



金科地产集团股份有限公司

2023 年半年度报告

2023 年 08 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次半年报的董事会会议。

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 .....	27
第五节 环境和社会责任 .....	30
第六节 重要事项 .....	32
第七节 股份变动及股东情况 .....	75
第八节 优先股相关情况 .....	79
第九节 债券相关情况 .....	80
第十节 财务报告 .....	97

## 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
原金科集团	指	原重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司
金科智慧服务或金科服务	指	金科智慧服务集团股份有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
广东弘敏	指	广东弘敏企业管理咨询有限公司
财聚投资	指	重庆财聚投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2023年1月1日至2023年6月30日
本报告	指	本公司2023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		
公司的法定代表人	周达		

### 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、电子信箱等在报告期是否变化

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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 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）	26,075,013,626.25	31,322,184,135.44	-16.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,939,746,596.38	-1,436,910,819.70	-34.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,076,613,385.55	-1,825,546,793.15	41.03%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-443,196,988.38	8,729,743,855.71	-105.08%
基本每股收益（元/股）	-0.37	-0.30	-23.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.37	-0.30	-23.33%
加权平均净资产收益率	-16.91%	-4.63%	下降 12.28 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）	275,108,710,989.96	299,535,783,787.79	-8.15%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,513,382,521.17	12,450,144,110.57	-15.56%

[注]上表中上年同期基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率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

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-71,266,343.32	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	46,779,898.85	
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	2,571,098.23	
委托他人投资或管理资产的损益	-700,251.65	
债务重组损益	100,232,693.00	
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	-534,749,757.14	

收益		
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	-2,217,630.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-725,802,317.48	
减：所得税影响额	-306,781,771.19	
少数股东权益影响额（税后）	-15,237,627.90	
合计	-863,133,210.83	--

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

2023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7,466.71万元，向公司控股项目公司的其他合作方收取调用富余资金产生的资金利息收入2,337.13万元，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，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”。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，不断改善战略布局，坚定收缩战线，紧密围绕“三圈一带”、“八大城市群”回归都市圈、城市群核心城市进行布局，业务分布于全国23个省、直辖市、自治区，主要集中在重庆、成都、南京、宁波、苏州、贵阳、长沙等重点城市。

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

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

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

#### （一）公司所属行业发展情况

2023年上半年，全球经济整体增长乏力，国际环境复杂严峻；我国坚持稳中求进工作总基调，宏观政策协同发力，经济运行呈现恢复向好态势。房地产行业持续深度调整，市场在年初小幅反弹后迅速回落，行业风险长期积压，民营房企经营发展依然挑战重重。行业发展模式面临重大调整、竞争格局发生重大变化。多数主流民营房企依旧深陷流动性困局，房企降价促销、房价预期走弱，导致购房者观望情绪增加，置业周期延长。

**房地产政策方面，政策预期持续改善，政策落地持续推进。**2023 年上半年，行业政策方面，中央政治局会议提出“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。政策方面，降低贷款利率、推动金融机构融资继续展期、鼓励上市公司再融资等化解房地产企业风险措施发挥了积极作用，而基于“一城一策”的对“限购、限售、限贷、限价”等政策调整持续推进落地。

**房地产销售方面，市场下行压力持续，销售表现依旧低迷。**2023 年上半年，新房市场整体处于弱复苏阶段，全国商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%，其中住宅销售面积下降 2.8%；全国商品房销售额 63,092 亿元，增长 1.1%，其中住宅销售额增长 3.7%；居民收入改善不明显，购房意愿持续保持理性谨慎态度，市场观望情绪明显提升。

**房地产投资方面，土地市场整体规模下滑，市场分化加剧。**2023 年上半年，受预供地制度、行业信心仍在低位等因素影响，全国土地市场成交量同比显著下滑；全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 18,986 万 m<sup>2</sup>，同比下降 34.03%；成交规划建筑面积 13,537 万 m<sup>2</sup>，同比下降 32.12%。成交楼面均价为 7,032 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 17.28%；平均溢价率为 6.67%，较去年同期增长 2.4 个百分点；住宅用地出让金 9,519 亿元，同比下降 20.39%。尽管部分核心城市土拍市场热度较高，但受低能级城市拖累，全国土拍市场总体热度仍低迷。

**房地产融资方面，融资规模仍处低位，到位资金持续下滑。**2023 年上半年，房企融资支持政策边际改善，房企融资出现回稳迹象。房地产开发企业到位资金 68,797 亿元，同比下降 9.8%。其中，国内贷款 8,691 亿元，同比下降 11.1%；利用外资 28 亿元，同比下降 49.1%；自筹资金 20,561 亿元，同比下降 23.4%；定金及预收款 24,275 亿元，同比下降 0.9%；个人按揭贷款 12,429 亿元，同比增长 2.7%。

## **（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**

报告期内，面对复杂严峻的内外部环境，公司核心管理层及业务骨干团队保持稳定，始终坚决贯彻落实“一稳、二降、三提升”的经营发展策略，坚持开展“三保一促”重点工作，沉着应对风险挑战，积极履行企业社会责任，把保交楼作为第一要务，全面落实提升经营质效工作，加快推动司法重整化解存量债务，加速推进战略投资者引入，多措并举改善公司持续经营能力，并取得以下几方面经营成果：

#### **（1）履职尽责，全力保障交楼义务**

报告期内，公司把“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，保障购房业主合法权益，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制。公司全力争取保交楼专项借款和纾困资金，

依法合规用好预售监管资金，专款专用保交付。上半年公司及所投资的公司<sup>1</sup>累计交付项目 128 个、交付批次 184 个、交付住宅及商业 6.6 万套、交付面积 917 万平米，同比增长 45%。截至本报告披露日，公司各区域公司已累计获批国家及地方政府专项借款额度超 37 亿元，其中超 33 亿元可用资金已拨付至项目公司，一定程度上缓解了项目层面的短期资金流动性压力，有力保障了项目公司保交楼工作。

## （2）统筹规划，有序推进司法重整

报告期内，公司收到债权人向重庆市第五中级人民法院申请对公司进行司法重整的告知函。为避免公司债务风险及经营风险的进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力，重回可持续发展的轨道，维护广大职工、债权人、投资者的合法权益，公司已经成立专项工作小组，积极支持、强力推动相关司法重整工作，化解公司存量债务风险。截至本报告披露日，公司已分别召开董事会、监事会及股东大会审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，公司将依法向法院提交重整及预重整的正式申请。

与此同时，公司已与长城国富置业有限公司（以下简称“长城国富”）签订《战略投资框架协议》。长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体，作为重整投资人参与公司的预重整程序。公司将积极支持、推动相关司法重整和引进战略投资者的工作，化解存量债务及流动性风险，提升持续经营能力，改善经营业绩，保护全体债权人和投资人的合法权益。

公司的司法重整工作得到了市委、市政府及各级部门的大力支持，并已聘请中国国际金融股份有限公司担任专项顾问，积极与债权人、法院、政府及监管部门沟通，推动战略投资者引入工作，与各方共同论证债务化解方案，加快重整方案的制定。

截至本报告披露日，上述工作均在有序推进过程中。

## （3）轻重并举，积极谋划转型升级

**发行股份购买优质资产：**为促进公司战略重组和转型升级，持续推动“四位一体，生态协同”的高质量发展战略落地实施，公司拟以发行股份的方式购买控股股东金科控股的控股子公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20%的股权。该公司系一家专注于新型建筑技术研发、创新与实践的建筑科技公司。截至本报告披露日，涉及本次交易尚在进行中。

**轻资产运营业务持续发力：**报告期内，公司轻资产业务发展模式稳中向好。产业运营方面，产业招商新增入园企业 47 家，金科山西智慧科技城获得中国产业园区·商办地产金梧桐奖综合实力 10 强；代建运营方面，获取代建项目 1 个，代建储备面积约 234 亩。截至本报告披露日，公司新增轻资产项目 9 个，

---

<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；

轻资产业务已布局重庆、上海、深圳、南京、无锡、长沙、大连等城市，累计获取轻资产项目 60 个。轻资产项目涵盖全委管理服务、全周期服务、招商代理、销售代理等，其中一二线城市项目占比 78%。

#### **(4) 分类施策，系统提升营销质效**

报告期内，公司持续提升营销能力，实施项目分级分类管理，保资金项目提流速、促回款，保交楼项目以支定收，保资产项目控速提价。不断强化营销策略的针对性，坚定不移盘活资产、持续挖掘沉淀资产潜力，释放可售资源，公司及所投资的公司实现销售金额约 175 亿元。另外，公司代建项目实现销售金额约 3 亿元。

同时，公司开展体系化的现金流管理工作，提升销售回款质效，精准节流压降各类费用支出。报告期内销售回款稳健高效，公司及所投资的公司实现销售回款 209 亿元。

#### **(5) 多措并举，化解存量债务风险**

报告期内，公司一方面与各金融机构合作积极化解各类债务风险，争取新增融资投放置换部分存量融资；另一方面积极开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，保留现金流支持项目良性循环。截至本报告披露日，公司累计完成约 357 亿元有息负债的期限调整工作。

报告期内，公司在深交所发行的存续期公司债券及资产证券化产品分别召开了持有人会议，审议通过了关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的相关议案，相关展期议案均获持有人会议表决通过，涉及债务本金金额为 111.97 亿元。

#### **(6) 经营稳定，结算业绩阶段承压**

报告期内，受自身现金流及新增投资大幅减少影响，公司及所投资的公司所开发房地产开发项目新开工面积约 24 万平方米，较上年同期大幅减少；但公司始终保持生产经营稳定，实现竣工面积约 741 万平方米，期末在建项目 327 个，期末在建面积约 4,277 万平方米。

同时，报告期内，受房地产市场持续低迷等影响，公司在售房地产项目的销售规模及销售毛利率仍有下滑趋势，存量房地产开发项目逐步竣工导致符合利息资本化的项目及对应的金额减少，相关有息负债利息费用化增加。公司结算面积约 340 万平方米，同比下降约 14%；营业收入 260.75 亿元，同比下降约 17%；净利润为-13.64 亿元，归属于上市公司股东的净利润为-19.40 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，公司及所投资的公司累计土地储备的区域分布情况如下：

## (2) 公司可售资源情况

截至本报告期末，公司及所投资的公司总可售资源面积约 5,274 万平方米，具体情况如下：

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	1,885.82	32.64%	4,520.25	33.98%	405.93	21.92%
华东地区	1,434.47	24.83%	2,817.62	21.18%	232.39	12.55%
西南地区(不含重庆)	839.95	14.54%	2,098.58	15.78%	451.19	24.36%
华中地区	755.09	13.07%	1,848.80	13.90%	340.50	18.39%
华北地区	360.64	6.24%	671.29	5.05%	162.99	8.80%
华南地区	274.93	4.76%	820.17	6.17%	123.17	6.65%
其他地区	226.32	3.92%	525.60	3.95%	135.70	7.33%
<b>总计</b>	<b>5,777.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,302.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,851.86</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。

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	1,272.49	24.13%
西南地区(不含重庆)	1,071.09	20.31%
华北地区	370.34	7.02%
华东地区	875.35	16.60%
华南地区	396.11	7.51%
华中地区	994.93	18.87%
其他地区	293.27	5.56%
<b>合计</b>	<b>5,273.58</b>	<b>100.00%</b>

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

### (3) 公司主要房地产项目开发情况

截至报告期末，公司及所投资的公司期末在建项目 327 个，期末在建面积约 4,277 万平方米，上半年新开工面积约 24 万平方米，竣工面积约 741 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

序号	披露名称	所在城市	业态	权益比例	开工时间(年)	项目进度	占地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	当年竣工面积(万㎡)	累计竣工面积(万㎡)	剩余在建面积(万㎡)	预计总投资金额(亿元)	累计已投资金额(亿元)
1	金科·集美江山	重庆市	住宅	50.94%	2018	在建	27.64	92.92	120.41	0.00	28.44	12.51	37.34	13.85
2	咸阳·金科集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	100.00%	2020	在建	22.32	78.08	102.05	0.00	0.00	73.24	57.57	28.62
3	万州·观天下	重庆市	住宅	100.00%	2016	在建	31.86	72.89	98.18	1.38	85.71	1.05	38.18	13.11
4	金科·好运城	山西运城市	产业	70.00%	2022	在建	32.15	78.76	91.70	0.00	0.00	7.12	32.92	4.96
5	贵阳·花溪凤鸣	贵州贵阳市	住宅	60.00%	2021	在建	29.62	68.12	92.29	0.00	0.00	17.77	57.73	31.21
6	重庆荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	55.00%	2018	在建	26.38	59.69	84.86	12.49	83.49	1.37	34.25	33.96
7	沈阳·星空之城	辽宁沈阳市	住宅	100.00%	2020	在建	29.11	64.32	79.06	0.00	0.00	22.37	32.51	4.16
8	华远金科·空港国际城	湖南长沙市	产业+住宅	49.00%	2021	在建	29.97	56.95	78.73	0.00	0.00	31.28	29.38	16.81
9	金科银基·长岛 ONE	河南郑州市	住宅	51.00%	2020	在建	36.87	58.45	77.51	0.00	0.00	23.64	32.09	10.25
10	金科旭辉·未来壹号	贵州贵阳市	住宅	49.00%	2020	在建	10.62	33.63	72.62	0.00	0.00	6.71	43.17	20.54
11	贵阳·东方天悦(一期)	贵州安顺市	住宅	60.00%	2019	在建	12.73	35.57	71.70	0.00	15.51	31.15	9.86	7.55
12	遵义·集美东方	贵州遵义市	住宅	100.00%	2019	在建	29.47	53.05	70.99	3.21	15.88	2.69	31.02	16.95
13	桂林·集美东方一期	广西桂林市	住宅	60.00%	2019	在建	16.37	53.20	68.90	0.00	9.96	10.27	14.43	4.88
14	徐州·汉王小镇	江苏徐州市	住宅	100.00%	2021	在建	40.41	42.89	65.67	0.00	0.00	25.22	42.42	23.76
15	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	60.00%	2020	在建	18.46	46.15	62.18	17.48	17.48	27.22	29.60	20.57
16	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	100.00%	2019	在建	18.95	44.59	60.32	0.00	47.93	12.20	12.80	12.79
17	合川·中泰上境	重庆市	住宅	50.01%	2019	在建	22.16	44.14	60.28	0.00	9.65	15.34	29.72	18.45
18	武汉·镜湖里	湖北武汉市	住宅	51.00%	2021	在建	17.04	42.30	66.50	0.00	0.00	66.50	38.01	14.83
19	中建金科·向山的岛	云南昆明市	住宅	34.00%	2021	在建	16.41	41.03	58.12	0.00	0.00	58.12	56.56	52.54
20	洛阳大都会	河南洛阳市	住宅	22.21%	2018	竣工	11.73	42.56	57.89	4.80	57.89	0.00	34.93	34.93
21	碧桂园金科·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	49.00%	2019	在建	15.10	45.29	56.91	11.74	19.73	37.18	20.61	16.34
22	金科·千江府	重庆市	住宅	33.00%	2018	竣工	17.96	41.84	56.89	15.35	56.89	0.00	39.83	39.21

序号	披露名称	所在城市	业态	权益比例	开工时间(年)	项目进度	占地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	当年竣工面积(万㎡)	累计竣工面积(万㎡)	剩余在建面积(万㎡)	预计总投资金额(亿元)	累计已投资金额(亿元)
23	盐城·集美望湖公馆B区	江苏盐城市	住宅	100.00%	2021	在建	17.38	46.02	56.56	0.00	0.00	13.12	25.57	12.86
24	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	99.85%	2018	在建	16.51	40.25	56.21	7.28	43.09	13.12	18.16	17.36
25	重庆·金科朗廷雅筑	重庆市	住宅	50.96%	2019	在建	20.06	38.21	55.58	6.27	24.25	7.74	36.58	31.28
26	金科·桃湖美镇	湖北武汉市	住宅	100.00%	2021	在建	18.52	41.48	55.41	0.00	0.00	12.40	32.15	16.57
27	金科·琼华未来	广西南宁市	住宅	100.00%	2021	在建	12.29	38.86	54.81	0.00	0.00	29.20	38.37	3.95
28	金科·集美东方	重庆市	住宅	65.00%	2019	在建	17.40	43.49	54.65	0.00	11.39	7.42	20.17	11.17
29	江津·集美城	重庆市	住宅	100.00%	2020	在建	15.71	40.31	53.70	0.00	14.72	17.87	19.56	11.99
30	枣庄·金科恒信集美天宸	山东枣庄市	住宅	100.00%	2020	在建	15.45	47.02	53.70	0.00	0.00	20.70	30.80	14.53
31	重庆巫山·金科城(二期)	重庆市	住宅	100.00%	2018	在建	12.57	47.19	52.12	0.00	10.33	17.81	15.19	8.50
32	重庆·两江健康科技新城	重庆市	产业+住宅	100.00%	2016	在建	32.67	39.81	51.99	0.00	48.74	0.00	25.81	21.92
33	北京·岭秀	北京市	住宅	50.98%	2018	在建	23.35	40.91	51.76	0.00	12.75	0.00	68.77	50.23
34	阜阳·一方城	安徽阜阳市	住宅	51.00%	2019	在建	18.57	39.50	50.57	0.00	9.51	14.74	23.58	15.92
35	金科·清泉城	山西太原市	住宅	51.00%	2021	在建	14.28	38.97	49.77	0.00	0.00	18.44	19.31	8.63
36	淮安·观天下	江苏淮安市	住宅	51.00%	2021	在建	14.91	37.28	48.99	0.00	18.12	26.49	24.30	2.84
37	金科·博园府	广西贵港市	住宅	100.00%	2019	在建	12.15	36.66	48.83	12.26	12.26	25.47	20.28	15.12
38	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	70.00%	2019	在建	12.64	35.57	48.17	0.00	29.57	18.50	20.40	18.23
39	山西·智慧科技城	山西晋中市	产业	90.00%	2018	在建	37.85	42.20	47.99	0.00	39.27	2.75	19.34	17.61
40	西安·博翠天宸	陕西西安市	住宅	100.00%	2019	在建	11.75	37.34	47.60	15.31	15.31	32.29	36.62	27.35
41	金州·集美郡	辽宁大连市	住宅	48.86%	2019	在建	18.61	37.22	47.46	0.00	35.82	11.65	23.29	17.82
42	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	40.00%	2020	在建	13.99	34.99	46.48	0.00	0.00	46.48	23.83	17.18
43	贵阳·中泰天境	贵州贵阳市	住宅	51.00%	2019	在建	7.16	34.76	46.19	7.79	15.94	8.61	16.77	11.52
44	佛山·金科城	广东佛山市	住宅	100.00%	2020	在建	11.87	37.43	45.78	0.00	0.00	36.85	30.87	23.26
45	汨罗·金科集美览秀	湖南岳阳市	住宅	100.00%	2020	在建	14.63	38.40	45.57	5.52	12.19	0.25	16.96	7.81
46	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	65.00%	2020	在建	9.24	32.32	45.07	0.00	0.00	45.07	25.17	15.39
47	金科·凌云峰	重庆市	住宅	33.96%	2018	在建	11.34	34.18	44.85	0.00	42.63	2.22	29.96	28.83
48	金科·美院	四川泸州市	住宅	100.00%	2021	在建	13.28	33.20	44.04	0.00	0.00	26.25	23.81	14.82

序号	披露名称	所在城市	业态	权益比例	开工时间(年)	项目进度	占地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	当年竣工面积(万㎡)	累计竣工面积(万㎡)	剩余在建面积(万㎡)	预计总投资金额(亿元)	累计已投资金额(亿元)
49	宁波·天虹铭著府	浙江宁波市	住宅	23.00%	2020	竣工	14.78	30.44	43.41	43.41	43.41	0.00	45.45	44.38
50	广汉·金科集美水岸	四川广汉市	住宅	100.00%	2019	在建	11.04	33.10	42.88	7.97	25.71	17.07	19.34	17.94
51	重庆·天壹府	重庆市	住宅	80.00%	2018	在建	16.68	33.70	42.60	2.83	36.90	5.70	16.29	16.06
52	攀枝花·金科集美阳光	四川攀枝花市	住宅	99.91%	2019	在建	21.03	35.35	42.31	0.00	17.75	11.16	21.99	17.10
53	美的金科·檀樾	湖南衡阳市	住宅	100.00%	2019	在建	8.43	34.27	42.31	0.00	26.02	12.04	19.03	16.55
54	荣盛金科·雅苑	河北邯郸市	住宅	49.00%	2019	在建	13.01	34.37	42.12	0.00	0.00	42.12	24.11	27.46
55	重庆铜梁·原乡溪岸	重庆市	住宅	55.00%	2021	在建	15.68	32.90	41.02	10.76	10.76	15.04	22.45	15.26
56	昭通·集美星海	云南昭通市	住宅	51.00%	2020	在建	10.45	31.22	40.90	0.00	0.00	13.09	15.57	2.26
57	宜宾·集美江山	四川宜宾市	住宅	100.00%	2020	在建	11.90	29.75	40.47	0.00	0.00	20.71	21.79	16.10

[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约 175 亿元，主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例(%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	总可售面积(万㎡)	当期销售建筑面积(万㎡)	当期销售金额(亿元)	累计销售面积(万㎡)	本期结算面积(万㎡)	本期结算金额(亿元)
1	宁波·天虹铭著府	浙江宁波市	住宅	23.00%	竣工	30.44	43.41	28.66	17.20	32.33	28.66	11.47	14.83
2	璀璨平江如苑	江苏苏州市	住宅	30.00%	在建	17.21	24.46	21.15	1.24	3.82	14.83	0.00	0.00
3	金吉·华冠苑	江苏淮安市	住宅	51.00%	在建	37.28	48.99	44.41	4.22	3.69	32.82	0.76	0.41
4	金科碧桂园·樾千山	重庆市	住宅	19.99%	在建	19.94	26.99	24.69	2.49	3.03	19.87	2.14	2.41
5	玖樾印象	江苏南京市	住宅	34.00%	在建	5.73	8.03	7.48	0.62	2.88	2.22	0.00	0.00
6	商丘·悦珑府	河南商丘市	住宅	22.00%	在建	24.83	31.70	31.11	4.21	2.82	23.80	6.84	4.24
7	金科旭辉·上河之城	浙江绍兴市	住宅	51.00%	在建	28.30	36.71	34.81	1.53	2.80	13.94	0.00	0.00
8	亳州·金科府	安徽亳州市	住宅	100.00%	在建	20.48	25.76	21.05	3.53	2.27	13.31	0.00	0.00
9	金科·博翠山	四川成都市	住宅	51.00%	在建	16.38	22.38	20.16	1.33	2.11	14.77	0.00	0.00
10	文锦云庭	江苏苏州市	住宅	33.00%	在建	11.21	14.93	13.50	1.52	2.11	7.11	0.00	0.00
11	世茂·壹号湖邸	安徽阜阳市	住宅	49.00%	在建	19.41	24.08	20.33	3.51	1.86	13.65	2.24	1.35
12	金科·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	100.00%	在建	30.74	38.17	32.72	0.74	1.81	30.98	-0.01	-0.01
13	金科美的·原上	重庆市	住宅	50.00%	在建	13.68	19.03	18.66	0.85	1.77	13.50	4.04	7.31
14	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	35.00%	在建	61.34	73.68	59.10	3.20	1.76	47.22	6.00	2.29

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	总可售面积(万㎡)	当期销售建筑面积(万㎡)	当期销售金额(亿元)	累计销售面积(万㎡)	本期结算面积(万㎡)	本期结算金额(亿元)
15	上饶·楮溪府	江西上饶市	住宅	17.50%	在建	9.22	12.19	12.19	2.88	1.75	7.73	0.00	0.00
16	南京·熹樾花园	江苏南京市	住宅	34.00%	在建	15.39	19.50	18.18	1.42	1.72	9.51	0.00	0.00
17	金科·美院	四川泸州市	住宅	100.00%	在建	33.20	44.04	40.62	2.37	1.68	7.48	0.00	0.00
18	金科华都·学林府	山东青岛市	住宅	70.00%	在建	20.39	28.51	28.55	2.28	1.64	5.82	0.00	0.00
19	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	99.96%	在建	42.33	52.35	48.35	2.02	1.62	27.04	0.00	0.00
20	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	60.00%	在建	46.15	62.18	57.31	2.04	1.54	20.52	9.71	6.80
21	万州·雍江上境	重庆市	住宅	33.00%	在建	25.35	36.23	32.63	2.12	1.53	6.68	0.00	0.00
22	开州·四季丰泰	重庆市	住宅	33.00%	在建	22.68	30.00	28.14	2.33	1.48	19.03	12.87	8.90
23	金科连城·博翠明湖	山东济南市	住宅	61.00%	在建	21.05	26.21	24.42	0.82	1.47	9.11	0.00	0.00
24	德信金科·泊岸江宸轩	浙江杭州市	住宅	43.00%	在建	13.31	18.27	17.26	0.75	1.43	11.30	0.00	0.00
25	金科·浅棠水岸	江苏苏州市	住宅	49.00%	在建	8.82	12.40	10.93	0.96	1.36	5.99	0.00	0.00
26	华远金科·空港国际城	湖南长沙市	住宅	49.00%	在建	56.95	78.73	71.67	1.99	1.34	12.21	0.00	0.00
27	金科中梁·美院	四川成都市	住宅	60.00%	在建	18.92	28.13	23.07	0.91	1.32	15.60	0.00	0.00
28	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	住宅	50.05%	在建	19.63	26.06	24.41	1.63	1.32	7.71	2.64	1.99
29	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	40.00%	在建	34.99	46.48	40.07	1.52	1.31	22.70	0.00	0.00
30	金科·博园府	广西贵港市	住宅	100.00%	在建	36.66	48.83	48.48	2.84	1.31	26.03	10.19	5.76
31	上饶·金科桃李郡	江西上饶市	住宅	34.00%	在建	13.40	21.49	20.61	1.61	1.31	14.50	0.00	0.00
32	金科中梁·博翠江樾	湖北荆州市	住宅	50.10%	在建	11.96	14.86	14.70	1.90	1.28	8.17	0.00	0.00
33	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	65.00%	在建	32.32	45.07	40.54	1.37	1.25	14.68	0.00	0.00
34	重庆·博翠园	重庆市	住宅	34.97%	在建	36.21	47.59	40.00	1.01	1.25	30.96	0.00	0.00
35	彰泰金科·博翠漓江	广西桂林市	住宅	49.00%	在建	18.66	25.02	24.07	1.86	1.21	5.27	0.00	0.00
36	玉溪·玫瑰	云南玉溪市	住宅	24.50%	在建	19.19	24.77	22.52	1.57	1.18	8.35	0.00	0.00
37	济南·集美天悦	山东济南市	住宅	70.00%	在建	15.25	20.75	20.52	0.56	1.16	12.97	3.45	6.24
38	遂宁·桃李郡	四川遂宁市	住宅	33.00%	在建	9.58	12.44	11.41	1.64	1.10	6.76	0.00	0.00
39	绿都金科·观天下	河南南阳市	住宅	49.00%	在建	18.01	25.13	23.97	1.55	1.07	6.34	0.00	0.00
40	金科·集美天悦	四川广安市	住宅	100.00%	在建	19.62	26.16	25.20	1.59	1.04	19.81	-0.36	-0.23
41	苏州·湖畔春晓花园	江苏苏州市	住宅	33.00%	在建	13.57	18.08	15.91	0.69	1.04	6.54	0.00	0.00
42	金科·博翠拾光	云南玉溪市	住宅	49.00%	在建	9.93	12.89	11.94	1.41	1.03	8.10	5.02	4.31
43	金科通银·玫瑰府	江苏常州市	住宅	55.00%	在建	8.07	10.69	9.55	0.90	1.03	4.71	0.00	0.00
44	金科·云玺台	湖北宜昌市	住宅	100.00%	在建	24.98	31.78	30.80	0.47	0.35	12.03	2.61	1.89
45	金科·御景江湾	重庆市	住宅	100.00%	在建	39.22	50.32	48.60	0.96	0.34	39.27	2.03	0.58

序号	项目名称	城市	业态	权益比例 (%)	项目进度	计容建筑面积(万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	总可售面积 (万㎡)	当期销售建筑面积 (万㎡)	当期销售金额 (亿元)	累计销售面积 (万㎡)	本期结算面积 (万㎡)	本期结算金额 (亿元)
46	金科·博瀚天元	贵州贵阳市	住宅	60.00%	在建	68.12	92.29	84.00	0.39	0.33	1.03	0.00	0.00
47	金科·美苑	湖南长沙市	住宅	100.00%	在建	28.86	34.95	33.12	0.74	0.33	17.29	3.10	1.42
48	西安·博翠天宸	陕西西安市	住宅	100.00%	在建	37.34	47.60	45.31	0.03	0.04	36.70	14.11	15.44
49	金科·博翠未来	重庆市	住宅	100.00%	在建	20.43	29.19	27.82	0.25	0.32	7.91	7.47	10.08
50	金科·新天宸	重庆市	住宅	100.00%	竣工	11.60	14.92	13.83	0.01	0.00	10.51	5.19	6.75
51	合肥·金科郡	安徽合肥市	住宅	100.00%	在建	23.55	30.49	25.74	0.16	0.18	25.38	5.35	6.71

[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%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	47,318.75	98%
3	慈溪商业综合体项目-购物中心	商铺	宁波市	100.00%	111,006.54	94%
4	重庆金科悦FUN	商业	重庆市	100.00%	26,122.86	94%
5	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	73%
6	金科天宸荟公寓及商业	公寓及商业	北京市	100.00%	44,427.32	94%

**(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	306.86	3.65%-9.98%	1-10 年
2	非银行金融机构贷款	188.46	7.8%-13.00%	0.5-6 年
3	债券类(含摊销)	173.67	5.00%-8.00%	1.5-6.96 年
合计		669.00	-	-

**(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 416.03 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**

公司在报告期内的核心竞争力相较 2022 年未发生重大变化。虽然房地产行业面临前所未有挑战，但公司继续围绕“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，持续提升经营质效，确保公司持续经营和稳健发展。

**(一) 投资力**

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

**(二) 产品力**

公司坚持以客户价值创造为导向，通过比较优势、产品创新和差异化竞争，着力打造高颜值、高体验、高附加值的“三高”产品，获得客户与市场对金科产品的认可；牢固树立产品引领理念，持续强化标杆引领意识、极致思维意识、差异化竞争意识、客户体验意识、产品创新意识。

**(三) 服务力**

公司坚持构建“客户满意第一”的服务文化，整合全生命周期（准业主期、磨合期、稳定期、老业主期）客户服务内容，不断提升客户满意度、忠诚度。坚持服务力转型突破，强调管理与协同并重，创

新与赋能并行。坚持强化客户全生命周期管理，刷新项目基础服务品质，客户满意度维持高水平，服务能力逐年提升。

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

### 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。

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	26,075,013,626.25	31,322,184,135.44	-16.75%	
营业成本	22,561,656,571.20	29,371,143,522.47	-23.18%	
销售费用	545,058,992.64	1,215,861,760.54	-55.17%	主要系销售规模下降所致
管理费用	632,569,476.24	1,372,842,250.83	-53.92%	主要系公司持续推进提质增效，严控费用支出所致
财务费用	1,117,013,490.75	749,637,695.30	49.01%	主要系借款利息费用化增加所致
所得税费用	297,785,829.10	-495,548,489.07	160.09%	主要系本期部分项目结转利润率增加所致
研发投入	6,344,098.93	22,596,467.59	-71.92%	
经营活动产生的现金流量净额	-443,196,988.38	8,729,743,855.71	-105.08%	主要系销售规模下滑所致
投资活动产生的现金流量净额	17,305,551.36	-1,009,810,776.96	101.71%	主要系减少对外投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,500,703,828.57	-15,429,732,017.49	90.27%	主要系新增融资及归还借款均减少所致
现金及现金等价物净增加额	-1,926,586,563.28	-7,683,331,117.63	74.93%	
税金及附加	522,789,451.70	398,367,025.61	31.23%	主要系本期部分项目结转毛利利润上升导致土增税税负率上升所致
投资收益	410,319,190.42	123,440,681.17	232.40%	主要系联营合营企业投资收益增加所致
公允价值变动收益	-536,967,387.55	-3,533,117.50	-15,098.12%	主要系交易性金融负债的公允价值变动所致
资产减值损失	-954,627,677.84	-182,662,400.14	-422.62%	主要系根据项目情况本期计提存货跌价准备所致
营业外支出	753,705,936.86	61,177,044.42	1,132.01%	主要系根据诉讼进展情况及协议约定预提了相应的违约金、罚息等所致

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

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

## 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	2,607,501.36	100%	3,132,218.41	100%	-16.75%
分行业					
房地产销售及运营	2,552,566.85	97.89%	2,818,375.07	89.98%	-9.43%
生活服务	-	-	194,794.63	6.22%	-100.00%
其他	54,934.51	2.11%	119,048.71	3.80%	-53.86%
分产品					
房地产销售及运营	2,552,566.85	97.89%	2,818,375.07	89.98%	-9.43%
生活服务	-	-	194,794.63	6.22%	-100.00%
其他	54,934.51	2.11%	119,048.71	3.80%	-53.86%
分地区					
西南地区	1,102,220.51	42.27%	1,258,332.03	40.17%	-12.41%
华东地区	1,042,809.57	39.99%	1,235,196.88	39.44%	-15.58%
华中地区	219,652.24	8.42%	309,401.62	9.88%	-29.01%
其他	242,819.04	9.32%	329,287.88	10.51%	-26.26%

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	2,552,566.85	2,209,381.32	13.44%	-9.43%	-18.02%	上升 9.06 个百分点
分产品						
房地产销售及运营	2,552,566.85	2,209,381.32	13.44%	-9.43%	-18.02%	上升 9.06 个百分点
分地区						
西南地区	1,102,220.51	980,291.96	11.06%	-12.41%	-16.31%	上升 4.15 个百分点
华东地区	1,042,809.57	888,462.86	14.80%	-15.58%	-25.43%	上升 11.25 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 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	1,003,796.55	3.65%	1,195,846.25	3.99%	-0.34%	-

应收账款	83,791.02	0.30%	95,559.98	0.32%	-0.02%	-
合同资产	86,350.27	0.31%	89,212.07	0.30%	0.01%	-
存货	16,399,850.91	59.61%	18,484,332.02	61.71%	-2.10%	-
投资性房地产	1,357,057.23	4.93%	1,363,595.06	4.55%	0.38%	-
长期股权投资	2,356,732.94	8.57%	2,458,264.79	8.21%	0.36%	-
固定资产	250,375.57	0.91%	260,892.50	0.87%	0.04%	-
在建工程	1,524.21	0.01%	1,436.42	0.00%	0.01%	-
使用权资产	4,597.96	0.02%	8,832.36	0.03%	-0.01%	-
短期借款	694,314.54	2.52%	723,431.14	2.42%	0.10%	-
合同负债	8,014,592.46	29.13%	10,346,344.70	34.54%	-5.41%	-
长期借款	1,798,238.38	6.54%	1,908,045.70	6.37%	0.17%	-
租赁负债	3,544.19	0.01%	7,772.67	0.03%	-0.02%	-

## 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	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	95,555.53		-47.57					95,507.96
5. 其他非流动金融资产	1,200.00							1,200.00
金融资产小计	96,755.53		-47.57					96,707.96
投资性房地产	1,363,595.06					1,778.03	-4,759.80	1,357,057.23
上述合计	1,460,350.59		-47.57			1,778.03	-4,759.80	1,453,765.19
金融负债	179,313.95	53,474.98						232,788.93

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：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	183,817.29	183,208.33	司法冻结、保证金存款、质押
存货	4,982,677.51	5,637,709.67	抵押借款
长期股权投资	540,784.45	483,240.05	股权质押、股权冻结
固定资产	42,141.04	44,967.05	抵押借款

投资性房地产	1,107,539.98	754,815.62	抵押借款
其他权益工具投资	22,609.49	22,609.49	质押借款
其他非流动资产	5,007.65		股权冻结
合计	6,884,577.41	7,126,550.22	

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

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
40,086.20	229,377.80	-82.52%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	本期计入权益的公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	9668.HK	渤海银行	401.19	公允价值计量	146.42	0	-47.58	0	0	0	98.84	其他权益工具投资	自有资金
合计			401.19	--	146.42	0	-47.58	0	0	0	98.84	--	--

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 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
金科智慧服务集团股份有限公司	参股公司	房地产业（物业服务）	65,129.13	860,800.27	557,126.93	246,484.06	27,180.36	21,608.37

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
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
常德市鼎业房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）	股权受让	无重大影响
重庆金晨宇房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
重庆金悦宇房地产开发有限公司	股权转让	无重大影响
重庆康慈房地产经纪有限公司	股权转让	无重大影响
重庆璟程科技有限公司	股权转让	无重大影响
重庆渝弘佳企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金骏宸企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金钰辉企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金如全企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
句容科兴建筑工程有限公司	新设子公司	无重大影响
河南洛康企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
广州金泽信房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金骐鼎商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆千园金物资有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆誉科建筑工程有限公司	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
陕西启航瑞达房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西金誉宏港实业有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁环宇商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆康慈房地产经纪有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆璟程科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科新能源科技发展有限公司	新设子公司	无重大影响
佛山金科房地产开发有限公司	因进入破产清算司法程序并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
济南金科骏耀房地产开发有限公司	因进入破产重整司法程序并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
重庆万弘久企业管理有限公司及其全资子公司	相关补充约定丧失绝对控制权	无重大影响
济南金科西城房地产开发有限公司及其全资子公司	相关补充约定丧失绝对控制权	无重大影响
山西运恒房地产开发有限公司	合作方行使更多管控权利导致丧失控制权	无重大影响
云南金祥房地产开发有限公司	注销	无重大影响
荆州金纬房地产开发有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 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

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

#### 2、市场风险

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

#### 3、开发风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问

题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、开发周期加长、预售监管资金管控更严、金融机构要求提前偿还贷款等风险，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。公司在经营中若不能妥善应对上述情况，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

#### 4、管理风险

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

#### 5、债务逾期风险

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

#### 6、产品交付风险

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

#### 7、诉讼仲裁风险

截至报告期末，公司诉讼、仲裁的案件涉及金额较大。如未能妥善解决，则公司被诉案件涉及相关资产可能存在被动处置的风险，从而对公司财务状况、经营利润产生较大影响。

#### 8、账户冻结风险

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

#### 9、控制权变更风险

公司控股股东、实际控制人所持有公司的大部分股份存在质押、冻结情形，当债务违约时，如上述股东无法与相关方妥善解决纠纷，则可能存在股东所持股份被动减持或被强制处置的情形，进而发生控制权变更的风险。

### （二）公司应对措施

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

2023年，公司将多项措施并举，力争全面完成公司全年的各项经营目标、任务。

## 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
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	5.59%	2023 年 01 月 30 日	2023 年 01 月 31 日	《关于 2023 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号:2023-009 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	3.11%	2023 年 03 月 23 日	2023 年 03 月 24 日	《关于 2023 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号:2023-028 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	3.02%	2023 年 04 月 17 日	2023 年 04 月 18 日	《关于 2023 年第三次临时股东大会决议的公告》（公告编号:2023-039 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2022 年年度股东大会	年度股东大会	12.06%	2023 年 05 月 22 日	2023 年 05 月 23 日	《关于 2022 年年度股东大会决议的公告》（公告编号:2023-058 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2023 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.65%	2023 年 06 月 26 日	2023 年 06 月 27 日	《关于 2023 年第四次临时股东大会决议的公告》（公告编号:2023-093 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

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

### 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

适用 不适用

#### 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工持股计划	员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更 情况	占上市公司股 本总额的比例	实施计划的资金 来源
一期员工持股计划	与公司及下属 子公司签署劳 动合同的员工	约 2,000 人	106,812,514	无	2.00%	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
三期员工持股计划		约 1,900 人	5,055,400	无	0.10%	按照公司 2020 年度经审计的归 属于母公司净利 润总额 3.5%提取 的专项基金

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数 (股)	报告期末持股数 (股)	占上市公司股本总额 的比例
周达	董事长	1,517,229	1,093,111	0.02%
杨程钧	董事、总裁	2,461,283	1,773,269	0.03%
陈星宏	职工董事	324,960	242,913	0.00%
陈刚	职工董事	438,311	315,788	0.01%
刘忠海	监事会主席	1,348,648	971,655	0.02%
梁忠太	监事	809,189	582,993	0.01%
骆瑞锋	职工监事	16,248	12,146	0.00%
罗利成	联席总裁	1,685,810	1,214,568	0.02%
王伟	联席总裁	0	0	0.00%
张强	副总裁兼董事会秘书	1,348,648	971,655	0.02%
宋柯	副总裁、财务负责人	0	0	0.00%
黄中强	副总裁	1,011,486	728,741	0.01%

[注]上表为员工持股计划之一期持股计划及三期持股计划董事、监事、高级管理人员的持股数，由各董事、监事、高级管理人员出资额（含融资部分）除以一期员工持股计划和三期员工持股计划平均持股成本得出，本报告期持股数量减少系一期员工持股被证券机构强制平仓导致。

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

受房地产行业调整及融资环境改变等因素影响，导致公司股价大幅下跌；且公司一期员工持股计划通过融资融券业务办理了融资，股价的大幅下跌导致券商进行强制平仓，以降低融资规模，维持员工持股计划的存续。报告期内，一期员工持股计划被动减持股份数量为 4,470.35 万股，减持后尚持有公司股份 10,681.2514 万股，约占公司总股本的 2.00%，目前一期员工持股计划仍处于存续期内。

报告期内股东权利行使的情况

无

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

根据《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》相关规定，公司董事、监事、高级管理人员承诺不担任员工计划管理委员会任何职务，报告期内，管理委员会委员陈星宏，经公司职工代表大会被选举为职工代表董事，现已向员工持股管理委员会提交辞职申请，管理委员会委员陈星宏辞职不会导致管理委员会人数低于法定最低人数。

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

其他说明：无

### 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、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

### 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，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对上市公司的了解和认同，以提升上市公司治理水平和企业整体价值，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、媒体通过年度股东大会等形式对上市公司实地调研，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

公司按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，持续健全人力资源管理体系，实施人力资源三支柱模式，规范有序运营，提升运营效率和员工满意度。

