 年	242,739.16	753,016,964.11	681,910,592.58
重庆铜梁·原乡美苑	2021 年	2023 年	186,857.70	750,465,897.65	701,502,946.16
昭通·集美星海	2020 年	2023 年	154,021.46	750,272,306.26	721,521,690.02
重庆·峯领万象	2021 年	2024 年	144,949.50	744,966,899.62	741,590,328.44
济宁·集美礼悦	2020 年	2023 年	123,746.76	743,690,805.83	679,246,704.90
常州·玖璋府	2021 年	2023 年	90,975.40	735,147,500.65	639,094,440.30
云阳·集美江悦二期	2019 年	2022 年	99,944.80	734,427,385.70	595,222,432.56
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2022 年	194,416.67	720,407,547.58	1,681,391,381.40
达州·集美嘉悦	2020 年	2022 年	130,532.55	718,298,673.50	686,674,837.84
信阳·金科集美五里	2021 年	2023 年	33,476.66	707,749,504.38	252,303,698.01
章丘·蓝海领航	2018 年	2023 年	78,449.82	705,804,102.59	236,037,574.05
潍坊·礼悦东方	2019 年	2022 年	136,641.16	702,992,655.47	650,842,478.79
天津·集美天城	2018 年	2022 年	80,723.16	697,761,603.53	704,248,212.02
重庆·锦绣原麓	2021 年	2023 年	109,351.09	693,896,751.13	668,554,822.97
天津·金科天湖(南苑)	2017 年	2024 年	196,313.25	688,814,426.56	582,195,711.54
资阳·集美天悦	2019 年	2022 年	145,629.38	687,092,113.75	613,493,101.24
南阳·桃李郡	2020 年	2022 年	75,467.66	684,253,703.26	649,651,214.94
宜兴·金科洺里	2019 年	2023 年	140,189.44	678,869,783.36	1,349,264,082.42
贵阳·中泰天境	2019 年	2022 年	168,248.72	677,555,092.64	530,390,345.37
湖州·玺悦府	2021 年	2023 年	82,017.16	668,801,709.37	593,625,302.67

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
日照·金科集美景致	2019 年	2022 年	92,542.63	639,665,440.19	594,090,639.81
益阳·金科集美东方	2019 年	2023 年	135,713.64	630,164,866.59	623,120,641.88
宜兴·金科玖璋	2021 年	2024 年	78,263.34	624,695,722.71	600,686,726.48
南宁·金科博翠湾	2019 年	2023 年	95,148.99	623,165,640.83	623,647,767.93
淄博·金科集美天辰	2018 年	2023 年	260,917.27	622,238,429.19	443,757,319.10
岳阳县·华容 145 亩项目	2019 年	2022 年	114,620.39	613,475,993.04	
金科·礼悦东方 (A 地块)	2020 年	2022 年	95,758.53	610,107,780.31	555,344,629.60
日照·金科集美万象	2020 年	2023 年	80,584.88	602,668,747.45	558,033,473.74
重庆·青溪林	2020 年	2023 年	70,685.37	601,822,269.12	590,941,744.84
赣州·金科高速集美天宸·御玺	2020 年	2022 年	93,948.39	598,200,513.50	568,606,829.05
颍上·云湖春晓	2020 年	2022 年	80,368.28	588,043,159.84	528,692,307.32
重庆·金科南山弈山浅	2019 年	2022 年	102,925.96	587,549,617.75	574,259,850.10
遵义·金科集美东方 (二期)	2019 年	2022 年	187,467.05	580,722,812.06	956,667,324.24
温州·文荟里	2020 年	2023 年	67,767.84	576,324,230.80	556,102,836.63
蒙阳·金科集美公馆	2019 年	2022 年	91,001.92	576,086,164.09	828,198,881.90
淄博·金科集美嘉亿	2019 年	2022 年	163,272.32	569,689,755.73	1,246,983,137.94
重庆巫山·金科城 (二期)	2017 年	2022 年	151,661.90	569,587,479.94	525,686,345.08
荆州·博翠江樾	2020 年	2023 年	86,179.55	563,375,137.57	532,162,490.03
佛山·金科美湾花园	2018 年	2022 年	156,781.94	562,243,408.82	509,248,536.84
江津·集美东方	2019 年	2022 年	153,384.97	557,006,634.92	409,486,535.54
合川·集美江山	2018 年	2022 年	198,183.02	545,930,244.72	433,648,377.61
重庆·天壹府二期	2020 年	2022 年	72,450.01	544,999,524.08	531,369,292.29
泰兴·金科集美雅苑	2019 年	2022 年	106,288.57	543,757,456.65	489,403,678.07
临泉·集美云璟	2020 年	2022 年	61,408.59	541,072,743.74	488,824,974.05
重庆·金科新天宸	2020 年	2022 年	113,127.98	536,620,228.06	1,231,197,672.11

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·棠悦府	2019 年	2022 年	204,094.78	532,680,164.84	511,124,075.14
成都·金科集美星宸	2020 年	2023 年	79,005.96	519,279,988.59	487,482,766.08
武胜·金科天宸	2020 年	2022 年	69,114.44	512,546,182.26	483,562,928.97
贵港·金科集美江上	2020 年	2023 年	82,315.28	502,843,903.99	480,825,225.17
景德镇·金科华地紫园	2019 年	2022 年	102,360.22	502,001,742.12	461,145,801.89
云南·金科集美天樾	2019 年	2022 年	142,077.89	498,554,500.28	441,687,833.05
内江·金科翡翠公园	2019 年	2022 年	156,719.83	492,977,268.05	404,031,811.39
镇江·金科祥生悦园	2019 年	2022 年	78,132.74	492,128,266.09	490,663,353.14
汨罗·金科集美览秀	2019 年	2022 年	169,470.18	483,131,483.90	658,928,803.19
金科集美府	2020 年	2022 年	50,680.59	481,096,828.11	447,247,199.27
重庆·金科城	2013 年	2022 年	212,165.55	468,958,207.87	439,765,209.65
无锡·蠡湖一号三期	2017 年	2023 年	308,842.75	457,738,365.82	423,436,037.93
商丘·金科天湖湾项目	2019 年	2023 年	45,534.35	450,455,225.50	436,476,998.10
丰都·集美东方	2019 年	2024 年	85,109.14	448,725,182.28	503,177,512.63
内江·集美天宸	2018 年	2024 年	186,962.93	445,520,093.40	434,575,632.88
永州·桃李郡	2019 年	2022 年	114,043.98	434,925,062.28	499,377,922.12
襄阳·金科学府	2020 年	2022 年	45,342.66	434,874,225.32	
长沙·金科美苑	2019 年	2023 年	134,387.31	432,345,776.41	622,654,037.20
南宁·宾阳金科集美天宸	2020 年	2023 年	83,795.70	428,462,143.86	408,940,666.39
金科·集美天宸	2019 年	2022 年	70,883.90	426,354,496.81	380,514,960.35
合肥·金美花园	2019 年	2023 年	85,564.20	423,740,258.18	847,012,872.10
金科和雅东方	2021 年	2023 年	61,439.46	420,434,059.94	382,984,592.78
山西·智慧科技城	2018 年	2022 年	200,557.81	410,466,195.87	405,178,201.14
焦作·集美晴川	2019 年	2022 年	49,311.04	409,289,610.35	372,821,779.52
金科世茂锦凌府	2020 年	2022 年	56,571.18	408,687,837.83	338,080,622.01
重庆梁平·集美东方	2018 年	2022 年	140,474.47	388,260,425.97	605,775,634.30

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
桂林·金科·状元府	2020 年	2022 年	49,235.01	377,593,611.92	340,168,144.01
重庆·金科南山 27-1 组团	2019 年	2022 年	74,351.79	377,160,015.24	370,892,291.52
雅安·金科集美书香府	2019 年	2022 年	127,202.41	371,195,875.19	876,337,540.72
许昌·芙蓉天宸	2018 年	2022 年	104,032.82	360,512,302.47	523,140,596.16
普洱·珑樾府	2019 年	2022 年	63,362.95	358,913,259.39	364,700,368.35
柳州·金科禧悦	2019 年	2023 年	48,949.51	357,697,872.47	330,596,567.05
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年	2024 年	82,460.49	357,291,523.94	355,106,093.57
湖南岳阳·美的金科郡 15#地块	2019 年	2024 年	102,390.31	355,801,073.22	347,902,009.92
徐州·金科博翠府	2020 年	2023 年	40,908.95	350,029,828.40	331,772,332.45
重庆荣昌·礼悦东方	2018 年	2022 年	333,658.84	340,773,906.19	291,910,608.28
玉林·金科集美天宸	2019 年	2022 年	34,888.85	332,674,770.63	304,364,339.24
韶关·集美江山	2020 年	2024 年	95,261.76	332,385,263.11	291,756,868.26
重庆铜梁·集美东方二期	2019 年	2023 年	101,898.88	329,603,159.69	277,592,742.92
重庆綦江·御景江湾	2018 年	2023 年	108,856.17	325,944,950.64	463,115,340.75
枣阳·金科天宸	2020 年	2022 年	38,389.90	324,248,021.63	278,448,577.33
佛山·铂悦都会	2020 年	2022 年	32,542.75	300,923,776.29	285,734,881.83
泰安·桃花源	2017 年	2023 年	240,793.41	299,670,796.24	289,999,067.40
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年	2022 年	108,779.16	295,508,183.64	412,509,243.06
其他汇总[注 2]				6,615,858,406.22	23,813,274,658.80
合 计				171,428,556,352.46	183,018,421,195.55

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

[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
重庆万州·香山缘项目	2022 年	2024 年	87,332.15	282,069,600.00	282,069,600.00

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
济南·金科世界城	2022 年	2024 年	40,000.00	324,599,487.21	324,599,487.21
枣庄·金科恒信集美天宸	2023 年	2026 年	174,302.41	451,256,000.00	451,256,000.00
徐州·汉王小镇	2022 年	2024 年	442,687.18	588,662,330.55	588,662,330.55
金科·原乡山屿	2022 年	2026 年	144,160.97	521,165,208.74	520,268,039.26
重庆垫江·集美牡丹湖天麓	2023 年	2025 年	103,653.55	261,469,258.00	261,174,700.00
乌当旭辉金科·未来壹号	2025 年	2028 年	402,188.43	1,829,113,799.26	1,827,337,756.56
贵阳·花溪凤鸣二期	2024 年	2026 年	374,014.60	1,419,662,575.40	1,419,238,057.90
金科汇丰兴业清泉城项目	2023 年	2025 年	192,048.12	225,233,472.00	225,233,472.00
金科·中原	2023 年	2026 年	128,634.20	489,032,799.22	489,032,799.22
长沙·空港城	2024 年	2025 年	415,845.15	363,211,394.19	350,836,938.23
其他汇总[注 2]				636,372,696.37	689,813,744.98
合 计				7,391,848,620.94	7,429,522,925.91

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

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

### 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·两江健康科技新城	2021 年	594,502,582.01	52,083,582.87	43,321,986.70	603,264,178.18
武汉·金科城	2022 年	721,642,882.33	611,892,064.15	584,998,735.10	748,536,211.38
重庆·金科时代中心	2021 年	644,104,973.83	31,335,419.83	22,174,314.31	653,266,079.35
南昌·集美阳光天宸项目	2021 年		1,005,194,282.55	364,692,262.81	640,502,019.74
重庆·琅樾江山	2021 年	655,093,413.92	213,012,756.30	245,342,541.34	622,763,628.88
重庆·金科滨江中心	2021 年	237,934,228.97		17,140,390.55	220,793,838.42
合肥·半岛壹号	2020 年	411,970,845.40	31,022,800.20	21,545,418.38	421,448,227.22
重庆·金科集美阳光	2020 年	424,958,520.61		7,170,832.12	417,787,688.49
咸阳·金科世界城	2021 年	308,054,639.63		68,631,948.52	239,422,691.11
长寿·金科世界城	2021 年	282,780,953.54	304,661,870.10	171,249,823.16	416,193,000.48

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州·金科博翠明珠	2021 年	429,995,212.94		21,585,565.81	408,409,647.13
天津·渠阳府	2021 年	503,291,766.26		101,363,083.24	401,928,683.02
重庆荣昌·礼悦东方	2021 年	774,713,470.07	2,812,568.81	397,656,771.01	379,869,267.87
南宁·金科观天下	2021 年	498,955,432.31		131,755,438.65	367,199,993.66
涪陵·金科中央公园城	2021 年	500,156,439.24	173,720.18	176,524,139.81	323,806,019.61
湖北枣阳·枣阳金科·观天樾	2022 年		322,926,961.64		322,926,961.64
南充·金科集美天悦	2021 年	417,135,934.44	188,898.20	108,064,088.31	309,260,744.33
合肥·都荟大观	2021 年	197,696,345.90	220,202,900.08	114,485,340.85	303,413,905.13
泸州·金科博翠湾	2020 年	327,433,418.17		34,012,015.61	293,421,402.56
重庆·金科御临河	2021 年	339,947,487.98	145,144,592.19	196,264,846.98	288,827,233.19
岳阳·集美东方	2021 年	619,145,114.35		322,391,897.63	296,753,216.72
沈阳·集美尚景	2021 年	295,452,554.91	25,529,927.10	44,308,551.31	276,673,930.70
南昌·金科集美阳光	2021 年	545,005,616.91	16,062,827.35	286,170,530.67	274,897,913.59
烟台·博翠山	2021 年	318,259,922.09		55,750,658.56	262,509,263.53
郫都·集美天宸	2021 年	525,194,255.56	891,736.56	273,861,556.24	252,224,435.88
合川·集美江山	2021 年	318,206,512.25	3,511,991.77	83,430,252.94	238,288,251.08
重庆·集美锦湾	2020 年	255,625,835.40		12,338,270.90	243,287,564.50
重庆·天壹府	2021 年	294,971,571.26		59,627,067.68	235,344,503.58
遵义·金科集美东方（二期）	2022 年		443,288,645.59	212,601,615.96	230,687,029.63
重庆·金科天元道（一期）	2020 年	221,770,834.93	8,677,875.48	6,083,118.95	224,365,591.46
重庆·金科九曲河	2020 年	296,186,107.53		75,496,591.99	220,689,515.54
重庆·西永天宸二期	2020 年	225,578,983.87		6,143,414.02	219,435,569.85
重庆·博翠山麓	2021 年	285,244,367.93		67,345,661.00	217,898,706.93
重庆綦江·御景江湾	2021 年	95,426,699.95	172,366,344.11	50,424,982.62	217,368,061.44
江津·集美东方	2021 年	253,722,578.29		37,360,461.86	216,362,116.43
重庆·西永天宸一期	2021 年	738,275,598.61	12,140,264.53	534,096,451.77	216,319,411.37

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
山东青岛·市北星辰	2017 年	216,686,476.67	180,850.07	1,217,725.50	215,649,601.24
重庆·金科城	2020 年	226,945,129.18		12,648,431.28	214,296,697.90
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021 年	385,796,803.61		172,368,035.39	213,428,768.22
重庆·金科朗廷雅筑	2021 年	244,265,643.11		33,178,608.57	211,087,034.54
重庆万州·金科观澜	2019 年	217,841,134.79		7,147,234.73	210,693,900.06
郴州·金科城	2020 年	224,510,820.85	6,682,037.93	20,990,281.22	210,202,577.56
重庆开县·雍景台	2021 年	213,709,371.09	2,318,530.70	7,289,939.21	208,737,962.58
内江·公园王府	2020 年	227,258,439.67		35,905,195.31	191,353,244.36
合肥·海悦东方花园	2020 年	262,556,690.98		61,228,406.35	201,328,284.63
苏州·源江筑	2020 年	282,237,065.06		81,288,911.88	200,948,153.18
佛山·金科博翠天下	2020 年	325,979,184.63	7,893,663.49	133,422,112.30	200,450,735.82
重庆·天元道宗地二	2019 年	204,873,536.11	463,257.77	4,976,161.16	200,360,632.72
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年	387,218,969.88	1,011,375.30	193,963,251.91	194,267,093.27
重庆开州·云阳集美江悦一期	2021 年	206,879,302.86		16,647,381.00	190,231,921.86
无锡·城南世家	2021 年	191,716,965.57	366,068.75	2,614,961.61	189,468,072.71
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	248,039,968.06	13,516,338.04	75,716,257.21	185,840,048.89
孝感·金科集美府	2021 年		488,428,681.70	291,621,668.58	196,807,013.12
淮安·观天下	2017 年	342,412,981.62		156,385,037.66	186,027,943.96
贵阳·金科集美阳光	2020 年	218,262,681.57		43,974,732.84	174,287,948.73
遂宁·集美嘉悦	2021 年	225,186,271.80		53,679,756.28	171,506,515.52
内江·金科翡翠公园	2021 年	218,831,313.56		47,694,260.47	171,137,053.09
忠县·金科集美江山	2021 年	196,865,218.82		26,803,477.43	170,061,741.39
重庆万州·金科观澜-1 期	2020 年	183,591,110.93	24,238.61	15,495,351.62	168,119,997.92
江津·集美城	2022 年		343,231,955.79	176,001,383.95	167,230,571.84
宜兴·金科洺里	2022 年		711,060,878.66	543,954,355.27	167,106,523.39
永州·桃李郡	2022 年	194,232,155.55	136,796,269.52	165,267,062.19	165,761,362.88

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
淄博·金科集美天宸	2021 年	355,195,950.54		174,826,161.30	180,369,789.24
重庆·博翠长江	2020 年	166,899,844.97		5,622,783.21	161,277,061.76
重庆·金科廊桥水乡	2018 年	186,917,486.69		27,227,468.15	159,690,018.54
金科贝蒙·湖山云麓	2022 年		283,743,481.64	125,098,423.71	158,645,057.93
南充·集美嘉悦	2022 年	22,083,979.59	153,036,791.82	18,780,047.85	156,340,723.56
瑞金·金科高速集美天宸	2021 年	209,332,619.96	2,286,474.36	57,620,453.79	153,998,640.53
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	222,253,097.02		71,367,803.96	150,885,293.06
湖南长沙·岳麓金科世界城 1 至 4 期	2018 年	155,032,653.46	24,059,260.64	5,494,397.78	173,597,516.32
南昌·金科集美九龙湖	2021 年	74,664,851.99	136,313,558.49	61,480,707.60	149,497,702.88
成都·金科博翠天宸	2020 年	164,429,740.03	6,075,452.15	22,280,719.83	148,224,472.35
资阳·集美天悦	2021 年	198,555,921.43	587,970.28	51,947,228.62	147,196,663.09
泸州·集美天悦	2022 年		348,638,864.36	204,248,934.27	144,389,930.09
内江·集美星辰	2021 年	162,075,156.02	3,471,985.58	21,643,294.67	143,903,846.93
岳阳·美的金科郡 14#地块	2021 年		256,187,609.19	116,428,946.87	139,758,662.32
重庆涪陵·金科大都会	2021 年	255,578,820.95		104,205,513.26	151,373,307.69
重庆江津·集美郡	2020 年	140,273,269.84		371,675.63	139,901,594.21
丰都·集美东方	2021 年	126,208,212.07	65,324,139.60	59,612,210.51	131,920,141.16
浏阳·天湖新城	2015 年	151,925,563.74		21,035,657.33	130,889,906.41
佛山·山宜水富花园	2021 年	189,171,815.76		58,615,515.79	130,556,299.97
金科贝蒙·湖山壹号	2021 年	343,341,951.63	15,748,030.46	229,733,522.90	129,356,459.19
重庆大足·集美天宸	2021 年	175,109,482.90		26,843,027.50	148,266,455.40
佛山·金科美湾花园	2021 年	261,653,990.66	5,006,825.49	139,927,783.68	126,733,032.47
广州·金科集美岭秀	2020 年	136,710,176.00		9,983,771.24	126,726,404.76
永川·金科集美天宸	2020 年	122,620,675.65	11,262,556.85	10,771,226.64	123,112,005.86
重庆东片区·渝北空港北地块	2018 年	120,256,201.05		1,280,199.52	118,976,001.53

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中原豫东·鄢陵金科·花与泉	2022 年		129,973,535.19	12,511,717.28	117,461,817.91
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020 年	124,773,003.18	771,232.62	8,120,660.11	117,423,575.69
重庆奉节·集美江畔	2021 年	128,246,591.51	32,308,213.50	44,685,998.62	115,868,806.39
重庆涪陵·涪陵金科天宸	2021 年	126,402,781.94		11,034,247.11	115,368,534.83
华东无锡·南通廊桥水岸	2019 年	123,464,665.98	2,772,611.01	11,844,166.50	114,393,110.49
玉溪·桃李郡	2021 年	161,885,252.87		47,995,764.69	113,889,488.18
杭州·金科泰都	2021 年	333,876,314.42		219,998,081.45	113,878,232.97
遵义·金科集美天宸	2021 年	121,698,677.96		10,900,336.30	110,798,341.66
其他汇总[注 2]		15,902,432,388.63	16,315,396,531.00	22,431,305,757.91	9,786,523,161.72
合 计		40,167,403,475.80	23,128,061,300.15	31,761,734,813.86	31,533,729,962.09

[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	14,080,259.00	3,323,533.98	17,403,792.98	
涪陵·金科天湖小镇	2,849,305.01		51,168.96	2,798,136.05
长寿·金科世界城	7,426,913.25		108,242.16	7,318,671.09
浏阳·天湖新城	21,035,657.33		370,093.92	20,665,563.41
苏州·枫景颐庭	91,007,063.58			91,007,063.58
重庆永川·金科中央公园城	21,079,669.07		569,146.77	20,510,522.30
荣昌·金科世界城	6,096,956.20			6,096,956.20
重庆·江津金科世界城	22,810,883.86		12,373,117.06	10,437,766.80
重庆·江津中央公园城	19,219,114.98		277,890.96	18,941,224.02
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	55,285,201.00		771,232.62	54,513,968.38
涪陵·金科中央公园城	12,637,197.51		176,289.84	12,460,907.67
重庆涪陵·金科大都会	11,417,899.52		173,274.84	11,244,624.68

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	10,145,230.76		1,196.92	10,144,033.84
其他汇总[注]	4,050,117.45		215,123.20	3,834,994.25
合计	299,141,468.52	3,323,533.98	32,490,570.23	269,974,432.27

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

(5) 截至 2022 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 61,467,246,202.16 元（2021 年：63,805,283,882.04 元）。

## 7. 合同资产

### (1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	1,065,759,349.54	10,747,619.55	1,055,011,729.99
合计	1,065,759,349.54	10,747,619.55	1,055,011,729.99

(续上表)

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

### (2) 合同资产减值准备计提情况

#### 1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备	10,496,097.25	251,522.30					10,747,619.55
合计	10,496,097.25	251,522.30					10,747,619.55

#### 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	283,513,900.57	4,252,708.51	1.50

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
联营、合营企业工程组合	425,203,849.81	425,203.85	0.10
其他组合	357,041,599.16	6,069,707.19	1.70
小 计	1,065,759,349.54	10,747,619.55	1.01

## 8. 其他流动资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,987,047,451.15		2,987,047,451.15	3,037,781,217.08		3,037,781,217.08
待转流转税金	5,338,901,995.87		5,338,901,995.87	5,217,323,893.03		5,217,323,893.03
待抵扣增值税	1,428,318,075.25		1,428,318,075.25	1,685,354,636.76		1,685,354,636.76
其他	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合 计	9,755,267,522.27		9,755,267,522.27	9,941,459,746.87		9,941,459,746.87

## (2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房地产销售	3,037,781,217.08	474,215,535.64	524,949,301.57		2,987,047,451.15
小 计	3,037,781,217.08	474,215,535.64	524,949,301.57		2,987,047,451.15

## (3) 其他说明

公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、土地增值税及待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

## 9. 债权投资

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	147,681,927.90				147,681,927.90
合 计	147,681,927.90				147,681,927.90

(续上表)

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

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

## 10. 长期股权投资

## (1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	7,856,503,212.51		7,856,503,212.51
对联营企业投资	15,931,283,984.43		15,931,283,984.43
合 计	23,787,787,196.94		23,787,787,196.94

