



金科地产集团股份有限公司
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书

本期债券发行金额	不超过15.00亿元(含)
担保情况	无担保
信用评级结果	AAA/AAA
发行人	金科地产集团股份有限公司
主承销商	中山证券有限责任公司 中信证券股份有限公司 西南证券股份有限公司 中泰证券股份有限公司
受托管理人	中山证券有限责任公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层)

联席主承销商



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)



(住所：重庆市江北区金沙门路32号)



(住所：济南市市中区经七路86号)

募集说明书签署日期：2022年2月14日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、 发行人基本财务情况

本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为7,848,127.58万元（2021年9月末合并财务报表中股东权益合计）；发行人最近一期末的合并财务报表资产负债率为80.10%，母公司资产负债率为83.19%；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为553,058.70万元（2018年度、2019年度、2020年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润388,591.85万元、567,582.63万元、703,001.61万元的平均值），最近三个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见公告。

二、 评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的主体信用等级为AAA，本期公司债券的信用等级为AAA，在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

三、 涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末调整本期债券的票面利率，票面利率调整方式为加/减相关基点。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本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券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。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政及货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在深交所上市交易。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够在深交所流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而使本期债券存在一定的流动性风险。

六、发行人目前均能够按约定偿付贷款本息，报告期内不存在贷款延期偿付的状况，不存在重大违约情况，不存在影响本期债券发行条件的重大行政处罚或重大诉讼情况。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，由于宏观经济的周期性波动及公司自身的相关风险或不可控制的因素，在本期债券存续期内，发行人的财务状况可能发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，资信状况的恶化可能进一步影响到本期债券本息的偿付。

七、设置保证担保、抵押、质押等增信措施的具体安排及相关风险

本期债券采用无担保的形式发行，在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规发生变化以及发行人自身

的相关风险，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

八、截至2021年9月末，发行人合并口径资产负债率为80.10%，剔除预收账款（合同负债）后资产负债率为43.22%，流动比率为1.40，速动比率为0.38，发行人流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。截至2021年9月末，发行人有息负债金额为8,758,624.70万元。发行人负债规模增长较快，主要系发行人为扩大业务规模，土地储备及在建项目投资额不断增长，购买原材料等短期营运资金需求和补充项目建设等长期营运资金需求增长较快，若房地产市场或金融市场发生重大波动，发行人资金来源保障不足，将导致偿债压力较大。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的偿债风险。

九、2018-2020年末及2021年9月末，发行人实现归属于母公司所有者的净利润分别为388,591.85万元、567,582.63万元、703,001.61万元和452,762.92万元，经营业绩呈上升态势。由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，且未来房地产政策仍然存在一定的不确定性，若宏观调控政策和市场需求等因素发生变化，发行人未来经营业绩可能发生波动，对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

十、房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着发行人房地产业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。发行人项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，或房地产行业发生周期性风险，可能导致发行人的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

十一、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本、拟开发产品和开发产品等构成。截至2018-2020年末及2021年9月末，发行人的存货账面价值分别为16,083,488.65万元、21,424,142.36万元、23,465,265.39万元和25,055,677.58万元。报告期内，随着公司业务规模的扩大，发行人存货规模呈

持续上升趋势。如果未来房地产行业出现不景气的情形，开发项目利润下滑，发行人将面临存货跌价损失风险，对发行人的盈利能力产生不利影响。

十二、截至2021年6月末，发行人受限制资产账面价值合计达8,945,528.47万元，占净资产比例达113.98%。受限制资产主要为金融机构借款设定的担保资产，主要包括发行人及下属子公司开发的房地产项目、投资性房地产、固定资产和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十三、2018-2020年及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为132,910.95万元、223,873.52万元、1,450,790.72万元和743,061.38万元。截至2021年9月末，发行人有息负债金额为8,758,624.70万元。2021年1-9月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为7,784,148.74万元。如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十四、2018-2020年及2021年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-800,115.35万元、-1,198,883.76万元、-1,710,795.33万元和-228,337.73万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。2018-2020年及2021年1-9月，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为347,535.51万元、534,524.25万元、346,777.37万元和21,246.70万元，主要为发行人承债式收购公司支付的对价和预付股权收购款。未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十五、发行人2018-2019年度，公司营业收入主要来源于重庆、四川和江苏地区，在上述区域收入之和占公司营业收入的比例超过70%。2020年，公司营业收入主要来源于西南和和华东地区，收入之和占公司营业收入的比例达到82.40%。2020年，发行人新增项目148个，计容面积约2,364万平方米。2021年1-9月，发行人新增项目47个，计容建筑面积990万平方米。公司布局以二三线城市为主、一四线城市为辅，布局较为合理，但如果上述区域的经济环境发生

不利变化，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

十六、截至2021年9月末，发行人有息负债规模为8,758,624.70万元，其中2022年到期的有息债务余额为2,906,131.85万元，占比为33.18%，存在一定的集中兑付压力。发行人有息债务的兑付主要依赖于日常经营产生的收入及现金流、银行授信、账面货币资金、存货变现等，2018-2020年及2021年1-9月，发行人营业收入分别为4,123,367.64万元、6,777,337.45万元、8,770,441.00万元和6,368,336.33万元，经营活动现金流入分别为12,090,970.79万元、15,583,013.94万元、18,460,585.63万元和10,810,833.50万元，截至2021年9月末，发行人货币资金余额为3,017,025.04万元，存货余额为25,055,677.58万元。发行人近年来盈利情况和现金流足以覆盖2022年到期的有息债务，但若房地产市场政策及宏观经济环境变化导致发行人未来经营和盈利能力未达预期，可能存在一定的集中兑付风险。

十七、2018-2020年及2021年1-9月，地产板块签约销售面积分别为1,342万平方米、1,905万平方米、2,240万平方米和1,462万平方米，签约销售金额分别为1,155亿元、1,814亿元、2,233亿元和1,463亿元。随着销售规模的扩大，发行人也增加了较多的项目储备，2020年，发行人新获取项目148个，权益合同投资金额508.98亿元，2021年1-9月，发行人新获取项目47个，权益合同投资金额202.34亿元，发行人资本支出较大。

十八、2021年以来，发行人销售业绩同比有所下滑。2021年1-12月，发行人实现签约销售金额约1,876亿元，同比减少15.99%；房地产销售面积约1,997万平方米，同比减少10.85%，2021年以来，受外部融资政策及市场环境影响，发行人销售业绩出现下滑。

十九、截至2021年9月末，发行人下属子公司河南国丰园置业有限公司、常州梁悦置业有限公司、汕头金科房地产开发有限公司、南京金祥房地产开发有限公司、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司、合肥金骏梁合房地产开发有限公司等子公司的部分或全部股权被质押，若债务人不能按期偿还债务，可能导致发行人失去被质押的子公司股权。

二十、 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

二十一、 质押式回购安排。根据【2022】年【2】月【14】日中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，评定发行人主体及本期债券信用等级为AAA，评级展望稳定，根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取评级AAA，评级展望稳定。本期债券的信用等级为AAA，债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

二十二、 2021年6月24日，发行人成功发行“金科地产集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”，总发行规模为10亿元，债券简称为“21金科04”，截至募集说明书签署日，“21金科04”募集资金已按照募集说明书的约定全部使用完毕。

二十三、 本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向深交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生

的影响。

二十四、 近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快、投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列监管措施和调控政策，且土地成本、融资成本和人工成本等上涨较快，并可能导致项目开发周期延长、成本上升。三四线城市房地产市场整体呈现较为低迷的态势，去库存压力仍然较大，发行人面临因房地产政策及宏观经济环境导致未来房价不稳定的风险。

二十五、 本期债券面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）发行，发行采取网下面向专业投资者中的机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见发行公告。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

二十六、 本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十七、 本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

二十八、 公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办妥及抵押登记手续办妥并移交银行执管之日止。截至2021年6月末，公司及子公司承担的阶段性担保金额为4,110,615.23万元。如购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成公司及子公

司的担保责任不能解除，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

二十九、截至2021年9月末，公司除按揭担保以外的对外担保余额为1,759,388.68万元，占发行人净资产的22.42%。若未来被担保单位出现经营困难、无法偿还发行人所担保的债务的情况，则发行人将面临一定的代偿风险。

三十、截至2021年9月末，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“金科投资”）持有发行人386,836,065股，占发行人总股本比例为7.24%，为发行人之控股股东，已质押126,190,000股。截至2021年9月末，黄红云直接持有公司股份586,487,279股，占公司总股本的10.98%，已质押454,522,300股，其一致行动人陶虹遐直接持有发行人132,936,714股，占发行人总股本的2.49%，未质押；其一致行动人黄斯诗直接持有发行人123,585,610股，占发行人总股本的2.31%，未质押；黄红云及其一致行动人陶虹遐、黄斯诗合计直接持有发行人843,009,603股，占发行人总股本比例为15.78%的股份。此外，黄红云及其一致行动人陶虹遐合计持有重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司100%的股权，截至2021年9月末，黄红云先生及其一致行动人陶虹遐女士、黄斯诗女士通过直接和间接持有公司股份1,601,515,668股，持股比例合计为29.99%，因此认定金科投资为发行人控股股东，黄红云先生为发行人实际控制人。

发行人控股股东和实际控制人股份质押主要为融资担保所致，报告期内，发行人控股股东和实际控制人股份质押所担保的融资均未出现逾期或违约的情形，暂不存在控制权变更的风险。

三十一、2022年1月14日，发行人发布《关于股东权益变动的提示性公告》，根据陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士出具的《关于解除一致行动的告知函》及《告知函》，陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士已与黄红云先生及金科投资解除一致行动关系。上述一致行动关系解除后，黄红云先生及其一致行动人合计持有发行人股份将降至973,323,344股，占发行人总股本的18.22%。同时，黄红云先生已与金科投资及发行人股东红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份将达到1,567,996,886股，占发行人总股本的29.36%。

本次权益变动后，发行人控股股东及实际控制人未发生变化，不涉及发行人控制权变更。金科投资为发行人控股股东，黄红云先生为发行人实际控制人。截至2021年9月末，广东弘敏企业管理咨询有限公司直接持有发行人590,134,714股，占发行人总股本的11.05%，已质押589,448,740股，与黄红云先生和金科投资合计共质押1,170,161,040股。

由于实际控制人直接及间接持有公司的股权比例较低，且近年来股权结构及一致行动关系变化较为频繁，若发行人一致行动关系发生不利变化，将影响其公司治理结构稳定性，从而对发行人整体运营带来一定不利影响。

三十二、 根据黄红云先生2022年1月10日出具的《征信报告》，报告期内，未发现不良或违约类贷款，亦未发现异常情况；根据金科投资2022年1月7日出具的《征信报告》，未发现不良或违约类贷款，亦未发现异常情况。

三十三、 2018-2020年末及2021年9月末，发行人少数股东权益分别为1,458,583.75万元、2,478,407.95万元、3,657,627.78万元和3,837,381.63万元，占所有者权益比例分别为38.62%、47.52%、49.76%和48.90%。截至2019年末，发行人少数股东权益较2018年末增加1,019,824.20万元，增幅为69.92%；截至2020年末，发行人少数股东权益较2019年末增加1,179,219.83万元，增幅为47.58%；截至2021年9月末，发行人少数股东权益较2020年末增加179,753.85万元，增幅为4.91%。发行人少数股东权益增加主要系合作开发项目增加较多所致。若未来发行人少数股东权益持续增加，将对发行人股权结构稳定性产生一定的影响。

三十四、 2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动比率分别为1.55、1.45、1.38和1.40，报告期内总体呈下降趋势，速动比率分别为0.38、0.38、0.41和0.38，报告期内总体呈平稳态势。发行人资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率处于较高水平，但由于公司所处房地产行业的行业特性，存货在公司资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。存货以房地产开发产品和开发成本为主，开发期限较长，符合行业特点。若未来发行人速动比率持续降低，将对短期偿债能力造成不利影响。

三十五、 发行人为深交所上市公司，股票代码为：000656.SZ，报告期内股票状态正常，根据上市公司公告，未发现业绩下滑或重大违法违规影响本期

债券发行及上市条件的情况。

三十六、 2019年12月以来，境内外陆续爆发新冠肺炎疫情（COVID-19），对我国的房地产市场造成了一定的影响，截至募集说明书签署之日，境内疫情已基本得到控制，房地产市场环境基本恢复正常，发行人的生产经营能力和偿债能力未受到重大影响。

三十七、 房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，并且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策的影响较大。近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家对房地产行业出台了一系列的调控政策，虽然相关调控政策有转暖的迹象，但依旧对房地产开发企业的经营与发展产生了直接的影响。如果发行人不能适应国家政策的变化，则有可能对发行人的经营和发展造成不利影响。

三十八、 经发行人自查，报告期内，发行人及下属公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人及下属子公司报告期内不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为；报告期内，发行人及下属公司不存在因以异常高价拿地、哄抬房价、捂盘惜售等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。发行人符合国办发[2013]17号文、《分类监管函》的有关规定。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员确认：报告期内金科股份不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员承诺：若金科股份存在未披露的闲置土地等违法行为，给金科股份和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

三十九、 本次债券于2020年11月27日取得中国证监会编号为“证监许可[2020]3217号”批复，同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过80亿元人民币的注册申请，采用分期发行方式，首期发行自同意注册之日起12个月内完成，其余各期债券发行自同意注册之日起24个月内完成。由于本期债券跨年度发行，因此本期债券名称由“金科地产集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”变更为“金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，本期债券募集说明书、募集说明书摘要、评级报告等相关申报文件涉及公司名称及债券名称处已相应修改，前述更名均不影响本期债券其余申报文件的有效性，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

四十、 本期债券为本次债券项下第四期发行，剩余最大可发行额度为40.50亿元，本期债券拟发行不超过【15】亿元（含【15】亿元）。

四十一、 2020年11月17日，发行人控股子公司金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科服务”，原名为“金科物业服务集团有限公司”）首次公开发行境外上市外资股（H股）并于香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市，股票代码为“09666.HK”，股票中文简称为“金科服务”。本次金科服务最终共发行152,848,100股H股，发行完成后总股本增加至652,848,100股，发行人共持有金科服务341,604,375股，占其发行完成后总股本的52.33%。

2021年12月，金科股份引入博裕投资作为金科服务的战略投资者，转让所持金科服务143,626,500股H股全流通股份，交易完成后，金科股份仍持有金科服务30.33%的股份，公司仍为金科服务的第一大股东及控股股东。

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

监事会任期相同。

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

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

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

发行人原执行副总裁兼财务负责人李华因临近法定退休年龄，于 2021 年 11 月 9 日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去执行副总裁兼财务负责人职务。经公司总裁提名及董事会提名委员会任职资格审查，公司于 2021 年 11 月 12 日召开的第十一届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司聘任财务负责人的议案》，同意聘任副总裁宋柯先生为公司财务负责人。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	14
释义	17
第一节 风险提示及说明	19
一、本期债券的投资风险	19
二、发行人的相关风险	20
第二节 发行概况	29
一、本次发行的基本情况	29
二、认购人承诺	33
第三节 募集资金运用	34
一、募集资金运用计划	34
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	40
三、前次公司债券募集资金使用情况	41
第四节 发行人基本情况	43
一、发行人概况	43
二、发行人历史沿革	43
三、发行人控股股东及实际控制人	54
四、发行人的股权结构及权益投资情况	57
五、发行人的治理结构及独立性	63
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	70
七、发行人主营业务及行业情况	75
八、媒体质疑事项	124
九、发行人内部管理制度	124
十、发行人违法违规及受处罚情况	127
十一、发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺	127
第五节 财务会计信息	129
一、会计政策/估计调整对财务报表的影响	129
二、合并报表范围的变化	139

三、公司报告期内合并及母公司财务报表	156
四、发行人主要财务指标	164
五、管理层讨论与分析	165
六、发行人有息负债情况	219
七、关联方及关联交易	221
八、重大或有事项或承诺事项	253
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	265
十、发行人资金占用情况	266
第六节 发行人及本期债券的资信状况	268
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	268
二、信用评级报告的主要事项	268
三、其他重要事项	270
四、发行人的资信情况	270
第七节 增信机制	276
第八节 税项	277
第九节 信息披露机制	279
一、未公开信息的传递、审核、披露流程	279
二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障	280
三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责	281
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程	282
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度	283
第十节 投资者保护机制	284
一、偿债计划	284
二、偿债资金来源	284
三、偿债应急保障方案	285
四、偿债保障措施	286
五、发行人违约情形及违约责任	288
六、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制	292
七、债券持有人会议	292
八、债券受托管理人	301

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系	315
一、本期债券发行的有关机构	315
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	317
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	319
一、发行人声明	320
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明	321
四、发行人律师声明	343
五、审计机构声明	344
六、资信评级机构声明	345
七、受托管理人声明	346
第十三节 备查文件	347

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、金科股份、公司	指	金科地产集团股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
西南证券	指	西南证券股份有限公司
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、西南证券股份有限公司和中泰证券股份有限公司
主承销商	指	中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、西南证券股份有限公司和中泰证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
金科投资、控股股东	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司，发行人控股股东
本次债券	指	根据发行人2020年7月16日召开的2020年第八次临时股东大会通过的有关决议，向专业投资者公开发行的面值不超过87亿元的公司债券，在股东大会授权范围内，公司董事长蒋思海根据公司资金需求，决定本次申报公开公司债80亿元。
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
法律意见书	指	北京德恒律师事务所出具的《北京德恒律师事务所关于金科地产集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见》及其补充
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则、本持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《金科地产集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

股东大会	指	金科地产集团股份有限公司股东大会
董事会	指	金科地产集团股份有限公司董事会
监事会	指	金科地产集团股份有限公司监事会
公司章程	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
融创中国	指	融创中国控股有限公司
天津聚金	指	天津聚金物业管理有限公司
天津润泽	指	天津润泽物业管理有限公司
天津润鼎	指	天津润鼎物业管理有限公司
广州安尊公司	指	广州市安尊贸易有限公司
展禾农业	指	重庆展禾农业发展有限公司
吴江金科	指	吴江金科扬子置业发展有限公司
中科集团	指	重庆市中科建设（集团）有限公司
鑫海汇置业	指	云南金科鑫海汇置业有限公司
渝商集团	指	渝商投资集团股份有限公司
红星美凯龙	指	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司
展宏投资	指	石河子展宏股权投资普通合伙企业
科源投资	指	石河子科源股权投资普通合伙企业
善泽投资	指	石河子善泽股权投资普通合伙企业
汇茂地产	指	重庆金科汇茂房地产开发有限公司
金佳禾	指	重庆金佳禾房地产开发有限公司
新能源产业基金	指	新疆金科新能股权投资合伙企业（有限合伙）
虹淘公司	指	重庆虹淘文化传媒有限公司
报告期、近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在深交所上市交易。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够在深交所流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而使本期债券存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，

可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前均能够按约定偿付贷款本息，报告期内不存在贷款延期偿付的状况。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，由于宏观经济的周期性波动及发行人自身的相关风险或不可控制的因素，在本期债券存续期内，发行人的财务状况可能发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，资信状况的恶化可能进一步影响到本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率高及有息负债规模较大风险

2018-2020年末及2021年9月末，公司资产负债率分别为83.63%、83.78%、80.72%和80.10%，处于较高水平，主要系预收款项及合同负债规模较大等因素所致，公司剔除预收账款（合同负债）后资产负债率分别为50.57%、48.12%、45.39%和43.22%。2018-2020年末及2021年9月末，公司预收款项及合同负债合计为7,627,569.53万元、11,469,395.58万元、13,464,477.94万元和14,545,200.07万元。

截至2021年9月末，公司有息负债总额8,758,624.70万元，占总负债的比例为27.73%。发行人未来将面临一定的兑付压力。如果未来发行人融资能力受到限制或者房地产市场出现重大不利变动，可能对其资金平衡及偿债能力造成不利影响。

2、经营活动现金流量可能为负风险

2018-2020年及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为132,910.95万元、223,873.52万元、1,450,790.72万元和743,061.38万元。截至2021年9月末，发行人有息负债金额为8,758,624.70万元，2021年9月末，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为7,784,148.74万元。如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

3、融资风险

房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着发行人房地产业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。发行人项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，或房地产行业发生周期性风险，可能导致发行人的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

4、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本、拟开发产品和开发产品等构成。截至2018-2020年末及2021年9月末，发行人的存货账面价值分别为16,083,488.65万元、21,424,142.36万元、23,465,265.39万元和25,055,677.58万元。报告期内，随着公司业务规模的扩大，发行人存货规模呈持续上升趋势。如果未来房地产行业出现不景气的情形，开发项目利润下滑，发行人将面临存货跌价损失风险，对发行人的盈利能力产生不利影响。

5、受限资产规模较大的风险

截至2021年6月末，发行人受限制资产账面价值合计达8,945,528.47万元，占同期净资产比例达113.98%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资