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、积极推进保交楼工作，履行社会责任

公司积极主动履行企业主体责任，把“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，上半年累计交付项目 128 个、交付住宅及商业 6.6 万套、批次 184 个，交付面积 917 万平米。

#### **4、依法合规经营，诚信纳税**

公司严格实行依法合规经营、依法诚信纳税，2023 年上半年，公司经营带动税收贡献约 8 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

公司半年度报告未经审计。

### 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

公司董事会认为，天健会计师事务所对公司 2022 年度财务报告出具的无保留意见（附持续经营重大不确定性段落）的审计报告充分揭示了公司在持续经营方面的风险。公司充分尊重天健会计师事务所出具的审计意见。

公司已经深刻认识到在持续发展方面的风险。为改善公司持续经营能力、保障股权债权投资者利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层将继续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。公司制定了一系列具体举措，化解流动性风险，提升公司持续经营能力，具体措施包括以下几个方面：

1. 履职尽责，全力保障交楼义务

公司将“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，专款专用保交付，千方百计推动保交楼风险化解。上半年累计交付项目 128 个、交付住宅及商业 6.6 万套、批次 184 个，交付面积 917 万平米。截至本报告披露日，公司各区域公司已累计获批国家及地方政府专项借款资金额度超 37 亿元，其中超 33 亿元可用资金已拨付至项目公司，一定程度上缓解了项目层面的短期资金流动性压力。

## 2. 分类施策，系统提升营销质效

公司持续提升营销能力，实施项目分级分类管理，保资金项目提流速、促回款；保交楼项目以支定收；保资产项目控速提价。不断强化营销策略的针对性，坚定不移盘活资产、持续挖掘沉淀资产潜力，释放可售资源，公司及所投资的公司实现销售金额约 174.63 亿元。另外，公司代建项目实现销售金额 2.77 亿元。同时，公司开展体系化的现金流管理工作，提升销售回款质效，精准节流压降各类费用支出。报告期内销售回款稳健高效，公司及所投资的公司实现销售回款 209 亿元，回款率超 120%。

## 3. 统筹规划，有序推进司法重整

报告期内，公司收到债权人向重庆市第五中级人民法院申请对公司进行司法重整的告知函。为避免公司债务风险及经营风险的进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力，重回可持续发展的轨道，维护广大职工、债权人、投资者的合法权益，公司已经成立专项工作小组，积极支持、强力推动相关司法重整工作，化解公司存量债务风险。截止本报告披露日，公司已分别召开董事会、监事会及股东大会审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》。公司将在股东大会审议通过上述事项后依法向法院提交重整及预重整的正式申请。

## 4. 主动作为，签订战投框架协议

报告期内，公司已与长城国富置业有限公司（以下简称长城国富）签订《战略投资框架协议》。长城国富有意向独立或其他合作方组成投资联合体，作为重整投资人参与公司的预重整程序。公司将继续积极推动引进战略投资者的工作。

## 5. 多措并举，化解存量债务风险

报告期内，公司一方面与各金融机构合作积极化解各类债务风险，争取新增融资投放置换部分存量融资；另一方面积极开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，保留现金流支持项目良性循环。截至本报告披露日，公司累计完成约 357 亿元有息负债的期限调整工作。

## 6. 轻重并举，积极谋划转型升级

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

今年以来，中央政治局会议提出“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，采取上述切实计划与措施，本公司管理层认为公司于 2023 年 6 月 30 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司认

为采用持续经营基础编制 2023 年半年度财务报表是恰当的。

今年以来，中央政治局会议提出“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，采取上述切实计划与措施，本公司管理层认为公司于 2023 年 6 月 30 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司认为采用持续经营基础编制 2023 年半年度财务报表是恰当的。

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

本报告期内，公司于 2023 年 5 月 22 日收到重庆端恒建筑工程有限公司（以下简称“端恒建筑”）发来的《告知函》。端恒建筑认为公司虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但作为上市公司，金科股份仍有一定的重生价值和挽救的可能，故向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）申请对公司进行司法重整。公司已经成立专项工作小组，积极支持、强力推动相关司法重整工作，既化解公司存量债务风险，也保护全体债权人和出资人的合法权益。

根据《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》中关于支持上市公司通过重整方式出清风险之规定，同时，依据《重庆市第五中级人民法院预重整工作指引（试行）》（2023 年 6 月 16 日修订）相关规定，公司分别于 2023 年 7 月 31 日、2023 年 8 月 17 日召开第十一届董事会第三十六次会议、第十一届监事会第十三次会议及 2023 年第五次临时股东大会审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》。公司认为通过重整及预重整能够有效避免公司债务风险及经营风险的进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力，重回可持续发展的轨道，有利于维护广大职工、债权人、投资者的合法权益，故公司拟向有管辖权的人民法院申请重整及预重整，积极通过重整程序依法化解公司债务、经营危机以及证券合规问题，引入重整投资人注入流动性以使公司重获新生。

公司将在股东大会审议通过上述事项后依法向法院提交重整及预重整的正式申请。根据相关司法实践，公司向法院提交正式申请后，还可能会经历法院决定公司进行预重整、指定预重整辅助机构、裁定公司进入重整、指定重整管理人、批准公司重整计划等程序。

除上述情形外，截至本报告披露日，公司控股子公司济南金科骏耀房地产开发有限公司进入破产重整程序；佛山金科房地产开发有限公司、平湖悦泽房地产开发有限公司进入破产清算程序。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

公司于 2023 年 5 月 29 日收到重庆市第一中级人民法院（以下简称“重庆一中院”）的诉讼材料，获悉原告金科智慧服务集团股份有限公司起诉公司及内江金科弘峻房地产开发有限公司、郴州金科凯天房地产开发有限公司等控股子公司关于借款合同纠纷一案已被法院受理。原告金科智慧服务要求公司立即

偿还借款本金 15 亿元、截至 2023 年 3 月 20 日的利息 3,233 万元及 3 月 21 日起至清偿日的利息；请求公司控股子公司承担担保责任。公司已于 2023 年 5 月 31 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（公告编号 2023-73 号）。

该案件发生后，公司与原告积极沟通以和解方式解决该案件，降低潜在风险及损失，相关文件已提交法院审理。重庆一中院于近期对该案件进行第一次开庭审理，截至本报告出具日，尚未作出生效判决。

其他诉讼事项

适用  不适用

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，对公司及控股子公司连续十二个月内累计诉讼、仲裁情况进行了统计，并根据相关诉讼、仲裁事项的进展履行了信息披露义务，具体内容详见 2022 年年度报告及 2022-161 号、2022-183 号、2023-14 号、2023-26 号、2023-50 号、2023-57 号、2023-73 号、2023-95 号、2023-107 号临时公告。截至 2023 年 8 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、仲裁案件金额合计 393.64 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、劳动争议纠纷等类型），占公司最近一期经审计净资产的 316.18%。其中，公司及控股子公司作为原告起诉的案件涉及金额 19.66 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 15.79%；公司及控股子公司作为被告被诉的案件涉及金额 373.98 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 300.39%。

公司及公司控股子公司正通过努力谈判，积极应诉等方式推动上述被诉纠纷的解决；同时，公司作为原告方的案件中，也正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。

截至本报告披露日，公司及公司控股子公司已进入执行阶段的重大案件进展如下：

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
<b>公司及公司控股子公司作为申请执行人的重大案件</b>								
1	郑州金科百俊房地产开发有限公司诉河南力上置业有限公司、新郑市森华物资贸易有限责任公司、刘涛、王浩剑合同纠纷案	12,760.30	否	执行阶段	执行中，公司子公司正申请追加查封对方财产，全力维护公司的利益不受损失	执行中	2022-10-29	2022-161 号
2	重庆金科房地产开发有限公司诉重庆文然电子商务有限公司、重庆申金实业有限公司、重庆康仕达生物制药有限公司、重庆美德核心生物科技有限责任公司、蒋波、郭素芳、黄	2,000.00	否	执行阶段	执行中，对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行中	2022-10-29	2022-161 号

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
	建武、郭婧、师展合同纠纷案							
<b>公司及公司控股子公司作为被执行人的重大案件</b>								
1	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司、广州鑫泽昌瑞房地产开发有限公司融资纠纷案	142,700.00	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-12-17	2022-183号
2	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司、徐州硕立房地产开发有限公司、贵州金科新光房地产开发有限公司、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案	121,863.00	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
3	中信证券股份有限公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆汉熙界商业管理有限公司、北京金科纳帕置业有限公司融资纠纷案	79,541.75	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
4	百瑞信托有限责任公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆金科德元实业有限公司、贵州金科新光房地产开发有限公司、重庆市金科星聚置业有限公司融资纠纷案	69,775.00	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
5	交银国际信托有限公司诉金科地产集团股份有限公司融资纠纷案	51,631.39	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
6	济南市钢城小额贷款股份有限公司诉慈溪鑫臻商业广场开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案	49,000.00	是	执行阶段	已和解,公司已根据实际情况计提预计负债	执行和解	2023-3-11	2023-26号
7	西藏信托有限公司诉重庆金科企业管理集团有限公司、金科地产集团股份有限公司、襄阳金珏房地产开发有限公司、重庆金兆	47,300.00	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-3-11	2023-26号

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
	锦实业发展有限公司、宜昌金宏房地产开发有限公司、重庆市璧山区金科众玺置业有限公司、重庆品松商业管理有限公司融资纠纷案							
8	华夏银行股份有限公司诉北京金科展昊置业有限公司借款合同纠纷案	44,023.00	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-4-29	2023-50号
9	重庆中讯金通投资(集团)有限公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案	23,000.00	否	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,公司逾期利息列示在应付利息中	执行中	2023-8-31	2023-130号
10	天津自贸试验区凯瑞鑫商业管理有限公司诉金科地产集团股份有限公司、重庆金客多房地产经纪有限公司、重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司合同纠纷案	22,077.97	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
11	上海二三四五商业保理有限公司诉重庆庆科商贸有限公司合同纠纷案	20,664.44	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-8-31	2023-130号
12	中融国际信托有限公司诉盐城百俊房地产开发有限公司、阜阳光骏房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司融资纠纷案	7,515.75	是	执行阶段	已和解,公司已根据实际情况计提预计负债	执行和解	2023-3-10	2023-26号
13	南通伟创建设工程有限公司诉句容亿丰房地产开发有限公司借款合同纠纷案	5,544.66	是	执行阶段	执行终本,存在再次启动执行的可能性,公司已根据实际情况计提预计负债	执行终本	2023-8-31	2023-130号
14	中国建筑第二工程局有限公司诉陕西昊乐府房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	5,278.24	否	执行阶段	正在执行中,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行中	2023-8-31	2023-130号
15	远大洪雨(唐山)防水材料有限公司诉河北金科天	3,241.79	否	执行阶段	正在执行中,公司逾	执行中	2023-8-31	2023-130号

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
	翼房地产开发有限公司合同纠纷案				期利息列示在应付利息中			
16	中兴建设诉重庆金科中俊房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	2,544.01	否	执行阶段	正在执行中,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行中	2023-8-31	2023-130号
17	重庆市商信宝商业保理有限公司诉重庆凯尔辛基园林有限公司融资纠纷案	1,980.00	是	执行阶段	正在执行中,公司正在争取和解,已根据实际情况计提预计负债	执行中	2022-10-29	2022-161号
18	上海柏创智诚建筑设计有限公司诉重庆金科房地产开发有限公司合同纠纷案	1,510.00	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-8-31	2023-130号
19	颍上县恒昌混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,300.00	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2022-10-29	2022-161号
20	枣庄东旗商品混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,193.31	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2022-10-29	2022-161号
21	贵州宏科建设工程有限责任公司诉仁怀市首创房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	1,192.80	否	执行阶段	执行终本,存在再次启动执行的可能性,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行终本	2023-8-30	2023-130号
22	泸县第二建筑工程有限公司诉仁怀市首创房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	1,091.91	否	执行阶段	正在执行中,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行中	2022-10-29	2022-161号

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
23	河南君国建筑工程有限公司诉河南国丰置业有限公司建设工程施工合同纠纷案	1,003.79	否	执行阶段	正在执行中,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行终本	2022-10-29	2022-161号
24	中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司诉重庆市御临建筑工程有限公司、金科产业投资发展集团有限公司、重庆金科德元实业有限公司、沈阳金科骏景房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司、固安金科产业园开发有限公司、临沂金科城投产业发展有限公司合同纠纷案	9,210.52	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-8-31	2023-130号
25	大连金骏房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司与济南市钢城小额贷款股份有限公司借款合同纠纷案	228,599.00	否	执行阶段	执行终本,对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计	执行终本	2022-10-29	2022-161号
26	颍上继红混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,004.29	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
27	南京新星港混凝土有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,036.54	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
28	龙岩市龙地贸易有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,337.62	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
29	贵州省千吉泰鼎建材有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,025.18	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号

序号	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	公告编号
30	玉溪城投商务有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,284.22	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
31	天津乐杰建材有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	2,120.99	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
32	辽宁志恒钢铁贸易有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,724.12	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2023-8-31	2023-130号
33	安徽三建诉赣州金晨房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	3,293.10	否	执行阶段	正在执行中,公司已按照工程产值进度列示欠付工程款情况	执行中	2023-8-31	2023-130号
34	国海建设有限公司诉江西金科房地产开发有限公司、南昌金坚房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司合同纠纷案	1,296.11	否	执行阶段	执行终本,逾期利息已计入应付利息	执行终本	2023-8-31	2023-130号
35	喻亮诉重庆市金科骏耀房地产开发有限公司合同纠纷案	1,822.75	否	执行阶段	执行终本,逾期利息已计入应付利息	执行终本	2023-8-31	2023-130号
36	阜阳晶宫绿建节能建筑有限责任公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷案	1,058.15	否	执行阶段	正在执行中,公司欠付材料款已在应付账款中列示	执行中	2022-10-29	2022-161号
37	佛山市高明贝斯特陶瓷有限公司诉重庆金科房地产开发有限公司合同纠纷案	10,640.27	否	执行阶段	正在执行中,公司逾期利息列示在应付利息中	执行中	2023-8-31	2023-130号
38	深圳锦黎投资合伙企业(有限合伙)诉金科地产集团股份有限公司、长沙金科房地产开发有限公司、常德市宏韵房地产开发有限公司合同纠纷案	9,061.50	是	执行阶段	正在执行中,公司已根据实际情况计提预计负债	执行中	2023-8-31	2023-130号

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

### 1、未按期完成回购计划的监管处罚及整改情况

2021年7月12日，公司召开第十一届董事会第九次会议审议通过《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》，同意公司以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司部分股份，回购股份价格不超过人民币7.90元/股，回购股份的资金总额不低于人民币5亿元(含5亿元)，不超过人民币10亿元(含10亿元)，回购实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。2022年7月12日，公司发布《关于终止回购部分社会公众股份的公告》，公司在回购期限内累计回购股份4,269.79万股，交易总金额189,976.868.40元。

鉴于公司未完成上述股份回购计划，且未及时充分披露不能按计划实施股份回购的信息，中国证监会重庆监管局下达了行政监管措施决定书《关于对金科地产集团股份有限公司及周达、杨程钧、张强采取出具警示函行政监管措施的决定》（〔2022〕25号），决定对公司及周达、杨程钧、张强采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

收到上述《警示函》后，公司及相关人员高度重视《警示函》中指出的问题，并将充分汲取教训，持续加强证券法律法规学习，强化信息披露事务管理，提高规范运作意识；切实勤勉尽责，促使公司规范运作，保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，维护公司及全体股东的利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

具体情况详见公司于2022年8月6日在信息披露媒体刊载的《关于公司及相关人员收到中国证监会重庆监管局警示函的公告》（公告编号：2022-122号）。

### 2、实际控制人、控股股东及其一致行动人违规减持股份的监管处罚情况

公司控股股东金科控股融资融券信用交易担保证券账户所持有的部分金科股份股票被券商强制平仓，且金科控股未能按照深交所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》第十三条的规定在首次减持金科股份股票的15个交易日前预先披露减持计划；公司控股股东金科控股、实际控制人黄红云先生及一致行动人广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称“广东弘敏”）通过集中竞价交易及大宗交易方式减持金科股份股票，未能按照《上市公司收购管理办法（2020年修订）》第七十四条的规定，在收购完成后18个月内不转让其持有的金科股份股票。

鉴于上述违规事项，深圳证券交易所于2022年8月31日出具了《关于对黄红云、重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司给予通报批评处分的决定》，决定对黄红云、金科控股、广东弘敏予以通报批评的处分，并记入上市公司诚信档案，且向社会公开。

## 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。公司到期未清偿债务情况参见本报告报表附注二财务报表的编制基础项下持续经营能力评价章节。

截至本报告披露日，下列案件因存在公司未按法律文书指定的期限履行相关义务，导致公司被纳入失信被执行人名单：

序号	执行依据文号	案由	涉案金额(万元)	执行法院
1	(2022)湘0702民初5662号	合同纠纷	71.40	常德市武陵区人民法院
2	(2022)豫9001民初6723号	票据追索权纠纷	20.71	济源市人民法院
3	(2022)桂0821民初2900号	票据付款请求权纠纷	40.00	平南县人民法院
4	(2022)浙1081民初8997号	票据追索权纠纷	100.69	温岭市人民法院
5	(2022)浙1081民初9003号	票据追索权纠纷	73.95	温岭市人民法院
6	(2023)豫0102民初1739号	票据追索权纠纷	10.22	郑州市中原区人民法院
7	(2023)豫01民终4592号	票据追索权纠纷	30.00	郑州市管城回族区人民法院
8	(2023)皖0121民初2253号	票据追索权纠纷	11.98	长丰县人民法院
9	(2022)皖0121民初6123号	票据追索权纠纷	1,600.00	长丰县人民法院
10	(2022)赣0121民初4894号	票据追索权纠纷	50.00	南昌县人民法院
11	(2022)沪0120民初14465号	票据追索权纠纷	103.91	上海市奉贤区人民法院
12	(2022)鲁0104民初4757号	票据追索权纠纷	30.06	济南市槐荫区人民法院
13	(2022)浙1081民初10386号	票据追索权纠纷	3.86	温岭市人民法院
14	(2022)浙1081民初6474号	票据追索权纠纷	25.58	温岭市人民法院
15	(2022)浙1081民初6809号	票据追索权纠纷	94.17	温岭市人民法院
16	(2022)川0117民初2967号	票据追索权纠纷	54.38	成都市郫都区人民法院
17	(2022)桂0803民初1296号	票据追索权纠纷	143.25	贵港市港南区人民法院
18	(2022)浙1081民初11818号	票据追索权纠纷	51.49	温岭市人民法院
19	(2022)赣0704民初1682号	票据付款请求权纠纷	59.14	赣县人民法院
20	(2022)沪0116民初5118号	票据追索权纠纷	10.31	上海市金山区人民法院
21	(2022)桂0204民初3902号	票据追索权纠纷	93.90	柳州市柳南区人民法院

## 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
金科	公司	向关	购买产品	市场	市场	17.25	0.027%	1,900	否	现金	-	2023	巨潮资讯

服务	监事 任职 董事 的公 司	联人 采购 商品		价	价							年 04 月 29 日	网刊载的 《关于 2023 年 度日常关 联交易预 计的公告 》（公告 编号： 2023-045 号）
		向关 联人 采购 商品	购买软件 系统及设 备	市场 价	市场 价	1,583.61	2.905%	12,200	否	现金	-		
		向关 联人 出租 物业	出租酒店 物业	市场 价	市场 价	389.15	4.900%	1,030	否	现金	-		
		接受 关联 人提 供的 劳务	提供酒店 管理、综 合餐饮及 相关服务	市场 价	市场 价	754.98	1.385%	3,100	否	现金	-		
		接受 关联 人提 供的 劳务	提供营销 服务	市场 价	市场 价	2,172.93	3.987%	120,000	否	现金	-		
		接受 关联 人提 供的 劳务	提供物业 管理服务	市场 价	市场 价	3,729.54	6.842%	80,000	否	现金	-		
合计				--	--	8,647.46	--	218,230	--	--	--	--	
大额销货退回的详细情况			未发生大额销货退回的情况										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）			2023 年度上半年发生的各类日常关联交易符合公司实际生产经营情况，交易根据市场原则定价。公司与关联方日常关联交易的实际发生总金额未超过预计总金额。										
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）			不适用										

## 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	是否存在	期初余额	本期新增	本期收回	利率	本期利息	期末余额
-----	------	----	------	------	------	------	----	------	------

		原因	非经营性 资金占用	(万元)	金额(万 元)	金额(万 元)		(万元)	(万元)
黄帅钧	实际控制人之 直系亲属	购买商 品房	否	9,301.10	-	9,301.10	-	-	0.00
关联债权对公司经营成 果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

[注]系黄帅钧购买公司金科·时代中心5号楼购房尾款，公司在报告期内已经全额收回上述尾款。

#### 应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
红星美凯龙 控股集团有 限公司[注 1]	公司股东红 星家具集团 的实际控制 人所控制的 公司	往来款	18,251.23	-	-	-	-	18,251.23	
上海爱琴海 商业集团股 份有限公司 [注1]		往来款	1,547.66	9,457.11	424.30	-	-	10,580.47	
金科智慧服 务集团股份 有限公司 [注2]	公司监事任 职董事的公 司	拆借款[注3]	150,402.44	-	-	8.6%	6,485.83	156,888.27	
		往来款	141,059.37	8,731.22	14,653.24	-	-	135,137.35	
关联债权对公司经营成 果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

[注1]公司于2020年3月31日与上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称“上海爱琴海”）、红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“美凯龙控股”）及其子公司签订协议，公司通过全资子公司分别收购美凯龙控股、上海爱琴海旗下的“昆明爱琴海购物公园”、“重庆爱琴海购物公园”、“慈溪爱琴海购物公园”三个经营性物业项目的项目公司及负责项目经营的商业管理公司，交易各方向上述三个经营性业务项目设置了EBITDA业绩承诺安排，截至本报告期末，尚处于EBITDA承诺期限内；

[注2]系金科服务及其控股子公司合并数据；

[注3]具体内容详见本章节八、诉讼事项。

#### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

#### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

#### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

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

(2) 报告期内，公司召开第十一届董事会第三十五次会议审议通过了关于发行股份购买资产暨关联交易事项，公司拟以发行股份的方式购买控股股东金科控股的控股子公司持有重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20%股权。公司及相关各方积极推进本次交易的各项工作。截至本报告披露日，本次交易涉及的审计、评估等工作尚未完成。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2023 年 01 月 14 日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	2023 年 04 月 01 日	巨潮资讯网
金科股份发行股份购买资产暨关联交易预案	2023 年 06 月 21 日	巨潮资讯网
关于发行股份购买资产暨关联交易事项进展情况及风险提示暨公司股票复牌的提示性公告	2023 年 06 月 21 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 10,669.45 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（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	担保是否逾期	逾期金额

										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	20,570	连带责任担保	无	无	8年	否	是	否	-
大连弘坤实业有限公司	2019年05月14日	120,000	2019年05月14日	70,000	连带责任担保	无	无	4.6年	否	否	否	-
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	2022年11月14日	10,000	2022年10月26日	8,884.3	连带责任担保、抵押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2022年12月26日	7,593.5	2022年12月30日	6,525	连带责任担保、抵押	有	无	1.3年	否	否	否	-
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2023年06月26日	12,000	2023年06月09日	880	抵押、连带责任担保	有	无	1.5年	否	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	5,803.21	连带责任担保	无	无	5年	否	否	否	-
沈阳梁铭房地产开发有限公司	2020年06月29日	18,000	2020年06月30日	9,899.4	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否	是	9,899.40
重庆科世金置业有限公司	2020年06月01日	18,150	2020年06月18日	4,336.53	连带责任担保、抵押	有	无	4年	否	否	否	-
重庆美宸房地产开发有限公司	2023年06月26日	9,916	2023年06月29日	9,765.43	连带责任担保、抵押	有	无	1年	否	否	否	-
宜都交投金纬房地产开发有限公司	2023年04月17日	13,500	2023年05月26日	3,555	连带责任担保、抵押	有	无	1.5年	否	否	否	-
宿迁市通金弘置业有限公司	2022年01月28日	25,000	2022年12月27日	2,976	连带责任担保、抵押	有	无	2年	否	否	否	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	2020年07	41,250	2020年07	19,608.6	连带责任	有	无	3年	否	否	是	19,608.60

司	月 16 日		月 30 日		担保、抵押							
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020年07月16日	40,000	2020年08月29日	9,400	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	3,400.00
杭州德信朝阳置业有限公司	2023年06月26日	23,650	2023年06月27日	23,564	抵押、连带责任担保	有	无	1.7年	否	否	否	-
苏州正诺房地产开发有限公司	2020年08月19日	23,200	2020年08月30日	5,384.8	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
合肥德源房地产开发有限公司	2020年08月19日	36,750	2020年08月21日	24,419.29	连带责任担保、抵押	有	无	4年	否	否	是	8,186.55
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020年09月14日	40,000	2020年09月15日	8,990	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否	是	1,850.00
沈阳骏瀚房地产开发有限公司	2020年08月19日	32,000	2020年09月18日	10,000	连带责任担保、抵押	有	无	4.5年	否	否	否	-
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	2020年09月14日	10,000	2020年09月28日	1,122.73	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
南昌金骏房地产开发有限公司	2020年09月30日	18,620	2020年10月09日	6,017.2	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	818.30
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	18,130	连带责任担保、抵押	有	无	5年	否	否	否	-
南京金俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	25,000	2022年11月14日	23,417	连带责任担保、抵押	有	无	2年	否	否	否	-
南宁晴洲房地产开发有限公司	2020年11	13,200	2020年11	10,230	连带责任	有	无	3年	否	否	否	-

司	月 16 日		月 27 日		担保、抵押							
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	12,045	连带责任担保、抵押	有	无	4年	否	否	是	2,685.21
温州荣耀置业有限公司	2020年11月16日	34,800	2020年11月23日	3,840	抵押、连带责任担保	有	无	3年	否	否	否	-
武汉业硕房地产开发有限公司	2020年11月16日	26,400	2020年12月18日	8,728.17	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3年	否	否	是	2,798.40
重庆金美圆房地产开发有限公司	2022年10月10日	8,721	2022年09月28日	3,366	抵押、连带责任担保、质押	有	有	1年	否	否	否	-
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2019年07月23日	25,000	2020年01月19日	4,054.93	抵押、连带责任担保	有	无	3年	否	否	是	4,054.93
长沙景科置业有限公司	2023年06月26日	80,000	2023年06月15日	72,586	连带责任担保、抵押、质押	有	有	1.5年	否	否	否	-
株洲景科置业有限公司	2020年03月25日	50,000	2020年08月06日	34,820	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
金科置信集团有限公司	2020年06月01日	9,040.49	2020年07月01日	974	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
南阳中梁城通置业有限公司	2023年05月22日	2,152.8	2023年06月28日	2,152.8	质押	有	无	1年	否	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	23,664.9	连带责任担保	无	无	7年	否	否	否	-
武汉市藩秀房	2020	29,940	2020	12,445.06	连带	有	无	3年	否	否	否	-

地产开发有限公司	年 11 月 16 日		年 12 月 24 日		责任担保、抵押							
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、抵押、质押	有	无	3 年	否	否	是	7,350.00
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	5,463.5	连带责任担保	无	无	2 年	否	否	是	5,463.50
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	是	561.00
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	30,076.2	连带责任担保	无	有	2 年	否	否	否	-
昆明梁辉置业有限公司	2021 年 01 月 14 日	16,830	2021 年 04 月 09 日	14,520	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	4,620.00
宜兴百俊房地产开发有限公司	2021 年 04 月 02 日	23,100	2021 年 04 月 04 日	7,887	连带责任担保	无	无	3 年	否	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	是	6,948.50
苏州平泰置业有限公司	2021 年 01 月 14 日	60,000	2021 年 04 月 28 日	8,925	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-
重庆景焕金置业有限公司	2021 年 04 月 02 日	21,070	2021 年 05 月 11 日	9,479.95	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-
孝感宸辉房地产开发有限公司	2021 年 05 月 10 日	6,835.5	2021 年 05 月 12 日	2,232	连带责任担保、质押	有	无	3 年	否	否	否	-
大连金科九里房地产开发有限公司	2021 年 05 月 10 日	20,000	2021 年 05 月 19 日	16,150	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-
宁波市旭拓商务管理有限公司	2020 年 12 月 16 日	13,110	2021 年 12 月 17 日	13,110	连带责任担保	无	无	2 年	否	否	否	-

新密首利置业有限公司	2021年06月16日	25,000	2021年06月25日	23,149.29	连带责任担保	无	无	2年	否	否	是	23,149.29
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	1,902.1	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
南阳金耀恒都置业有限公司	2021年06月16日	19,600	2021年06月21日	9,279.38	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
云南金嘉房地产开发有限公司	2021年05月10日	95,200	2021年06月29日	18,700	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
重庆晶御陵商业管理有限公司	2021年07月15日	60,000	2021年07月16日	46,500	连带责任担保、质押	有	无	2年	否	否	否	-
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2023年06月26日	6,000	2021年07月07日	5,968.43	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
新疆华冉东方新能源有限公司[注1]	2015年04月20日	50,000	2016年01月22日	23,500	连带责任担保	无	无	12年	否	否	否	-
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注1]	2016年04月18日	50,000	2016年07月07日	32,250	连带责任担保	无	无	14年	否	否	否	-
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注1]	2017年06月30日	20,000	2017年09月28日	14,600	连带责任担保	无	无	14年	否	否	否	-
大连金骏房地产开发有限公司	2021年07月15日	34,000	2021年08月04日	28,030	连带责任担保、质押	有	无	0.75年	否	否	是	28,030.00
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	8,232	连带责任担保	无	无	3年	否	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	4,006.6	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
长沙航立实业有限公司	2021年06月16日	9,310	2021年09月15日	8,575	连带责任担保	无	无	8.5年	否	否	否	-
沈阳富禹天下房地产开发有限公司	2022年01月19日	25,000	2021年12月28日	8,800	连带责任担保	无	有	3年	否	否	是	1,800.00

	日		日									
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	8,923.24	连带责任担保	无	无	3年	否	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	有	2年	否	否	是	6,256.79
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	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	5,323.36	连带责任担保	无	无	5年	否	否	否	-
长沙航开房地产开发有限公司	2022年09月15日	14,700	2022年09月07日	10,600.33	连带责任担保、质押	有	有	3年	否	否	否	-
长沙航开房地产开发有限公司	2022年09月15日	14,700	2022年11月18日	13,965	连带责任担保、质押	有	有	3年	否	否	否	-
重庆金悦宇房地产开发有限公司[注1]	2021年01月29日	31,000	2021年09月18日	16,000	连带责任担保	无	无	2年	否	否	是	4,000.00
大连弘坤实业有限公司	2022年07月14日	10,030	2023年02月27日	1,433	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
济南金科西城房地产开发有限公司	2022年01月29日	34,682	2022年08月01日	34,682	连带责任担保、抵押	有	有	1.5年	否	否	是	34,682.00
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			33,566		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)							113,936.23
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			2,008,260.96		报告期末实际对外担保余额合计(A4)							1,003,022.30
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	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完	是否为关联	担保是否逾期	逾期金额

	日期								毕	方担保		
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	是	44,023.00
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	11,076.73	2022年04月28日	10,776.73	连带责任担保	无	有	1.5年	否	否	是	300.00
重庆金科企业管理集团有限公司	2021年01月29日	100,246.94	2021年12月15日	100,246.94	质押	有	无	1年	否	否	是	100,246.94
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	120,000	2022年02月17日	120,000	连带责任担保、抵押、质押	有	无	10年	否	否	否	-
重庆汉熙界商业管理有限公司	2021年01月29日	80,415	2022年01月25日	80,415	质押	有	无	无	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2022年01月28日	30,000	2022年05月12日	12,680.26	连带责任担保、质押、抵押	有	无	1年	否	否	是	12,680.26
重庆庆宇建筑材料有限公司	2022年01月28日	2,900	2022年06月28日	2,900	连带责任担保、抵押	有	无	1年	否	否	是	2,900.00
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	2,500	2021年04月30日	2,500	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	2,500.00
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	10,000	2021年10月15日	10,000	连带责任担保	无	无	0.5年	否	否	是	10,000.00
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	5,000	2022年01月14日	5,000	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	5,000.00
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	是	5,000.00
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	0.9年	否	否	是	5,000.00

	日		日									
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	44,199.91	质押	有	无	无	否	否	是	44,199.91
重庆渝驰科商业管理有限公司	2022年01月28日	24,000	2022年08月23日	24,000	连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2022年01月28日	5,569	2022年07月16日	5,569	连带责任担保	无	无	0.5年	否	否	是	5,569.00
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2023年01月30日	2,800	2023年03月16日	2,800	连带责任担保	无	无	2年	否	否	否	-
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			2,800	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)								2,800
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			536,488.67	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)								475,110.84
子公司对子公司的担保情况 (含子公司对公司的担保情况)												
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 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	担保是否逾期	逾期金额
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2023年01月30日	13,200	2023年06月30日	13,200	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否	是	13,200.00
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	14,100	2022年06月03日	12,700	连带责任担保、质押	有	无	1年	否	否	是	12,700.00
山西金科产业发展有限公司	2022年01月28日	9,746	2022年09月23日	9,723.5	连带责任担保	无	有	0.5年	否	否	是	9,723.50
重庆金达润房地产开发有限公司	2023年01月30日	26,082.08	2023年06月15日	25,944.48	连带责任担保、抵押	有	有	0.7年	否	否	否	-
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019年08月12日	27,000	2019年08月23日	13,000	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	13,000.00

					押、 质 押								
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019年08月12日	50,000	2019年08月26日	8,724.33	连带 责任 担 保、 抵 押、 质 押	有	无	4年	否	否	否		-
重庆文乾房地产开发有限公司	2022年01月28日	40,000	2022年09月16日	12,940	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	1年	否	否	否		-
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019年06月28日	51,000	2019年09月19日	4,411.5	连带 责任 担 保、 抵 押、 质 押	有	无	3年	否	否	是	4,411.50	
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019年06月28日	90,000	2019年09月05日	6,895.65	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	3年	否	否	是	6,895.65	
淄博嘉慧置业有限公司	2022年01月28日	6,670	2022年09月30日	6,670	连带 责任 担 保、 抵 押	有	有	1年	否	否	否		-
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2022年01月28日	21,997.5	2022年09月25日	17,953.1	连带 责任 担 保、 抵 押	有	有	2年	否	否	否		-
南昌金坚房地产开发有限公司	2019年06月28日	80,000	2019年09月09日	28,500	连带 责任 担 保、 质 押	有	无	4年	否	否	否		-
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019年08月12日	40,000	2019年10月23日	889.83	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	3年	否	否	是	889.83	
广州金瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	44,434	2022年10月27日	39,990.6	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	1.5年	否	否	否		-
永州润泽房地产开发有限公司	2022年01月28日	15,500	2022年11月02日	14,805.6	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	2年	否	否	否		-
荥阳金科房地	2023	13,500	2022	13,500	连带	有	无	1年	否	否	否		-

产开发有限公司	年 01 月 30 日		年 12 月 26 日		责任担保、质押							
无锡恒远地产有限公司	2022 年 01 月 28 日	27,072	2019 年 12 月 23 日	26,068.35	连带责任担保、抵押	有	无	4.5 年	否	否	否	-
柳州金集柳房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	8,900	2022 年 12 月 28 日	8,900	连带责任担保、抵押	有	无	1 年	否	否	是	1,000.00
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	31,900	2022 年 12 月 19 日	31,900	连带责任担保、抵押	有	无	1.5 年	否	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	6,600	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	6,600.00
成都金瑞盛房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	26,928.5	2023 年 02 月 08 日	26,928.5	连带责任担保、抵押	有	无	1 年	否	否	否	-
西安科润房地产开发有限公司	2020 年 01 月 21 日	135,000	2020 年 02 月 24 日	24,995	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	24,995.00
济南金泉房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	140,000	2022 年 12 月 21 日	33,660	连带责任担保、抵押	有	无	2 年	否	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	是	70,000.00
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	43,995	2019 年 10 月 24 日	32,420	连带责任担保、抵押、质押	有	无	5 年	否	否	否	-
合肥金俊宸房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	40,000	2020 年 03 月 20 日	10,484.42	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	10,484.42
重庆金开睿腾	2020	35,000	2020	10,478.91	连带	有	无	5.5	否	否	否	-

房地产开发有限公司	年 03 月 25 日		年 03 月 26 日		责任担保、抵押			年				
南阳金启盛世房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	30,000	2020 年 03 月 26 日	3,000	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	3,000.00
益阳鼎益房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	9,000	2023 年 01 月 30 日	9,000	连带责任担保	无	无	1.4 年	否	否	是	500.00
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	47,950	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	47,950.00
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	无	5 年	否	否	否	-
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 01 月 21 日	20,000	2020 年 03 月 25 日	6,030	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否	是	6,030.00
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	5,948	2023 年 06 月 19 日	5,948	连带责任担保、抵押、质押	有	无	1 年	否	否	否	-
重庆金科德元实业有限公司	2023 年 01 月 30 日	47,500	2023 年 05 月 13 日	47,498	连带责任担保、抵押	有	无	1.5 年	否	否	否	-
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 05 月 06 日	32,000	2020 年 05 月 18 日	9,000	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	是	9,000.00
重庆金蒙晟玥置业有限公司	2023 年 01 月 30 日	15,200	2020 年 06 月 01 日	15,200	连带责任担保、抵押	有	无	4 年	否	否	否	-
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	6,332.59	2023 年 06 月 16 日	6,332.59	连带责任担保、抵押	有	无	1 年	否	否	否	-

益阳鼎益房地产开发有限公司	2023年01月30日	20,000	2023年01月30日	20,000	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否	是	500.00
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2023年01月30日	5,630	2020年06月05日	5,580	连带责任担保、抵押、质押	有	无	4.5年	否	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	10,600	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	10,600.00
潍坊金科建设投资有限公司	2020年06月22日	50,000	2020年07月06日	20,442.49	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	20,442.49
泰安海大房地产开发有限公司	2020年07月16日	2,000	2020年07月31日	600	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020年03月25日	40,000	2021年07月26日	15,924	连带责任担保	无	无	2年	否	否	否	-
南阳金郡房地产开发有限公司	2022年01月29日	10,935.41	2022年12月31日	10,835.41	连带责任担保、抵押	有	无	0.6年	否	否	是	10,835.41
成都金泰荣房地产开发有限公司	2020年08月04日	61,200	2020年08月13日	28,203	连带责任担保、抵押	有	无	3年	否	否	是	28,203.00
金科地产集团股份有限公司/贵州金科新光房地产开发有限公司/广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	2022年01月28日	150,000	2022年03月03日	121,863	抵押、质押	有	无	无	否	否	是	121,863.00
安康景宜置业有限公司	2020年05月06日	40,000	2020年07月30日	31,210	连带责任担保、抵押、质押	有	无	2年	否	否	是	31,210.00
成都金启盛泽房地产开发有	2022年01	78,000	2022年11	29,559	连带责任	有	无	3年	否	否	否	-

限公司	月 29 日		月 20 日		担 保、 抵 押								
四川天昊房地 产开发有限公 司	2020 年 07 月 16 日	80,000	2020 年 07 月 27 日	15,500	连 带 担 保、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	15,500.00	
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	58,100	连 带 担 保、 抵 押	有	无	10 年	否	否	否	-	
重庆金科骏宏 房地产开发有 限公司	2020 年 08 月 04 日	50,000	2020 年 08 月 26 日	21,981.43	连 带 担 保、 抵 押	有	有	3 年	否	否	是	3,981.43	
温州金瑶置业 有限公司	2020 年 09 月 25 日	39,000	2020 年 09 月 25 日	16,100	连 带 担 保、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	16,100.00	
重庆金荣和盛 房地产开发有 限公司	2020 年 07 月 03 日	20,000	2020 年 09 月 27 日	13,610	抵 押、 连 带 担 保	有	无	3 年	否	否	是	390.00	
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	3,380	连 带 担 保、 抵 押、 质 押	有	无	2.5 年	否	否	是	3,380.00	
赣州金通房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	34,800	2023 年 06 月 29 日	20,729.4	连 带 担 保、 抵 押	有	无	1.5 年	否	否	否	-	
泸州金润房地 产开发有限公 司	2020 年 05 月 06 日	80,000	2020 年 05 月 29 日	14,400	抵 押	有	无	3 年	否	否	是	14,400.00	
重庆金帛藏房 地产开发有限 公司	2023 年 01 月 30 日	9,861.11	2023 年 06 月 28 日	9,861.11	连 带 担 保、 抵 押、 质 押	有	有	1.5 年	否	否	否	-	
金科集团苏州 房地产开发有 限公司	2020 年 07 月 03 日	19,000	2020 年 09 月 18 日	13,000	连 带 担 保、 质 押	有	无	2 年	否	否	是	13,000.00	
山西金科产业	2020	35,000	2020	24,949	连 带	有	无	3 年	否	否	是	749.00	

发展有限公司	年 08 月 04 日		年 10 月 22 日		责任担保、抵押								
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	是	42,650.00	
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	4,742.19	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	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	22,600	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-	
重庆通融实业有限公司	2020 年 07 月 03 日	30,600	2020 年 08 月 18 日	5,508	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-	
宜宾金彦房地产开发有限公司	2020 年 08 月 31 日	70,000	2020 年 11 月 03 日	47,000	抵押、连带责任担保	有	无	2 年	否	否	是	47,000.00	
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	无	3 年	否	否	否	-	
重庆展弘园林有限公司	2020 年 09 月 25 日	25,000	2020 年 11 月 02 日	23,000	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-	
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2020 年 08 月 31 日	39,400	2020 年 11 月 24 日	34,296	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	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	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-	
孝感金泽置业有限公司	2022 年 01 月 28 日	20,000	2022 年 05 月 26 日	6,050	连带责任担保、质押	有	无	0.8 年	否	否	是	6,050.00	
泰兴百俊房地产开发有限公司	2020 年 03 月	36,000	2020 年 11 月	4,200	连带责任	有	无	2.5 年	否	否	是	4,200.00	