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,064,366,345.22		9,064,366,345.22
对联营企业投资	16,673,131,865.97		16,673,131,865.97
合 计	25,737,498,211.19		25,737,498,211.19

## (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	616,849,745.57			21,490,622.01	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	227,910,377.66			-1,249,657.41	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	230,992,258.35			5,087,359.22	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	200,094,327.39			-34,087,577.00	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	253,002,832.25			-13,715,482.43	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	554,715,057.94		537,996,604.94		
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	340,920,679.26				
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	864,862,007.85			2,880,060.40	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	714,012,193.75			-4,942,972.96	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）	574,620,666.62		572,773,446.26	-1,847,220.36	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	477,771,128.35			-4,742,083.22	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	334,730,151.04			-11,139,831.31	
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	277,515,026.30			-43,262.69	
其他-合营企业	3,396,369,892.89	102,660,000.00	145,528,845.93	36,772,977.01	
小 计	9,064,366,345.22	102,660,000.00	1,256,298,897.13	-5,537,068.74	
联营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	252,216,120.08			-7,640,006.06	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	223,321,667.41			-16,865,142.39	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	894,992,223.81			-5,746,419.95	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	359,310,385.79		357,808,487.45	-1,501,898.34	

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
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	213,097,388.53			1,950,264.85	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	220,795,277.91			4,403,029.42	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）	274,517,159.18			-5,639,034.07	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）	734,929,932.86			-136.47	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）	257,981,299.21		257,981,299.21		
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	293,436,582.27			-19,872,226.58	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	228,477,270.21			-7,305,341.91	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	536,142,110.64			246,201.38	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	248,219,584.23			-21,719.59	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	474,673,534.27			1,412,918.99	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）	1,224,847,144.73			-172.15	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	499,836,965.85			-11,209,334.25	
苏州骏竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骏竣）	230,448,473.99			-119,917.29	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	598,915,826.77			20,069,061.26	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	535,600,933.40			-2,473,747.97	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	357,106,453.67			-1,667,376.04	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下	423,087,274.97			9,072,328.45	

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
简称无锡福阳)					
徐州美城房地产发展有限公司(以下简称徐州美城)	252,619,564.39	614,886.00		-4,219,510.71	
贵州和极企业管理有限公司(以下简称贵州和极)	849,336,565.65			408,492.33	
天津卓广置业有限公司(以下简称天津卓广)	357,774,674.69			-369,372.60	
长沙航开房地产开发有限公司(以下简称长沙航开)	291,323,698.91			-6,387,969.82	
南阳金耀恒都置业有限公司(以下简称南阳金耀恒都)	236,233,036.48			-111,293.51	
重庆润田房地产开发有限公司(以下简称重庆润田)	662,982,571.64			-1,016,144.14	
云南金宏雅房地产开发有限公司(以下简称云南金宏雅)	192,367,148.98			8,078,070.39	
重庆隆士京商业管理有限公司(以下简称重庆隆士京)	130,765,941.33	256,595,393.80		-4,558,956.49	
其他-联营企业	4,617,775,054.12	32,357,279.83	250,021,589.19	-98,530,854.22	-1,042,582.76
小计	16,673,131,865.97	289,567,559.63	865,811,375.85	-149,616,207.48	-1,042,582.76
合计	25,737,498,211.19	392,227,559.63	2,122,110,272.98	-155,153,276.22	-1,042,582.76

(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)					638,340,367.58	
重庆金嘉海房地产开发有限公司(以下简称重庆金嘉海)					226,660,720.25	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司(以下简称石家庄迎旭)					236,079,617.57	
石家庄金辉房地产开发有限公司(以下简称石家庄金辉)					166,006,750.39	
河北国控蓝城房地产开发有限公司(以下简称国控蓝城)					239,287,349.82	
嘉善盛诚置业有限公司(以下简称嘉善盛诚)		16,718,453.00				
郑州新银科置业有限公司(以下简称郑州新银科)					340,920,679.26	

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		
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）					867,742,068.25	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					709,069,220.79	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）						
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					473,029,045.13	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					323,590,319.73	
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）					277,471,763.61	
其他-合营企业		31,968,713.84			3,358,305,310.13	
小 计		48,687,166.84			7,856,503,212.51	
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）					244,576,114.02	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）					206,456,525.02	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）					889,245,803.86	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）						
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）					215,047,653.38	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）					225,198,307.33	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）					268,878,125.11	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）					734,929,796.39	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）						
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）					273,564,355.69	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）					221,171,928.30	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）					536,388,312.02	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）					248,197,864.64	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）					476,086,453.26	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）					1,224,846,972.58	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）					488,627,631.60	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）					230,328,556.70	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）					618,984,888.03	

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		
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）					533,127,185.43	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）					355,439,077.63	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）					432,159,603.42	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）					249,014,939.68	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）					849,745,057.98	
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）					357,405,302.09	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）					284,935,729.09	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）					236,121,742.97	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）					661,966,427.50	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）					200,445,219.37	
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）					382,802,378.64	
其他-联营企业		14,945,275.08			4,285,592,032.70	
小 计		14,945,275.08			15,931,283,984.43	
合 计		63,632,441.92			23,787,787,196.94	

## 11. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期 股利收入	本期从其他综合收益 转入留存收益的累计 利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份 有限公司					
渤海银行股份有限 公司	1,000,161.81	198,012,091.20			
和谐健康保险股份 有限公司	2,257,200,000.00	2,257,200,000.00			
厦门融汇汇广股权 投资合伙企业（有 限合伙）		12,000,000.00			
合 计	2,258,200,161.81	2,467,212,091.20			

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

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

## (3) 其他说明

公司对渝商投资集团股份有限公司股权投资成本 115,456,732.98 元，因被投资单位于 2021 年提出破产重组申请，故期初期末公允价值均为 0 元；持有渤海银行股份有限公司股票的投资成本为 4,011,872.02 元，期末公允价值为 1,000,161.81 元；对和谐健康保险股份有限公司股权投资成本为 2,257,200,000.00 元，期末公允价值为 2,257,200,000.00 元。

(4) 截至 2022 年 6 月 30 日，上述其他权益工具投资中用于借款抵押的其他权益工具投资账面价值为 534,897,841.73 元。

## 12. 其他非流动金融资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	63,000,000.00	
合 计	63,000,000.00	

## (2) 其他说明

公司作为有限合伙人分别认购厦门融汇弘上二期股权投资合伙企业（有限合伙）和厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）基金份额，上述合伙企业已在中国证券投资基金业协会完成备案。

## 13. 投资性房地产

## (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
期初数	12,994,160,040.41	2,200,320,316.14	15,194,480,356.55
本期变动			
加：外购			

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
存货转入			
在建工程后续投入	355,436.54	53,270,733.66	53,626,170.20
其他转入			
减：处置[注]	9,608,882.50		9,608,882.50
其他转出			
公允价值变动	-3,533,117.50		-3,533,117.50
期末数	12,981,373,476.95	2,253,591,049.80	15,234,964,526.75

[注]本期处置投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，减少本期公允价值变动收益 3,533,117.50 元

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 产增加	本期公允价值变 动	本期投资性房 地产减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,672,737,600.00				1,672,737,600.00
重庆金科乐方	1,331,932,700.00				1,331,932,700.00
杭州博翠府商业公寓	394,020,300.00				394,020,300.00
两江健康科技城	538,765,500.00				538,765,500.00
蓝海领航商业公寓	598,125,400.00				598,125,400.00
金科天宸荟公寓及商业	1,890,595,040.00				1,890,595,040.00
金科滨江中心商业	731,018,500.00				731,018,500.00
重庆金科悦 FUN	691,647,100.00				691,647,100.00
徐州汉王听泉小镇商业	564,540,800.00	8,911,674.59			573,452,474.59
昆明商业综合体项目-购物中心	2,846,600,000.00	355,436.54			2,846,955,436.54
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,505,200,000.00				1,505,200,000.00
龙兴御临河商业	328,687,823.92				328,687,823.92
长寿金科美邻汇	304,302,300.00	14,304,700.00			318,607,000.00
其他项目	1,796,307,292.63	30,054,359.07	-3,533,117.50	9,608,882.50	1,813,219,651.70
小 计	15,194,480,356.55	53,626,170.20	-3,533,117.50	9,608,882.50	15,234,964,526.75

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金及运营 收入
-----	------	------	---------------

涪陵金科美邻广场	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	6,136,549.53
重庆金科乐方	重庆市渝北区大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	6,850,204.11
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,734.98	
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	85,366.11	266,017.35
蓝海领航商业公寓	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,525.31	
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	44,362.43	9,027,522.33
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号	47,559.92	2,047,343.41
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路 1 号	27,392.58	6,133,427.57
徐州汉王听泉小镇商业	徐州市铜山区街道汉何路	82,581.36	[注]
昆明商业综合体项目-购物中心	昆明市广福路与陆广路交汇处红星宜居广场	155,547.11	68,998,667.86
慈溪商业综合体项目-购物中心	慈溪市白沙路街道北三环东路 1888 号	111,006.54	34,165,520.97
龙兴御临河商业	重庆市渝北区两江大道与怡园路交汇处	27,867.14	[注]
长寿金科美邻汇	重庆市长寿区桃源西三路	34,898.86	258,678.90
其他项目		196,210.21	4,806,256.18
小 计		1,049,461.03	138,690,188.21

[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
蓝海领航商业公寓	535,660,396.72	正在办理中
金科·句容观天下商业	128,596,200.00	正在办理中
金科·集美雅郡商业	54,764,995.01	正在办理中
金科仁里水乡商业	32,786,580.00	正在办理中
小 计	803,774,871.73	

## 14. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
固定资产	3,126,134,766.25	3,213,000,890.98
固定资产清理		1,481.27
合 计	3,126,134,766.25	3,213,002,372.25

## (2) 固定资产

## 1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
账面原值				
期初数	3,071,988,600.65	58,023,602.34	190,110,602.69	93,731,913.91
本期增加金额	39,101,213.15	5,488,186.22	6,109,754.44	2,611,654.42
1) 购置	11,912,968.33	5,488,186.22	2,968,529.03	1,992,869.87
2) 在建工程转入				
3) 企业合并增加			3,141,225.41	618,784.55
4) 存货转入	27,188,244.82			
本期减少金额	78,483,087.94	564,507.76	5,029,688.99	5,427,691.35
1) 处置或报废	78,483,087.94	533,817.03	4,607,771.01	5,043,776.32
2) 因股权处置减少		30,690.73	421,917.98	383,915.03
3) 其他				
期末数	3,032,606,725.86	62,947,280.80	191,190,668.14	90,915,876.98
累计折旧				
期初数	278,907,209.61	27,181,602.51	134,281,382.72	63,200,925.54
本期增加金额	44,872,673.12	2,705,117.89	13,053,130.75	6,032,850.67
1) 计提	44,872,673.12	2,705,117.89	10,811,497.39	5,576,471.46
2) 企业合并增加			2,241,633.36	456,379.21
本期减少金额	18,756,354.44	283,304.61	3,861,738.36	4,601,446.16
1) 处置或报废	18,756,354.44	277,293.85	3,675,280.16	4,427,358.85
2) 因股权处置减少		6,010.76	186,458.20	174,087.31
期末数	305,023,528.29	29,603,415.79	143,472,775.11	64,632,330.05
账面价值				
期末账面价值	2,727,583,197.57	33,343,865.01	47,717,893.03	26,283,546.93

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
期初账面价值	2,793,081,391.04	30,841,999.83	55,829,219.97	30,530,988.37
(续上表)				
项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	44,351,854.00	638,803,815.50	71,124,644.42	4,168,135,033.51
本期增加金额	608,845.32	950,857.00	21,581,934.11	76,452,444.66
1) 购置	210,505.58	950,857.00	10,661,273.63	34,185,189.66
2) 在建工程转入				
3) 企业合并增加	398,339.74		10,920,660.48	15,079,010.18
4) 存货转入				27,188,244.82
本期减少金额	458,802.35		1,871,757.60	91,835,535.99
1) 处置或报废	346,324.60		1,805,048.63	90,819,825.53
2) 因股权处置减少	112,477.75		66,708.97	1,015,710.46
3) 其他				
期末数	44,501,896.97	639,754,672.50	90,834,820.93	4,152,751,942.18
累计折旧				
期初数	35,699,860.11	363,713,955.76	52,149,206.28	955,134,142.53
本期增加金额	1,534,552.59	22,933,700.81	9,761,905.99	100,893,931.82
1) 计提	1,430,193.63	22,933,700.81	3,068,709.57	91,398,363.87
2) 企业合并增加	104,358.96		6,693,196.42	9,495,567.95
本期减少金额	358,325.40		1,549,729.45	29,410,898.42
1) 处置或报废	303,717.20		1,549,606.21	28,989,610.71
2) 因股权处置减少	54,608.20		123.24	421,287.71
期末数	36,876,087.30	386,647,656.57	60,361,382.82	1,026,617,175.93
账面价值				
期末账面价值	7,625,809.67	253,107,015.93	30,473,438.11	3,126,134,766.25
期初账面价值	8,651,993.89	275,089,859.74	18,975,438.14	3,213,000,890.98

## (3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
家电设备		1,481.27
小 计		1,481.27

## 15. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	44,397,131.23		44,397,131.23	37,463,993.88		37,463,993.88
合 计	44,397,131.23		44,397,131.23	37,463,993.88		37,463,993.88

## 16. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	483,231,986.35	5,160,338.26	488,392,324.61
本期增加金额	46,056,052.39		46,056,052.39
1) 租入	46,056,052.39		46,056,052.39
本期减少金额	39,707,229.20		39,707,229.20
1) 租赁终止	39,707,229.20		39,707,229.20
期末数	489,580,809.54	5,160,338.26	494,741,147.80
累计折旧			
期初数	74,746,971.38	1,028,714.29	75,775,685.67
本期增加金额	37,364,808.71	893,883.86	38,258,692.57
1) 计提	37,364,808.71	893,883.86	38,258,692.57
本期减少金额	15,026,293.02		15,026,293.02
1) 租赁终止	15,026,293.02		15,026,293.02
期末数	97,085,487.07	1,922,598.15	99,008,085.22
账面价值			
期末账面价值	392,495,322.47	3,237,740.11	395,733,062.58
期初账面价值	408,485,014.97	4,131,623.97	412,616,638.94

## 17. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合 计
账面原值					
期初数	35,653,372.90	112,110,725.68	11,739,665.54	117,730,000.00	277,233,764.12
本期增加金额		3,242,795.99		69,428,900.00	72,671,695.99
1) 购置		3,236,129.99			3,236,129.99
2) 企业合并增加		6,666.00		69,428,900.00	69,435,566.00
本期减少金额	2,563,590.27	71,328.96			2,634,919.23
1) 处置	2,563,590.27	28,212.27			2,591,802.54
2) 因股权处置减少		43,116.69			43,116.69
期末数	33,089,782.63	115,282,192.71	11,739,665.54	187,158,900.00	347,270,540.88
累计摊销					
期初数	8,341,326.64	57,231,895.94	11,593,803.20	4,612,083.34	81,779,109.12
本期增加金额	526,821.18	3,324,563.37	10,833.78	7,152,945.00	11,015,163.33
1) 计提	526,821.18	3,233,545.97	10,833.78	7,152,945.00	10,924,145.93
2) 企业合并增加		91,017.40			91,017.40
本期减少金额	510,027.39	37,366.84			547,394.23
1) 处置	510,027.39	28,754.72			538,782.11
2) 因股权处置减少		8,612.12			8,612.12
期末数	8,358,120.43	60,519,092.47	11,604,636.98	11,765,028.34	92,246,878.22
账面价值					
期末账面价值	24,731,662.20	54,763,100.24	135,028.56	175,393,871.66	255,023,662.66
期初账面价值	27,312,046.26	54,878,829.74	145,862.34	113,117,916.66	195,454,655.00

[注]系控股子公司金科智慧服务本期在收购物业管理项目过程中，于收购日确定的可识别客户关系价值

## 18. 商誉

## (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
包头智慧物业服务有限公司	40,259,941.58				40,259,941.58
重庆金科美利山物业服务有限公司	90,690,863.38				90,690,863.38
重庆三心物业服务有限公司	103,635,707.14				103,635,707.14
四川通用物业管理有限责任公司	169,149,020.63				169,149,020.63
重庆韵涵餐饮文化有限公司		143,406,287.39			143,406,287.39
四川瑞德物业发展有限公司		65,017,322.23			65,017,322.23
其他	17,467,258.82	12,993,004.46			30,460,263.28
合 计	421,202,791.55	221,416,614.08			642,619,405.63

## (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	
其他	128,151.81					128,151.81
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 每年末，通过将商誉相关的资产组可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值比较的方式进行减值测试，如发生减值，则提取商誉减值准备，并确认资产减值损失。

## 19. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费[注]	84,543,071.51	20,659,153.93	19,720,037.74		85,482,187.70
合 计	84,543,071.51	20,659,153.93	19,720,037.74		85,482,187.70

[注]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

## 20. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
资产减值准备	1,561,217,087.15	377,027,738.11	1,717,328,314.02	417,934,248.00

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	9,995,439,958.09	2,386,239,864.03	8,017,045,510.06	1,927,381,296.85
内部交易未实现利润	366,840,208.63	91,710,052.16	322,651,108.83	80,662,777.21
附回售未终止确认股权转让	3,028,425,623.98	757,106,406.00	3,028,425,623.98	757,106,406.00
其 他	4,380,974,389.80	1,028,487,848.58	3,931,967,643.49	936,126,848.92
合 计	19,332,897,267.65	4,640,571,908.88	17,017,418,200.38	4,119,211,576.98

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	7,635,768,580.57	1,892,763,752.87	7,653,530,403.90	1,897,204,208.68
合同取得成本	2,987,047,451.15	679,953,256.60	3,037,781,217.07	690,531,754.13
非同一控制企业合并资产评估增值	175,393,871.66	31,055,276.25	113,117,916.67	16,967,687.50
合 计	10,798,209,903.38	2,603,772,285.72	10,804,429,537.64	2,604,703,650.31

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	1,734,224,671.28	1,979,480,984.47
可抵扣亏损	4,051,368,858.46	3,300,910,518.44
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	1,714,093,274.32	2,916,043,150.68
合 计	7,499,814,955.87	8,196,562,805.40

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2022 年		127,626,990.49	
2023 年	379,084,074.71	489,115,663.09	
2024 年	396,259,433.12	467,990,130.40	
2025 年	708,667,761.25	707,773,283.44	
2026 年	1,454,044,023.19	1,508,404,451.02	

年 份	期末数	期初数	备注
2027 年	1,113,313,566.19		
合 计	4,051,368,858.46	3,300,910,518.44	

## (5) 其他说明

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

## 21. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
金石计划系统[注]	141,787,573.95	128,893,007.91
预付股权收购款		92,773,800.00
其他	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	146,787,573.95	226,666,807.91

[注]系公司本期实施的数字化管理系统，截至资产负债表日，部分模块尚在调试运行中

## 22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	333,110,000.00	463,010,000.00
保证借款	157,349,883.34	586,536,460.00
质押借款	571,544,282.20	1,198,374,671.95
抵押借款	9,500,000.00	93,060,874.00
抵押及保证借款		50,000,000.00
质押及保证借款	1,409,747,520.00	1,957,109,760.00
抵押及质押借款	145,000,000.00	
抵押、质押及保证借款	836,502,612.04	331,202,500.00
借款应计利息	42,786,377.01	34,953,546.34
合 计	3,505,540,674.59	4,714,247,812.29

## 23. 应付票据

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	8,966,243,019.25	8,635,320,028.75
合 计	8,966,243,019.25	8,635,320,028.75

## (2) 其他说明

期末已到期未支付的应付票据余额为 326,808.96 万元。

## 24. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	17,918,370,489.62	22,385,848,769.51
应付材料及设备款	4,103,371,015.51	4,590,040,768.74
合 计	22,021,741,505.13	26,975,889,538.25

## 25. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	47,118,050.79	51,685,812.61
合 计	47,118,050.79	51,685,812.61

## 26. 合同负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	113,988,572,889.51	123,573,656,032.83
其他	680,489,750.94	1,075,858,419.89
合 计	114,669,062,640.45	124,649,514,452.72

## (2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
杭州·钱塘博翠	-4,028,999,993.15	结转收入
宿迁·都会之光	-3,119,741,227.52	企业合并减少
天津·金科博翠湾	-1,897,440,553.94	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
聊城·集美壹品	-1,493,847,388.05	企业合并减少
张家港·锦鲤花园	-1,466,070,536.38	结转收入
南京·山和宸园	-1,474,941,082.13	企业合并减少
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	-1,035,652,120.98	企业合并减少
淄博·金科集美嘉亿	-895,846,886.59	结转收入
武汉·金科城	-892,904,904.68	结转收入
温州·耀江湾	-812,511,085.82	结转收入
石家庄·金科集美郡	-756,902,592.31	结转收入
昆明·集美玉溪星台	-675,845,979.64	结转收入
重庆·金科新天宸	-639,290,434.77	结转收入
宜兴·金科洺里	-622,951,772.97	结转收入
平湖·嘉悦名都	-465,497,964.94	结转收入
金科·集美书院	309,581,612.82	预售
济南·金科博翠明湖	310,806,322.12	预售
成都·金科中梁美院	319,104,879.80	预售
苏州·印象平江花园	332,398,009.53	预售
成都·金科博翠山	365,697,908.30	预售
济南·东方博翠	414,911,483.90	预售
襄阳·金科学府	541,248,564.18	企业合并增加
岳阳县·华容 145 亩项目	543,913,191.52	企业合并增加
绍兴·则水牌项目	614,593,733.23	预售
咸阳·金科集美嘉悦	720,014,000.06	预售
合肥·新站美的金科郡	1,225,947,284.18	企业合并增加
小 计	-14,580,227,534.23	

## (3) 其他说明

## 1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数
------	-----	-----

西安·博翠天宸	3,831,706,120.92	3,803,717,766.76
咸阳·金科集美嘉悦	3,493,610,692.06	2,773,596,692.00
济南·东方博翠	2,932,793,720.03	2,517,882,236.13
常州·启宸雅苑	2,892,795,171.00	2,845,850,735.00
绍兴·金科杭越府	2,796,563,770.52	2,707,258,724.78
济南·金科世界城	2,605,735,714.68	2,705,322,917.17
苏州·印象平江花园	2,068,217,454.38	1,735,819,444.85
成都·金科中梁美院	1,896,116,217.99	1,577,011,338.19
成都·金科博翠山	1,870,589,398.55	1,504,891,490.25
绍兴·则水牌项目	1,870,085,209.84	1,255,491,476.61
济南·集美天悦	1,809,636,826.38	1,544,679,419.22
金科·中原	1,689,596,576.30	1,556,655,941.44
洛阳·金科绿都天宸	1,665,532,460.87	1,661,337,318.33
聊城·翰林天悦	1,531,022,360.62	1,320,810,745.95
许昌·鹿鸣帝景项目	1,465,070,172.22	1,491,051,060.17
合肥·天宸花园	1,381,359,350.69	1,336,723,410.31
南宁·金科城	1,331,523,824.23	1,158,984,389.00
金科·集美书院	1,303,977,231.57	994,395,618.75
昆明·集美玉溪天宸	1,274,986,070.84	1,235,267,594.93
合肥·新站美的金科郡	1,225,947,284.18	
达州·集美天宸	1,182,545,931.71	965,360,871.33
长沙·集美天辰	1,154,248,597.34	1,038,603,198.55
郴州·金科郡	1,126,358,617.22	1,037,564,212.73
成都·温江金科博翠湾	1,121,915,932.62	852,051,359.55
德阳·集美公馆	1,111,222,419.72	929,684,952.39
广州·金科集美岭秀	1,101,323,364.00	978,942,514.11
成都·金科集美星辰	1,075,955,064.90	1,022,600,616.90
宜宾·金科城	1,074,675,071.78	864,221,124.43
宜兴·金科洺里	1,051,869,033.41	1,674,820,806.38