产，主要包括发行人及下属子公司开发的房地产项目、投资性房地产、固定资产和持有的货币资金等。若未来公司未能按时、足额偿付银行借款导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

此外，各地政府对房地产预售资金进行监管、贷款机构销售资金监管是房地产行业的普遍现象，受房地产市场行情的不利影响及其他房地产企业违约带来的负面影响，各地政府及各金融机构可能进一步加强对预售资金及销售回款资金的监管力度，将影响发行人资金使用的灵活性，从而可能对发行人的偿付能力带来一定不利影响。

6、其他应收款回收风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他应收款分别为1,302,284.97万元、2,249,800.31万元、3,052,571.92万元和3,679,730.67万元，占总资产的比例分别为5.64%、7.00%、8.01%和9.33%，近三年及一期规模呈上升趋势。发行人其他应收款主要为联营、合营企业往来款项、购置土地保证金、以及项目合作款等一些与经营相关的款项。报告期内，其关联方及合作方运营状况正常，但若未来其关联方无法取得预期收益或运营出现问题，不能归还或者不能及时归还应付发行人款项，则可能对发行人资金使用效率和资金回笼带来一定不利影响。

7、长期股权投资规模较大风险

截至2018-2020年末及2021年9月末，发行人长期股权投资账面价值分别为736,774.63万元、1,362,172.65万元、2,489,388.98万元和2,603,053.29万元，占总资产的比例分别为3.19%、4.24%、6.53%和6.60%，规模和占比呈上升趋势。发行人长期股权投资主要为合营、联营公司的投资。报告期内，发行人主要合营联营企业经营正常，但若未来合营联营企业运营出现问题，发行人无法取得预期收益，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力带来一定不利影响。

8、投资支出规模较大风险

2018-2020年及2021年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-800,115.35万元、-1,198,883.76万元、-1,710,795.33万元和-228,337.73万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。2018-2020年及2021年1-9月，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为347,535.51万元、534,524.25万元、346,777.37万元和21,246.70万元，主要为发行人承债式收购公司支付的对价和预付股权收购款。**未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。**

9、对外担保规模较大风险

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办妥及抵押登记手续办妥并移交银行执管之日止。截至2021年6月末，公司及子公司承担的阶段性担保金额为4,110,615.23万元。如购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成公司及子公司的担保责任不能解除，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

截至2021年9月末，公司除按揭担保以外的对外担保余额为1,759,388.68万元，占发行人净资产的22.42%。**若未来被担保单位出现经营困难、无法偿还发行人所担保的债务的情况，则发行人将面临一定的代偿风险。**

10、少数股东权益较大风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人少数股东权益分别为1,458,583.75万元、2,478,407.95万元、3,657,627.78万元和3,837,381.63万元，占所有者权益比例分别为38.62%、47.52%、49.76%和48.90%。截至2019年末，发行人少数股东权益较2018年末增加1,019,824.20万元，增幅为69.92%，截至2020年末，发行人少数股东权益较2019年末增加1,179,219.83万元，增幅为47.58%。截至2021年9月末，发行人少数股东权益较2020年末增加179,753.85万元，增幅为4.91%。发行人少数股东权益增加主要系合作开发项目增加较多所致。**发行人合作项目较多，在项目日常经营方面，或若涉及资产变现等重大决策方面，需按照章程履行必要的决策程序，若合作方资信状况发生重大不利变化或决策流程延误等，将对发行人的偿债能力带来**

一定不利影响。若未来发行人少数股东权益持续增加，将对发行人股权结构稳定性产生一定的影响。

11、流动比率和速动比率较低的风险

2018-2020年末及2021年9月末，公司流动比率分别为1.55、1.45、1.38和1.40，速动比率分别为0.38、0.38、0.41和0.38。报告期内总体保持稳定。发行人资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率处于较高水平，但由于公司所处房地产行业的行业特性，存货在公司资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。存货以房地产开发产品和开发成本为主，开发期限较长，符合行业特点。若未来发行人速动比率降低，将对短期偿债能力造成不利影响。

12、未分配利润占所有者权益比重较大风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人未分配利润分别为983,126.66万元、1,298,508.42万元、1,781,689.07万元和1,968,457.49万元，占所有者权益的比例分别为26.03%、24.90%、24.24%和25.08%。发行人目前利润分配政策遵照相关法律法规的有关规定执行，每年进行利润分配，但考虑到未分配利润占所有者权益比重较大，若未来发行人出现较大规模的利润分配情况，将可能对所有者权益结构产生一定影响。

（二）经营风险

1、区域性经营风险

2018-2019年度，公司营业收入主要来源于重庆、四川和江苏地区，在上述区域收入之和占公司营业收入的比例超过70%。2020年，公司营业收入主要来源于西南和和华东地区，收入之和占公司营业收入的比例达到82.40%。2018-2020年度，上述区域的房地产市场总体较为稳定。如果经济下行趋势延续或者上述区域的经济环境发生不利变化，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

2、房地产市场风险

近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快、投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列监管措施，且土地成本、融资成本和人工成本等上涨较快，并可能导致项目开发周期延长、成本上升。三四线城市房地产市场整体呈现较为低迷的态势，去库存压力仍然较大，发行人面临因市场因素导致未来行业利润率下降的风险。

3、土地价格上涨风险

土地是房地产企业重要的生产要素，由于其稀缺性和不可再生性，土地价格逐步上涨，直接推高了项目的开发成本。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响发行人资金的周转效率和收益回报。

4、项目开发建设环节的风险

房地产开发是周期长、环节多和投资大的系统性工程，在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而可能加大公司对开发项目的综合控制难度。公司现有项目未来投入资金较大，而不断出台的房地产市场宏观调控政策，短期内会对公司的资金回笼速度产生不确定影响，进而影响公司后续项目的开发。

5、销售风险

随着发行人的土地储备不断增加和发行人开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房销售数量越来越大。目前房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并及时作出快速反应，则可能对产品销售带来一定的压力。此外，诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整，房产税的逐步试点与落实，以及未来可能出台征收物业税以及利率波动等因素都会影响消费者购房行为，可能对发行人项目的销售构成不利影响。

6、工程质量风险

发行人已建立了完善的质量管理体系和控制标准，下属子公司已积累了丰富的房地产开发和管理经验，但在房地产项目开发过程中涉及影响产品质量的因素较多，且由于中间环节较长，不可控因素较多，如因此造成产品设计质量、施工质量等出现问题，可能会对发行人的品牌形象及产品销售带来一定的负面影响。

7、业务转型风险

近年来，公司在深耕房地产主业的同时，积极寻求产业的升级转型，筹建社综合服务集团和教育公司，持续推动公司产业升级。社区生活服务业绩稳步提升，平台规模初见成效，服务业态涵盖居民住宅、政府公共建设、商业写字楼、城市综合体等。如果发行人在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应新业务拓展的需要，发行人将面临一定的业务转型风险。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至2021年9月末，发行人合并报表范围子公司共有905家，子公司数量较多，且位于多个省市。因此，发行人对子公司的有效管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力引发的风险，并因此导致发行人战略难以如期顺利实施。

2、人力资源风险

随着公司业务规模的扩大以及经营区域的拓展，对发行人在人力资源保障方面提出了更高要求。近年来，发行人已经培养了一大批素质高、业务经验丰富的骨干，但发行人在快速发展过程中仍会面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。发行人未来将不断提高自身的经营管理能力，通过各种渠道吸引优秀人才，不断完善公司的各项规章制度，实现公司的可持续性发展。

3、跨区域经营管理的风险

发行人部分子公司分布在江苏、北京、湖南、四川、新疆等地。由于不同地区的区域性经济发展水平及相关产业政策各不相同，进而加大了发行人在战略布局及公司管理上的难度，因而发行人存在跨区域管理的风险。

4、安全生产的风险

安全生产是房地产开发企业的生命线，由于房地产开发项目投资大、开发周期长、参与主体多、组织关系复杂，安全管理问题可能存在于多个方面，即可能存在于房地产开发企业自身，也可能存在于相关勘察、设计、监理单位，也可能存在于施工单位。总之，在工程管理过程中不确定因素很多，任何一个环节失控都将会埋下安全隐患，给房地产开发企业造成不可预计的损失。

5、公司治理结构稳定性潜在风险

2022年1月，公司实际控制人的原一致行动人与其解除一致行动关系。黄红云先生已与金科投资及发行人股东红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份将达到1,567,996,886股，占发行人总股本的29.36%，本次权益变动后，发行人控股股东及实际控制人未发生变化，不涉及发行人控制权变更。由于实际控制人直接及间接持有公司的股权比例较低，且近年来股权结构及一致行动关系变化较为频繁，若发行人一致行动关系发生不利变化，将影响其公司治理结构稳定性，从而对发行人整体运营带来一定不利影响。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，并且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策的影响较大。近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家对房地产行业出台了一系列的调控政策，虽然相关调控政策有转暖的迹象，但依旧对房地产开发企业的经营与发展产生了直接的影响。如果发行人不能适应国家政策的变化，则有可能对发行人的经营和发展造成不利影响。

2、房地产金融信贷政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2017年以来，我国多个城市出台房地产限购限贷政策，同时北上广深等核心城市均取消了按揭贷款优惠利率。如果未来各地方政府

进一步加强居民限购政策，提高居民购房门槛，这将进一步影响发行人产品销售。如果未来银行按揭贷款利率进一步上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行进一步调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。如**银行按揭贷款发放放缓，审批和发放周期拉长，将对发行人现金回流产生一定不利影响。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。**

3、融资环境和融资政策变化的风险：

房地产行业为资金密集型行业，受融资环境及政策影响较大。受宏观经济下行及宏观经济调控政策的不利影响，房地产行业融资难度有所提升。特别的，受近期部分民营房地产企业境内外债券违约的不利影响，房地产企业债券发行难度变大，发行规模大幅缩减，债券市场融资环境发生重大不利变化。**截至募集说明书签署日，发行人存量债券规模较大，上述融资环境的不利情况将对发行人资金平衡带来较大不利影响，从而可能对发行人的偿付能力带来一定不利影响。**

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 6 月 29 日，发行人第十届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，同意公司拟发行规模为不超过人民币 87 亿元（含 87 亿元），公司债券品种包括公开公司债等。具体发行品种、规模和分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定，公司董事会提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次公司债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次公司债券发行过程中处理与本次公司债券发行有关的上述事宜。2020 年 7 月 16 日，发行人 2020 年第八次临时股东大会审议通过了上述议案。2020 年 9 月 14 日，发行人董事长在上述授权范围内，将本次拟申请发行公开公司债券的规模调整为不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 11 月 27 日，经中国证监会证监许可【2020】3217 号文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元公司债券，分期发行。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：金科地产集团股份有限公司。

债券名称：金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本次债券发行规模为不超过 800,000.00 万元(含 800,000.00 万元)，分期发行。本期为第四期发行，发行规模不超过【150,000.00】万元（含【150,000.00】万元）。

债券期限：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）。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人和承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者中的机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券上市后面向专业机构投资者交易。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年【2】月【17】日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券的付息日为【2023】年至【2026】年每年【2】月【17】日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2024】

年每年【2】月【17】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日期为【2026】年【2】月【17】日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为【2024】年【2】月【17】日。

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券的票面利率，票面利率调整方式为加/减相关基点。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。

发行人调整票面利率公告日及投资者回售提示性公告日：发行人将于本期债券存续期的第 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本期债券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。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还 20 金科 01 的回售本息。

募集资金专项账户：发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、西南证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

质押式回购安排：根据【2022】年【2】月【14】日中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，评定发行人主体及本期债券信用等级为 AAA，评级展望稳定，根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取评级 AAA，评级展望稳定。本期债券的信用等级为 AAA，债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【2022】年【2】月【15】日。

发行首日：【2022】年【2】月【17】日。

预计发行期限：【2022】年【2】月【17】日，共【1】个交易日。

网下发行期限：【2022】年【2】月【17】日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会、董事会审议通过，并经中国证监会（证监许可【2020】3217号）批复，本次债券发行总额不超过 80 亿元（含 80 亿元），采取分期发行。本期债券发行规模为不超过 15.00 亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券为第四期发行，发行规模为不超过【15】亿元，发行人拟安排本期债券募集资金用于偿还 20 金科 01 的回售本息，具体拟偿还明细如下：

表3-1. 拟偿还明细

单位：亿元

序号	借款类别	债券名称	到期或回售本金	拟使用募集资金偿还本金	付息日/到期日/回售行权日
1	公司债	20 金科 01	18.90318	15.00	2022/2/20
合计			18.90318	15.00	

根据中国证券登记结算有限责任公司于 2022 年 1 月 24 日出具的《证券回售付款通知》，20 金科 01 回售规模为 1,890,318,000.00 元，将于 2022 年 2 月 20 日回售行权，回售行权后存续规模为 9,682,000.00 元。此后，20 金科 01 不再进行回售撤销和转售。

若本期债券募集资金到账时间晚于上述公司债券回售行权日，发行人可先用自有资金偿还 20 金科 01 的回售本息，待本期债券募集资金到账以后置换自有资金支付的 20 金科 01 的回售本息。

（三）本期债券募集资金专项账户的管理安排

公司拟开设专项资金账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债

券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2. 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

① 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

② 募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

A: 资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

B: 提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前及时足额将应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本期债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专项账户。

③ 募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

A:发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

B:发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

④ 监督安排

A:债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，不得用于其他用途。

B:本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

⑤ 信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

（四）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，其中，募集资金全部用于偿还 20 金科 01 的回售本息，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，截至 2021 年 9 月末的流动比率由 1.40 变为 1.41，速动比率保持不变。

（五）发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，不得变更募集资金用途，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不转借他人，不用于购买土地。

（六）本期债券募集资金的合理性及必要性

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 8,758,624.70 万元，发行人有息负债主要集中在 3 年以内，具有较大的兑付压力。具体如下：

表3-2. 截至 2021 年 9 月末发行人有息负债到期情况

单位：万元

项目	1年及1年以下	1-3年(含)	3-5年(含)	5年以上	合计
短期借款	461,668.19	-	-	-	461,668.19
一年内到期的非流动负债	1,585,296.91	-	-	-	1,585,296.91
长期借款	-	4,653,265.05	589,986.00	218,350.00	5,461,601.05
应付债券	-	722,538.50	527,520.05	-	1,250,058.55
合计	2,046,965.10	5,375,803.55	1,117,506.05	218,350.00	8,758,624.70

截至 2021 年 9 月末，发行人一年及一年以内到期的短期债务合计为 2,046,965.10 万元，存在较大兑付压力。本期债券全部用于偿还 20 金科 01 的回售本息，本期债券的发行将不会增加发行人的资产负债率，同时可有效减少发行人兑付压力，提高发行人偿付能力。

截至 2021 年 12 月 29 日，发行人存续公司债券的规模为 89.96 亿元，本期债券募集资金全部拟用于偿还 20 金科 01 的回售本息。

综上，本期债券募集资金具有合理性和必要性。

（七）偿债能力分析

1. 未来投资分析：

（1）在建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人房地产项目全口径剩余可售面积超 7,000.00 万平方米，剩余可售金额可覆盖未来投资。

（2）拟建项目

发行人未来拟建项目主要通过开发贷等贷款或项目自身销售回流完成剩余投资。

2. 有息负债分析：

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 8,758,624.70 万元，发行人有息负债主要集中在 3 年以内到期，具体如下：

表3-3. 截至 2021 年 9 月末发行人有息负债到期情况

单位：万元

项目	1 年及 1 年以下	1-3 年（含）	3-5 年（含）	5 年以上	合计
短期借款	461,668.19				461,668.19
一年内到期的非流动负债	1,585,296.91				1,585,296.91
长期借款		4,653,265.05	589,986.00	218,350.00	5,461,601.05
应付债券		722,538.50	527,520.05		1,250,058.55
合计	2,046,965.10	5,375,803.55	1,117,506.05	218,350.00	8,758,624.70

由于本期债券募集资金拟全部用于偿还 20 金科 01 的回售本息，因此不会增加发行人有息负债，且通过灵活安排公司债券偿还事项，有利于提高发行人偿债能力。

3. 销售回款情况：

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 851.02 亿元、1,128.26 亿元、1,279.80 亿元和 778.42 亿元，近三年及一期回款持续增加。

截至 2021 年末，发行人房地产项目全口径剩余可售面积超 7,000.00 万平方米，土地储备充分。

4. 授信情况分析：

发行人资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行都保持长期合作关系。截至 2021 年 9 月末，公司在银行授信总额度为人民币 19,324,700.00 万元，已使用额度为 4,630,285.21 万元，尚未使用额度为 14,694,414.79 万元，剩余额度较大。

5. 发行人偿债能力分析：

(1) 未来房地产业务投资安排

发行人未来房地产业务所需资金主要来源于金融机构借款及本身项目销售回流。

(2) 本期债券募集资金用途

本期债券募集资金不超过【15】亿元，募集资金用途为偿还 20 金科 01 的回售本息，对有息负债规模影响较小，且有利于调整发行人有息负债期限结构。

(3) 本期债券偿债资金来源

①偿债资金来源

A、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合并口径实现营业收入分别为 4,123,367.64 万元、6,777,337.45 万元、8,770,441.00 万元和 6,368,336.33 万元；经营活动产生的现金流入分别为 12,090,970.79 万元、15,583,013.94 万元、18,460,585.63 万元和 10,810,833.50 万元。

B、发行人长期保持稳健的财务政策。截至 2021 年 9 月末，货币资金余额为 3,017,025.04 万元（含受限部分），该部分资产可直接作为偿债资金来源。

C、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2021 年 9 月末，发行人存货余额为 25,055,677.58 万元，必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

D、发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2021 年 9 月末，发行人银行可用授信额度为 14,694,414.79 万元，可有效支持发行人现金流情况。

②偿债应急保障方案

A、公司长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月末，公司流动资产合计 34,403,877.19 万元，流动资产明细构成如下：

表 3-4. 发行人流动资产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	3,017,025.04	8.77%
交易性金融资产	4,576.06	0.01%
应收票据及应收账款	345,854.58	1.01%
应收款项融资	153.00	0.00%
预付款项	1,045,775.65	3.04%
其他应收款	3,679,730.67	10.70%
存货	25,055,677.58	72.83%
合同资产	60,291.22	0.18%
其他流动资产	1,194,793.40	3.47%
流动资产合计	34,403,877.19	100.00%

发行人在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动性较强的资产来补充偿债资金。

B、适度减少用地支出

截至 2021 年 9 月末，公司房地产项目全口径剩余可售面积超过 7,000.00 万平方米，土地储备充足，可满足未来几年开发项目使用。一旦出现可能导致现金流不足的情况，通过适度减少用地支出，将会缓解现金流压力，提高债务偿付能力。

C、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系。发行人报告期内未发生过贷款违约事件，拥有优良的历史信用记录。发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极资产管理计划等创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，不会引起发行人资产负债率的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为【2021】年【9】月【30】日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为【15】亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额【15】亿元计入 2021 年 9 月末的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟全部用于偿还 20 金科 01 的回售本息。

5、假设公司债券发行在 2021 年 9 月末完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表3-5. 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2021年9月末（发行前）	2021年9月末（发行后）	变动金额
负债总额	31,588,954.94	31,588,954.94	0
总资产	39,437,082.51	39,437,082.51	0
流动资产	34,403,877.19	34,403,877.19	0
非流动资产	5,033,205.33	5,033,205.33	0
流动负债	24,569,324.03	24,419,324.03	-150,000.00
非流动负债	7,019,630.91	7,169,630.91	+150,000.00
资产负债率	80.10%	80.10%	-
流动比率	1.40	1.41	-
速动比率	0.38	0.38	-

三、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

表3-6. 发行人公司债券募集资金使用情况

单位：万元

序号	债券名称	募集资金净额	承诺情况		实际情况		对比
			承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	15 金科 01	198,760.00	偿还各类借款	198,760.00	偿还各类借款	198,760.00	无差异
2	15 金债 01	124,250.00	补充流动资金	124,250.00	补充流动资金	124,250.00	无差异
3	16 金科 01 16 金科 02	253,470.00	补充流动资金	253,470.00	补充流动资金	253,470.00	无差异
4	16 金科 03 16 金科 04 16 金科 05	535,722.00	补充流动资金	180,000.00	补充流动资金	180,000.00	无差异
			偿还各类借款	355,722.00	偿还各类借款	355,722.00	无差异
5	16 金科 06 16 金科 07	455,900.00	补充流动资金	20,000.00	补充流动资金	20,000.00	无差异
			偿还各类借款	435,900.00	偿还各类借款	435,900.00	无差异
6	18 金科 01 18 金科 02	355,691.00	偿还各类借款	355,691.00	偿还各类借款	355,691.00	无差异