司	月 25 日		月 27 日		担 保、 抵 押								
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	51,357	抵 押	有	无	2 年	否	否	是	51,357.00	
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	1.7 年	否	否	是	4,000.00	
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	7,714.6	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	5 年	否	否	否	-	
金科地产集团 股份有限公司	2020 年 08 月 04 日	120,000	2020 年 12 月 11 日	69,775	抵 押、 质 押	有	无	无	否	否	是	69,775.00	
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	11,055.78	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	3 年	否	否	否	-	
重庆金科德元 实业有限公司	2021 年 01 月 29 日	10,000	2021 年 02 月 25 日	10,000	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	2 年	否	否	是	10,000.00	
重庆金辰房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	13,300	2023 年 06 月 20 日	13,300	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	1 年	否	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	44,695.5	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	9,802.36	
重庆金睿源房 地产开发有限 公司	2023 年 01 月 30 日	27,620	2021 年 01 月 04 日	27,620	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	4.5 年	否	否	否	-	
重庆东钰金房 地产开发有限 公司	2023 年 01 月 30 日	7,728.33	2023 年 06 月 27 日	7,728.33	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	2 年	否	否	是	3,820.53	
重庆金裕宸房 地产开发有限 公司	2023 年 01 月 30 日	29,700	2023 年 06 月 20 日	29,700	连 带 责 任 担 保、 抵 押	有	无	1 年	否	否	否	-	
南宁市新晟金 泓房地产开发	2021 年 01	135,000	2021 年 01	137,250	连 带 责 任	有	无	4 年	否	否	否	-	

有限公司	月 29 日		月 29 日		担保、抵押								
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	否		-
巩义市金上百世置业有限公司	2023 年 01 月 30 日	4,859	2023 年 02 月 24 日	4,859	连带责任担保	无	无	2 年	否	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	是	15,000.00	
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	2,070	连带责任担保、质押	有	无	1.8 年	否	否	是	2,070.00	
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	20,250	连带责任担保	无	无	1.25 年	否	否	是	20,250.00	
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	17,050	连带责任担保	无	无	3 年	否	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	2.08 年	否	否	是	16,150.00	
青岛百俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	65,000	2021 年 03 月 09 日	30,438.2	连带责任担保	无	无	4 年	否	否	否		-
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	50,000	2021 年 02 月 24 日	24,320	连带责任担保、抵押、质押	有	无	3 年	否	否	是	23,920.00	
日照百俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 03 月 17 日	8,790	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否		-
内江祥澳置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	29,000	2021 年 03 月 08 日	26,589.11	连带责任担保	无	无	1.25 年	否	否	是	26,589.11	
德阳昊越房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	70,000	2021 年 01 月 29 日	31,890.95	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	5,640.95	
重庆市御临建	2021	9,000	2021	7,830	连带	有	无	2 年	否	否	是	7,830.00	

筑工程有限公司	年 01 月 29 日		年 03 月 16 日		责任担保、抵押								
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	抵押	无	无	2 年	否	否	是	4,500.00	
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	无	2 年	否	否	是	20,497.00	
沈阳金科骏房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	2,219.37	2022 年 05 月 10 日	1,311.33	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	1,311.33	
陕西金润达房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,599.34	2022 年 05 月 10 日	1,599.34	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	1,599.34	
西安科润房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,327.17	2022 年 05 月 10 日	1,327.17	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	1,327.17	
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	262.16	2022 年 05 月 10 日	262.16	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	262.16	
日照亿鼎房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 03 月 31 日	1,170	连带责任担保	无	无	1.5 年	否	否	是	1,170.00	
徐州硕立房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	55,000	2023 年 06 月 30 日	55,000	连带责任担保	无	无	2 年	否	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	是	713.75	
雅安金凯房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	27,000	2023 年 04 月 26 日	4,132	连带责任担保	无	无	1.5 年	否	否	否	-	
杭州科玥商务咨询有限公司	2022 年 01 月 28 日	38,500	2022 年 12 月 23 日	10,755.34	连带责任担保	无	无	1.2 年	否	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	3,507	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-	
金科地产集团	2021	142,700	2021	142,700	质押	有	无	无	否	否	是	142,700.00	

股份有限公司	年 01 月 29 日		年 04 月 21 日									
金科地产集团武汉有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,552.02	2022 年 05 月 10 日	1,133.02	抵押、连带责任担保	有	无	0.5 年	否	否	是	1,133.02
河南国丰园置业有限公司	2022 年 01 月 28 日	855.93	2022 年 05 月 10 日	855.93	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	855.93
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	无	3.25 年	否	否	是	30,000.00
绍兴金翎置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	99,450	2021 年 04 月 22 日	1,440.29	连带责任担保	无	有	3 年	否	否	否	-
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	120,000	2021 年 03 月 16 日	55,965	连带责任担保	无	无	4 年	否	否	是	39,990.60
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,485.22	2022 年 05 月 10 日	1,343.15	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	1,343.15
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	803.35	2022 年 05 月 10 日	803.35	连带责任担保、抵押	有	无	0.5 年	否	否	是	803.35
重庆市厚康房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 05 月 11 日	17,180	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	11,180.00
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	是	7,780.00
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	是	32,340.00
金科地产集团股份有限公司/金科产业投资发展集团有限公司	2022 年 01 月 28 日	159,000	2021 年 04 月 15 日	16,590	质押	有	无	2 年	否	否	是	16,590.00
潍坊金科建设	2021	60,000	2021	4,600	连带	无	无	1.5	否	否	是	4,600.00

投资有限公司	年 01 月 29 日		年 05 月 10 日		责任担保			年				
无锡金科嘉润房地产开发有限公司等控股子公司供应链融资	2022 年 01 月 28 日	20,201.57	2022 年 05 月 26 日	18,751.52	连带责任担保	无	无	0.6 年	否	否	是	18,751.52
常州梁悦置业有限公司	2020 年 02 月 19 日	38,500	2020 年 03 月 05 日	7,175	连带责任担保、抵押、质押	有	无	5 年	否	否	是	743.75
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	是	10,000.00
宜宾金垚企业管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	48,000	2021 年 06 月 11 日	31,840	连带责任担保、质押	有	无	1 年	否	否	是	4,776.00
慈溪鑫臻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	5 年	否	否	是	49,000.00
重庆骐鼎建设工程管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	5,000	2021 年 06 月 17 日	4,216.89	连带责任担保	无	无	1 年	否	否	是	4,216.89
临沂金佩元房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 06 月 14 日	16,400	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-
韶关市金烁房地产开发有限公司	2022 年 01 月 29 日	11,900	2022 年 12 月 28 日	10,592	连带责任担保、质押	有	无	1 年	否	否	是	2,922.00
达州金科房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	23,650	2021 年 06 月 29 日	23,650	连带责任担保、质押	有	无	2 年	否	否	是	23,650.00
重庆金科景绎房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,000	2021 年 05 月 11 日	17,930	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
湖南金科房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	75,000	2020 年 05 月 12 日	67,947	连带责任担保、质押	有	无	5.4 年	否	否	否	-
泸州金泓房地	2021	2,847.8	2021	2,847.8	连带	无	无	1 年	否	否	是	2,847.80

产开发有限公司	年 01 月 29 日		年 06 月 29 日		责任担保							
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	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	58,000	2021 年 06 月 24 日	17,600	连带责任担保、抵押	有	无	2 年	否	否	是	17,600.00
沈阳澳源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 06 月 16 日	30,906.38	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	30,906.38
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	否	-
齐河金科产业发展有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,500	2021 年 07 月 09 日	900	连带责任担保、抵押	有	有	1 年	否	否	是	900.00
陕西金盛源房地产开发有限公司/金科地产集团股份有限公司	2021 年 01 月 29 日	291,360	2021 年 06 月 28 日	35,000	质押	有	无	1.5 年	否	否	是	35,000.00
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	26,920	连带责任担保	无	无	3 年	否	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	1.5 年	否	否	是	35,800.00
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	61,600	2023 年 03 月 20 日	54,467.56	连带责任担保	无	无	1.9 年	否	否	否	-
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	8,119.41	2021 年 07 月 23 日	7,830.15	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	4,262.29
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,835.84	2021 年 07 月 23 日	22,797.78	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-
郴州弘景房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 04 月 25 日	19,000	连带责任担保	无	有	3 年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2021 年 01	65,047.5	2021 年 07	14,340	抵押、	有	无	1.5 年	否	否	是	14,340.00

/重庆金科汇茂房地产开发有限公司	月 29 日		月 08 日		质押								
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	30,500	连带责任担保	无	有	3 年	否	否	是	6,000.00	
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	是	15,840.00	
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	7,317.96	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-	
宜宾市金北房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 07 月 29 日	9,000	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	否	-	
句容亿丰房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	26,000	2021 年 08 月 19 日	25,910	连带责任担保	无	无	1.58 年	否	否	是	25,910.00	
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	否	-	
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 08 月 30 日	27,400	连带责任担保、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-	
盐城百俊房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	5,900.65	2023 年 05 月 17 日	4,577.53	连带责任担保、抵押、质押	有	无	1 年	否	否	是	4,577.53	
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	是	40,000.00	
绍兴金翎置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	32,640	2021 年 08 月 30 日	16,727.49	连带责任担保	无	无	3 年	否	否	是	3,263.49	
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	无	3 年	否	否	否	-	
重庆金蒙晟玥置业有限公司	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	是	1,500.00	

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	4,700	连带责任担保	无	有	2年	否	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	9,442.63	质押	有	无	2.5年	否	否	是	1,628.63
济南俊通房地产开发有限公司	2021年01月29日	110,000	2021年11月15日	43,549	连带责任担保、质押	有	有	3年	否	否	否	-
武汉金锦昭房地产开发有限公司	2021年01月29日	100,000	2021年11月16日	24,300	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	4,000	2021年11月29日	4,000	连带责任担保、抵押	有	无	1.5年	否	否	是	4,000.00
渠县金泓盛房地产开发有限公司	2021年01月29日	843.31	2021年10月28日	554.11	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	554.11
泸州金南房地产开发有限公司	2021年01月29日	462.72	2021年10月28日	286.68	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	286.68
内江祥澳置业有限公司	2021年01月29日	2,144.16	2021年10月28日	42.91	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	42.91
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2021年01月29日	1,305.03	2021年09月27日	513.06	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	513.06
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	2021年01月29日	1,384.23	2021年09月27日	445	连带责任担保	无	无	1年	否	否	是	445.00
山东爱丽舍置业有限公司	2023年01月30日	75,400	2023年05月16日	74,400	连带责任担保	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年12月20日	20,000	连带责任担保、质押	有	无	1.5年	否	否	是	20,000.00
常州常骏房地产开发有限公司	2022年01月28日	8,030	2021年12月27日	6,026.54	连带责任担保	无	无	1.3年	否	否	是	6,026.54
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年01	2,300	2021年11	2,300	连带责任	无	无	0.75年	否	否	是	2300.00

司	月 29 日		月 25 日		担保							
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、抵押	无	无	0.5 年	否	否	是	1,995.78
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	150,000	2021 年 11 月 25 日	15,584	连带责任担保	有	无	2 年	否	否	否	-
重庆凯尔辛基园林有限公司	2021 年 01 月 29 日	1,980	2022 年 01 月 19 日	1,980	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否	是	1,980.00
金科地产集团股份有限公司	2022 年 01 月 28 日	60,000	2022 年 02 月 18 日	21,366.72	抵押、质押	有	无	1.2 年	否	否	是	21,366.72
重庆金科企业管理集团有限公司	2022 年 01 月 28 日	47,800	2022 年 03 月 29 日	47,300	抵押、质押	有	无	1 年	否	否	是	47,300.00
云南金科宏图置业有限公司/金科地产集团股份有限公司	2022 年 01 月 28 日	73,200	2021 年 04 月 23 日	64,550	质押	有	无	2 年	否	否	是	64,550.00
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	是	54,020.00
重庆金科房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	5,000	2021 年 12 月 17 日	5,000	质押	有	无	2 年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	22,974.8	2022 年 04 月 28 日	22,974.8	质押	有	无	3.5 年	否	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	否	-
金科地产集团股份有限公司	2022 年 01 月 28 日	64,800	2022 年 07 月 04 日	55,780	质押	有	无	3.5 年	否	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	23,596.92	质押	有	无	无	否	否	是	23,596.92

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	是	19,430.00
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	是	8,000.00
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	是	7,975.00
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	有	无	无	否	否	是	101,390.00
南京金祥房地产开发有限公司	2022年01月28日	28,000	2022年08月12日	23,400	连带责任担保、质押	有	无	3年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	125,000	2022年06月02日	100,000	质押	有	无	4年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	69,615	2022年07月08日	62,653.85	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	100,000	2022年08月15日	100,000	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
宜昌金宏房地产开发有限公司（湖南等9个公司）	2022年01月28日	7,990.5	2022年10月19日	7,990.5	连带责任担保	无	无	0.75年	否	否	否	-
重庆市搏展房地产开发有限公司	2022年01月28日	10,900	2022年12月20日	10,900	连带责任担保	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	28,800	2022年12月30日	24,100	抵押、质押	有	无	1年	否	否	否	-
成都金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	217.58	2022年12月15日	217.58	抵押	有	无	0.5年	否	否	是	217.58
焦作金上百世房地产开发有限公司	2022年01月28日	700	2023年01月09日	576	连带责任担保	无	无	1年	否	否	否	-
句容科兴建筑工程有限公司	2022年01月28日	2,288	2023年01月17日	1,000	抵押	有	无	1年	否	否	否	-

无锡金科嘉润房地产开发有限公司	2022年01月28日	1,000	2022年10月12日	303.77	连带责任担保	无	无	0.17年	否	否	是	303.77
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	150,000	2022年12月26日	150,000	抵押、质押	有	无	2年	否	否	是	150,000.00
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	85,000	2022年11月07日	85,000	质押	有	无	0.7年	否	否	是	15,000.00
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	90,000	2022年12月10日	90,000	质押	有	无	0.7年	否	否	是	20,000.00
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	80,000	2022年09月01日	80,000	质押	有	无	0.8年	否	否	是	80,000.00
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	105,000	2022年12月01日	99,750	质押	有	无	0.7年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2023年01月30日	3,500	2023年03月16日	3,500	抵押	有	无	2.5年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2023年01月30日	4,000	2023年03月16日	4,000	抵押	有	无	2.5年	否	否	否	-
重庆金嘉美房地产开发有限公司	2023年01月30日	3,700	2023年02月06日	3,700	抵押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金睿源房地产开发有限公司	2023年01月30日	3,600	2023年02月06日	3,600	抵押	有	无	3年	否	否	否	-
山西建业康居房地产开发有限公司	2023年01月30日	270	2023年04月27日	87.12	连带责任担保、抵押	无	无	3年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2023年01月30日	45,588.04	2023年06月14日	45,588.04	抵押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆中讯物业发展有限公司	2019年12月01日	76,900	2019年12月20日	76,900	连带责任担保、质押	有	无	无	否	否	是	16,900.00
重庆市御临建筑工程有限公司	2023年01月30日	4,800	2022年08月29日	4,800	抵押	有	无	2年	否	否	否	-

	日		日									
济南金科骏耀房地产开发有 限公司[注 2]	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	是	31,600.00
济南金科骏耀房地产开发有 限公司[注 2]	2020 年 03 月 05 日	18,000	2022 年 03 月 28 日	12,980	连带 责任 担保	无	无	1 年	否	否	是	12,980.00
济南金科骏耀房地产开发有 限公司[注 2]	2020 年 08 月 04 日	26,280	2020 年 08 月 18 日	19,069	连带 责任 担 保、 抵 押	有	无	2 年	否	否	是	19,069.00
济南金科骏耀房地产开发有 限公司[注 2]	2021 年 01 月 29 日	49,000	2021 年 06 月 16 日	14,800	连带 责任 担保	无	无	2 年	否	否	是	14,800.00
济南金科骏耀房地产开发有 限公司[注 2]	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 12 月 06 日	17,820	连带 责任 担保	无	无	3 年	否	否	是	17,820.00
报告期内审批对子公司 担保额度合计 (C1)		692,323.11		报告期内对子公司 担保实际发生额合 计 (C2)								506,493.08
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 (C3)		9,306,578.24		报告期末对子公司 实际担保余额合计 (C4)								5,323,965
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)		728,689.11		报告期内担保实际 发生额合计 (A2+B2+C2)								623,229.31
报告期末已审批的担保 额度合计 (A3+B3+C3)		11,851,327.86		报告期末实际担保 余额合计 (A4+B4+C4)								6,802,098.15
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的 比例												646.99%
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)												6,802,098.15
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)												6,802,098.15
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)				受宏观经济环境、行业环境、融资环境影响,公司及下属部分子公司出现流动性紧张,导致部分债务未能如期偿还,公司及控股子公司所担保债务部分逾期,详见上表担保逾期情况。								
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用								

[注 1] 上述担保中,新疆华冉东方新能源有限公司 (以下简称“新疆华冉”)、哈密华冉东方景峡风力发电有限公司 (以下简称“哈密华冉”)、重庆金悦宇房地产开发有限公司 (以下简称“重庆金悦宇”) 原为公司控股子公司,公司及控股子公司对上述三家公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。公司已将新疆华冉、哈密华冉、重庆金悦宇的股权及债权全部转让给第三方,转让完成后,公司不再持有新疆华冉、哈密华冉、重庆金悦宇的股权 (工商变更手续已完成),交易过程中涉及上述三家公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

[注 2]上述担保中，济南金科骏耀房地产开发有限公司（以下简称“济南金科骏耀”）原为公司控股子公司，公司及控股子公司对济南金科骏耀融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。报告期内，济南金科骏耀被债权人提出破产重整申请，相关法院已于 2023 年 6 月 30 日前裁定受理并指定第三方担任管理人，济南金科骏耀相关经营活动的决策权已移交给管理人，公司及控股子公司为其提供的担保余额为 9.63 亿元，存在被债权人追偿担保责任的风险。

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、公司控股股东增持公司股份事宜

报告期内，公司控股股东金科控股基于对公司基本面和管理层的信心，计划以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份。自增持计划披露之日起六个月（法律法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不允许增持的期间除外）内拟增持金额人民币不低于 5 千万元，且不超过 1 亿元，增持价格不高于 1.5 元/股。截至报告期末，金科控股指定的增持主体财聚投资已累计增持公司股份 21,679,100 股，占公司总股本的 0.4060%，成交金额合计 19,268,526 元。

（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共计 18 人基于对公司未来发展前景的信心以及价值的高度认可，自愿增持公司股份。计划自股份增持计划披露之日起 6 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。截至报告期末，上述人员已通过二级市场集中竞价交易方式累计增持公司股份 1,442,700 股，占公司总股本的 0.0270%，合计增持金额为 142.04 万元。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

### 3、筹划非公开发行股票事宜

本报告期内，经公司管理层研究，为实现公司“四位一体、生态协同”的高质量发展战略布局，提高公司的整体资产质量和核心竞争力，优化资本结构，缓解流动性困难，稳定公司财务状况，公司拟向

不超过 35 名特定投资者非公开发行股票；募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、棚户区改造或旧城改造项目开发建设，偿还部分债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

截至目前，公司筹划的非公开发行股票事项，尚处于初期筹划阶段。

#### 4、公司被申请重整相关事宜

报告期内，公司收到重庆端恒建筑工程有限公司（以下简称“端恒建筑”）发来的《告知函》。端恒建筑认为公司虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但作为上市公司，金科股份仍有一定的重生价值和挽救的可能，故向重庆市第五中级人民法院申请对公司进行重整。

截至本报告披露日，公司尚未收到法院的通知。如法院裁定受理对公司的重整申请，公司将依法依规积极配合法院及有关机构开展重整相关工作，积极推进重整进展。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

#### 5、公司发行股份购买资产暨关联交易事宜

为促进公司战略重组和转型升级，持续推动“四位一体，生态协同”的高质量发展战略落地实施，公司拟以发行股份的方式购买控股股东金科控股的控股子公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20%的股权。上述事项已经公司第十一届董事会第三十五次会议审议通过。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 8 号——重大资产重组》等相关规范性文件的要求，本次交易尚需深圳证券交易所审核。截至本报告披露日，涉及本次交易的相关审计、评估等工作尚在进行中，公司将在相关审计、评估工作完成后另行召开董事会会议审议本次交易具体方案及相关事项，并将另行发布召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次交易方案及相关议案。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

#### 6、控股股东之一致行动人股东权益变动事宜

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

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

#### 十四、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	29,114,399	0.55%					2,225,400	31,339,799	0.59%
3、其他内资持股	29,114,399	0.55%					2,225,400	31,339,799	0.59%
其中：境内法人持股	29,114,399	0.55%					2,225,400	31,339,799	0.59%
二、无限售条件股份	5,310,601,417	99.45%					-2,225,400	5,308,376,017	99.41%
1、人民币普通股	5,310,601,417	99.45%					-2,225,400	5,308,376,017	99.41%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%					0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1、本报告期，部分高管离职，所持有的股份在本报告期全部锁定。

2、本报告期，公司部分董事及高级管理人员增持公司股份，其增持股份数额的 75%作为限售股锁定。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周达	1,141,875			1,141,875	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内 高管股份管理 锁定规定及股 权激励规范同 上定执行
杨程钧	837,750			837,750		
罗利成	7,303,432		114,825	7,418,257		
王伟	130,492		112,500	242,992		
刘忠海[注]	2,437,500			2,437,500		
黄中强	13,875		113,700	127,575		
陈星宏	0		76,500	76,500		
陈刚	573,750			573,750		
宋柯	288,750		113,700	402,450		
梁忠太	233,625			233,625		
张强	291,450			291,450		
王洪飞	2,362,500		787,500	3,150,000		
方明富	4,536,900		1,512,300	6,049,200		
其它人员	8,356,875			8,356,875	股权激励限售股	
合计	28,508,774	0	2,831,025	31,339,799	--	--

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

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 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		214,621		报告期末表决权恢复的优先股股东总数		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	8.78%	468,779,979	0	0	468,779,979	质押 冻结	348,175,076 459,779,979
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	4.55%	242,860,865	0	0	242,860,865	质押 冻结	89,840,430 127,354,830
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	0	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	2.40%	128,020,000	0	0	128,020,000		
金科地产集	其他	2.00%	106,812,514	-44,703,500	0	106,812,514		

团股份有限公司—第一期员工持股计划								
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	其他	1.53%	81,528,105	0	0	81,528,105		
重庆国际信托股份有限公司	国有法人	1.00%	53,490,200	34,999,902	0	53,490,200		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.92%	49,336,507	-262,328,328	0	49,336,507		
金科地产集团股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	0.69%	37,060,000	-5,637,900	0	37,060,000	冻结	37,060,000
国联证券—和谐健康保险股份有限公司—国联汇睿 12 号单一资产管理计划	其他	0.64%	34,121,367	0	0	34,121,367		
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，黄红云为公司实际控制人，黄红云、重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司为一致行动人；阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	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	468,779,979	人民币普通股	468,779,979					
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	242,860,865	人民币普通股	242,860,865					
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000					
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	128,020,000	人民币普通股	128,020,000					
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	106,812,514	人民币普通股	106,812,514					
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	81,528,105	人民币普通股	81,528,105					
重庆国际信托股份有限公司	53,490,200	人民币普通股	53,490,200					
香港中央结算有限公司	49,336,507	人民币普通股	49,336,507					
金科地产集团股份有限公司回购专用证券	37,060,000	人民币普通股	37,060,000					

账户			
国联证券—和谐健康保险股份有限公司—国联汇睿 12 号单一资产管理计划	34,121,367	人民币普通股	34,121,367
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，黄红云为公司实际控制人，黄红云、重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司为一致行动人；阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通过普通账户持有本公司股份 127,354,930 股，通过信用证券账户持有本公司股份 115,505,935 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 459,779,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股；股东金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份 106,812,514 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

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性 股票数量 (股)	本期被授予 的限制性 股票数量 (股)	期末被授予 的限制性 股票数量 (股)
陈星宏	职工董事	现任	0	102,000	0	102,000	0	0	0
罗利成	联席总裁	现任	9,737,909	153,100	0	9,891,009	0	0	0
王伟	联席总裁	现任	173,989	150,000	0	323,989	0	0	0
宋柯	副总裁、财务负责人	现任	385,000	151,600	0	536,600	0	0	0
黄中强	副总裁	现任	18,500	151,600	0	170,100	0	0	0
合计	--	--	10,315,398	708,300	0	11,023,698	0	0	0

#### 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	交易场所
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)	H0 金科 03	149129	2020 年 05 月 26 日	2020 年 05 月 28 日	2026 年 01 月 31 日	100,000	5.00%	1、截至 2023 年 1 月 31 日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）； 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清； 3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，每年的 1 月 31 日设置为付息日。 4、自 2024 年 10 月起，本期债券的本金兑付金额开始分期兑付：2024 年 10 月 31 日兑付	深圳证券交易所

								10%；2025 年 1 月 31 日兑付 10%；2025 年 4 月 30 日兑付 10%；2025 年 7 月 31 日兑付 20%；2025 年 10 月 31 日兑付 20%；2026 年 1 月 31 日兑付 30%	
2019 年 公开发行 公司债券 (第二期)	H9 金科 03	112924	2019 年 07 月 04 日	2019 年 07 月 08 日	2026 年 01 月 31 日	62,653.8 5	6.00%	1、截至 2023 年 1 月 31 日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）； 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清； 3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，每年的 1 月 31 日设置为付息日。	深圳 证券 交易 所
2020 年 公开发行 公司债券 (第一期) (品种 二)	H0 金科 02	149038	2020 年 02 月 18 日	2020 年 02 月 20 日	2026 年 12 月 31 日	40,000	6.30%		
2020 年 公开发行 公司债券 (第二 期)(品种 二)	H0 金科 04	149130	2020 年 05 月 26 日	2020 年 05 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	45,000	5.60%		
2021 年 公开发行 公司债券 (第一 期)	H1 金科 01	149371	2021 年 01 月 26 日	2021 年 01 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	75,000	6.20%		
2021 年 公开发行 公司债券 (第二 期)	H1 金科 03	149388	2021 年 03 月 02 日	2021 年 03 月 04 日	2026 年 12 月 31 日	220,000	6.30%		
2021 年 公开发行 公司债券 (第三 期)	H1 金科 04	149495	2021 年 06 月 23 日	2021 年 06 月 24 日	2026 年 12 月 31 日	100,000	6.30%		
2022 年 公开发行 公司债券 (第一 期)	H2 金科 01	149803	2022 年 02 月 16 日	2022 年 02 月 17 日	2026 年 12 月 31 日	150,000	8.00%		
投资者适当性安排（如有）	H9 金科 03、H0 金科 02、H0 金科 03、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01：根据公司于 2022 年 5 月 19 日披露的《关于公司债券投资者适当性管理安排调整的公告》，自 2022 年 5 月 20 日起债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有债券的专业投资者中的个人投资者可以选择继续持有到期或选择卖出债券。								
适用的交易机制	作为特定债券转让								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

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

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

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

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

形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排，已行使回售选择权的债券持有人回售申报作废。

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

根据《金科地产集团股份有限公司关于“20 金科 03”撤销回售安排的公告》，已在 2022 年 4 月 27 日至 2022 年 5 月 6 日期间对“20 金科 03”申报回售的债券，持有人可在 2022 年 12 月 9 日至 2022 年 12 月 13 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，撤销回售的债券份额应不高于原申报回售份额。

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

公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》、于 2023 年 2 月 10 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第二次补充通知》、于 2023 年 2 月 28 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第三次补充通知》、于 2023 年 3 月 20 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第四次补充通知》、于 2023 年 3 月 31 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第五次补充通知》、于 2023 年 4 月 12 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第六次补充通知》和于 2023 年 5 月 26 日发布《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的第七次补充通知》，“H0 金科 03”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 6 月 30 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 6 月 30 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了《关于豁免持有人会议相关期限的议案》和《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

**H0 金科 04/20 金科 04:** 发行人有权决定是否在“20 金科 04”存续期的第 3 年末调整“20 金科 04”的票面利率。发行人将于“20 金科 04”存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金

科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

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

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H1 金科 01 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》，“H1 金科 01”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 20 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排，已行使回售选择权的债券持有人回售申报作废。

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

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

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H1 金科 04 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议的通知》，“H1 金科 04”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 18 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 1 月 19 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H1 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”、“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

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

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

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

根据公司 6 月 28 日发布的《金科地产集团股份有限公司关于公司存续债券及债券融资工具相关事项的公告》，公司因自身需求和业务实际情况，经与中诚信国际、联合资信友好协商，决定不再委托中诚信国际、联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。中诚信国际终止对金科股份主体信用评级及“H9 金科 03”、“H0 金科 02”、“H0 金科 03”、“H0 金科 04”、“H1 金科 01”、“H1 金科 03”、“H2 金科 01”、“20 金科地产 MTN001”和“20 金科地产 MTN002”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。联合资信终止对公司主体及“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 MTN001”的信用评级，并将不再更新其信用评级结果。以上债项终止前的评级结论如下：根据中诚信国际 2022 年 5 月 11 日跟踪评级结果，公司主体长期信用评级为 AAA，相关债项信用评级为 AAA，评级展望稳定。根据联合资信 2022 年 6 月 29 日跟踪评级结果，公司主体长期信用评级为 AAA，相关债项信用评级为 AAA，评级展望稳定。

### 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

**H9 金科 03：**根据《关于金科地产集团股份有限公司“19 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将其持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 39%股权质押给“19 金科 03”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“19 金科 03”债券的质押增信。同时，根据《关于召开“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“天津博翠湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保（以下简称“新增增信资产”）。新增增信资产将同时为“H9 金科 03”和“H0 金科 03”提供增信，债券持有人在权利实现时属于同一顺位。

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

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

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

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

**H0 金科 03:** 根据《关于召开“20 金科 03”2022 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“20 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》，发行人将“天津天湖南苑及天湖广场项目”的项目公司天津滨奥置业有限公司(发行人全资子公司)70%的股权、“长沙金科集美天辰项目”的项目公司湖南金科房地产开发有限公司(发行人全资子公司)30%的股权及前述股权对应的全部收益用于“H0 金科 03”债券的质押增信。同时,根据《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》,发行人将“天津博翠湾项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 100%的股权收益权提供质押担保(以下简称“新增增信资产”)。新增增信资产将同时为“H9 金科 03”和“H0 金科 03”提供增信,债券持有人在权利实现时属于同一顺位。

后续兑付方案详见《关于召开“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》中的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信措施的议案》。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
金科地产集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	10200144 1. IB	2020年07月28日	2020年07月30日	2023年07月30日	85,000	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	10200161 4. IB	2020年08月21日	2020年08月25日	2023年08月25日	90,000	5.48%	本期债券不计复利, 存续期前两年(含)每年付息一次, 自第三年初开始分期还本, 分期还本对应的利息随本金一起支付。	
金科地产集团股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	10210060 1. IB	2021年03月30日	2021年03月31日	2026年03月01日	50,000	6.30%	1、截至2023年2月1日(以下简称“基准日”) (不含) 每张债券全部应计未付利息计入债券本金, 与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(以下简称“每张债券单价”); 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本	

								期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清；3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，采用“按年付息”加“利随本清”相结合的方式，2024年9月1日、2025年3月1日、2026年3月1日设置为付息日。
金科地产集团股份有限公司2021年度第三期超短期融资券	21 金科地产 SCP003	012103505. IB	2021年09月22日	2021年09月23日	2026年03月01日	100,000	6.80%	1、截至2023年2月1日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）；2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清；3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，采用“按年付息”加“利随本清”相结合的方式，2024年9月1日、2025年3月1日、2026年3月1日设置为付息日。

金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	01210549 6. IB	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	2023 年 06 月 16 日	80,000	6.80%	本期债券不计复利, 存续期间本息于 2023 年 6 月 16 日支付, 利随本清。
投资者适当性安排 (如有)	仅限于全国银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)							
适用的交易机制	在全国银行间债券市场流通转让							
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对措施	否							

## 逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额 (万元)	未按期偿还的原因	处置进展
20 金科地产 MTN001	85,000	因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响, 公司流动性面临较大困境, 存在较大的刚性兑付压力, 经公司多方筹措资金, 公司未能按期足额兑付本期公司债应付本息。	自本期中期票据未按期足额偿付应付本息以来, 公司积极履行主体责任, 与持有人就后续处置方案保持密切沟通, 积极听取持有人诉求, 寻求债务风险化解方案, 保护债券持有人合法权益; 目前, 本期中期票据关于展期方案的持有人会议正在召开过程中, 截至本报告出具日, 关于本期中期票据展期的持有人会议仍在表决过程中, 公司正在就展期事宜与持有人持续沟通, 并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。
20 金科地产 MTN002	90,000		自本期中期票据未按期足额偿付应付本息以来, 公司积极履行主体责任, 与持有人就后续处置方案保持密切沟通, 积极听取持有人诉求, 寻求债务风险化解方案, 保护债券持有人合法权益; 目前, 本期中期票据关于展期方案的持有人会议正在召开过程中, 截至本报告出具日, 关于本期中期票据展期的持有人会议仍在表决过程中, 公司正在就展期事宜与持有人持续沟通, 并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。
21 金科地产 SCP004	80,000		自本期超短期融资券未按期足额偿付应付本息以来, 公司积极履行主体责任, 与持有人就后续处置方案保持密切沟通, 积极听取持有人诉求, 寻求债务风险化解方案, 保护债券持有人合法权益; 目前, 本期超短期融资券关于展期方案的持有人会议正在召开过程中, 截至本报告出具日, 关于本期超短期融资券展期的持有人会议仍在表决过程中, 公司正在就展期事宜与持有人持续沟通, 并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

**20 金科地产 MTN001:** 发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告, 发行人决定不调整票面利率, “20 金科地产 MTN001”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.58%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率及调整幅度的公告后, 债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN001”的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的全部或部分本期债券

按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN001”的回售登记期为 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 12 日（仅限工作日）。

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

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

**20 金科地产 MTN002：**发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN002”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN002”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN002”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.48%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN002”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN002”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN002”的回售登记期为 2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 5 日（仅限工作日）。

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN002”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临

较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN002”分期应付本息。截至本报告出具日，关于“20 金科地产 MTN002”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 MTN001”的交叉保护条款，随即公司于 2022 年 12 月 30 日发布《关于召开金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的公告》，“21 金科地产 MTN001”于 2023 年 1 月 28 日至 2023 年 3 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据召集人于 2023 年 3 月 22 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“交叉保护条款”的议案，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排。

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

**21 金科地产 SCP004：**2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 SCP004”的交叉保护条款，且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付“21 金科地产 SCP004”到期应付本息。截至本报告出具日，关于“21 金科地产 SCP004”展期及豁免交叉违约条款的持有人会议仍在表决过程中，公司正在就展期事宜与持有人持续沟通，并将在持有人会议表决结束后及时披露相关事项。

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

根据公司 6 月 28 日发布的《金科地产集团股份有限公司关于公司存续债券及债券融资工具相关事项的公告》，公司因自身需求和业务实际情况，经与中诚信国际、联合资信友好协商，决定不再委托中诚信国际、联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。中诚信国际终止对金科股份主体信用评级及“H9 金科 03”、“H0 金科 02”、“H0 金科 03”、“H0 金科 04”、“H1 金科 01”、“H1 金科 03”、“H2 金科 01”、“20 金科地产 MTN001”和“20 金科地产 MTN002”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。联合资信终止对公司主体及“20 金科地产 MTN002”、“21 金科地产 MTN001”的信用评级，并将不再更新其信用评级结果。以上债项终止前的评级结论如下：根据中诚信国际 2022 年 5 月 11 日跟踪评级结果，公司主体长期信用评级为 AAA，相关债项信用评级为 AAA，评级展望稳定。根据联合资信 2022 年 6 月 29 日跟踪评级结果，公司主体长期信用评级为 AAA，相关债项信用评级为 AAA，评级展望稳定。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### 六、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	108.97%	107.24%	1.61%
资产负债率	87.63%	87.02%	0.61%
速动比率	29.79%	28.28%	5.34%
	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	-48,537.04	-166,159.39	-70.79%
EBITDA 全部债务比	2.73%	1.82%	0.91%
利息保障倍数	0.60	0.40	50.00%
现金利息保障倍数	0.48	4.74	-89.87%
EBITDA 利息保障倍数	0.64	0.46	39.13%
贷款偿还率	4.79%	99.06%	-94.27%
利息偿付率	11.41%	96.98%	-85.57%

## 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

公司半年度财务报告未经审计。

### 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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	10,037,965,529.71	11,958,462,537.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		817,704.73
应收账款	837,910,208.73	955,599,821.59
应收款项融资		
预付款项	8,536,051,298.95	8,617,011,305.05
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	36,073,872,465.89	36,681,820,455.00
其中：应收利息		
应收股利	220,157,071.78	11,397,071.78
买入返售金融资产		
存货	163,998,509,142.09	184,843,320,163.42
合同资产	863,502,698.77	892,120,650.80
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,550,984,912.82	8,304,329,266.11
流动资产合计	226,898,796,256.96	252,253,481,904.58
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资	158,071,127.90	147,339,827.90
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,567,329,442.01	24,582,647,943.70
其他权益工具投资	955,079,580.74	955,555,321.72
其他非流动金融资产	12,000,000.00	12,000,000.00
投资性房地产	13,570,572,266.53	13,635,950,600.00
固定资产	2,503,755,693.62	2,608,925,009.80
在建工程	15,242,118.58	14,364,208.65
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	45,979,619.67	88,323,611.38
无形资产	184,511,346.73	196,141,136.97
开发支出		
商誉	2,639,186.68	2,639,186.68
长期待摊费用	54,007,497.46	37,718,223.98
递延所得税资产	5,334,643,653.08	4,995,696,812.43
其他非流动资产	1,806,083,200.00	5,000,000.00
非流动资产合计	48,209,914,733.00	47,282,301,883.21
资产总计	275,108,710,989.96	299,535,783,787.79
流动负债：		
短期借款	6,943,145,378.88	7,234,311,398.28
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	2,327,889,262.82	1,793,139,505.68
衍生金融负债		
应付票据	9,164,419.57	157,453,900.34
应付账款	29,715,115,497.18	31,199,133,118.42
预收款项	79,050,547.54	70,464,656.21
合同负债	80,145,924,567.61	103,463,446,991.52
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	934,015,037.48	1,121,587,140.03
应交税费	4,723,388,263.14	4,676,588,117.25
其他应付款	46,441,868,243.68	40,373,705,338.53
其中：应付利息	4,120,762,375.00	2,058,352,616.01
应付股利	87,229,913.34	87,334,663.95
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	32,458,811,257.91	39,960,430,560.17
其他流动负债	4,440,441,561.99	5,180,694,236.81
流动负债合计	208,218,814,037.80	235,230,954,963.24
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,982,383,801.47	19,080,457,016.84
应付债券	9,913,478,908.32	3,271,988,470.50
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,441,896.84	77,726,732.27
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,261,468,082.81	655,737,473.52
递延收益	254,480,715.44	262,174,350.20
递延所得税负债	1,967,333,425.96	2,070,439,462.78
其他非流动负债	1,446,996,207.36	
非流动负债合计	32,861,583,038.20	25,418,523,506.11
负债合计	241,080,397,076.00	260,649,478,469.35
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,921,020,489.25	6,912,607,206.42
减：库存股	188,262,821.63	188,262,821.63
其他综合收益	1,572,063,952.28	1,577,492,228.13
专项储备		
盈余公积	2,493,398,991.79	2,493,398,991.79
一般风险准备		
未分配利润	-5,624,553,906.52	-3,684,807,310.14
归属于母公司所有者权益合计	10,513,382,521.17	12,450,144,110.57
少数股东权益	23,514,931,392.79	26,436,161,207.87
所有者权益合计	34,028,313,913.96	38,886,305,318.44
负债和所有者权益总计	275,108,710,989.96	299,535,783,787.79

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	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	37,896,191.84	38,468,601.21
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	1,377,606.11	1,388,353.70
应收款项融资		
预付款项	965,573.81	965,573.81
其他应收款	42,716,972,401.42	108,966,302,406.67
其中：应收利息		
应收股利	221,324,855.25	2,208,835,455.25
存货	15,240,158.32	16,357,606.05
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	128.62	128.62
流动资产合计	42,772,452,060.12	109,023,482,670.06
非流动资产：		
债权投资	141,360,300.00	131,513,400.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,836,020,448.01	31,317,943,930.13
其他权益工具投资	954,091,162.86	954,091,162.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,053,051.99	6,643,936.34
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,865,486.47	25,645,381.75
无形资产	595,868.64	1,644,113.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,823,406.56	4,753,019.49
递延所得税资产	1,474,304,789.69	1,040,313,375.52
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	33,424,114,514.22	33,487,548,319.76
资产总计	76,196,566,574.34	142,511,030,989.82
流动负债：		
短期借款	4,453,592,249.57	4,450,591,081.70
交易性金融负债	2,327,889,262.82	1,793,139,505.68
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	11,585,602.89	12,489,257.38
预收款项	61,162.00	61,162.00
合同负债	3,083,806.25	3,127,384.48
应付职工薪酬	119,385,774.10	185,736,626.27

应交税费	379,905,938.99	372,401,818.82
其他应付款	26,326,074,174.66	92,433,998,814.44
其中：应付利息	1,012,334,792.11	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,927,900,398.57	13,498,573,771.33
其他流动负债		5,373,118.75
流动负债合计	39,549,478,369.85	112,755,492,540.85
非流动负债：		
长期借款	1,494,308,000.00	240,000,000.00
应付债券	9,913,478,908.32	3,271,988,470.50
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		26,679,881.43
长期应付款	5,263,960.00	5,334,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	283,040,874.25	117,256,995.81
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,696,151,117.28	3,661,319,062.45
负债合计	51,245,629,487.13	116,416,811,603.30
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,093,247,854.12	8,086,866,068.94
减：库存股	188,262,821.63	188,262,821.63
其他综合收益	-978,358,630.53	-978,358,630.53
专项储备		
盈余公积	2,622,721,346.81	2,622,721,346.81
未分配利润	10,061,873,522.44	11,211,537,606.93
所有者权益合计	24,950,937,087.21	26,094,219,386.52
负债和所有者权益总计	76,196,566,574.34	142,511,030,989.82

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	26,075,013,626.25	31,322,184,135.44
其中：营业收入	26,075,013,626.25	31,322,184,135.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,385,432,081.46	33,130,448,722.34