南宁·港北区博园府	1,016,183,492.60	898,543,080.10
重庆·博翠未来	997,081,462.78	1,135,745,831.79
金科·博翠东方	976,648,029.93	875,420,450.34
邻水·集美天悦	960,049,948.22	731,875,316.85
南京·金科观天下山庄	957,155,385.41	912,198,417.76
金科·礼悦东方（A 地块）	941,891,307.94	880,251,741.70
合肥·四季春晓	933,477,995.72	824,631,669.32
无锡·财富商业广场	928,049,881.05	1,037,154,217.08
沈阳·集美天城	925,760,663.76	881,682,997.43
淄博·金科集美嘉亿	896,487,298.63	1,792,334,185.22
济南·金科博翠明湖	878,011,102.50	567,204,780.38
南京·熹樾花园	869,938,430.88	578,844,616.00
重庆开州·云阳集美江悦一期	845,500,855.32	761,590,662.38
南阳·桃李郡	841,825,664.18	827,549,052.11
重庆·博翠宸章	824,645,006.57	914,392,546.64
南昌·金科世茂·观澜府	821,987,756.76	641,155,296.46
颍上·云湖春晓	797,854,772.64	626,858,514.43
温州·文荟里	788,808,263.10	788,001,605.30
山西·博翠天宸	770,714,096.41	990,199,165.29
佛山·金科城	759,797,298.76	538,618,275.95
上饶·桃李郡	754,499,460.61	570,166,165.87
无锡·蠡湖一号三期	752,664,529.48	812,980,853.58
重庆·金科朗廷雅筑	740,061,538.86	641,494,893.83
杭州·金科时代天悦	719,366,899.01	540,983,156.87
盐城·集美望湖公馆-A	718,142,142.15	697,572,641.80
重庆·金科新天宸	683,073,407.04	1,322,363,841.81
重庆·金科南山瞰山云	668,996,778.06	546,788,893.11
重庆铜梁·原乡溪岸	664,614,913.55	586,640,040.76
合肥·都荟大观	661,561,739.04	484,130,152.44

宜昌·云玺台	650,290,402.72	460,320,131.75
资阳·集美天悦	634,589,618.03	600,909,997.45
安康·金科集美郡	603,403,084.62	461,085,511.44
重庆·金科城	601,794,268.62	598,987,518.77
枣庄·金科恒信集美天宸	597,762,107.54	491,335,682.29
南宁·金科博翠天宸	595,755,184.18	570,256,900.57
济宁·集美礼悦	582,915,942.11	481,218,082.76
重庆·西永天宸一期	570,909,617.69	944,128,185.67
泰兴·金科集美雅苑	562,740,797.25	550,488,967.94
武汉·镜湖里	553,969,815.27	314,844,346.42
淮安·观天下	551,917,448.61	344,156,036.19
岳阳县·华容 145 亩项目	543,913,191.52	
襄阳·金科学府	541,248,564.18	
景德镇·金科华地紫园	521,574,235.03	376,824,906.05
重庆·青溪林	512,209,712.08	419,325,949.72
广汉·金科集美水岸	510,405,778.46	384,891,371.43
镇江·金科祥生悦园	494,217,836.36	484,379,884.36
沈阳·大东金科集美东方	494,011,582.57	440,920,878.69
宜宾·集美江山	491,589,812.93	388,315,084.60
宜兴·金科玖璋	479,280,211.75	410,130,896.81
云南·金科集美天樾	478,680,768.72	334,778,896.17
徐州·金科博翠府	475,813,808.78	460,126,140.88
昆明·思茅珑樾府	458,087,765.32	371,761,774.55
金科集美府	457,258,450.29	400,508,655.83
益阳·金科集美东方	454,914,071.96	403,217,534.36
郑州·北珑铂樾	433,451,866.23	418,702,531.06
商丘·金科天湖湾项目	431,228,247.39	429,923,385.08
重庆铜梁·原乡美苑	428,502,528.51	370,662,352.87
日照·金科集美景致	413,812,159.38	350,386,262.88

重庆·天壹府二期	400,341,506.27	258,719,407.56
临泉·集美云璟	398,182,862.44	297,153,738.54
济南·澜山公馆	397,623,011.85	279,327,778.25
荥阳·金科集美公馆	396,201,152.52	576,518,299.36
日照·金科集美万象	395,934,364.41	323,353,870.57
亳州·金科府	393,211,769.47	220,720,979.47
永州·桃李郡	384,670,425.48	421,020,503.31
汕头·博翠府	381,419,979.48	428,968,947.01
合肥·金美花园	377,408,870.27	609,901,054.70
枣阳·金科天宸	368,837,167.78	318,150,990.94
青岛·金科弘阳集美时光	368,202,644.15	255,297,583.61
红旗金科·天樾全期	366,536,067.23	323,281,483.78
常州·玖璋府	360,073,928.77	167,397,724.23
攀枝花·金科集美阳光	357,024,402.93	290,348,106.17
内江·集美星辰	349,670,692.58	280,599,114.50
内江·金科翡翠公园	338,334,028.36	287,203,429.94
金科世茂锦凌府	335,572,626.76	243,589,398.59
重庆·金科南山 3-2 组团	332,400,205.80	318,283,600.05
金科和雅东方	324,032,196.36	192,024,112.87
焦作·集美晴川	320,001,777.63	256,721,317.76
武胜·金科天宸	319,198,717.28	245,006,592.40
南京·玖樾印象	315,714,474.48	74,413,671.62
湖北枣阳·枣阳金科·观天樾	315,434,848.89	295,435,957.79
遵义·金科集美东方（二期）	315,246,754.07	414,654,609.53
潍坊·礼悦东方	313,426,871.77	272,961,921.08
佛山·山宜水富花园	309,931,786.68	149,732,212.35
贵州仁怀·礼悦东方（B 地块）	304,464,189.34	388,226,146.27
徐州·汉王小镇	300,083,200.49	266,064,196.50
荆州·博翠江樾	288,812,742.69	153,707,913.00

许昌·芙蓉天宸	282,153,591.26	468,217,359.69
泰安·桃花源	269,918,808.43	143,242,809.89
佛山·金科美湾花园	262,819,275.31	173,779,134.98
佛山·铂悦都会	260,948,918.06	110,418,029.50
桂林·金科·状元府	257,766,067.46	173,992,899.84
其他汇总[注]	12,368,894,303.13	33,134,662,231.78
合 计	113,988,572,889.51	123,573,656,032.83

[注]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 38,106,056,231.58 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	785,402,181.21	2,408,402,751.27	2,461,364,929.79	732,440,002.69
离职后福利—设定提存计划	5,116,929.63	201,292,540.36	203,124,284.23	3,285,185.76
辞退福利	345,542.41	32,873,281.15	32,534,900.71	683,922.85
合 计	790,864,653.25	2,642,568,572.78	2,697,024,114.73	736,409,111.30

### (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	443,070,849.96	2,193,036,520.67	2,208,634,597.09	427,472,773.54
职工福利费	15,870,737.65	39,777,385.95	52,733,264.34	2,914,859.26
社会保险费	1,483,318.76	85,798,418.65	86,509,706.36	772,031.05
其中：医疗保险费	1,266,147.89	78,623,641.98	79,141,542.60	748,247.27
工伤保险费	104,450.36	5,685,906.17	5,775,839.33	14,517.20
生育保险费	112,720.51	1,488,870.50	1,592,324.43	9,266.58

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
住房公积金	3,725,356.61	87,659,679.96	89,506,779.32	1,878,257.25
工会经费和职工教育经费	75,201,356.23	2,130,746.04	23,980,582.68	53,351,519.59
短期利润分享计划[注]	246,050,562.00			246,050,562.00
小 计	785,402,181.21	2,408,402,751.27	2,461,364,929.79	732,440,002.69

[注]系根据卓越共赢计划暨员工持股计划相关规定及公司 2020 年度利润达成情况计提的专项基金, 详见本财务报表附注十三(二)4 之说明

### (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	5,028,369.02	196,549,977.06	198,332,578.29	3,245,767.79
失业保险费	88,560.61	4,742,563.30	4,791,705.94	39,417.97
小 计	5,116,929.63	201,292,540.36	203,124,284.23	3,285,185.76

## 28. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,713,657,975.89	1,297,326,146.58
城市维护建设税	54,665,182.36	56,564,435.61
教育费附加	23,068,973.68	23,346,179.82
地方教育附加	15,496,063.32	15,660,602.86
土地增值税	566,291,707.35	482,890,265.93
企业所得税	2,010,754,689.79	2,436,386,744.71
代扣代缴个人所得税	134,178,292.37	64,109,406.16
房产税	14,827,844.90	10,810,866.70
土地使用税	15,159,579.30	16,349,356.07
其他	36,631,949.50	17,529,277.72
合 计	4,584,732,258.46	4,420,973,282.16

## 29. 其他应付款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	114,429,328.00	203,558,247.66
其他应付款	35,941,084,605.59	34,530,039,464.89
合 计	36,055,513,933.59	34,733,597,712.55

## (2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	114,429,328.00	195,302,077.08
划分为其他权益工具的永续债股利		8,256,170.58
小 计	114,429,328.00	203,558,247.66

## (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]	5,598,617,547.55	5,605,364,050.23
保证金	2,172,007,569.59	2,478,856,515.48
应付股权转让款	255,903,424.86	293,730,032.60
应付暂收款[注 2]	19,009,989,024.63	17,683,053,585.74
代收代缴客户款	1,390,918,899.12	806,847,323.70
土地增值税清算准备金[注 3]	3,816,868,076.08	3,818,128,625.52
其他	3,696,780,063.76	3,844,059,331.62
小 计	35,941,084,605.59	34,530,039,464.89

[注 1]主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

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

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

## 2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
重庆益欣房地产开发有限公司	290,429,414.73	项目未清算
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	224,600,885.44	项目未清算
常州天宸房地产开发有限公司	214,089,452.31	项目未清算

合肥昌恩房地产开发有限公司	191,094,369.39	项目未清算
河南启德企业管理咨询有限公司	190,000,000.00	项目未清算
小 计	1,110,214,121.87	

## 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	21,743,785,636.20	18,672,092,263.00
一年内到期的应付债券	9,899,053,345.56	8,249,040,063.95
一年内到期的租赁负债	79,799,418.01	78,690,019.50
一年内到期的应计利息	826,022,046.37	963,422,019.48
合 计	32,548,660,446.14	27,963,244,365.93

## 31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	5,533,292,366.26	5,404,644,061.98
其他[注]	3,115,183,359.75	3,052,591,341.41
合 计	8,648,475,726.01	8,457,235,403.39

[注]系公司于 2021 年 12 月与博裕投资旗下投资主体 BROADGONGGA INVESTMENT PTE.LTD.（以下简称 BROADGONGGA）签订的 BROADGONGGA 享有回售权及补偿权的股份转让协议，根据会计准则的相关规定，公司尚未终止确认该部分股权

## 32. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款		250,000,000.00
保证借款	1,588,090,000.00	2,479,600,000.00
质押借款	1,252,660,000.00	3,614,276,287.88
抵押借款	2,205,220,525.73	2,307,800,000.00
抵押及保证借款	16,857,597,354.74	25,979,706,114.59
质押及保证借款	3,535,060,000.00	3,507,360,000.00

项 目	期末数	期初数
质押及抵押借款	426,500,000.00	783,580,000.00
抵押、质押及保证借款	1,485,725,732.41	2,512,980,000.00
合 计	27,350,853,612.88	41,435,302,402.47

### 33. 应付债券

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,498,244,082.27	2,494,803,726.18
超短期融资券	1,797,810,213.36	1,796,798,463.39
2018 年公司债券（公开发行）		349,698,311.08
2019 年公司债券（公开发行）	693,686,598.30	693,208,333.17
2020 年公司债券（公开发行）	1,980,501,911.60	3,993,445,208.14
2021 年公司债券（公开发行）	3,944,333,843.48	3,941,316,112.13
2022 年公司债券（公开发行）	1,493,340,224.27	
海外美元债	2,159,141,314.13	2,042,982,022.97
私募债（非公开发行）	243,200,000.00	243,200,000.00
深圳前海梧桐可转债		268,180,000.00
减：一年内到期的应付债券	9,899,053,345.56	8,249,040,063.95
合 计	4,911,204,841.85	7,574,592,113.11

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2018 年公开发行公司债券[注 1]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	349,698,311.08	
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	693,208,333.17	
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）[注 3]	100	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00	1,896,215,822.18	
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）[注 3]	100	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00	399,833,735.01	

2020年公开发行公司债券（第二期）（品种一）[注3]	100	2020年5月28日	2+2年	1,250,000,000.00	1,248,709,127.10	
2020年公开发行公司债券（第二期）（品种二）[注3]	100	2020年5月28日	3+2年	450,000,000.00	448,686,523.85	
2020年度第一期中期票据[注4]	100	2020年7月30日	2+2年	1,000,000,000.00	998,224,458.14	
2020年度第二期中期票据[注4]	100	2020年8月25日	2+2年	1,000,000,000.00	998,005,548.89	
2021年公开发行公司债券（第一期）[注5]	100	2021年1月28日	2+2年	750,000,000.00	747,924,879.30	
2021年公开发行公司债券（第二期）[注5]	100	2021年3月4日	2+2年	2,200,000,000.00	2,195,649,177.14	
2021年度第一期中期票据[注6]	100	2021年3月31日	2+2年	500,000,000.00	498,573,719.15	
2021年公开发行公司债券（第三期）[注5]	100	2021年6月24日	2+2年	1,000,000,000.00	997,742,055.69	
2021年第三期超短期融资券[注7]	100	2021年9月23日	270天	1,000,000,000.00	996,798,463.39	
2021年第四期超短期融资券[注7]	100	2021年12月23日	270天	800,000,000.00	800,000,000.00	
2022年公开发行公司债券（第一期）[注5]	100	2022年2月17日	2+2年	1,500,000,000.00		1,492,500,000.00
2021美元债[注8]	100	2021年5月28日	3年	2,075,385,000.00	2,042,982,022.97	
2021年私募债券1号	100	2021年3月19日-7月9日	2年	500,000,000.00	243,200,000.00	
深圳前海梧桐可转债2020203号	100	2020年8月28日	18个月	889,000,000.00	268,180,000.00	
小计				22,374,385,000.00	15,823,632,177.06	1,492,500,000.00

(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
2018年公开发行公司债券[注1]	2,548,498.63	1,688.92	349,700,000.00		
2019年公开发行公司债券（第二期）[注2]	20,712,962.61	478,265.13		693,686,598.30	138,737,319.66
2020年公开发行公司债券（第一期）（品种一）[注3]	210,086.14	489,897.36	1,890,318,000.00	6,387,719.54	6,387,719.54
2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二）[注3]	4,073,424.66	166,264.99		400,000,000.00	400,000,000.00
2020年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	30,479,452.05	1,290,872.90	125,000,000.00	1,125,000,000.00	1,125,000,000.00

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
[注 3]					
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二） [注 3]	12,496,438.36	427,668.21		449,114,192.06	449,114,192.06
2020 年度第一期中期票据[注 4]	27,670,684.93	1,452,720.16		999,677,178.30	299,903,153.49
2020 年度第二期中期票据[注 4]	27,174,794.52	1,447,443.26		999,452,992.15	999,452,992.15
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 5]	23,058,904.11	880,988.72		748,805,868.02	748,805,868.02
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 5]	68,730,410.96	1,713,101.75		2,197,362,278.89	2,197,362,278.89
2021 年度第一期中期票据[注 6]	15,620,547.95	540,192.67		499,113,911.82	499,113,911.82
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 5]	31,241,095.89	423,640.88		998,165,696.57	998,165,696.57
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	33,720,547.95	536,873.83		997,335,337.22	997,335,337.22
2021 年第四期超短期融资券[注 7]	28,317,808.22	474,876.14		800,474,876.14	800,474,876.14
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 5]	43,726,027.40	840,224.27		1,493,340,224.27	
2021 美元债[注 8]	70,497,701.16	116,159,291.16		2,159,141,314.13	
2021 年私募债券 1 号	12,421,856.46			243,200,000.00	239,200,000.00
深圳前海梧桐可转债 2020203 号	5,384,698.84		268,180,000.00		
小 计	458,085,940.84	127,324,010.35	2,633,198,000.00	14,810,258,187.41	9,899,053,345.56

[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。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。截至本财务报告日，兑付品种一债券金额 34,970 万元（不含利息），本息兑付完成后，品种一已于 2022 年 2 月 9 日摘牌

[注 2]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。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%。第二

期债券于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 4 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，调整后的本期债券分期偿付计息期间安排如下：（1）2022 年 7 月 8 日，支付全部本金的 10%以及全部本金自 2021 年 7 月 8 日（含）至 2022 年 7 月 8 日（不含）期间利息；（2）2022 年 9 月 8 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 7 月 8 日（含）至 2022 年 9 月 8 日（不含）期间利息；（3）2022 年 10 月 8 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 7 月 8 日（含）至 2022 年 10 月 8 日（不含）期间利息；（4）2023 年 7 月 8 日，支付剩余全部本金以及该部分本金自 2022 年 7 月 8 日（含）至 2023 年 7 月 8 日（不含）期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。第二期债券已于 2022 年 7 月 8 日足额完成第一次分期偿付

[注 3]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。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%。报告期内，投资者回售第一期品种一债券 18,903,180 张，回售金额 189,031.80 万元（不含利息）。第一期品种二债券尚未到回售兑付日。第二期品种一债券于 2022 年 5 月 26 日至 2022 年 5 月 27 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，调整后的本期债券分期偿付计息期间安排如下：（1）2022 年 6 月 2 日，支付全部本金的 10%以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 6 月 2 日（不含）期间利息；（2）2022 年 7 月 28 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 7 月 28 日（不含）期间利息；（3）2022 年 8 月 28 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 8 月 28 日（不含）期间利息；（4）2022 年 11 月 28 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2022 年 11 月 28 日（不含）期间利息；（5）2023 年 2 月 28 日，支付全部本金的 5%以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2023 年 2 月 28 日（不含）期间利息；（6）2023 年 5 月 28 日，支付剩余全部本金以及该部分本金自 2022 年 5 月 28 日（含）至 2023 年 5 月 28 日（不含）期间利息。（如遇法定节假日或休息日，

则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。第二期品种一债券已于 2022 年 5 月 28 日完成 2022 年付息工作，于 2022 年 6 月 2 日完成第一次分期偿付，于 2022 年 7 月 28 日完成第二次分期偿付。第二期品种二债券尚未到回售兑付日

[注 4]本公司于 2020 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注〔2020〕MTN704 号)和《接受注册通知书》(中市协注〔2020〕MTN705 号)项下的两期中期票据发行，第一期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.58%；第二期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；发行金额合计为人民币 20 亿元。第一期中期票据于 2022 年 7 月 22 日召开 2022 年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）2022 年 7 月 30 日按照原票面利率支付本期中期票据自 2021 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 7 月 30 日（不含）期间的利息；（2）2022 年 8 月 30 日兑付 1 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 8 月 30 日（不含）期间对应利息；（3）2022 年 9 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 9 月 30 日（不含）期间对应利息；（4）2022 年 10 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 10 月 30 日（不含）期间对应利息；（5）2023 年 1 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 1 月 30 日（不含）期间对应利息；（6）2023 年 4 月 30 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 4 月 30 日（不含）期间对应利息；（7）2023 年 7 月 30 日兑付 7 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2023 年 7 月 30 日（不含）期间对应利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。截至本财务报告日，第一期中期票据已于 2022 年 7 月 30 日按时足额完成“20 金科地产 MTN001”自 2021 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 7 月 30 日（不含）期间的利息兑付工作，并已于 2022 年 8 月 30 日完成 1 亿元本金及该部分本金自 2022 年 7 月 30 日（含）至 2022 年 8 月 30 日（不含）期间对应利息的本息兑付工作。第二期中期票据于 2022 年 8 月 17 日召开 2022 年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）2022 年 8 月 25 日按照原票面利率支付本期中期票据自 2021 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 8 月 25 日（不含）期间的利息；（2）2022 年 9 月 25 日兑付 1 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 9 月 25 日（不含）期间对应利息；（3）2022 年 10 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 10 月 25 日（不含）期间对应利息；（4）2022 年 11 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 11 月 25 日（不含）期间对应利息；（5）2023 年 2 月

25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 2 月 25 日（不含）期间对应利息；（6）2023 年 5 月 25 日兑付 0.5 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 5 月 25 日（不含）期间对应利息；（7）2023 年 8 月 25 日兑付 7 亿元本金及该部分本金自 2022 年 8 月 25 日（含）至 2023 年 8 月 25 日（不含）期间对应利息。截至本财务报告日，第二期中期票据已于 2022 年 8 月 25 日按时足额完成“20 金科地产 MTN002”自 2021 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 8 月 25 日（不含）期间的利息兑付工作

[注 5]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向专业投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中，公司于 2021 年 1 月 28 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 19 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 7.5 亿元，票面利率为 6.2%；品种二未发行。公司于 2021 年 3 月 4 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 22 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.3%。公司于 2021 年 6 月 24 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第三期）发行规模不超过 10 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.3%。公司于 2022 年 2 月 17 日发行的 2022 年公开发行公司债券（第一期）（总第四期）发行规模不超过 15 亿元，本期债券期限为 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 15 亿元，票面利率 8%。截至本财务报告日，第一期、第二期、第三期及第四期债券尚未到回售兑付日

[注 6]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN706 号）项下的首期中期票据发行，发行规模为 5 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.3%。截至本财务报告日，中期票据尚未到回售兑付日

[注 7]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕SCP417 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP375 号）项下的四期超短期融资券发行，其中第一期与第二期超短期融资券已于 2021 年内到期偿付。第三期发行规模为 10 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%；第四期发行规模为 8 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%。截至本财务报告日，第三期超短期融资券于 2022 年 6 月 13 日召开 2022 年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“21 金科地产 SCP003”兑付方案的议案》，调整后本息偿付安排如下：（1）“21 金科地产 SCP003”原定本金兑付日为 2022 年 6 月 20 日，现展期 270 天至 2023 年 3 月 17 日；（2）“21 金科地

产 SCP003” 原定付息日为 2022 年 6 月 20 日，现调整为：2022 年 6 月 20 日支付本期超短期融资券自 2021 年 9 月 23 日（含）至 2022 年 6 月 20 日（不含）期间的利息；2023 年 3 月 17 日支付本期超短期融资券自 2022 年 6 月 20 日（含）至 2023 年 3 月 17 日（不含）期间的利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息），第三期超短期融资券已于 2022 年 6 月 20 日按原票面利率即 6.8% 向全体持有人分配自 2021 年 9 月 23 日（含）至 2022 年 6 月 20 日（不含）期间的利息。第四期超短期融资券尚未到兑付日

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

#### 34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	532,071,951.72	541,632,420.63
减：未确认融资费用	99,550,670.55	116,521,022.18
减：一年内到期的租赁负债	79,799,418.01	78,690,019.50
合 计	352,721,863.16	346,421,378.95

#### 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	276,009,025.78	13,288,700.00	18,671,197.07	270,626,528.71	配套费等专项 财政补贴
合 计	276,009,025.78	13,288,700.00	18,671,197.07	270,626,528.71	

##### (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	45,642,055.00		1,189,554.09	44,452,500.91	与收益相关
产业扶持发展 资金	160,076,278.62	13,288,700.00	8,792,396.49	164,572,582.13	与收益相关
配套费专项财 政补贴	70,290,692.16		8,689,246.49	61,601,445.67	与收益相关
小 计	276,009,025.78	13,288,700.00	18,671,197.07	270,626,528.71	

[注] 政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3 之说明

## 36. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
其他[注]	42,233,403.82	
合 计	42,233,403.82	

[注]系金科服务子公司重庆天智慧启科技有限公司与员工投资者和机构投资者签订的具有赎回权和清算优先权的投资协议，根据会计准则的相关规定，公司尚未达到终止确认该部分股权的条件，故根据其到期时间列示为其他非流动负债列示