序号	债券名称	募集资金净额	承诺情况		实际情况		对比
			承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
7	18 金科 04	596,400.00	偿还各类借款	596,400.00	偿还各类借款	596,400.00	无差异
8	18 金科 06	149,100.00	偿还各类借款	149,100.00	偿还各类借款	149,100.00	无差异
9	19 金科 01	199,000.00	归还到期或回售的公司债券	199,000.00	归还到期或回售的公司债券	199,000.00	无差异
10	19 金科 03	157,210.00	归还到期或回售的公司债券	157,210.00	归还到期或回售的公司债券	157,210.00	无差异
11	20 金科 01 20 金科 02	230,000.00	偿还到期或回售的公司债券	230,000.00	偿还到期或回售的公司债券	230,000.00	无差异
12	20 金科 03 20 金科 04	170,000.00	偿还到期或回售的公司债券	170,000.00	偿还到期或回售的公司债券	170,000.00	无差异
13	21 金科 01	75,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	75,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	75,000.00	无差异
14	21 金科 03	220,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	220,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	220,000.00	无差异
15	21 金科 04	100,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	100,000.00	偿还到期或回售的公司债券本金及利息	100,000.00	无差异

注：募集资金净额为债券发行总额扣除承销费用及相关费用后的净额。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：周达

注册资本：人民币 533,971.5816 万元

实缴资本：人民币 533,971.5816 万元

成立日期：1994 年 3 月 29 日

统一社会信用代码：91500000202893468X

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

邮政编码：401121

联系电话：023-63023656

传真：023-63023656

办公地址：重庆市两江新区龙韵路 1 号 1 幢（金科中心总部大楼）

信息披露负责人：张强

信息披露负责人联系方式：023-63023656

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

网址：<https://www.jinke.com/>

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立及上市

1、发行人设立

发行人前身为重庆东源钢业股份有限公司（以下简称“东源钢业”），系 1986 年 12 月经重庆市人民政府以重府发 [1986] 290 号文批准，由重庆钢铁公司以第四钢铁厂为主体进行股份制试点组建的股份有限公司。1987 年 3 月，东源钢业经重庆市工商行政管理局核准登记注册，设立时，以重庆钢铁公司第四钢铁厂的固定资产账面净值和国家所拨流动资金 6,857 万元折为 68.57 万股国家股。

1987 年 6 月和 1988 年 1 月，经中国人民银行重庆市分行重人行（1987）58 号文和重人行（1988）9 号文批复，东源钢业先后两次向内部职工和社会公众发行股票 37 万股和 30 万股，每股面值 100 元人民币，共筹集资金 6,700 万元。1988 年 7 月，东源钢业全部股本金募齐后，向重庆市工商行政管理局申请了变更登记。

1992 年，经重庆市经济体制改革委员会渝改委 [1992] 54 号文批准，东源钢业将股票面值由 100 元/股拆细为 1 元/股。重庆审计事务所对东源钢业全部资产进行了评估并出具了重审事发（93）015 号评估报告，评估结果经重庆市国资局国资办发（93）第 101 号文确认。截至 1992 年 10 月 31 日，东源钢业生产经营性净资产为 192,570,512.22 元，扣除盈余公积金、未分配利润后的 187,110,770 元界定为总股本，其中国有法人股 120,110,770 股（占总股本 64.19%），由重庆钢铁公司持有；社会公众股 67,000,000 股（占总股本 35.81%）。1993 年，东源钢业再次委托重庆审计事务所对公司资产进行评估，评估结果经国家国资局国资评（1993）545 号文确认。截至 1993 年 9 月 30 日，东源钢业经营性净资产 24,529.75 万元，评估增值部分纳入资本公积金，不调整股本结构。

2、发行人首次公开发行股票并上市

1996 年 11 月 28 日，经中国证监会证监发字（1996）323 号文批准，东源钢业社会公众持有的 6,700 万股在深圳证券交易所上市交易，证券简称“重庆东源”，证券代码“0656”，上市时东源钢业注册资本为 18,711.08 万元。

（二）发行人上市后历次股本变化及重大资产重组情况

1、重庆东源（原“东源钢业”）股权变动情况

（1）1997 年 4 月，送红股

1997 年 4 月，经东源钢业 1996 年股东大会批准，东源钢业以 1996 年末总股本 18,711.077 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。送股完成后，东源钢业总股本为 205,821,847 股，其中法人股 132,121,847 股，社会公众股 73,700,000 股。

（2）1998 年 11 月，股份转让

1998 年 11 月，经财政部财管字 [1998] 78 号文批准，东源钢业控股股东重庆钢铁（集团）有限责任公司（以下简称“重钢集团”）与泛华工程有限公司（以下简称“泛华公司”）签署转让合同书，将其持有的东源钢业 7,204 万股转让给泛华公司。股份转让完成后，东源钢业的总股本不变，泛华工程持有东源钢业 7,204 万股（占东源钢业总股本的 35%，股份性质为国家股）；重钢集团仍持有东源钢业 6,008.1847 万股（占东源钢业总股本的 29.19%）。

（3）2000 年，股份转让

2000 年，重钢集团持有的东源钢业 500 万股（占东源钢业总股本的 2.43%）国有法人股通过拍卖方式转让给 40 家法人单位。股份转让完成后，重钢集团仍持有东源钢业 55,081,847 股国有法人股，占东源钢业总股本的 26.76%。

（4）2001 年 10 月，股份转让

2001 年 10 月，泛华公司将其持有的东源钢业 58,568,498 股国有法人股（占东源钢业总股本的 28.46%）转让给成都锦江和盛投资有限责任公司（以下简称“锦江和盛”）。股份转让完成后，该部分股份性质变更为社会法人股。锦江和盛持有东源钢业 28.46%，成为东源钢业控股股东；重钢集团持有 55,081,847 股国有法人股，占东源钢业总股本的 26.76%；泛华公司继续持有东源钢业 13,471,502 股国有法人股，占东源钢业总股本的 6.55%。

（5）2002 年 4 月，股份拍卖

2002 年 4 月，四川华州管理顾问咨询有限责任公司（以下简称“四川华州”）通过拍卖方式购得重钢集团持有的东源钢业 1,000 万股国有法人股（占东源钢业总股本的 4.86%），过户后该部分股份性质变更为社会法人股。

（6）2003 年 8 月，公司更名

2003 年 8 月，东源钢业公司名称变更为“重庆东源产业发展股份有限公司”（以下简称“重庆东源”）。

（7）2005 年 12 月，股份拍卖

2005 年 12 月，经广东省深圳市中级人民法院裁定，重钢集团持有的重庆东源 45,081,847 股股份由重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富”）竞得。2006 年 8 月 18 日，上述股份过户至重庆渝富名下，重钢集团不再是重庆东源的股东。

（8）2006 年 8 月，股权分置改革

2006 年 7 月，重庆东源 2006 年第二次临时股东大会审议通过《重庆东源产业发展股份有限公司关于利用资本公积金向流通股股东定向转增股本进行股权分置改革的议案》，确定了股权分置改革方案。重庆东源以股改前流通股股本 73,700,000 股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增 44,220,000 股，流通股股东每 10 股获得 6 股转增的股份。2006 年 8 月 24 日，重庆东源股权分置改革完成，总股份由 205,821,847 股变更为 250,041,847 股。

（9）2007 年 8 月，股份拍卖

2007 年 8 月，四川奇峰实业（集团）有限公司（以下简称“奇峰集团”）、四川宏信置业发展有限公司（以下简称“宏信置业”）以联合竞拍的方式竞得锦江和盛持有的重庆东源 58,568,498 股法人股和四川华州持有的重庆东源 10,000,000 股（共计 68,568,498 股），并于 2007 年 9 月完成过户。股份转让完成后，奇峰集团、宏信置业以联合体（一致行动人）形式合计持有重庆东源 68,568,498 股（占总股本 27.42%），成为重庆东源控股股东；锦江和盛、四川华州不再持有重庆东源的股份。

（10）2009 年 3 月，股份转让

2009 年 3 月，奇峰集团、宏信置业分别将各自持有的重庆东源有限售条件流通股 16,782,157 股（合计 33,564,314 股，占重庆东源总股本的 13.42%）转让给重庆市金科投资有限公司，并于 2009 年 4 月 7 日完成过户。股份转让完成后，重庆渝富持有重庆东源 45,081,847 股，占重庆东源总股本的 18.03%，成为重庆东源第一大股东；重庆市金科投资有限公司持有重庆东源 33,564,314 股股份，占重庆东源总股本的 13.42%，成为重庆东源第二大股东。

2、重大资产重组情况

2009 年 3 月，重庆东源启动重大资产重组，拟新增股份吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司（以下简称“金科集团”）。2011 年 5 月 24 日，中国证监会下发《关于核准重庆东源产业发展股份有限公司吸收合并重庆市金科实业（集团）有限公司的批复》（证监许可〔2011〕799 号文）、《关于核准豁免重庆市金科投资有限公司及一致行动人公告重庆东源产业发展股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2011〕800 号文），重庆东源以 5.18 元/股的价格新增 908,498,204 股股份吸收合并金科集团，金科集团全体股东以其拥有的金科集团权益（评估作价 470,602.07 万元）折为重庆东源的股本，成为重庆东源的股东。本次新增 908,498,204 股股份于 2011 年 8 月 23 日上市。

2011 年 6 月，重庆东源名称变更为“金科地产集团股份有限公司”，经营范围变更为“许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；物业管理；机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含化学危险品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务”。

本次重大资产重组完成后，公司股份总数由 250,041,847 股增至 1,158,540,051 股，注册资本 1,158,540,051 元；金科投资持有公司 252,835,355 股，占公司总股本的 21.82%，成为公司控股股东；黄红云、陶虹遐一致行动人通过直接和间接方式合计持有公司 559,301,064 股，占公司总股本的 48.28%，为公司实际控制人。

经深圳证券交易所批准，自 2011 年 8 月 23 日起，公司证券简称由“ST 东源”变更为“金科股份”，股票代码不变。

3、金科股份股权变动情况

（1）2014 年非公开发行股票

2014 年 9 月 25 日，经中国证监会下发《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]987 号）核准，金科股份以 10 元/股的价格，向特定投资者非公开发行股票 22,000 万股，募集资金 22 亿元，本次新增股份于 2014 年 12 月 23 日在深交所上市。

本次非公开发行股票完成后，公司股份总数由 1,158,540,051 股增至 1,378,540,051 股，注册资本 1,378,540,051 元；金科投资持有公司 252,835,355 股，占公司总股本的 18.34%，为公司控股股东；黄红云、陶虹遐一致行动人通过直接和间接方式合计持有公司 559,301,064 股，占公司总股本的 40.57%，为公司实际控制人。

（2）2014 年度送红股及资本公积转增股本

2015 年 4 月 20 日，公司召开 2014 年股东大会审议通过，以截至 2014 年 12 月 31 日的总股本 1,378,540,051 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股、以资本公积金向全体股东每 10 股转增 14 股，本次送红股及资本公积金转增股本实施后，公司总股本从 1,378,540,051 股增至 4,135,620,153 股。

（3）2015 年度限制性股权激励计划

金科股份向激励对象定向发行股票 19,144 万股，限制性股票的价格为 3.23 元/股，发行对象如下表所示：

表4-1. 发行人股权激励计划对象清单1

单位：万股、%

¹此处职务为 2015 年发布股权激励计划时的职务。

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占15年末总股本的比例
蒋思海	董事会副主席、总裁	2,500	13.05	0.605
罗利成	执行总裁	1,000	5.22	0.242
李华	副总裁、财务负责人	900	4.70	0.218
张天诚	董事、副总裁	700	3.66	0.169
刘忠海	董事、董事会秘书	700	3.66	0.169
喻林强	副总裁	700	3.66	0.169
何立为	董事、副总裁	300	1.57	0.073
王洪飞	副总裁	1,000	5.22	0.242
中层管理人员（共139人）		11,344	59.26	2.743
合计		19,144	100.00	4.63

本次限制性股权激励计划于 2015 年 12 月 29 日在深交所完成上市，发行人股份总数由 4,135,620,153 股增至 4,327,060,153 股。

2016 年 3 月 26 日，发行人第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，发行人对 2 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 80 万股进行回购注销，回购价格为 3.23 元/股，并于 2016 年 6 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 4,327,060,153 股减至 4,326,260,153 股，相关工商登记手续已于 2016 年 8 月 17 日办理完成。

（4）2016 年非公开发行股票

2016 年 6 月 17 日，中国证监会出具《关于核准金科地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监会许可【2016】1319 号），核准公司非公开发行不超过 1,239,669,421 股新股，该批复自核准之日起六个月内有效。截至 2016 年 9 月 26 日，发行人本次非公开发行 A 股股票实际已发行人民币普通股 1,020,408,163 股，每股发行价格 4.41 元，募集资金总额为 4,499,999,998.83 元，扣除各项发行费用 57,912,040.82 元，实际募集资金净额为人民币 4,442,087,958.01 元，其中新增注册资本人民币 1,020,408,163 元，增加资本公积人民币 3,421,679,795.01 元。发行人于 2016 年 10 月 21 日，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登

记托管手续，发行人的股份由 4,326,260,153 股增至 5,346,668,316 股，相关工商登记于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

（5）回购注销限制性股票

2016 年 5 月 20 日，发行人第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》，因发行人实施了 2015 年度权益分派方案，发行人对回购价格做相应调整，调整后的限制性股票的回购价格为 3.18 元/股，并对 4 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 1,010 万股进行回购注销。2016 年 9 月 29 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司对 3 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 350 万股进行回购注销，回购价格为 3.18 元/股。上述两次回购注销部分限制性股票事宜，发行人已于 2016 年 12 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 5,346,668,316 股减至 5,333,068,316 股，相关工商登记手续于 2016 年 12 月 21 日办理完成。

2016 年 12 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》。公司董事会根据《限制性股票激励计划》及相关规定，鉴于 3 名激励对象个人考核不达标，将该 3 人持有的尚未解锁的限制性股票合计 275,000 股进行回购注销的处理，鉴于另外 6 名激励对象个人考核成绩为“合格”，须对该 6 人持有的部分尚未解锁的限制性股票合计 152,500 股进行回购注销；根据相关法律法规及《限制性股票激励计划》的有关规定以及 2015 年第八次临时股东大会的授权，公司限制性股票激励计划规定的预留限制性股票的授予条件已经成就，确定 2016 年 12 月 8 日为授予日，向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万，授予价格为 2.62 元/股，发行人股份由 5,333,068,316 股增至 5,343,368,316 股，相关工商登记手续已于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

2017 年 6 月 15 日，公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于 4 名激励对象已离职，对其已获授但尚未解锁的限制性股票 288.75 万股进行回购注销；鉴于艾兆青先生因 2017 年 5 月 24 日当选为公司监事，不再符合本次激励计划所规定激励对象的范围，因此对其持有但尚未解锁的限制性股票 33.75 万股进行回购注销处理。本次回购注销部分限制性股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

2017 年 9 月 13 日，公司披露了《金科地产集团股份有限公司于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2016-141 号），将对 2016 年 12 月 8 日公司第九届董事会第四十次会议审议通过的回购注销 42.75 万股限制性股票以及 2017 年 6 月 15 日公司第十届董事会第二次会议审议通过的回购注销 322.50 万股限制性股票，合计 365.25 万股限制性股票进行回购注销。2017 年 12 月 7 日，公司披露了《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2016-174 号），上述尚未解锁的限制性股票合计 365.25 万股的回购注销事宜已于 2017 年 12 月 5 日办理完成，公司总股本由 5,343,368,316 股减少至 5,339,715,816 股。

2018 年 11 月 18 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154 号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 12 人已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。

2018 年 11 月 23 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158 号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购 6 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 9.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购 7 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 477.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购 12 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 83.75 股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计 570.75 万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元），公司已通知债

权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18 金科 01”、“18 金科 02”、“18 金科 04”、“18 金科 06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于 2018 年 12 月 20 日至 21 日分别召开持有人会议。

2020 年 4 月 13 日，红星家具集团基于对公司的长期了解，认同公司的发展战略，认可管理团队，认可公司的长期投资价值，看好公司未来发展前景，通过其控股子公司广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称“广东弘敏”）于 2020 年 4 月 13 日与天津聚金物业管理有限公司（以下简称“天津聚金”）签订《股份转让协议》，以 8 元/股的价格通过协议转让方式受让天津聚金持有公司的 587,368,740 股股份，占公司总股本的 11%，交易价款合计为人民币 4,698,949,920 元。本次权益变动后，天津聚金仍持有公司 319,660,738 股股份，占公司总股本的 5.99%，其与一致行动人天津润泽物业管理有限公司（以下简称“天津润泽”）、天津润鼎物业管理有限公司（以下简称“天津润鼎”）仍合计持有公司 979,870,979 股股份，占公司总股本的 18.35%，此次股权转让不会导致公司控股股东和实际控制人的变化。

2020 年 5 月 6 日和 2020 年 5 月 7 日，金科股份股东天津润泽、天津润鼎分别减持其持有的金科股份 161,295,827 股、105,689,865 股；2020 年 5 月 14 日，金科股份股东天津润鼎减持其持有的金科股份 266,985,692 股；2020 年 5 月 21 日金科股份股东天津润鼎和天津聚金分别减持其持有的金科股份 126,205,730 股、53,208,919 股。上述减持完成后，天津润泽不再持有金科股份，天津润鼎持股比例降至 0.0006%，天津聚金持股比例降至 4.99%。

2020 年 7 月 20 日，公司第十届董事会第五十二次会议审议通过《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》、《关于公司限制性股票激励计划首次授予部

分第四个解锁期可解锁的议案》、《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期可解锁的议案》和《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司 2019 年年度利润分配方案实施后，尚未解锁首次授予部分的限制性股票的回购价格应由 2.37 元/股调整为 1.92 元/股；尚未解锁预留授予部分的限制性股票的回购价格应由 1.81 元/股调整为 1.36 元/股。鉴于激励对象马青伟、姚科因个人原因已离职，公司将对上述二人已获授但尚未解锁的限制性股票合计 52.5 万股予以回购注销。鉴于 2018 年度公司 10 名激励对象考核成绩为“合格”，本次解锁比例为 80%，对上述 10 名激励对象持有的首次授予部分第四个解锁期剩余 20% 部分合计 23.25 万股限制性股票不予解锁；1 名激励对象考核成绩为“不合格”，对其所持有的首次授予部分第四个解锁期 7.5 万股限制性股票不予解锁。公司将对上述共计 30.75 万股限制性股票进行回购注销。鉴于经公司 2019 年第二次临时股东大会上审议通过，选举刘忠海为公司第十届监事会监事，刘忠海因担任公司监事不属于《限制性股票激励计划》所规定激励对象的范围，故公司将刘忠海首次授予但未解锁的限制性股票 175 万股进行回购注销处理。本次回购注销部分限制性股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

截至 2021 年 9 月 30 日，金科投资、虹淘公司、黄红云先生、陶虹遐女士、黄斯诗女士分别持有公司 7.24%、6.96%、10.98%、2.49%、2.31% 的股份，黄红云先生、陶虹遐女士合计持有金科投资及虹淘公司 100.00% 的股份，黄红云先生与金科投资、虹淘公司、陶虹遐女士、黄斯诗女士互为一致行动人，黄红云先生及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份 1,601,515,668 股，持股比例合计为 29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云先生为金科股份实际控制人。

2022 年 1 月 14 日，发行人发布《关于股东权益变动的提示性公告》，根据陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士出具的《关于解除一致行动的告知函》及《告知函》，陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士已与黄红云先生及金科投资解除一致行动关系。上述一致行动关系解除后，黄红云先生及其一致行动人合计持有发行人股份将降至 973,323,344 股，占发行人总股本的 18.22%。同时，黄红云先生已与金科投资及发行人股东红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订

《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份将达到 1,567,996,886 股，占发行人总股本的 29.36%，本次权益变动后，未导致发行人控股股东及实际控制人发生变化，不涉及发行人控制权变更。

三、发行人控股股东及实际控制人

（一）公司控股股东及实际控制人

截至募集说明书签署之日，黄红云先生已与重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司、红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份达到 1,567,996,886 股，占发行人总股本的 29.36%，其中，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司持有发行人 386,836,065 股，占总股本的 7.24%，金科投资为发行人控股股东。黄红云先生在董事会中占有多数席位，因此认定黄红云先生为发行人实际控制人。

控股股东名称：重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司

法定代表人：黄红云

成立日期：2007 年 12 月 12 日

注册资本：5,000.00 万元人民币

经营范围：从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融业务）。

2020 年，金科投资未经审计单体口径的主要财务数据如下：

表4-2. 金科投资单体主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末
资产总计	538,205
负债合计	467,622
所有者权益	70,583
项目	2020 年度
营业收入	34,785
营业利润	28,653
利润总额	28,675
净利润	28,680

表4-3. 金科投资除发行人以外的重要子公司

单位：%

子公司全称	主要经营地	业务性质	持股比例	表决权比例
重庆财聚投资有限公司	重庆	房地产咨询	78.77	78.77
重庆金科资产管理有限责任公司	重庆	资产收购、处置， 受托资产管理	100.00	100.00
重庆市迈格企业管理咨询有限公司	重庆	企业管理咨询	100.00	100.00
重庆市瓯飞商贸有限公司	重庆	商业	100.00	100.00
重庆市财科商务信息咨询有限公司	重庆	商务服务业	55.542	55.542
重庆市乾佑投资咨询有限公司	重庆	租赁和商务服务业	55.5454	55.5454