其中：营业成本	22,561,656,571.20	29,371,143,522.47
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	522,789,451.70	398,367,025.61
销售费用	545,058,992.64	1,215,861,760.54
管理费用	632,569,476.24	1,372,842,250.83
研发费用	6,344,098.93	22,596,467.59
财务费用	1,117,013,490.75	749,637,695.30
其中：利息费用	1,100,419,621.89	796,706,167.31
利息收入	131,063,179.36	201,749,709.83
加：其他收益	46,779,898.85	72,106,777.04
投资收益（损失以“-”号填列）	410,319,190.42	123,440,681.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	381,565,591.40	-155,153,276.22
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）	-536,967,387.55	-3,533,117.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,677,698.07	-28,089,594.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-954,627,677.84	-182,662,400.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-487,500.99	-7,247,976.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-342,724,234.25	-1,834,250,216.73
加：营业外收入	30,474,717.61	135,275,416.86
减：营业外支出	753,705,936.86	61,177,044.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,065,955,453.50	-1,760,151,844.29
减：所得税费用	297,785,829.10	-495,548,489.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,363,741,282.60	-1,264,603,355.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,363,741,282.60	-1,264,603,355.22
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-1,939,746,596.38	-1,436,910,819.70
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	576,005,313.78	172,307,464.48
六、其他综合收益的税后净额	-6,147,120.59	177,255,479.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-5,428,275.85	177,255,479.12
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-356,805.73	178,912,794.28
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	-356,805.73	178,912,794.28
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	-5,071,470.12	-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	-5,071,470.12	-614,732.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-718,844.74	0.00
七、综合收益总额	-1,369,888,403.19	-1,087,347,876.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,945,174,872.23	-1,259,655,340.58
归属于少数股东的综合收益总额	575,286,469.04	172,307,464.48
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-0.37	-0.30
(二) 稀释每股收益	-0.37	-0.30

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

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	504,885.27	163,636,503.67
减：营业成本	524,440.16	32,182,299.39
税金及附加	1,954,914.13	1,461,758.29
销售费用		12,161,796.01
管理费用	11,425,976.80	158,501,236.18
研发费用		

财务费用	380,361,908.82	273,431,633.40
其中：利息费用	916,043,015.27	809,505,481.50
利息收入	637,943,238.48	648,882,887.38
加：其他收益	31,245.39	1,615,228.44
投资收益（损失以“-”号填列）	-452,842,290.03	623,900,229.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	60,694,732.70	1,919,202.77
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）	-534,749,757.14	-3,533,117.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,962,795.75	640,137.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,458,609.98	-61,873.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,377,901,750.69	308,458,384.82
加：营业外收入	125,658.53	200,617.00
减：营业外支出	205,879,406.50	123,775.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,583,655,498.66	308,535,225.95
减：所得税费用	-433,991,414.17	-102,887,791.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,149,664,084.49	411,423,017.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,149,664,084.49	411,423,017.59
（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
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-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	-1,149,664,084.49	409,765,702.43
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	2023 年半年度	2022 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	8,835,409,491.76	27,629,041,741.98
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	286,422,044.07	1,856,648,585.52
收到其他与经营活动有关的现金	2,596,158,743.49	6,513,799,777.90
经营活动现金流入小计	11,717,990,279.32	35,999,490,105.40
购买商品、接受劳务支付的现金	8,159,661,599.70	13,175,713,996.62
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,121,245,219.94	2,697,024,114.73
支付的各项税费	538,330,117.41	2,302,340,366.33
支付其他与经营活动有关的现金	2,341,950,330.65	9,094,667,772.01
经营活动现金流出小计	12,161,187,267.70	27,269,746,249.69
经营活动产生的现金流量净额	-443,196,988.38	8,729,743,855.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	224,258,125.25	218,175,512.24
取得投资收益收到的现金	5,015,048.35	22,159,500.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,139,467.83	1,228,926.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.00	302,878,753.41
收到其他与投资活动有关的现金	140,149,125.94	274,780,132.53
投资活动现金流入小计	370,561,768.37	819,222,824.73
购建固定资产、无形资产和其他长	817,603.69	17,794,430.63

期资产支付的现金		
投资支付的现金	838,742.90	177,523,600.00
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
支付其他与投资活动有关的现金	351,599,870.42	1,423,922,766.18
投资活动现金流出小计	353,256,217.01	1,829,033,601.69
投资活动产生的现金流量净额	17,305,551.36	-1,009,810,776.96
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		46,240,134.62
取得借款收到的现金	97,980,000.00	3,532,774,212.04
收到其他与筹资活动有关的现金	2,250,000.00	309,550,615.19
筹资活动现金流入小计	100,230,000.00	3,888,564,961.85
偿还债务支付的现金	1,065,491,184.61	15,853,142,190.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	507,799,385.85	2,919,228,679.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	865,026.78	205,671,225.21
支付其他与筹资活动有关的现金	27,643,258.11	545,926,109.13
筹资活动现金流出小计	1,600,933,828.57	19,318,296,979.34
筹资活动产生的现金流量净额	-1,500,703,828.57	-15,429,732,017.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,702.31	26,467,821.11
五、现金及现金等价物净增加额	-1,926,586,563.28	-7,683,331,117.63
加：期初现金及现金等价物余额	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83
六、期末现金及现金等价物余额	8,199,792,630.33	19,961,920,315.20

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	2,476,738.80	3,503,494.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	39,301,153.42	4,851,995,565.22
经营活动现金流入小计	41,777,892.22	4,855,499,059.24
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	26,557,852.60	30,524,301.32
支付的各项税费		2,072,694.48
支付其他与经营活动有关的现金	16,154,905.52	2,375,953,071.05
经营活动现金流出小计	42,712,758.12	2,408,550,066.85
经营活动产生的现金流量净额	-934,865.90	2,446,948,992.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000.00	4,350,000.00
取得投资收益收到的现金	450.00	1,041,707.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,450.00	5,391,707.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		

投资支付的现金		30,000,000.00
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
投资活动产生的现金流量净额	1,450.00	-24,608,292.19
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
收到其他与筹资活动有关的现金		9,550,615.19
筹资活动现金流入小计		1,509,550,615.19
偿还债务支付的现金		3,342,398,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		609,168,596.84
支付其他与筹资活动有关的现金		9,705,500.00
筹资活动现金流出小计		3,961,272,096.84
筹资活动产生的现金流量净额		-2,451,721,481.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,702.31	11,034.13
五、现金及现金等价物净增加额	-924,713.59	-29,369,747.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,104,232.33	29,585,046.06
六、期末现金及现金等价物余额	179,518.74	215,298.74

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-	3,684,807,310.14	12,450,144,110.57	26,436,161,207.87	38,886,305,318.44	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	5,339,715,816.00				6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-	3,684,807,310.14	12,450,144,110.57	26,436,161,207.87	38,886,305,318.44	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					8,413,282.83		-5,428,275.85				-	1,939,746,596.38	-1,936,761,589.40	-2,921,229,815.08	-4,857,991,404.48	
(一) 综合收益总额							-5,428,275.85				-	1,939,746,596.38	-1,945,174,872.23	575,286,469.04	-1,369,888,403.19	
(二) 所有者投入和减少资本					8,413,282.83								8,413,282.83	-3,394,096,462.35	-3,385,683,179.52	
1. 所有者投入的普通股														-3,394,096,462.35	-3,394,096,462.35	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					8,413,282.83								8,413,282.83		8,413,282.83	



		股					备		险 准 备						
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）			-		302,232,628.61	-23,404,784.17	-820,542,559.01		151,892,294.58		-		-	-	-
			4,148,380,000.00								21,976,091,849.09		26,467,484,700.74	12,378,469,274.54	38,845,953,975.28
（一）综合收益总额							-820,542,559.01				-		-	-2,304,113,411.43	-
											21,392,041,770.47		22,212,584,329.48		24,516,697,740.91
（二）所有者投入和减少资本					302,232,628.61	-23,404,784.17							325,637,412.78	-8,714,299,005.64	-8,388,661,592.86
1. 所有者投入的普通股														-8,714,299,005.64	-8,714,299,005.64
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					9,578,163.22								9,578,163.22		9,578,163.22
4. 其他					292,654,465.39	-23,404,784.17							316,059,249.56		316,059,249.56
（三）利润分配									113,729,608.93		-293,630,316.60		-179,900,707.67	-1,360,056,857.47	-1,539,957,565.14
1. 提取盈余公积									113,729,608.93		-113,729,608.93				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-179,900,707.67		-179,900,707.67	-1,360,056,857.47	-1,539,957,565.14
4. 其他															

(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他			-				38,162,685.65		-290,419,762.02		-4,400,637,076.37		-4,400,637,076.37
四、本期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13	2,493,398,991.79	-3,684,807,310.14		12,450,144,110.57	26,436,161,207.87	38,886,305,318.44

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				8,086,866,068.94	188,262,821.63	-		2,622,721,346.81	11,211,537,606.93		26,094,219,386.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												

正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00				8,086,866,068.94	188,262,821.63	978,358,630.53	-	2,622,721,346.81	11,211,537,606.93		26,094,219,386.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,381,785.18					-1,149,664,084.49		-1,143,282,299.31
（一）综合收益总额										-1,149,664,084.49		-1,149,664,084.49
（二）所有者投入和减少资本					6,381,785.18							6,381,785.18
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					6,381,785.18							6,381,785.18
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				8,093,247,854.12	188,262,821.63	-	978,358,630.53	2,622,721,346.81	10,061,873,522.44		24,950,937,087.21

上年金额

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					1,716,310,478.93				60,370,920.30	543,338,282.69		2,320,019,681.92
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		8,088,146,864.42	211,667,605.80	614,732.40		2,508,991,737.88	10,367,871,834.26		30,242,053,379.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-4,148,380,000.00		-1,280,795.48	-23,404,784.17	-978,973,362.93		113,729,608.93	843,665,772.67		-4,147,833,992.64
(一) 综合收益总额							-978,973,362.93			1,137,296,089.27		158,322,726.34
(二) 所有者投入和减少资本					-1,280,795.48	-23,404,784.17						22,123,988.69
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持												

有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额				9,578,163.22							9,578,163.22
4. 其他				-10,858,958.70	-23,404,784.17						12,545,825.47
(三) 利润分配								113,729,608.93	-293,630,316.60		-179,900,707.67
1. 提取盈余公积								113,729,608.93	-113,729,608.93		
2. 对所有者(或股东)的分配									-179,900,707.67		-179,900,707.67
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他			-4,148,380,000.00								-4,148,380,000.00
四、本期期末余额	5,339,715,816.00			8,086,866,068.94	188,262,821.63	-978,358,630.53		2,622,721,346.81	11,211,537,606.93		26,094,219,386.52

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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，总部位于重庆市两江新区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2023 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 31,339,799 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,308,376,017 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动为房地产开发、物业管理、机电设备安装；销售建筑、装饰材料 and 化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口。

本财务报表业经公司 2023 年 8 月 29 日第十一届第三十七次董事会批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）等 774 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

自 2022 年以来，因受宏观经济环境、行业环境、融资环境多重不利因素叠加影响，本公司融资受阻，到期融资无法续期、新增开发贷款和购房客户按揭贷款放缓，公司陷入债务违约的流动性困境。截至 2023 年 6 月 30 日，公司到期未能偿还的有息债务本金合计 285.91 亿元（其中金融性有息负债 246.58 亿元、其他应付款拆借款逾期 39.33 亿元）；此外，公司部分经营性应付款项亦存在逾期未偿还情况。包括金融机构、合作方在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁（参见本附注十一（二）之相关说明）。截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金账面余额为 100.38 亿元，相关负债中，短期借款 69.22 亿元，一年内到期的非流动负债 320.82 亿元，其他应付款拆借款和纾困资金 96.24 亿元，长期借款及应付债券 278.96 亿元；公司可用于偿还一年内到期有息负债的货币资金严重不足，资金流动性困难。

上述事项或情况均表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。为改善公司持续经营能力、保障股权债权投资者利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公

公司董事会和管理层将继续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。公司制定了一系列具体举措，化解流动性风险，提升公司持续经营能力，具体措施包括以下几个方面：

#### 1. 履职尽责，全力保障交楼义务

公司将“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，专款专用保交付，千方百计推动保交楼风险化解。上半年累计交付项目 128 个、交付住宅及商业 6.6 万套、批次 184 个，交付面积 917 万平米。截至本报告披露日，公司各区域公司已累计获批国家及地方政府专项借款资金额度超 37 亿元，其中超 33 亿元可用资金已拨付至项目公司，一定程度上缓解了项目层面的短期资金流动性压力。

#### 2. 分类施策，系统提升营销质效

公司持续提升营销能力，实施项目分级分类管理，保资金项目提流速、促回款；保交楼项目以支定收；保资产项目控速提价。不断强化营销策略的针对性，坚定不移盘活资产、持续挖掘沉淀资产潜力，释放可售资源，公司及所投资的公司实现销售金额约 174.63 亿元。另外，公司代建项目实现销售金额 2.77 亿元。同时，公司开展体系化的现金流管理工作，提升销售回款质效，精准节流压降各类费用支出。报告期内销售回款稳健高效，公司及所投资的公司实现销售回款 209 亿元。

#### 3. 统筹规划，有序推进司法重整

报告期内，公司收到债权人向重庆市第五中级人民法院申请对公司进行司法重整的告知函。为避免公司债务风险及经营风险的进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力，重回可持续发展的轨道，维护广大职工、债权人、投资者的合法权益，公司已经成立专项工作小组，积极支持、强力推动相关司法重整工作，化解公司存量债务风险。截止本报告披露日，公司已分别召开董事会、监事会及股东大会审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》。公司将在股东大会审议通过上述事项后依法向法院提交重整及预重整的正式申请。

#### 4. 主动作为，签订战投框架协议

报告期内，公司已与长城国富置业有限公司（以下简称长城国富）签订《战略投资框架协议》。长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体，作为重整投资人参与公司的预重整程序。公司将继续积极推动引进战略投资者的工作。

#### 5. 多措并举，化解存量债务风险

报告期内，公司一方面与各金融机构合作积极化解各类债务风险，争取新增融资投放置换部分存量融资；另一方面积极开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，保留现金流支持项目良性循环。截至本报告披露日，公司累计完成 356.54 亿元有息负债的期限调整工作。

报告期内，公司在深交所发行的存续期公司债券及资产证券化产品分别召开了持有人会议，审议通过了关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的相关议案，展期议案均获持有人会议表决通过，涉及债券本金金额为 111.97 亿元。

## 6. 轻重并举，积极谋划转型升级

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

今年以来，中央政治局会议提出“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，采取上述切实计划与措施，本公司管理层认为公司于 2023 年 6 月 30 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司认为采用持续经营基础编制 2023 年半年度财务报表是恰当的。

尽管如此，本公司落实上述计划及措施的效果仍存在一定的不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：银行借款、应付债券等债务的偿还是否将继续根据原（或计划）约定的时间表执行；本公司能否成功取得相关银行金融债权人及债券债权人等不会就上述逾期偿还及违约事项在将来行使其要求本公司偿还所有剩余借款本金、应付债券等的权利的书面确认；本公司能否及时在银行借款到期时续借或者展期、取得新的融资安排，以偿还到期债务并满足未来营运及资本开支需求，并持续遵守或满足借款协议的所有条款；本公司能否在需要时进行相关资产的处置，并及时回笼现金补充流动资金。如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

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

(3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——政府购房款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 1.5%
应收账款——合并范围内关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 0
应收账款——房屋销售应收款组合	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
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		

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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，按照单个存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## （十二）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

## （十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产

减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

### (十四) 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重大影响的判断

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

#### 2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

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

##### (2) 合并财务报表

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

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

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置

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

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

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

### (十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

### (十六) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

#### （十七）在建工程

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

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

#### （十八）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

#### （十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限（年）
土地使用权	30-50
软件	5-10

项 目	摊销年限（年）
商标权	3-5

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

#### (二十) 部分长期资产减值

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

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

#### (二十一) 长期待摊费用

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

#### (二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十三) 预计负债

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

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

### (二十四) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

##### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付, 在授予日按公司承担负债的公允价值

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

### (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

### (二十六) 收入

#### 1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户

就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售合同收入

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

### (2) 物业服务合同收入

在提供物业服务过程中确认收入。

### (3) 建造合同收入

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

## (二十七) 政府补助

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

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十八) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (二十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### (三十) 租赁

#### 1. 公司作为承租人

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

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

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

#### (1) 使用权资产

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

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

#### (2) 租赁负债

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

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

## 2. 公司作为出租人

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

#### (1) 经营租赁

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

#### (2) 融资租赁

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

公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (三十一) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

#### (三十二) 其他重要的会计政策和会计估计

##### 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

#### (三十三) 重要会计政策变更

本期无重要会计政策变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

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

税 种	计税依据	税 率
		本财务报表附注四（二）、（三），本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

## （二）税收优惠

根据国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》、《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），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 34 家子公司 2023 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、金科新能源有限公司 2023 年 1-6 月适用 15% 企业所得税税率。

## （三）其他

1. 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。

2. 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	26,354.32	31,957.18
银行存款[注]	8,199,766,276.01	10,126,347,236.43
其他货币资金	1,838,172,899.38	1,832,083,344.27
合 计	10,037,965,529.71	11,958,462,537.88
其中：存放在境外的款项总额	522,675.56	225,206.80

[注]截止 2023 年 6 月 30 日，银行存款余额中包含与相关方共管资金 1,116,066,351.23 元、预售监管资金 6,703,221,947.62 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 1,838,172,899.38 元，其中：司法冻结 1,562,723,500.32 元、各类保证金及其他受限资金 275,449,399.06 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					
合 计					

(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	817,704.73	100.00			817,704.73
合 计	817,704.73	100.00			817,704.73

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

## (2) 期末公司因出票人未履约而将应收票据转应收账款的情况

项 目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	59,637,711.43
小 计	59,637,711.43

## 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	954,623,250.74	100.00	116,713,042.01	12.23	837,910,208.73
合 计	954,623,250.74	100.00	116,713,042.01	12.23	837,910,208.73

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,082,154,229.22	100.00	126,554,407.63	11.69	955,599,821.59
合 计	1,082,154,229.22	100.00	126,554,407.63	11.69	955,599,821.59

## 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	37,152,392.95	557,285.89	1.50
房屋销售应收款	259,364,015.71	67,310,744.13	25.95
其他业务应收款	658,106,842.08	48,845,011.99	7.42
小 计	954,623,250.74	116,713,042.01	12.23

## 3) 根据款项性质计提坏账准备的应收账款

## ① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	79,168,999.94	1,187,535.00	1.50
1-2 年	77,827,033.03	3,891,351.65	5.00
2-3 年	28,892,206.58	5,778,441.32	20.00
3-4 年	18,363,244.71	9,181,622.36	50.00
4-5 年	15,681,475.31	7,840,737.66	50.00
5 年以上	39,431,056.14	39,431,056.14	100.00
小 计	259,364,015.71	67,310,744.13	25.95

## ② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	356,849,635.63	5,846,675.71	1.64
1-2 年	228,230,115.48	13,615,047.85	5.97
2-3 年	45,929,827.93	9,185,965.59	20.00
3-4 年	9,211,907.55	4,605,953.78	50.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4-5 年	4,587,972.87	2,293,986.44	50.00
5 年以上	13,297,382.62	13,297,382.62	100.00
小 计	658,106,842.08	48,845,011.99	7.42

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	436,018,635.57
1-2 年	343,051,583.86
2-3 年	74,979,992.11
3-4 年	27,575,152.26
4-5 年	20,269,448.18
5 年以上	52,728,438.76
合 计	954,623,250.74

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收 回	其他[注]	转 回	核销	其他[注]	
单项计提坏 账准备								
按组合计提 坏账准备	126,554,407.63	-9,767,977.97		378,217.29		427,713.91	23,891.03	116,713,042.01
合 计	126,554,407.63	-9,767,977.97		378,217.29		427,713.91	23,891.03	116,713,042.01

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

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 427,713.91 元。

## (5) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 180,609,601.87 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 18.92%，相应计提的坏账准备合计数为 6,112,456.14 元。

## 4. 预付款项

## (1) 账龄分析

## 1) 明细情况

账 龄	期末数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备

1 年以内	935,419,633.21	10.96		935,419,633.21
1-2 年	4,723,925,157.80	55.34		4,723,925,157.80
2-3 年	775,470,149.73	9.08		775,470,149.73
3 年以上	2,101,236,358.21	24.62		2,101,236,358.21
合 计	8,536,051,298.95	100.00		8,536,051,298.95

(续上表)

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

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
郑州中原城市开发建设投资有限公司	2,345,845,118.44	[注 1]
南宁市财政局	1,076,723,908.06	未取得土地证
陕西金逸源博房地产开发有限公司	763,396,013.07	[注 2]
西安经济技术开发区管理委员会	756,180,309.76	[注 3]
贵阳市自然资源和规划局	726,044,011.25	未取得土地证
小 计	5,668,189,360.58	

[注 1]系子公司河南国丰园置业有限公司与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定，实施标的项目土地整理和综合开发事宜，于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2023 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

[注 2] 系子公司陕西金盛源房地产开发有限公司（以下简称陕西金盛源）于 2021 年 3 月 31 日通过公开招标中标草二村项目投资主体，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发，陕西金盛源下属子公司陕西科启泓泰房地产开发有限公司于以前年度代为支付的一级土地整治款。截至 2023 年 6 月 30 日，该标的项目土地整理工作仍在陆续进行中

[注 3] 系子公司西安郭家庙村城改开发有限责任公司与西安经济技术开发区管理委员会签署的《合作协议书》约定，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发事宜，于以前年度向一级土地整理施工方支付的一级土地整治款项（含村民拆迁款等）及支付给西安经济技术开发区管理委员会的征收补偿金、养老保证金及安置楼保证金等。截至 2023 年 6 月 30 日，该标的项目土地整

理、拆迁安置等工作仍在陆续进行中

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 5,995,235,190.17 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 70.23%

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	220,157,071.78	11,397,071.78
其他应收款	35,853,715,394.11	36,670,423,383.22
合 计	36,073,872,465.89	36,681,820,455.00

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
济南金科西城房地产开发有限公司	208,760,000.00	
其他	11,397,071.78	11,397,071.78
小 计	220,157,071.78	11,397,071.78

(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	37,622,297,590.62	100.00	1,768,582,196.51	4.70	35,853,715,394.11
小 计	37,622,297,590.62	100.00	1,768,582,196.51	4.70	35,853,715,394.11

(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	38,438,204,039.46	100.00	1,767,780,656.24	4.60	36,670,423,383.22

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 (%)	
小 计	38,438,204,039.46	100.00	1,767,780,656.24	4.60	36,670,423,383.22

## ② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	14,212,053,250.30	1,216,049,925.53	8.56
项目预售监管共管户资金[注 1]	2,357,554,081.10		
保证金组合	848,435,819.41	424,217.91	0.05
应收其他关联方往来款[注 2]	537,607,970.45		
合作方经营往来款组合	16,305,079,221.15	37,446,266.96	0.23
账龄组合	3,361,567,248.21	514,661,786.11	15.31
其中：1 年以内	1,998,115,040.36	19,981,150.40	1.00
1-2 年	764,592,302.40	112,370,180.05	14.70
2-3 年	193,800,715.52	38,760,143.10	20.00
3-4 年	90,900,024.32	44,541,011.92	49.00
4-5 年	42,082,958.25	26,933,093.28	64.00
5 年以上	272,076,207.36	272,076,207.36	100.00
小 计	37,622,297,590.62	1,768,582,196.51	4.70

[注 1] 因公司出现流动性紧张，为保证项目顺利交付，就部分项目的商品房销售资金实施封闭管理，由项目所在地政府及其指定方、公司所属项目公司及相关承办银行共同签署监管协议，将购房人按照商品房买卖合同支付的全部购房款转入预售款监管共管户实施专项管理；基于该类监管共管账户的开设主体为项目所在地相关监管机构或其指定方，公司相应将该类商品房销售资金于其他应收款科目列报

[注 2] 因本公司对佛山金科房地产开发有限公司（以下简称佛山金科）、济南金科骏耀房地产开发有限公司（以下简称济南金科骏耀）已丧失控制权，故将本公司截至 2023 年 6 月 30 日应收其债权往来款余额列示为应收其他关联方往来款，具体原因详见本附注之六（三）2 合并范围减少之说明

## 2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	7,629,681,795.59
1-2 年	15,758,213,700.13

账 龄	期末账面余额
2-3 年	8,314,390,942.95
3-4 年	4,147,391,598.99
4-5 年	1,236,000,226.95
5 年以上	536,619,326.01
小 计	37,622,297,590.62

## 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	1,493,204,271.32	274,576,384.92		1,767,780,656.24
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	8,841,179.64	-1,750,899.74		7,090,279.90
本期收回				
本期转回				
本期核销	163,504.38			163,504.38
其他变动[注]	-5,228,337.25	-896,898.00		-6,125,235.25
期末数	1,496,653,609.33	271,928,587.18		1,768,582,196.51

[注]其他减少主要系因丧失控制权不再纳入合并报表范围而减少的坏账准备

## 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 163,504.38 元。

## 5) 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
合作方经营往来款	16,305,079,221.15	16,818,103,344.01
联营、合营企业往来款	14,212,053,250.30	14,660,259,011.38
保证金	848,435,819.41	1,403,165,971.06
项目预售监管共管户资金	2,357,554,081.10	2,349,039,130.95

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	1,569,645,931.02	1,577,052,309.41
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
应收其他关联方往来款	537,607,970.45	
其他	1,625,887,682.19	1,464,550,637.65
小 计	37,622,297,590.62	38,438,204,039.46

## 6) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 7,060,039,944.79 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 18.77%，相应计提的坏账准备合计数为 112,499,591.65 元。

## 6. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,528,452.59		6,528,452.59
低值易耗品	292,984.66		292,984.66
库存商品	164,638,824.71		164,638,824.71
开发成本	138,961,001,952.53	7,673,490,283.63	131,287,511,668.90
拟开发产品	6,421,770,593.64	76,143,952.38	6,345,626,641.26
开发产品	32,597,641,132.76	6,854,927,159.90	25,742,713,972.86
出租开发产品	198,500,739.09		198,500,739.09
合同履约成本	252,695,858.02		252,695,858.02
合 计	178,603,070,538.00	14,604,561,395.91	163,998,509,142.09

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	29,373,092.53		29,373,092.53
低值易耗品	301,920.16		301,920.16
库存商品	158,250,511.60		158,250,511.60
开发成本	158,640,405,972.47	8,256,597,570.39	150,383,808,402.08
拟开发产品	7,122,579,532.90	76,143,952.38	7,046,435,580.52
开发产品	33,178,244,767.76	6,770,966,546.72	26,407,278,221.04

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
出租开发产品	201,262,173.02		201,262,173.02
合同履约成本	616,610,262.47		616,610,262.47
合 计	199,947,028,232.91	15,103,708,069.49	184,843,320,163.42

## (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 1]	转回或转销[注 2]	其他[注 1]	
开发成本	8,266,021,592.00	199,103,907.45	52,980,420.78		844,615,636.60	7,673,490,283.63
拟开发产品	76,143,952.38					76,143,952.38
开发产品	6,761,542,525.11	563,872,931.76	609,018,955.55	874,062,724.44	205,444,528.08	6,854,927,159.90
合计	15,103,708,069.49	762,976,839.21	661,999,376.33	874,062,724.44	1,050,060,164.68	14,604,561,395.91

[注 1]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 562,248,860.56 元；企业合并增加存货跌价准备 99,750,515.77 元，本期因丧失控制权不再纳入合并报表范围减少存货跌价准备 487,811,304.12 元

[注 2]本期转销金额 874,062,724.44 元

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转回或转销	本期减少-其他	期末数
重庆·金科城	126,205,580.06			2,741,749.74		123,463,830.32
重庆·西永天宸一期	225,823,138.40			41,277,323.43		184,545,814.97
重庆·集美锦湾	104,210,256.57			31,268,628.35		72,941,628.22
重庆·天壹府	124,139,322.28	37,384,712.07		1,801,056.45		159,722,977.90
忠县·金科集美江山	182,901,434.31					182,901,434.31
重庆涪陵·金科大都会	109,601,980.81					109,601,980.81
泸州·金科博翠湾	123,279,719.49			9,677,316.35		113,602,403.14
雅安·金科集美书香府	116,027,281.19			3,657,655.72		112,369,625.47
金科·美院	161,165,573.04					161,165,573.04
北京·金科中心	119,236,202.56			23,964,518.66		95,271,683.90
长沙·集美天辰	230,896,481.53					230,896,481.53
益阳·金科集美东方	118,740,818.38			4,312,170.41		114,428,647.97
重庆万州·金科观澜-2	135,145,315.31			7,674,349.68		127,470,965.63
重庆梁平·集美东方	110,868,878.21			10,096,709.69		100,772,168.52
内江·金科翡翠公园	180,588,109.03			24,081,113.18		156,506,995.85
南充·金科集美天悦	130,762,692.77			3,184,266.35		127,578,426.42

南充·集美嘉悦	102,843,555.72			519,721.55		102,323,834.17
山东青岛·市北星辰	138,297,591.78					138,297,591.78
济南·东方博翠	444,709,399.56				444,709,399.56	
淄博·金科集美天辰	133,749,717.67			5,474,442.42		128,275,275.25
贵州·九华瓏云	474,166,703.95			86,305,241.87		387,861,462.08
贵阳·花溪凤鸣一期	147,745,460.37					147,745,460.37
天津·金科天湖(南苑)	160,865,026.42					160,865,026.42
天津·金科博翠湾	1,474,171,021.39					1,474,171,021.39
合肥·半岛壹号	140,666,350.66	10,935,387.17		6,597,050.53		145,004,687.30
阜阳·集美阳光	107,941,605.09					107,941,605.09
亳州·金科府	113,432,143.17					113,432,143.17
荥阳·金科集美公馆	214,920,930.11			1,509,144.11		213,411,786.00
南宁·金科观天下	145,440,197.08			2,634,900.27		142,805,296.81
南宁·金科博翠天宸	191,949,391.15			122,637,788.83		69,311,602.32
南宁·宾阳金科集美天宸	128,829,445.09					128,829,445.09
汕头·博翠府	172,914,823.54			2,847,146.13		170,067,677.41
佛山·山宜水富花园	370,317,736.92			2,939,060.28		367,378,676.64
广州·金科博翠明珠	217,877,868.38	10,982,594.91		1,459,033.55		227,401,429.74
南昌·集美阳光天宸项目	455,025,312.38			43,698,332.84		411,326,979.54
天津·渠阳府	150,982,878.02					150,982,878.02
廊坊·集美书香	229,206,351.35					229,206,351.35
重庆·两江健康科技新城	196,348,056.98					196,348,056.98
重庆·琅樾江山	229,896,374.07			7,084,286.85		222,812,087.22
武胜·金科天宸	120,187,264.60			22,258,354.32		97,928,910.28
重庆·西永天宸二期	80,877,136.07	32,302,053.20		756,438.12		112,422,751.15
重庆万州·金科观澜	50,070,516.25	52,062,112.78		1,093,753.06		101,038,875.97
重庆开州·云阳集美江悦一期	83,665,715.00	30,744,279.25		40,835.72		114,369,158.53
南昌·金科集美阳光	96,939,427.46	32,464,143.94				129,403,571.40
景德镇·金科华地紫园	87,419,013.25	34,475,837.19				121,894,850.44
重庆·博翠未来	35,839,440.31	51,928,126.10				87,767,566.41
广州·金科集美岭秀	14,437,672.35	80,728,699.06				95,166,371.41
沈阳·集美天城	3,913,497.51	51,437,107.85				55,350,605.36
其他汇总	6,088,467,661.90	337,531,785.69	99,750,515.77	402,470,335.98	43,101,904.56	6,080,177,722.82
合计	15,103,708,069.49	762,976,839.21	99,750,515.77	874,062,724.44	487,811,304.12	14,604,561,395.91

## 2) 存货跌价准备分项目明细

## 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

2023年6月30日存货期末余额中含有借款费用资本化金额为17,963,758,981.40元(2022年12月31日为17,894,261,107.72元)，2023年1-6月用于确定借款费用资本化金额的资本化率为7.67%(2022年度为7.69%)。

## (4) 其他说明

### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·峯领万象	2021年	2024年	136,507.01	746,407,539.27	745,732,392.43
重庆·锦绣原麓	2021年	2023年	106,759.35	728,474,649.11	709,532,304.20
重庆·金科朗廷雅筑	2018年	2023年	365,442.48	1,421,583,172.38	1,746,865,754.86
重庆·金科南山奔山浅	2019年	2026年	102,925.96	655,518,639.46	645,252,398.69
江津·集美东方	2019年	2023年	154,487.26	502,762,570.01	469,633,826.49
重庆·博翠未来	2020年	2023年	282,795.15	1,154,057,591.99	2,310,524,399.06
重庆·青溪林	2020年	2023年	71,643.26	671,462,985.87	628,768,636.42
重庆·博翠宸章	2020年	2023年	115,956.58	1,147,465,377.14	1,110,689,126.63
忠县·金科集美江山	2018年	2025年	196,126.07	1,098,325,596.62	1,063,749,736.78
重庆涪陵·金科大都会	2020年	2026年	107,058.19	700,944,893.06	698,966,188.67
温江·集美星宸	2020年	2023年	81,085.90	624,567,599.06	561,492,749.61
成都·温江金科博翠湾	2020年	2023年	156,958.09	1,043,493,702.99	674,781,713.63
攀枝花·金科集美阳光	2018年	2023年	217,653.33	703,113,072.77	670,637,198.74
广汉·集美水岸	2018年	2023年	193,433.46	509,815,769.94	514,765,911.45
合川·集美江山	2019年	2023年	198,156.46	511,826,077.56	499,735,389.05
达州·集美天宸	2019年	2023年	151,515.81	758,801,259.38	700,632,980.13
广安邻水集美天悦	2020年	2023年	115,012.24	550,523,484.79	489,600,103.13
宜宾·金科城	2020年	2023年	304,303.79	1,449,360,733.17	1,964,941,685.51
成都·金科博翠山	2020年	2023年	224,053.65	2,130,322,624.17	2,029,631,507.46
成都·金科中梁美院	2020年	2023年	242,855.54	2,167,038,163.28	2,069,405,352.24
绵阳·金科骏邦美院	2021年	2023年	192,933.70	1,152,018,975.39	1,104,112,482.86

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
金科·美院	2021 年	2024 年	237,127.38	1,442,636,279.47	1,321,424,135.39
浏阳·天湖新城	2011 年	2028 年	113,160.41	771,624,749.48	771,571,461.22
长沙·集美天辰	2018 年	2023 年	401,528.60	2,513,159,394.89	2,404,648,514.24
无锡·蠡湖一号	2018 年	2024 年	310,556.67	585,918,568.19	521,165,131.74
宜兴·金科洺里	2019 年	2023 年	149,355.57	701,736,155.35	704,425,945.56
宜兴·金科洺璋	2021 年	2024 年	105,000.00	683,230,923.89	664,221,873.30
苏州·印象平江花园	2020 年	2023 年	289,859.91	2,320,133,042.96	2,232,617,145.41
上饶·桃李郡	2021 年	2023 年	111,124.07	945,605,778.84	875,518,670.24
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年	2023 年	224,125.09	889,000,656.15	1,429,430,804.86
达州·集美嘉悦	2020 年	2023 年	131,148.57	509,312,285.95	790,269,622.45
内江·金科集美星辰	2019 年	2023 年	182,978.03	505,194,521.67	436,023,804.53
济南·澜山公馆	2016 年	2023 年	183,521.63	723,419,540.15	985,562,862.39
淄博·金科集美天辰	2018 年	2027 年	260,917.27	621,776,899.65	624,119,878.67
济南·集美天悦	2019 年	2023 年	210,899.12	1,211,602,734.17	1,979,869,269.17
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年	2023 年	108,535.83	989,755,430.70	949,244,325.05
聊城·翰林天悦	2020 年	2023 年	139,290.59	1,115,352,314.46	1,071,600,454.92
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年	2023 年	175,772.70	1,030,042,270.70	991,641,384.23
日照·集美万象	2020 年	2024 年	81,092.66	594,800,501.74	588,910,671.30
金科·华都学林府	2021 年	2024 年	202,066.38	1,039,289,838.30	1,032,450,151.09
昆明·集美玉溪天宸	2019 年	2023 年	131,250.36	533,685,808.89	663,646,580.71
昭通·集美星海	2020 年	2023 年	153,841.88	902,525,540.41	814,706,250.38
贵州·九华瓏云	2018 年	2023 年	232,927.36	1,083,376,252.84	1,146,217,112.72
遵义·金科集美东方(二期)	2019 年	2023 年	187,467.05	556,470,353.25	640,990,816.84
贵阳·花溪凤鸣一期	2020 年	2023 年	182,332.98	1,658,506,102.77	1,509,192,778.20
西安·博翠天宸	2019 年	2023 年	363,828.19	1,240,598,053.43	2,570,629,091.68
安康·集美郡	2019 年	2023 年	152,225.69	993,190,010.71	963,285,758.97
咸阳·金科集美嘉悦	2020 年	2024 年	601,508.62	3,089,993,086.83	2,941,883,614.17
天津·金科天湖(南苑)	2017 年	2026 年	118,000.00	684,976,778.81	718,017,139.47
天津·金科博翠湾	2017 年	2026 年	440,000.00	2,886,666,890.51	2,879,752,790.18
合肥·都荟大观	2018 年	2023 年	213,406.82	619,725,138.57	590,146,062.70
合肥·四季春晓	2020 年	2023 年	91,827.00	893,489,464.15	877,061,276.58
南京·金科观天下山庄	2017 年	2023 年	316,120.06	1,369,588,260.79	1,210,083,249.96
盐城·集美望湖公馆	2019 年	2024 年	267,392.88	1,296,249,073.39	1,225,055,861.33
阜阳·一方城	2019 年	2023 年	249,482.32	1,035,423,359.16	1,033,262,787.19
徐州·汉王小镇	2020 年	2024 年	127,887.17	969,839,348.41	903,729,270.39

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
南京·熹樾花园	2020 年	2024 年	216,800.00	1,616,680,768.06	1,469,055,776.50
亳州·金科府	2020 年	2023 年	121,855.64	1,068,893,564.08	934,957,275.51
南京·玖樾印象	2021 年	2023 年	269,635.26	2,432,919,854.11	2,365,572,928.15
金科·中原	2016 年	2024 年	3,953,400.00	4,789,156,615.17	4,579,822,849.07
洛阳·金科绿都天宸	2019 年	2023 年	226,422.27	1,107,424,427.22	1,076,507,581.43
荥阳·集美公馆	2019 年	2023 年	91,152.95	566,427,480.76	552,673,489.72
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年	2024 年	150,112.00	1,396,673,336.77	1,376,293,695.12
郴州·金科郡	2020 年	2023 年	110,614.77	974,153,531.12	940,846,856.83
南阳·桃李郡	2020 年	2023 年	75,467.66	736,731,915.88	720,344,746.74
金科·集美书院	2020 年	2023 年	137,266.48	557,048,607.99	1,161,067,942.21
宜昌·云玺台	2020 年	2023 年	172,182.84	794,269,601.92	911,940,557.75
金科·桃湖美镇	2020 年	2024 年	429,668.32	1,656,996,096.86	1,632,433,440.35
荆州·博翠江樾	2020 年	2024 年	90,353.28	697,058,167.71	667,456,122.79
贵港·博园府	2019 年	2023 年	202,758.38	807,725,115.51	1,028,445,627.22
贵港·集美江上	2020 年	2023 年	87,175.48	546,473,469.50	520,337,278.99
南宁·金科城	2020 年	2023 年	252,417.80	1,508,755,136.41	1,411,834,448.22
汕头·博翠府	2020 年	2023 年	217,249.00	769,152,541.30	1,190,808,443.46
佛山·山宜水富花园	2018 年	2023 年	185,346.17	839,597,939.49	807,467,800.64
佛山·金科城	2020 年	2023 年	309,280.46	2,199,154,190.76	2,235,833,642.04
广州·博悦湾	2021 年	2024 年	332,159.57	2,394,057,591.59	2,326,308,853.82
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2026 年	194,416.67	764,254,085.10	722,631,605.50
沈阳·集美天城	2018 年	2023 年	246,018.62	899,164,842.60	902,377,309.77
沈阳·集美东方	2019 年	2023 年	125,729.02	1,109,705,752.48	1,069,321,752.65
廊坊·集美书香	2020 年	2024 年	132,000.00	825,535,587.86	795,488,855.88
唐山·春熹湖上	2021 年	2025 年	178,500.00	1,139,510,000.63	1,112,981,322.78
沈阳·星空之城	2020 年	2026 年	103,712.94	837,290,978.10	819,861,286.42
温州·文荟里	2020 年	2023 年	68,142.79	659,561,193.03	597,446,972.09
杭州·金科时代天悦	2020 年	2024 年	173,881.12	1,481,535,152.90	1,410,055,044.05
绍兴·则水牌项目	2020 年	2023 年	467,836.91	4,334,269,647.67	4,284,299,672.07
常州·玖璋府	2021 年	2024 年	99,532.47	871,860,330.24	813,140,169.56
常州·启宸雅苑	2019 年	2023 年	227,612.46	1,130,497,270.90	2,259,244,801.34
郑州·北珑铂樾	2019 年	2024 年	257,540.79	2,415,421,613.08	2,331,301,495.45
山西·博翠天宸	2019 年	2024 年	404,188.00	717,318,002.52	1,082,702,130.54
江津·集美城	2019 年	2024 年	194,313.54	697,735,042.05	639,122,459.58
武汉·镜湖里	2018 年	2024 年	369,921.77	2,665,790,332.76	1,731,358,092.75

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
湖州·玺悦府	2021 年	2023 年	85,430.29	853,403,674.09	796,137,510.84
德阳·集美公馆	2020 年	2023 年	127,300.00	609,969,390.61	1,254,436,602.40
宜宾·集美江山	2020 年	2023 年	222,630.00	1,593,169,871.40	1,485,825,501.49
济南·金科博翠明湖	2021 年	2023 年	247,869.93	1,863,094,416.60	1,811,497,539.23
合肥·新站金科郡	2019 年	2023 年	247,232.20	514,893,571.34	1,000,698,593.03
岳阳县·华容 145 亩项目	2019 年	2023 年	114,620.39	746,298,397.65	641,503,711.83
长沙·柳叶和园	2019 年	2023 年	130,033.82	600,195,933.42	
其他汇总[注 2]				24,735,397,026.25	40,697,135,801.39
合计				138,961,001,952.53	158,640,405,972.47