## 37. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送 股	公积金转股	其 他	小 计	
股份总数	5,339,715,816.00						5,339,715,816.00

## 38. 其他权益工具

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

（续上表）

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		36,000,000.00		4,112,380,000.00
合 计		36,000,000.00		4,112,380,000.00

## 39. 资本公积

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	6,380,443,983.89	130,960,369.13		6,511,404,353.02
其他资本公积	229,930,593.92			229,930,593.92
合 计	6,610,374,577.81	130,960,369.13		6,741,334,946.94

## (2) 其他说明

本期股本溢价增加：其中 121,382,205.91 元系少数股东权益性交易所致；9,578,163.22 元系公司根据第十一届董事会第二十二次会议审议通过的二期员工持股计划议案，二期持股计划终止后，参与人不享有本期持股计划相关收益，该计划相关处置收益归属于公司享有。

## 40. 库存股

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
回购未注销股票	211,667,605.80			211,667,605.80
合 计	211,667,605.80			211,667,605.80

## (2) 其他说明

1) 公司在实施股权激励计划过程中回购不符合解锁条件的激励已获授权但尚未解锁的限制性股票 829 万股，金额 21,664,125.00 元。截至 2022 年 6 月 30 日，上述库存股回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

2) 公司根据 2021 年第十一届董事会第九次会议审议通过的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》，以集中竞价交易方式使用自有资金累计回购公司股份 42,697,900 股，交易总金额 190,003,480.80 元（含交易费用）。

## 41. 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	-268,380,226.26	-1,173,018.99		-165,695,962.51	-14,389,850.76	178,912,794.28		-89,467,431.98
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-268,380,226.26	-1,173,018.99		-165,695,962.51	-14,389,850.76	178,912,794.28		-89,467,431.98
将重分类进损益的其他综合收益	2,666,415,013.40	-1,862,225.96			-204,910.80	-1,657,315.16		2,664,757,698.24
其中：存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	2,647,389,897.27	-819,643.20			-204,910.80	-614,732.40		2,646,775,164.87
权益法下可转损益的其他综合收益	19,025,116.13	-1,042,582.76				-1,042,582.76		17,982,533.37
其他综合收益合计	2,398,034,787.14	-3,035,244.95		-165,695,962.51	-14,594,761.56	177,255,479.12		2,575,290,266.26

## 42. 盈余公积

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,341,506,697.21		22,208,234.66	2,319,298,462.55
合 计	2,341,506,697.21		22,208,234.66	2,319,298,462.55

## (2) 其他说明

本期公司处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资），之前计入其他综合收益的累计损失应当从其他综合收益中转出，减少留存收益 252,257,076.37 元，其中冲回法定盈余公积 22,208,234.66 元，减少未分配利润 230,048,841.71 元。

## 43. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,436,910,819.70	3,600,569,271.89
减：提取法定盈余公积		413,241,512.81
应付普通股股利	133,887,103.51	2,763,456,959.96
其他[注]	230,048,841.71	-50,523,017.61
期末未分配利润	16,490,437,774.03	18,291,284,538.95

[注]详见财务报表附注五(一)42(2)之说明

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	31,068,464,447.01	29,219,112,874.06	43,215,712,919.59	34,650,365,800.13
其他业务收入	253,719,688.43	152,030,648.41	757,756,403.82	465,460,074.42
合 计	31,322,184,135.44	29,371,143,522.47	43,973,469,323.41	35,115,825,874.55

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	31,220,887,434.24	43,847,445,228.21
租金收入	101,296,701.20	126,024,095.20
合 计	31,322,184,135.44	43,973,469,323.41

## (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	28,183,750,694.51	26,949,426,102.13	39,771,413,219.95	32,211,616,104.27
生活服务	1,947,946,253.07	1,422,084,347.86	1,866,973,619.54	1,192,093,647.83
房地产建设	390,350,290.73	389,574,692.03	742,928,555.43	657,025,012.02
酒店经营	174,140,228.49	100,776,202.71	134,412,835.75	49,245,290.16
材料销售	372,276,980.21	357,251,529.33	421,990,204.25	404,036,463.57
风能投资开发			277,994,484.67	136,349,282.28
合 计	31,068,464,447.01	29,219,112,874.06	43,215,712,919.59	34,650,365,800.13

## (3) 履约义务

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

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

## (4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2022 年 6 月 30 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 25,929,931,491.04 元。

## (6) 其他说明

2022 年 1-6 月主营业务收入前五名的项目情况

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
第一名	4,108,990,362.19	13.23

第二名	1,930,630,336.70	6.21
第三名	1,469,507,784.64	4.73
第四名	930,062,389.97	2.99
第五名	877,038,515.60	2.82
小 计	9,316,229,389.10	29.98

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	54,452,083.56	80,629,388.47
教育费附加	24,109,001.14	36,522,631.72
地方教育附加	16,226,581.75	23,688,202.24
土地增值税	250,907,227.58	683,429,923.98
印花税	14,161,291.58	28,709,539.68
房产税	24,556,067.25	30,916,258.44
土地使用税	9,102,667.57	8,726,795.33
其他	4,852,105.18	1,569,429.33
合 计	398,367,025.61	894,192,169.19

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	686,377,155.57	503,086,570.86
职工薪酬	362,097,344.87	420,330,453.08
其他	167,387,260.10	279,512,098.79
合 计	1,215,861,760.54	1,202,929,122.73

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,010,599,071.44	1,147,123,474.88
办公行政费用	132,001,307.85	169,836,086.17

固定资产折旧	39,207,381.29	21,372,653.01
其他	191,034,490.25	299,091,938.51
合 计	1,372,842,250.83	1,637,424,152.57

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	19,521,504.28	34,016,431.41
研发支出	3,074,963.31	6,580,438.87
合 计	22,596,467.59	40,596,870.28

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	796,706,167.31	537,787,548.27
减：利息收入[注]	201,749,709.83	342,341,093.31
汇兑损失	134,362,324.76	57,309,710.46
其他	20,318,913.06	27,622,629.15
合 计	749,637,695.30	280,378,794.57

[注]其中银行存款利息收入 9,210.04 万元、按协议约定向联营和合营企业收取的投资开发资金利息收入 8,003.97 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 2,960.96 万元

## 7. 其他收益

项 目	本期数[注]	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
基础设施建设补贴	1,189,554.09		1,189,554.09
配套费专项财政补贴	8,689,246.49	5,415,512.74	8,689,246.49
财政补贴款	43,751,036.83	59,980,663.07	43,751,036.83
产业扶持发展资金	8,792,396.49	52,956,004.83	8,792,396.49
其他	9,684,543.14	18,995,313.72	9,684,543.14
合 计	72,106,777.04	137,347,494.36	72,106,777.04

[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	-155,153,276.22	272,111,192.68
处置长期股权投资产生的投资收益	259,517,544.74	-37,484,358.92
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	10,805,171.47	408,251,673.50
金融工具持有期间的投资收益	8,271,241.18	2,205,446.69
合 计	123,440,681.17	645,083,953.95

#### 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[注]	-3,533,117.50	540,460,407.81
交易性金融资产		33,566,087.31
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		33,566,087.31
合 计	-3,533,117.50	574,026,495.12

[注]详见本财务报表附注五（一）13之说明

#### 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-28,089,594.36	2,747,973.06
合 计	-28,089,594.36	2,747,973.06

#### 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-182,410,877.84	
合同资产减值损失	-251,522.30	-424,506.23
合 计	-182,662,400.14	-424,506.23

## 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	-7,247,976.04	-369,591.63	-7,247,976.04
合 计	-7,247,976.04	-369,591.63	-7,247,976.04

## 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	78,981,996.55	51,377,316.44	78,981,996.55
废旧物资处理收入	419,290.61	1,018,592.38	419,290.61
收购价款小于可辨认净资产公允价值份额	49,062,139.13		49,062,139.13
其他	6,811,990.57	8,683,647.80	6,811,990.57
合 计	135,275,416.86	61,079,556.62	135,275,416.86

## 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	8,600,550.00	6,598,018.86	8,600,550.00
非流动资产毁损报废损失	460,472.48		460,472.48
赔偿支出	26,907,715.57	34,407,856.57	26,907,715.57
滞纳金及罚款支出	14,065,193.50	27,831,627.59	14,065,193.50
其他	11,143,112.87	4,859,335.09	11,143,112.87
合 计	61,177,044.42	73,696,838.11	61,177,044.42

## 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	-151,595,612.75	1,519,075,529.38
递延所得税费用	-343,952,876.32	-237,469,398.78

项 目	本期数	上年同期数
合 计	-495,548,489.07	1,281,606,130.60

## (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	-1,760,151,844.29	6,147,916,876.66
按母公司适用税率计算的所得税费用	-440,037,961.07	1,536,979,219.17
子公司适用不同税率的影响	-19,526,180.97	-208,239,944.13
调整以前期间所得税的影响	46,708,589.69	-98,084,509.58
非应税收入的影响	19,860,187.21	-38,491,188.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-82,562,882.97	-12,592,488.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-27,025,762.16	-48,883,922.04
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	-2,474,911.12	143,406,735.19
其他	9,510,432.32	7,512,228.91
所得税费用	-495,548,489.07	1,281,606,130.60

## 16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)42之说明。

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	1,931,067,529.45	9,843,069,915.92
合作方经营往来款	211,809,336.40	2,928,566,104.96
单位资金往来	2,672,123,882.64	1,137,727,379.92
保证金	1,139,402,978.61	5,230,462,049.30
项目合作款		1,243,500,000.00
代收代缴款项	131,863,992.67	764,766,538.94
利息收入	105,662,662.44	137,954,663.15

项 目	本期数	上年同期数
财政补贴款	48,777,224.37	88,779,033.57
其他	273,092,171.32	591,977,280.10
合 计	6,513,799,777.90	21,966,802,965.86

## 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	1,010,810,866.01	7,109,209,708.40
合作方经营往来款	629,197,965.62	7,174,443,596.01
单位资金往来	3,021,430,156.68	7,086,606,267.58
保证金	1,158,453,518.99	4,466,528,198.40
付现费用	1,872,706,039.69	1,877,877,362.64
代收代缴款项	873,756,649.70	615,446,022.02
项目合作款		488,000,000.00
其他	528,312,575.32	828,370,315.48
合 计	9,094,667,772.01	29,646,481,470.53

## 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]	274,780,132.53	448,386,875.00
合 计	274,780,132.53	448,386,875.00

[注]详见本财务报表附注五(三)7(2)之说明

## 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价		
预付股权收购款		195,446,200.00
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]	1,423,922,766.18	

项 目	本期数	上年同期数
合 计	1,423,922,766.18	195,446,200.00

[注]详见本财务报表附注五(三)7(3)之说明

#### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资收款		2,270,860,000.00
员工持股计划二期终止收益	9,550,615.19	
附回售未终止确认股权转让款		
贷款保证金	300,000,000.00	243,401,527.24
合 计	309,550,615.19	2,514,261,527.24

#### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资付款	36,000,000.00	150,000,000.00
融资费用	41,759,580.81	29,346,204.74
支付子公司少数股东减资款	3,234,000.00	335,641,996.81
购买子公司少数股权付款	355,739,110.82	1,310,933,461.93
附回售未终止确认股权转让款	93,357,225.00	
支付租赁款	15,836,192.50	4,058,305.71
合 计	545,926,109.13	1,829,979,969.19

#### 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	-1,264,603,355.22	4,866,310,746.06
加: 资产减值准备	210,751,994.50	-2,323,466.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,398,363.87	154,004,361.60

补充资料	本期数	上年同期数
使用权资产折旧	38,258,692.57	
无形资产摊销	10,924,145.93	5,107,794.53
长期待摊费用摊销	19,720,037.74	30,564,544.66
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)	7,247,976.04	-369,591.63
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	460,472.48	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	3,533,117.50	-574,026,495.12
财务费用(收益以“-”号填列)	796,706,167.31	280,378,794.57
投资损失(收益以“-”号填列)	-123,440,681.17	-645,083,953.95
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-501,548,369.72	-208,086,143.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-8,389,970.11	236,638,012.75
存货的减少(增加以“-”号填列)	15,296,198,201.64	-3,847,621,936.95
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	740,851,333.00	-3,293,794,148.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,588,324,270.65	5,512,621,244.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,729,743,855.71	2,514,319,762.62
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	19,961,920,315.20	36,401,035,639.99
减: 现金的期初余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,683,331,117.63	-6,306,586,608.30
(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	279,863,681.01	

项 目	本期数
其中：四川瑞德物业发展有限公司	114,700,000.00
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	1,540,900.00
重庆韵涵餐饮文化有限公司	75,690,000.00
株洲高科物业管理有限公司	
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	0.80
重庆金悦佳教育科技有限公司	230,000.00
苏州天宸房地产开发有限公司	
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司（以下简称重庆盛牧）	27,702,780.21
华容碧城房地产开发有限公司	
合肥金骏美合房地产开发有限公司	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	60,000,000.00
兰溪鸿科置业有限公司	
嘉善天宸房地产开发有限公司	
襄阳金珏房地产开发有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	395,901,538.59
其中：四川瑞德物业发展有限公司	3,900,384.59
贵州金科清匀物业管理有限责任公司	2,040,632.93
重庆韵涵餐饮文化有限公司	47,390,241.36
株洲高科物业管理有限公司	5,957,647.31
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司	125,231.60
重庆金悦佳教育科技有限公司	112,927.76
苏州天宸房地产开发有限公司	1,461,176.35
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司（以下简称重庆盛牧）	8,176,951.55
华容碧城房地产开发有限公司	17,183,801.88
合肥金骏美合房地产开发有限公司	134,096,720.02
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	112,644,718.52
兰溪鸿科置业有限公司	50,326.09
嘉善天宸房地产开发有限公司	1,959,370.51

项 目	本期数
襄阳金珏房地产开发有限公司	60,801,408.12
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	51,050,529.93
其中：包头智慧物业服务有限公司	2,600,000.00
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	4,600,000.00
四川通用物业管理有限责任公司	42,000,000.00
桂林真龙房地产开发有限公司	1,850,529.93
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	274,780,132.53
取得子公司支付的现金净额	209,792,804.88

[注]本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	598,049,999.05
其中：遵义鑫樽房地产开发有限公司	
南京山河宸园企业管理有限公司	
南京科宸房地产开发有限公司	558,240,599.05
宿迁常俊房地产开发有限公司	
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	
聊城市金民房地产开发有限公司	34,809,400.00
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	5,000,000.00
德州百俊房地产开发有限公司	
德州金科德森物业服务有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,719,094,011.82
其中：遵义鑫樽房地产开发有限公司	45,873,248.87
南京山河宸园企业管理有限公司	500,467.97
南京科宸房地产开发有限公司	258,388,706.96
宿迁常俊房地产开发有限公司	790,578,556.01
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	133,419,175.48

项 目	本期数
聊城市金民房地产开发有限公司	417,866,013.85
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	1,973,138.68
德州百俊房地产开发有限公司	70,013,736.98
德州金科德森物业服务有限公司	480,967.02
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	1,423,922,766.18
处置子公司收到的现金净额	302,878,753.41

[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	19,961,920,315.20	27,645,251,432.83
其中：库存现金	61,620.34	56,155.53
可随时用于支付的银行存款	19,961,858,694.86	27,645,195,277.30
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	19,961,920,315.20	27,645,251,432.83
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	1,219,473,830.27	1,262,874,793.48	保证金存款、冻结等
存货	61,467,246,202.16	63,805,283,882.04	抵押借款
长期股权投资	1,466,408,072.27	1,890,670,068.67	质押借款

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
固定资产	1,961,755,460.10	458,629,293.78	抵押借款
投资性房地产	9,177,391,319.95	8,444,035,524.27	抵押借款
其他权益工具投资	534,897,841.73		质押借款
合 计	75,827,172,726.48	75,861,493,562.24	

## 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,027,919.47	6.7114	6,898,778.73
港币	3,951,254.80	0.85519	3,379,073.59
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	6.7114	1,052,347,520.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	6.7114	2,181,205,000.00

## 3. 政府补助

### (1) 明细情况

#### 1) 与收益相关，且用于补偿公司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
基础设施建设补贴	1,189,554.09	其他收益	[注 1]
产业扶持发展资金	8,792,396.49	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	8,689,246.49	其他收益	[注 3]
财政补贴款	43,751,036.83	其他收益	[注 4]
小 计	62,422,233.90		

[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

[注 4]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 62,422,233.90 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
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	2022 年 1 月 17 日	3,644.41	100.00%	股权受让
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	2022 年 1 月 29 日	5,210.17	100.00%	股权受让
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	2022 年 3 月 23 日	2,318.50	100.00%	股权受让
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	2022 年 4 月 7 日	16,334.19	100.00%	股权受让
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）	2022 年 6 月 13 日	108,850.49	100.00%	股权受让
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	2022 年 6 月 21 日	495.03	100.00%	股权受让
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司（以下简称重庆盛牧）	2022 年 6 月 21 日	9,462.70	100.00%	股权受让
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	2022 年 7 月 6 日	5,698.39	100.00%	股权受让
株洲高科物业管理有限公司（以下简称株洲高科）	2022 年 1 月 4 日	2,477.38	80.00%	股权受让
四川瑞德物业发展有限公司（以下简称四川瑞德）	2022 年 1 月 5 日	12,300.00	100.00%	股权受让
贵州金科清匀物业管理有限责任公司（以下简称贵州清匀）	2022 年 4 月 15 日	154.09	51.00%	股权受让
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿电梯）	2022 年 5 月 10 日		80.00%	股权受让
重庆韵涵餐饮文化有限公司及子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称韵涵餐饮）	2022 年 6 月 30 日	16,869.00	57.00%	股权受让
重庆金悦佳托育服务有限公司（以下简称金悦佳托育）	2022 年 4 月 15 日	40.69	91.00%	股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	2022 年 1 月 17 日	财产权交接日	4.50	442.13
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	2022 年 1 月 29 日	财产权交接日	26.61	-100.34

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
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	2022年3月23日	财产权交接日		-25.39
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	2022年4月7日	财产权交接日	7,734.24	-1,703.60
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）	2022年6月13日	财产权交接日		
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	2022年6月21日	财产权交接日		-5.84
重庆盛牧房地产开发有限公司及其子公司重庆鸿宸房地产经纪有限公司（以下简称重庆盛牧）	2022年6月21日	财产权交接日	254.93	19.64
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	2022年6月30日	财产权交接日		
株洲高科物业管理有限公司（以下简称株洲高科）	2022年1月4日	财产权交接日	3,243.05	-506.43
四川瑞德物业发展有限公司（以下简称四川瑞德）	2022年1月5日	财产权交接日	2,785.76	952.24
贵州金科清匀物业管理有限责任公司（以下简称贵州清匀）	2022年4月15日	财产权交接日	92.13	-3.19
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿电梯）	2022年5月10日	财产权交接日	44.42	13.16
重庆韵涵餐饮文化有限公司及子公司新疆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称韵涵餐饮）	2022年6月30日	财产权交接日		
重庆金悦佳托育服务有限公司（以下简称金悦佳托育）	2022年4月15日	财产权交接日	18.71	16.16

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	合肥金骏美合	重庆盛牧	四川瑞德	韵涵餐饮	其他
合并成本					
现金	51,573.15	3,588.02	12,300.00	16,869.00	19,790.43
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	57,277.34	5,874.68			16,582.42
合并成本合计	108,850.49	9,462.70	12,300.00	16,869.00	36,372.85
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	108,850.49	11,749.36	5,798.27	2,528.37	37,683.97
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		-2,286.66	6,501.73	14,340.63	-1,311.12

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	517,748.77	500,845.43
货币资金	39,590.15	39,590.15
应收账款	7,183.18	7,183.18
预付款项	5,174.59	5,174.59
其他应收款	199,804.08	199,804.08
存货	246,547.16	236,586.71
其他流动资产	8,572.04	8,572.04
固定资产	558.34	558.34
使用权资产	106.26	106.26
无形资产	7,010.11	67.22
长期待摊费用	749.57	749.57
递延所得税资产	2,453.29	2,453.29
负债	348,887.52	347,369.70
短期借款	3,416.82	3,416.82
应付票据	3,309.10	3,309.10
应付账款	46,155.29	46,155.29
预收款项	5,908.69	5,908.69
合同负债	231,917.62	231,917.62
应付职工薪酬	986.41	986.41
应交税费	1,906.43	1,906.43
其他应付款	33,697.20	33,697.20
一年内到期的非流动负债	240.00	240.00
其他流动负债	12,049.83	12,049.83
长期借款	6,880.00	6,880.00
租赁负债	105.25	105.25
递延所得税负债	2,314.88	797.06
净资产	168,861.25	153,475.73
减：少数股东权益	2,085.91	610.60

取得的净资产	166,775.34	152,865.13
--------	------------	------------

## (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或购买日被购买方账面价值进行确定。

## 4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：万元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资收益/留存收益的金额
襄阳金珏	1,170.29	1,170.29		参考交易价格	
嘉善天宸	2,760.17	2,760.17		参考交易价格	
兰溪鸿科	1,818.50	1,818.50		参考交易价格	
岳阳鼎岳	7,919.37	7,919.37		参考交易价格	
合肥金骏美合	57,277.34	57,277.34		参考交易价格	
华容碧城	-882.51	198.01	1,080.52	参考交易价格	
重庆盛牧	5,874.68	5,874.68		参考交易价格	
苏州天宸	2,698.39	2,698.39		参考交易价格	
金悦佳托育	17.69	17.69		参考交易价格	

## (二) 处置子公司

## 单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
宿迁常俊房地产开发有限公司	63,572.68	51.00%	股权转让	2022年1月17日	控制权实际移交	13,472.03
聊城市金民房地产开发有限公司	8,162.74	51.0001%	股权转让	2022年1月27日	控制权实际移交	6,394.99
遵义鑫樽房地产开发有限公司	24,550.00	51.00%	股权转让	2022年2月7日	控制权实际移交	-293.64
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	15,172.50	51.00%	股权转让	2022年2月11日	控制权实际移交	1,103.92
南京山河宸园企业管理有限公司	283.62069	50.00%	股权转让	2022年3月15日	控制权实际移交	-347.28

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
南京科宸房地产开发有限公司	82,877.37931	53.00%	股权转让	2022年3月15日	控制权实际移交	3,733.06
德州百俊房地产开发有限公司	6,653.00	80.00%	股权转让	2022年4月27日	控制权实际移交	2,204.72
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司	500.00	60.00%	股权转让	2022年6月17日	控制权实际移交	-8,177.66
德州金科德森物业服务有限公司		30.00%	股权转让	2022年6月2日	控制权实际移交	
大方金科巨人物业服务有限公司		51.00%	股权转让	2022年6月21日	控制权实际移交	

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
宿迁常俊房地产开发有限公司						
聊城市金民房地产开发有限公司						
遵义鑫樽房地产开发有限公司						
邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司						
南京山河宸园企业管理有限公司						
南京科宸房地产开发有限公司						
德州百俊房地产开发有限公司						
郴州小埠金科房地产开发有限责任公司						
德州金科德森物业服务有限公司						
大方金科巨人物业服务有限公司						