根据金科投资 2022 年 1 月 7 日征信报告显示，报告期内，未发现不良或违约类贷款情况，征信情况良好。

（二）实际控制人简介

截至募集说明书签署之日，黄红云先生、金科投资、红星家具、广东弘敏分别持有公司 10.98%、7.24%、0.09%、11.05% 的股份。黄红云先生与金科投资、红星家具、广东弘敏互为一致行动人，黄红云先生及一致行动人合计持有的发行人股份达到 1,567,996,886 股，占发行人总股本的 29.36%，在董事会中占有多数席位，故黄红云先生为本公司实际控制人。

黄红云：1966 年 6 月出生，中国国籍，无永久境外居留权。现任金科投资执行董事，十二届全国政协委员，重庆市工商联（总商会）主席（会长）。自 1998 年 5 月起，曾任金科集团董事长兼总裁、重庆市金科大酒店有限公司董事、江阴金科房地产开发有限公司董事、金科股份总裁、渝商集团董事长等职。2009 年 8 月至 2016 年 8 月，任金科股份董事长；2011 年 9 月至 2013 年 2 月，兼任金科股份总裁；2007 年 12 月至今，任金科投资执行董事、经理；2013 年 2 月起，任重庆市渝商投资控股集团股份有限公司董事。

截至 2021 年 9 月末，黄红云所控制的股份中，已质押 454,522,300 股。

截至募集说明书签署之日，黄红云对外投资企业还有重庆骏鑫企业管理咨询有限公司和重庆虹淘文化传媒有限公司，黄红云分别持股 100% 和 49%，除此之外无其他对外投资。

（三）报告期内实际控制人变化情况

2017 年 3 月 31 日，发行人收到公司原实际控制人黄红云先生、陶虹遐女士的通知，获悉黄红云先生和陶虹遐女士经友好协商，已办理离婚手续、解除婚姻关系，并于同时收到黄红云先生和陶虹遐女士于 2017 年 3 月 31 日签署的《一致行动协议》，该协议约定陶虹遐女士同意成为黄红云先生一致行动人，在处理金科股份经营发展且根据公司法等有关法律法规以及公司章程需要由股东大会、董事会作出决议的事项时均保持一致行动。黄红云先生与陶虹遐女士解除婚姻关系后，能控制公司的表决权不变，公司实际控制人由黄红云先生、陶虹遐女士变为黄红云先生，陶虹遐女士为黄红云先生的一致行动人。

2018 年 10 月 28 日，黄红云先生与黄斯诗女士签署一致行动协议，发行人实际控制人未发生变更，仍为黄红云先生，陶虹遐女士与黄斯诗女士为其一致行动人。

2022 年 1 月 14 日，发行人发布《关于股东权益变动的提示性公告》，根据陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士出具的《关于解除一致行动的告知函》及《告知函》，陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士已与黄红云先生及金科投资解除一致行动关系。上述一致行动关系解除后，黄红云先生及其一致行动人合计持有发行人股份将降至 973,323,344 股，占发行人总股本的 18.22%。同时，黄红云先生已与金科投资及发行人股东红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份将达到 1,567,996,886 股，占发行人总股本的 29.36%，本次权益变动后，未导致发行人控股股东及实际控制人发生变化，不涉及发行人控制权变更。

（四）股权质押情况

截至 2021 年 9 月末，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司持有发行人 386,836,065 股，占发行人总股本比例为 7.24%，为发行人之控股股东，已质押 126,190,000 股。截至 2021 年 9 月末，黄红云直接持有公司股份 586,487,279 股，占公司总股本的 10.98%，已质押 454,522,300 股。截至 2021 年 9 月末，广东弘敏企业管理咨询有限公司直接持有发行人 590,134,714 股，占发行人总股本的 11.05%，已质押 589,448,740 股。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至 2021 年 9 月 30 日，金科投资、黄红云先生、广东弘敏、红星家具分别直接持有公司 7.24%、10.98%、11.05%、0.09% 的股份，金科投资、黄红云先生、广东弘敏、红星家具合计持有公司股份 1,567,996,886 股，持股比例合计为 29.36%。截至 2021 年 9 月 30 日，公司股权结构图如下所示：

图4-1. 截至 2021 年 9 月末发行人股权结构

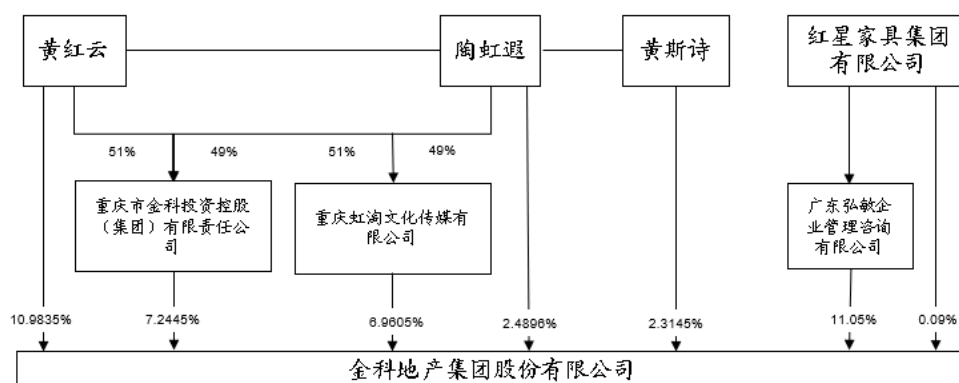


表4-4. 截至 2021 年 9 月末发行人前十大股东持股情况

序号	股东名称	股东性质	股份比例	股份数量（股）	截至 2021 年 9 月末与实际控制人关系
1	广东弘敏企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	11.05%	590,134,714	无关联
2	黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279	/
3	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	7.24%	386,836,065	控股公司
4	重庆虹淘文化传媒有限公司	境内非国有法人	6.96%	371,670,000	一致行动人
5	金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	其他	4.14%	221,131,214	无关联
6	阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	其他	2.58%	137,500,000	无关联
7	陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714	一致行动人
8	香港中央结算有限公司	境外法人	2.41%	128,763,713	无关联
9	阳光人寿保险股份有限公司	其他	2.40%	128,020,000	无关联

序号	股东名称	股东性质	股份比例	股份数量（股）	截至 2021 年 9 月末与实际 控制人关系
10	司一万能保险产品 黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610	一致行动人

发行人控股股东和实际控制人股份质押主要为融资担保所致，报告期内，发行人控股股东和实际控制人股份质押所担保的融资均未出现逾期或违约的情形，暂不存在控制权变更的风险。

（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、发行人重要子公司基本情况及主营业务

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围内主要子公司基本情况如下：

表4-5. 发行人合并范围内主要子公司基本情况

单位：万元、%

公司全称	持股比例	成立时间	注册资本	经营范围
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	100.00	2012/5/17	34,343.43	房地产开发；自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询服务
重庆金科兆基房地产开发有限公司	55.00	2017/7/27	3,800.00	房地产开发；销售；建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询
陕西金润达房地产开发有限公司	51.00	2013/11/6	2,000.00	房地产开发及销售；物业管理
无锡恒远地产有限公司	99.88	2007/8/2	40,044.90	房地产开发经营；自有房屋出租
金科地产集团武汉有限公司	59.85	2016/5/25	65,000.00	房地产开发,房地产营销策划;装饰工程设计、施工。(依法须经审批的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注：部分子公司持股比例不高于50%，但纳入合并报表的原因主要系发行人通过协议或派驻管理层等方式对该子公司实现实际控制。

（1）重庆金科汇茂房地产开发有限公司

重庆金科汇茂房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月 17 日，注册资本 34,343.43 万元，法定代表人吉仕林，住所重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路 8 号，经营范围为房地产开发（按许可证核定范围和期限从事经营）。自有房屋出租；机电设备安装；企业管理咨询服务。（经营范围中法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营）

（2）无锡恒远地产有限公司

无锡恒远地产有限公司成立于 2007 年 8 月 27 日，注册资本 40,044.90 万元，法定代表人吴亚春，住所无锡市蠡湖大道 168 号蠡湖大厦 501 室，经营范围为一般项目：房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（3）重庆金科兆基房地产开发有限公司

重庆金科兆基房地产开发有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本为 3,800.00 万元，法定代表人周星伟，住所为重庆市大渡口区春晖南路 1 号 3-3 第三层第 12 房，经营范围为房地产开发（凭有效资质证书执业）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学物品）、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询（需取得许可或审批的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（4）陕西金润达房地产开发有限公司

陕西金润达房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月 6 日，注册资本为 2,000 万元，法定代表人贾媛，住所陕西省西咸新区沣西新城同文路金科世界城售楼部 101 室，经营范围为房地产开发及销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（5）金科地产集团武汉有限公司

金科地产集团武汉有限公司成立于 2016 年 5 月 25 日，注册资本为 65,000.00 万元，法定代表人孙正军，住所洪山区和平街青城华府 G6-10 号商铺，经营范围为房地产开发，房地产营销策划；装饰工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司 2020 年度主要财务数据如下：

表4-6. 发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
重庆金科汇茂房地产开发有限公司	851,330.44	560,201.79	291,128.65	320,687.99	95,521.14
重庆金科兆基房地产开发有限公司	216,428.10	56,348.16	160,079.94	329,795.78	81,321.84
陕西金润达房地产开发有限公司	317,992.33	243,002.67	74,989.66	210,646.55	64,323.39
无锡恒远地产有限公司	566,672.76	302,231.03	264,441.73	366,856.06	47,544.58
金科地产集团武汉有限公司	1,194,068.02	914,498.58	279,569.44	264,262.63	52,630.23

（三）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

截至 2020 年末，金科股份管理层认为公司无重要合营、联营公司，发行人主要合营、联营企业基本情况如下：

公司名册	股权比例
大连弘坤实业有限公司	49.00%
嘉兴锦峪贸易有限责任公司	99.80%
常州梁悦置业有限公司	51.00%
重庆金佳禾房地产开发有限公司	51.00%
杭州德信朝阳置业有限公司	43.00%
合肥金骏美合房地产开发有限公司	50.10%
重庆金美圆房地产开发有限公司	51.00%
太仓兴裕置业有限公司	49.00%
嘉善盛诚置业有限公司	49.00%
常州金宸房地产开发有限公司	49.00%

（1）大连弘坤实业有限公司

大连弘坤实业有限公司成立于2006年4月13日，注册资本5,000.00万元，法定代表人为韩邦有，住所辽宁省大连市金州区登沙河镇正阳街9号，经营范围为：普通住宅开发建设、公路及港口公用码头设施的建设、室内装饰装修、房屋租赁、土石方工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）嘉兴锦峪贸易有限责任公司

嘉兴锦峪贸易有限责任公司成立于2019年10月4日，注册资本10,000.00万元，法定代表人为宁麟，住所浙江省嘉兴市南湖区新嘉街道东升东路1220号4372室，经营范围为：机械设备、电子产品的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（3）常州梁悦置业有限公司

常州梁悦置业有限公司成立于2019年8月9日，注册资本74,286.00万元，法定代表人为潘阿明，住所常州市钟楼区西林乡西林镇1号，经营范围为：房地产开发经营；自有房屋租赁；商务信息咨询（除投资咨询）；会务服务；企业管理咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（4）重庆金佳禾房地产开发有限公司

重庆金佳禾房地产开发有限公司成立于2017年1月23日，注册资本130,000.00万元，法定代表人为陈昌凤，住所重庆市北碚区蔡家岗镇凤栖路8号，经营范围为：一般项目：房地产开发；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（5）杭州德信朝阳置业有限公司

杭州德信朝阳置业有限公司成立于2020年6月10日，注册资本71,000.00万元，法定代表人为杜盛，住所浙江省杭州市萧山区所前镇祆庄陈村12组143号，经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（6）合肥金骏美合房地产开发有限公司

合肥金骏美合房地产开发有限公司成立于2019年1月02日，注册资本100,200.00万元，法定代表人为施翔，住所合肥市新站区淮海大道与相城路交叉口西南角美的金科郡营销中心，经营范围为：房地产开发、经营；房地产信息咨询；房地产经纪；物业管理；办公用房、商业用房出租；企业管理及咨询；国内广告设计、制作、代理、发布；室内外装修装饰工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(7) 重庆金美圆房地产开发有限公司

重庆金美圆房地产开发有限公司成立于2019年4月26日，注册资本101,500.00万元，法定代表人为陈昌凤，住所重庆市渝北区仙桃街道百果路99号，经营范围为：一般项目：房地产开发（按审批文件要求从事经营）；销售：装饰材料、化工产品（以上二项不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁（不含住宿服务）；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(8) 太仓兴裕置业有限公司

太仓兴裕置业有限公司成立于2020年3月13日，注册资本114,688.00万元，法定代表人方轶群，住所太仓市城厢镇南郊文治路51号溟华国际大厦1801-1室，经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

(9) 嘉善盛诚置业有限公司

嘉善盛诚置业有限公司成立于2017年7月10日，注册资本1,000.00万元，法定代表人方轶群，住所浙江省嘉兴市嘉善县姚庄镇锦绣大道1号203室-026工位，经营范围：房地产开发经营，建筑装饰工程的施工；建材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(10) 常州金宸房地产开发有限公司

常州金宸房地产开发有限公司成立于2019年3月8日，注册资本84,857.00万元，法定代表人项振，住所常州市天宁区中吴大道566号，经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、合营、联营公司财务情况**表4-7. 发行人合营、联营公司的主要财务数据**

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
------	----	----	-------	----	-----

大连弘坤实业有限公司	399,957.97	374,545.01	25,412.97	56,537.39	16,157.19
嘉兴锦峪贸易有限责任公司	149,981.08	0.00	149,981.08	0.00	0.00
常州梁悦置业有限公司	328,085.12	251,688.50	76,396.62	0.00	-5,540.3
重庆金佳禾房地产开发有限公司	453,620.45	224,972.25	228,648.20	243,211.72	102,108.01
杭州德信朝阳置业有限公司	174,461.58	104,695.38	69,766.20	0.00	-1,233.80
合肥金骏美合房地产开发有限公司	385,190.95	289,736.20	95,454.74	0.00	-3,255.83
重庆金美圆房地产开发有限公司	283,649.03	189,319.73	94,329.30	52.20	-8,485.67
太仓兴裕置业有限公司	177,022.30	59,154.76	117,867.5	0.00	-290.46
嘉善盛诚置业有限公司	128,338.57	16,225.47	112,113.10	88,235.48	1,052.41
常州金宸房地产开发有限公司	287,491.25	202,359.23	85,132.01	89.90	-1,142.14

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

发行人严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规以及规范性文件的要求，持续深入开展公司治理活动，建立健全内部管理和控制制度，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运营管理。截至目前，发行人股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地运行，各位董事、监事、高级管理人员均能勤勉尽责，切实履行忠实义务，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

1、股东大会

股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、

出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议董事会、监事会提交的对协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的董事、高级管理人员、监事的相关处理事项；审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开 1 次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事（含 3 名独立董事）组成，设董事长 1 人，副董事长 1 至 3 人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会成员中应有不少于五分之一的职工代表担任董事，担任董事的职工代表须由在发行人连续工作满五年以上的职工通过职工代表大会民主选举产生后，直接进入董事会。

董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。董事可以由总经理（总裁）或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理（总裁）或者其他高级管理人员以及职工代表担任的董事职务的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。

董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总经理（总裁）、董事会秘书；根据总经理（总裁）的提名，聘任或者解聘公司副总经理（副总裁）、财务负责人等高级管理

人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总经理（总裁）的工作汇报并检查总经理（总裁）的工作；维护公司资金安全，建立对控股股东所持股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东占用公司资金应立即采取措施对该股东的股权予以冻结，凡股东不能及时返还被占用资金的，通过变现其股权等方式依法追回。对于发现公司高级管理人员、董事协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予处分，对于负有严重责任的高级管理人员、董事应予以罢免或提请股东大会予以罢免；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，董事、总经理（总裁）和其他高级管理人员不得兼任监事。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；维护公司资金安全，对于公司董事、高级管理人员协助、纵

容控股股东及其附属企业占用公司资金的，要求董事会及时启动“占用即冻结”机制予以纠正；董事会拒不纠正的，监事会可直接向股东大会提出处理提案或对有关董事、高级管理人员的罢免建议；对公司监事协助、纵容控股股东及其附属企业占用公司资金的，进行处分或向股东大会提出罢免建议。

4、总经理（总裁）及其他高级管理人员

公司设总经理（总裁）1名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理（副总裁）若干名，由董事会聘任或解聘。公司总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。总经理（总裁）每届任期三年，总经理（总裁）连聘可以连任。

总经理（总裁）对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理（副总裁）、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。总经理（总裁）列席董事会会议。

5、信息披露与透明度

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

6、关于相关利益者与社会责任

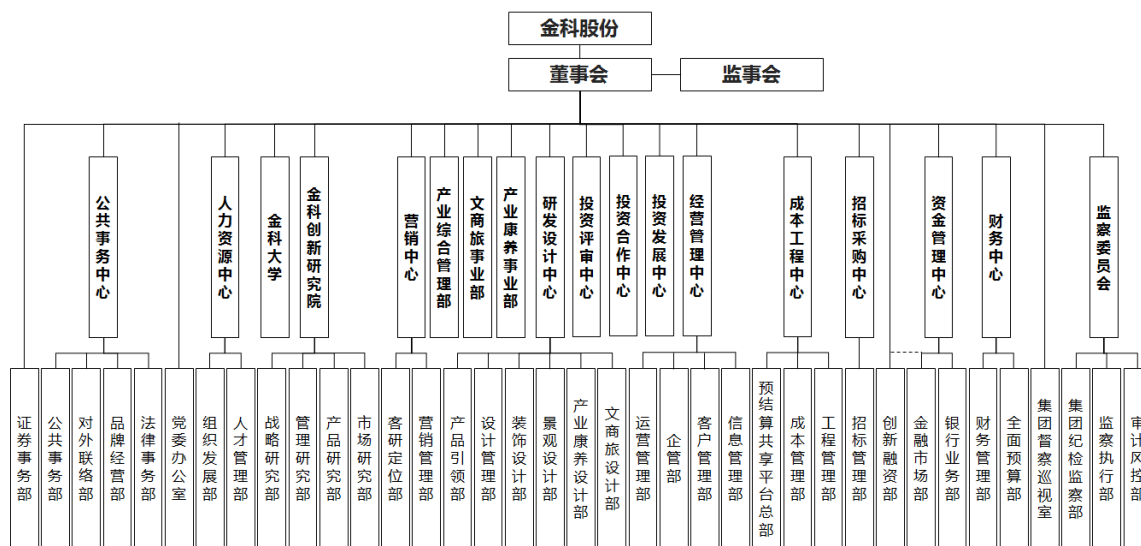
发行人能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

（二）组织机构设置及其运行情况

发行人严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规及《公司章程》的规定，结合行业及发行人业务结构特点，建立了规范、有效的内控组织架构，形成了覆盖决策、执行和监督等全方位的组织体系和制度体系。

截至 2021 年 9 月末，发行人组织架构如下图所示：

图4-2. 发行人组织架构



发行人主要职能部门有证券事务部、公共事务中心、人力资源中心、金科大学、金科创新研究院、营销中心、产业综合管理部、文商旅事业部、产业康养事业部、研发设计中心、投资评审中心、投资合作中心、投资发展中心、经营管理中心、成本工程中心、招标采购中心、资金管理中心、财务中心、监察委员会等，对各主要业务经营以及日常管理分工负责。

主要职能部门的主要职责如下：

1、证券事务部

证券事务部负责公司信息披露事务，定期报告编制，组织筹备董事会、监事会、股东大会工作及其规范运行，法人治理，上市合规运营，与证券监管机构沟通协调，资本市场融资，投资者关系管理，市值管理，四大证券媒体关系管理，协助

董事、监事、高管履行法定职责，与中介机构的沟通协调，股权管理等其他证券事务；海外并购，海外融资平台及融资渠道建设，创新融资，房地产基金管理，研究并拓展新兴产业等。

2、公共事务中心

公共事务中心下辖公共事务部、对外联络部、品牌经营部和法律事务部，主要负责公司公共事务、品牌管理和法律事务处理，建立、推广及维护集团品牌。

3、人力资源中心

人力资源中心下辖招聘管理部、组织发展部和干部管理部，负责依据公司整体发展策略，制订并实施各项人力资源管理制度，制定人力资源规划，选拔、配置、开发、考核和培养公司所需的各类人才，调动员工积极性，激发员工潜能，确保人力资源在公司经营管理中得到有效、合理运用。