[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	2025 年	2027 年	87,332.15	282,069,600.00	282,069,600.00
长沙·空港城	2025 年	2026 年	415,845.15	702,528,433.38	400,094,776.32
枣庄·金科恒信集美天宸	2023 年	2026 年	174,302.41	451,256,000.00	451,256,000.00
乌当旭辉金科·未来壹号 (9 地块)	2026 年	2028 年	348,382.04	1,373,437,002.91	1,373,437,002.91
贵阳·花溪凤鸣二期	2026 年	2028 年	374,014.60	1,420,087,092.90	1,420,087,092.90
乌当旭辉金科·未来壹号 (8 地块)	2025 年	2027 年	402,188.43	456,564,817.70	456,564,817.70
徐州·汉王小镇	2024 年	2027 年	127,887.17	588,662,330.55	588,662,330.55
金科·中原	2024 年	2027 年	3,953,400.00	489,032,799.22	489,032,799.22
金科汇丰兴业清泉城项目	2024 年	2026 年	192,048.12	225,233,472.00	225,233,472.00
其他汇总[注 2]				432,899,044.98	1,436,141,641.30
合计				6,421,770,593.64	7,122,579,532.90

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

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

## 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科城	2022 年	259,374,755.33		4,615,768.33	254,758,987.00
重庆·金科时代中心	2021 年	650,887,503.17	5,335,215.00	5,967,981.10	650,254,737.07
重庆·金科九曲河	2020 年	148,420,714.98			148,420,714.98

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·西永天宸一期	2022 年	593,904,132.04		295,398,075.00	298,506,057.04
重庆·西永天宸二期	2020 年	216,638,085.80		1,944,617.96	214,693,467.84
重庆东片区渝北空港北地块	2018 年	118,231,063.69			118,231,063.69
重庆·天元道宗地二	2019 年	190,368,012.36		6,255,645.40	184,112,366.96
重庆·金科天元道（一期）	2020 年	194,976,959.00		4,502,473.90	190,474,485.10
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020 年	103,847,000.73		1,454,574.34	102,392,426.39
重庆·金科集美阳光	2020 年	409,788,682.11		14,181,842.20	395,606,839.91
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021 年	184,249,231.22		2,765,572.53	181,483,658.69
重庆·博翠长江	2020 年	159,941,300.50		1,385,215.99	158,556,084.51
重庆·金科滨江中心	2021 年	201,233,625.94		32,864,581.87	168,369,044.07
重庆·集美锦湾	2020 年	239,593,282.68		71,392,398.31	168,200,884.37
重庆·天壹府	2021 年	206,429,543.12	1,801,056.45	5,924,377.96	202,306,221.61
重庆·金科朗廷雅筑	2023 年	202,862,509.51	404,131,488.46	412,519,730.79	194,474,267.18
重庆·金科南山瞰山云	2023 年		521,593,822.32	413,705,557.96	107,888,264.36
江津·集美东方	2021 年	210,006,317.04		38,584,547.85	171,421,769.19
安顺·东方天悦一期	2023 年	6,460,691.75	119,879,431.50	25,443,347.07	100,896,776.18
重庆·博翠山麓	2021 年	209,335,145.01		8,184,061.88	201,151,083.13
重庆·博翠未来	2023 年		1,251,275,822.15	917,156,595.92	334,119,226.23
涪陵·金科中央公园城	2021 年	271,720,728.00		8,973,086.47	262,747,641.53
长寿·金科世界城	2022 年	171,196,335.91	961,696.10	13,329,493.20	158,828,538.81
重庆涪陵涪陵金科天宸	2021 年	108,136,050.33		3,542,279.85	104,593,770.48
忠县·金科集美江山	2021 年	159,986,037.75			159,986,037.75
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	140,343,784.82	8,743,830.57	7,523,558.60	141,564,056.79
重庆涪陵·金科大都会	2021 年	116,905,836.06		2,238,693.18	114,667,142.88
成都·武侯双楠站	2018 年	190,864,428.18		87,516,488.08	103,347,940.10
成都·金科博翠天宸	2020 年	143,909,420.20		23,554,492.77	120,354,927.43
泸州·金科博翠湾	2020 年	261,139,823.99	478,800.87	44,103,485.65	217,515,139.21
广汉·金科集美水岸	2022 年	158,152,413.88		30,725,515.10	127,426,898.78
合川·集美江山	2021 年	246,513,615.58		26,376,196.92	220,137,418.66
资阳·集美天悦	2022 年	164,528,058.36		26,073,417.35	138,454,641.01
郫都·集美天宸	2021 年	228,382,178.76		9,775,611.59	218,606,567.17
北京·金科天玺	2017 年	166,027,013.02			166,027,013.02
北京·金科中心	2018 年	202,971,085.57	22,021,950.30	63,586,433.98	161,406,601.89
浏阳·天湖新城	2020 年	130,889,906.41			130,889,906.41
湖南长沙岳麓金科世界城 1 至 4 期	2020 年	173,360,692.81			173,360,692.81

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
郴州·金科城	2020 年	205,587,613.20		6,893,561.95	198,694,051.25
岳阳·集美东方	2022 年	278,245,760.93		869,627.83	277,376,133.10
永州·桃李郡	2022 年	212,232,789.90		52,075,690.04	160,157,099.86
宁乡·金科美苑	2023 年	90,828,222.22	190,635,917.18	123,686,596.02	157,777,543.38
岳阳·汨罗御临湖山	2023 年	81,765,696.27	172,962,320.94	107,882,700.65	146,845,316.56
无锡·财富商业广场	2022 年	741,785,676.41		362,770,824.39	379,014,852.02
宜兴·金科汎里	2022 年	186,810,250.78			186,810,250.78
苏州·源江筑	2020 年	133,745,309.25		1,014,559.77	132,730,749.48
重庆綦江·御景江湾	2022 年	299,802,040.46	31,760,846.20	98,843,080.88	232,719,805.78
重庆荣昌·礼悦东方	2023 年	492,802,371.05	121,402,515.19	84,582,461.69	529,622,424.55
重庆大足·集美天宸	2021 年	117,777,469.52		3,687,565.74	114,089,903.78
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	186,733,182.95		1,229,364.91	185,503,818.04
重庆铜梁·博翠云邸	2022 年	259,637,497.79		42,948.37	259,594,549.42
金科贝蒙·湖山壹号	2021 年	120,254,713.24		1,665,926.79	118,588,786.45
重庆·棠悦府	2022 年	325,541,949.73		71,292,259.29	254,249,690.44
永川·星辰海	2023 年	60,156,617.76	213,476,923.26	144,398,261.02	129,235,280.00
金科贝蒙·湖山云麓	2022 年	250,321,611.61			250,321,611.61
重庆铜梁·原乡溪岸	2023 年		615,447,437.73	386,137,677.85	229,309,759.88
重庆万州·金科观澜	2019 年	180,637,598.91		4,287,962.99	176,349,635.92
重庆万州·金科观澜 1 期	2020 年	164,365,851.37		2,424,938.65	161,940,912.72
重庆开州·云阳集美江悦一期	2021 年	187,553,025.99		91,541.16	187,461,484.83
重庆开县·雍景台	2021 年	196,656,958.29			196,656,958.29
开县·集美东方	2023 年	17,688,511.44	182,607,238.12	90,114,000.31	110,181,749.25
重庆奉节·集美江畔	2021 年	116,889,770.61	5,134,417.68	2,115,507.29	119,908,681.00
内江·公园王府	2020 年	161,923,229.87			161,923,229.87
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年	133,633,094.75		21,533,427.93	112,099,666.82
内江·集美天宸	2022 年	133,491,526.44		19,107,213.72	114,384,312.72
遂宁·集美嘉悦	2021 年	135,752,419.50		31,437,986.62	104,314,432.88
内江·金科翡翠公园	2023 年	171,067,663.30	296,256,414.95	257,968,460.15	209,355,618.10
南充·金科集美天悦	2021 年	255,551,162.92	1,996,513.14	10,612,313.90	246,935,362.16
内江·集美星辰	2023 年	221,798,399.83	17,422,107.64	34,073,878.12	205,146,629.35
山东青岛·市北星辰	2017 年	180,031,448.69		4,213,412.58	175,818,036.11
烟台·博翠山	2021 年	159,661,317.02		40,444,071.60	119,217,245.42
济南·集美天悦	2023 年		785,914,555.91	486,090,049.64	299,824,506.27
济宁·集美礼悦	2023 年		490,066,216.23	78,582,139.88	411,484,076.35

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
遵义·金科集美天宸	2021 年	102,915,810.04			102,915,810.04
贵阳·金科集美阳光	2020 年	124,486,088.69		15,318,845.57	109,167,243.12
遵义·金科集美翰林府	2022 年	141,268,071.52			141,268,071.52
贵州·九华彩云	2022 年	411,986,573.01	55,651,426.08	303,815,988.88	163,822,010.21
贵阳·阳明文化园 028 地块	2022 年	109,177,713.77	9,876,985.63	13,425,587.14	105,629,112.26
咸阳·金科世界城	2022 年	262,540,531.70		16,461,158.73	246,079,372.97
合肥·半岛壹号	2020 年	336,171,068.31	1,038,783.59	9,596,673.89	327,613,178.01
合肥·天宸花园	2022 年	167,759,417.44			167,759,417.44
合肥·海悦东方花园	2020 年	100,736,258.77			100,736,258.77
合肥·都荟大观	2022 年	277,467,856.86		118,341,383.15	159,126,473.71
阜阳·集美阳光	2021 年	193,854,944.87			193,854,944.87
中原豫东·鄢陵金科·花与泉	2022 年	106,533,739.89			106,533,739.89
武汉·金科城	2022 年	531,557,622.74			531,557,622.74
南宁·金科观天下	2021 年	346,761,601.83		6,060,157.61	340,701,444.22
桂林·集美东方 C7	2023 年	85,388,155.13	131,175,621.92		216,563,777.05
南宁·金科博翠江山	2022 年	139,896,481.56	47,992,073.56	12,481,003.25	175,407,551.87
汕头·博翠府	2023 年	112,783,228.47	432,069,658.06	365,144,305.69	179,708,580.84
佛山·山宜水富花园	2021 年	113,017,112.26		7,603,890.54	105,413,221.72
广州·金科集美岭秀	2023 年	119,334,219.99	1,286,242,633.32	919,282,543.68	486,294,309.63
佛山·金科美湾花园	2023 年	170,897,862.43	135,448,823.01	98,046,886.44	208,299,799.00
广州·金科博翠明珠	2021 年	404,137,518.11		32,756,765.17	371,380,752.94
南昌·金科集美阳光	2021 年	226,134,434.05			226,134,434.05
南昌·金科集美九龙湖	2022 年	130,294,448.78			130,294,448.78
南昌·集美天宸	2022 年	498,670,816.51		181,173,104.69	317,497,711.82
瑞金·金科高速集美天宸	2021 年	119,434,699.80			119,434,699.80
景德镇·金科华地紫园	2022 年	143,564,656.85		32,189,328.00	111,375,328.85
天津·集美天城	2023 年	41,876,377.01	721,398,725.57	89,315,239.79	673,959,862.79
沈阳·集美尚景	2021 年	210,144,053.36		42,270,362.02	167,873,691.34
天津·渠阳府	2021 年	326,072,439.84		23,762,449.89	302,309,989.95
杭州·和宁文华	2021 年	109,140,617.73			109,140,617.73
重庆·两江健康科技新城	2021 年	538,174,033.35		54,545,798.52	483,628,234.83
重庆江津·集美郡	2020 年	124,280,734.01		3,524,533.90	120,756,200.11
山西·博翠天宸	2023 年	156,828,370.92	461,343,609.22	440,549,837.24	177,622,142.90
潍坊·集美天宸	2023 年		248,076,245.53	31,692,219.20	216,384,026.33
江津·集美城	2022 年	352,051,155.04		30,227,514.64	321,823,640.40

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·琅樾江山	2022 年	561,710,269.00		19,902,775.80	541,807,493.20
重庆·金科新天宸	2023 年	80,452,656.93	518,567,889.76	491,100,140.60	107,920,406.09
岳阳·金科郡 14#地块	2021 年	110,028,842.47		7,431,802.57	102,597,039.90
合肥·新站金科郡	2022 年	138,347,883.13	511,095,821.68	518,603,201.55	130,840,503.26
衡阳·金科檀樾	2023 年		218,743,449.87	2,775,605.78	215,967,844.09
其他汇总[注 2]		10,950,059,683.98	13,798,527,660.69	15,590,024,745.62	9,158,562,599.05
合计		33,178,244,767.76	24,038,555,945.38	24,619,159,580.38	32,597,641,132.76

[注 1]如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

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

#### 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆永川·金科中央公园城	16,856,076.96		321,001.38	16,535,075.58
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	54,410,533.27		771,232.62	53,639,300.65
长寿·金科世界城	7,210,428.93		108,242.16	7,102,186.77
浏阳·天湖新城	20,295,469.49		370,093.92	19,925,375.57
苏州·枫景颐庭	88,625,335.86		1,190,863.85	87,434,472.01
重庆大足·金科中央公园城	10,144,033.84			10,144,033.84
其他汇总	3,720,294.67			3,720,294.67
合 计	201,262,173.02		2,761,433.93	198,500,739.09

(5) 截至 2023 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 50,254,531,745.71 元（2022 年：56,377,096,736.04 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	871,984,724.75	8,482,025.98	863,502,698.77
合 计	871,984,724.75	8,482,025.98	863,502,698.77

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	901,301,133.70	9,180,482.90	892,120,650.80

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	901,301,133.70	9,180,482.90	892,120,650.80

## (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	9,180,482.90	-698,456.92					8,482,025.98
合 计	9,180,482.90	-698,456.92					8,482,025.98

## 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	140,183,744.13	2,102,756.16	1.50
联营、合营企业工程组合	378,834,178.05	378,834.18	0.10
其他组合	352,966,802.57	6,000,435.64	1.70
小 计	871,984,724.75	8,482,025.98	0.97

## 8. 其他流动资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	1,909,700,395.47	656,875,292.06	1,252,825,103.41
待转流转税金	3,849,523,586.70		3,849,523,586.70
待抵扣增值税	1,448,636,222.71		1,448,636,222.71
合 计	7,207,860,204.88	656,875,292.06	6,550,984,912.82

(续上表)

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

## (2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注 1]	期末数
房地产销售	2,604,585,240.78	121,496,287.36	679,600,081.59	136,781,051.08	1,909,700,395.47
合计	2,604,585,240.78	121,496,287.36	679,600,081.59	136,781,051.08	1,909,700,395.47

[注 1] 其他减少系本期不再纳入合并范围公司减少

## (3) 合同取得成本减值准备

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销[注 1]	其他[注 2]	
房地产销售	856,032,094.87	192,349,295.55		342,092,499.67	49,413,598.69	656,875,292.06
合 计	856,032,094.87	192,349,295.55		342,092,499.67	49,413,598.69	656,875,292.06

[注 1] 本期转销金额 342,092,499.67 元

[注 2] 其他减少系本期不再纳入合并范围公司减少

## (4) 其他说明

除合同取得成本外，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]	158,071,127.90				158,071,127.90
合 计	158,071,127.90				158,071,127.90

(续上表)

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

[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	7,824,058,497.86		7,824,058,497.86
对联营企业投资	15,743,270,944.15		15,743,270,944.15
合 计	23,567,329,442.01		23,567,329,442.01

(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	7,678,840,950.80		7,678,840,950.80
对联营企业投资	16,903,806,992.90		16,903,806,992.90
合 计	24,582,647,943.70		24,582,647,943.70

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）	547,792,421.35			37,800,873.10	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	243,314,865.70	257,857.61		3,430,618.36	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	244,718,285.11			-7,411,623.43	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	340,920,679.26				
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	884,799,393.52			312,408,912.91	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	417,173,274.94			-23,708,323.75	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	461,221,707.23			65,024,785.72	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	324,448,293.88			285,797.67	
淮安安吉置业有限公司（以下简称淮安安吉）	492,439,965.39			-1,691,208.08	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	189,603,561.41	267,117.95		23,623,099.93	
济南金科西城房地产开发有限公司（以下简称济南金科西城）		423,469,930.93			
其他-合营企业	3,532,408,503.01	2,358,053.01	139,080,094.32	87,519,575.27	
小 计	7,678,840,950.80	426,352,959.50	139,080,094.32	127,535,318.12	

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				
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	875,259,663.48		862,687,004.21	-12,572,659.27	
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	206,850,833.08			4,276,418.72	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	252,010,913.39		249,602,811.09	-2,408,102.30	
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）	225,492,689.68			-7,176,579.10	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	273,061,260.16			-6,569,083.18	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	228,290,436.51			452,995.89	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	535,474,892.55			-2,713,015.92	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	248,227,328.74			-3,349,208.96	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	429,460,748.29			-7,914,430.30	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）	1,224,846,906.00			-10.79	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	494,902,564.57			-2,569,227.85	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	227,184,904.79			-1,556,042.02	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	610,661,621.61			-4,239,609.56	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	563,497,484.83			-4,780,394.63	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	353,639,319.90			-723,973.47	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	428,232,009.31			-418,367.13	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	249,469,046.93			968,234.83	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	843,274,937.33			-3,158,635.41	
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	321,131,213.09			-2,357,856.57	

长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）	281,793,702.71			-7,490,301.59	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	678,989,264.86			-2,184,386.17	
温州市歌旻置业有限公司（以下简称温州歌旻）	120,982,783.57			87,141,170.50	
金科智慧服务	2,989,514,669.51			64,981,301.72	
其他-联营企业	3,989,341,677.93	311,563,705.65	773,539,858.48	423,462,672.08	
小计	16,903,806,992.90	311,563,705.65	1,885,829,673.78	509,100,909.52	
合计	24,582,647,943.70	737,916,665.15	2,024,909,768.10	381,565,591.40	

## (2) 明细情况

(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）					585,593,294.45	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）					247,003,341.67	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）					237,306,661.68	
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）					572,390,480.61	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					393,464,951.19	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					526,246,492.95	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					324,734,091.55	
淮安安吉置业有限公司（以下简称淮安安吉）					490,748,757.31	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）					213,493,779.29	
济南金科西城房地产开发有限公司（以下简称济南金科西城）					423,469,930.93	
其他-合营企业		14,520,000.00			3,468,686,036.97	
小计		14,520,000.00			7,824,058,497.86	
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	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）						
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）					211,127,251.80	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）						
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）					218,316,110.58	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）					266,492,176.98	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）					228,743,432.40	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）					532,761,876.63	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）					244,878,119.78	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）					421,546,317.99	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）					1,224,846,895.21	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）					492,333,336.72	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）					225,628,862.77	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）					606,422,012.05	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）					558,717,090.20	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）					352,915,346.43	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）					427,813,642.18	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）					250,437,281.76	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）					840,116,301.92	
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）					318,773,356.52	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）					274,303,401.12	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）					676,804,878.69	
温州市歌旻置业有限公司（以下简称温州歌旻）					208,123,954.07	
金科智慧服务	-217,535.92				3,054,278,435.31	
其他-联营企业	6,599,321.10	101,752,775.32			3,855,674,742.96	
小计	6,381,785.18	101,752,775.32			15,743,270,944.15	
合计	6,381,785.18	116,272,775.32			23,567,329,442.01	

## 11. 其他权益工具投资

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[注 1]					
渤海银行股份有限公司	988,417.88	1,464,158.86			
和谐健康保险股份有限公司[注 2]	954,091,162.86	954,091,162.86			
合 计	955,079,580.74	955,555,321.72			

[注 1]公司对渝商投资集团股份有限公司股权投资成本 115,456,732.98 元，因被投资单位 2021 年提出破产重组申请，期末公允价值为 0 元；

[注 2]截至 2023 年 6 月 30 日，上述其他权益工具投资中用于借款抵押的账面价值为 226,094,853.72 元。

## 12. 其他非流动金融资产

## (1) 明细情况

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

## (2) 其他说明

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

## 13. 投资性房地产

## (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
期初数	11,994,791,219.36	1,641,159,380.64	13,635,950,600.00
本期变动			
加：在建工程后续投入	10,229,985.59	14,994,864.23	25,224,849.82
其他转入			
减：处置[注 1]	13,966,543.60	3,813,739.69	17,780,283.29
其他转出[注 2]		72,822,900.00	72,822,900.00

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
公允价值变动			
期末数	11,991,054,661.35	1,579,517,605.18	13,570,572,266.53

[注 1] 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 2,217,630.41 元

[注 2] 其他转出主要系济南金科西城房地产开发有限公司本期不再纳入合并范围导致转出

(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	1,404,567,600.00				1,404,567,600.00
重庆金科乐方	1,112,355,800.00				1,112,355,800.00
杭州博翠府商业公寓	373,134,900.00				373,134,900.00
两江健康科技城	416,240,300.00	11,004,584.72			427,244,884.72
蓝海领航商业公寓	555,028,200.00				555,028,200.00
金科天宸荟公寓及商业	1,671,902,300.00				1,671,902,300.00
金科滨江中心商业	687,456,700.00				687,456,700.00
重庆金科悦 FUN	590,323,400.00			13,966,543.60	576,356,856.40
徐州汉王听泉小镇	504,271,100.00	99,767.61			504,370,867.61
昆明商业综合体项目-购物中心	2,682,400,000.00	450,324.81			2,682,850,324.81
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,409,300,000.00	17,630,801.36			1,426,930,801.36
龙兴御临河商业	285,973,000.00	857,326.35			286,830,326.35
长寿金科美邻汇	311,638,400.00				311,638,400.00
其他项目	1,631,358,900.00	-4,817,955.03		76,636,639.69	1,549,904,305.28
小 计	13,635,950,600.00	25,224,849.82		90,603,183.29	13,570,572,266.53

(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	10,112,257.70
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	12,353,295.94
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,734.98	
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	80,445.37	481,865.64
蓝海领航商业公寓	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,726.89	
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	44,427.32	11,407,511.68

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	5,106,294.87
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路 1 号	26,122.86	9,588,584.30
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	58,975,085.46
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	42,385,690.53
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	1,447,613.01
其他项目		178,632.87	6,657,279.84
小 计		1,025,959.70	158,515,478.97

[注]项目尚未完工

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院负一层	49,231,600.00	正在办理中
金科·观天下	120,984,000.00	正在办理中
金科·集美雅郡	40,797,970.29	正在办理中
金科仁里水乡	29,915,907.76	正在办理中
长寿金科美邻汇	311,638,400.00	正在办理中
小 计	552,567,878.05	

## 14. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	2,503,740,222.53	2,608,899,703.66
固定资产清理	15,471.09	25,306.14
合 计	2,503,755,693.62	2,608,925,009.80

### (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	2,629,302,508.15	52,030,895.91	157,463,506.61	75,002,759.77
本期增加金额		27,035.27	57,632.42	

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
1) 购置		27,035.27	57,632.42	
2) 企业合并增加				
3) 存货转入				
本期减少金额	31,887,484.67	526,196.79	10,248,699.54	5,355,528.57
1) 处置或报废	31,887,484.67	468,876.52	8,048,670.08	4,557,589.86
2) 因股权处置减少		57,320.27	2,200,029.46	797,938.71
3) 转入存货				
期末数	2,597,415,023.48	51,531,734.39	147,272,439.49	69,647,231.20
累计折旧				
期初数	357,802,548.20	30,703,889.22	125,967,008.01	59,011,932.02
本期增加金额	38,310,796.54	2,064,385.77	6,809,712.25	3,532,020.89
1) 计提	38,310,796.54	2,064,385.77	6,809,712.25	3,532,020.89
2) 企业合并增加				
本期减少金额	4,613,866.77	440,827.03	9,308,335.08	5,011,006.92
1) 处置或报废	4,613,866.77	410,658.44	7,432,140.10	4,280,509.09
2) 因股权处置减少		30,168.59	1,876,194.98	730,497.83
3) 转入存货				
期末数	391,499,477.97	32,327,447.96	123,468,385.18	57,532,945.99
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 因股权处置减少				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	2,205,915,545.51	19,204,286.43	23,804,054.31	12,114,285.21
期初账面价值	2,271,499,959.95	21,327,006.69	31,496,498.60	15,990,827.75

(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	40,452,140.64	639,265,302.68	51,774,890.04	3,645,292,003.80
本期增加金额	6,327.43	159,701.53	160,668.19	411,364.84
1) 购置	6,327.43	159,701.53	160,668.19	411,364.84
2) 企业合并增加				
3) 存货转入				
本期减少金额	1,359,593.92		1,038,316.85	50,415,820.34
1) 处置或报废	976,383.97		850,539.28	46,789,544.38
2) 因股权处置减少	383,209.95		187,777.57	3,626,275.96
3) 转入存货				
期末数	39,098,874.15	639,425,004.21	50,897,241.38	3,595,287,548.30
累计折旧				
期初数	35,115,916.74	388,476,176.47	39,314,829.48	1,036,392,300.14
本期增加金额	1,111,121.68	23,714,186.24	1,284,297.72	76,826,521.09
1) 计提	1,111,121.68	23,714,186.24	1,284,297.72	76,826,521.09
2) 企业合并增加				
本期减少金额	1,469,421.19		828,038.47	21,671,495.46
1) 处置或报废	1,115,718.80		653,011.61	18,505,904.81
2) 因股权处置减少	353,702.39		175,026.86	3,165,590.65
3) 转入存货				
期末数	34,757,617.23	412,190,362.71	39,771,088.73	1,091,547,325.77
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置或报废				

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
期末数				
账面价值				
期末账面价值	4,341,256.92	227,234,641.50	11,126,152.65	2,503,740,222.53
期初账面价值	5,336,223.90	250,789,126.21	12,460,060.56	2,608,899,703.66

## (2) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
其他设备	249.95	4,999.00
家电设备	3,310.95	6,513.95
电子设备	11,910.19	13,793.19
小 计	15,471.09	25,306.14

## 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	15,242,118.58		15,242,118.58	14,364,208.65		14,364,208.65
合 计	15,242,118.58		15,242,118.58	14,364,208.65		14,364,208.65

## 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	151,478,830.21	4,691,147.14	156,169,977.35
本期增加金额	16,451,532.08		16,451,532.08
1) 租入	16,451,532.08		16,451,532.08
2) 企业合并增加			
本期减少金额	68,838,589.66	4,182,758.08	73,021,347.74
1) 处置	68,667,448.97	4,182,758.08	72,850,207.05
2) 因股权处置减少	171,140.69		171,140.69
期末数	99,091,772.63	508,389.06	99,600,161.69
累计折旧			

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
期初数	66,808,952.93	1,037,413.04	67,846,365.97
本期增加金额	11,381,325.30	86,920.29	11,468,245.59
1) 计提	11,381,325.30	86,920.29	11,468,245.59
2) 企业合并增加			
本期减少金额	25,012,827.74	681,241.80	25,694,069.54
1) 处置	24,941,519.12	681,241.80	25,622,760.92
2) 因股权处置减少	71,308.62		71,308.62
期末数	53,177,450.49	443,091.53	53,620,542.02
账面价值			
期末账面价值	45,914,322.14	65,297.53	45,979,619.67
期初账面价值	84,669,877.28	3,653,734.10	88,323,611.38

## 17. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系	合 计
账面原值					
期初数	33,089,782.63	228,192,318.31	11,637,110.54		272,919,211.48
本期增加金额		17,256.64			17,256.64
1) 购置		17,256.64			17,256.64
2) 企业合并增加					
3) 其他转入					
本期减少金额		1,498,046.55			1,498,046.55
1) 处置					
2) 因股权处置减少		1,498,046.55			1,498,046.55
期末数	33,089,782.63	226,711,528.40	11,637,110.54		271,438,421.57
累计摊销					
期初数	8,884,941.61	56,297,312.83	11,595,820.07		76,778,074.51
本期增加金额	526,821.18	10,551,899.52	5,834.95		11,084,555.65
1) 计提	526,821.18	10,551,899.52	5,834.95		11,084,555.65
2) 企业合并增加					

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系	合 计
本期减少金额		935,555.32			935,555.32
1) 处置					
2) 因股权处置减少		935,555.32			935,555.32
期末数	9,411,762.79	65,913,657.03	11,601,655.02		86,927,074.84
账面价值					
期末账面价值	23,678,019.84	160,797,871.37	35,455.52		184,511,346.73
期初账面价值	24,204,841.02	171,895,005.48	41,290.47		196,141,136.97

## 18. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
重庆展弘园林有限公司	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰工程有限公司	113,488.03				113,488.03
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81				98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00				30,000.00
合 计	2,767,338.49				2,767,338.49

### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
重庆庆恒商贸有限公司	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸有限公司	30,000.00					30,000.00
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（包括商誉）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[注 2]	期末数
装修费[注 1]	37,718,223.98	26,214,926.85	9,922,413.09	3,240.28	54,007,497.46
合 计	37,718,223.98	26,214,926.85	9,922,413.09	3,240.28	54,007,497.46

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期不再纳入合并范围导致减少

## 20. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,399,466,761.25	591,030,876.31	3,156,301,258.55	767,200,137.40
可抵扣亏损	12,033,409,054.52	2,899,125,527.02	11,185,845,090.29	2,655,521,323.89
内部交易未实现利润	175,143,192.60	43,785,798.15	249,688,775.60	62,422,193.90
附回售未终止确认股权转让	2,421,246,487.82	605,311,621.96	1,886,496,730.68	471,624,182.67
其他	4,999,619,231.11	1,195,389,829.64	4,294,315,759.48	1,038,928,974.57
合 计	22,028,884,727.30	5,334,643,653.08	20,772,647,614.60	4,995,696,812.43

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	6,642,297,290.06	1,660,574,322.64	6,611,079,657.24	1,642,198,271.57
合同取得成本	1,252,825,103.41	306,759,103.32	1,748,553,145.91	428,241,191.21
合 计	7,895,122,393.47	1,967,333,425.96	8,359,632,803.15	2,070,439,462.78

## (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	14,098,724,279.00	13,850,922,357.71
可抵扣亏损	12,532,948,273.07	10,313,663,255.25
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	3,920,158,933.00	5,195,811,045.19
合 计	30,551,959,636.88	29,360,524,809.96

## (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
2023 年		493,354,853.30	
2024 年	455,301,938.44	550,512,239.84	
2025 年	625,150,555.88	1,136,793,495.87	
2026 年	1,091,731,330.32	3,158,255,730.61	
2027 年	3,132,212,480.32	4,974,746,935.63	

年 份	期末数	期初数	备注
2028 年	7, 228, 551, 968. 11		
合 计	12, 532, 948, 273. 07	10, 313, 663, 255. 25	

## (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
股权投资[注]	1, 801, 083, 200. 00	
其他	5, 000, 000. 00	5, 000, 000. 00
合 计	1, 806, 083, 200. 00	5, 000, 000. 00

[注] 因本公司对佛山金科、济南金科骏耀已丧失控制权，故将本公司对其截至 2023 年 6 月 30 日的股权投资款余额列示为其他非流动资产，具体原因详见本附注之六（三）2 合并范围减少之说明

## 22. 短期借款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信用借款		418, 178, 888. 89
保证借款	405, 578, 888. 89	45, 000, 000. 00
质押借款	1, 427, 000, 000. 00	79, 750, 000. 00
抵押借款	1, 228, 630, 000. 00	10, 000, 000. 00
抵押及保证借款	127, 099, 996. 04	353, 099, 996. 04
质押及保证借款	1, 133, 005, 440. 00	2, 502, 449, 280. 00
抵押及质押借款	777, 500, 000. 00	3, 487, 246, 956. 70
抵押、质押及保证借款	1, 823, 077, 880. 94	322, 460, 069. 73
借款应计利息	21, 253, 173. 01	16, 126, 206. 92
合 计	6, 943, 145, 378. 88	7, 234, 311, 398. 28

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

- 1) 本期已逾期未偿还借款本金为 635, 325. 22 万元。
- 2) 大额已逾期未偿还的短期借款情况

借款单位	期末数	借款利率	到期日
百瑞信托有限责任公司	1,427,000,000.00	9.60%	2023年5月20日
百瑞信托有限责任公司	1,218,496,956.70	10.50%	2023年2月22日
BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.	1,133,005,440.00	9.00%	2022年7月30日
百瑞信托有限责任公司	697,750,000.00	10.10%	2022年9月20日
西藏信托有限公司	328,000,000.00	11.80%	2022年7月6日
小 计	4,804,252,396.70		

## 23. 交易性金融负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
交易性金融负债				
其中：衍生金融负债[注]	1,793,139,505.68	534,749,757.14		2,327,889,262.82
合 计	1,793,139,505.68	534,749,757.14		2,327,889,262.82

[注]系转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务，本期增加系受金科智慧服务股价和外币汇率波动所致

## 24. 应付票据

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	9,164,419.57	157,453,900.34
合 计	9,164,419.57	157,453,900.34

## (2) 其他说明

期末已到期未支付的商业承兑汇票转入应付账款总额 6,420,889,539.76 元。

## 25. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	22,696,669,133.30	24,016,987,679.31
应付材料及设备款等	7,018,446,363.88	7,182,145,439.11
合 计	29,715,115,497.18	31,199,133,118.42

## 26. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	79,050,547.54	70,464,656.21
合 计	79,050,547.54	70,464,656.21

## 27. 合同负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	80,062,842,729.05	103,382,998,670.01
其他	83,081,838.56	80,448,321.51
合 计	80,145,924,567.61	103,463,446,991.52

## (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
绍兴·金科杭越府	-2,740,286,843.24	结转收入
济南·金科世界城	-2,615,492,282.73	合并范围变化
济南·东方博翠	-2,265,645,749.10	合并范围变化
常州·启宸雅苑	-1,608,526,084.14	结转收入
西安·博翠天宸	-1,540,658,221.51	结转收入
广州·金科集美岭秀	-984,674,583.48	结转收入
重庆·博翠未来	-973,955,061.86	结转收入
德阳·集美公馆	-704,730,979.00	结转收入
金科·集美书院	-683,986,921.56	结转收入
重庆·金科新天宸	-675,062,527.64	结转收入
合肥·新站美的金科郡	-655,947,042.03	结转收入
金科·博翠东方	-583,354,998.68	结转收入
襄阳·金科学府	-544,513,981.63	结转收入
宜宾·金科城	-538,315,105.82	结转收入
山西·博翠天宸	-517,216,861.15	结转收入
重庆铜梁·原乡溪岸	-488,931,802.86	结转收入
重庆·金科朗廷雅筑	-482,218,122.06	结转收入
重庆·金科南山瞰山云	-459,129,937.52	结转收入
济南·集美天悦	-443,183,328.75	结转收入
重庆铜梁·原乡美苑	-443,120,542.25	合并范围变化

项 目	变动金额	变动原因
贵港·博园府	-428,506,110.09	结转收入
云阳·集美江悦二期	-392,977,859.19	结转收入
南宁·金科博翠天宸	-389,845,164.86	结转收入
泰兴·金科集美雅苑	-341,466,531.65	结转收入
武胜·金科天宸	-331,026,291.13	结转收入
无锡·财富商业广场	-324,835,822.24	结转收入
贵阳·中泰天境	-321,031,833.38	合并范围变动
汕头·博翠府	-314,221,929.45	结转收入
盐城·集美望湖公馆-A	-303,232,779.22	结转收入
长沙·美的柳叶和园	468,202,345.60	合并范围变动
衡阳·美的金科檀樾	420,729,581.93	合并范围变动
南京·玖樾印象	310,879,379.08	预售
绍兴·则水牌项目	248,084,485.32	预售
亳州·金科府	230,970,237.15	预售
南京·熹樾花园	230,526,150.64	预售
无锡·蠡湖一号三期	202,251,985.87	预售
成都·金科博翠山	193,510,528.65	预售
小 计	-20,790,940,603.98	

## (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
咸阳·金科集美嘉悦	3,677,388,163.46	3,565,521,985.67
绍兴·则水牌项目	2,350,702,330.12	2,102,617,844.80
苏州·印象平江花园	2,327,152,783.79	2,264,437,818.40
西安·博翠天宸	2,290,817,614.73	3,831,475,836.24
成都·金科博翠山	2,233,339,234.69	2,039,828,706.04
成都·金科中梁美院	2,211,843,479.91	2,080,194,291.86
金科·中原	1,770,047,911.81	1,745,414,825.64
洛阳·金科绿都天宸	1,694,398,131.57	1,683,273,705.86
聊城·翰林天悦	1,596,090,457.89	1,588,674,263.06
南宁·金科城	1,547,388,931.52	1,406,719,505.12
济南·集美天悦	1,481,417,363.47	1,924,600,692.22

项目名称	期末数	期初数
许昌·鹿鸣帝景项目	1,473,365,503.88	1,467,105,195.42
常州·启宸雅苑	1,332,583,690.86	2,941,109,775.00
长沙·集美天辰	1,325,982,874.57	1,207,516,399.51
济南·金科博翠明湖	1,249,582,613.21	1,144,563,620.97
无锡·蠡湖一号三期	1,236,799,957.35	1,034,547,971.48
南京·熹樾花园	1,160,674,423.48	930,148,272.84
郴州·金科郡	1,146,902,147.84	1,140,040,661.85
成都·金科集美星宸	1,080,939,876.61	1,080,792,422.34
宜兴·金科洺里	1,059,231,792.89	1,054,454,196.95
上饶·桃李郡	1,049,971,502.77	905,469,688.53
南京·金科观天下山庄	952,289,147.66	889,365,567.82
合肥·四季春晓	935,829,284.72	935,344,881.04
南京·玖樾印象	889,069,952.61	590,067,977.19
南阳·桃李郡	845,079,514.00	844,524,247.96
沈阳·集美天城	842,721,056.43	909,244,330.39
重庆·博翠宸章	833,019,256.42	827,775,375.24
温州·文荟里	790,000,923.66	790,000,923.66
杭州·金科时代天悦	774,998,185.17	754,008,156.22
亳州·金科府	751,643,439.89	520,673,202.74
淄博·金科集美嘉亿	744,244,064.22	743,052,230.07
宜宾·金科城	742,742,826.72	1,281,057,932.54
武汉·镜湖里	692,766,094.83	605,376,361.09
枣庄·金科恒信集美天宸	674,462,440.30	652,786,180.20
成都·温江金科博翠湾	672,340,185.33	669,586,122.05
达州·集美天宸	658,488,047.23	631,961,201.17
贵港·博园府	648,464,114.14	1,076,970,224.23
安康·金科集美郡	645,265,756.84	627,116,156.85
佛山·金科城	640,701,497.58	782,263,905.03
宜宾·集美江山	625,438,220.03	582,092,055.83
金科·集美书院	621,649,376.11	1,305,636,297.67
广安·金科集美天宸三期	602,410,422.55	481,114,449.81
合肥·新站美的金科郡	570,382,511.76	1,226,329,553.79

项目名称	期末数	期初数
岳阳县·华容 145 亩项目	569,887,340.28	561,658,451.40
济宁·集美礼悦	559,091,248.31	617,966,790.62
昆明·集美玉溪天宸	550,762,708.83	770,716,863.95
重庆·青溪林	548,965,766.19	523,674,359.96
常州·玖璋府	534,051,677.90	437,467,871.39
荆州·博翠江樾	511,080,780.82	386,926,587.76
宜兴·金科汎璋	503,652,153.82	506,171,963.85
济南·澜山公馆	497,841,131.80	421,178,169.79
沈阳·集美东方	489,308,022.96	489,308,022.96
徐州·金科博翠府	473,043,118.26	475,968,826.39
德阳·集美公馆	472,740,843.03	1,177,471,822.03
贵州仁怀·礼悦东方（B 地块）	469,672,509.98	406,531,681.85
长沙·美的柳叶和园	468,202,345.60	
颍上·云湖春晓	449,585,331.73	420,492,488.77
金科·美院	445,811,663.50	288,145,287.09
郑州·北珑铂樾	436,392,550.07	445,193,800.66
湖州·玺悦府	435,695,186.21	337,398,126.84
商丘·金科天湖湾项目	431,327,898.77	431,209,898.77
青岛·金科弘阳集美时光	426,484,918.84	396,416,909.32
金科和雅东方	422,745,552.01	408,771,762.12
衡阳·美的金科檀樾	420,729,581.93	
日照·金科集美万象	409,278,896.57	409,239,490.15
荥阳·金科集美公馆	403,147,021.41	414,182,506.73
金科·博翠东方	402,730,936.94	986,085,935.62
金科·华都学林府	389,799,875.17	217,055,800.82
昭通·集美星海	379,061,210.11	286,372,973.29
红旗金科·天樾全期	366,466,936.43	367,321,786.36
合肥·金美花园	363,826,938.14	368,456,906.01
佛山·山宜水富花园	352,947,575.13	357,271,874.11
临泉·集美云璟	352,530,057.69	533,890,353.97
资阳·集美天悦	341,673,465.29	345,643,106.44
徐州·汉王小镇	315,156,268.35	300,892,883.45

项目名称	期末数	期初数
泰安·桃花源	314,159,735.72	301,066,951.29
合肥·都荟大观	313,157,763.37	371,119,945.84
镇江·金科祥生悦园	302,390,817.50	405,965,650.44
攀枝花·金科集美阳光	300,278,212.24	293,046,118.62
云南·金科集美天樾	293,768,854.53	572,975,681.18
重庆·金科朗廷雅筑	292,621,509.47	774,839,631.53
许昌·芙蓉天宸	285,869,609.23	282,153,310.37
宜昌·云玺台	274,214,234.50	412,109,981.65
金科·礼悦东方（A 地块）	273,590,886.77	484,899,727.95
重庆·西永天宸一期	271,495,409.51	448,351,319.94
佛山·铂悦都会	269,168,056.74	269,104,570.50
重庆·金科南山瞰山云	258,574,033.73	717,703,971.25
贵港·金科集美江上	251,583,860.94	233,223,253.84
廊坊·集美书香	245,475,861.74	231,534,645.87
合川·集美江山	244,860,790.72	240,617,712.26
金科·桃湖美镇	244,098,247.68	235,294,893.26
日照·金科集美景致	242,149,203.17	237,631,779.59
遂宁·集美嘉悦	239,870,072.12	135,356,232.44
信阳·金科集美五里	239,699,242.90	180,154,284.19
广汉·金科集美水岸	237,682,233.01	217,608,381.22
泰兴·金科集美雅苑	237,565,764.61	579,032,296.26
重庆铜梁·原乡溪岸	226,569,964.64	715,501,767.50
南宁·金科博雅	220,067,480.64	220,067,480.64
重庆垫江·集美牡丹湖天麓	212,981,994.93	168,963,549.62
山西·博翠天宸	211,255,131.94	728,471,993.09
其他汇总[注]	7,915,375,140.01	24,972,265,224.81
合 计	80,062,842,729.05	103,382,998,670.01