### (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
重庆品松商业管理有限公司	新设子公司	2022年1月19日	100,000.00	100.00%
重庆品御盛商业管理有限公司	新设子公司	2022年1月19日		100.00%
重庆品兆商业管理有限公司	新设子公司	2022年1月19日	100,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
四川金悦航科技有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 19 日	3,000,000.00	100.00%
重庆品南商业管理有限责任公司	新设子公司	2022 年 2 月 17 日		100.00%
重庆金昇企业服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 13 日		100.00%
重庆东彤商贸有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 30 日		65.00%
贵州汉熙界房地产开发有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 2 日		100.00%
重庆金装源商贸有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 15 日		100.00%
重庆致科锦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注]	新设子公司	2020 年 3 月 20 日		100.00%
重庆智钧翎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注]	新设子公司	2020 年 3 月 23 日		100.00%
重庆金磐企业服务有限公司[注]	新设子公司	2020 年 9 月 18 日		100.00%
成都金钰隆房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2021 年 8 月 31 日	10,000,000.00	100.00%
重庆金卓优信息技术服务有限责任公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 14 日		100.00%
重庆赢科优企业管理有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 30 日		100.00%
江西金科智慧物业服务有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 30 日		100.00%
广西金科物业服务有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 30 日		100.00%
广东金科物业管理有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 29 日		100.00%
贵州金科阳鑫物业有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 9 日		54.00%
上海金科诚合城市运营管理有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 29 日	1,800,000.00	70.00%
重庆金科智慧餐饮服务有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 9 日		100.00%
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 27 日	2,000,000.00	100.00%
四川金科悦美物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 7 日		100.00%
重庆金晓星悦家居有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 20 日		100.00%
重庆金瓯餐饮有限公司[注]	新设子公司	2021 年 7 月 5 日		100.00%
湖南泊金物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 15 日		51.00%
重庆金宜悦家装饰工程有限公司[注]	新设子公司	2021 年 12 月 27 日		60.00%
重庆鑫悦一禾传媒科技有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 22 日	1,000,000.00	100.00%
遵义商科物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 24 日		51.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
无锡金科美惠城市服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 28 日		49.00%
重庆金亿智慧城市管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 25 日		51.00%
上海金科未来城市运营管理有限公司及子公司河北金冀环境服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 16 日	1,550,000.00	51.00%
重庆金喜天承物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 28 日		100.00%
泸州金恒悦餐饮管理有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 1 日	510,000.00	51.00%
河南悦享金艺物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 8 日		51.00%
红河金迅物业服务有限公司	新设子公司	2022 年 2 月 15 日		55.00%
正阳县中科吉源物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 24 日		51.00%
四川省金俊鼎心后勤服务有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 2 日	720,000.00	80.00%
安徽金悦智慧城市服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 15 日		100.00%
重庆金喜星悦家居有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 17 日		100.00%
重庆金颐餐饮服务有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 7 日		100.00%
重庆金颐农文旅有限责任公司	新设子公司	2022 年 3 月 30 日		100.00%
重庆金奥启商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 20 日		100.00%
重庆金易欧商业管理有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 20 日		100.00%
重庆金悦家商贸有限公司	新设子公司	2022 年 5 月 30 日		100.00%
四川金泽丰物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 15 日	510,000.00	51.00%
旭哲（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2022 年 6 月 13 日		51.00%
华北金科智慧服务（天津）有限公司	新设子公司	2022 年 1 月 4 日		100.00%
重庆金悦汇装饰工程有限公司	新设子公司	2022 年 4 月 7 日		60.00%
重庆启沁电力有限公司	新设子公司	2022 年 3 月 8 日		80.00%

[注]子公司在本报告期开展实质生产经营活动后纳入合并报表范围

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州科栩商务咨询有限公司	注销	2022 年 4 月 20 日		-881.90
杭州金赞商务咨询有限公司	注销	2022 年 4 月 19 日		-881.94

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
温州金曙商务咨询有限公司	注销	2022年3月22日		3,272.80
温州金众商务咨询有限公司	注销	2022年3月22日		488.80
温州金池商务咨询有限公司	注销	2022年4月12日		370.63
重庆金科佳锦物业服务有限公司	注销	2022年4月1日		223.03
弥勒金科湖泉湾物业服务有限公司[注]	注销	2021年12月22日		
金科宁环（宁夏）智慧城市运营管理有限公司	注销	2022年4月21日		1,572.00
重庆金科早安物业服务有限公司	注销	2022年4月13日		144.91
洋浦金南城市服务有限公司	注销	2022年2月24日		18,903.47
贵州金科晨阳物业服务有限公司	注销	2022年3月10日		3,466.33
湖南省百纳行金科智慧物业服务有限公司	注销	2022年2月28日		
石河子市金科中盛壹股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾陆股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		23,515.57
石河子市金科中盛拾柒股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾捌股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		
石河子市金科中盛拾玖股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		-7,352.84
石河子市金科中盛贰拾股权投资有限合伙企业	注销	2022年4月19日		

[注]子公司在本报告期均已完成工商、税务、银行注销手续后视为注销

## 七、在其他主体中的权益

### （一）在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆金科	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	100.00%		设立
金科智慧服务	全国	重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”	物业服务	52.33%		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
金科智慧服务	47.67%	15,842.89	20,465.25	364,364.17

## 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					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
金科智慧服务	885,092.79	155,861.06	1,040,953.85	250,224.53	28,605.26	278,829.79

(续上表)

子公司名称	期初数					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
金科智慧服务	945,598.66	98,350.58	1,043,949.24	251,626.79	19,324.84	270,951.63

## (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
金科智慧服务	256,527.10	37,231.02	37,231.02	-30,723.70	258,573.99	54,175.99	54,175.99	67,325.60

## (二) 主要在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

## 1. 主要在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆文乾房地产开发有限公司（以下简称重庆文乾）	2022年5月20日	51.00%	100.00%
邻水金泰盛房地产开发有限公司（以下简称邻水金泰盛）	2022年6月21日	51.00%	100.00%
普洱碧创房地产开发有限公司（以下简称普洱碧创）	2022年1月17日	48.4977%	97.4977%
郴州弘景房地产开发有限公司（以下简称郴州弘景）	2022年2月28日	60.00%	100.00%

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
贵港市碧亭房地产开发有限公司（以下简称贵港碧亭）	2022 年 1 月 17 日	51.00%	100.00%
九江金晨房地产开发有限公司（以下简称九江金晨）	2022 年 1 月 27 日	51.00%	100.00%

## 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	重庆文乾	邻水金泰盛	普洱碧创
购买成本/处置对价			
现金	119,925,736.08	84,350,000.00	119,089,967.60
购买成本/处置对价合计	119,925,736.08	84,350,000.00	119,089,967.60
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	229,550,922.22	142,311,903.20	82,474,592.55
差额	-109,625,186.14	-57,961,903.20	36,615,375.05
其中：调整资本公积	109,625,186.14	57,961,903.20	-36,615,375.05

（续上表）

项 目	郴州弘景	贵港碧亭	九江金晨
购买成本/处置对价			
现金	39,688,855.15	212,540,600.00	116,522,000.00
购买成本/处置对价合计	39,688,855.15	212,540,600.00	116,522,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,202,242.79	244,225,867.33	140,470,093.92
差额	35,486,612.36	-31,685,267.33	-23,948,093.92
其中：调整资本公积	-35,486,612.36	31,685,267.33	23,948,093.92

## （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/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	7,856,503,212.51	9,064,366,345.22

下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-5,537,068.74	483,034,537.20
其他综合收益		
综合收益总额	-5,537,068.74	483,034,537.20
联营企业		
投资账面价值合计	15,931,283,984.43	16,673,131,865.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-149,616,207.48	310,720,093.54
其他综合收益	-1,042,582.76	
综合收益总额	-150,658,790.24	310,720,093.54

### 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)2、五(一)3、五(一)5、五(一)7、五(一)9之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2022 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 11.51%（2021 年 12 月 31 日：13.91%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风

险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

受宏观政策及融资监管政策收紧的影响，多数民营房企融资渠道不畅。虽房地产行业政策有所放松，各地房地产调控政策已出现边际改善趋势，但受疫情和政策传递时效性的影响，行业销售回款企稳回升需合理时滞，故公司现金流可能存在阶段性承压的风险。公司将加强对融资性现金流和经营性现金流的分类管理，坚决执行“三收三支”现金流管理措施，提升资金使用效率，确保公司现金流安全稳定。

### 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	5,342,620.20	5,942,123.07	2,836,159.97	2,514,101.52	591,861.58
应付票据	896,624.30	896,624.30	896,624.30		
应付账款[注]	2,202,174.15	2,202,174.15	2,202,174.15		
其他应付款 [注]	3,594,108.46	3,594,108.46	3,594,108.46		
应付债券	1,481,025.82	1,605,765.08	1,064,755.41	382,743.01	158,266.67
租赁负债	43,252.13	53,207.20	7,979.94	26,596.91	18,630.34
小 计	13,559,805.06	14,294,002.26	10,601,802.23	2,923,441.44	768,758.59

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	6,536,379.02	7,419,878.97	2,835,029.80	3,539,144.79	1,045,704.38
应付票据	863,532.00	863,532.00	863,532.00		
应付账款 [注]	2,697,588.95	2,697,588.95	2,697,588.95		
其他应付款 [注]	3,453,003.95	3,453,003.95	3,453,003.95		

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付债券	1,582,363.22	1,687,125.39	896,955.55	790,169.84	
租赁负债	42,511.14	54,163.24	7,869.00	24,322.85	21,971.39
小 计	15,175,378.28	16,175,292.50	10,753,979.25	4,353,637.48	1,067,675.77

[注]公司与相应债权方就该等应付款项未约定明确到期支付期限的，统一归类为 1 年以内列报

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2022年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,449,967.64万元（2021年12月31日：人民币4,324,798.54万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2 之其他之外币货币性项目说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				

1. 其他权益工具投资	1,000,161.81		2,257,200,000.00	2,258,200,161.81
2. 其他非流动金融资产			63,000,000.00	63,000,000.00
3. 投资性房地产		15,234,964,526.75		15,234,964,526.75
持续以公允价值计量的资产总额	1,000,161.81	15,234,964,526.75	2,320,200,000.00	17,556,164,688.56

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司投资性房地产均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据投资性房地产的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于计量日不能取得活跃市场上未经调整的报价的其他权益工具投资，在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的情况下，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（以下简称金科控股）	重庆市涪陵新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	乳源县乳城镇鹰峰西路 1 号 D 栋 102C	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；财务咨询服务；市场管理服务；会议、展览及相关服务
红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）	天宁区飞龙东路 70 号	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询

		(证券、期货投资咨询除外), 场地租赁服务
--	--	-----------------------

(续上表)

主要股东名称	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表决 权比例 (%)	备注
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科控股)	5,000			[注]
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]
红星家具集团有限公司(以下简称红星家具集团)	10,000			[注]

[注]报告期内,因股东陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系,且黄斯诗减持所持有公司的全部股票,导致黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股,占公司总股本的 18.2280%,从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定,至此,红星家具集团、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人。本报告期内,因黄红云、金科控股发生被动平仓和广东弘敏因股票质押融资到期偿还负债等影响减持了公司股份,截至报告期末,黄红云、金科控股、红星家具集团、广东弘敏分别持有 10.5141%、6.2420%、0.0857%、9.0001%股份,黄红云及其一致行动人合计持有公司 1,379,885,154 股,占公司总股本的 25.8419%

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五(一)10 披露的联营、合营企业外,本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
周口碧天置业有限公司(以下简称周口碧天)	合营企业
重庆悦宁山企业管理有限公司(以下简称重庆悦宁山)	合营企业
重庆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
重庆西道房地产开发有限公司(以下简称重庆西道)	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
重庆天汇通科技有限公司（以下简称重庆天汇通）	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
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
重庆金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
重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	合营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	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
重庆基泰房地产开发有限公司（以下简称重庆基泰）	合营企业
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
郑州远威企业管理咨询咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业
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
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
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
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
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
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
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
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业置业）	系合营企业创良投资之全资子公司
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
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
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	合营企业
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司
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
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
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	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
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
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河市昌建融联）	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
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
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
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
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
济南金孟达房地产开发有限公司（以下简称济南金孟达）	合营企业
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
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
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
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
新乡金科景朝产业发展有限公司（以下简称新乡景朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
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
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
贵州龙里金科房地产开发有限公司（以下简称贵州龙里）	合营企业
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵州龙里伴山樾房地产开发有限公司（以下简称龙里伴山樾）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
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
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	合营企业
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
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
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	合营企业
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	合营企业
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
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连金科九里房地产开发有限公司（以下简称大连金科九里）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连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
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
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
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
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
北京壹途因私出入境服务有限公司（以下简称北京壹途）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
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
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
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
淮南金骏房地产开发有限公司（以下简称淮南金骏）	[注 1]
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）	[注 1]
邳州益华房地产开发有限公司（以下简称邳州益华）	[注 1]
九江金美房地产开发有限公司（以下简称九江金美）	[注 1]
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	[注 1]
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	[注 2]
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	[注 2]
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	[注 2]
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	[注 2]
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	[注 2]
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	[注 2]
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	[注 2]
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣）	[注 2]
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	[注 3]
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	[注 3]
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）	[注 3]
合肥金骏美合房地产开发有限公司（合肥金骏美合）	[注 4]
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	[注 4]
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	[注 4]
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	[注 4]
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	[注 4]
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	[注 4]
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	[注 4]
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	[注 4]

合营或联营企业名称	与本公司关系
新郑市鸿泽房地产开发有限公司（以下简称新郑市鸿泽）	[注 5]
上饶兆东置业有限公司（以下简称上饶兆东）	联营企业
上饶兆颂置业有限公司（以下简称上饶兆颂）	系联营企业上饶兆东之全资子公司
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	联营企业
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	联营企业
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
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
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	联营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	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
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	联营企业
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
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
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	联营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	联营企业
玉溪彰泰房地产开发有限公司（以下简称玉溪彰泰）	系联营企业云南彰泰之全资子公司
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
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司（以下简称玉溪金科骏辉）	联营企业
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	联营企业
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	系联营企业雅安海纳之全资子公司
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦置业有限公司（以下简称宿迁梁悦置业）	系联营企业徐州梁旭之全资子公司
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
孝感宸辉房地产开发有限公司（以下简称孝感宸辉）	联营企业
乌鲁木齐天洁仁和劳务派遣有限公司（以下简称天洁仁和劳务）	联营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州梁逸之全资子公司
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）	联营企业
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旸之全资子公司
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
天津睿建置业有限公司（以下简称天津睿建）	系联营企业天津卓广之全资子公司
天津臻墨利房地产开发有限公司（以下简称天津臻墨利）	联营企业
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
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
泰安金旸华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旸华）	联营企业
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
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
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
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
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
仁怀市城科物业服务有限公司（以下简称仁怀物业）	联营企业
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
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
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
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
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
南宁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
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业
遂宁川达房地产开发有限公司（以下简称遂宁川达）	系联营企业南充恒量之全资子公司
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
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
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
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	联营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
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
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
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	联营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
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
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景炎帝）	联营企业
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景随州）	联营企业
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
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
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	联营企业
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	系联营企业广州鑫泽集永之全资子公司
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	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
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
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
成都业昌企业管理咨询有限公司（以下简称成都业昌）	联营企业
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司（以下简称绵阳瑞豪）	系联营企业成都业昌的全资子公司
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
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	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
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
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
山西金科太行物业服务服务有限公司（以下简称山西金科太行）	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
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	系联营企业贵州和极之全资子公司
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业（2021 年 03 月注销）
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京的控股子公司
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业[注 6]
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[注 7]
重庆市云阳县杰夫世界城幼儿园（以下简称杰夫世界城）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
杰夫(重庆)教育信息咨询服务有限公司（以下简称杰夫教育咨询）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆金贝贝教育信息咨询服务有限公司（以下简称金贝贝教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫智达文化传播有限公司（以下简称杰夫智达）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫童乐文化传播有限公司（以下简称杰夫乐童）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫色彩文化传播有限公司（以下简称杰夫色彩）	系联营企业金科杰夫之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆杰夫乐淘文化传播有限公司（以下简称杰夫乐淘）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
南京美好艾佳家居用品有限公司（以下简称南京美好艾佳）	联营企业
湖南白泽物业管理有限公司（以下简称湖南白泽）	联营企业
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	联营企业[注 8]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	联营企业[注 8]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	联营企业[注 8]

[注 1]淮南金骏、湖北交投金科物业原系公司的合营企业，邳州益华、九江金美、常州美科系公司的联营企业，2021 年度公司已处置持有以上公司的全部股权

[注 2]重庆碧嘉逸、重庆美科、成都领跑系公司的合营企业，重庆韦成、重庆蜀宸、徐州美科、临泉嘉润、巩义碧欣原系公司的联营企业，2022 年度公司已处置持有以上公司的全部股权

[注 3]湖南金科、常州梁悦、山东爱丽舍原系公司合营企业，2021 年度公司通过增持以上公司的股权将其纳入合并范围

[注 4]合肥金骏美合、重庆盛牧、兰溪鸿科、嘉善天宸原系公司合营企业，岳阳鼎岳、襄阳金珺、华容碧城、苏州天宸原系公司联营企业，2022 年度公司通过增持以上公司的股权将其纳入合并范围

[注 5]系联营企业新郑市鸿泽房地产开发有限公司原下属全资子公司，2022 年度公司已处置持有该股权

[注 6]公司监事会主席刘忠海任该公司董事

[注 7]公司监事会主席刘忠海任该公司董事长、职工董事陈刚任该公司监事

[注 8]同时该公司系实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司

#### 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
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 1]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[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]
重庆市中科控股有限公司（以下简称重庆中科控股）	[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）	[注 1]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 1]
重庆市江龙建设工程有限公司（以下简称重庆江龙）	[注 1]
重庆红星美龙置业有限公司（以下简称重庆红星置业）	[注 2]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 2]
上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆永川分公司（以下简称上海红星美凯龙品牌管理）	[注 2]
上海红星美凯龙建筑设计有限公司（以下简称上海红星建筑设计）	[注 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]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 2]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[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]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 2]
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙国际家居）	[注 2]
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙博览家居）	[注 2]
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司（以下简称美凯龙商业管理）	[注 2]
唐山爱琴海商业管理有限公司（以下简称唐山爱琴海）	[注 2]
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 3]
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	[注 4]
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
重庆华邦融汇商业保理有限公司（以下简称重庆华邦融汇）	公司监事会主席刘忠海任独立董事
重庆市瓯飞商贸有限公司（以下简称重庆瓯飞商贸）	金科控股之全资子公司
重庆大地园林设计工程股份有限公司（以下简称大地园林）	中科控股持股 10%
周达	公司董事长
杨程钧	公司总裁
王洪飞	公司副董事长
方明富	公司副总裁
黄中强	公司副总裁

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
罗利成	公司联席总裁
张强	公司副总裁、董事会秘书
陈刚	职工董事
陈中容	公司副总裁方明富之配偶
俞跃临	公司副董事长王洪飞之配偶
黄帅钧	公司实际控制人之直系亲属
黄斯诗	公司实际控制人之直系亲属
季小林	公司监事梁忠太之配偶
李菊娥	公司联席总裁王伟之配偶
陶虹遐	前实际控制人之一致行动人
韩竑、韩雪梅	公司职工监事韩翀之直系亲属

[注 1]系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰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]系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 4]公司前任执行副总裁、财务负责人李华任该公司董事，因李华于 2021 年 11 月 9 日辞去公司执行副总裁兼财务负责人岗位，故该公司不再为公司的关联方

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 明细情况

##### 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
金宸智慧物业	接受劳务	4,294,732.46	3,123,489.70
中科集团	接受劳务	3,071,642.88	20,133,145.05
天洁仁和劳务	接受劳务	2,029,350.71	575,616.09
吉安金颂	接受劳务	1,276,000.00	
北京壹途	接受劳务	783,018.87	
安徽科建物业	接受劳务	443,418.40	95,553.09
重庆天汇通	接受劳务	240,679.37	

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
重庆肃品	接受劳务	39,689.06	
苏南建筑	接受劳务		68,304,918.91
上海红星建筑设计	接受劳务		347,264.15
重庆西道	购买商品		38,359.30
重庆美科	购买商品		309,561.03
成都盛部	购买商品		97,699.74
重庆西联锦	购买商品		29,452.58
嘉善天宸	购买商品		4,587.16
西部消费	购买商品		1,376.15
重庆金佳禾	购买商品		1,028.65
小计		12,178,531.75	93,062,051.60

## 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
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	53,096,839.33	19,453,080.93
佛山金集	出售商品、提供劳务	29,159,545.40	3,068,621.14
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	28,319,658.32	16,857,371.48
重庆基泰	出售商品、提供劳务	22,619,987.15	1,640,026.87
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	22,162,845.17	29,786,953.78
吉安金颂	出售商品、提供劳务	21,532,808.90	40,900,103.92
广西元善	出售商品、提供劳务	18,046,459.13	20,287,630.13
重庆金宇洋	提供劳务	18,030,145.56	16,575,213.03
重庆科世金	出售商品、提供劳务	17,638,235.20	20,698,868.36
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	14,871,486.70	7,150,689.67
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	14,618,281.07	282,543.05
杭州德信	提供劳务	13,758,953.41	1,030,943.40
常德鼎业	出售商品、提供劳务	13,377,185.52	5,156,413.62
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	13,308,918.98	46,350,719.47

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
新密首利	出售商品、提供劳务	12,230,911.77	35,348,229.26
大连润誉	出售商品、提供劳务	10,779,362.37	42,444,710.68
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	10,133,715.43	1,673,497.92
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	9,592,458.90	15,214,297.07
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	9,271,776.68	8,222,607.24
大连弘坤	出售商品、提供劳务	9,039,132.07	13,401,230.83
云南金嘉	出售商品、提供劳务	8,987,209.77	5,748,690.70
千上置业	出售商品、提供劳务	8,738,472.53	8,270,202.96
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	8,603,870.13	4,122,933.09
上海珑竣	出售商品、提供劳务	8,499,784.70	692,591.17
郑州新银科	出售商品、提供劳务	7,848,320.36	12,115,125.06
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	7,525,362.92	21,544,119.56
重庆美宸	出售商品、提供劳务	7,452,192.31	141,320.74
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	6,596,156.28	3,032,652.94
温州凯壹	出售商品、提供劳务	6,349,808.01	465,893.39
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	5,949,741.64	3,398,511.14
重庆景焕金	提供劳务	5,932,983.91	
广州景誉	出售商品、提供劳务	5,285,011.03	2,223,218.56
温州荣耀	出售商品、提供劳务	5,693,666.97	
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	5,501,592.00	4,927,083.46
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	4,037,253.72	14,794,179.42
南昌金骏	出售商品、提供劳务	5,185,669.69	3,294,811.76
海安市百俊	出售商品、提供劳务	5,246,900.49	928,978.14
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	5,037,797.21	35,577,971.23
玉林龙河	出售商品、提供劳务	4,449,527.57	6,572,230.56
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	4,619,530.25	4,554,616.89
合肥昌恩	出售商品	4,507,676.46	4,086,863.26

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
海门港华	出售商品、提供劳务	1,805,379.12	1,002,362.37
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	4,106,963.93	9,024,017.56
北京壹途	提供劳务	3,931,086.22	
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	3,898,460.45	5,127,394.93
周口碧天	提供劳务	3,807,428.57	
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	3,580,298.38	917,934.02
九江华地	出售商品、提供劳务	3,466,195.55	1,823,452.24
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	3,465,718.27	185,246.34
中建锦伦	出售商品、提供劳务	3,385,641.89	12,191,486.15
雅安圣域	出售商品、提供劳务	3,378,577.81	
大连丰茂	出售商品、提供劳务	3,183,228.40	4,899,815.35
重庆金美圆	提供劳务	3,161,299.02	1,500,153.68
长沙景科	出售商品、提供劳务	3,093,006.54	13,400,912.48
大连金科九里	出售商品、提供劳务	3,084,769.28	841,783.04
龙里天宸	出售商品、提供劳务	2,534,868.81	14,257,177.71
重庆润田	提供劳务	2,782,013.46	
宿迁梁悦置业	提供劳务	1,806,304.96	486,044.52
苏州正诺	出售商品、提供劳务	2,509,508.90	1,045,193.60
雅安金宏	出售商品、提供劳务	2,326,701.74	2,522,044.09
合肥德源	出售商品、提供劳务	2,312,156.15	154,207.97
湖南景朝	出售商品、提供劳务	2,302,370.28	2,188,682.77
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	2,204,862.18	1,449,733.45
大连金恒耀辉	提供劳务	2,198,305.99	
苏州平泰	提供劳务	2,139,181.91	1,108,591.99
南京金俊	出售商品、提供劳务	2,052,657.62	1,008,855.74
广西盛灿	出售商品、提供劳务	2,037,548.17	5,425,727.47
南阳金耀恒都	提供劳务	1,911,621.75	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆金江联	出售商品、提供劳务	1,751,116.69	1,731,262.17
天津阳光城金科	提供劳务	1,814,862.45	11,008,729.04
重庆品锦悦	提供劳务	1,635,537.07	906,791.98
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	1,803,230.04	5,196,931.25
徐州美城	出售商品、提供劳务	1,652,545.14	2,665.88
吉安金晨	出售商品、提供劳务	1,638,502.61	2,841,176.24
泰安金旸华	提供劳务	1,615,455.39	
邯郸梁瑞	提供劳务	1,612,853.43	612,406.19
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	1,549,530.33	1,515,184.84
成都辰攀	提供劳务	1,482,499.63	1,088,680.06
温州景容	出售商品、提供劳务	1,464,364.67	747,169.80
玉溪彰泰	出售商品、提供劳务	1,437,762.74	401,598.23
青岛恒美	提供劳务	1,336,792.93	258,766.20
重庆美城	提供劳务	1,370,444.49	751,849.51
安阳昌建	提供劳务	1,328,610.38	
宜都交投金纬	提供劳务	1,328,311.67	733,276.87
金科骏志	出售商品、提供劳务	1,325,899.32	4,287,277.83
盈泰博远	提供劳务	1,279,568.37	
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	1,251,148.17	3,501,655.73
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	1,228,113.92	681,947.95
南京裕鸿	提供劳务	1,214,240.37	236,167.08
仁怀物业	提供劳务	1,210,032.14	432,683.03
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	1,201,195.47	1,636,652.66
聊城荣舜	出售商品、提供劳务	1,160,847.42	272,762.38
金上百世	出售商品、提供劳务	1,157,840.39	6,252,176.59
重庆金煜辉	提供劳务	966,267.72	43,420.81
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	965,236.18	2,120.35