4、金科大学

金科大学运营实施领军人才学院、管理学院、网络学院这三大学院培训项目，保障员工培训及时、有用、有效，助力人才发展，同时积极宣贯公司战略目标，有效传播企业文化，吸引更多的合伙人和新业务经营人才。

5、金科创新研究院

金科创新研究院下辖战略研究部、管理研究部、产品研究部和市场研究部，负责战略研究、创新产品研究等。

6、营销中心

营销中心下辖销售管理部、客研定位部、营销策划部、营销大区一部、营销大区二部，负责根据集团战略及经营管理需要，统筹全集团营销、品牌管理工作、营销类业务指导，各区域公司营销类经营目标下达及考核，围绕“销售签约、签约回款、利润实现、策划推广、营销费用、品牌战略”六大核心业务行使统筹管控职能，确保地产板块经营目标的达成。

7、研发设计中心

研发设计中心下辖产品引领部、设计管理部、装饰设计部、景观设计部、产业康养设计部和文商旅设计部，主要负责产品线研发、项目定位、项目方案设计等。

8、投资评审中心

投资评审中心负责集团各投资项目专审及投后管理工作，对已投资项目进行综合管理和监督。

9、投资合作中心

投资合作中心负责集团各投资项目合作事宜。

10、投资发展中心

投资发展中心负责集团项目拓展事宜。

11、经营管理中心

经营管理中心下辖企管部、客户管理部和信息管理部，负责公司整体运营，完善绩效管理模式，同时负责集团各项目的效率管理，提升项目经营质量。

12、成本工程中心

成本工程中心下辖工程管理部、成本管理部、预结算管理部和精装管理部，负责管理工程建设中的各项事务如监督进度、成本管控、材料设备招标等。

13、招标采购中心

招标采购中心下辖招标管理部，主要负责集团招标采购事宜。

14、资金管理中心

资金管理中心下辖创新融资部、金融市场部、银行业务部，全面负责全集团资金调拨及有效使用，开展各项融资工作，寻找合适融资方式以降低集团融资成本。

15、财务中心

财务中心下辖财务管理部和全面预算部，旨在实现财物集约化管理，负责公司整体财务运营，优化各业务流程。

16、监察委员会

监察委员会下辖集团纪检监察部、监察执行部、审计风控部，负责制定各项制度，监察公司行政事务、企业文化、产品业务等各项事务，同时做好风险管理。

（三）发行人的独立性

发行人不存在与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

1、业务独立情况

发行人独立开展业务经营活动，其日常业务的经营均无须通过控股股东、实际控制人，不存在对控股股东、实际控制人的依赖性。

2、资产独立情况

发行人拥有独立完整的资产，产权关系明确。不存在被控股股东、实际控制人占用资金、资产等情况。

3、人员独立情况

发行人拥有独立的组织架构、劳动、人事及工资管理体系，并按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。总经理、财务总监等高级管理人员均在发行人处领取报酬。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

4、财务独立情况

发行人拥有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设有独立的银行账户。

5、机构独立情况

发行人内部的各个经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与控股股东、实际控制人在不同场所办公。发行人与控股股东、实际控制人均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表4-8. 发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止时间	截至 2020 年末持有公司股票情况（股）	截至 2020 年末持有公司债券情况（万元）
周达	董事长	男	1981	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	1,052,500	-

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止时间	截至 2020 年末持有公司股票情况（股）	截至 2020 年末持有公司债券情况（万元）
王洪飞	副董事长、职工董事	男	1965	2018 年 3 月 12 日-2024 年 1 月 28 日	3,150,000	-
杨程钧	董事、总裁	男	1977	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	650,000	-
刘静	董事	女	1980	2017 年 5 月 24 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
杨柳	董事	男	1985	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
陈刚	职工董事	男	1969	2017 年 5 月 24 日-2024 年 1 月 28 日	765,000	-
朱宁	独立董事	男	1973	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
王文	独立董事	男	1980	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
胡耘通	独立董事	男	1982	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
刘忠海	监事长	男	1975	2019 年 3 月 13 日-2024 年 1 月 28 日	3,250,000	-
梁忠太	监事	男	1981	2021 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
韩翀	监事	男	1972	2017 年 5 月 24 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
罗利成	联席总裁	男	1965	2021 年 2 月 8 日-2024 年 1 月 28 日	9,737,909	-
王伟	联席总裁	男	1969	2021 年 2 月 8 日-2024 年 1 月 28 日	173,989	-
方明富	副总裁	男	1973	2018 年 3 月 12 日-2024 年 1 月 28 日	6,049,200	-
黄中强	副总裁	男	1975	2021 年 2 月 8 日-2024 年 1 月 28 日	18,500	-
张强	副总裁兼、董事会秘书	男	1971	2020 年 5 月 26 日-2024 年 1 月 28 日	-	-
宋柯	副总裁兼财务负责人	男	1975	2021 年 2 月 8 日-2024 年 1 月 28 日	-	-

（二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

1、董事简历

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

王洪飞先生：1965 年 9 月出生，本科学历，现任公司副董事长、职工代表董事。曾任江苏南通市发改委科员、通州市五甲乡乡长助理、南通市电力开发公司副总经理，1994 年 8 月至 1999 年 5 月历任交通银行南通分行支行行长，分行信贷处处长，1999 年 8 月至 2014 年 3 月历任鸿意地产公司总经理、万业新鸿意地产公司总经理，

2014年3月至2015年3月任本公司江苏公司董事长兼总经理。2014年5月至2017年7月，任本公司副总裁。2015年4月至2018年3月，任华东区域公司董事长兼总经理。2018年3月至2021年1月，任本公司联席总裁，其中2018年9月至2020年1月，兼任本公司山东区域公司董事长；2018年9月至2019年2月，兼任本公司华中区域公司董事长。2019年2月至2021年1月，兼任本公司湖北区域公司董事长。2021年1月起，任本公司副董事长、职工代表董事。

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

刘静女士：1980年7月出生，大专。现任本公司第十一届董事会董事、重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2009年7月至2013年10月，任重庆鼎润传媒有限公司媒介部客服总监；2015年4月至今，任重庆市虹陶投资股份有限公司董事。2017年5月起，任本公司第十届董事会董事。

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

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

朱宁先生：1973年9月出生，中国国籍，持有美国永久居留权，博士学历（美

国）、教授。曾任美国加州大学终身金融教授，美国耶鲁大学国际金融中心研究员，北京大学光华管理学院担任特聘金融教授，美国加州大学戴维斯分校任金融学副教授（终身教职）、清华大学泛海讲席教授、清华大学国家金融研究院副院长。现任上海交通大学、上海高级金融学院金融学教授、副院长。2021年1月起，任公司独立董事。

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

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

2、监事简历

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

梁忠太先生：1981年12月出生，MBA在读。现任本公司监事、首席风险官兼投资评审中心总经理。2003年7月至2015年4月，历任重庆市天健会计师事务所审计

三部项目经理、专业技术部助理经理、金科集团重庆地产公司财务部副经理、江苏地产公司财务部总监、重庆地产公司财务资金部总监；2015年5月至2018年5月，任重庆区域公司财务管理部总经理；2018年6月至2021年3月，任公司财务中心副总经理、总经理；2019年3月起至今，任本公司首席风险官兼投资评审中心总经理。2021年1月起，任本公司监事。

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

3、高级管理人员简历

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

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

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

公司总裁助理、总裁特别助理；2017年1月至2018年3月，任公司副总裁；2018年3月至2021年1月，任公司联席总裁。2021年2月起，任公司副总裁。

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

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

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

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

报告期内，发行人现任董事、监事、高级管理人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》及相关议事规则的规定，独立有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务，无重大违法违规的情形发生。

七、发行人主营业务及行业情况

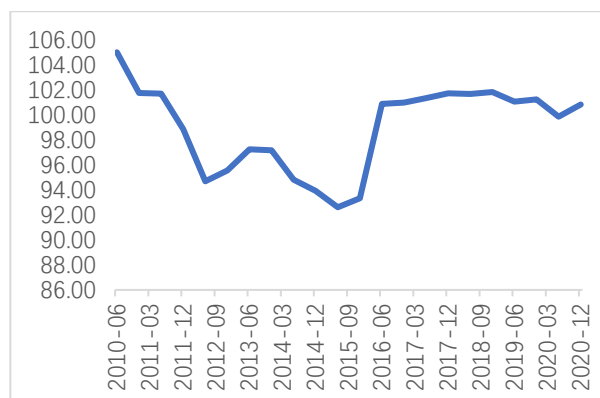
（一）公司所在行业状况

1、房地产行业概况

发行人主营房地产业务。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人民群众生活水平不断提高带来改善性住房需求，快速城市化城市新增人口上升带来刚性住房需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

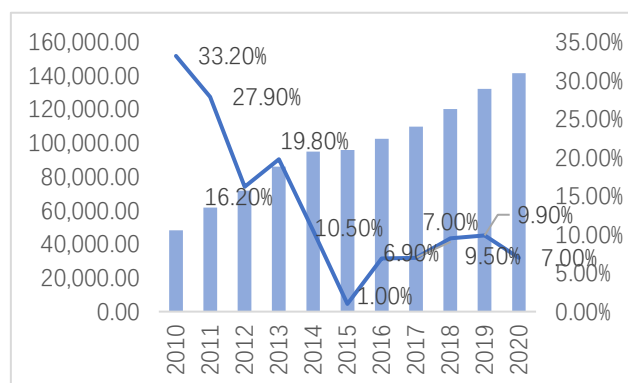
房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升，并于 2007 年 11 月达到历史顶点 106.59 点。此后，受 2008 年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年随着国家信贷宽松政策出台，商品房销售情况有所好转；2010 年以来，为抑制房价过快上涨，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012 年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升；2014 年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入 2015 年，随着一系列宽松的行业政策出台，国房景气指数自 2015 年 6 月开始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至 2016 年上半年。2016 年 10 月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期有所上升。2017 年以来国房景气指数持续上行，于 2017 年 12 月达到 101.72 点，但 3 月以来受部分城市不断加大房地产调控力度影响，景气指数上升增速出现明显回落。进入 2018 年，各线城市调控政策持续高压，1~4 月国房景气度持续回落，但得益于 4 月份央行定向降准改善外部资金流动性，5~9 月期间国房景气度有所回升，9 月份上涨至 102.01 点。9~12 月，国房景气指数小幅回落，12 月为 101.85 点，比 9 月份下降 0.16 点。2019 年 1-4 月国房景气指数有所回升，4 月份上涨至 101.14 点，5-9 月经历了短暂波动略微上升至 101.24 点，9-12 月，连续三个月保持上升趋势后 12 月有所下降，但依然把持较高水平的 101.28 点。进入 2020 年 1-4 月下降明显，4 月份为 98.99 点，之后 4-12 月份持续上升，12 月份为 100.76 点，比 4 月份上升了 1.88 点。

图：2010~2020 年国房景气指数



图：2010~2020 年全国房地产开发投资情况

单位：亿元



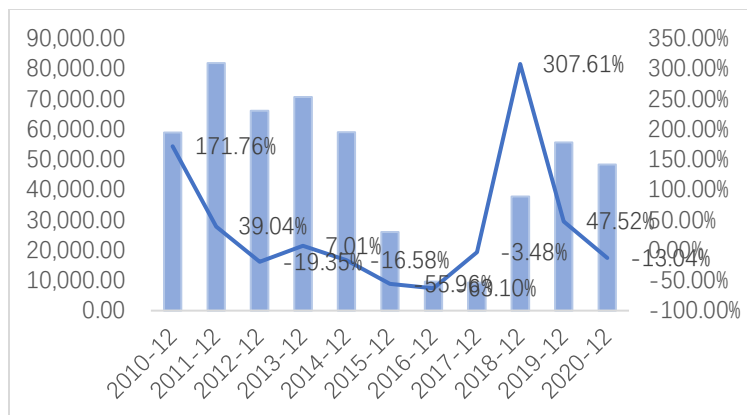
在房地产投资方面，受益于宽松的行业政策，2016 年房地产行业全面回暖，良好的销售情况提振了房企信心，当年房地产投资增速有所提升，全年累计完成房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.88%，增速较上年上涨 5.89 个百分点。自 2016 年 10 月以来，各地房地产市场调控政策持续收紧，但全国房地产开发投资增速仍维持在当前水平，2017 年全国累计完成房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，全年整体增速与上年基本持平。2018 年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018 年全国房地产开发投资较上年同期增长 9.53%至 120,264 亿元，增速较上年同期上升 2.49 个百分点。2019 年全国房地产开发投资较上年同期增长 9.90%至 132,194 亿元，增速较快；2020 年全国房地产开发投资较上年同期增长 7.00%至 141,443 亿元，增速较上年同期下降 2.9 个百分点。

房地产销售方面，2020 年 1-12 月，商品房销售面积 176,086.22 万平方米，同比上升 3%，较 1-11 月上升 2 个百分点；12 月单月销售面积 25,251.77 万平方米，同比上升 11%，增速较 11 月下降 1 个百分点；1-12 月，商品房销售额 173,612.66 亿元，增长 9%，增速较 1-11 月上升 2%；12 月单月销售额 24,643.93 亿元，同比增长 19%，增速与 11 月持平；1-12 月，房地产开发投资 141,442.95 亿元，同比增长 7%，增速与 1-11 月持平；12 月单月开发投资 11,950.59 亿元，同比增长 9%，增速较 11 月下降 2 个百分点；1-12 月，房屋新开工面积 224,433.13 万平方米，同比下降 1%，增速上升 1 个百分点；12 月单月新开工面积 23,348.46 万平方米，同比上升 6%，增速较 11 月回升 2 个百分点；1-12 月，房屋竣工面积 91,218.23 万平方米，同比下降 5%，较 1-11 月回升 2 个百分点；12 月单月竣工面积 32,045.59 万平方米，同比增长 0%，较 11 月回落 3 个百分点。

施工方面，近年房地产新开工面积呈现稳步增长态势。具体来看，2016 年，在一、二线重点城市房地产市场景气度明显提升的带动下，房企纷纷加快开发节奏以及及时补充可售货源，全国房地产当年累计新开工面积 166,928 万平方米，同比上升 8.1%。2017 年，随着房地产政策的持续收紧，当期房地产开发企业房屋新开工面积为 178,654 万平方米，增速较上年回落 1.1 个百分点至 7.0%，同期全国商品房新开工面积与销售面积差额（差额=新开工面积-销售面积）为 9,246 万平方米，同比下降 3.5%，商品房屋库存去化压力下降。在外部融资环境持续收紧的背景下，基于对内部流动性资金的需求，房企加快了项目新开工进度，2018 年商品房新开工面积完成 209,342 万平方米，同比增长 17.2%，增速比 2017 年提高 10.2 个百分点。从新开工面积与销售面积的差额来看，2018 年，全国商品房新开工面积与销售面积差额较上年同期大幅增长 307.6%至 37,688 万平方米。2019 年增速回落为 47.52%，全国商品房新开工面积与销售面积差额为 55,596 万平方米。2020 年增速为负，全国商品房新开工面积与销售面积差额同比下降 13%至 48,347 万平方米。

图：2010~2020 年商品房新开工与销售面积差额

单位：万平方米



从销售情况看，2016年，在宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，当年全国商品房销售面积与销售额分别为 157,349 万平方米和 117,627 亿元，分别同比增长 22.5%和 34.8%；其中商品住宅销售面积和销售额分别同比增长 22.4%和 36.1%。2017年，全国商品房销售面积和销售额分别为 169,408 万平方米和 133,701 亿元，分别同比增长 7.7%和 13.7%。2018年，全国商品房销售面积和销售额分别为 171,654 万平方米和 149,973 亿元，同比分别增长 1.3%和 12.2%，增速较上年同期分别下降 6.4 个百分点和 1.47 个百分点，受房地产调控政策持续的影响，房地产销售增速放缓明显。其中，2018年住宅销售面积同比增长 2.2%，销售额同比增长 14.7%；办公楼销售面积同比下降 8.3%，销售额同比下降 2.6%；商业营业用房销售面积同比下降 6.8%，销售额同比增长 0.7%。

从不同区域的销售情况来看，东部地区仍是我国商品房销售的主要区域，但其商品房销售增速落后于其他区域。2019年，东部地区商品房销售额 83,833 亿元，同比增长 5.8%；中部地区商品房销售额 35,505 亿元，增长 4.9%；西部地区商品房销售额 34,488 亿元，同比增长 10.8%；东北地区商品房销售额 5,899 亿元，同比增长 2.8%。从价格来看，2019年全年，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 14,460 元/平方米，同比上涨 11.2%，相比 2018年全年上涨了 1452 元/平方米，增速较上年下降 2.1 个百分点。分城市层级来看，2019年全年，北上广深四个一线城市新建商品住宅成交均价为 43,788 元/平方米，同比上涨 10.8%；32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 14,233 元/平方米，同比上涨 9.3%；64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 11,370 元/平方米，同比上涨 9.2%。

商品房库存方面，2016 年主要城市市场成交情况较好，住宅去化较快，商品房库存出现近年来首次下降；截至 2016 年末，全国商品房待售面积 69,539 万平方米，环比增加 444 万平方米，但较上年末减少 2,314 万平方米。2017 年以来房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策，商品房库存持续下降，截至 2017 年末，全国商品房待售面积 58,923 万平方米，环比减少 683 万平方米，较上年末减少 10,616 万平方米。2018 年以来全国商品房待售面积进一步下降，截至 2018 年末为 52,414 万平方米，较上年末减少 6,510 万平方米。从去化周期来看，以 2018 年 1~12 月商品房月均销售面积估算，全国待售商品房去化周期较 2017 年进一步缩短至 3.7 个月；但考虑到 2018 年全国商品房新开工面积有所增长，未来商品房新增供应将有所增加。

土地市场方面，在外部融资环境趋紧的背景下，近年来房地产开发企业加快了开工建设及去化节奏，推动了房企补充库存的意愿，2016~2018 年我国房地产开发企业购置土地面积分别为 22,025 万平方米、25,508 万平方米和 29,142 万平方米，同比增速分别为-3.45%、15.81%和 14.25%；同期土地成交价款分别为 9,129 亿元、13,643 亿元和 16,102 亿元，增速分别为 19.77%、49.45%和 18.02%，2018 年增速较上年大幅下降 31.43 个百分点。土地购置成本增速亦有回调，2016~2018 年房地产企业土地购置成本分别为 4,144.84 元/平方米、5,348.52 元/平方米和 5,525.36 元/平方米，同比分别增长 24.05%、29.04%和 3.31%，2018 年增速较上年大幅下降 25.73 个百分点，表明在融资环境紧缩及销售景气度下降的背景下，房企拿地回归理性。

从不同能级城市来看，近年来不同能级城市间土地成交均价涨幅及溢价率差异明显。一线城市土地成交均价的涨幅在 2013 年达到顶点后逐步呈现下降态势，而土地成交均价则持续增长至 2016 年到达顶点，2017 年以来一线城市土地成交均价持续回落，2018 年一线城市土地成交均价及溢价率分别为 7,925.80 元/平方米和 5.38%。二线城市土地成交均价于 2013~2015 年间小幅波动增长，而 2016 年二线城市土地成交均价大幅增长 73.67%至 3,221.65 元/平方米，平均溢价率同比上升 35.57 个百分点至 56.08%，2017 年以来土地市场热度持续减弱，2018 年二线城市土地成交均价为 3,189.58 元/平方米，同比下降 12.24%，溢价率回落至 13.60%。三线城市成交土地均价于 2016 年以来维持高位增长，2016 年和 2017 年土地均价涨幅分别达

33.05%和 37.44%，平均溢价率分别为 30.58%和 30.90%，而 2018 年以来亦出现回落，三线城市土地成交均价为 1,728.86 元/平方米，涨幅下滑至 2.81%，平均溢价率则下降至 15.35%，房企拿地更趋审慎。

总体来看，房地产行业受外部环境及行业政策影响较大，受国内房地产调控政策持续及政策区域分化加重的影响，房地产住宅市场销售增速有所放缓，不同能级城市分化明显，房企拿地更趋理性，土地成交额增速及土地溢价率亦有所下滑。

2、房地产行业政策

2006 至 2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策，在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20% 增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2013 年 12 月召开的政治局经济工作以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。数据显示，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套。截至 11 月底，已开工 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务。2014 年城镇保障性安居工程建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 600 万套以上，其中棚户区改造 370 万套以上。

2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。

2014 年 8 月，不动产统一登记制度出炉，2017 年开始将实现不动产登记信息共享和依法公开查询，我国将逐渐完善不动产登记制度。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。

2014 年 9 月，《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会在关于进一步做好住房金融服务工作的通知》提出，要加大对保障性安居工程建设的工程支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 调整至 3.50%。

2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。

2016 年以来，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3 月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7 月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9 月份核心二线城市陆续重启限购，十一期间近 20 城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