[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 63,677,889,717.60 元，主要为尚未交付结算的预收房款。

3) 合同负债主要为公司根据房地产销售合同收取的售房款。该售房款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%至 100%不等。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

## 28. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,112,895,956.83	870,178,611.10	1,057,157,614.04	925,916,953.89
离职后福利—设定提存计划	7,666,062.35	62,743,003.17	63,285,020.50	7,124,045.02
辞退福利	1,025,120.85	485,553.92	536,636.20	974,038.57
合 计	1,121,587,140.03	933,407,168.19	1,120,979,270.74	934,015,037.48

## (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	865,208,745.82	788,520,769.17	850,327,685.42	803,401,829.57
职工福利费	20,058,760.26	8,521,095.98	19,701,946.24	8,877,910.00
社会保险费	2,017,799.63	34,425,253.67	35,333,785.55	1,109,267.75
其中：医疗保险费	1,929,014.19	31,509,133.06	32,449,286.32	988,860.93
工伤保险费	74,528.08	2,293,410.53	2,257,643.00	110,295.61
生育保险费	14,257.36	622,710.08	626,856.23	10,111.21
住房公积金	9,284,887.91	38,372,313.42	41,632,212.57	6,024,988.76
工会经费和职工教育经费	60,275,201.21	339,178.86	14,161,984.26	46,452,395.81
短期利润分享计划[注]	156,050,562.00		96,000,000.00	60,050,562.00
小 计	1,112,895,956.83	870,178,611.10	1,057,157,614.04	925,916,953.89

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

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	7,576,636.16	60,530,645.81	61,068,757.89	7,038,524.08
失业保险费	89,426.19	2,212,357.36	2,216,262.61	85,520.94
小 计	7,666,062.35	62,743,003.17	63,285,020.50	7,124,045.02

## 29. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,480,182,578.83	1,696,528,488.64
城市维护建设税	68,794,304.52	60,028,500.87
教育费附加	31,737,864.17	26,440,394.55
地方教育附加	21,207,217.17	17,772,974.69
土地增值税	912,396,942.88	542,367,280.12
企业所得税	1,773,267,580.36	1,952,589,959.61
代扣代缴个人所得税	312,227,547.81	287,982,256.35
房产税	42,826,635.53	33,182,773.29
土地使用税	45,042,038.68	37,888,671.28
其他	35,705,553.19	21,806,817.85
合 计	4,723,388,263.14	4,676,588,117.25

## 30. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	4,120,762,375.00	2,058,352,616.01
应付股利	87,229,913.34	87,334,663.95
其他应付款	42,233,875,955.34	38,228,018,058.57
合 计	46,441,868,243.68	40,373,705,338.53

## (2) 应付利息

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,078,405,045.89	1,538,206,070.59
企业债券利息	329,554,439.02	90,856,645.58
短期借款应付利息	712,802,890.09	429,289,899.84
小 计	4,120,762,375.00	2,058,352,616.01

## 2) 大额已逾期未支付利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
百瑞信托有限责任公司	378,497,793.94	未按时偿还到期本金

借款单位	逾期金额	逾期原因
中国民生银行股份有限公司郑州分行	305,790,653.31	未按时偿还到期利息
中铁信托有限责任公司	232,100,017.85	未按时偿还到期利息
小 计	916,388,465.10	

## (3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	87,229,913.34	87,334,663.95
小 计	87,229,913.34	87,334,663.95

## (4) 其他应付款

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	3,777,298,646.19	4,809,484,900.96
保证金	1,165,833,656.76	1,569,571,381.63
应付股权转让款	118,873,324.44	251,786,713.50
应付暂收款[注 2]	18,050,981,189.88	16,617,100,276.00
代收代缴客户款	1,047,930,089.42	1,220,498,090.65
土地增值税清算准备金[注 3]	3,826,826,116.56	4,076,454,253.52
拆借款	7,738,040,312.88	5,732,340,181.30
政府纾困金	1,885,727,310.58	858,711,623.86
应付其他关联方往来款[注 4]	1,109,675,595.21	
其他	3,512,689,713.42	3,092,070,637.15
小 计	42,233,875,955.34	38,228,018,058.57

注：本期其他应付款中已逾期未偿还的负债本金总额为 3,933,416,093.24 元

[注 1] 主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

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

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

[注 4] 因本公司对佛山金科、济南金科骏耀已丧失控制权，故将本公司截至 2023 年 6 月 30 日应付其债务往来款余额列示为应付其他关联方往来款，具体原因详见本附注之六（三）2 合并范围减少之说明

## 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
济南金科西城房地产开发有限公司	2,306,823,525.80	项目未清算
佛山金科房地产开发有限公司	1,089,511,335.65	[注 4]
深圳平安创科投资管理有限公司	954,297,897.78	已逾期拆借款
大连弘坤实业有限公司	844,197,910.40	项目未清算
郑州新银科置业有限公司	826,456,089.99	项目未清算
小 计	6,021,286,759.62	

## 31. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款[注]	26,952,732,595.03	27,983,231,767.87
一年内到期的应付债券[注]	5,129,445,439.14	11,371,927,639.23
一年内到期的租赁负债	19,928,867.66	31,780,933.32
一年内到期的应计利息	356,704,356.08	573,490,219.75
合 计	32,458,811,257.91	39,960,430,560.17

[注] 本期已逾期未偿还借款本金为 1,830,435.36 万元

## 32. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	4,440,441,561.99	5,180,694,236.81
合 计	4,440,441,561.99	5,180,694,236.81

## 33. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款		1,792,010,000.00
质押借款	962,598,000.00	
抵押借款	275,000,000.00	1,355,799,595.12
抵押及保证借款	9,699,255,581.47	9,234,267,421.72
质押及保证借款	1,231,500,000.00	3,892,990,000.00
抵押及质押借款	1,910,160,000.00	240,000,000.00

项 目	期末数	期初数
抵押、质押及保证借款	3,903,870,220.00	2,565,390,000.00
合 计	17,982,383,801.47	19,080,457,016.84

## 34. 应付债券

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,276,494,520.55	2,286,648,589.64
超短期融资券	1,842,104,109.59	1,892,070,133.26
2019 年公司债券（公开发行）	647,857,984.78	644,762,636.77
2020 年公司债券（公开发行）	1,924,913,972.60	1,889,076,044.93
2021 年公司债券（公开发行）	4,161,245,446.52	3,948,342,310.27
2022 年公司债券（公开发行）	1,610,862,874.28	1,495,637,219.39
海外美元债	2,336,245,439.14	2,244,179,175.47
私募债（非公开发行）	243,200,000.00	243,200,000.00
减：一年内到期的应付债券	5,129,445,439.14	11,371,927,639.23
合 计	9,913,478,908.32	3,271,988,470.50

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1]	100.00	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	644,762,636.77		19,943,301.00
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 2]	100.00	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00	9,679,702.43		80,091.15
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2]	100.00	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00	400,000,000.00		13,117,239.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2+2 年	1,250,000,000.00	1,029,813,171.90		24,794,519.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2]	100.00	2020 年 5 月 28 日	3+2 年	450,000,000.00	449,583,170.60		12,893,111.00
2020 年度第一期中期票据[注 3]	100.00	2020 年 7 月 30 日	2+2 年	1,000,000,000.00	870,126,213.38		23,520,081.00
2020 年度第二期中期票据[注 3]	100.00	2020 年 8 月 25 日	2+2 年	1,000,000,000.00	916,859,318.34		24,457,316.00
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4]	100.00	2021 年 1 月 28 日	2+2 年	750,000,000.00	749,776,165.42		24,261,399.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4]	100.00	2021 年 3 月 4 日	2+2 年	2,200,000,000.00	2,199,229,807.47		72,026,047.00
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4]	100.00	2021 年 6 月 24 日	2+2 年	1,000,000,000.00	999,336,337.38		32,235,275.00
2021 年第一期中期票据[注 5]	100.00	2021 年 3 月 31 日	2+2 年	500,000,000.00	499,663,057.92		16,306,501.00
2021 年第三期超短期融资券[注 6]	100.00	2021 年 9 月 23 日	270 天	1,000,000,000.00	1,036,328,762.26		34,897,155.00
2021 年第四期超短期融资券[注 6]	100.00	2021 年 12 月 23 日	270 天	800,000,000.00	855,741,371.00		26,976,439.00
2021 美元债[注 7]	100.00	2021 年 5 月 28 日	3 年	2,075,385,000.00	2,244,179,175.47		87,367,180.15
2021 年私募债券 1 号	100.00	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2 年	500,000,000.00	243,200,000.00		12,421,856.46
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8]	100.00	2022 年 2 月 17 日	2+2 年	1,500,000,000.00	1,495,637,219.39		61,975,018.42
小 计				17,905,385,000.00	14,643,916,109.73		487,272,529.18

(续上表)

债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1]	3,095,348.01			647,857,984.78	
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 2]		2,297.57	9,682,000.00		
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2]	23,819,178.08			423,819,178.08	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2]	4,159,430.84			1,033,972,602.74	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2]	17,122,191.78	416,829.40		467,122,191.78	
2020 年度第一期中期票据[注 3]	-20,126,213.38			850,000,000.00	850,000,000.00
2020 年度第二期中期票据[注 3]	-16,859,318.34			900,000,000.00	900,000,000.00
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4]	46,882,191.78	223,834.58		796,882,191.78	
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4]	126,448,767.12	770,192.53		2,326,448,767.12	
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4]	38,145,205.48	432,944.76		1,037,914,487.62	
2021 年第一期中期票据[注 5]	26,494,520.55	336,942.08		526,494,520.55	
2021 年第三期超短期融资券[注 6]	5,775,347.33			1,042,104,109.59	
2021 年第四期超短期融资券[注 6]	-55,741,371.00			800,000,000.00	800,000,000.00
2021 美元债[注 7]		92,066,263.67		2,336,245,439.14	2,336,245,439.14
2021 年私募债券 1 号				243,200,000.00	243,200,000.00
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8]	114,082,191.78	1,143,463.11		1,610,862,874.28	

债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
小 计	313,297,470.03	95,392,767.70	9,682,000.00	15,042,924,347.46	5,129,445,439.14

[注 1] 经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称：H9 金科 03）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6%。本报告期内，根据《关于金科地产集团股份有限公司“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 1 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.00%计息）

[注 2] 经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（债券简称：H0 金科 01）为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%。本报告期内，债券本金及利息已完成兑付；品种二（债券简称：H0 金科 02）为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。本报告期内，根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.30%计息）

公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（债券简称：H0 金科 03）为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二（债券简称：H0 金科 04）为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%。本报告期内，根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，H0 金科 03 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 1 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.00%计息）。根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，H0 金科 04 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.60%计息）

[注 3] 本公司于 2020 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN704 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN705 号）项下的两期中期票据发行，其中公司于 2020 年 7 月 30 日发行了金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（债券简称：20 金科地产 MTN001），发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.58%；于 2020 年 8 月 25 日发行了金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据（债券简称：20 金科地产 MTN002）发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；报告期内，20 金科地产 MTN001、20 金科地产 MTN002 分别就展期方案召开了“金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2023 年第一次

持有人会议”、“金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2023 年第一次持有人会议”，截至本报告期末，“20 金科地产 MTN001”和“20 金科地产 MTN002”2023 年第一次持有人会议展期方案仍在表决过程中

[注 4] 经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中，公司于 2021 年 1 月 28 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 19 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（债券简称：H1 金科 01）为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 7.5 亿元，票面利率为 6.2%；品种二暂未发行。公司于 2021 年 3 月 4 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称：H1 金科 03）发行规模不超过 22 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.3%。公司于 2021 年 6 月 24 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第三期）（债券简称：H1 金科 04）发行规模不超过 10 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.3%

[注 5] 本公司于 2021 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN706 号）项下的首期中期票据发行，于 2021 年 3 月 31 日发行了金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（债券简称：21 金科地产 MTN001），发行规模为 5 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.3%。根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议的决议公告》，本期债券本金兑付期限调整为 2026 年 3 月 1 日。兑付日调整期间本期中期票据原有票面利率维持 6.30%不变

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

[注 7] 经国家发展与改革委员会许可，公司于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美元高等级债券，债券期限为 3 年期，票面利率 6.85%

[注 8] 经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中公司于 2022 年 2 月 17 日发行的 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 15 亿元（债券简称：H2 金科 01），债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 8%。根据《关于金科地产集团股份有限公司“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券剩余本金兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率

维持不变（按照 8.00%计算）

### 35. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	61,625,106.91	123,089,698.38
减：未确认融资费用	6,254,342.41	13,582,032.79
减：一年内到期的租赁负债	19,928,867.66	31,780,933.32
合 计	35,441,896.84	77,726,732.27

### 36. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
违约金/罚金/罚息	1,261,468,082.81	655,737,473.52	合同违约纠纷
合 计	1,261,468,082.81	655,737,473.52	

### 37. 递延收益

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	262,174,350.20		7,693,634.76	254,480,715.44	配套费等专项财政补贴
合 计	262,174,350.20		7,693,634.76	254,480,715.44	

#### (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	30,554,883.52			30,554,883.52	与收益相关
产业扶持发展 资金	160,068,468.41		3,529,137.50	156,539,330.91	与收益相关
配套费专项财 政补贴	71,550,998.27		4,164,497.26	67,386,501.01	与收益相关
小 计	262,174,350.20		7,693,634.76	254,480,715.44	

[注] 政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

### 38. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

其他[注]	1,446,996,207.36	
合 计	1,446,996,207.36	

[注] 因本公司对佛山金科、济南金科骏耀已丧失控制权，故将截至出表日前述公司累计经营亏损金额暂调整列报于其他非流动负债，具体原因详见本附注之六（三）2 合并范围减少之说明

### 39. 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

### 40. 资本公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	6,794,238,454.45	2,031,497.65		6,796,269,952.10
其他资本公积	118,368,751.97	6,381,785.18		124,750,537.15
合 计	6,912,607,206.42	8,413,282.83		6,921,020,489.25

#### (2) 其他说明

1) 本期股本溢价增加 2,031,497.65 元系少数股东权益性交易所致。

2) 本期其他资本公积增加系本公司的联营企业金科智慧服务完成库存股注销，公司按持股比例计算减少其他资本公积 217,535.92 元；本公司的联营企业重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）的其他股东方溢价增资稀释股权，导致银海租赁资本公积增加，公司按稀释后的持股比例计算享有增加其他资本公积 6,599,321.10 元。

### 41. 库存股

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

[注] 截至 2023 年 6 月 30 日，公司回购未注销库存股股数为 37,060,000 股，均被司法冻结

### 42. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益

不能重分类进损益的其他综合收益	-1,066,451,062.04	-475,740.98		
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-1,066,451,062.04	-475,740.98		
将重分类进损益的其他综合收益	2,643,943,290.17		7,720,419.81	
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	2,626,943,313.10		7,720,419.81	
权益法下可转损益的其他综合收益	16,999,977.07			
其他综合收益合计	1,577,492,228.13	-475,740.98	7,720,419.81	

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	-118,935.25	-356,805.73		-1,066,807,867.77
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-118,935.25	-356,805.73		-1,066,807,867.77
将重分类进损益的其他综合收益	-1,930,104.95	-5,071,470.12	-718,844.74	2,638,871,820.05
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	-1,930,104.95	-5,071,470.12	-718,844.74	2,621,871,842.98
权益法下可转损益的其他综合收益				16,999,977.07
其他综合收益合计	-2,049,040.20	-5,428,275.85	-718,844.74	1,572,063,952.28

## 43. 盈余公积

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

## 44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	-3,684,807,310.14	18,291,284,538.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减）		
调整后期初未分配利润	-3,684,807,310.14	18,291,284,538.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,939,746,596.38	-21,392,041,770.47
减：提取法定盈余公积		113,729,608.93
应付普通股股利		179,900,707.67

项 目	本期数	上年同期数
其他		290,419,762.02
期末未分配利润	-5,624,553,906.52	-3,684,807,310.14

## (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	25,995,597,424.98	22,478,788,377.23	31,068,464,447.01	29,219,112,874.06
其他业务收入	79,416,201.27	82,868,193.97	253,719,688.43	152,030,648.41
合 计	26,075,013,626.25	22,561,656,571.20	31,322,184,135.44	29,371,143,522.47

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	25,968,319,083.79	31,220,887,434.24
租金收入	106,694,542.46	101,296,701.20
合 计	26,075,013,626.25	31,322,184,135.44

## (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	25,525,668,476.25	22,093,813,179.78	28,183,750,694.51	26,949,426,102.13
生活服务			1,947,946,253.07	1,422,084,347.86
房地产建设	304,562,147.27	291,935,761.99	390,350,290.73	389,574,692.03
酒店经营	94,418,915.11	22,352,029.11	174,140,228.49	100,776,202.71
材料销售	70,947,886.35	70,687,406.35	372,276,980.21	357,251,529.33
合 计	25,995,597,424.98	22,478,788,377.23	31,068,464,447.01	29,219,112,874.06

## (3) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2023 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。

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 25,196,144,668.15 元。

## (5) 其他说明

## 2023 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	2,754,725,710.91	10.60
第二名	1,543,644,989.91	5.94
第三名	1,375,635,871.91	5.29
第四名	1,018,788,242.22	3.92
第五名	985,012,932.11	3.79
小 计	7,677,807,747.06	29.54

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	49,328,100.65	54,452,083.56
教育费附加	22,864,728.95	24,109,001.14
地方教育附加	14,512,764.16	16,226,581.75
土地增值税	376,134,988.02	250,907,227.58
印花税	13,798,674.03	14,161,291.58
房产税	30,477,706.37	24,556,067.25
土地使用税	12,125,978.60	9,102,667.57
其他	3,546,510.92	4,852,105.18
合 计	522,789,451.70	398,367,025.61

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	195,684,045.68	686,377,155.57
职工薪酬	323,663,684.88	362,097,344.87
其他	25,711,262.08	167,387,260.10
合 计	545,058,992.64	1,215,861,760.54

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	451,177,342.57	1,010,599,071.44

办公行政费用	51,945,214.14	132,001,307.85
固定资产折旧	37,680,274.70	39,207,381.29
其他	91,766,644.83	191,034,490.25
合 计	632,569,476.24	1,372,842,250.83

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	2,547,399.37	3,074,963.31
职工薪酬	3,796,699.56	19,521,504.28
合 计	6,344,098.93	22,596,467.59

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,100,419,621.89	796,706,167.31
减：利息收入[注]	131,063,179.36	201,749,709.83
汇兑损失	143,186,213.04	134,362,324.76
其他	4,470,835.18	20,318,913.06
合 计	1,117,013,490.75	749,637,695.30

[注]其中银行存款利息收入 3,302.48 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 7,466.71 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 2,337.13 万元

## 7. 其他收益

项 目	本期数[注]	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	4,164,497.26	8,689,246.49	4,164,497.26
财政补贴款	13,751,985.61	43,751,036.83	13,751,985.61
产业扶持发展资金	3,529,137.50	8,792,396.49	3,529,137.50
基础设施建设补贴		1,189,554.09	
其他	25,334,278.48	9,684,543.14	25,334,278.48
合 计	46,779,898.85	72,106,777.04	46,779,898.85

[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	381,565,591.40	-155,153,276.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-70,778,842.33	259,517,544.74
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
金融工具持有期间的投资收益	-700,251.65	8,271,241.18
债务重组收益	100,232,693.00	
合 计	410,319,190.42	123,440,681.17

## 9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融负债	-534,749,757.14	
按公允价值计量的投资性房地产[注]	-2,217,630.41	-3,533,117.50
合 计	-536,967,387.55	-3,533,117.50

[注]详见本财务报表附注五（一）13之说明

## 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	2,677,698.07	-28,089,594.36
合 计	2,677,698.07	-28,089,594.36

## 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-762,976,839.21	-182,410,877.84
合同资产减值损失	698,456.92	-251,522.30
合同取得成本减值损失	-192,349,295.55	
合 计	-954,627,677.84	-182,662,400.14

## 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	-487,500.99	-7,247,976.04	-487,500.99

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
合 计	-487,500.99	-7,247,976.04	-487,500.99

## 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	19,208,032.06	78,981,996.55	19,208,032.06
废旧物资处理收入	805,286.00	419,290.61	805,286.00
收购价款小于可辨认净资产公允价值份额	2,571,098.23	49,062,139.13	2,571,098.23
其他	7,890,301.32	6,811,990.57	7,890,301.32
合 计	30,474,717.61	135,275,416.86	30,474,717.61

## 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
违约损失	718,619,708.74		718,619,708.74
滞纳金及罚款支出	22,214,975.82	14,065,193.50	22,214,975.82
赔偿支出	7,255,779.87	26,907,715.57	7,255,779.87
非流动资产毁损报废损失	5,133,503.66	460,472.48	5,133,503.66
对外捐赠	129,476.00	8,600,550.00	129,476.00
其他	352,492.77	11,143,112.87	352,492.77
合 计	753,705,936.86	61,177,044.42	753,705,936.86

## 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	717,345,091.20	-151,595,612.75
递延所得税费用	-419,559,262.10	-343,952,876.32
合 计	297,785,829.10	-495,548,489.07

## (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	-1,065,955,453.50	-1,760,151,844.29

项 目	本期数	上年同期数
按母公司适用税率计算的所得税费用	-266,488,863.38	-440,037,961.07
子公司适用不同税率的影响	-15,083,007.57	-19,526,180.97
调整以前期间所得税的影响	-54,553,194.76	46,708,589.69
非应税收入的影响	-103,590,564.31	19,860,187.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	75,422,865.34	-82,562,882.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-71,813,582.28	-27,025,762.16
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	691,547,995.17	-2,474,911.12
其他	42,344,180.89	9,510,432.32
所得税费用	297,785,829.10	-495,548,489.07

#### 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	387,444,652.73	1,931,067,529.45
合作方经营往来款	16,900,593.80	211,809,336.40
单位资金往来	1,845,523,602.99	2,672,123,882.64
保证金	161,350,600.18	1,139,402,978.61
代收代缴款项	69,764,365.01	131,863,992.67
利息收入	32,511,315.71	105,662,662.44
财政补贴款	24,768,334.80	48,777,224.37
其他	57,895,278.27	273,092,171.32
合 计	2,596,158,743.49	6,513,799,777.90

#### 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	250,507,145.43	1,010,810,866.01

项 目	本期数	上年同期数
合作方经营往来款	397,466.23	629,197,965.62
单位资金往来	1,009,924,529.41	3,021,430,156.68
保证金	38,739,665.05	1,158,453,518.99
付现费用	704,893,137.59	1,872,706,039.69
代收代缴款项	96,419,459.29	873,756,649.70
其他	241,068,927.65	528,312,575.32
合 计	2,341,950,330.65	9,094,667,772.01

## 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]	140,149,125.94	274,780,132.53
合 计	140,149,125.94	274,780,132.53

[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
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	351,599,870.42	1,423,922,766.18
合 计	351,599,870.42	1,423,922,766.18

[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
员工持股计划二期终止收益		9,550,615.19
贷款保证金	2,250,000.00	300,000,000.00
合 计	2,250,000.00	309,550,615.19

## 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

项 目	本期数	上年同期数
融资费用		41,759,580.81
支付子公司少数股东减资款		3,234,000.00
购买子公司少数股权付款	22,773,764.58	355,739,110.82
附回售未终止确认股权转让款		93,357,225.00
支付租赁款	4,869,493.53	15,836,192.50
合 计	27,643,258.11	545,926,109.13

## 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	-1,363,741,282.60	-1,264,603,355.22
加: 资产减值准备	951,949,979.77	210,751,994.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	76,826,521.09	91,398,363.87
使用权资产折旧	11,468,245.59	38,258,692.57
无形资产摊销	11,084,555.65	10,924,145.93
长期待摊费用摊销	9,922,413.09	19,720,037.74
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)	487,500.99	7,247,976.04
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,133,503.66	460,472.48
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	536,967,387.55	3,533,117.50
财务费用(收益以“-”号填列)	1,243,605,834.93	796,706,167.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-410,319,190.42	-123,440,681.17
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-318,257,975.32	-501,548,369.72
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-103,343,143.48	-8,389,970.11
存货的减少(增加以“-”号填列)	13,262,682,389.13	15,296,198,201.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,186,186,711.42	740,851,333.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-13,171,477,016.59	-6,588,324,270.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-443,196,988.38	8,729,743,855.71

补充资料	本期数	上年同期数
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	8,199,792,630.33	19,961,920,315.20
减: 现金的期初余额	10,126,379,193.61	27,645,251,432.83
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	-1,926,586,563.28	-7,683,331,117.63

## (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	53,000,000.00
其中: 衡阳鼎衡	53,000,000.00
常德市鼎业房地产开发有限公司	
宁波金澜企业管理合伙企业(有限合伙)	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	193,149,125.94
其中: 衡阳鼎衡	145,898,626.96
常德市鼎业房地产开发有限公司	46,796,528.69
宁波金澜企业管理合伙企业(有限合伙)	453,970.29
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	140,149,125.94
取得子公司支付的现金净额	

[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	1.00
其中: 重庆金晨宇房地产开发有限公司	

项 目	本期数
重庆金悦宇房地产开发有限公司	
佛山金科	
重庆康慈房地产经纪有限公司	1.00
重庆璟程科技有限公司	
重庆万弘久企业管理有限公司	
贵州华胜永信置业有限公司	
济南金科西城房地产开发有限公司	
济南金科西城房地产开发有限公司	
济南金瑞房地产开发有限公司	
山西运恒房地产开发有限公司	
济南金科骏耀	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	351,599,870.42
其中：重庆金晨宇房地产开发有限公司	20,060.51
重庆金悦宇房地产开发有限公司	38,719,780.17
佛山金科	5,392,864.70
重庆康慈房地产经纪有限公司	
重庆璟程科技有限公司	
重庆万弘久企业管理有限公司	
贵州华胜永信置业有限公司	94,382,726.84
济南金科西城房地产开发有限公司	98,077,052.74
济南金科西城房地产开发有限公司	
济南金瑞房地产开发有限公司	11,378,338.89
山西运恒房地产开发有限公司	34,413,619.11
济南金科骏耀	69,215,427.46
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]	351,599,870.42
处置子公司收到的现金净额	1.00

[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	8,199,792,630.33	10,126,379,193.61
其中：库存现金	26,354.32	31,957.18
可随时用于支付的银行存款	8,199,766,276.01	10,126,347,236.43
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	8,199,792,630.33	10,126,379,193.61

注：公司在编制现金流量表时，对不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除，具体详见本财务报表附注五(一)1(2)之说明

## (四) 其他

## 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,838,172,899.38	司法冻结、保证金存款、质押
存货	49,826,775,128.47	抵押借款
固定资产	421,410,364.98	抵押借款
投资性房地产	11,075,399,834.99	抵押借款
长期股权投资	5,407,844,534.82	股权质押、股权冻结
其他权益工具投资	226,094,853.72	质押借款
其他非流动资产	50,076,500.00	股权冻结
合 计	68,845,774,116.36	

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

## 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	27,827.55	7.2258	201,076.31
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	7.2258	1,133,005,440.00

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
一年内到期的应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	7.2258	2,348,385,000.00

### 3. 政府补助

#### (1) 明细情况

##### 1) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
基础设施建设补贴	30,554,883.52			30,554,883.52	其他收益	[注 1]
产业扶持发展资金	160,068,468.41		3,529,137.50	156,539,330.91	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	71,550,998.27		4,164,497.26	67,386,501.01	其他收益	[注 3]
小 计	262,174,350.20		7,693,634.76	254,480,715.44		

[注 1]系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款

[注 2]系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金

[注 3]系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴

##### 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	13,751,985.61	其他收益	[注]
小 计	13,751,985.61		

[注]系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 21,445,620.37 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
衡阳鼎衡	2023 年 6 月 9 日	16,612.4298	100.00	股权受让
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	2023 年 6 月 9 日	12,019.984	100.00	股权受让
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	2023 年 3 月 13 日		100.00	股权受让

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
衡阳鼎衡	2023年6月9日	财产权交接日	0.54	-213.28
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	2023年6月9日	财产权交接日		525.54
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	2023年3月13日	财产权交接日		-157.59

注：详见财务报表附注十三(二)2之说明

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	衡阳鼎衡	常德鼎业	宁波金澜
合并成本			
现金	16,612.4298	12,019.984	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	24,960.2811	16,416.546	17,028.44
合并成本合计	41,572.7109	28,436.530	17,028.44
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	41,572.7109	28,436.530	17,285.55
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			-257.11

## 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	229,556.55	242,466.80
货币资金	19,314.91	19,314.91
应收账款	789.81	789.81
预付款项	40.60	40.60
其他应收款	77,623.99	77,623.99
存货	109,247.86	122,158.11
其他流动资产	19,290.41	19,290.41
固定资产	1.43	1.43
递延所得税资产	3,247.53	3,247.53
负债	142,261.76	142,261.76

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
应付账款	27,689.04	27,689.04
合同负债	88,955.55	88,955.55
应付职工薪酬	114.24	114.24
应交税费	530.89	530.89
其他应付款	15,210.38	15,210.38
其他流动负债	8,621.50	8,621.50
递延所得税负债	1,140.16	1,140.16
净资产	87,294.79	100,205.04
减：少数股东权益		
取得的净资产	87,294.79	100,205.04

## (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
衡阳鼎衡	24,960.2811	24,960.2811		参考交易价格	
常德鼎业	16,416.546	16,416.546		参考交易价格	
宁波金澜	17,028.44	17,028.44		参考交易价格	

## (二) 处置子公司

## 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆金晨宇房地产开发有限公司	17,230.00	51.00%	股权转让	2023年5月12日	控制权实际移交	-5,555.03
重庆金悦宇房地产开发有限公司	21,014.14	51.00%	股权转让	2023年5月12日	控制权实际移交	-1,701.16
重庆康慈房地产经纪有限公司	0.0001	100.00%	股权转让	2023年6月16日	控制权实际移交	0.0001
重庆璟程科技有限公司	0.0001	100.00%	股权转让	2023年6月19日	控制权实际移交	0.0001

(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
重庆金晨宇房地产开发有限公司						
重庆金悦宇房地产开发有限公司						
重庆康慈房地产经纪有限公司						
重庆璟程科技有限公司						

## (三) 其他原因的合并范围变动

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆渝弘佳企业管理有限公司[注]	新设子公司	2022年7月8日		100.00%
重庆金骏宸企业管理有限公司	新设子公司	2023年4月26日		100.00%
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	新设子公司	2023年4月27日		100.00%
重庆金钰辉企业管理有限公司	新设子公司	2023年4月27日		100.00%
重庆金如全企业管理有限公司	新设子公司	2023年1月30日		100.00%
句容科兴建筑工程有限公司[注]	新设子公司	2022年2月28日		100.00%
河南洛康企业管理咨询有限公司	新设子公司	2023年1月4日		100.00%
广州金泽信房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2021年4月15日		100.00%
重庆金骐鼎商贸有限公司	新设子公司	2023年1月4日		100.00%
重庆千园金物资有限公司	新设子公司	2023年1月4日		99.00%
重庆誉科建筑工程有限公司	新设子公司	2023年2月16日		100.00%

陕西启航瑞达房地产开发有限公司	新设子公司	2023 年 4 月 27 日		100.00%
陕西金誉宏港实业有限公司[注]	新设子公司	2022 年 5 月 17 日		100.00%
南宁环宇商务咨询有限公司	新设子公司	2023 年 5 月 15 日		100.00%
重庆康慈房地产经纪有限公司[注]	新设子公司	2022 年 8 月 4 日		100.00%
重庆璟程科技有限公司[注]	新设子公司	2022 年 12 月 13 日		100.00%
重庆金科新能源科技发展有限公司[注]	新设子公司	2021 年 3 月 4 日		100.00%

#### 1. 合并范围增加

[注]子公司在以前年度未开展实质生产经营活动

#### 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
佛山金科	[注 1]	2023 年 2 月 20 日	1,149,691,930.20	2,077,607.27
济南金科骏耀	[注 1]	2023 年 6 月 15 日	-795,930,558.53	13,838,299.63
重庆万弘久企业管理有限公司及其全资子公司（以下简称重庆万弘久）	[注 2]	2023 年 6 月 28 日	75,652,463.10	12,885,139.85
济南金科西城房地产开发有限公司及其全资子公司（以下简称济南金科西城）	[注 2]	2023 年 6 月 25 日	1,301,657,761.33	52,085,424.29
山西运恒房地产开发有限公司	[注 3]	2023 年 2 月 15 日	285,584,065.00	1,561,454.45
云南金祥房地产开发有限公司	注销	2023 年 3 月 29 日		
荆州金纬房地产开发有限公司	注销	2023 年 4 月 26 日		

[注 1] 因其未按时偿付债务，分别被债权人申请进入破产清算和破产重整阶段，相关法院已于 2023 年 6 月 30 日前裁定受理并指定第三方担任破产清算或重整管理人，该等子公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，本公司对其已实质丧失控制权，故未再将其纳入合并报表范围

[注 2] 根据相关补充约定，公司本期对重庆万弘久、济南金科西城丧失绝对控制权，转为共同控制

[注 3] 因子公司流动性危机持续影响，该合作项目公司的合作方要求行使对项目更多的管控权利，导致本公司无法再单方面主导控制该合作项目公司，故将其由原控股子公司转入联营企业核算及列报

## 七、在其他主体中的权益

### （一）在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
重庆金科	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路 161-197-2 号	房地产业	100.00		设立

#### 2. 重要的非全资子公司

本公司本期无重要的非全资子公司。

(二) 主要在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 主要在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆南锦联房地产开发有限公司（以下简称重庆南锦联）	2023年6月20日	70.00%	100.00%
重庆市金帛锦房地产开发有限公司（以下简称重庆金帛锦）	2023年1月17日	51.00%	100.00%
温州瑞乾置业有限公司及其子公司（以下简称温州瑞乾）	2023年5月26日	50.10%	100.00%

2. 主要交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	重庆南锦联	重庆金帛锦	温州瑞乾
购买成本/处置对价			
现金	26,040,680.00	147,461,695.23	199,600,000.00
购买成本/处置对价合计	26,040,680.00	147,461,695.23	199,600,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	36,919,862.95	138,333,061.84	200,041,225.40
差额	-10,879,182.95	9,128,633.39	-441,225.40
其中：调整资本公积	10,879,182.95	-9,128,633.39	441,225.40

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
金科智慧服务	重庆	重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”	物业管理	30.33		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数
	金科智慧服务
流动资产	6,912,676,918.95
非流动资产	1,695,325,795.28
资产合计	8,608,002,714.23
流动负债	2,778,111,263.37
非流动负债	258,622,148.11

负债合计	3,036,733,411.48
少数股东权益	96,509,716.42
归属于母公司所有者权益	5,474,759,586.36
按持股比例计算的净资产份额	1,664,203,513.17
调整事项	
商誉	1,025,975,364.04
金科智慧服务对公司计提的信用减值损失[注 1]	324,141,227.81
其他[注 2]	39,958,330.29
对联营企业权益投资的账面价值	3,054,278,435.31
营业收入	2,464,840,644.68
净利润	-216,083,718.15
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	-216,083,718.15
本期收到的来自联营企业的股利	

[注 1]根据 公司会计政策，将金科智慧服务对公司及其控股子公司计提的信用减值损失进行调整后，按照公司对金科智慧服务持股比例计算的影响金额

[注 2]系金科智慧服务回购未注销库存股之影响

### 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	7,824,058,497.86	7,678,840,950.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-127,535,318.12	-225,940,587.19
其他综合收益		-998,136.38
综合收益总额	-127,535,318.12	-226,938,723.57
联营企业		
投资账面价值合计	12,688,992,508.84	13,914,292,323.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	444,119,607.80	-401,978,888.05

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
其他综合收益		-1,027,002.68
综合收益总额	444,119,607.80	-403,005,890.73

## 4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## (四) 其他

截至 2023 年 6 月 30 日，公司持有的下列子公司的股权已用于质押：

公司名称	股权质押比例 (%)
遵义星聚房地产开发有限公司	100.00
遵义葳骏房地产开发有限公司	100.00
遵义金科房地产开发有限公司	100.00
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	99.1094
重庆中讯物业发展有限公司	100.00
重庆星坤房地产开发有限公司	99.00
重庆相龙实业发展有限公司	99.00
重庆市雅云房地产开发有限公司	80.00
重庆市金云凌房地产开发有限公司	65.00
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	100.00
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	99.284
重庆瑞磊企业管理有限公司	17.85
重庆茂烨盛商业管理有限公司	100.00
重庆金兆禧实业发展有限公司	100.00
重庆金兆锦实业发展有限公司	100.00
重庆金樾唐企业管理有限公司	17.85
重庆金科顺星房地产开发有限公司	100.00
重庆金科景绎房地产开发有限公司	100.00
重庆金科佳翰房地产开发有限公司	100.00
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	100.00
重庆金辰房地产开发有限公司	70.00

公司名称	股权质押比例 (%)
重庆金帛藏房地产开发有限公司	80.00
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	100.00
昭通金宸房地产开发有限公司	51.00
云南金顺美房地产开发有限公司	40.00
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	97.8895
宜宾金彦房地产开发有限公司	100.00
盐城百俊房地产开发有限公司	100.00
荥阳金科房地产开发有限公司	100.00
孝感金泽置业有限公司	100.00
襄阳科鹏置业有限公司	100.00
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	60.00
武胜金昱德房地产开发有限公司	100.00
温州金瑶置业有限公司	60.00
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	51.00
苏州悦泽房地产开发有限公司	67.0399
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	100.00
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	100.00
沈阳澳源房地产开发有限公司	100.00
射洪金科弘景房地产开发有限公司	100.00
韶关市金烁房地产开发有限公司	100.00
汕头金科房地产开发有限公司	99.644
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	51.00
陕西科健房地产开发有限公司	61.00
齐河金科产业发展有限公司	80.00
南阳金启盛世房地产开发有限公司	70.00
南阳金郡房地产开发有限公司	100.00
南京市兴翔房地产开发有限公司	30.00
南京常俊房地产开发有限公司	70.2257
南昌金坚房地产开发有限公司	100.00

公司名称	股权质押比例 (%)
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	99.00
泸州金泓房地产开发有限公司	100.00
江阴科宸房地产开发有限公司	51.00
济南俊通房地产开发有限公司	70.00
化州市金瀚房地产开发有限公司	100.00
湖南金科房地产开发有限公司	60.00
河南远威置业有限公司	50.10
河南国丰园置业有限公司	100.00
合肥金科百俊房地产开发有限公司	99.5842
贵州金科新光房地产开发有限公司	100.00
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	51.00
广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	100.00
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	100.00
阜阳金骏房地产开发有限公司	97.8604
阜阳百俊房地产开发有限公司	51.00
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	100.00
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	100.00
德州金齐产业园开发有限公司	80.00
达州金科房地产开发有限公司	62.00
成都金昱诚房地产开发有限公司	95.00
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	99.3797
常州梁悦置业有限公司	51.00
常德市宏韵房地产开发有限公司	51.00
安顺金科澳维房地产开发有限公司	60.00
安康景宜置业有限公司	90.00
桂林真龙房地产开发有限公司	60.00
遵义宸梁房地产有限公司	100.00
重庆中峰房地产开发有限公司	51.00
重庆恒春置业有限公司	100.00

公司名称	股权质押比例 (%)
宜昌金宏房地产开发有限公司	98.00
贵港市碧亭房地产开发有限公司	99.00
内江金科弘景房地产开发有限公司	99.0867
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	97.6198
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	100.00
金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	100.00
江西中农房投资置业有限公司	66.00
合肥金骏美合房地产开发有限公司	100.00
武汉军泰置业有限公司	51.00
天津金科津耀置业有限公司	99.7766
天津滨奥置业有限公司	70.00
苏州协竣房地产开发有限公司	77.0297
上海金科文化旅游发展集团有限公司	100.00
宁波乾园企业咨询有限公司	51.00
成都金越晟房地产开发有限公司	70.00

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### （1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的

风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

#### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

#### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表五(一)2、五(一)3、五(一)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 2023 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 18.92%（2022 年 12 月 31 日：21.14%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

#### (二) 流动性风险

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

公司出现公开债务违约，爆发流动性风险，截至 2023 年 6 月 30 日，本公司持有的金融机构借款和非金融机构借款到期未偿付本金共计 285.91 亿元，公司针对流动性风险的解决方案详见本财务报表附注二（二）之说明。

#### 金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	5,572,111.08	5,977,685.60	3,805,413.61	1,639,576.31	532,695.68
交易性金融负债	232,788.93	232,788.93			232,788.93
应付票据	916.44	916.44	916.44		
应付账款	2,971,511.55	2,971,511.55	2,971,511.55		
其他应付款	4,223,387.60	4,247,507.65	4,046,187.63	201,320.02	
应付债券	1,567,754.21	1,745,652.09	564,989.62	1,005,533.58	175,128.89
租赁负债	5,537.08	6,162.51	1,992.89	4,169.62	
小 计	14,574,006.89	15,182,224.77	11,391,011.74	2,850,599.53	940,613.50

（续上表）

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	5,646,696.32	6,027,862.62	3,555,050.76	1,927,188.94	545,622.92
交易性金融负债	179,313.95	179,313.95			179,313.95
应付票据	15,745.39	15,745.39	15,745.39		
应付账款	3,119,913.31	3,119,913.31	3,119,913.31		
其他应付款	3,822,801.81	3,853,901.52	3,776,169.48	77,732.04	
应付债券	1,510,679.59	1,723,859.39	427,703.37	822,364.64	473,791.38
租赁负债	10,950.77	12,308.97	3,178.09	9,130.88	
小 计	14,306,101.14	14,932,905.15	10,897,760.40	2,836,416.50	1,198,728.25