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
石家庄天耀	提供劳务	954,976.14	
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	937,763.28	998,231.52
重庆邦泰蓉峰	提供劳务	923,063.66	
南京美好艾佳	出售商品、提供劳务	918,264.30	
中书置业	出售商品、提供劳务	895,908.69	4,330,821.16
广西汇贤	出售商品、提供劳务	877,427.41	1,575,425.72
合肥碧合	出售商品、提供劳务	876,177.06	1,723,775.32
国控蓝城	提供劳务	802,994.27	396,578.59
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	766,579.24	817,386.81
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	744,905.62	791,998.63
重庆金美碧	提供劳务	729,217.26	
上饶科颂	出售商品、提供劳务	664,719.00	4,354,361.72
重庆蓝波湾	提供劳务	702,524.07	
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	664,902.26	3,482,805.31
重庆金嘉海	提供劳务	355,409.89	714,250.67
贵州昌萨	出售商品、提供劳务	615,350.73	837,127.19
信阳昌豫	提供劳务	603,879.02	
新乡景朝	出售商品	564,722.37	
滨州宝驰	提供劳务	533,905.09	
沈阳梁铭	提供劳务	493,398.87	655,002.68
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	430,484.54	486,298.17
孝感宸辉	提供劳务	400,310.40	87,905.67
张家港东峻	出售商品、提供劳务	395,506.42	
沈阳骏瀚	提供劳务	383,481.22	182,739.79
重庆西联锦	提供劳务	370,334.11	451,437.38
广西元嘉	提供劳务	342,844.73	178,232.49
大连金坤	提供劳务	334,722.42	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
遂宁川达	提供劳务	330,176.07	
绵阳瑞豪	提供劳务	298,977.53	
昆明梁辉	出售商品、提供劳务	271,121.70	
常州金宸	提供劳务	266,562.70	4,074,540.20
西部消费	提供劳务	249,905.67	301,188.66
信阳金绍	提供劳务	246,217.04	545,445.30
重庆碧金辉	提供劳务	226,546.03	463,079.54
重庆金俊瑞	提供劳务	223,983.16	
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务	222,534.55	2,000,119.91
太仓卓润	提供劳务	209,493.45	916,105.49
常州天宸	出售商品、提供劳务	177,536.32	7,760,675.29
常州金科	提供劳务	176,563.21	244,590.47
柳州同鑫	提供劳务	172,405.63	
天津骏业置业	提供劳务	167,579.94	
南宁耀鑫	提供劳务	165,884.77	
重庆西道	出售商品、提供劳务	157,285.07	7,039,601.28
漯河市鸿耀	提供劳务	147,630.21	
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	138,483.56	154,742.01
重庆金碧茂	提供劳务	126,751.98	
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	113,888.09	2,949,581.69
鑫海汇置业	提供劳务	108,039.24	111,748.86
云南嘉逊	提供劳务	91,878.82	75,471.70
重庆天汇通	提供劳务	91,471.70	
重庆金永禾	提供劳务	51,952.73	1,034,578.86
驻马店碧盛	提供劳务	87,053.54	
湖北海陆景炎帝	提供劳务	87,029.55	186,721.93
重庆中科控股	提供劳务	27,358.49	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
美凯龙博览家居	提供劳务	66,037.74	
石家庄金科	提供劳务	53,572.50	98,801.40
广西唐峰	出售商品、提供劳务	47,108.88	
镇江金弘	出售商品	44,921.57	
金宸智慧物业	出售商品、提供劳务	44,386.28	5,755.32
美凯龙商业管理	提供劳务	37,735.85	
株洲景科	出售商品、提供劳务	37,632.84	6,976,912.67
金科杰夫	提供劳务	27,987.77	
科易小贷	提供劳务	18,098.10	
金科商业保理	提供劳务	16,316.98	
大地园林	出售商品	16,271.34	
湖南白泽	提供劳务	15,163.79	
重庆金时力	提供劳务	14,334.81	
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	13,307.98	90.34
云南金宏雅	提供劳务	8,893.09	
武汉市藩秀	提供劳务	1,876.21	395,682.87
金科金融保理	提供劳务	1,147.18	
茂名金骁	出售商品	1,099.13	2,389.38
美凯龙国际家居	提供劳务	943.40	
金科控股	提供劳务	558.51	55,337.74
重庆美科	提供劳务	91,010.89	636,559.00
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	13,492,280.77	2,921,103.69
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	20,600,571.37	31,453,508.21
重庆碧嘉逸	提供劳务	423,792.17	157,984.52
岳阳鼎岳	提供劳务	325,804.69	606,114.55
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	13,412,780.66	85,503,673.73
华容碧城	提供劳务	405,135.52	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
徐州美科	出售商品	86,956.64	262,523.01
巩义碧欣	提供劳务	4,350,094.34	
新郑市鸿泽	提供劳务	363,703.18	
唐山爱琴海	提供劳务	75,471.70	
宁波龙红	提供劳务	1,070,730.24	
昆明红星太平洋	提供劳务	2,023,945.62	
上海红星停车	提供劳务	999,999.99	421,535.17
山东爱丽舍	出售商品、提供劳务		5,171,319.20
重庆红星置业	提供劳务		1,259,920.74
常州梁悦	提供劳务		1,004,306.59
常州美科	提供劳务		855,158.35
邳州益华	提供劳务		672,327.84
成都领跑	提供劳务		584,603.18
重庆韦成	出售商品、提供劳务		513,474.11
嘉善天宸	出售商品、提供劳务		493,842.54
五家渠廊桥	提供劳务		475,159.49
广西淼泰	出售商品、提供劳务		446,120.73
沈阳富禹天下	出售商品		425,094.91
兰溪鸿科	提供劳务		421,810.69
义乌联祥	提供劳务		408,755.08
襄阳金珏	提供劳务		301,839.65
常州百俊	提供劳务		249,406.61
武汉业锦	出售商品		145,616.39
重庆齐祥	提供劳务		113,496.66
沈阳骏宇	提供劳务		110,190.76
许昌金耀	提供劳务		109,717.17

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
淮南金骏	提供劳务		75,471.70
湖北交投金科物业	出售商品		71,294.47
上海红星美凯龙品牌管理	提供劳务		25,471.70
金科置信	提供劳务		24,528.30
九江金美	提供劳务		20,121.13
无锡福阳	出售商品		19,469.03
南宁玉桶金	出售商品、提供劳务		9,056.60
天洁仁和劳务	出售商品		2,056.64
青岛世茂博玺	出售商品		1,528.44
湖南金科	出售商品、提供劳务		20,153,932.80
陶虹遐	出售商品		5,715,582.58
黄中强	出售商品		1,371,923.85
韩雪梅	出售商品		1,163,961.47
韩竑	出售商品		1,154,588.07
陈中容	出售商品		366,972.48
周达	出售商品		275,229.36
杨程钧	出售商品	1,126,695.41	
小计		689,120,649.45	831,373,806.94

## 2. 关联租赁情况

### 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
金贝贝教育	房屋	550.46	550.46
杰夫乐童	房屋	571.43	
杰夫智达	房屋	275.22	550.46
杰夫乐淘	房屋	550.46	550.46
杰夫色彩	房屋	550.46	

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
杰夫教育咨询	房屋		571.43
杰夫世界城	房屋	571.43	571.43
小 计		3,069.46	2,794.24

### 3. 关联担保情况

本公司及子公司作为担保方：

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
银海租赁	24,650.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否
大连弘坤	70,000.00	2019年5月14日	2023年11月30日	否
青岛世茂博玺	490.00	2019年9月29日	2022年9月10日	否
茂名金骁	13,135.00	2019年9月29日	2022年9月28日	否
重庆金悦汇	8,282.00	2019年10月22日	2022年10月21日	否
重庆泰骏	1,254.00	2020年1月19日	2024年1月16日	否
广西唐鹏	1,025.00	2020年2月25日	2023年2月19日	否
大连丰茂	600.00	2020年3月25日	2023年3月24日	否
安阳昌建	2,000.00	2020年5月8日	2023年3月24日	否
广西盛灿	1,375.00	2020年5月7日	2023年3月18日	否
大连润誉	2,700.00	2020年6月2日	2023年5月28日	否
重庆金南盛唐	1,080.00	2020年6月30日	2023年6月18日	否
巩义金耀百世	7,112.00	2020年6月10日	2023年6月11日	否
沈阳梁铭	11,699.40	2020年6月30日	2023年6月17日	否
重庆科世金	6,158.84	2020年6月18日	2023年5月28日	否
重庆美宸	9,965.03	2020年6月29日	2023年6月20日	否
宜都交投金纬	4,365.00	2020年6月29日	2023年6月17日	否
宿迁市通金弘	6,300.00	2020年7月28日	2023年6月28日	否
苏州骁竣	26,941.20	2020年7月30日	2023年6月25日	否
襄阳金纶	13,400.00	2020年8月29日	2023年7月29日	否
太仓兴裕	21,326.76	2020年8月25日	2023年8月24日	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
杭州德信	28,466.00	2020年8月27日	2023年8月30日	否
苏州正诺	13,784.80	2020年8月30日	2023年8月18日	否
合肥德源	24,468.29	2020年8月21日	2024年8月12日	否
襄阳金纶	9,990.00	2020年9月15日	2023年8月20日	否
沈阳骏瀚	19,600.00	2020年9月18日	2023年9月15日	否
重庆中梁永昇	1,122.91	2020年9月28日	2023年9月29日	否
南昌金骏	11,270.00	2020年10月9日	2023年10月13日	否
重庆金宸锦宇	1,100.00	2020年10月15日	2023年10月20日	否
苏州卓竣	24,500.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否
南京金俊	24,650.00	2020年11月5日	2023年11月4日	否
邯郸梁瑞	714.00	2020年10月30日	2022年10月29日	否
南宁晴洲	11,121.00	2020年11月27日	2023年11月17日	否
张家港东峻	19,008.00	2020年11月16日	2025年3月21日	否
温州荣耀	18,240.00	2020年11月23日	2023年11月19日	否
武汉业硕	8,893.50	2020年12月18日	2023年12月17日	否
重庆金美圆	11,016.00	2019年9月18日	2022年9月22日	否
重庆金煜辉	5,219.63	2020年1月19日	2023年1月15日	否
天津阳光城金科	28,851.20	2020年12月3日	2023年11月16日	否
长沙景科	73,500.00	2020年6月15日	2023年6月24日	否
株洲景科	34,820.00	2020年8月6日	2023年8月20日	否
金科置信	3,777.28	2020年7月1日	2023年9月8日	否
南阳中梁城通	2,760.00	2020年6月8日	2023年6月28日	否
重庆润田	24,748.33	2020年7月16日	2027年6月1日	否
武汉市藩秀	14,321.30	2020年12月24日	2023年12月21日	否
温州景容	24,485.30	2020年9月25日	2023年9月14日	否
玉溪彰泰	8,011.50	2021年2月25日	2023年2月9日	否
重庆金宇洋	4,191.00	2021年3月8日	2024年3月12日	否
广州景誉	41,307.00	2021年12月3日	2024年3月17日	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
昆明梁辉	14,520.00	2021年4月9日	2024年4月9日	否
宜兴百俊	8,415.00	2021年4月4日	2024年3月22日	否
重庆金煜辉	6,948.50	2021年4月3日	2022年5月14日	否
苏州平泰	44,925.00	2021年4月28日	2023年12月20日	否
重庆景焕金	10,214.95	2021年5月11日	2024年5月16日	否
孝感宸辉	4,030.00	2021年5月12日	2023年5月12日	否
大连金科九里	18,050.00	2021年5月19日	2024年5月19日	否
宁波旭拓管理	13,110.00	2021年12月17日	2023年1月24日	否
新密首利	23,149.51	2021年6月25日	2023年5月26日	否
国控蓝城	4,777.10	2021年4月27日	2024年4月26日	否
南阳金耀恒都	10,412.50	2021年6月21日	2024年6月15日	否
云南金嘉	18,700.00	2021年6月29日	2024年6月29日	否
重庆晶御陵	46,500.00	2021年7月16日	2023年8月31日	否
重庆金煜辉	6,500.00	2021年7月7日	2023年7月26日	否
湖北海陆景炎帝	6,120.00	2021年7月16日	2024年7月27日	否
大连金骏	28,030.00	2021年8月4日	2022年5月5日	否
吉安金颂	13,460.00	2021年8月10日	2023年8月30日	否
长沙航开	22,540.00	2021年8月12日	2024年8月26日	否
南宁金鸿祥辉	4,022.20	2021年9月24日	2024年9月21日	否
长沙航立	9,065.00	2021年9月15日	2030年3月1日	否
金上百世	2,300.00	2021年12月30日	2022年7月31日	否
沈阳富禹天下	9,000.00	2021年12月28日	2024年12月27日	否
湖南景朝	10,270.00	2021年11月19日	2025年1月4日	否
重庆威斯勒	29,256.79	2022年1月19日	2024年1月25日	否
大连金恒耀辉	23,722.00	2022年2月22日	2024年2月25日	否
桂林盈盛	5,390.00	2021年9月7日	2026年9月6日	否
成都业昌	18,916.00	2021年7月19日	2023年7月29日	否

## 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数（万元）	上年同期数（万元）
关键管理人员报酬（税后）	1,186.11	3,439.85

## 5. 董事、高管跟投资项目情况

截至 2022 年 6 月 30 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 56 个，跟投实际投入资金 36,283,200.00 元，累计返回债权资金 19,181,373.00 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	0.2328%	联营	600,000.00	420,000.00
南京·博翠花园	0.0715%	联营	600,000.00	420,000.00
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
南昌·金科集美阳光	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·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津·金科博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	148,037.00
长沙·集美天辰	0.0401%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	329,588.00
佛山·金科博翠天下	0.0359%	联营	600,000.00	420,000.00
遂宁·金科美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	
成都·金科博翠粼湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
遵义·金科白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	309,051.00
天津·集美天城	0.2130%	转股	690,000.00	
淄博·金科集美嘉悦	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·金科博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
苏州·浅棠平江	0.0235%	转股	690,000.00	337,579.00
南昌·金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	
杭州·钱塘博翠	0.0197%	联营	690,000.00	483,000.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	163,122.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	58,552.00
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	483,000.00
忠县·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	241,873.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
云阳·集美江悦一期	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
攀枝花·金科集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
佛山·金科天辰湾公馆	0.2039%	增资	690,000.00	483,000.00
遵义·金科万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	121,931.00
柳州·金科集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
重庆·金科朗廷雅筑	0.0387%	联营	720,000.00	388,889.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	68,996.00
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	342,060.00
佛山·山宜水富花园	0.0708%	增资	690,000.00	483,000.00
广州·金科集美岭秀	0.0436%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天辰	0.2569%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天辰	0.1881%	联营	690,000.00	116,460.00
贵州·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	155,788.00
佛山·金科美湾花园	0.0878%	联营	690,000.00	374,616.00
沈阳·集美天城	0.0598%	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
苏州·源江筑	0.0749%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	370,116.00
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	690,000.00	394,926.00
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
重庆梁平·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
武汉·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	
岳阳·美的金科郡 15#地块	0.1153%	联营	400,407.00	
岳阳·美的金科郡 14#地块	0.1148%	转股	289,593.00	143,301.00
合计			36,283,200.00	19,181,373.00

## 6. 关联方利息结算

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
重庆金宸锦宇	利息	2,859,074.36	
大连弘坤	利息	-34,852,500.32	-12,818,886.38
佛山金集	利息		206,228.79
广州景誉	利息	565,763.12	1,217,641.03
桂林盈盛	利息	1,689,463.95	7,788,093.47
国控蓝城	利息		1,503,515.43
湖北海陆景编钟	利息	1,578,670.47	1,841,255.92
湖北海陆景炎帝	利息		1,242,236.64
湖南景朝	利息		-7,156,164.92
淮南金骏	利息		2,255,573.88
嘉兴金雅	利息		1,555,316.04
金科杰夫	利息	-337,517.36	-444,480.00
金上百世	利息	-5,841,840.62	-5,027,678.63
昆明梁辉	利息		4,015,731.01
昆翔誉棠	利息		-664,210.59
柳州鹿寨金润	利息	-397,167.00	-1,246.93

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
柳州同鑫	利息	699,361.30	1,254,340.60
漯河市鸿耀	利息		1,949,027.33
茂名金骁	利息	55,727.61	423,167.87
南京金俊	利息		86.38
南宁金鸿祥辉	利息	254,031.36	1,077,556.12
宁波旭拓管理	利息		23,166,369.22
千上置业	利息	-331,285.09	-5,498,919.21
苏州平泰	利息		19,004,021.52
苏州正诺	利息	121,104.67	
苏州卓竣	利息		5,864,575.45
新安县建成	利息		-41,962.60
新密首利	利息	17,225,409.92	725,546.14
鑫海汇置业	利息		6,751,339.36
信阳昌豫	利息	2,196,765.87	1,892,511.61
信阳金绍	利息	1,640,761.03	2,477,734.81
宜都交投金纬	利息	1,408,541.73	1,955,306.70
盈泰博远	利息		5,728,807.09
盈泰汇泽	利息		5,348,632.72
玉林龙河	利息	318,691.63	1,901,853.63
玉溪金科骏辉	利息		270,554.23
云南诚鼎	利息	1,049,303.67	1,111,395.23
云南金嘉	利息	31,148,002.46	20,577,339.98
长沙金淳佳	利息		164,860.47
中建锦伦	利息		-4,607,500.78
中书置业	利息	6,365,525.89	8,814,649.92
重庆金南盛唐	利息		3,582,757.52
重庆金悦汇	利息	-4,014,402.50	-3,664,727.09
重庆科世金	利息		11,298,332.97
重庆美宸	利息	-3,043,900.00	
重庆美科	利息		9,063,359.13
重庆润田	利息	1,765,919.97	1,600,632.62
重庆肃品	利息	-3,350,067.17	-1,782,855.12
重庆泰骏	利息	1,687,475.51	1,932,886.59

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
重庆威斯勒	利息	7,410,097.71	7,121,462.85
常州天宸	利息	-8,959,331.04	
重庆西道	利息		-952,797.70
重庆西联锦	利息		130,948.93
邳州益华	利息		4,293,502.11
小计		18,911,681.13	128,447,721.36

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	北京金科金碧	116,617.00	116.62	233,233.24	233.23
	常德鼎业	3,142,359.13	3,142.36	1,359,424.18	1,359.42
	常州金宸	9,966,925.18	9,966.93	35,642,444.29	35,642.44
	大连润誉	19,163,120.55	19,163.12	18,498,536.55	18,498.54
	佛山金集	932,615.97	932.62	932,615.97	932.62
	福建希尔顿	22,210,275.54	22,210.28	14,611,484.94	14,611.48
	巩义金耀百世	1,243,374.58	1,243.37	743,886.06	743.89
	广西盛灿	157,289.53	157.29	157,289.53	157.29
	广西唐峰	3,902,798.08	3,902.79	3,902,798.08	3,902.80
	广西唐鹏	837,943.75	837.94	595,035.56	595.04
	广西元嘉	364,118.16	364.11	799,583.83	799.58
	广西元善	17,144,710.53	17,144.71	19,289,350.89	19,289.35
	贵港悦桂	26,176,874.30	26,176.87	20,041,038.94	20,041.04
	桂林盈盛	16,918,360.05	16,918.36	14,883,928.37	14,883.93
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15	3,699,152.27	3,699.15
	合肥金骏美合			14,797,348.61	14,797.35
	湖南景朝			26,250.00	26.25
	吉安金颂	28,992,437.03	28,992.44	32,372,075.85	32,372.08
	嘉兴金雅	17,715,675.05	17,715.68	29,490,316.16	29,490.32
	金科骏志	26,718,117.35	26,718.12	40,310,772.75	40,310.77
	金科商业保理	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35