2019 年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5 月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR 加基点”，尽管 LPR 利率中枢下移，但房贷利率依旧易涨难跌。棚改开工量显著缩水，“计划减量、实际超量”也在预期之中，货币化安置比例降低，多数调研城市拆迁进度显著放缓。中央定调三阶段变化：3 月份两会表态“防止房市大起大落”，7 月底政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12 月份新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。地方调控历经三阶段变化：1-4 月份，多城调降人才落户门槛，呼和浩特、宁波等市更是出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7 月份，地方调控关注房价红线，苏州、西安等市相继升级调控；8 月份以来，人才新政不断发力，“四限”调控局部放松。

2020 年，中央坚持“房住不炒”调控基调，精准施策保障行业平稳健康发展。上半年受疫情影响，经济下行压力加大，政府在供需两端出台政策助力行业有效应对冲击。随着局部地区市场转热，地价、房价迅速升温，地方政府因城施策调控力度加强，市场过热的情况得到控制；2020 年下半年以来，房地产行业融资政策进一步收紧，尤其在 8 月“三道红线”出台后，国内贷款增速明显回落。2020 年 12 月末，央行联合银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以下简称“《通知》”），划定银行房地产贷款集中度“红线”。《通知》旨在

防止房地产贷款在银行体系全部贷款中的比重偏离合理水平，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。

2021 年以来，在银行房地产贷款集中度管理制度的影响下，按揭贷款发放进度明显放缓，房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响。2021 年 2 月自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。此外值得关注的是，2021 年以来部分房地产发债企业发生信用风险事件，境内外债券投资者信心较弱，部分房地产企业境内外信用债发行亦在一定程度上受阻。随着房地产调控政策密集落地，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，为维护房地产市场平稳发展，9 月末，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，强调围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产合理的资金需求。

3、发行人房地产主要所在城市市场情况

公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、苏州、南宁、合肥、成都、杭州等重点城市，上述城市 2020 年度的房地产市场情况大体如下：

表4-9. 2020 年发行人所在主要城市房地产市场情况

单位：万平方米、亿元

城市	年度	商品房建设用地成交面积（万 m ² ）	商品房施工面积（万 m ² ）	商品房新开工面积（万 m ² ）	商品房竣工面积（万 m ² ）	商品房销售面积（万 m ² ）	商品房销售金额（亿元）
重庆	2020 年	5,994	27,368	5,948	3,774	6,143	5,071
	2019 年	5,365	27,987	6,725	5,069	6,105	5,129
	同比增长	11.73%	-2.21%	-11.56%	-25.54%	0.63%	-1.13%
苏州	2020 年	2,652	12,386	2,399	1,546	2,192	3,918
	2019 年	2,074	12,148	2,761	1,284	2,178	3,729
	同比增长	27.90%	1.96%	-13.12%	20.38%	0.65%	5.07%
南宁	2020 年	1,797	10,712	2,080	800	1,838	1,581
	2019 年	1,565	9,713	2,165	711	1,805	1,517
	同比增长	14.84%	10.29%	-3.95%	12.50%	1.81%	4.23%

城市	年度	商品房建设用地成交面积（万 m ² ）	商品房施工面积（万 m ² ）	商品房新开工面积（万 m ² ）	商品房竣工面积（万 m ² ）	商品房销售面积（万 m ² ）	商品房销售金额（亿元）
合肥	2020 年	1,203	8,009	1,743	1,614	1,488	2,132
	2019 年	1,480	7,874	1,620	1,482	1,322	1,767
	同比增长	-18.74%	1.72%	7.56%	8.89%	12.59%	20.67%
成都	2020 年	3,123	19,135	3,844	1,430	3,680	4,471
	2019 年	3,062	20,620	4,602	1,823	3,543	3,851
	同比增长	2.00%	-7.20%	-16.47%	-21.54%	3.88%	16.09%
杭州	2020 年	2,263	13,381	3,547	1,804	1,699	4,526
	2019 年	2,386	12,001	2,435	1,728	1,514	3,924
	同比增长	-5.14%	11.50%	45.69%	4.41%	12.24%	15.34%

注：上述数据来源于公司年报

（二）公司所处行业地位

根据中国房地产 TOP10 研究组（由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院组成）对 2020 年中国房地产百强企业的研究成果，金科股份凭借产品创新，美好品质服务等核心竞争力，力获“2020 中国房地产百强企业”（列 17 位）、“2018-2019 中国房地产年度扶贫标杆企业”、“2019 中国商业地产百强企业”、“2019 中国产业园区运营二十强企业”、“2021 中国房地产百强企业稳健 TOP10”、“2021 中国房地产百强企业”、“2021 中国房地产上市公司综合实力 20 强”、“2021 中国房地产上市公司 A 股十强”等多项殊荣。

（三）公司面临的主要竞争状况

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、战略引领：四位一体生态协同

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

2、投资运营：聚焦项目提质增效

在投资布局上，公司紧密围绕“三圈一带”、“八大城市群”，坚持“二三线城市为主，一四线城市为辅”，实施省域深耕，形成科学均衡的全国化布局结构。始终致力于构建优质土地资源获取的核心能力，巩固已有市场竞争优势，寻求增量市场

资源开拓，为公司高质量发展注入强大动力；在运营管控上，注重资源流与资金流的交圈闭环，实现定位、设计、开发、工程、运营全流程无缝协同，20 多年来，公司累计开发面积近 1.3 亿平方米，连续多年销售面积位居行业前十，锻造了成熟的全城市能级、全产品形态的运营开发能力，助力公司可持续发展。

3、团队管理：团队稳定激励充分

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

4、产品创新：专注产品服务领先

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

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

（四）主营业务及经营模式

1、公司业务构成情况

发行人经营范围包括：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

公司是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，经过 20 余年的健康发展，公司已初步形成以民生地产开发、科技产业投资运营、社区综合服务、文化旅游康养等相关多元化产业“四位一体”协同发展的战略格局。公司拥有房地产开发壹级资质，下属公司物业管理壹级资质等。

公司房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以商业地产开发、产业地产开发与运营，发展模式以内生增长与外延式增长并重。公司营销以自有销售团队为主。公司的房地产开发业务聚焦“三圈一带”、“八大城市群”等重点城市进行深耕发展，目前已经布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，已进驻全国 23 个省、直辖市、自治区，开发项目主要分布在重庆、北京、广州、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

社区综合服务业务为公司重要业务。公司围绕业主需求将传统的物业管理升级为“美好生活服务商”，通过智慧科技赋能，为客户提供家庭生活、智慧家居、社区金融、资产管理、社区教育、旅游出行等全方位的生活服务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等 24 个省、直辖市、自治区。

除房地产销售、物业管理业务外，发行人依托于自身在房地产及周边领域的多年积淀，同时经营酒店、园林工程、装饰工程及门窗工程等其他业务，并取得了良好的经营成果。

（1）营业收入情况

表4-10. 发行人近三年及一期营业收入构成情况²

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	6,280,494.35	98.62	8,682,242.47	98.99	6,672,663.85	98.46	4,049,993.21	98.22
-房地产开发	5,798,971.82	91.06	8,237,640.30	93.93	6,310,961.03	93.12	3,800,621.70	92.17
-生活服务	400,837.70	6.29	294,434.41	3.36	230,984.94	3.41	173,400.62	4.21
-酒店经营	21,856.66	0.34	22,295.86	0.25	26,147.76	0.39	26,673.77	0.65
-新能源	28,036.78	0.44	139,311.00	1.59	41,450.20	0.61	18,754.43	0.45

² 本表中各分板块营业收入为未经合并抵消后的收入，各分部间抵消收入列入“分部间抵消”。

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
-其他	1,282,482.67	20.14	1,076,458.14	12.27	645,010.47	9.52	274,385.87	6.65
分部间抵消	-1,251,691.28	-19.65	-1,087,897.24	-12.40	-581,890.55	-8.59	-243,843.18	-5.91
其他业务收入	87,841.98	1.38	88,198.53	1.01	104,673.60	1.54	73,374.43	1.78
营业收入合计	6,368,336.33	100.00	8,770,441.00	100.00	6,777,337.45	100.00	4,123,367.64	100.00

最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 4,049,993.21 万元、6,672,663.85 万元、8,682,242.47 万元和 6,280,494.35 万元，占营业收入的比例分别为 98.22%、98.46%、98.99%和 98.62%，收入规模持续增长。公司主营业务板块主要包括房地产开发、生活服务、酒店经营、新能源及其他。其中，近三年及一期发行人核心业务房地产销售营业收入分别为 3,800,621.70 万元、6,310,961.03 万元、8,237,640.30 万元和 5,798,971.82 万元，占营业收入的比重分别为 92.17%、93.12%、93.93%和 91.06%，比例均保持在 90%以上。近三年，发行人房地产销售收入大幅增加，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业绩较为突出，且达到收入确认条件而结转收入的项目增加，致使发行人房地产销售收入大幅增加。

近三年及一期，发行人生活服务板块营业收入分别为 173,400.62 万元、230,984.94 万元、294,434.41 万元和 400,837.70 万元，占营业收入的比重为 4.21%、3.41%、3.36%和 6.29%，规模增长较快。近三年及一期，酒店管理板块营业收入分别为 26,673.77 万元、26,147.76 万元、22,295.86 万元和 21,856.66 万元，占比 0.65%、0.39%、0.25%和 0.34%，酒店管理收入近三年及一期基本保持稳定。近三年及一期，新能源板块营业收入分别为 18,754.43 万元、41,450.20 万元、139,311.00 万元和 28,036.78 万元，占比 0.45%、0.61%、1.59%和 0.44%，规模和占比较小，2020 年大幅增加主要系发行人增加新能源代建业务产生代建收入所致。新能源板块为 2015 年开始经营，2017 年 8 月 4 日，经新能源产业基金各方合伙人友好协商并一致同意，各方签订《关于部分合伙人退伙协议书》，重庆骏御、金科新能源退出新能源产业基金，公司将继续审慎推进公司新能源业务发展。

（2）营业成本情况

表4-11. 发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	5,070,611.53	98.94	6,662,401.44	98.86	4,731,484.93	98.10	2,886,129.37	97.99
-房地产开发	4,780,529.19	93.28	6,349,781.46	94.22	4,473,439.65	92.75	2,715,199.80	92.19
-生活服务	290,747.31	5.67	199,439.43	2.96	171,322.00	3.55	140,873.56	4.78
-酒店经营	6,408.38	0.13	6,851.68	0.10	8,398.94	0.17	9,199.68	0.31
-新能源	13,765.57	0.27	105,552.13	1.57	19,892.63	0.41	9,437.99	0.32
-其他	1,059,467.51	20.67	994,638.49	14.76	586,121.91	12.15	257,940.65	8.76
分部间抵消	-	-21.08	-993,861.75	-14.75	-527,690.20	-10.94	-246,522.31	-8.37
其他业务成本	54,362.76	1.06	76,619.48	1.14	91,521.04	1.90	59,127.54	2.01
营业成本合计	5,124,974.28	100.00	6,739,020.92	100.00	4,823,005.97	100.00	2,945,256.91	100.00

发行人房地产销售营业成本占营业成本的比例保持在 85% 以上，房地产销售以外的其他业务营业成本占营业成本的比例相对较低。近三年及一期，发行人房地产销售营业成本分别为 2,715,199.80 万元、4,473,439.65 万元、6,349,781.46 万元和 4,780,529.19 万元，占营业成本比例分别为 92.19%、92.75%、94.22% 和 93.28%，与房地产销售营业收入变动一致。

近三年及一期，发行人生活服务板块营业成本分别为 140,873.56 万元、171,322.00 万元、199,439.43 万元和 290,747.31 万元，占营业成本比例分别为 4.78%、3.55%、2.96% 和 5.67%，发行人生活服务业务成本的增加主要系相应业务量增长。近三年及一期，发行人酒店管理营业成本分别为 9,199.68 万元、8,398.94 万元、6,851.68 万元和 6,408.38 万元，占比分别为 0.31%、0.17%、0.10% 和 0.13%。近三年及一期，发行人新能源营业成本分别为 9,437.99 万元、19,892.63 万元、105,552.13 万元和 13,765.57 万元，占比分别为 0.32%、0.41%、1.57% 和 0.27%。

（3） 营业毛利润和毛利率情况

表4-12. 发行人近三年及一期营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利	1,209,882.82	19.26	2,019,841.03	23.26	1,941,178.92	29.09	1,163,863.84	28.74
-房地产开发	1,018,442.63	17.56	1,887,858.84	22.92	1,837,521.38	29.12	1,085,421.90	28.56
-生活服务	110,090.39	27.47	94,994.98	32.26	59,662.94	25.83	32,527.06	18.76
-酒店经营	15,448.28	70.68	15,444.18	69.27	17,748.82	67.88	17,474.09	65.51
-新能源	14,271.21	50.90	33,758.87	24.23	21,557.57	52.01	9,316.44	49.68

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
-其他	223,015.16	17.39	81,819.65	7.60	58,888.56	9.13	16,445.22	5.99
分部间抵消	-171,384.85	13.69	-94,035.49	8.64	-54,200.35	9.31	2,679.13	-1.10
其他业务毛利	33,479.22	38.11	11,579.05	13.13	13,152.56	12.57	14,246.89	19.42
合计	1,243,362.04	19.52	2,031,420.08	23.16	1,954,331.48	28.84	1,178,110.73	28.57

最近三年及一期，公司房地产开发业务毛利润分别为 1,085,421.90 万元、1,837,521.38 万元、1,887,858.84 万元和 1,018,442.63 万元，毛利率分别为 28.56%、29.12%、22.92%和 17.56%，毛利率有所波动。2020 年公司房地产业务毛利率下降主要受疫情影响。2021 年 1-9 月公司房地产业务毛利率有所下降，主要系受到行业政策调控影响。

近三年及一期，发行人生活服务业务毛利润分别为 32,527.06 万元、59,662.94 万元、94,994.98 万元和 110,090.39 万元，毛利率分别为 18.76%、25.83%、32.26%和 27.47%，发行人近年来大力发展物业管理业务，规模增长迅速，毛利率逐年升高。2021 年 1-9 月发行人生活服务业务毛利率有所下降，主要系发行人物业管理业务规模扩大，科技智能化水平提高，管理费用和税费支出增加所致。

近三年及一期，发行人新能源板块毛利润分别为 9,316.44 万元、21,557.57 万元、33,758.87 万元和 14,271.21 万元，毛利率分别为 49.68%、52.01%、24.23%和 50.90%。报告期内，发行人新能源板块毛利率持续保持较高水平，2020 年度新能源板块毛利率有所波动。2020 年发行人新能源业务毛利率下降主要系原新能源板块主要为风能发电业务，毛利率较高，2020 年新增新能源代建业务，成本投入有所增加，拉低新能源板块整体毛利率所致。2021 年 1-9 月发行人新能源业务毛利率提升主要系该期间内未对代建业务持续成本投入，故发行人新能源业务毛利率回归其原来水平。

2、房地产板块业务情况

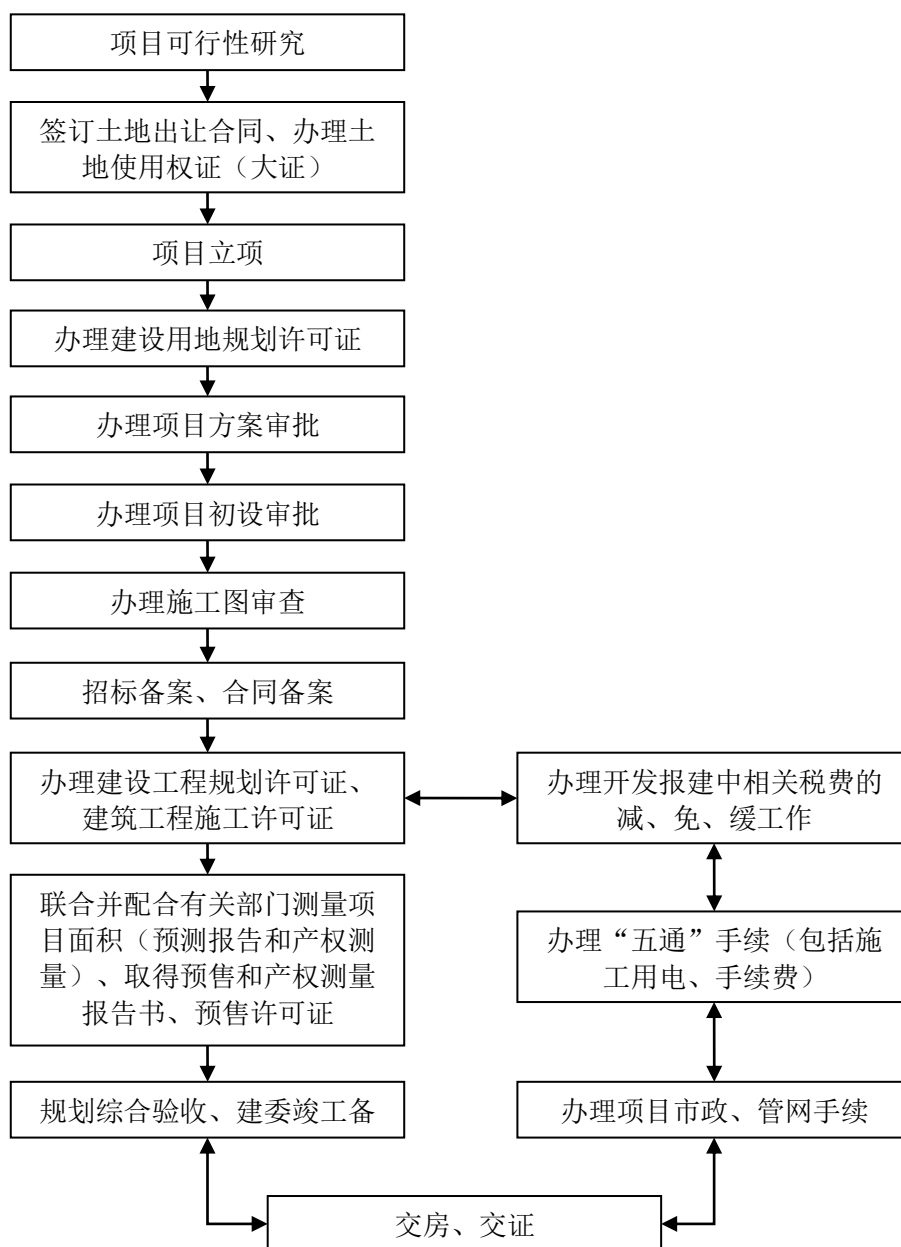
(1) 房地产业务运作模式

发行人目前的开发产品以普通住宅为主，房地产业务布局长三角、京津冀、珠三角、成渝、中原、长江中游、北部湾、山东半岛等城市群，开发项目主要分布在

重庆、北京、成都、苏州、南京、合肥、郑州、武汉、天津、济南、青岛等主要一二线城市。

发行人房地产开发简要流程如图所示：

图4-3. 房地产开发项目流程图



关于项目开发管理体制：发行人的业务管理实行公司总部、区域公司、项目公司三级管理体制，分级授权、权责统一、逐级负责。发行人总部负责战略规划、企业文化与品牌建设、项目投资决策及实施方案审批、资源调配、监督考核；区域公司负责所辖区域的市场研究、项目开拓、项目实施方案拟定、实施过程控制；项目公司负责开发方案的具体实施、开发成本控制和开发产品销售，在上级公司职能部门的监督与指导下直接负责项目的开发与销售。

对于合作开发模式，通常情况下，项目合作方拥有土地，金科股份具备房地产专业开发及运营能力，双方采用股权合资成立新项目公司的合作方式，土地作价入股，项目公司作为独立法人进行运营。通常金科股份持控股比例，并派驻主要管理团队，从项目开发到房屋销售，皆由金科股份团队负责管理与执行。该项目公司为金科股份并表子公司。对于合作项目的退出机制主要分为三种情况，一是在销售约 80% 的时候，金科股份出资并购，该项目公司成为发行人 100% 控股子公司，二是继续使用该合资项目公司收储新地块并进行开发销售，三是在项目全部销售完毕后，进行清算并注销项目公司，合作双方按股比分配收益。

在项目具体开发方式方面，主要分为三种：一是创新型，主要是根据特定客户群体的需求对小区环境和开发产品进行创新设计；二是可复制型，一般适用于客户群体特征较为相似、基本需求相差不大的情况，此种类型设计开发方案依据已经成熟的经验，开发速度相对较快；三是标准化型，主要适用于在跨区域开发过程中，客户群体特征较为相似，但由于区域不同，在需求方面存在一些个别的差异，因此，发行人根据相对固定的开发经验对设计与开发方案作一定的调整。

在销售模式上，发行人主要采用“一房一价”的方式，考虑因素包括：建设成本与费用；市场竞争状况与供需关系、竞争楼盘的价格情况；项目开发区域的目标消费者可接受价格区间；楼层、朝向、房型等。发行人的房地产开发产品质量控制严谨，注重目标消费者的差异化需求，项目选址方面坚持文化资源与经济发展潜力并重，开发产品具有较高的性价比，受到了市场的欢迎。同时，以自销模式为主，销售管理由发行人营销中心统筹，以区域公司为执行单位；以项目现场销售为主，异