#### （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2023年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,916,236.50万元（2022年12月31日：人民币3,075,130.88万元），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	988,417.88		954,091,162.86	955,079,580.74
2. 其他非流动金融资产			12,000,000.00	12,000,000.00
3. 投资性房地产		13,570,572,266.53		13,570,572,266.53
持续以公允价值计量的资产总额	988,417.88	13,570,572,266.53	966,091,162.86	14,537,651,847.27
4. 交易性金融负债				
(1) 交易性金融负债				
衍生金融负债	2,327,889,262.82			2,327,889,262.82
持续以公允价值计量的负债总额	2,327,889,262.82			2,327,889,262.82

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

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

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

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

对于计量日不能取得活跃市场上未经调整的报价的其他权益工具投资，其公允价值的确定，采用资产基础法、市场法估计确定其公允价值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称金科控股)	重庆市涪陵新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
重庆财聚投资有限公司(以下简称财聚投资)	重庆市渝北区龙溪街道佳园路 2 号康田凯旋国际 1 幢 1-4	一般项目: 利用自有资金从事项目投资; 利用自有资金从事房地产及建筑业投资; 投资咨询; 融资信息咨询
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 2]
重庆财聚投资有限公司(以下简称财聚投资)	190,427.8729			[注 2]
广东弘敏企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘敏)	1,000			[注 1]
红星家具集团有限公司(以下简称红星家具集团)	10,000			[注 2]

[注 1] 报告期内，上海金融法院就关于申请执行人五矿国际信托有限公司与被执行人公司股东广东弘敏等执行案件，对被执行人广东弘敏所持有的金科股份 480,581,582 股股票进行处置，并分为三笔 159,094,477 股、162,392,627 股及 159,094,478 股在“京东网”(www.jd.com)上进行公开网络司法拍卖。截至报告期末，上述股份已全部完成司法拍卖并完成过户，广东弘敏不再持有公司股份。

[注 2] 截至 2023 年 6 月 30 日，金科控股的控股子公司财聚投资通过二级市场以集中竞价交易方式累计增持公司股份 21,679,100 股，占公司总股本的 0.41%。至此，金科控股、黄红云、财聚投资、红星家

具集团分别持有公司 4.55%、8.78%、0.41%、0.09%的股份，黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 737,896,772 股，占公司总股本的 13.8190%

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
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
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	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
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
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	合营企业
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
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
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	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
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
重庆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
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	合营企业
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
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
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
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
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
贵州华胜永信置业有限公司（以下简称贵州华胜永信）	合营企业
重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	合营企业
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
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
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	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
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业

重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	合营企业
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
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
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	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
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
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
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
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
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
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
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
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
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
重庆天汇通科技有限公司（以下简称重庆天汇通）	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
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	合营企业
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	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
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	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
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	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
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

河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
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
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
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
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）	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
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
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
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
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	合营企业
重庆万弘久企业管理有限公司（以下简称重庆万弘久）	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
济南金瑞房地产开发有限公司（以下简称济南金瑞）	合营企业
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
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
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	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
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
大连金科九里房地产开发有限公司（以下简称大连金科九里）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
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
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系合营企业金科置信之全资子公司
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

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
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
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
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
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
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）	系合营企业金科置信之控股子公司
长沙金科景朝置业有限公司（以下简称长沙景朝）	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
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	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
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	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
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
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
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
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
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
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	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
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）	联营企业
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编钟）	联营企业
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景炎帝）	联营企业
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
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）	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
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

广西森泰房地产投资有限公司（以下简称广西森泰）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	联营企业
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	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
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	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
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）	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
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
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
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
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
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
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
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	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
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
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
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
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
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
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
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	联营企业
重庆金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
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

海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
泰安金旻房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	联营企业
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	联营企业
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
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
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
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
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
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
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
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
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
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	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
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
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
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
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
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
上饶兆东置业有限公司（以下简称上饶兆东）	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
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
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州市梁逸置业有限公司之全资子公司
金华未来置业有限公司（以下简称金华未来）	系联营企业杭州诺泓之控股子公司
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
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京之控股子公司

温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨昕之全资子公司
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
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
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
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
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旻之全资子公司
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
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
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
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿智能电梯）	金科智慧服务之控制子公司
旭哲（重庆）物业管理有限公司（以下简称旭哲重庆物业）	金科智慧服务之控制子公司
重庆天智慧启科技有限公司（以下简称天智慧启）	金科智慧服务之控制子公司
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司（以下简称重庆天汇宝）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金博思教育科技有限公司（以下简称重庆金博思教育）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金螳螂广告有限公司（以下简称重庆金螳螂）	金科智慧服务之控制子公司
重庆天构建筑设计咨询有限公司（以下简称天构建筑咨询）	金科智慧服务之控制子公司
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安服务）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金庆智慧生活服务有限公司（以下简称金庆智慧生活）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金令智能设备有限公司（以下简称金令智能）	金科智慧服务之控制子公司
重庆金博思乐方托育服务有限公司（以下简称金博思乐方托育）	金科智慧服务之控制子公司
重庆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称重庆韵涵）	金科智慧服务之控制子公司
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司（以下简称杭州科睿瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆都科圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司（以下简称永川科茂瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐农文旅有限责任公司（以下简称重庆金颐农）	金科智慧服务之全资子公司
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司（以下简称贵阳科金瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆科华圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司（以下简称成都科晶瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司（以下简称开州臻科酒店）	金科智慧服务之全资子公司

重庆金瓯餐饮有限公司（以下简称金瓯餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科金辰酒店管理有限公司（以下简称金科金辰酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科新商业管理有限公司（以下简称金科新商业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆迪芬艺汇供应链管理有限公司（以下简称重庆迪芬艺汇）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科良品食品有限公司（以下简称金科良品食品）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司（以下简称金鸿通建筑）	金科智慧服务之全资子公司
重庆腾界商贸有限公司南宁分公司（以下简称重庆腾界商贸）	金科智慧服务之全资子公司
金易房企业管理有限公司（以下简称金易房企管）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科俊友物业管理有限公司（以下简称重庆金科俊友）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科振酒店管理有限公司（以下简称科振酒店）	金科智慧服务之全资子公司
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司（以下简称绵阳金科鑫远）	金科智慧服务之全资子公司
河南金科智慧城市服务有限公司（以下简称河南金科智慧）	金科智慧服务之全资子公司
重庆悦亿仁人力资源服务有限公司（以下简称悦亿仁人力）	金科智慧服务之全资子公司
重庆康程国际旅行社有限公司（以下简称重庆康程国际）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司（以下简称金晓心悦餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
无锡科博酒店管理有限公司（以下简称无锡科博酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金菲企业服务有限公司（以下简称金菲企业服务）	金科智慧服务之全资子公司
金悦未来生活服务有限公司（以下简称金悦未来）	金科智慧服务之全资子公司
湖南金科物业服务有限公司（以下简称湖南金科物业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称重庆新起点装饰）	金科智慧服务之全资子公司
重庆昊生金商务信息咨询有限公司（以下简称重庆昊生金商务）	金科智慧服务之全资子公司
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 1]
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 1]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 1]
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司（以下简称绵阳瑞豪）	[注 2]
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	[注 2]
成都业昌企业管理咨询有限公司（以下简称成都业昌）	[注 2]
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	[注 2]
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）	[注 2]
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	[注 2]

重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	[注 2]
天津臻墨利房地产开发有限公司（以下简称天津臻墨利）	[注 2]
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	[注 3]
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	[注 3]
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业[注 4]
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	[注 5]
宁波金澜企业管理合伙企业（以下简称宁波金澜）	[注 5]
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	[注 6]
北京壹途因私出入境服务有限公司（以下简称北京壹途）	[注 6]
仁怀市城科物业服务有限公司（以下简称仁怀物业）	[注 6]
南京美好艾佳家居用品有限公司（以下简称南京美好艾佳）	[注 6]
湖南白泽物业管理有限公司（以下简称湖南白泽）	[注 6]
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）	[注 7]
重庆杰夫童乐文化传播有限公司（以下简称杰夫乐童）	[注 7]
重庆杰夫智达文化传播有限公司（以下简称杰夫智达）	[注 7]
重庆杰夫乐淘文化传播有限公司（以下简称杰夫乐淘）	[注 7]
重庆杰夫色彩文化传播有限公司（以下简称杰夫色彩）	[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）	[注 7]
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	[注 8]
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	[注 8]
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	[注 8]
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	[注 8]
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	[注 8]
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	[注 8]
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	[注 8]
新郑市鸿泽房地产开发有限公司（以下简称新郑市鸿泽）	[注 8]
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	[注 9]
重庆基泰房地产开发有限公司（以下简称重庆基泰）	[注 9]
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	[注 9]
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	[注 9]

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 9]
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	[注 10]
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	[注 10]

[注 1]系黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司

[注 2]原系公司之联营企业，2023 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 3]原系公司之合营企业，2023 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 4]公司监事会主席刘忠海任该公司董事

[注 5]原系公司之联营企业，2023 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

[注 6]系金科智慧服务之联、合营企业，因 2022 年 12 月 6 日金科智慧服务不再纳入公司合并范围，相应的金科智慧服务之联、合营企业不再作为公司关联方

[注 7]原系公司联营企业金科杰夫之全资子公司，2022 年公司处置金科杰夫的全部股权后不再将其子公司纳入关联方

[注 8]原系公司之联营企业，2022 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 9]原系公司之合营企业，2022 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 10]原系公司之联营企业，2022 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 1]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 1]
贵阳爱凯星置业有限公司（以下简称贵阳爱凯星）	[注 1]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
云南爱聚购科技有限公司（以下简称云南爱聚购）	[注 1]
凯乾嘉（云南）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉（云南））	[注 1]
温州爱琴海商业管理有限公司（以下简称温州爱琴海）	[注 1]
上海黄浦红星小额贷款有限公司（以下简称上海黄浦红星）	[注 1]
凯乾嘉（浙江）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉（浙江））	[注 1]
海宁爱琴海商业管理有限公司（以下简称海宁爱琴海）	[注 1]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 1]
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙博览家居）	[注 1]
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司（以下简称美凯龙商业管理）	[注 1]
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙国际家居）	[注 1]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
唐山爱琴海商业管理有限公司（以下简称唐山爱琴海）	[注 1]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 1]
大理星凯商业管理有限公司（以下简称大理星凯商业）	[注 1]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 1]
昆明星凯爱琴海商业管理有限公司（以下简称昆明星凯爱琴海）	[注 1]
红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称红星美凯龙控股）	[注 1]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 2]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 2]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 2]
重庆市中科控股有限公司（以下简称重庆中科控股）	[注 2]
重庆华邦融汇商业保理有限公司（以下简称华邦融汇）	[注 3]
天津金福顺企业管理合伙企业（以下简称天津金福顺）	[注 4]
重庆大地生态环境科技集团股份有限公司（以下简称重庆大地园林）	[注 5]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设）	[注 5]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 5]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	黄红云控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	黄红云控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	黄红云控制的公司
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	公司监事会主席刘忠海任该公司董事
刘忠海	公司监事会主席
杨程钧	公司董事、总裁
黄斯诗	公司实际控制人之直系亲属
黄帅钧	公司实际控制人之直系亲属
黄中强	公司副总裁
俞跃临	公司前副董事长王洪飞之配偶
方明富	公司前副总裁
罗利成	公司联席总裁
陈星宏	公司职工董事
季小林	公司监事梁忠太之配偶

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
韩竑	公司前职工监事韩翀之兄弟姐妹
韩雪梅	公司前职工监事韩翀之兄弟姐妹
梁忠太	公司监事
周达	公司董事长
王伟	公司联席总裁
张强	公司副总裁、董事会秘书
李菊娥	公司联席总裁王伟之配偶
济南金科骏耀	[注 6]
佛山金科	[注 6]

[注 1] 系主要股东红星家具集团的实际控制人或其直系亲属所控制的公司

[注 2] 系黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 3] 公司监事会主席刘忠海先生担任华邦融汇母公司的独立董事

[注 4] 系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 5] 原系黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 6] 原系公司之并表子公司，其相关经营活动的决策权已移交给第三方管理人，公司对其已实质丧失控制权，故将其作为关联方披露

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 明细情况

##### 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科智慧服务	接收劳务	28,596,633.65	
金科新商业	接收劳务	611,135.48	
重庆迪芬艺汇	接收劳务	35,047.78	
天智慧启	购买商品	7,620,131.03	
金科良品食品	接收劳务	5,901.08	
上海爱琴海	接收劳务	3,091,981.08	
金鸿通建筑	接收劳务	5,849,864.22	
重庆天汇宝	接收劳务	6,770,056.08	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆腾界商贸	接收劳务	324,868.39	
重庆金博思教育	接收劳务	167,870.05	
重庆金螳螂	接收劳务	494,582.74	
金易房企管	接收劳务	21,045,742.00	
重庆金科俊友	接收劳务	137,796.70	
科振酒店	接收劳务	2,940.49	
天构建筑咨询	接收劳务	129,370.54	
威震保安服务	接收劳务	783,213.10	
绵阳金科鑫远	接收劳务	270,913.83	
金庆智慧生活	接收劳务	21,904.12	
河南金科智慧	接收劳务	530,568.45	
金令智能	接收劳务	1,445,894.91	
金科金辰酒店	接收劳务	6,989,156.64	
金瓴餐饮	接收劳务	745,321.21	
金宸智慧物业	接收劳务		4,294,732.46
中科集团	接收劳务		3,071,642.88
天洁仁和劳务	接收劳务		2,029,350.71
吉安金颂	接收劳务		1,276,000.00
北京壹途	接收劳务		783,018.87
安徽科建物业	接收劳务		443,418.40
重庆天汇通	接收劳务		240,679.37
重庆肃品	接收劳务		39,689.06
小 计		85,670,893.57	12,178,531.75

## 2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科金辰酒店	提供劳务	94,912.72	
重庆康程国际	提供劳务	90,630.19	
金科智慧服务	提供劳务	1,109.43	
金晓心悦餐饮	提供劳务	12,439.95	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科杰夫	提供劳务	23,163.45	27,987.77
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	11,251,588.41	14,871,486.70
盈泰博远	提供劳务	664,805.68	1,279,568.37
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	1,644,057.23	4,106,963.93
重庆润田	提供劳务	2,152,715.12	2,782,013.46
云南金嘉	出售商品、提供劳务	236,952.05	8,987,209.77
金上百世	出售商品、提供劳务	2,608,468.39	1,157,840.39
千上置业	出售商品、提供劳务	1,632,588.80	8,738,472.53
郑州新银科	出售商品、提供劳务	798,805.98	7,848,320.36
重庆金美圆	提供劳务	6,849,435.28	3,161,299.02
重庆金宇洋	提供劳务	1,604,939.00	18,030,145.56
广西汇贤	出售商品、提供劳务	7,651,244.33	877,427.41
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	2,514,411.36	1,549,530.33
重庆美宸	出售商品、提供劳务	4,433,622.71	7,452,192.31
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	859,022.88	4,619,530.25
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	1,622,347.51	5,949,741.64
常德鼎业	出售商品、提供劳务	1,531,132.12	13,377,185.52
重庆科世金	出售商品、提供劳务	22,769,798.77	17,638,235.20
大连润誉	出售商品、提供劳务	1,715,963.30	10,779,362.37
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	1,277,006.34	13,308,918.98
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	21,900,605.59	22,162,845.17
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	23,893,288.89	7,525,362.92
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	7,017,004.93	53,096,839.33
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	5,004,638.96	9,271,776.68
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	520,740.27	2,204,862.18
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	18,634,089.73	9,592,458.90
大连金科九里	出售商品、提供劳务	2,967,892.42	3,084,769.28
南昌金骏	出售商品、提供劳务	5,283,309.51	5,185,669.69
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	7,824,870.43	8,603,870.13

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连弘坤	出售商品、提供劳务	639,543.33	9,039,132.07
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	1,155,746.88	664,902.26
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	4,547,870.38	3,465,718.27
张家港东峻	出售商品、提供劳务	6,152,750.77	395,506.42
衡阳鼎衡	出售商品		1,251,148.17
广州景誉	出售商品、提供劳务	7,121,030.86	5,285,011.03
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	3,121,374.53	3,898,460.45
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	706,603.60	3,580,298.38
九江华地	出售商品、提供劳务	316,914.40	3,466,195.55
大连丰茂	出售商品、提供劳务	323,994.85	3,183,228.40
上饶科颂	出售商品、提供劳务	18,000.57	664,719.00
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	518,253.25	4,037,253.72
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	722,736.24	5,501,592.00
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务	419,184.39	222,534.55
常州天宸	出售商品、提供劳务	1,016,097.40	177,536.32
海门港华	出售商品、提供劳务	109,653.51	1,805,379.12
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	8,038,585.44	6,596,156.28
玉林龙河	出售商品、提供劳务	2,794,874.82	4,449,527.57
湖南景朝	出售商品、提供劳务	9,714.30	2,302,370.28
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	290,048.85	1,803,230.04
长沙景科	出售商品、提供劳务	93,604.22	3,093,006.54
山西运恒	出售商品	39,150.44	
大连金恒耀辉	提供劳务	158,429.28	2,198,305.99
宜都交投金纬	提供劳务		1,328,311.67
佛山金科	提供劳务	94,339.62	
沈阳富禹天下	提供劳务	42,924.53	
大连金坤	提供劳务	87,264.15	334,722.42
沈阳骏宇	提供劳务	12,264.16	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
泰安金旸华	提供劳务	678,574.72	1,615,455.39
新密首利	出售商品、提供劳务	88,679.25	12,230,911.77
重庆景焕金	提供劳务	274,944.57	5,932,983.91
重庆金美碧	提供劳务	300,000.00	729,217.26
重庆蓝波湾	提供劳务	730,876.78	702,524.07
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	7,835,738.04	10,133,715.43
温州荣耀	出售商品、提供劳务	356,603.77	5,693,666.97
杭州德信	提供劳务	5,564,366.95	13,758,953.41
温州凯壹	出售商品、提供劳务	2,563,113.21	6,349,808.01
漯河市鸿耀	提供劳务	296,864.45	147,630.21
重庆品锦悦	提供劳务	2,764,030.13	1,635,537.07
重庆金碧辉	提供劳务	162,059.00	
重庆碧金辉	提供劳务	326,998.45	226,546.03
重庆金煜辉	提供劳务	402,288.11	966,267.72
贵州昌萨	出售商品、提供劳务	283,018.86	615,350.73
雅安圣域	出售商品、提供劳务	67,147.59	3,378,577.81
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	373,584.91	14,618,281.07
周口碧天	提供劳务	344,326.54	3,807,428.57
洛阳都利	提供劳务	467,246.55	
南阳金耀恒都	提供劳务	674,008.30	
孝感宸辉	提供劳务	219,339.62	400,310.40
天构建筑咨询	提供劳务	1,923.69	
金博思乐方托育	提供劳务	7,895.04	
上海红星停车	提供劳务	1,031,716.90	999,999.99
昆明红星太平洋	提供劳务	2,023,945.62	2,023,945.62
宁波龙红	提供劳务	1,070,730.24	1,070,730.24
上海爱琴海	提供劳务	1,006.42	
俞跃临	出售商品	3,386,878.90	
李菊娥	出售商品	620,010.09	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杨程钧	出售商品		1,126,695.41
佛山金集	出售商品、提供劳务		29,159,545.40
福建希尔顿	出售商品、提供劳务		28,319,658.32
重庆基泰	出售商品、提供劳务		22,619,987.15
吉安金颂	出售商品、提供劳务		21,532,808.90
广西元善	出售商品、提供劳务		18,046,459.13
上海珑竣	出售商品、提供劳务		8,499,784.70
海安市百俊	出售商品、提供劳务		5,246,900.49
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务		5,037,797.21
合肥昌恩	出售商品		4,507,676.46
北京壹途	提供劳务		3,931,086.22
中建锦伦	出售商品、提供劳务		3,385,641.89
龙里天宸	出售商品、提供劳务		2,534,868.81
宿迁梁悦置业	提供劳务		1,806,304.96
苏州正诺	出售商品、提供劳务		2,509,508.90
雅安金宏	出售商品、提供劳务		2,326,701.74
合肥德源	出售商品、提供劳务		2,312,156.15
苏州平泰	提供劳务		2,139,181.91
南京金俊	出售商品、提供劳务		2,052,657.62
广西盛灿	出售商品、提供劳务		2,037,548.17
南阳金耀恒都	提供劳务		1,911,621.75
重庆金江联	出售商品、提供劳务		1,751,116.69
天津阳光城金科	提供劳务		1,814,862.45
徐州美城	出售商品、提供劳务		1,652,545.14
吉安金晨	出售商品、提供劳务		1,638,502.61
邯郸梁瑞	提供劳务		1,612,853.43
成都辰攀	提供劳务		1,482,499.63
温州景容	出售商品、提供劳务		1,464,364.67
玉溪彰泰	出售商品、提供劳务		1,437,762.74

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
青岛恒美	提供劳务		1,336,792.93
重庆美城	提供劳务		1,370,444.49
安阳昌建	提供劳务		1,328,610.38
金科骏志	出售商品、提供劳务		1,325,899.32
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务		1,228,113.92
南京裕鸿	提供劳务		1,214,240.37
仁怀物业	提供劳务		1,210,032.14
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务		1,201,195.47
聊城荣舜	出售商品、提供劳务		1,160,847.42
襄阳金纶	出售商品、提供劳务		965,236.18
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
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
合肥碧合	出售商品、提供劳务		876,177.06
国控蓝城	提供劳务		802,994.27
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务		766,579.24
苏州骁竣	出售商品、提供劳务		744,905.62
重庆金嘉海	提供劳务		355,409.89
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
安庆金世祥	出售商品、提供劳务		430,484.54
沈阳骏瀚	提供劳务		383,481.22
重庆西联锦	提供劳务		370,334.11
广西元嘉	提供劳务		342,844.73
遂宁川达	提供劳务		330,176.07

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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
西部消费	提供劳务		249,905.67
信阳金绍	提供劳务		246,217.04
重庆金俊瑞	提供劳务		223,983.16
太仓卓润	提供劳务		209,493.45
常州金科	提供劳务		176,563.21
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
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务		138,483.56
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
鑫海汇置业	提供劳务		108,039.24
云南嘉逊	提供劳务		91,878.82
重庆天汇通	提供劳务		91,471.70
重庆金永禾	提供劳务		51,952.73
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
重庆中科控股	提供劳务		27,358.49
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
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
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

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
科易小贷	提供劳务		18,098.10
金科商业保理	提供劳务		16,316.98
重庆大地园林	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
云南金宏雅	提供劳务		8,893.09
武汉市藩秀	提供劳务		1,876.21
金科金融保理	提供劳务		1,147.18
茂名金骁	出售商品		1,099.13
美凯龙国际家居	提供劳务		943.40
金科控股	提供劳务		558.51
重庆美科	提供劳务		91,010.89
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务		13,492,280.77
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务		20,600,571.37
重庆碧嘉逸	提供劳务		423,792.17
岳阳鼎岳	提供劳务		325,804.69
临泉嘉润	出售商品、提供劳务		13,412,780.66
华容碧城	提供劳务		405,135.52
徐州美科	出售商品		86,956.64
巩义碧欣置业	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
小 计		238,556,473.20	689,120,649.45

## 2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
科振酒店	房屋	2,287,813.32	
无锡科博酒店	房屋	806,376.60	

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
金科智慧服务	房屋	319,038.16	
金贝贝教育	房屋		550.46
杰夫乐童	房屋		571.43
杰夫智达	房屋		275.22
杰夫乐淘	房屋		550.46
杰夫色彩	房屋		550.46
杰夫世界城	房屋		571.43
小 计		3,413,228.08	3,069.46

### 3. 关联担保情况

#### 1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保 起始日	借款 到期日	担保是否已 经履行完毕
长沙航开[注]	8,232.00	2021年8月12日	2024年8月26日	否
长沙航开[注]	10,600.33	2022年9月7日	2025年8月23日	否
长沙航开[注]	13,965.00	2022年11月18日	2025年12月21日	否
银海租赁	20,570.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否
大连弘坤	70,000.00	2019年5月14日	2023年11月30日	否
茂名金骁[注]	8,884.30	2022年10月26日	2024年10月28日	否
重庆金悦汇	6,525.00	2022年12月30日	2024年4月30日	否
重庆金南盛唐	880.00	2023年6月9日	2024年12月18日	否
巩义金耀百世	5,803.21	2020年6月10日	2025年6月11日	否
沈阳梁铭[注]	9,899.40	2020年6月30日	2023年6月17日	否
重庆科世金	4,336.53	2020年6月18日	2024年8月28日	否
重庆美宸	9,765.43	2023年6月29日	2024年6月20日	否
宜都交投金纬	3,555.00	2023年5月26日	2024年12月17日	否
宿迁市通金弘[注]	2,976.00	2022年12月27日	2024年9月21日	否
苏州骁竣	19,608.60	2020年7月30日	2023年6月25日	否
襄阳金纶[注]	9,400.00	2020年8月29日	2023年7月29日	否
襄阳金纶[注]	8,990.00	2020年9月15日	2023年8月20日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保 起始日	借款 到期日	担保是否已 履行完毕
杭州德信	23,564.00	2023年6月27日	2025年2月28日	否
苏州正诺[注]	5,384.80	2020年8月30日	2023年8月18日	否
合肥德源	24,419.29	2020年8月21日	2024年8月12日	否
沈阳骏瀚	10,000.00	2020年9月18日	2025年3月10日	否
重庆中梁永昇	1,122.73	2020年9月28日	2023年9月29日	否
南昌金骏	6,017.20	2020年10月9日	2023年10月13日	否
苏州卓竣	18,130.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否
南京金俊	23,417.00	2022年11月14日	2024年11月3日	否
南宁晴洲	10,230.00	2020年11月27日	2023年11月17日	否
张家港东峻	12,045.00	2020年11月16日	2025年3月21日	否
温州荣耀	3,840.00	2020年11月23日	2023年11月19日	否
武汉业硕[注]	8,728.17	2020年12月18日	2023年12月17日	否
重庆金美圆[注]	3,366.00	2022年9月28日	2023年9月22日	否
重庆金煜辉	4,054.93	2020年1月19日	2023年1月15日	否
重庆金煜辉	6,948.50	2021年4月3日	2022年5月14日	否
重庆金煜辉	5,968.43	2021年7月7日	2024年7月26日	否
长沙景科	72,586.00	2023年6月15日	2024年12月3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	974.00	2020年7月1日	2023年9月8日	否
南阳中梁城通[注]	2,152.80	2023年6月28日	2024年6月28日	否
重庆润田	23,664.90	2020年7月16日	2027年6月1日	否
武汉市藩秀	12,445.06	2020年12月24日	2024年1月3日	否
温州景容[注]	24,485.30	2020年9月25日	2023年9月14日	否
玉溪彰泰	5,463.50	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	30,076.20	2021年12月3日	2024年3月17日	否
昆明梁辉[注]	14,520.00	2021年4月9日	2024年4月9日	否
宜兴百俊	7,887.00	2021年4月4日	2024年3月22日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
苏州平泰	8,925.00	2021年4月28日	2023年12月20日	否
重庆景焕金	9,479.95	2021年5月11日	2024年5月16日	否
孝感宸辉[注]	2,232.00	2021年5月12日	2024年5月17日	否
大连金科九里	16,150.00	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11月24日	否
新密首利	23,149.29	2021年6月25日	2023年5月26日	否
国控蓝城	1,902.10	2021年4月27日	2024年4月26日	否
南阳金耀恒都[注]	9,279.38	2021年6月21日	2024年6月15日	否
云南金嘉[注]	18,700.00	2021年6月29日	2024年6月29日	否
重庆晶御陵	46,500.00	2021年7月16日	2023年8月31日	否
大连金骏	28,030.00	2021年8月4日	2022年5月5日	否
南宁金鸿祥辉[注]	4,006.60	2021年9月24日	2024年9月21日	否
长沙航立	8,575.00	2021年9月15日	2030年3月1日	否
沈阳富禹天下	8,800.00	2021年12月28日	2024年12月27日	否
湖南景朝	8,923.24	2021年11月19日	2025年1月4日	否
重庆威斯勒[注]	29,256.79	2022年1月19日	2024年1月25日	否
大连金恒耀辉	23,722.00	2022年2月22日	2024年2月25日	否
桂林盈盛	5,323.36	2021年9月7日	2026年9月6日	否
信阳金绍[注]	185.36	2020年9月30日	2022年4月15日	否
重庆蓝波湾[注]	13,200.00	2021年5月28日	2022年7月28日	否
杭州诺泓[注]	10,755.34	2021年4月21日	2024年2月29日	否
佛山金集[注]	157.89	2022年6月25日	2022年8月31日	否
大连弘坤	1,433.00	2023年2月27日	2026年2月27日	否
济南金科西城	34,682.00	2022年8月1日	2023年12月8日	否
济南金科骏耀	19,069.00	2020年8月18日	2022年8月18日	否
济南金科骏耀	17,820.00	2021年12月6日	2024年12月2日	否
济南金科骏耀	31,600.00	2022年3月28日	2023年3月30日	否
济南金科骏耀	12,980.00	2022年3月28日	2023年4月23日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
济南金科骏耀	14,800.00	2021年6月16日	2023年6月16日	否

[注]公司将持有该联合合营企业的部分或者全部股权进行质押

## 2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	债务起始日	债务到期日	担保是否已经履行完毕
黄红云	120,000.00	2022年2月17日	2032年2月17日	否
黄红云	31,300.00	2021年10月25日	2022年11月30日	否
黄红云	1.00	2021年6月28日	2021年8月5日	否
金科控股、黄红云	23,000.00	2021年9月6日	2022年1月6日	否
金科控股、黄红云	24,000.00	2022年8月24日	2025年8月24日	否
金科控股、黄红云	10,000.00	2022年9月29日	2024年3月29日	否
盈泰博远[注1]	76,900.00	2019年12月27日	[注2]	否
新密首利[注1]	35,000.00	2021年7月9日	2023年1月9日	否
石家庄金科[注1]	15,840.00	2021年8月27日	2023年8月27日	否
中书置业[注1]	4,859.00	2021年2月8日	2023年2月7日	否
济南金科骏耀[注1]	5,250.00	2021年3月5日	2022年4月5日	否
济南金科骏耀[注1]	2,560.00	2021年3月12日	2022年4月12日	否
济南金科骏耀[注1]	8,340.00	2021年3月19日	2022年4月19日	否
贵州华胜永信[注1]、重庆万弘久	9,650.00	2021年6月18日	2023年6月18日	否
贵州华胜永信[注1]、重庆万弘久	350.00	2021年6月24日	2023年6月24日	否

[注1] 担保方以国有建设用地使用权或在建工程为公司提供抵押担保

[注2] 因触发加速到期条款，转至短期借款列示

## 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(税前)	2,231.90	2,772.00

## 5. 董事、高管跟投项目情况

截至2023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25个，公司董事、高管跟投实际投入资金9,929,771.00元，累计返回债权资金3,891,410.00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
天津·金科博翠湾	0.01%	增资	340,000.00	83,887.00
长沙·集美天辰	0.02%	联营	340,000.00	237,995.00
重庆·金科滨江中心	0.11%	联营	340,000.00	186,767.00
遂宁·金科美湖湾香山	0.06%	转股	340,000.00	
遵义·金科白鹭湖	0.11%	联营	430,000.00	192,597.00
天津·集美天城	0.13%	联营	430,000.00	
淄博·金科集美嘉悦	0.08%	转股	430,000.00	300,998.00
南昌·金科博翠天下	0.08%	联营	430,000.00	
沈阳·集美尚景	0.16%	联营	430,000.00	101,656.00
天津·渠阳府	0.11%	转股	430,000.00	36,489.00
忠县·金科集美江山	0.04%	联营	430,000.00	150,732.00
云阳·集美江悦一期	0.09%	联营	430,000.00	300,994.00
攀枝花·金科集美阳光	0.05%	转股	430,000.00	301,004.00
重庆·金科朗廷雅筑	0.02%	联营	430,000.00	232,253.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.13%	联营	430,000.00	41,206.00
合肥·都荟大观	0.03%	转股	430,000.00	123,096.00
内江·集美天宸	0.05%	转股	430,000.00	213,168.00
佛山·山宜水富花园	0.04%	增资	430,000.00	301,000.00
淄博·金科集美天辰	0.12%	联营	430,000.00	72,576.00
贵州·九华粼云	0.03%	联营	430,000.00	93,041.00
天津·观澜	0.04%	转股	430,000.00	230,652.00
遂宁·集美天宸	0.15%	转股	430,000.00	301,000.00
重庆梁平·集美东方	0.08%	联营	430,000.00	300,996.00
武汉·镜湖里	0.02%	联营	219,300.00	
岳阳·美的金科郡14#地块	0.07%	联营	180,471.00	89,303.00
小 计			9,929,771.00	3,891,410.00

## 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
广州景誉	利息		565,763.12
桂林盈盛	利息		1,689,463.95
湖北海陆景编钟	利息	1,606,601.76	1,578,670.47
湖北海陆景炎帝	利息	500,796.07	
金科杰夫	利息		-337,517.36
金上百世	利息		-5,841,840.62
柳州鹿寨金润	利息	-209,605.41	-397,167.00
柳州同鑫	利息	362,753.74	699,361.30
茂名金骁	利息	55,413.96	55,727.61
南宁金鸿祥辉	利息		254,031.36
千上置业	利息		-331,285.09
苏州正诺	利息		121,104.67
新密首利	利息	16,781,726.71	17,225,409.92
信阳昌豫	利息	1,834,979.88	2,196,765.87
信阳金绍	利息	2,531,547.11	1,640,761.03
宜都交投金纬	利息		1,408,541.73
玉林龙河	利息		318,691.63
云南诚鼎	利息	1,049,303.67	1,049,303.67
云南金嘉	利息	30,683,940.16	31,148,002.46
中书置业	利息		6,365,525.89
重庆金悦汇	利息	-6,234,444.43	-4,014,402.50
重庆美宸	利息		-3,043,900.00
重庆润田	利息	1,765,919.97	1,765,919.97
重庆肃品	利息		-3,350,067.17
重庆泰骏	利息		1,687,475.51
重庆威斯勒	利息	7,210,461.22	7,410,097.71
常州天宸	利息		-8,959,331.04
金科智慧服务	利息	-64,858,333.33	
重庆西道	利息	-2,416,559.67	
广西汇贤	利息	-1,730,958.90	

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
长沙航开	利息	5,398,557.95	
长沙航立	利息	4,885,072.77	
小计		-782,826.77	18,911,681.13

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州科睿瑞晶	3,451.18	58.67	3,451.18	58.67
	重庆西联锦	327,156.93	49,801.55	877,980.93	155,165.76
	重庆威斯勒	62,512,816.45	1,641,547.99	50,250,826.29	1,108,925.03
	重庆泰骏	5,340,794.55	90,793.51	6,328,157.48	107,578.68
	盈泰博远	4,083,533.15	69,420.07	3,493,994.75	59,397.91
	重庆中梁永昇	10,135,631.52	510,618.08	9,148,457.15	366,993.29
	重庆润田	1,901,638.45	32,327.85	2,248,718.13	38,228.21
	成都盛部	224,066.14	112,033.07	224,066.14	112,033.07
	石家庄金科	234,135.96	14,048.16	234,135.96	3,980.31
	中书置业	6,978,168.53	399,377.02	6,978,168.53	361,055.59
	驻马店碧盛	2,193,367.64	37,287.25	2,193,367.64	37,287.25
	广西唐峰	8,654,586.70	475,115.22	15,918,496.70	908,741.95
	重庆弘煌	22,729.14	1,363.75	22,729.14	386.40
	重庆品锦悦	97,984.22	5,879.05	102,756.35	6,165.38
	新疆坤泰	1,934,668.56	1,887,532.04	1,934,668.56	1,887,532.04
	重庆齐祥	1,429,113.94	148,824.08	1,429,113.94	106,745.91
	重庆金宇洋	2,858,217.39	48,589.70	10,738,889.40	189,337.45
	合肥碧合	200,391.00	12,023.46	200,391.00	9,243.60
	重庆科世金	10,432,242.00	177,348.11	11,307,086.19	192,220.47
	北京金科金碧	2,336,041.29	291,527.73	1,806,163.50	282,519.81
	大连润誉	11,812,613.43	427,439.84	10,222,773.43	284,883.83

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	桂林盈盛	525,742.97	8,937.63	1,551,236.38	26,371.02
	玉溪金科骏辉	1,089,568.02	18,522.65	22,846,712.97	388,394.12
	南宁金鸿祥辉	918,610.01	51,526.24	4,381,231.18	91,605.13
	新密首利	3,176,635.58	97,785.95	7,891,583.61	134,156.92
	福建希尔顿	11,037,070.80	662,224.25	11,037,070.80	187,630.20
	云南金嘉	1,254.10	75.25	1,254.10	21.32
	雅安圣域	2,771,669.58	136,458.65	7,267,653.58	268,322.56
	雅安金宏	2,339,567.54	39,772.65	2,430,456.05	43,213.45
	重庆邦泰蓉峰	2,950,937.54	150,605.12	2,950,937.54	142,581.27
	重庆金江联	446,141.00	26,768.46	2,444,321.00	67,292.75
	苏州卓竣	400,715.30	6,812.16	792,566.31	13,473.63
	南京金俊	444,619.63	25,321.90	444,619.63	7,558.53
	广州景誉	4,058,079.01	68,987.34	3,032,129.11	51,546.19
	九江华地	426,711.42	7,254.09	68,598.15	1,166.17
	乐清市梁品	1,081,895.77	18,392.23	754,140.58	12,820.39
	温州景容	425,146.29	8,068.00	425,146.29	7,227.49
	金华未来	7,747.66	464.86	7,747.66	131.71
	重庆金南盛唐	168,130.88	9,612.27	168,130.88	7,872.28
	上海珑竣	763,363.76	33,113.58	763,363.76	12,977.18
	宜兴百俊	884,231.61	36,531.82	6,978,466.01	118,633.92
	南阳金耀恒都	533.92	32.04	533.92	32.04
	重庆金时力	1,097,715.20	60,909.38	1,097,715.20	60,256.00
	大连丰茂	3,345,236.84	176,009.31	3,570,094.92	168,113.29
	邯郸荣凯	10,167,589.70	488,340.47	4,544,662.51	77,259.26
	玉林龙河	1,043,369.78	17,737.29	635,628.54	22,522.69
	新乡景朝	1,892,662.08	108,701.26	1,892,662.08	81,261.40
	大连金恒耀辉	75,086.40	1,276.47	808,887.82	13,751.09
	宁波龙红	770,110.26	13,091.88	1,994,124.43	40,316.85

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
	昆明红星太平洋	8,218,033.01	139,706.57	6,367,127.83	108,241.17
	贵阳爱凯星	10,368.49	176.26	9,793.71	166.49
	上海红星停车	2,016,285.86	34,276.86	1,635,376.88	27,801.41
	云南爱聚购	3,278.00	55.73	3,278.00	55.73
	句容锐翰	364,202.29	162,334.71	364,202.29	162,334.71
	武汉业硕	2,092,617.54	418,523.51	2,092,617.54	418,523.51
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	423,816.36	2,119,081.80	423,816.36
	湖北海陆景炎帝	947,925.25	20,325.52	1,047,925.25	26,325.52
	宜都交投金纬	21,248.10	4,249.62	212,481.00	42,496.20
	天津睿建	250,417.40	15,025.04	300,417.40	18,025.04
	盈泰汇泽	371,637.15	6,317.83	371,637.15	6,317.83
	大连金坤	53,786.75	914.37	53,786.75	914.37
	成都连康	3,733,211.46	223,992.69	3,733,211.46	103,208.70
	龙里伴山樾	255,000.00	4,335.00	255,000.00	4,335.00
	凯乾嘉（云南）	206,627.18	3,512.66	206,627.18	3,512.66
	山西运恒	15,394.60	923.68		
	泗水金孟泉	2,291,176.57	38,950.00		
	株洲景科	5,399,029.26	140,915.26		
	济南金科骏耀	14,240,186.10	298,527.16		
	金科杰夫	9,196.80	156.35		
	贵州华胜永信	5,422,792.73	92,187.48		
	绵阳瑞豪			871,519.49	38,663.77
	重庆都科圣嘉			872.40	14.83
	重庆金俊瑞			900,894.19	49,690.01
	贵港悦桂			10,808,015.32	183,736.26
	黄帅钧			93,010,979.68	4,650,548.98
	湖南景朝			9,714,648.67	325,847.55
	永川科茂瑞晶			538.89	9.16

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小 计		234,064,987.16	10,735,512.06	360,526,100.28	14,859,574.72
应收股利	重庆力帆红星	8,750,000.00		8,750,000.00	
	济南金科西城	208,760,000.00			
	银海租赁	2,647,071.78		2,647,071.78	
小 计		220,157,071.78		11,397,071.78	
预付款项	伊士顿智能电梯	85,147.00		85,147.00	
	大连润誉	4,427,423.21		5,865,799.86	
	重庆威斯勒	913,824.77		913,824.77	
	云南金嘉	1,217,290.83		1,217,290.83	
	玉溪金科骏辉	13,784,304.59			
	贵州华胜永信	1,258,373.58			
	济南金科骏耀	5,150,683.49			
	龙里天宸	26,059,476.15			
	安庆金世祥	2,149,755.04			
	重庆奥航			62,173.13	
	重庆金碧茂			3,259,974.41	
小 计		55,046,278.66		11,404,210.00	
其他应收款	贵州龙里	153,370,461.28	153,370.46	182,652,516.98	182,652.52
	大连金坤	371,093.92	371.10	269,060.72	269.06
	广西淼泰	44,935,779.04	44,935.79	44,935,779.04	44,935.78
	南宁融创	96,480,013.36	96,480.01	106,280,013.36	96,152,560.53
	福建希尔顿	1,597,771,359.30	1,597,771.36	1,597,793,227.64	44,523,872.44
	重庆西联锦	4,375,691.43	4,375.69	5,375,691.43	5,375.69
	重庆泰骏	47,912,407.52	47,912.41	47,841,846.74	47,841.85
	盈泰博远	505,923,094.93	505,923.12	505,669,248.96	505,669.25
	重庆金碧辉	62,336,491.93	62,336.49	68,176,491.93	68,176.49
	重庆碧金辉	1,788,854.09	1,788.85	7,348,854.09	7,348.85
	重庆金江联	32,094,333.42	32,094.34	32,094,333.42	32,094.33