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
	金上百世	4,485,378.24	4,485.38	4,773,079.91	4,773.08
	科易小贷	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35
	昆翔誉棠	394,238.91	394.24	492,860.61	492.86
	临泉嘉润			36,039,662.18	36,039.66
	柳州鹿寨金润	616,757.24	616.76	96,744.00	96.74
	龙里伴山樾	19,344.68	19.34	19,344.68	19.34
	龙里天宸	12,373,767.49	12,373.76	12,754,272.29	12,754.27
	南宁金鸿祥辉	8,321,870.87	8,321.87	8,461,536.20	8,461.54
	南宁晴洲	862,500.00	862.50	862,500.00	862.50
	千上置业	3,361,443.91	3,361.44	2,717,979.66	2,717.98
	石家庄金科			234,135.96	234.14
	天津阳光城金科	10,447,416.02	10,447.42	10,128,966.36	10,128.97
	五家渠廊桥	2,541,662.26	2,541.66	2,804,120.68	2,804.12
	新疆坤泰	5,670.48	5.67	5,670.48	5.67
	新疆宇泰	10,130.26	10.13	10,130.26	10.13
	新密首利	24,480,922.29	24,480.92	21,668,866.77	21,668.87
	宿州新城金悦	30,328,519.46	30,328.52	29,497,657.83	29,497.66
	宜兴百俊	7,264,719.65	7,264.72	3,792,526.15	3,792.53
	盈泰博远	348,682.38	348.68		
	玉林龙河	1,089,901.02	1,089.90	1,582,855.97	1,582.86
	玉溪金科骏辉	31,758,998.06	31,759.00	28,763,209.82	28,763.21
	云南金嘉	2,027,582.99	2,027.58	435,645.44	435.65
	郑州新银科	7,723,631.45	7,723.63	8,023,764.42	8,023.76
	中建锦伦	2,509,342.32	2,509.34	2,509,342.32	2,509.34
	中书置业	1,077,237.81	1,077.24	1,287,085.00	1,287.09
	重庆弘煌			22,729.14	386.40
	重庆基泰	6,924,251.98	6,924.25	2,350,470.92	2,350.47
	重庆金佳禾	2,102,713.52	2,102.72	2,650,765.46	2,650.77
	重庆金永禾			111,940.21	111.94
	重庆金宇洋	19,169,714.26	19,169.71	13,595,248.56	13,595.25
	重庆科世金	34,355,827.60	34,355.83	31,458,118.48	31,458.12
	重庆美科			1,945,598.24	1,945.60
	重庆齐祥	160,418.31	2,727.11		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆润田	2,120,896.42	2,120.89	1,757,151.93	1,757.15
	重庆盛牧			447,818.65	447.82
	重庆蜀宸			644,134.00	644.13
	重庆泰骏	1,341,597.69	1,341.60	1,186,765.21	1,186.77
	重庆威斯勒	5,065,190.75	5,065.19	4,717,305.51	4,717.31
	重庆西道			141,864.59	141.86
	重庆西联锦			111,641.67	111.64
	重庆中梁永昇	944,960.04	944.96	922,235.41	922.24
	株洲景科	706,754.00	706.75	706,754.00	706.75
	驻马店碧盛	1,019,461.71	1,019.46	1,019,461.71	1,019.46
小计		425,387,368.12	428,323.63	493,161,626.75	493,894.92
应收账款	安庆金世祥	287,343.60	8,808.78	675,296.70	6,814.97
	北京金科金碧	4,325,750.51	73,635.65	2,721,625.91	100,077.03
	成都盛部	273,665.43	61,439.49	384,066.14	120,033.07
	大连丰茂	6,772,688.61	115,975.19	5,008,691.47	84,673.63
	大连金恒耀辉	1,447,007.35	24,630.90	631,210.10	6,312.10
	大连金坤	354,805.77	6,043.47		
	大连润誉	12,371,958.08	210,333.66	20,291,509.36	344,955.66
	福建希尔顿	12,633,763.40	214,801.08	1,843,641.12	26,904.30
	广西淼泰	1,314,747.53	24,523.66	847,229.51	8,472.30
	广西唐峰	14,892,523.20	253,172.92	14,841,174.52	252,292.97
	广西元嘉	712,373.58	12,123.10	328,128.86	5,578.19
	广西元善	2,942,280.16	50,022.94	6,482,671.89	100,640.67
	广州景誉	360,775.51	11,698.29	1,633,954.37	19,974.25
	桂林盈盛	3,188,411.13	148,675.51	22,967,974.25	403,840.96
	国控蓝城	216,624.99	7,985.98		
	邯郸梁瑞	314,430.85	5,355.76		
	邯郸荣凯	15,619,763.31	265,535.98	16,858,679.39	289,913.42
	杭州德信	390,355.24	6,648.99		
	合肥碧合	200,391.00	3,406.65	163,743.00	2,783.63
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	36,024.39	2,119,081.80	127,144.91
	湖北海陆景炎帝	200,325.25	3,405.61	197,925.25	3,364.73
	湖南白泽	15,716.00	267.69		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	湖南景朝	2,413,715.20	54,564.02	5,227,339.63	88,597.91
	黄帅钧[注]	93,010,979.68	1,395,164.70	93,010,979.68	1,395,164.70
	吉安金颂	13,812,551.16	234,813.47	7,554,095.24	122,915.33
	金科骏志			1,216,256.95	20,676.37
	九江华地	7,886,462.80	139,141.35	6,595,487.43	105,514.56
	句容锐翰	346,352.94	5,888.00	346,352.94	64,069.49
	昆明梁辉	51,791.90	882.18		
	乐清市梁品	903,069.60	15,352.18	2,498,457.00	41,523.03
	临泉嘉润			4,869,529.27	82,863.20
	龙里伴山樾			625,477.83	10,633.12
	龙里天宸	23,756,807.12	481,465.26		
	茂名金骁	1,242.00	21.16		
	美凯龙国际家居			29,000.00	290.00
	绵阳瑞豪	871,519.49	14,815.83	554,603.31	9,428.26
	南京金俊	842,669.87	14,339.65		
	南京裕鸿	490,805.66	8,359.99	1,010,648.23	10,106.48
	南宁金鸿祥辉	3,075,237.10	52,286.28	7,039,739.87	117,435.34
	南宁玉桶金	266,793.54	111,791.90	419,276.52	15,603.17
	南阳金耀恒都	2,650.42	45.13	160,699.40	2,731.89
	南阳中梁城通			42,376.58	2,118.83
	宁波龙红	149,226.49	2,536.85		
	青岛世茂博玺	118,285.82	2,010.86	68,781.81	4,126.91
	仁怀物业	105,162.85	1,791.26		
	上海红星美凯龙品牌管理			30,000.00	300.00
	上海珑竣	682,006.78	11,701.41	342,664.50	3,507.57
	沈阳骏瀚	406,490.10	6,923.82	258,837.98	2,588.38
	沈阳骏宇	274,772.04	4,680.24		
	沈阳梁铭	670,479.15	11,420.40	564,989.53	5,649.90
	石家庄金科	391,934.83	6,668.13	103,952.02	1,039.52
	泗水金孟泉			3,274,223.29	52,822.27
	苏州卓竣	1,904,121.79	32,401.27	1,263,522.78	14,676.53
	天津骏业置业	105,142.40	1,790.91	720,087.75	15,200.88

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
	天津睿建	350,417.40	5,957.10		
	天津阳光城金科	657,927.00	11,206.59		
	温州景容	320,522.72	6,688.23	932,795.95	12,995.78
	武汉业硕	2,329,058.49	39,601.84	2,359,058.49	128,221.46
	西部消费	131,400.00	2,238.16		
	孝感宸辉	424,329.00	7,227.68	80,392.00	803.92
	新疆坤泰	1,934,668.56	32,889.36	1,934,668.56	942,380.73
	新密首利	10,800,427.00	183,724.11	16,612,343.89	258,548.40
	新乡景朝	1,779,674.43	30,254.47		
	鑫海汇置业	114,521.60	1,950.67		
	信阳金绍	43,840.00	10,428.04	27,280.00	272.80
	宿迁梁悦置业	293,035.53	4,991.33	726,119.43	7,261.19
	宿迁市通金弘	357,971.70	6,097.40	432,148.00	4,321.48
	雅安金宏	3,447,274.51	58,603.67	3,903,411.42	66,357.99
	雅安圣域	6,573,705.41	111,752.99		
	宜都交投金纬	819,893.18	60,448.50	863,453.04	19,258.58
	宜兴百俊	7,619,154.41	129,525.63	7,930,381.76	133,793.38
	盈泰博远	467,137.99	7,941.35		
	玉林龙河	840,891.79	14,297.45	1,426,807.29	23,771.61
	玉溪金科骏辉	15,176,822.73	464,600.75	30,622,729.05	562,518.94
	玉溪彰泰	262,784.12	4,476.05	521,178.77	5,211.79
	云南金嘉	1,395,033.68	23,750.34	3,259,395.56	43,663.43
	镇江金弘	50,761.37	862.94		
	中书置业	9,869,929.95	167,794.48	10,561,364.63	178,874.55
	重庆邦泰蓉峰	3,285,143.12	55,877.64	2,188,586.74	37,205.97
	重庆碧嘉逸			584,209.15	5,842.09
	重庆碧金辉	187,671.54	69,798.78	336,819.54	6,055.19
	重庆基泰	4,235,425.87	72,007.83	5,227,811.14	88,872.79
	重庆金佳禾	16,333,977.18	277,689.87		
	重庆金江联	3,955,557.95	103,654.80		
	重庆金俊瑞	1,036,836.35	17,630.73	799,414.19	13,590.04
	重庆金美碧	19,600.00	333.85	19,600.00	196.00
	重庆金南盛唐	764,393.58	13,012.45	1,483,812.45	56,620.69

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆金时力	982,516.80	16,702.79	967,321.90	16,444.47
	重庆金宇洋	6,936,249.73	117,926.64	6,988,447.02	114,911.82
	重庆景焕金	1,297,372.80	22,098.40	902,729.74	9,027.30
	重庆科世金	6,555,976.66	314,106.85	16,671,719.27	298,159.03
	重庆蓝波湾	744,675.52	12,684.20	1,031,217.60	10,312.18
	重庆美科			342,238.75	4,216.78
	重庆品锦悦	913,019.03	303,099.67	1,389,086.73	14,610.16
	重庆齐祥	3,829,241.40	387,828.96	2,870,679.23	66,221.02
	重庆润田	1,903,680.10	32,362.56	3,361,069.91	57,138.19
	重庆泰骏	9,117,971.67	167,441.25	6,247,630.03	105,619.81
	重庆威斯勒	17,314,883.55	294,395.33	20,768,800.30	348,322.18
	重庆西联锦	905,995.69	22,150.95	3,345,928.96	187,685.82
	重庆中科控股	53,200.00	906.17	51,233.30	512.33
	重庆中梁永昇	10,942,047.54	186,015.68	14,426,792.99	245,189.53
	周达			210,000.00	3,150.00
小 计		390,871,671.68	8,030,406.47	408,232,659.96	8,171,519.85
应收票据	重庆威斯勒	17,881,547.68		17,881,547.68	
	雅安圣域	75,598.97		75,598.97	
	雅安金宏	2,386,370.03		2,862,345.09	
	嘉兴金雅	298,373.60		298,373.60	
	柳州鹿寨金润	7,555,628.47		4,707,979.95	
	湖南景朝	4,594,308.12		4,594,308.12	
	株洲景科	4,685,530.17		4,685,530.17	
	上饶科颂	906,578.75		2,093,351.07	
	新密首利	2,000,000.00		2,000,000.00	
	贵港悦桂	2,850,000.00		17,500,000.00	
	北京金科金碧	430,000.00		925,772.90	
	重庆金佳禾	922,759.65		6,064,105.43	
	龙里天宸	3,500,000.00		3,500,000.00	
	金上百世	1,470,101.57			
	千上置业	600,000.00			
	广西唐峰	1,026,973.50		1,026,973.50	
	五家渠廊桥	2,300,000.00		2,300,000.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津阳光城金科	6,782,398.26		10,282,398.26	
	临泉嘉润			16,900,200.37	
	吉安金颂			4,401,051.07	
	太仓兴裕			125,617.00	
	玉林龙河			4,349,487.86	
	重庆美科			1,564,282.20	
小 计		60,266,168.77		108,138,923.24	
预付账款	重庆奥航	62,173.13		62,173.13	
	大地园林	168,222.00			
	和谐健康			26,139,600.00	
小 计		230,395.13		26,201,773.13	
其他应收款	安庆金世祥	132,559,401.00	132,559.40	113,023,401.00	113,023.40
	北京金科德远	15,473,414.98	15,473.41	30,373,414.98	30,373.41
	北京金科金碧	30,737,565.99	30,737.57	141,619,485.98	141,619.49
	成都领跑			36,000,000.00	36,000.00
	成都盛部			22,965,876.16	22,965.88
	成都业昌	89,654,860.15	89,654.86	77,654,860.15	77,654.86
	城口迎红	7,227,527.54	7,227.53	8,548,148.24	8,548.15
	创良投资	361,528,480.50	361,528.48	361,528,480.50	361,528.48
	大连丰茂	164,250.97	164.25	144,088.18	144.09
	大连金恒耀辉	288,834.29	288.83	72,600.00	72.60
	大连金坤	360,943.21	360.95	50,126.15	50.13
	大连润誉	75,414.40	75.41		
	福建希尔顿	1,597,222,223.88	1,597,222.23	1,597,132,202.09	1,597,132.20
	广西淼泰	65,340,753.80	65,340.76	50,845,100.47	50,845.10
	广西唐峰	33,245,000.00	33,245.00	33,000,000.00	33,000.00
	广西元嘉	20,000.00	20.00	20,000.00	20.00
	广西元善	8,174,426.80	12,537.44	70,000.00	70.00
	广州景誉	3,355,936.64	3,355.94	72,486,108.54	72,486.11
	广州鑫泽集永			1,886,500.00	1,886.50
	贵州龙里	73,445,614.36	73,445.61	215,425,450.69	215,425.45
	桂林盈盛	410,956,789.55	410,956.80	407,470,213.16	407,470.21
	邯郸荣凯	132,225,641.48	132,225.64	184,604,195.78	184,604.20

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	杭州诺泓	96,193,570.33	96,193.57	96,252,671.66	96,252.67
	合肥碧合	14,027,108.81	14,027.11	36,527,108.81	36,527.11
	湖北海陆景编钟	82,116,701.29	82,116.70	82,227,289.11	82,227.29
	湖北海陆景炎帝	20,571,144.13	20,571.14	23,640,572.90	23,640.57
	湖南景朝	177,255,358.56	396,829.06	264,483,882.51	264,483.88
	华容碧城			21,998,801.12	21,998.80
	吉安金颂	88,560,533.86	88,560.53	84,100,405.72	84,100.41
	九江华地	135,740,591.19	135,740.59	33,809,454.81	33,809.45
	句容金嘉润	37,444,324.10	37,444.32	37,425,324.10	37,425.32
	句容锐翰	63,373,656.05	63,373.66	66,773,656.05	66,773.66
	乐清市梁品	35,700.00	35.70	35,700.00	35.70
	柳州同鑫	125,780,323.04	125,780.32	83,439,432.02	83,439.43
	龙里伴山樾	2,707,762.86	2,707.76	2,707,762.86	2,707.76
	龙里天宸	78,915,029.74	78,915.03		
	漯河市鸿耀	61,740,449.09	61,740.45	61,869,259.95	61,869.26
	茂名金骁	4,808,730.63	4,808.73	4,223,385.12	4,223.39
	美坤实业	25,000,000.00	413,121.62	3,000,000.00	30,000.00
	绵阳瑞豪	20,000,000.00	20,000.00	20,000,000.00	20,000.00
	南昌金旭	34,874,746.23	34,874.75	23,482,598.23	23,482.60
	南充恒量	35,822,490.00	35,822.49	46,712,490.00	46,712.49
	南京金俊	8,656,250.00	8,656.25		
	南京裕鸿	223,620,191.00	223,620.19	241,382,250.00	241,382.25
	南宁金鸿祥辉	28,232,554.06	28,232.55	27,781,048.93	27,781.05
	南宁融创			533,000.00	533.00
	南宁玉桶金	15,144,660.45	15,144.66	34,406,443.62	34,406.44
	南阳金耀恒都	60,270,913.68	60,270.91	79,060,666.95	79,060.67
	南阳中梁城通	43,750,109.99	43,750.11	43,750,109.99	43,750.11
	宁波旭拓管理	69,764,043.51	69,764.04	98,514,043.51	98,514.04
	仁怀物业	7,061.80	150.50		
	山西金科太行			514,673.75	514.67
	陕西金恒瑞			230.58	0.23
	上海珑竣	29,959,064.87	29,959.06	29,959,064.87	29,959.06
	上饶兆颂	30,100,000.00	30,100.00	30,100,000.00	30,100.00

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	沈阳富禹天下	114,386,616.98	114,386.62	108,999,116.98	108,999.12
	沈阳骏瀚	18,858,341.40	18,858.34	18,886,486.80	18,886.49
	沈阳梁铭	99,138,789.08	99,138.79	99,138,789.08	99,138.79
	石家庄金科	828,061,530.20	828,061.53	523,996,866.99	523,996.87
	泗水金孟泉			721,005.32	721.01
	苏州卓竣	156,579,683.49	156,579.68	182,531,160.99	182,531.16
	天津骏业置业	72,626,312.57	72,626.31	72,626,312.57	72,626.31
	天津卓广	2,824,800.00	2,824.80	110,824,800.00	110,824.80
	武汉业硕	48,806,408.01	48,806.41	46,136,408.01	46,136.41
	孝感宸辉	94,919,575.00	94,919.58	68,972,575.00	68,972.58
	新密首利	605,845,706.35	605,845.71	578,413,360.78	578,413.36
	鑫海汇置业	418,543,083.11	418,543.08	424,502,783.11	424,502.78
	信阳昌豫	96,794,804.76	96,794.80	94,959,463.55	94,959.46
	信阳金绍	97,624,464.45	97,624.47	58,233,963.86	58,233.96
	宿迁梁悦置业			973,000.00	973.00
	宿迁市通金弘	70,688,019.68	71,502.76	80,523,019.68	80,523.02
	徐州美科			11,696,916.90	11,696.92
	雅安海纳	99,751,022.00	99,751.02	99,751,022.00	99,751.02
	雅安金宏	30,499,813.63	30,499.81	44,244,656.63	44,244.66
	雅安圣域	269,169.48	269.17		
	宜都交投金纬	37,114,130.14	37,114.13	35,729,250.39	35,729.25
	宜兴百俊	241,142,097.44	241,142.10	247,840,953.68	247,840.95
	盈泰博远	467,817,564.43	467,817.58	448,947,196.52	448,947.20
	盈泰汇泽	411,595,198.82	411,595.20	411,495,198.82	411,495.20
	玉林龙河	83,627,229.51	83,627.23	81,928,810.27	81,928.81
	玉溪金科骏辉	213,097,484.56	213,097.49	222,249,285.00	222,249.29
	玉溪彰泰			461,500.00	461.50
	远威咨询	70,000.00	70.00	70,000.00	70.00
	云南诚鼎	143,716,794.11	143,716.79	137,984,044.25	137,984.04
	云南金嘉	1,361,343,036.09	1,361,343.04	1,328,215,137.47	1,328,215.14
	张家港东峻	122,385,751.58	122,385.75	128,211,900.08	128,211.90
	长沙航开	9,144,106.58	9,144.11		
	长沙航立	145,330,512.92	145,330.51	137,665,975.04	137,665.98

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	长沙金朝	7,472,445.32	7,472.45	2,120,683.82	2,120.68
	镇江金弘	45,424,798.17	45,424.80	86,876,200.60	86,876.20
	中书置业	724,345,227.59	724,345.22	710,998,746.72	710,998.75
	重庆邦泰蓉峰	281,841,812.50	281,841.81	221,216,812.50	221,216.81
	重庆碧嘉逸			283,666,165.17	283,666.17
	重庆碧金辉	30,595,038.87	30,595.04	63,595,038.87	63,595.04
	重庆基泰	165,525,230.00	165,525.23	185,525,230.00	185,525.23
	重庆金碧辉	78,775,061.38	78,775.06	78,775,061.38	78,775.06
	重庆金碧茂	269,604,676.68	269,604.68	332,092,739.68	332,092.74
	重庆金佳禾	147,182,833.02	147,182.83		
	重庆金江联	15,141,742.52	43,097.97		
	重庆金俊瑞	10,297,874.10	10,297.87	10,297,874.10	10,297.87
	重庆金美碧	8,847,370.30	8,847.37	8,847,370.30	8,847.37
	重庆金南盛唐	22,284,789.01	83,676.77	18,148,489.94	18,148.49
	重庆金时力	76,704,556.00	76,704.56	81,704,556.00	81,704.56
	重庆金宇洋	31,077,997.60	31,078.00	31,127,997.60	31,128.00
	重庆晶御陵	10,000.00	10.00	10,000.00	10.00
	重庆景焕金	53,195,984.09	53,195.99	65,425,187.72	65,425.19
	重庆科世金	21,675,222.04	21,675.22	21,484,803.07	21,484.80
	重庆蓝波湾	61,742,274.00	61,742.27	61,742,274.00	61,742.27
	重庆隆士京			10,000.00	10.00
	重庆美科			186,900,349.66	186,900.35
	重庆品锦悦	99,502,277.00	99,502.28	105,030,000.00	105,030.00
	重庆润田	58,033,141.46	58,033.14	55,316,341.51	55,316.34
	重庆泰骏	51,637,984.57	51,637.98	52,466,648.59	52,466.65
	重庆威斯勒	345,659,265.03	357,170.79	318,088,264.18	318,088.26
	重庆西联锦	8,375,691.43	8,375.69	8,375,691.43	8,375.69
	重庆悦宁山	111,990,000.00	111,990.00	72,630,000.00	72,630.00
	重庆中梁永昇	12,547,339.58	12,547.34	14,642,708.58	14,642.71
	周口碧天	92,960,371.49	92,960.37	92,960,631.49	92,960.63
	驻马店碧盛	74,100,725.08	74,100.72	74,238,912.30	74,238.91
小计		13,575,683,924.01	14,289,560.17	13,984,877,318.22	14,011,877.32
应收股利	重庆力帆红星	8,750,000.00		8,750,000.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小 计		8,750,000.00		8,750,000.00	

[注]系购买重庆照母山金科时代中心 5 号楼购房款尾款，合同约定付款方式为分期付款，尾款应于 2021 年 7 月 30 前支付

## 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	安徽科建物业	237,617.22	193,483.88
	北京壹途	398,018.87	
	恒昇建设	16,857.56	
	金宸智慧物业	2,674,999.31	1,117,925.43
	金科金融保理[注]		8,310,712.17
	金科商业保理[注]	37,184,406.18	358,495,743.54
	苏南建筑	752,677.54	752,677.54
	天洁仁和劳务	134,188.11	112,536.57
	展禾农业	168,036.63	168,036.63
	中科集团	17,254,832.24	15,357,161.62
	重庆华邦融汇	15,672,364.12	
	重庆江龙	7,970,337.29	
	重庆天汇通	635,731.19	191,205.27
	重庆雄森	2,255.00	2,255.00
小 计		83,102,321.26	384,701,737.65
合同负债	涪商投资	2,305.00	2,305.00
	常德鼎业	3,143,151.81	1,629,590.80
	俞跃临	4,351,786.24	7,738,665.14
	重庆金佳禾		739,914.62
	上饶科颂		176,147.10
	金上百世	1,430,588.22	1,972,441.33
	漯河昌建融联	1,414,248.61	3,228,977.20

项目名称	关联方	期末数	期初数
	合肥金骏美合		1,300,056.44
	柳州鹿寨金润		1,321,945.36
	衡阳鼎衡	3,273,001.40	1,541,999.20
	上饶悦盛		196,439.81
	海安市百俊		1,468,651.00
	徐州美城	1,420,374.10	1,274,712.50
	重庆蜀宸		5,064,671.94
	北京壹途		3,222,611.80
	杨程钧	2,508,623.00	4,953,003.67
	王洪飞	715,985.32	
	方明富		2,343,769.72
	南宁晴洲	27,328.44	
	重庆金悦汇	741,813.89	
	泗水金孟泉	4,013,505.66	
	张强	481,262.40	
	黄中强	903,109.17	3,537,621.10
	罗利成	778,021.10	778,021.10
	陈刚	642,302.00	
	李菊娥	1,736,426.61	
	季小林	2,345,656.58	1,642,443.12
	韩竑	1,154,588.07	
小 计		31,084,077.62	44,133,987.95
预收账款	金科控股	3,496.00	3,496.00
	中科集团		13,889.71
小 计		3,496.00	17,385.71
其他应付款	安徽科建物业	104,067.90	
	安阳昌建	11,150,000.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	滨州宝驰	22,052,600.00	5,000,000.00
	财富物业	189,312.64	691,934.67
	常德鼎业		135,109,012.09
	常熟金宸		339,052,346.00
	常州百俊	70,781,470.72	70,001,414.47
	常州金宸		35,642,444.29
	常州金科	121,397,847.17	121,514,820.17
	常州天宸	274,820,807.64	264,842,121.85
	成都辰攀	97,164,455.39	96,362,997.65
	成都怡置星怡	130,711,651.37	130,711,651.37
	大连弘坤	848,687,964.79	876,946,312.04
	大连金泓基		5,800,000.00
	大连金骏	43,706,276.57	43,706,276.57
	大连金科九里	171,941,944.82	173,584,547.83
	佛山金集	17,793,965.20	28,974,511.27
	阜阳瑞湖	42,908,672.54	38,353,237.81
	巩义金耀百世	231,119,329.19	256,554,797.29
	广西汇贤	65,816,985.29	66,464,628.75
	广西乾汛禄	107,849,986.64	94,129,986.64
	广西盛灿	64,626,261.58	66,010,898.16
	广西唐鹏	74,295,023.80	73,711,324.90
	贵港世茂	29,984,858.00	29,984,858.00
	贵港悦桂	3,103,141.07	3,104,807.45
	贵州昌萨	29,533,805.37	
	龙里天宸		12,754,272.29
	国控蓝城		247,708.18
	海安市百俊	66,543,140.68	68,899,641.17