地营销推广为辅。在营销推广中，以平面媒体和活动营销为主要推广模式，同时，发布会、房展、电视、广播、网络、户外展示等推广手段也被广泛采用。

（2）房地产业务经营策略

作为一家战略驱动型上市企业，公司拥有明确清晰的战略目标，并根据外部环境变化进行动态调整。2017 年上半年，公司制定了《发展战略规划纲要（2017-2020）》，明确了 2017 至 2020 年各年度战略目标，制定了详细的战略实施策略。未来，公司将大力发展以重庆为核心的成渝城市群、以郑州为核心的中原城市群和以武汉为核心的长江中游城市群；重点发展以上海为核心的长三角城市群、以广深为核心的珠三角城市群和以北京为核心的京津冀城市群；积极发展山东半岛城市群、北部湾城市群等。主要以城市群内的中心城市为主，区域副中心城市和节点型城市为辅的实施策略，在战略规划指引下，公司已基本完成 8 大城市群的战略布局。

（3）房地产业务收入结构

根据发行人 2020 年主营业务构成及相关经营情况，确认发行人行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

表4-13. 发行人 2020 年营业收入及房地产业务收入结构³

发行人名称			金科地产集团股份有限公司		
是否沪深 上市公司	是		股票代码	000656.SZ	
			上市公司行业分类	房地产	
2020 年营业收入构成			2020 年房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产业务	8,152,940.14	92.96	普通住宅地产	7,313,475.10	89.70
物业管理业务	222,681.46	2.54	商业地产	839,465.04	10.30
新能源业务	83,517.35	0.95	工业地产	-	-
其他业务	311,302.05	3.55	保障性住宅地产	-	-
合计	8,770,441.00	100.00	合计	8,152,940.14	100.00

³ 本表中发行人 2020 年营业收入各板块及房地产业务收入各板块均为合并抵消后数据。

2020 年发行人普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比最高，发行人房地产类型为普通住宅地产。

（4）主要供应商及采购策略

2020 年，发行人前五名供应商的情况如下：

表4-14. 发行人 2020 年前五名供应商情况

单位：万元

期间	供应商名称	采购金额	占年度采购总额的比重
2020年	供应商一	158,960.22	2.17%
	供应商二	115,050.07	1.57%
	供应商三	87,566.7	1.20%
	供应商四	85,110.65	1.16%
	供应商五	74,402.18	1.02%
	合计	521,089.81	7.12%

公司房地产开发项目的主要原材料为土地、建筑材料及设备。土地主要通过“招拍挂”方式取得。建筑材料及设备主要包括木材、水泥、钢材、石材、铝型材、电梯、电气设备等，公司主要采用以下 3 种方式进行购买：

①凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构筑件等由施工单位按建造合同的规定自行采购；

②需由公司自行采购的材料、设备全部采用市场购买的方式，按技术标要求和商务标要求，择优采购，主要包括以下方式：

A、集中计划采购：通用性材料实行集中采购，采购部门依照计划用量集中批量采购，统一管理，确保一定的库存量，使用单位按计划领用，实行内部核算。

该模式适用于价格随采购量增大而有较大下降空间的物料采购。采购部门对各单位采购需求计划进行宏观调控与协调，凡能形成批量采购的，一律由采购部门负责办理批量采购。

B、长期报价采购(合约采购):经常使用物料，采购部门事先选定供应商，议定供应价格及交易条件，签订相关合作协议，办理合约采购，以确保物料供应来源，简化、规范采购作业程序；项目公司提出采购计划与供应商办理订货、送货、验收

等事宜，采购中心统一结算。该模式适用于使用频率较高、价格浮动不大、质量要求较高的物料采购。采购部门定期根据市场情况对报价进行调整、修正。

C、特定采购：除上述两种方式之外的物料(如大宗物资采购、大型设备采购、固定资产添置、急用物资采购等)，采购部门依照采购申请逐单办理询价、议价、招投标事务。

D、一般采购：低值易耗品、地方性材料由采购部门进行监督和控制，但具体工作由各项目公司办理。

③需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。为控制工程质量和降低开发成本，公司采购实行公开招投标方式，选择符合资质的 3 家以上投标单位(含 3 家)。对设备供货合同，还重点对安装条款、期限、质量保证等进行审核。

(5) 土地储备及房地产项目开发整体情况

表4-15. 发行人近三年及一期土地储备情况

单位：个、万平方米、亿元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
新增项目	47	148	192	110
新增土地储备建筑面积	990	2,364	3,328	2,054
新增土地储备金额	387	892	888	700
新增土地楼面地价	3,905	3,773	2,668	3,408

表4-16. 发行人近三年及一期房地产项目开发及销售情况

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
新开工面积（万m ² ）	1,058	2,964	3,163	2,700
竣工面积（万m ² ）	1,347	1,995	1,208	810
合同签约面积（万m ² ）	1,462	2,240	1,905	1,342
合同签约金额（亿元）	1,463	2,232	1,814	1,155
销售结转面积（万m ² ）	718	1,014	898	604
销售结转金额（亿元）	580	815	631	380
签约均价（元/m ² ）	10,007	9,964	9,522	8,607
结转均价（元/m ² ）	8,073	8,037	7,027	6,291

最近三年及一期，发行人新开工面积分别为 2,700 万平方米、3,163 万平方米、2,964 万平方米和 1,058 万平方米，近三年来发行人在前端资源获取、后端向市场要效益等方面有较好表现，新开工面积和合约销售面积均大幅增加，2021 年 1-9 月，在市场因素影响下，发行人新开工面积有所下降。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人合同签约面积分别为 1,342 万平方米、1,905 万平方米、2,240 万平方米和 1,462 万平方米；合约签约金额分别为 1,155 亿元、1,814 亿元、2,232 亿元和 1,463 亿元；签约均价分别为 8,607 元/平方米、9,522 元/平方米、9,964 元/平方米和 10,007 元/平方米，签约均价总体呈上升趋势。销售结转面积分别为 604 万平方米、898 万平方米、1,014 万平方米和 718 万平方米；销售结转金额分别为 380 亿元、631 亿元、815 亿元和 580 亿元；结转均价分别为 6,291 元/平方米、7,027 元/平方米、8,037 元/平方米和 8,073 元/平方米。

发行人坚定战略指引、优化投资布局，采取因城施策的策略和创新多样的方法，投资工作取得重大突破，“八大城市群”战略布局基本完成。公司坚持内生式增长与外延式发展并重，土地拓展方式由招拍挂方式向收并购、“地产+商业”、“地产+产业”等方式转变，拿地方式更趋多元化，并与碧桂园、旭辉控股集团、红星美凯龙等企业形成战略伙伴关系，保持与保利、中海、龙湖、新城控股、金辉等大型企业的互动合作。

①在建、拟建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要在建房地产项目情况如下：

表4-17. 截至 2021 年 9 月末发行人主要在建房地产项目开发情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目地址	项目公司名称	物业形态	开工时间	预计竣工时间	计容建筑面积	截至 2021 年 9 月末累计已售面积	截至 2021 年 9 月末预计总投资	截至 2021 年 9 月末实际已投
1	济南金科城项目	山东省济南市	济南金科西城房地产开发有限公司	商住	2017 年 8 月	2023 年 4 月	884,167	966,591	843,791	589,354
2	西永项目（西永天宸）	重庆市主城	重庆金科郡威房地产开发有限公司	商住	2014 年 8 月	2021 年 12 月	1,353,512	1,562,378	842,457	497,400
3	武汉金科城项目	湖北省武汉市	金科地产集团武汉有限公司	商住	2018 年 4 月	2022 年 12 月	637,323	697,936	823,197	806,903
4	咸阳 335 亩项目	陕西省咸阳市	咸阳金嘉润房地产开发有限公司	住宅	2020 年 6 月	2023 年 3 月	780,848	352,354	674,849	237,789
5	无锡·世界城	江苏省无锡市	无锡金科嘉润房地产开发有限公司	商住	2010 年 6 月	2021 年 12 月	518,926	578,757	633,911	524,988
6	绍兴市越城区松陵路 298 亩文商旅项目	浙江省绍兴市	绍兴金翎置业有限公司	住宅	2021 年 1 月	2024 年 12 月	283,007	88,900	589,438	361,794
7	和宁文华府	浙江省杭州市	杭州泰都置业有限公司	住宅	2019 年 5 月	2022 年 11 月	185,584	183,715	555,336	473,781
8	金科·博翠苑	天津市市辖区	天津金科津耀置业有限公司	住宅	2018 年 6 月	2022 年 12 月	225,073	137,394	529,566	444,723
9	博翠碧蓝湾	浙江省杭州市	杭州金唐房地产开发有限公司	住宅	2019 年 5 月	2021 年 11 月	114,300	139,006	524,794	459,258
10	徐州汉王小镇项目	江苏省徐州市	徐州硕立房地产开发有限公司	住宅	2020 年 9 月	2025 年 10 月	460,906	24,842	497,171	196,761
11	天宸花园	安徽省合肥市	合肥金科天宸房地产开发有限公司	住宅	2017 年 10 月	2021 年 12 月	231,797	236,833	490,505	459,798
12	金科城	重庆市主城	重庆金科汇茂房地产开发有限公司	商住	2013 年 1 月	2023 年 1 月	751,943	940,661	487,780	483,688
13	忠县集美江山（包含 AB 地块）	重庆市区县	重庆中峰房地产开发有限公司	住宅	2018 年 7 月	2023 年 2 月	929,186	211,785	483,670	114,538
14	武汉白沙洲项目	湖北省武汉市	武汉军泰置业有限公司	住宅	2021 年 6 月	2024 年 12 月	423,031	0	480,304	27,721
15	长寿·世界城	重庆市区县	重庆市金科和煦房地产开发有限公司	商住	2014 年 7 月	2022 年 4 月	897,580	907,750	463,345	444,156
16	金科禹洲府	重庆市主城	重庆通融实业有限公司	住宅	2018 年 9 月	2023 年 12 月	382,079	164,642	451,473	290,856
17	长沙金科集美天辰	湖南省长沙市	湖南金科房地产开发有限公司	住宅	2018 年 6 月	2024 年 9 月	423,344	231,006	436,508	282,437
18	博翠天宸（西安博翠天宸）	陕西省西安市	西安科润房地产开发有限公司	住宅	2019 年 11 月	2022 年 12 月	373,433	356,108	396,881	175,153
19	金科·博翠天宸（晋中）	山西省晋中市	山西金科产业发展有限公司	商住	2019 年 4 月	2024 年 6 月	626,475	333,877	395,010	254,228
20	沈阳-金科星空之城	辽宁省沈阳市	沈阳澳源房地产开发有限公司	住宅	2020 年 9 月	2025 年 12 月	635,424	45,351	391,232	33,053
21	武汉市新洲区 278 亩	湖北省武汉市	武汉金锦昭房地产开发有限公司	住宅	2020 年 9 月	2026 年 12 月	414,769	22,604	389,957	154,203
22	南川世界城	重庆市区县	重庆金科金裕房地产开发有限公司	住宅	2017 年 9 月	2021 年 12 月	534,355	610,664	388,732	262,878
23	荣昌礼悦东方	重庆市区县	重庆市金顺盛房地产开发有限公司	住宅	2018 年 10 月	2022 年 11 月	596,917	542,800	384,879	316,466
24	广州市花都区迎宾大道 105.94 亩地块	广东省广州市	广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	住宅	2021 年 3 月	2024 年 7 月	197,763	0	383,642	222,964
25	金科大都会	重庆市区县	重庆星坤房地产开发有限公司	商住	2020 年 8 月	2024 年 6 月	830,788	466,012	377,424	51,200

序号	项目名称	项目地址	项目公司名称	物业形态	开工时间	预计竣工时间	计容建筑面积	截至 2021 年 9 月末累计已售面积	截至 2021 年 9 月末预计总投	截至 2021 年 9 月末实际已投
26	金科观天下	重庆市主城	重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	住宅	2016 年 3 月	2022 年 1 月	728,895	702,845	374,810	142,779
27	汉峪项目东方博翠	山东省济南市	济南金科骏耀房地产开发有限公司	住宅	2018 年 9 月	2022 年 12 月	115,527	97,101	371,116	361,370
28	南京宝华山项目	江苏省镇江市	句容亿丰房地产开发有限公司	住宅	2017 年 2 月	2022 年 6 月	217,488	120,601	370,432	220,696
29	佛山顺德杏坛项目	广东省佛山市	佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	住宅	2020 年 7 月	2025 年 12 月	374,306	56,961	364,054	197,012
30	宜宾金科城项目	四川省宜宾市	宜宾市金北房地产开发有限公司	住宅	2020 年 1 月	2023 年 1 月	461,230	104,509	352,450	160,399
合计	-	-	-	-	-	-	15,589,975	10,883,983	14,748,714	9,248,345

截至 2021 年 9 月末，发行人主要拟建房地产项目情况如下：

表4-18. 截至 2021 年 9 月末发行人主要拟建房地产项目开发情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	位置	项目公司名称	物业形态	预计开竣工时间	总建筑面积	合同出让金总额	截至 2021 年 9 月末预计总投	截至 2021 年 9 月末实际已投
1	岳阳美的金科郡 15 号地	湖南省岳阳市	岳阳市天盛房地产开发有限公司	住宅	2022/3-2025/9	253,650	27,700	125,585	35,793
2	金科·固安智慧科技城	河北省廊坊市	固安金科产业园开发有限公司	产业	2022/10-2024/10	106,898	2,118	52,755	17,011
3	太原市清徐县白石河 214 亩住宅项目	山西省太原市	山西建业康居房地产开发有限公司	住宅	2022/11-2023/11	795,112	26,528	225,098	42,409
4	盐城射阳千鹤湖项目-一二三地块	江苏省盐城市	盐城百俊房地产开发有限公司	住宅	2021/10-2025/8	562,775	26,150	317,377	101,943
5	绵阳市游仙区小观 163 亩地块	四川省绵阳市	绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	住宅	2022/7-2023/7	343,971	81,617	217,456	93,658
6	南宁金科博翠未来	广西壮族自治区南宁市	南宁金和顺房地产开发有限公司	住宅	2021/12-2024/4	548,122	189,899	449,084	12,217
7	万州香山缘	重庆市区县	重庆金科顺星房地产开发有限公司	住宅	2021/12-2024/12	273,965	28,207	109,898	29,323
8	贵阳花溪凤鸣项目	贵州省贵阳市	贵阳花溪金科房地产开发有限公司	住宅	2021/10-2028/12	932,304	94,631	667,850	224,630
9	旭辉金科·未来壹号项目-三期 08 号地块（金科获取地块）	贵州省贵阳市	贵州金科新光房地产开发有限公司	住宅	2022/5-2027/9	176,804	44,154	154,748	45,479
10	旭辉金科·未来壹号项目-二期 09 号地块（金科获取地块）	贵州省贵阳市	贵州金科新光房地产开发有限公司	住宅	2021/12-2028/12	525,435	133,196	394,486	145,352
11	重庆市铜梁区淮远新区板块 210 亩地块	重庆市区县	重庆金晨宇房地产开发有限公司	住宅	2022/9-2026/1	249,686	50,511	170,555	26,787
12	贵阳经开区产业园项目一期住宅 426 亩项目	贵州省贵阳市	贵州金科乾元置业有限公司	产城	2022/4-2030/4	960,033	147,709	556,692	3,819
13	重庆市大渡口金家湾立交旁 80 亩地块	重庆市主城	重庆金望宇房地产开发有限公司	住宅	2021/10-2023/6	99,896	60,000	124,251	83,323

金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

序号	项目名称	位置	项目公司名称	物业形态	预计开竣工时间	总建筑面积	合同出让金总额	截至 2021 年 9 月末 预计总投	截至 2021 年 9 月末 实际已投
14	重庆高新区西永 L60L62 宗地 招拍挂 项目	重庆市主城	重庆金美耀房地产开发有限公司	住宅	2021/11-2023/10	232,912	229,998	463,922	47,393
15	重庆主城渝北区唐家沱组团 石坪南 C 分区 101 亩地块	重庆市主城	重庆金亿唐房地产开发有限公司	住宅	2022/4-2024/5	145,140	70,000	157,380	73,270
16	泸州市江阳区城西 199 亩地块	四川省泸州市	泸州金禹房地产开发有限公司	住宅	2021/10-2023/10	450,080	98,604	277,825	2,592
17	秦淮区光华路街道石杨路以 北、友谊河路以西地块 (NO.2021G29)	江苏省南京市	南京金宸房地产开发有限公司	住宅	2022/9-2023/9	81,358	212,000	287,867	219,560
18	长沙市长沙县临空经济示范区 870 亩项目（航麒公司）	湖南省长沙市	长沙航麒房地产开发有限公司	住宅	2021/10-2024/1	536,763	91,871	971,716	36,393
19	济宁高新区产城项目二期 192 亩工业项目	山东省济宁市	济宁金科城投产业发展有限公司	产业	2022/2-2024/9	153,583	6,912	49,358	13,837
20	郑州市国丰园项目 B-08-02 地 块	河南省郑州市	河南国丰园置业有限公司	住宅	2021/10-2025/03	167,888	18,161	152,107	52,093
21	江阴华士公园北项目	江苏省江阴市	江阴科宸房地产开发有限公司	住宅	2022/5-2023/7	138,592	58,553	123,412	13
22	德州齐河金科智慧科技城项目	山东省德州市	德州金齐产业园开发有限公司	产业	2022/7-2024/7	36,066	12,800	13,147	2,112
23	山西省运城市盐湖高新区 1045 亩地块	山西省运城市	山西运恒房地产开发有限公司	产业	2022/4-2024/9	1,058,718	33,504	368,327	23
	合计					8,829,751	1,744,823	6,430,896	1,309,031

②报告期内“招拍挂”拿地情况

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日，发行人及下属子公司不存在因以囤地炒地、哄抬地价等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人采用“招拍挂”方式拿地项目（并表口径）具体如下：

表4-19. 发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月通过“招拍挂”方式拿地项目（并表口径）情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
1	2018/1/10	成都武侯区 WH14(251)号地块	成都	住宅	32,546	69,322	94,441	13,624
2	2018/1/18	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	重庆	住宅	42,511	119,031	36,800	3,092
3	2018/1/19	苏地平江 2017-WG-48 号	苏州	住宅	56,753	141,883	285,495	20,122
4	2018/2/6	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	住宅	51,500	123,650	91,000	7,359
5	2018/2/24	遵义新蒲新区 2017-XP-80	遵义	住宅	68,577	150,869	31,360	2,079
6	2018/4/10	许昌 CS2017-48#地块	许昌	住宅	49,149	147,447	49,663	3,368
7	2018/4/26	杭州牛田单元 R21-04 地块	杭州	住宅	52,639	115,806	334,281	28,866
8	2018/4/19	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	沈阳	住宅	29,688	47,501	23,275	4,900
9	2018/4/16	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号	重庆	住宅	165,116	402,521	32,506	808
10	2018/5/2	遵义新蒲新区 2018-XP-29	遵义	住宅	57,543	126,595	31,074	2,455
11	2018/5/3	攀枝花市花城新区 2018-R14#	攀枝花	住宅	34,702	52,053	7,000	1,345
12	2018/5/3	攀枝花市花城新区 2018-R16#	攀枝花	住宅	175,580	303,534	43,000	1,417
13	2018/5/4	璧山 248 号地块	重庆	住宅	110,894	221,788	70,000	3,156
14	2018/5/4	璧山 249 号地块	重庆	住宅	50,749	101,499	30,500	3,005
15	2018/5/4	赣州市赣县区彩虹城西侧招拍挂地块	赣州	住宅	42,749	102,597	47,600	4,640
16	2018/5/9	遵义 2018-XP-36	遵义	住宅	70,745	155,639	45,336	2,913
17	2018/5/11	佛山高明明城镇项目	佛山	住宅	44,392	110,980	30,665	2,763
18	2018/5/30	合肥市肥东县 FD18-8 地块	合肥	住宅	91,408	201,098	132,730	6,600
19	2018/5/30	两路保税港区 18040 宗地 (16-1/03、17-4/03、17-5/03、17-8/03、110-3/03、111-1/03、111-2/03、112-2/03、116-3/04)	重庆	住宅	200,568	387,676	158,948	4,100
20	2018/5/31	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	住宅	65,421	130,843	23,660	1,808
21	2018/5/31	泸州高新区 68 亩项目	泸州	住宅	45,636	114,091	27,382	2,400
22	2018/6/5	苏州市吴江区同里运东开发区 WJ-J-2018-019 号地块	苏州	住宅	65,476	130,953	123,397	9,423
23	2018/6/12	成都市双流区 28 亩	成都	住宅	18,461	31,384	24,968	7,956
24	2018/6/21	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	沈阳	住宅	99,424	248,560	106,881	4,300
25	2018/6/21	佛山市三水区芦苞镇项目	佛山	住宅	100,012	250,030	76,559	3,062
26	2018/6/21	贵阳市白云区南湖西路北侧地块	贵阳	住宅	81,127	202,817	133,938	6,604
27	2018/6/28	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广州	住宅	56,921	113,842	148,248	13,022
28	2018/7/3	苏州常熟 2018B-003 号	苏州	住宅	64,192	141,222	85,410	6,048
29	2018/7/4	佛山市高明区荷城街道 123 亩项目	佛山	住宅	81,870	204,674	75,059	3,667
30	2018/7/4	开县大丘 35 亩地块 (KZ-11-39)	重庆	住宅	23,366	58,415	21,760	3,725