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
	重庆金美碧	7,826,548.30	7,826.55	7,508,548.30	7,508.55
	重庆蓝波湾	60,787,174.00	60,787.17	61,742,274.00	61,742.27
	重庆悦宁山	110,019,500.00	110,019.50	110,019,500.00	110,019.50
	城口迎红	8,640,545.58	8,640.54	8,299,201.54	8,299.20
	盈泰汇泽	448,485,760.02	448,485.76	448,475,705.18	448,475.71
	重庆金宇洋	31,077,997.60	31,078.00	31,077,997.60	31,078.00
	重庆隆士京	244,988,849.36	244,988.85	244,988,849.36	244,988.85
	重庆晶御陵	10,000.00	10.00	10,000.00	10.00
	重庆品锦悦	101,556,027.00	101,556.03	106,175,905.05	106,175.91
	重庆金南盛唐	18,580,589.66	18,580.59	18,580,589.66	18,580.59
	重庆科世金	21,916,467.25	21,916.47	22,638,800.58	22,638.80
	重庆金碧茂	240,219,480.98	240,219.48	249,349,374.69	108,452,574.26
	重庆景焕金	54,932,747.07	54,932.75	55,480,838.29	55,480.84
	上海珑竣	28,233,780.69	28,233.78	28,233,780.69	28,233.78
	成都盛部	23,076,276.87	23,076.28	23,076,276.87	23,076.28
	雅安海纳	92,491,022.00	92,491.02	96,451,022.00	96,451.02
	雅安金宏	2,079,813.63	2,079.81	16,688,925.12	16,688.93
	北京金科金碧	887,926,488.50	887,926.49	888,042,774.82	888,042.77
	石家庄金科	832,623,870.03	832,623.87	832,166,363.98	145,496,532.64
	大连金恒耀辉	159,389.25	159.39	116,279.25	116.28
	长沙航立	165,881,741.31	165,881.74	156,303,167.26	156,303.17
	宜兴百俊	239,338,279.79	239,338.28	239,338,279.79	239,338.28
	宿迁市通金弘	57,448,019.68	57,448.02	66,348,019.68	66,348.02
	重庆中梁永昇	12,731,754.58	12,731.76	12,547,339.58	12,547.34
	重庆金时力	76,704,556.00	76,704.56	76,704,556.00	76,704.56
	重庆邦泰蓉峰	209,216,812.50	209,216.81	209,216,812.50	209,216.81
	南充恒量	23,612,490.00	23,612.49	27,902,490.00	27,902.49
	重庆威斯勒	232,264,500.85	232,264.50	362,835,241.09	362,835.24

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
	信阳金绍	104,550,323.79	104,550.32	102,729,084.14	23,961,988.94
	鑫海汇置业	412,426,414.51	412,426.41	413,227,487.51	413,227.49
	云南诚鼎	154,931,589.47	154,931.59	149,370,279.99	149,370.28
	云南金嘉	1,453,500,484.37	1,453,500.48	1,407,247,793.11	50,342,116.66
	玉溪金科骏辉	190,377,947.12	190,377.94	199,127,165.87	199,127.17
	龙里伴山樾	2,707,762.86	2,707.76	2,707,762.86	2,707.76
	天津卓广	344,824,800.00	344,824.80	350,824,800.00	350,824.80
	安庆金世祥	120,568,207.19	120,568.21	123,875,607.81	123,875.61
	句容金嘉润	37,444,324.10	37,444.32	37,444,324.10	37,444.32
	句容锐翰	62,353,610.85	62,353.61	63,373,656.05	63,373.66
	南京金俊	8,656,250.00	8,656.25	8,656,250.00	8,656.25
	南京裕鸿	108,257,250.00	108,257.25	141,507,250.00	141,507.25
	合肥碧合	4,952,298.51	4,952.30	4,952,298.51	4,952.30
	镇江金弘	30,158,983.76	30,158.99	37,488,217.60	37,488.22
	新密首利	701,871,489.10	701,871.49	664,784,082.15	664,784.08
	中书置业	682,103,064.09	682,103.06	680,386,510.34	232,106,393.35
	周口碧天	86,243,499.64	86,243.50	93,232,757.80	93,232.76
	驻马店碧盛	54,305,537.62	54,305.53	59,688,042.80	59,688.04
	信阳昌豫	101,277,703.54	101,277.70	100,925,113.54	100,925.11
	漯河市鸿耀	62,012,684.32	62,012.68	62,012,684.32	34,585,272.56
	南阳中梁城通	43,471,344.72	43,471.34	43,471,344.72	43,471.34
	南阳金耀恒都	48,537,135.67	48,537.14	47,822,686.87	47,822.69
	武汉业硕	50,144,723.01	50,144.72	48,921,908.01	48,921.91
	湖北海陆景编钟	84,755,921.51	84,755.92	82,117,152.29	82,117.15
	湖北海陆景炎帝	22,106,953.42	22,106.96	19,953,433.42	19,953.43
	宜都交投金纬	36,638,238.80	36,638.24	36,698,450.56	36,698.45
	孝感宸辉	93,155,930.00	93,155.93	94,504,430.00	94,504.43
	南宁玉桶金	15,144,660.45	15,144.66	15,144,660.45	15,144.66

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南宁金鸿祥辉	28,213,272.95	28,213.27	28,213,272.95	28,213.27
	玉林龙河	79,564,300.77	79,564.30	79,544,648.27	79,544.65
	桂林盈盛	400,879,381.71	400,879.38	409,818,206.47	76,682,476.59
	广西唐峰	12,326,595.58	12,326.60	33,245,000.00	33,245,000.00
	柳州同鑫	70,241,637.54	70,241.64	101,597,648.56	101,597.65
	广州景誉	6,178,777.63	6,178.78	3,430,340.95	3,430.34
	茂名金晓	4,127,448.07	4,127.45	4,451,720.18	4,451.72
	九江华地	85,671,138.13	85,671.13	110,211,498.42	110,211.50
	天津骏业置业	72,626,312.57	72,626.31	72,626,312.57	72,626.31
	创良投资	361,528,480.50	361,528.48	361,528,480.50	263,964,935.90
	沈阳骏瀚	18,900,953.05	18,900.95	18,895,224.55	18,895.22
	沈阳富禹天下	114,780,866.98	114,780.87	114,735,366.98	114,735.37
	大连润誉	46,270.00	2,313.50	46,270.00	46.27
	邯郸荣凯	76,894,756.55	76,894.75	110,760,769.59	110,760.77
	沈阳梁铭	99,138,789.08	99,138.79	99,138,789.08	35,732,389.44
	温州景容	26,812,276.63	26,812.28	26,812,276.63	26,812.28
	温岭滨锦	200,000.00	200.00	200,000.00	200.00
	金华未来	59,101.33	59.10	59,101.33	59.10
	杭州诺泓	96,193,570.33	96,193.57	96,193,570.33	96,193.57
	乐清市梁品	13,391,263.00	13,391.26	35,700.00	35.70
	宁波旭拓管理	69,764,043.51	69,764.04	69,764,043.51	69,764.04
	重庆金颐农	12,493.37	12.49	5,818.28	5.82
	旭哲重庆物业	18,650.96	18.65	18,650.96	18.65
	苏州卓竣	148,396,797.91	148,396.80	152,676,484.99	49,785,757.02
	张家港东峻	113,551,936.58	113,551.94	117,044,249.38	117,044.25
	重庆都科圣嘉	473,554.00	473.55	440,780.94	440.78
	杭州科睿瑞晶	65,746.40	65.75	60,489.90	60.49
	贵阳科金瑞晶	276,642.24	276.64	276,642.24	276.64

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
	重庆科华圣嘉	480,000.00	480.00	480,000.00	480.00
	永川科茂瑞晶	2,741.70	2.74	1,661.50	1.66
	成都科晶瑞晶	29,613.17	29.61	29,613.17	29.61
	长沙金朝	4,085,176.37	4,085.18	7,730,258.02	7,730.26
	温州爱琴海	30,242.28	60.48	30,242.28	60.48
	贵阳爱凯星	111,261.55	2,392.32	75,393.33	753.93
	上海黄浦红星	1,936,747.33	19,367.47	1,936,747.33	19,367.47
	重庆润田	246,024,091.46	246,024.09	244,007,291.51	244,007.29
	成都青羊工业	10,311.00	10.31	10,311.00	10.31
	凯乾嘉（浙江）	28,310.00	5,662.00	28,310.00	5,662.00
	济南金科骏耀	537,607,970.45			
	新疆坤泰	14,231,820.28	14,231.82		
	山西运恒	57,896,187.27	57,896.18		
	贵州华胜永信	83,114,111.74	83,114.11		
	泗水金孟泉	1,024,961.26	1,024.96		
	长沙景朝	113,859.94	113.86		
	沈阳骏宇	13,380.00	13.38		
	开州臻科酒店	986,159.63	986.16		
	金瓯餐饮	3,234.71	3.23		
	大连丰茂	184,594.48	184.59		
	宁波龙红	2,443,379.65	24,433.79		
	上海红星停车	230,359.13	2,303.59		
	株洲景科	141,372.00	141.37		
	金科杰夫	683,541.46	6,835.41		
	重庆奥航			54,381,341.57	54,381.34
	海宁爱琴海			3,936.00	7.87
	湖南景朝			69,701,441.37	69,701.44
	金科金辰酒店			517,591.56	517.59

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都业昌			89,654,860.15	89,654.86
	绵阳瑞豪			20,001,980.00	20,001.98
	北京金科德远			15,473,414.98	15,473.41
	上饶兆颂			54,950,000.00	54,950.00
	遂宁川达			389,159.69	389.16
	雅安圣域			147,517.29	147.52
小 计		14,749,417,679.37	14,269,668.13	14,662,333,640.32	1,203,623,609.07
合同资产	重庆金佳禾	2,155,007.60	2,155.01	2,155,007.60	2,155.01
	龙里天宸	12,617,856.96	12,617.85	12,617,856.96	12,617.86
	重庆威斯勒	15,451,696.49	15,451.70	10,377,864.80	10,377.86
	重庆泰骏	2,203,011.78	2,203.01	1,663,067.97	1,663.07
	昆翔誉棠	394,238.91	394.24	394,238.91	394.24
	盈泰博远	940,105.85	940.11	799,110.39	799.11
	重庆中梁永昇	1,112,879.48	1,112.87	944,960.04	944.96
	重庆润田	3,412,391.52	3,412.39	3,818,852.36	3,818.85
	玉林龙河	628,276.32	628.28	628,276.32	628.28
	云南金嘉	2,032,687.17	2,032.69	2,027,582.99	2,027.58
	郑州新银科	6,439,943.72	6,439.94	7,836,189.10	7,836.19
	中书置业	1,077,237.81	1,077.24	1,077,237.81	1,077.24
	金上百世	4,485,378.24	4,485.38	4,485,378.24	4,485.38
	千上置业	4,705,412.46	4,705.41	4,355,321.17	4,355.32
	驻马店碧盛	146,972.07	146.97	146,972.07	146.97
	广西唐峰	3,902,798.08	3,902.79	3,902,798.08	3,902.80
	龙里伴山樾	4,522.17	4.52	4,522.17	76.88
	佛山金集	122,938.87	122.94	122,938.87	122.94
	重庆齐祥	160,418.31	2,727.11	160,418.31	2,727.11
	重庆金美圆	7,174,405.42	7,174.41	4,451,975.17	4,451.98
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15	3,699,152.27	3,699.15

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广西唐鹏	948,829.63	948.83	948,829.63	948.83
	广西盛灿	157,289.53	157.29	157,289.53	157.29
	重庆科世金	45,930,138.84	45,930.14	39,999,279.46	39,999.28
	重庆金宇洋	24,698,506.94	24,698.51	24,383,747.54	24,383.75
	大连润誉	20,064,806.55	20,064.81	19,784,246.55	19,784.25
	宜兴百俊	7,264,719.65	7,264.72	7,264,719.65	7,264.72
	宿州新城金悦	32,842,435.09	32,842.44	37,384,432.36	37,384.43
	嘉兴金雅	8,393,395.05	8,393.40	8,393,395.05	8,393.40
	贵港悦桂	33,136,596.92	33,136.60	29,048,248.08	29,048.25
	桂林盈盛	29,422,851.59	29,422.85	23,608,363.03	23,608.36
	玉溪金科骏辉	36,821,642.81	36,821.64	36,256,486.31	36,256.49
	南宁金鸿祥辉	11,520,263.93	11,520.26	10,527,443.65	10,527.44
	新密首利	24,401,053.15	24,401.05	24,401,053.15	24,401.05
	福建希尔顿	22,210,275.54	22,210.28	22,210,275.54	22,210.28
	北京金科金碧	116,617.00	116.62	116,617.00	116.62
	柳州鹿寨金润	685,252.32	685.25	616,757.24	616.76
	巩义金耀百世	1,542,599.32	1,542.60	1,417,997.98	1,418.00
	新疆宇泰	10,130.26	10.13	10,130.26	10.13
	五家渠廊桥	2,541,662.26	2,541.66	2,541,662.26	2,541.66
	新疆坤泰	5,670.48	5.67	5,670.48	5.67
	株洲景科	706,754.00	706.75	706,754.00	706.75
	科易小贷	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35
	金科商业保理	11,550.00	196.35	11,550.00	196.35
	南宁晴洲	862,500.00	862.50	862,500.00	862.50
	常德鼎业			3,254,252.98	3,254.25
	贵州华胜永信	1,791,167.54	1,791.17		
	济南金科骏耀	1,366,997.01	23,238.95		
	佛山金科	6,736,626.01	114,522.65		

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
	重庆美宸	52,106.46	52.11		
小计		387,121,319.38	519,715.59	359,592,973.33	362,601.64

## 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	恒昇建设		16,857.56
	中科集团	18,185,976.19	897,369.30
	展禾农业		168,036.63
	苏南建筑	752,677.54	752,677.54
	金易房企管	40,851,657.74	64,233,578.93
	金鸿通建筑	64,328,652.86	70,207,171.61
	重庆金博思教育	485,054.49	8,231,154.50
	重庆金螳螂	7,834,751.53	7,942,850.70
	金科新商业	85,650.86	4,103,454.99
	重庆金科俊友	301,139.21	1,631,436.26
	金科智慧服务	81,663,330.27	251,338,159.48
	天智慧启	42,776,854.75	47,690,739.94
	重庆腾界商贸	6,591,731.39	12,671,911.62
	天构建筑咨询	3,325,442.62	3,778,289.94
	重庆新起点装饰	4,881,297.83	5,820,880.29
	华邦融汇	19,959,781.62	19,959,781.62
	金科商业保理	9,562,582.50	7,806,503.02
	重庆天汇宝	933,521.84	22,707,589.87
	河南金科智慧	3,957,440.34	14,988,466.44
	金令智能	1,849,170.80	1,816,716.49
	无锡科博酒店	23,077.32	
	金科金辰酒店	731,213.71	
	重庆迪芬艺汇	55,256.00	164,053.00
	威震保安服务	2,229,628.48	3,005,507.15
	上海爱琴海	2,250,000.00	2,250,000.00
	重庆雄森		2,255.00
	金晓心悦餐饮		23,466.68
	湖南金科物业		55,706.37

项目名称	关联方	期末数	期初数
	绵阳金科鑫远		1,347,690.61
	金庆智慧生活		1,364,422.84
	重庆康程国际		53,879.46
	重庆昊生金商务		2,408,430.89
	金科良品食品		65,580.32
	科振酒店		83,103.20
	金瓯餐饮		55,198.95
	金科金融保理		1,556,079.68
	悦亿仁人力		16,087.04
小 计		313,615,889.89	559,215,087.92
应付票据	天智慧启		851,465.50
小 计			851,465.50
预收款项	金科智慧服务	15,916,741.40	16,196,952.87
	河南金科智慧	431,808.48	431,808.48
	金鸿通建筑	420,717.84	781,944.88
	科振酒店	9,601,057.21	12,078,393.73
	金科控股	3,496.00	3,496.00
	中科集团	13,889.71	13,889.71
	上海爱琴海	42,714.29	
	大理星凯商业	4,736.73	4,736.73
	金科新商业		1,706.00
小 计		26,435,161.66	29,512,928.40
合同负债	大连弘坤	4,220,774.82	1,043,047.18
	大连金科九里	269,762.66	429,167.20
	佛山金集	845,639.66	
	金科智慧服务	9,870,000.00	9,870,000.00
	李菊娥	620,010.09	
	俞跃临	3,386,878.90	4,351,786.24
	黄中强	2,421,802.74	5,263,954.11
	季小林	2,184,377.97	2,184,377.97
	泗水金孟泉		304,220.84
	重庆金佳禾		1,746,581.84
	上饶科颂		10,383.97

项目名称	关联方	期末数	期初数
	龙里天宸		1,162,579.55
	常德鼎业		5,488,053.45
	金上百世		1,413,492.25
	千上置业		532,352.95
	衡阳鼎衡		1,401,276.04
	南宁晴洲		525,373.62
	杨程钧		1,322,030.28
	方明富		2,873,023.86
	罗利成		728,021.10
	韩竑		1,154,588.07
	韩雪梅		1,163,961.47
小 计		23,819,246.84	42,968,271.99
其他应付款	金科智慧服务	2,124,135,069.53	1,904,039,724.97
	重庆迪芬艺汇	104,601.00	13,900.00
	金科良品食品	241,756.72	160,000.00
	金科骏志	17,474,068.41	13,333,668.41
	天津嘉博	88,123,068.00	88,123,068.00
	长沙景科	74,531,278.00	118,224,290.95
	梁忠太	69,943.20	44,415.20
	周达	54,000.00	54,000.00
	科易小贷	90,927.76	90,927.76
	展禾农业		109,637.09
	王伟	15,089.00	15,089.00
	上海爱琴海	103,512,030.05	13,226,638.44
	金菲企业服务	20,000.00	20,000.00
	重庆金嘉海	132,709,609.26	127,809,609.26
	重庆肃品	122,013,816.42	122,013,816.42
	中科集团	6,552,911.23	6,551,383.23
	重庆金博思教育	5,519,676.12	111,535.36
	金鸿通建筑	9,656,145.86	5,405,785.03
	重庆腾界商贸	4,920,128.56	278,390.12
	重庆金美圆	470,708,044.62	469,516,361.38
	重庆金煜辉	220,715,792.57	225,642,217.97

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金悦汇	185,318,178.66	179,350,560.47
	重庆金奕辉	191,298,599.80	191,298,599.80
	重庆美宸	43,449,924.93	45,988,114.28
	重庆金宸锦宇	122,587,627.32	121,107,223.07
	重庆西道	56,747,989.60	54,332,205.55
	重庆美城	48,179,181.33	48,179,181.33
	重庆金永禾	142,070,657.83	142,070,657.83
	重庆金佳禾	161,521,592.48	170,554,474.18
	天智慧启	42,298,862.84	33,538,536.56
	金科新商业	3,933,137.68	59,402.58
	红星欧丽洛雅	227,348.07	227,348.07
	金易房企管	398,480,992.92	391,795,066.39
	重庆金螳螂	195,611.00	121,592.13
	苏州金峤	202,274,715.82	202,274,715.82
	洛阳都利	153,915,900.12	142,407,581.46
	重庆金熙健康	1,750.00	1,750.00
	威震保安服务	913,473.43	200,000.00
	重庆新起点装饰	961,802.46	22,220.00
	成都怡置星怡	70,791,651.37	85,311,651.37
	重庆天汇宝	13,393,762.23	505,603.05
	重庆昊生金商务	2,465,394.54	56,963.65
	大连弘坤	958,666,475.62	919,635,905.56
	国控蓝城	22,566,238.32	22,709,690.80
	石家庄天耀	222,857,287.14	222,736,171.53
	大连金科九里	176,983,744.99	174,989,180.35
	大连金骏	43,706,276.57	43,706,276.57
	石家庄金辉	7,276,769.29	7,276,769.29
	天津金福顺	12,645,033.64	10,543,245.60
	邯郸梁瑞	3,484,800.00	2,730,000.00
	长沙航开	15,528,846.89	26,114,254.64
	宿州新城金悦	126,595,339.43	127,982,352.35
	常州金科	37,364,820.17	37,364,820.17
	无锡福阳	245,423,098.83	245,428,171.08

项目名称	关联方	期末数	期初数
	徐州美城	144,209,866.32	144,824,867.66
	海门港华	82,016,833.60	81,755,075.11
	郑州新银科	850,698,087.32	850,073,476.71
	常州天宸	209,518,945.61	210,667,135.66
	海安市百俊	75,456,215.28	73,006,215.28
	方明富	276,085.00	276,085.00
	张强	515,111.00	447,398.00
	嘉兴金雅	76,071,635.14	76,071,635.14
	苏州正诺	26,692,544.68	31,798,319.36
	苏州平泰	472,379,483.45	472,379,483.45
	太仓卓润	140,794,555.50	131,994,555.50
	太仓兴裕	600,090,373.50	575,847,193.88
	苏州骁竣	62,638,800.99	61,866,075.65
	昆翔誉棠	68,219,866.09	66,303,664.26
	济南金孟达	18,313,641.00	18,313,641.00
	泰安金旻华	101,920,427.05	102,017,466.00
	聊城荣舜	159,943,938.88	159,843,938.88
	河南金科智慧	9,589,251.16	266,977.62
	青岛世茂博玺	7,531,714.18	4,381,714.18
	青岛恒美	51,871,262.17	51,871,262.17
	滨州宝驰	22,052,600.00	22,052,600.00
	云南嘉逊	38,626,390.45	116,931,990.45
	云南金宏雅	290,195,811.39	290,505,191.17
	昆明梁辉	47,974,963.78	47,974,963.78
	云南彰泰	88,489,598.23	88,500,091.81
	玉溪彰泰	29,043.82	5,179.70
	常州百俊	71,650,138.08	71,650,118.93
	贵州昌萨	23,948,174.31	23,948,174.31
	金上百世	266,900,566.35	278,641,951.54
	合肥德源	406,813,612.58	406,823,612.58
	嘉善盛泰	13,622,564.16	13,622,564.16
	宿迁梁悦置业	813,944.00	785,484.00
	阜阳瑞湖	79,762,011.43	61,940,873.15

项目名称	关联方	期末数	期初数
	千上置业	113,167,131.20	101,695,814.92
	许昌金耀	26,672,000.00	26,672,000.00
	漯河昌建融联	162,423,326.66	161,950,257.42
	巩义金耀百世	232,510,204.84	234,200,375.14
	商丘新航	28,401,516.45	26,201,516.45
	安阳昌建	8,148,618.24	10,647,484.56
	湖北海陆景随州	3,499,495.33	3,499,495.33
	襄阳金纶	553,415,443.51	184,581,897.63
	武汉业锦	2,608,803.44	8,608,803.44
	武汉市藩秀	192,498,186.41	43,798,186.41
	李菊娥	75,359.25	75,359.25
	南宁耀鑫	225,562,349.99	225,440,848.33
	南宁金泓盛	29,224,125.16	29,224,125.16
	广西汇贤	62,641,881.97	62,116,421.69
	广西唐鹏	68,948,148.16	74,629,897.98
	广西盛灿	64,973,826.76	64,620,292.76
	贵港世茂	46,018,858.00	31,984,858.00
	南宁晴洲	149,971,427.02	150,629,000.16
	柳州鹿寨金润	14,073,228.25	14,524,656.55
	金令智能	61,838.62	10,062,565.82
	佛山金集	36,927,576.71	15,112,252.21
	上饶科颂	13,955,441.62	13,231,375.65
	吉安金晨	125,257,514.51	46,857,514.51
	南昌金骏	28,264,249.54	122,113,863.33
	温州凯壹	15,888,946.05	14,583,389.58
	台州世茂新里程	849,127,583.86	848,924,326.46
	温州歌旻	164,142,000.00	164,142,000.00
	杭州滨昕	80,346,862.50	78,346,862.50
	温州荣耀	319,200,000.00	319,200,000.00
	杭州德信	2,701,771.05	8,600,000.00
	杭州凯璨	305,300,000.00	305,300,000.00
	嘉兴亚太	305,170,511.11	305,170,511.11
	泉州弘光	99,344,000.00	99,344,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆韵涵	28,334.40	1,230,628.22
	科振酒店	152,713.74	81,421.59
	金博思乐方托育	16,151.03	16,151.03
	广西乾汛禄	204,330,000.00	214,130,000.00
	金科置信	146,115,764.92	146,278,880.92
	昆明星凯爱琴海	10,802.14	10,802.14
	红星美凯龙控股	182,512,320.27	182,512,320.27
	佛山金科	1,109,675,595.21	
	陈星宏	23,200.00	
	重庆金科俊友	880,130.74	
	重庆康程国际	53,879.46	
	金悦未来	260,055.81	
	金科商业保理	10,400,000.00	
	绵阳金科鑫远	1,444,859.33	
	金庆智慧生活	1,288,151.97	
	重庆金俊瑞	20,200,053.02	
	济南金科西城	2,497,773,251.05	
	重庆万弘久	213,790,000.00	
	济南金瑞	684,700.00	
	金晓心悦餐饮	955.04	
	华邦融汇	10,000.00	
	贵港悦桂	11,273,327.12	
	上饶兆颂	13,300,000.00	
	淮安金吉	75,122,940.03	
	湖南景朝	260,527,913.43	
	天构建筑咨询	38,522.16	
	湖南金科物业	55,706.37	
	天津阳光城金科		253,996,297.33
	上饶悦盛		212,080,087.05
	常德鼎业		116,285,972.20
	株洲景科		294,209,598.74
	宁波金澜		112,825,225.66
	衡阳鼎衡		112,439,790.61

项目名称	关联方	期末数	期初数
	开州臻科酒店		62,462.02
	杨程钧		3,937,774.00
	成都辰攀		97,410,416.82
	无锡科博酒店		421,733.91
	金瓯餐饮		129,658.71
	徐州梁旭		3,150,000.00
	上饶兆东		61,250,000.00
	天津臻墨利		41,356,000.00
小计		20,685,414,451.58	16,942,698,893.78
应付股利	天津金福顺		104,750.61
	中科集团	20,874,684.11	20,874,684.11
	罗利成	317,924.20	317,924.20
	杨程钧	105,974.73	105,974.73
小计		21,298,583.04	21,403,333.65

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司已签订土地合同但未付的约定资本项目支出共计 171,910.19 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，根据合同约定支付相应款项，具体如下：

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	未付款	备注
土地合同	441,604.29	269,694.10	171,910.19	已到期未支付
合计	441,604.29	269,694.10	171,910.19	

### (二) 或有事项

#### 1. 因阶段性流动紧张及债务危机形成的或有负债

(1) 截至 2023 年 6 月 30 日，公司有息负债本金已到期未支付情况：

单位：万元

类别	金融性有息负债	其他应付款
逾期本金[注]	2,465,760.58	393,341.61

[注] 对于未能按期偿还的有息负债本息之外的违约金、罚息等，根据案件诉讼进展情况，对经济利益很有可能流出的事项，累计计提预计负债 50,170.09 万元（其中：本期计提 28,065.43 万元）

(2) 截至 2023 年 6 月 30 日，公司已到期未支付土地出让金为 171,910.19 万元，根据实际情况，对很可能支付的违约金，累计计提预计负债 54,147.75 万元（其中：本期计提 15,373.05 万元）。

## (3) 其他重大（诉讼标的额在 2000 万元以上）诉讼及仲裁事项

单位：万元

类别	建设工程合同纠纷	票据纠纷	其他纠纷[注]	小计
诉讼标的额	427,768.28	32,996.52	356,390.17	817,154.97

[注] 其他纠纷中包含以下情况：公司为联营合营企业、外部单位提供担保，因债务人未能如期偿还到期本金及利息，债权人提起诉讼，诉讼中本公司作为共同被告，逾期本金为 212,210.28 万元

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
新疆华冉东方新能源有限公司[注 1]	中国进出口银行	235,000,000.00	2028 年 1 月 22 日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注 1]		322,500,000.00	2030 年 7 月 7 日	
		146,000,000.00	2031 年 9 月 28 日	
重庆金悦宇房地产开发有限公司[注 2]	浙商银行	160,000,000.00	2023 年 9 月 2 日	
小计		863,500,000.00		

[注 1] 该担保事项因资产处置产生，新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称新疆华冉）与哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉，新疆华冉持有哈密华冉 100% 的股权）原为公司控股子公司，公司对上述两家公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。公司已将新疆华冉及哈密华冉的股权及债权全部转让给青岛城投新能源投资有限公司，转让完成后，公司不再持有新疆华冉及哈密华冉的股权（工商变更手续已完成），交易过程中涉及上述两家公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

[注 2] 该担保事项因资产处置产生，详见附注六（二）1，公司及控股子公司对该公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。公司已将该公司的股权及债权全部转让给第三方，转让完成后，公司不再持有该公司的股权（工商变更手续已完成），交易过程中涉及该公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

## 3. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2023 年 6 月 30 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,160,303.06 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 9,626.04 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

**十二、资产负债表日后事项**

## (一) 重要的非调整事项

## 1. 资产负债表日后重大诉讼、仲裁事项

由于公司出现的阶段性流动性紧张及债务风险，部分金融机构、合作方、施工方向本公司提起了诉讼或仲裁，截至本报告日，资产负债表日后新增重大诉讼（仲裁）涉案金额合计 7.57 亿元。

## 2. 资产负债表日后新增逾期

## 有息债务情况

截至本报告日，公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款 15.47 亿元、非金融机构借款 0.06 亿元、应付债券 14.00 亿元。

## 3. 资产负债表日后子公司被债权人申请破产清算

公司子公司平湖悦泽房地产开发有限公司因不能清偿到期债务，被债权人申请破产清算，法院已于 2023 年 7 月裁定受理。

**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、房地产建设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	房地产建设	材料销售
营业收入	2,589,014.96	88,920.80	41,051.65
营业成本	2,240,955.50	84,367.51	38,630.19
资产总额	71,717,909.12	1,200,347.67	1,178,277.19
负债总额	55,722,451.38	1,110,730.11	934,667.74

(续上表)

项 目	酒店经营	分部间抵销	合 计
营业收入	10,403.39	-121,889.44	2,607,501.36
营业成本	2,313.37	-110,100.91	2,256,165.66
资产总额	283,598.66	-46,869,261.54	27,510,871.10
负债总额	131,266.17	-33,791,075.69	24,108,039.71

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 1. 主要股东股权变动及期末质押冻结情况

报告期内，上海金融法院就关于申请执行人五矿国际信托有限公司与被执行人公司股东广东弘敏等

执行案件，对被执行人广东弘敏所持有的金科股份 480,581,582 股股票进行处置，并分为三笔 159,094,477 股、162,392,627 股及 159,094,478 股在“京东网”（www.jd.com）上进行公开网络司法拍卖。截至报告期末，上述股份已全部完成司法拍卖并完成过户，广东弘敏不再持有公司股份。截至 2023 年 6 月 30 日，金科控股持有公司股份 242,860,865 股，占公司总股本的 4.55%，累计被司法冻结 127,354,930 股，占公司总股本的 2.39%，通过信用证券账户持有本公司股份 115,505,935 股，占公司总股本的 2.16%；黄红云持有公司股份 468,779,979 股，占公司总股本的 8.78%，累计被司法冻结 459,779,979 股，占公司总股本的 8.61%，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股，占公司总股本的 0.17%；财聚投资持有公司股份 21,679,100 股，占公司总股本的 0.41%。金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划持有公司股份 106,812,514 股，占公司总股本的 2.00%，通过信用证券账户持有本公司股份 106,812,514 股，占公司总股本的 2.00%；红星家具集团持有公司股份 4,576,828 股，占公司总股本的 0.09%，通过信用证券账户持有本公司股份 38,000 股，占公司总股本的 0.00071%。

由于公司主要股东的融资融券业务存在违约风险导致强制平仓，以及公司主要股东因债务纠纷导致其持有的股票被相关方申请了司法冻结。公司主要股东目前正积极与相关金融机构协商解决其债务问题，但若有债务问题后续不能得到稳妥解决，仍将有被动减持的风险，不排除极端情况下，公司主要股东所持公司股票被相关金融机构集中申请司法处置，对公司控制权形成重大影响。

## 2. 员工跟投

截至报告期末，尚有未提出退出申请员工跟投资金共计 10,238,540.14 元，明细详见下表：

跟投公司	跟投资金
天津金丰未来企业管理合伙企业（有限合伙）	695,985.46
天津金赣未来企业管理合伙企业（有限合伙）	241,183.56
天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	1,020,489.34
天津金皇未来企业管理合伙企业（有限合伙）	51,578.08
天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	4,442,236.72
天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	115,000.00
天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	324,660.40
天津金天耀企业管理合伙企业（有限合伙）	1,269,501.00
天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	857,367.47
天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）	292,058.11
天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	928,480.00
合计	10,238,540.14

(2) 截至 2023 年 6 月 30 日，天津金福顺投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务公司拆出资金(C)	实际返回或借调资金净额(D=A+B-C)	
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)	5,297,337.90	11,034,155.10	6,393,363.00		2,615,255.57	3,778,107.43	否

### 3. 员工持股计划

#### (1) 一期员工持股计划

公司于 2019 年 12 月 9 日及 12 月 20 日召开的第十届董事会第四十一次会议和 2019 年第十次临时股东大会，审议通过了《卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）》（以下简称“一期员工持股计划”），并于 2020 年 6 月 19 日完成了一期员工持股计划的股票购买。根据《一期持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止）；一期员工持股计划的存续期为自公司召开股东大会审议通过之日起 36 个月（即自 2019 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日）。报告期内，一期员工持股计划锁定期届满。

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

#### (2) 二期员工持股计划

公司于 2022 年 4 月 28 日召开第十一届董事会第二十二次会议审议通过了《关于终止卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划的议案》。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人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划），2022 年 7 月 11 日，公司召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，该议案且经 2022 年第八次临时股东大会审议通过。三期持股计划的购买期为六个月，即三期持股计划的购买期为 2022 年 7 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日，购买期内三期持股计划通过二级市场累计购买公司股票 5,055,400 股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，实际成交金额 9,854,997.00 元，购买股票后的剩余资金将作为三期持股计划备付金。截至本财务报告日，公司根据三期持股计划相关议案共

支付三期持股计划专项基金 1.86 亿元。

#### 4. 资产负债表日后签订展期协议

资产负债表日至财务报告日，公司新签订展期协议的有息负债合同金额为 4.64 亿元，均为银行借款。

### 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	4,381,040.60	100.00	3,003,434.49	68.56	1,377,606.11
合 计	4,381,040.60	100.00	3,003,434.49	68.56	1,377,606.11

(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	4,436,703.59	100.00	3,048,349.89	68.71	1,388,353.70
合 计	4,436,703.59	100.00	3,048,349.89	68.71	1,388,353.70

##### 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	4,334,417.60	2,956,811.49	68.22
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	4,381,040.60	3,003,434.49	68.56

##### 3) 根据款项性质计提坏账准备的应收账款

##### ① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,152.68	197.29	1.50
1-2 年	727,284.04	36,364.20	5.00
2-3 年	16,768.87	3,353.77	20.00
3-5 年	1,320,631.56	660,315.78	50.00
5 年以上	2,256,580.45	2,256,580.45	100.00
小 计	4,334,417.60	2,956,811.49	68.22

## ② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	46,623.00	46,623.00	100.00

## (2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	3,048,349.89	-44,915.40						3,003,434.49
合 计	3,048,349.89	-44,915.40						3,003,434.49

## (3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 749,576.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 17.11%，相应计提的坏账准备合计数为 78,220.23 元。

## 2. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	221,324,855.25	2,208,835,455.25
其他应收款	42,495,647,546.17	106,757,466,951.42
合 计	42,716,972,401.42	108,966,302,406.67

## (2) 应收股利

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
济南金科西城房地产开发有限公司	208,760,000.00	208,760,000.00
重庆金科房地产开发有限公司		1,000,000,000.00
金科地产集团武汉有限公司		478,980,000.00
重庆市江津区金科国竣置业有限公司		210,000,000.00
其他	12,564,855.25	311,095,455.25
小 计	221,324,855.25	2,208,835,455.25

## 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
济南金科西城房地产开发有限公司	68,000,000.00	1-2 年	尚未结算	否
小 计	68,000,000.00			

## (3) 其他应收款

## 1) 明细情况

## ① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	42,656,826,015.37	100.00	161,178,469.20	0.38	42,495,647,546.17
小 计	42,656,826,015.37	100.00	161,178,469.20	0.38	42,495,647,546.17

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	106,920,563,300.97	100.00	163,096,349.55	0.15	106,757,466,951.42
小 计	106,920,563,300.97	100.00	163,096,349.55	0.15	106,757,466,951.42

## 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	3,181,393,812.23	142,113,735.38	4.47
保证金组合	21,664,522.63	10,832.26	0.05
合并范围内关联往来款组合	38,813,377,593.25		
应收其他关联方往来款	515,072,051.41		
账龄组合	125,318,035.85	19,053,901.56	15.20
其中：1 年以内	68,982,369.48	689,823.69	1.00
1-2 年	27,091,483.70	1,354,574.18	5.00
2-3 年	11,486,203.15	2,297,240.63	20.00
3-4 年	4,951,717.93	2,426,341.78	49.00
4-5 年	1,445,389.74	925,049.43	64.00
5 年以上	11,360,871.85	11,360,871.85	100.00
小 计	42,656,826,015.37	161,178,469.20	0.38

## 2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	1,545,329,145.91
1-2 年	29,276,319,975.29
2-3 年	6,482,591,876.65
3-4 年	2,836,225,917.79
4-5 年	2,371,899,140.91
5 年以上	144,459,958.82
小 计	42,656,826,015.37

## 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	151,735,477.70	11,360,871.85		163,096,349.55
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,917,880.35			-1,917,880.35
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	149,817,597.35	11,360,871.85		161,178,469.20

## 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	21,664,522.63	20,989,072.63
合并范围内关联往来款	38,813,377,593.25	102,088,132,452.94
联营、合营企业往来款	3,181,393,812.23	4,694,383,366.25
应收其他关联方往来款	515,072,051.41	
其他	125,318,035.85	117,058,409.15
小 计	42,656,826,015.37	106,920,563,300.97

## 5) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 12,458,971,408.20 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 29.21%，相应计提的坏账准备合计数为 44,361,826.61 元

## 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	28,152,659,541.01		28,152,659,541.01	29,211,659,541.01		29,211,659,541.01
对联营、合营企业投资	2,683,360,907.00		2,683,360,907.00	2,106,284,389.12		2,106,284,389.12
合 计	30,836,020,448.01		30,836,020,448.01	31,317,943,930.13		31,317,943,930.13

## (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[注]	510,000,000.00		510,000,000.00			
金科地产集团武汉有限公司	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
金科金教育投资有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆金劲佳企业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆金科	15,877,587,646.97			15,877,587,646.97		
璧山众玺	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆金科企业管理集团有限公司	5,240,935,000.00			5,240,935,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
湖南金科房地产开发有限公司	713,422,879.70			713,422,879.70		
杭州金禄商务咨询有限公司	1,764,893,914.34			1,764,893,914.34		
上海金科文化旅游发展集团有限公司	549,000,000.00		549,000,000.00			
重庆品南商业管理有限责任公司	990,000.00			990,000.00		
小 计	29,211,659,541.01		1,059,000,000.00	28,152,659,541.01		

[注]本期减少详见附注六（三）2

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
合营企业					
金科骏志	57,310,322.88			578,642.64	
济南金科西城[注]		510,000,000.00			
小 计	57,310,322.88	510,000,000.00		578,642.64	
联营企业					
银海租赁	86,621,827.27			-4,865,211.66	
金科智慧服务	1,962,352,238.97			64,981,301.72	
小 计	2,048,974,066.24			60,116,090.06	
合 计	2,106,284,389.12	510,000,000.00		60,694,732.70	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
金科骏志					57,888,965.52	
济南金科西城					510,000,000.00	
小 计					567,888,965.52	
联营企业						
银海租赁	6,599,321.10				88,355,936.71	
金科智慧服务	-217,535.92				2,027,116,004.77	
小 计	6,381,785.18				2,115,471,941.48	
合 计	6,381,785.18				2,683,360,907.00	

[注]本期追加投资详见附注六(三)2

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	365,266.67	456,370.38		
其他业务收入	139,618.60	68,069.78	163,636,503.67	32,182,299.39
合 计	504,885.27	524,440.16	163,636,503.67	32,182,299.39

## 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
权益法核算的长期股权投资收益	60,694,732.70	1,919,202.77
处置长期股权投资产生的投资收益	-524,055,687.67	13,273,700.00
金融工具持有期间的投资收益	10,518,664.94	1,041,707.81
合 计	-452,842,290.03	623,900,229.33

**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	-71,266,343.32
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）	46,779,898.85
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	2,571,098.23
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	-700,251.65
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	100,232,693.00
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	-534,749,757.14
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	-2,217,630.41
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	-725,802,317.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	-1,185,152,609.92
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-306,781,771.19
少数股东权益影响额（税后）	-15,237,627.90

归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-863,133,210.83
--------------------	-----------------

## (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	-16.91	-0.37	-0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.38	-0.20	-0.20

## 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	-1,939,746,596.38	
非经常性损益	B	-863,133,210.83	
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	-1,076,613,385.55	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	12,450,144,110.57	
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	8,413,282.83
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注]	J1	-3.8958
	回购股票和限制性股票解锁及分配股利引起库存股变动	I2	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
	其他综合收益变动	I3	-5,428,275.85
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注]	J3	1.7901
	留存收益其他原因变动	I4	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	
报告期月份数	K	6.00	
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	11,473,188,545.78	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-16.91%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-9.38%	

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

### 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	-1,939,746,596.38
非经常性损益	B1	-863,133,210.83
限制性股票股利	B2	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B1-B2	-1,076,613,385.55
期初股份总数[注]	D	5,294,365,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,294,365,816.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	-0.37
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.20

[注]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

二〇二三年八月三十一日