项目名称	关联方	期末数	期初数
	海门港华	83,047,894.02	81,191,202.77
	杭州滨昕	78,346,862.50	72,846,862.50
	杭州凯璨	305,300,000.00	305,300,000.00
	合肥昌恩	191,094,369.39	194,146,543.81
	合肥德源	404,363,899.58	400,357,498.58
	合肥金骏美合		642,563,416.61
	衡阳鼎衡	112,685,545.43	112,199,522.18
	红星欧丽洛雅	228,298.28	228,298.28
	湖北海陆景随州	1,520,470.07	1,162,258.42
	黄斯诗	104,000,000.00	
	吉安金晨	42,464,868.18	43,482,583.33
	济南金孟达	18,313,641.00	18,313,641.00
	嘉善盛泰	13,622,564.16	13,622,564.16
	嘉善天宸		24,895,423.28
	嘉兴金雅	76,519,594.99	76,187,908.15
	嘉兴亚太	206,333,333.33	196,333,333.33
	金宸智慧物业	13,287.19	
	金科杰夫	61,957.12	27,730,190.72
	金科骏志	18,304,221.52	
	金科置信	146,426,481.92	256,840,453.19
	金上百世	268,166,023.87	254,578,641.91
	科易小贷	126,661.74	
	昆明梁辉		137,851.00
	昆翔誉棠	61,035,748.53	57,582,162.62
	兰溪鸿科		31,431,333.07
	兰溪中梁	47,608,432.08	58,496,241.42
	聊城荣舜	160,254,208.06	190,917,830.64

项目名称	关联方	期末数	期初数
	柳州鹿寨金润	20,602,894.39	26,339,868.30
	洛阳都利	162,407,581.46	162,407,581.46
	漯河昌建融联	162,823,633.00	63,769,602.94
	南昌金骏	135,074,117.80	137,887,726.89
	南京金俊		1,385,482.19
	南京美好艾佳	10,162,618.98	
	南宁金泓盛	29,247,555.16	34,398,555.16
	南宁晴洲	150,961,412.72	151,030,538.30
	南宁耀鑫	225,440,848.33	228,218,593.33
	宁波金澜	55,044,598.35	15,236,205.97
	千上置业	78,160,586.56	21,446,744.24
	青岛恒美	51,754,399.23	40,310,917.55
	泉州弘光	99,344,000.00	92,944,000.00
	商丘新航	24,400,774.45	2,478,002.45
	上海爱琴海	13,529,982.41	14,679,684.28
	上饶科颂	12,106,021.99	1,662,143.71
	上饶悦盛	204,546,461.16	194,606,628.52
	上饶兆东	61,250,000.00	61,250,000.00
	石家庄金辉	7,276,769.29	7,276,769.29
	石家庄天耀	216,278,182.35	223,248,598.82
	苏州金峤	202,130,803.00	202,130,803.00
	苏州平泰	471,616,522.45	355,910,581.64
	苏州天宸		24,796,760.00
	苏州骁竣	61,457,175.65	58,344,996.61
	苏州正诺	25,715,324.63	3,369,370.70
	遂宁川达	20,806.88	
	台州世茂新里程	691,900,566.69	650,740,335.30

项目名称	关联方	期末数	期初数
	太仓兴裕		22,708,150.81
	太仓卓润	96,223,420.43	29,771,397.26
	泰安金旻华	102,836,646.99	102,528,776.10
	天津嘉博	106,161,000.00	106,161,000.00
	天津金福顺	11,994,974.57	
	天津阳光城金科	288,572,544.75	275,551,165.42
	天津臻墨利	41,356,000.00	41,356,000.00
	温州歌旻	164,142,000.00	164,142,000.00
	温州凯壹	12,344,247.58	
	温州荣耀	319,200,000.00	
	无锡福阳	245,136,315.01	245,508,071.01
	武汉市藩秀	44,717,315.32	48,869,907.55
	武汉业锦	8,446,268.64	10,637,468.64
	襄阳金珏		69,749,915.57
	襄阳金纶	183,200,636.85	162,040,781.69
	新安县建成		710,000.00
	新郑市鸿泽		109,890,562.80
	宿州新城金悦	121,663,099.21	121,518,850.26
	徐州梁旭	3,150,000.00	
	徐州美城	145,922,219.16	
	许昌金耀	26,799,208.00	26,751,716.14
	银海租赁	4,301,491.64	4,301,491.64
	云南嘉逊	113,662,241.45	113,662,241.45
	云南金宏雅	1,572,900.00	326,095,000.00
	云南彰泰	83,622,314.03	73,822,314.03
	展禾农业	109,637.09	109,637.09
	长沙航开		7,596,083.60

项目名称	关联方	期末数	期初数
	长沙景科	116,428,624.13	112,314,366.95
	郑州梁瑞		15,920,102.11
	郑州新银科	838,229,515.98	863,260,532.94
	中建锦伦	161,018,286.25	156,249,913.53
	中科集团	2,699,228.62	1,789,052.62
	重庆弘煌	107,544.86	130,274.00
	重庆金宸锦宇	125,306,706.60	131,156,502.86
	重庆金佳禾		2,650,765.46
	重庆金嘉海	127,779,609.26	107,148,891.44
	重庆金江联		26,053,213.77
	重庆金美圆	477,029,796.03	502,673,775.78
	重庆金熙健康	1,750.00	30,196.04
	重庆金奕辉	191,298,599.80	191,298,599.80
	重庆金永禾	141,595,498.09	141,199,020.49
	重庆金煜辉	225,997,529.55	233,017,366.58
	重庆金悦汇	171,690,407.40	168,814,133.52
	重庆美宸	48,995,029.57	47,038,515.65
	重庆美城	48,153,025.19	48,400,079.55
	重庆瓯飞商贸		200,000,000.00
	重庆盛牧		27,299,257.67
	重庆蜀宸		68,118,690.78
	重庆肃品	117,864,190.16	113,804,518.78
	重庆韦成		16,166,265.41
	重庆西道	48,176,656.52	48,489,961.84
	重庆雄森		2,457.00
	株洲景科	298,283,621.09	297,978,202.29
小 计		13,305,165,668.08	14,459,059,990.45

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付股利	天津金福顺	104,750.61	104,000.00
	中科集团	20,874,684.11	20,874,684.11
	罗利成		317,924.20
	杨程钧		105,974.73
小 计		20,979,434.72	21,402,583.04

[注]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

## 十一、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至 2022 年 6 月 30 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 275,982.55 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	578,566.59	319,566.13	259,000.46
股权收购款	263,200.83	246,218.74	16,982.09
合 计	841,767.42	565,784.87	275,982.55

### （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 2022 年 6 月 30 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,965,028.33 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 8,272.20 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

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
新疆华冉东方新能源有限公司[注 1]	中国进出口银行	282,000,000.00	2028 年 1 月 22 日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注 1]		365,500,000.00	2030 年 7 月 7 日	
		162,000,000.00	2031 年 9 月 28 日	
		266,000,000.00	2026 年 11 月 6 日	
南京科宸房地产开发有限公司[注 2]	上海浦发银行	343,917,000.00	2022 年 12 月 31 日	
重庆蜀宸房地产开发有限公司[注 3]	中国建设银行	30,915,000.00	2024 年 1 月 6 日	
	中国建设银行	27,900,000.00	2024 年 1 月 6 日	
小 计		1,478,232,000.00		

[注 1]该担保事项因资产处置产生，新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）与哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉，新疆华冉持有哈密华冉 100%的股权）在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中

[注 2]根据股权转让协议约定受让方需在 2022 年 12 月 31 日前解除公司担保义务

[注 3]根据股权转让协议约定受让方需在 2022 年 8 月 20 日前解除公司担保义务，受让方已在 2022 年 7 月 4 日向银行解除了公司担保义务

### 3. 未决诉讼事项

截至 2022 年 6 月 30 日，本公司存在若干未决诉讼。公司已对相关未决诉讼进行了评估，认为无需计提相关预计负债。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

#### 1. 调整债券本息兑付情况

(1)公司债券“19 金科 03”于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 4 日召开 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，调整后的本息偿付安排及期后支付情况详见本财务报表附注五（一）33(2)[注 2]；

(2)公司中期票据“20 金科地产 MTN001”于 2022 年 7 月 22 日召开 2022 年第一次持有人会议，会

议审议通过了《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》，调整后的本息偿付安排及期后支付情况详见本财务报表附注五（一）33(2)[注 4]；

(3) 公司中期票据“20 金科地产 MTN002”于 2022 年 8 月 17 日召开 2022 年第一次持有人会议，会议审议通过了《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》，调整后的本息偿付安排及期后支付情况详见本财务报表附注五（一）33(2)[注 4]。

### 十三、其他重要事项

#### （一）分部信息

##### 1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

##### 2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售及运营	生活服务	房地产建设	酒店经营
营业收入	2,847,718.78	221,054.24	119,868.84	18,678.44
营业成本	2,709,651.15	167,612.65	112,681.47	10,790.29
资产总额	91,761,446.64	1,793,298.10	1,678,329.73	379,979.70
负债总额	74,463,737.41	941,844.17	1,372,687.65	202,792.97

（续上表）

项 目	材料销售	分部间抵销	合计
营业收入	165,195.38	-240,297.27	3,132,218.41
营业成本	159,697.82	-223,319.03	2,937,114.35
资产总额	1,897,353.47	-63,588,147.00	33,922,260.64
负债总额	1,755,825.05	-52,005,396.26	26,731,490.99

#### （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 2022 年 6 月 30 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
-------	------	-------	------	---------

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）有限责任公司	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
	6,000,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2022-06-01
	30,230,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2020-04-20
	6,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	4,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-11-05
	6,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2022-03-16
	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
	3,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-01
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-16
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	3,300,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
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
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-06-08
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
	23,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2022-06-10
	13,500,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2022-06-28
	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
	18,180,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	17,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	24,470,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
1,050,000.00	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	162,392,627.00	五矿国际信托有限公司	质押	2020-05-25
	318,188,955.00	五矿国际信托有限公司	质押	2022-06-17

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
其他非关联自然人	558,423.00		司法冻结	
合计	984,510,005.00			

## 2. 主要股东通过信用证券账户持有公司股份情况

截至 2022 年 6 月 30 日，金科控股通过信用证券账户持有本公司股份 189,610,335 股，黄红云通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股，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。

## 3. 员工跟投

(1) 截至 2022 年 6 月 30 日，公司实施员工跟投的在投资项目 454 个，跟投金额实际投入共计 1,919,510,664.26 元，其中合并报表范围内的跟投资项目 279 个，实际跟投金额为 1,515,575,135.88 元（其中：权益资金投入 419,922,145.33 元、债权资金投入 1,095,652,990.55 元）。

(2) 截至 2022 年 6 月 30 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

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)	
天津金和顺 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	178,892,821.50	471,258,579.52	399,666,653.00	316,126,952.00	332,296,629.19	383,496,975.81	否
天津金耀辉 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	92,087,649.12	224,647,415.23	191,407,220.00	159,485,383.00	202,482,164.60	148,410,438.40	否
天津金丰未 来企业管理 合伙企业 (有限合伙)	8,471,561.99	27,183,395.33	23,658,566.00	18,512,333.00	29,822,696.94	12,348,202.06	否
天津金福顺 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	11,412,908.72	24,150,291.28	18,885,626.00		4,548,933.65	14,336,692.35	否
天津金凯鑫 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	37,954,856.73	80,915,046.00	68,289,347.03	37,791,685.00	55,140,029.96	50,941,002.07	否
天津金渝未 来企业管理 合伙企业 (有限合伙)	23,929,462.22	54,945,961.81	50,126,642.60	29,941,887.00	59,561,471.75	20,507,057.85	否
天津金骏未 来企业管理 合伙企业 (有限合伙)	2,037,000.00	4,753,000.00	1,761,240.01	943,941.00	1,507,616.02	1,197,564.99	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)	
天津金泰辉 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	17,740,524.30	69,534,418.48	56,011,768.00	24,255,672.00	29,386,443.81	50,880,996.19	否
天津金致企 业管理合 伙企业(有 限合伙)	4,693,141.83	15,601,964.73	12,353,047.00	4,633,609.00	9,843,391.78	7,143,264.22	否
天津金瑞辉 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	9,316,944.88	29,597,479.12	22,401,699.00	13,835,623.00	26,588,736.72	9,648,585.28	否
天津金湘未 来企业管 理合 伙 企 业(有限合 伙)	3,310,785.59	10,438,514.41	8,587,070.00	6,213,349.00	6,036,079.40	8,764,339.60	否
天津金天耀 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	6,787,528.42	20,447,266.58	16,897,430.00	16,728,946.00	20,358,739.28	13,267,636.72	否
天津金泰鼎 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	8,965,885.79	26,544,866.21	25,423,980.00	18,092,769.00	26,310,745.63	17,206,003.37	否
天津金赣未 来企业管 理合 伙 企 业(有限合 伙)	3,095,505.90	8,289,553.10	7,882,142.00	3,295,326.00	4,335,113.97	6,842,354.03	否
天津金鑫达 企业管理合 伙企业(有 限合伙)	354,510.02	1,131,248.88	1,116,316.00	243,271.00	257,980.53	1,101,606.47	否
天津金皇未 来企业管 理合 伙 企 业(有限合 伙)	9,903,948.32	22,306,099.87	16,294,252.00	12,031,010.00	7,598,898.74	20,726,363.26	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	2,064,200.00	2,325,044.92	211,655.08	否
天津金卓未 来企业管 理合 伙 企 业(有限合 伙)	764,610.00	3,435,390.00	2,792,775.00		2,728,542.98	64,232.02	否
合 计	419,922,145.33	1,095,652,990.55	924,028,273.64	664,195,956.00	821,129,259.87	767,094,969.77	

#### 4. 员工持股计划

##### (1) 一期员工持股计划

公司于 2019 年 12 月 9 日及 12 月 20 日召开的第十届董事会第四十一次会议和 2019 年第十次临时

股东大会，审议通过了《卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）》（以下简称“一期员工持股计划”），并于 2020 年 6 月 19 日完成了一期员工持股计划的股票购买。根据《一期持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止）；一期员工持股计划的存续期为自公司召开股东大会审议通过之日起 36 个月（即自 2019 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日）。报告期内，一期员工持股计划锁定期届满。

基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，为最大程度保障各持有人利益，切实发挥实施员工持股计划的目的和激励作用，公司于 2022 年 8 月 29 日，召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于延长一期员工持股计划存续期的议案》，同意将一期员工持股计划存续期时间延长一年，即延长至 2023 年 12 月 19 日止。

## （2）二期员工持股计划

公司于 2020 年根据《关于〈卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》的相关规定，按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额的 3.5% 提取专项基金，作为该期持股计划资金来源，购买公司股票锁定期自 2020 年 9 月 22 日起至 2021 年 9 月 21 日止。由于自 2021 年下半年以来，公司股价出现超预期的大幅波动，从而失去了原本计划对员工的激励作用。报告期内，公司召开第十一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于终止公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划的议案》。终止后，二期持股计划参与人不享有本期持股计划相关收益，该计划相关收益归属于公司享有。

## （3）三期员工持股计划

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

## 5. 关联自然人向公司提供资金支持

为进一步支持公司发展，经公司 2022 年 1 月 30 日召开的第十一届董事会第十八次会议审议通过，黄斯诗与公司控股子公司金科企管签订《借款合同》，向金科企管提供总额人民币 1.2 亿元借款，借款期限 1 年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率 10%。2022 年 2 月，黄斯诗已向金科企管提供 1 亿元借款，截至本财务报告日，尚有借款本金 1 亿元和借款利息 400.00 万元（利息计算至 2022 年 6 月 30 日）未支付。

#### 6. 注销库存股

公司第十一届董事会第二十一次会议及 2022 年第六次临时股东大会审议通过，拟注销公司在实施股权激励计划过程中回购的限制性股票共计 829.00 万股，注销完成后，公司总股本将由 5,339,715,816.00 股减少至 5,331,425,816.00 股，截至本财务报告日，公司尚未完成上述减资及相关工商变更事宜。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,636,525.46	100.00	1,964,733.98	42.38	2,671,791.48
合 计	4,636,525.46	100.00	1,964,733.98	42.38	2,671,791.48

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34
合 计	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	4,589,902.46	1,918,110.98	41.79
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	4,636,525.46	1,964,733.98	42.38

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	727,284.04
1-2 年	16,768.87
2-3 年	55,205.00
3-5 年	3,790,644.55
5 年以上	46,623.00
合 计	4,636,525.46

## (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	2,055,245.11	-90,511.13						1,964,733.98
小 计	2,055,245.11	-90,511.13						1,964,733.98

## (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	677,228.12	14.61	10,158.42
客户 2	40,238.00	0.87	40,238.00
客户 3	15,341.01	0.33	230.12
客户 4	10,150.15	0.22	507.51
客户 5	6,618.72	0.14	330.94
小 计	749,576.00	16.17	51,464.99

## 2. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	2,065,428,383.47	1,586,448,383.47
其他应收款	118,147,236,707.03	116,174,610,819.77
合 计	120,212,665,090.50	117,761,059,203.24

## (2) 应收股利

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
重庆金科房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00
陕西金润达房地产开发有限公司	166,530,600.00	166,530,600.00
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
济南金科西城房地产开发有限公司	68,000,000.00	68,000,000.00
重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	9,917,783.47
金科地产集团武汉有限公司	478,980,000.00	
小 计	2,065,428,383.47	1,586,448,383.47

## 2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	3-4 年	尚未结算	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	1-2 年	尚未结算	否
小 计	141,917,783.47			

## (3) 其他应收款

## 1) 明细情况

## ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					

按组合计提坏账准备	118,166,549,144.25	100.00	19,312,437.22	0.02	118,147,236,707.03
小计	118,166,549,144.25	100.00	19,312,437.22	0.02	118,147,236,707.03

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77
小计	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77

## ② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,691,323,807.03	4,691,323.81	0.10
保证金组合	23,765,762.63	11,882.88	0.05
合并范围内关联往来款组合	113,184,525,444.16		
其他组合	266,934,130.43	14,609,230.53	5.47
小计	118,166,549,144.25	19,312,437.22	0.02

## 2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	84,121,500,763.76
1-2年	17,651,220,279.57
2-3年	11,290,335,927.42
3-4年	4,935,568,389.36
4-5年	20,435,094.53
5年以上	147,488,689.61
小计	118,166,549,144.25

## 3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
----	------	------	------	----

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	8,764,182.73	11,097,881.08		19,862,063.81
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	-356,081.64	-193,544.95		-549,626.59
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,408,101.09	10,904,336.13		19,312,437.22

## 4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	23,765,762.63	32,069,972.63
合并范围内关联往来款	113,184,525,444.16	111,355,335,086.12
联营、合营企业往来款	4,691,323,807.03	4,692,141,735.03
其他	266,934,130.43	114,926,089.80
合 计	118,166,549,144.25	116,194,472,883.58

## 5) 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	10,902,466,575.73	1-3 年	9.23	
北京金科展昊置业 有限公司	合并范围内关 联往来款	6,679,164,166.92	1-3 年	5.65	
无锡金科房地产开 发有限公司	合并范围内关 联往来款	5,311,593,018.12	1-3 年	4.50	
成都金科房地产开 发有限公司	合并范围内关 联往来款	4,127,478,170.31	1-3 年	3.49	

江苏金科天宸房地 产有限公司	合并范围内关 联往来款	3,978,130,121.63	1-3年	3.37	
小 计		30,998,832,052.71		26.23	

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
对子公司投资	26,934,275,626.67		26,934,275,626.67	28,674,169,541.01		28,674,169,541.01
对联营、合营企 业投资	195,597,681.15		195,597,681.15	194,721,061.14		194,721,061.14
合 计	27,129,873,307.82		27,129,873,307.82	28,868,890,602.15		28,868,890,602.15

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期 计提 减值 准备	减值 准备 期末 数
重庆市金科实 业集团弘景房 地产开发有限 公司	49,985,097.87		49,985,097.87			
重庆市金科坤 合投资有限公 司	48,000,000.00			48,000,000.00		
重庆金裕宸房 地产开发有限 公司	335,500,000.00			335,500,000.00		
重庆市金科骏 耀房地产开发 有限公司	1,184,908,816.47		1,184,908,816.47			
重庆市金科文 化旅游投资有 限责任公司	14,400,000.00			14,400,000.00		
陕西金润达房 地产开发有限 公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
北京金科兴源 置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
安徽西湖新城 置业有限公司	338,805,100.00			338,805,100.00		
济南金科西城 房地产开发有 限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		

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		
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		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
金科产业投资发展集团有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00			
金科智慧服务	37,500,000.00			37,500,000.00		
重庆金科	15,877,587,646.97			15,877,587,646.97		
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆金科企业管理集团有限公司	5,240,935,000.00			5,240,935,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
湖南金科房地产开发有限公司	713,422,879.70			713,422,879.70		
宁波金科投资有限公司		30,000,000.00	30,000,000.00			
小 计	28,674,169,541.01	30,000,000.00	1,769,893,914.34	26,934,275,626.67		

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
金科骏志	55,697,652.30			644,347.39	
福建希尔顿	57,925,000.07			-197,558.66	
小 计	113,622,652.37			446,788.73	
联营企业					

银海租赁	84,215,652.20			977,212.90	-1,042,582.76
南宁融创	-3,117,243.43			495,201.14	
小 计	81,098,408.77			1,472,414.04	-1,042,582.76
合 计	194,721,061.14			1,919,202.77	-1,042,582.76

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
合营企业						
金科骏志					56,341,999.69	
福建希尔顿					57,727,441.41	
小 计					114,069,441.10	
联营企业						
银海租赁					84,150,282.34	
南宁融创					-2,622,042.29	
小 计					81,528,240.05	
合 计					195,597,681.15	

## (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
其他业务收入	163,636,503.67	32,182,299.39	27,452,570.49	154,151.10
合 计	163,636,503.67	32,182,299.39	27,452,570.49	154,151.10

## 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	607,665,618.75	1,537,332,787.50
权益法核算的长期股权投资收益	1,919,202.77	-13,926,604.71
处置长期股权投资产生的投资收益	13,273,700.00	457,899,340.55
金融工具持有期间的投资收益	1,041,707.81	19,457,223.09

合 计	623,900,229.33	2,000,762,746.43
-----	----------------	------------------

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金 额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	252,269,568.70
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）	72,106,777.04
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	49,062,139.13
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	8,271,241.18
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-3,533,117.50
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	25,036,233.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,805,171.47
小 计	414,018,013.33
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	17,027,446.10
少数股东权益影响额（税后）	8,354,593.78

项 目	金额
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	388,635,973.45

## (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	-4.63	-0.30	-0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.77	-0.37	-0.37

## 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	-1,570,797,923.21	
非经常性损益	B	388,635,973.45	
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	-1,959,433,896.66	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 2]	D	34,769,248,811.31	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	资本公积净增加额	I1	130,960,369.13
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J1	-1.168580
	其他综合收益变动	I2	177,255,479.12
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J2	2.172579
	留存收益其他原因变动[注 4]	I3	-252,257,076.37
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	2.173697
报告期月份数	K	6.00	
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	33,931,138,764.33	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-4.63%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-5.77%	

[注 1] 归属于公司普通股股东的净利润为利润表中归属于母公司所有者的净利润考虑其他权益工具

## 影响后的金额

[注 2] 归属于公司普通股股东的期初净资产为资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额

[注 3] 由于在报告期内资本公积、其他综合收益、留存收益较多月份均有变动，因此增减净资产次月起至报告期期末的累计月数为资本公积、其他综合收益、留存收益变动而增减的加权净资产与资本公积、其他综合收益、留存收益变动而增减的净资产总额的期间比例

[注 4] 本期公司处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资），之前计入其他综合收益的累计损失应当从其他综合收益中转出，减少留存收益 252,257,076.37 元

## 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-1,570,797,923.21
非经常性损益	B1	388,635,973.45
限制性股票股利[注 1]	B2	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B1-B2	-1,959,433,896.66
期初股份总数[注 2]	D	5,288,727,916.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,288,727,916.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	-0.30
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.37

[注 1] 根据财政部《企业会计准则解释第 7 号》（财会〔2015〕19 号），分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数

[注 2] 不包含限制性股票的股数以及回购未注销股数

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

金科地产集团股份有限公司

二〇二二年八月三十一日