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
31	2018/7/5	璧山 306 地块	重庆	住宅	83,205	166,411	42,800	2,572
32	2018/7/24	岳阳市岳阳县麻塘 103 亩 15#地块	岳阳	住宅	68,612	205,835	27,700	1,346
33	2018/7/27	遂宁经开区 50 亩	遂宁	住宅	33,334	83,334	24,000	2,880
34	2018/7/31	无锡惠山区钱桥项目	无锡	住宅	28,114	61,850	37,760	6,105
35	2018/8/8	奉节 FJ-14-117 地块	重庆	住宅	82,601	206,503	34,722	1,681
36	2018/8/15	广汉城北新区 94 亩	广汉	住宅	62,532	187,595	40,769	2,173
37	2018/8/15	广汉城北新区 71 亩	广汉	住宅	47,868	143,605	31,234	2,175
38	2018/8/15	开州招拍挂 KZ-2-33 项目	重庆	住宅	78,436	196,090	59,000	3,009
39	2018/8/17	柳州西鹤路东侧 34 亩招拍挂项目	柳州	住宅	23,002	57,505	20,100	3,495
40	2018/8/22	荣昌黄金坡 B18-01/01 号、B19-01/01 号招拍挂项目	重庆	住宅	263,819	606,784	102,718	1,693
41	2018/9/3	烟台市芝罘区通世南路项目	烟台	住宅	60,054	78,070	45,900	5,879
42	2018/9/4	长寿区长寿中学地块	重庆	住宅	98,938	148,407	32,650	2,200
43	2018/9/5	常州主城天宁区李华北路、劳动中路南侧地块	常州	住宅	108,486	238,669	170,000	7,123
44	2018/9/12	重庆两江新区水土 52.68 亩	重庆	住宅	35,119	43,899	1,412	322
45	2018/9/28	铜梁 B11 项目	重庆	住宅	105,041	241,594	34,348	1,422
46	2018/9/28	铜梁 B6 项目	重庆	住宅	84,485	194,316	26,621	1,370
47	2018/9/28	南昌市九龙湖回龙路 95 亩	南昌	住宅	63,495	126,990	96,576	7,605
48	2018/9/30	拱墅区祥符东单元 GS0802-R21-13 地块	杭州	住宅	73,874	184,685	339,128	18,363
49	2018/10/22	遂宁河东 70 亩项目	遂宁	住宅	47,143	84,857	33,729	3,975
50	2018/10/23	龙里东方二期项目	贵阳	住宅	260,655	263,262	25,479	968
51	2018/10/23	资阳 139 亩项目	资阳	住宅	92,944	232,360	56,900	2,449
52	2018/11/7	河北省石家庄市正定新区 019 号地块	石家庄	住宅	34,313	68,626	43,800	6,382
53	2018/11/7	句容赤岗路两侧 C 地块	镇江	住宅	72,608	130,694	52,677	4,031
54	2018/11/9	广州南沙区明珠湾 NJY-10 地块	广州	住宅	32,353	77,647	94,280	12,142
55	2018/11/12	垫江县长安大道北侧 1 号&2 号	重庆	住宅	120,586	241,172	29,824	1,237
56	2018/11/14	昆明市经开区石龙路 107 亩项目	昆明	住宅	71,765	179,414	42,549	2,372
57	2018/11/21	南阳市宛城区白河大道东侧 65 亩招拍挂项目	南阳	住宅	43,445	147,713	39,150	2,650
58	2018/12/5	遂宁河东 85 亩	遂宁	住宅	56,987	102,577	35,047	3,417
59	2018/11/26	璧山 307 地块	重庆	住宅	136,246	272,492	68,200	2,503
60	2018/12/20	合肥高新区新站淮海大道 179 亩项目	合肥	住宅	119,115	238,230	135,791	5,700
61	2018/12/24	宁波市北仑区 ZB03-04-08d 地块	宁波	住宅	36,340	79,948	105,212	13,160
62	2019/1/4	洛阳市洛龙区定鼎门街 LYTD-2018-47 号项目地块	洛阳	商住	78,474	274,659	131,954	4,804
63	2019/1/25	玉林市玉东新区 201892 号地块	玉林	住宅	42,034	147,119	25,220	1,714
64	2019/2/22	内江市高新区高铁片区 B-22-4 地块	内江	商住	112,391	224,782	59,005	2,625
65	2019/2/22	玉林市胜利路北侧 201879 号项目地块	玉林	住宅	16,361	52,354	15,316	2,925
66	2019/3/4	常州市天宁区 JZX20190101 项目地块	常州	住宅	61,134	134,495	108,000	8,030
67	2019/3/7	宜宾市南溪区正信路 XC-D-02-01 地块	宜宾	商住	75,890	166,957	47,811	2,864
68	2019/3/12	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-5 号项目地块	玉溪	住宅	19,704	68,964	19,720	2,859
69	2019/3/12	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-6 号项目地块	玉溪	住宅	36,115	126,403	48,310	3,822
70	2019/3/12	广安市邻水县邻土储 [2018]13 号地块	广安	住宅	62,752	188,256	46,540	2,472
71	2019/3/19	重庆市江津双福新区 D01-4/02、D01-5/022、D02-1/02、D02-5/02 号项目地块	江津	住宅	128,651	236,718	51,500	2,176
72	2019/3/20	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-2 号项目地块	玉溪	住宅	26,815	93,853	32,920	3,508
73	2019/3/20	玉溪市红塔区	玉溪	住宅	49,795	174,283	70,940	4,070

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
		YXTC(2014)1-4 号项目地块						
74	2019/3/20	重庆市铜梁区 [2019]TL001010-001 号地块	铜梁	商住	96,901	155,042	41,571	2,681
75	2019/3/20	玉溪市红塔区 YXTC(2010)2-5 号项目地块	玉溪	住宅	26,580	80,301	22,580	2,812
76	2019/3/21	重庆市两江新区蔡家 H27-1/07 、H27-3/05 号项目地块	重庆主城	住宅	55,569	83,354	61,500	7,378
77	2019/3/27	南宁市五象龙岗片区 GC2019-017 号地块	南宁	商住	32,074	80,186	48,111	6,000
78	2019/3/28	成都市郫都区 PD2018-15(H39)地块	成都	住宅	32,992	65,985	48,169	7,300
79	2019/3/28	重庆市两江新区仙桃数据谷 S19-2、S19-3、S19-4 号项目地块	重庆主城	住宅	91,228	136,842	145,000	10,596
80	2019/3/29	南宁市五象龙岗片区 GC2019-016 号地块	南宁	商住	22,969	57,423	29,286	5,100
81	2019/4/3	茂名市茂南区 JIXIANG013 号项目地块	茂名	商住	81,207	243,621	90,396	3,711
82	2019/4/4	焦作市马村区解放路 JGT2018-9 号地块	焦作	住宅	40,398	92,915	12,266	1,320
83	2019/4/8	阜阳市颍州区复兴大道 [2018]-130 号地块	阜阳	住宅	185,647	388,109	97,465	2,511
84	2019/4/8	阜阳市颍州区新安路[2018]-127 号地块	阜阳	住宅	55,821	100,478	24,198	2,408
85	2019/4/9	苏州市镇江市镇江新区丁卯 X1901 号地块	镇江	住宅	16,168	40,420	22,518	5,571
86	2019/4/9	苏州市镇江市镇江新区丁卯 X1906 号地块	镇江	住宅	40,340	80,680	36,431	4,515
87	2019/4/10	雅安市名山区皇茶大道 B3-15 号地块	雅安	商住	12,913	38,739	8,350	2,155
88	2019/4/11	重庆市巴南区界石组团 N 分 区 N19-1/03 号地块	重庆主城	住宅	35,925	53,887	38,000	7,052
89	2019/4/15	泰安市高铁新区 2019-15 号 地块	泰安	住宅	35,154	105,463	41,736	3,957
90	2019/4/15	温州市平阳县 D12、D17 地 块	温州	住宅	69,828	125,690	59,310	4,719
91	2019/4/15	重庆市永川区 C 标准分区 C3-8-1/02 地块	永川	住宅	71,239	121,106	30,023	2,479
92	2019/4/15	盐城市射阳县 201902 号地 块	盐城	商住	57,863	144,658	26,150	1,808
93	2019/4/15	盐城市射阳县 201903 号地 块	盐城	商住	57,991	144,978	26,150	1,804
94	2019/4/15	盐城市射阳县 201904 号地 块	盐城	商住	57,952	144,883	26,140	1,804
95	2019/4/15	盐城市射阳县 201905 号地 块	盐城	商住	47,438	118,595	21,450	1,809
96	2019/4/16	雅安市雨城区 9-03 号地块	雅安	商住	20,562	33,104	12,213	3,689
97	2019/4/17	邯郸市冀南新区 2018-031 号地块	邯郸	住宅	108,525	217,051	29,750	1,371
98	2019/4/18	九江市濂溪区 DGA2019002 号地块	九江	商住	45,126	90,252	21,728	2,407
99	2019/4/18	襄阳市枣阳市襄阳路 (2019)003 号地块	襄阳	商住	31,745	82,536	21,191	2,567
100	2019/4/22	聊城市东昌府区 2017-24 号 地块	聊城	住宅	61,652	147,965	57,586	3,892
101	2019/4/22	南昌市赣江新区经开组团 DXJJ2018016 地块	南昌	住宅	76,258	167,767	113,471	6,764
102	2019/4/24	南充市仪陇县新政 2019-7 号地块	南充	住宅	57,091	142,728	26,119	1,830
103	2019/4/25	合肥市肥东县包公大道 FD19-01 号地块	合肥	住宅	36,762	73,524	54,040	7,350
104	2019/4/26	泰州市城北 TX2019-03 号 地块	泰州	住宅	67,322	148,108	47,598	3,214
105	2019/4/26	永州市零陵区 YZGZ- 2019GTWG019 号地块	永州	住宅	56,045	224,179	44,185	1,971
106	2019/4/30	南充市嘉陵区 2019-b-12 号	南充	商住	61,596	160,150	35,156	2,195

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
		地块						
107	2019/5/5	重庆市巴南李家沱组团 K 分区 K09-9/05 号地块	重庆主城	住宅	44,676	93,372	48,600	5,205
108	2019/5/7	许昌市东城区 CD2018-66# 宗地（东城区 B1-3-2#）号地块	许昌	住宅	79,515	213,100	67,083	3,148
109	2019/5/7	重庆市荣昌区 2018-RC-69/70/71 号地块	荣昌	住宅	126,383	347,553	63,500	1,827
110	2019/5/9	潍坊市青州市招拍挂 2019-054 地块	潍坊	住宅	53,244	117,137	11,102	948
111	2019/5/10	吉安市吉州区 DDA2019010 号地块	吉安	住宅	32,170	73,991	29,001	3,920
112	2019/5/14	雅安市雨城区 F2-56、F2-59、F2-63 号地块	雅安	商住	56,591	169,772	52,799	3,110
113	2019/5/16	重庆市云阳县北部新区 YUNYANG-2-出让-80 号地块	云阳	住宅	44,906	89,811	20,387	2,270
114	2019/5/16	重庆市两江新区 I 分区 I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04 号地块	重庆主城	住宅	94,702	134,476	73,919	5,497
115	2019/5/20	长沙市宁乡创业大道[2019]宁乡市 022 号地块	长沙	住宅	103,317	284,122	29,135	1,025
116	2019/5/21	宿迁市宿豫区 2019(经)A 宿豫 01 号地块	宿迁	住宅	129,759	324,398	98,876	3,048
117	2019/5/21	玉溪市红塔区康溪路 YXTC(2011)1-18-1 号地块	玉溪	住宅	16,390	32,780	10,480	3,197
118	2019/5/21	奉节县永安街道冒丰社区 FJ-14-116 号地块	奉节	住宅	65,338	130,676	37,139	2,842
119	2019/5/22	泸州市江阳区 510502-2018-B-075 号地块	泸州	住宅	33,430	83,575	17,551	2,100
120	2019/5/24	驻马店市驿城区兴业大道 ZMDY-2018-26 号地块	驻马店	商住	150,952	452,856	47,323	1,045
121	2019/5/27	益阳市益土网挂(2019)11 号地块	益阳	商住	93,337	233,342	49,000	2,100
122	2019/5/28	聊城市东昌府区 2019-23 号地块	聊城	住宅	87,534	183,821	61,553	3,349
123	2019/5/28	内江市经开区 A-5-2/3 号地块	内江	商住	124,018	293,923	59,715	2,032
124	2019/5/29	重庆市两江新区保税港 1 分区 19058 号宗地	重庆主城	住宅	50,391	70,547	38,778	5,497
125	2019/5/29	金华市兰溪区振兴北侧 A 地块	金华	商住	40,850	81,700	28,758	3,520
126	2019/6/3	普洱市思茅区普洱大道南侧 P01041 地块	普洱	商住	51,489	120,999	23,210	1,918
127	2019/6/5	赣州市瑞金市金融商务区 DBO2019015 号地块	赣州	商住	37,915	94,788	26,740	2,821
128	2019/6/5	南宁市五象龙岗片区 GC2019-050 号地块	南宁	商住	22,735	68,205	37,513	5,500
129	2019/6/12	安庆市北部新城学院路 2019-26 号地块	安庆	住宅	80,587	161,173	46,300	2,873
130	2019/6/14	重庆市涪陵区人民西路 FL2019-02-21 号地块	涪陵	住宅	24,483	73,449	26,110	3,555
131	2019/6/17	潍坊青州市市招拍挂 2019-055 地块	潍坊	住宅	51,505	113,311	16,224	1,432
132	2019/6/18	九江市修水县良塘新区芦良西大道 B-03-2 号地块	九江	商住	34,017	61,231	10,205	1,667
133	2019/6/24	常德市汉储 2019-16 号地块	常德	住宅	58,039	145,099	10,448	720
134	2019/6/26	重庆市巴南区李家沱组团 S 分区 S21-1/05、S21-2/05 号地块	重庆主城	商住	63,610	100,505	43,824	4,360
135	2019/6/26	嘉兴市平湖市曹桥街道 2019 平-7 号地块	嘉兴	住宅	31,865	76,475	24,854	3,250
136	2019/6/28	青岛市平度市 19013 号地块	青岛	商住	50,987	112,171	7,012	625
137	2019/6/28	玉林市 201870 号地块	玉林	商住	83,662	283,614	23,600	832
138	2019/7/2	雅安市雨城区 12-04 号地块	雅安	商住	16,674	58,359	12,805	2,194
139	2019/7/8	重庆市丰都 FD2019-100-01 号地块	丰都	住宅	173,980	434,949	39,146	900

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
140	2019/7/22	泉州市晋江市灵源街道 P2018-22 号地块	泉州	商住	126,062	317,298	48,700	1,535
141	2019/7/22	滨州市 2018-ZP40 号地块	滨州	住宅	64,023	147,253	43,510	2,955
142	2019/7/24	宿州市 2018-31 号地块	宿州	住宅	111,827	246,019	87,225	3,545
143	2019/7/30	岳阳市华土网挂（2019）03/04 号地块	岳阳	商住	96,950	290,850	23,900	822
144	2019/8/1	巩义市新城区 2019-029 号地块	郑州	住宅	50,019	90,034	22,510	2,500
145	2019/8/6	重庆市涪陵区人民西路 FL0219-02-22 号地块	涪陵	住宅	37,344	112,032	40,020	3,572
146	2019/8/6	雅安市雨城区 15-22 号地块	雅安	商住	70,140	168,336	32,404	1,925
147	2019/8/8	常州市武进区 JWJ20190101 号地块	常州	住宅	77,283	170,022	117,000	6,881
148	2019/8/9	张家港市张地 2011-A017-B 号地块	张家港	住宅	55,057	88,091	81,925	9,300
149	2019/8/10	漯河市郾城区 2019-28 号地块	漯河	住宅	50,376	175,811	32,057	1,823
150	2019/8/12	衡阳市高新区 27-B-01 号地块	衡阳	商住	84,307	337,228	76,508	2,269
151	2019/8/14	温州市瓯海区梧田南单元 C-11 号地块	温州	商住	24,251	67,903	88,300	13,004
152	2019/8/15	仁怀市南部新城 B07-1-A 号地块	仁怀	商住	58,403	175,208	15,769	900
153	2019/8/15	仁怀市南部新城 B07-1-B 号地块	仁怀	商住	54,225	162,674	14,641	900
154	2019/8/21	柳州市城中区 P（2019）32 号地块	柳州	住宅	36,849	66,328	39,800	6,000
155	2019/8/22	贵港市迎宾大道与西南大道南侧规划道路交汇处西南角 A/B/C 号地块	贵港	住宅	121,455	364,366	75,420	2,070
156	2019/8/23	遂宁市河东新区 D2-2-05 号地块	遂宁	住宅	21,085	37,953	12,936	3,408
157	2019/8/30	周口市 ZK2018-44 号地块	周口	住宅	18,139	45,348	8,979	1,980
158	2019/8/30	周口市 ZK2018-45 号地块	周口	住宅	93,334	233,335	46,201	1,980
159	2019/8/30	周口市 ZK2018-46 号地块	周口	住宅	134,543	336,358	66,599	1,980
160	2019/9/5	温州市永嘉县 3303240052019006 号地块	温州	商住	23,957	71,872	39,850	5,545
161	2019/9/11	安阳市示范区 BBZ-2019-14 号地块	安阳	住宅	44,267	110,403	21,634	1,960
162	2019/9/29	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L49-1/07 号地块	重庆主城	住宅	52,683	79,025	55,500	7,023
163	2019/10/10	南宁市高新区 GC2019-090 号地块	南宁	住宅	15,519	46,558	18,623	4,000
164	2019/10/15	重庆市开州区 KZ-1-302 号地块	开州	住宅	99,685	219,307	57,200	2,608
165	2019/10/21	商丘市 2019-32 号地块	商丘	住宅	92,190	247,069	48,398	1,959
166	2019/10/22	绍兴市柯桥滨海工业区 2017-17 地块	绍兴	住宅	153,179	275,722	75,989	2,756
167	2019/10/23	重庆市永川区 YC2019-FH-K4-1-11/02-1 号地块	永川	住宅	54,907	98,833	19,655	1,989
168	2019/10/24	郑州市巩义市 2019-139 号地块	郑州	住宅	60,740	145,576	29,155	2,003
169	2019/10/28	景德镇市珠山区 DHA2019022 号地块	景德镇	商住	67,268	154,717	45,456	2,938
170	2019/11/5	沈阳市大东区 DD-19008 号望花城中村-8 号地块	沈阳	住宅	53,258	106,517	67,106	6,300
171	2019/11/7	重庆市沙坪坝区西永组团 U 标准分区 U7-1-2/04 号地块	重庆主城	住宅	90,075	135,113	74,600	5,521
172	2019/11/12	台州市温岭 XQ060220 地块	台州	住宅	20,817	47,879	50,800	10,610
173	2019/11/20	桂林市灵川八里街 40#A2 号地块	桂林	商住	28,814	100,849	12,000	1,190
174	2019/11/21	广安市邻水县邻土储 [2018]14 号地块	广安	商住	65,410	196,230	45,000	2,293
175	2019/11/25	达州市通川区 IIB1-1-b 地块	达州	住宅	99,880	199,761	64,423	3,225
176	2019/11/26	重庆市永川区 A8-4-1/01 地块	永川	住宅	71,496	164,441	35,836	2,179
177	2019/11/27	金华市兰溪区振兴北侧 B 地	金华	住宅	26,662	53,324	18,717	3,510

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
		块						
178	2019/11/27	金华市义乌市廿三里街道有机更新一期 2 号地块	金华	商住	49,097	147,218	98,720	6,706
179	2019/11/28	重庆市大渡口区 F 分区 F10-1/F10-4-1/F10-4-2/F10-6 号地块	重庆主城	住宅	75,236	150,472	81,500	5,416
180	2019/11/28	汕头市金平区金凤半岛 C03/C07/C08 号地块	汕头	商住 教育用地	68,198	188,861	86,030	4,555
181	2019/11/28	合肥市瑶海区 E1904 号地块	合肥	住宅	34,151	75,131	48,152	6,409
182	2019/11/29	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L37-2/07 号地块	重庆主城	住宅	70,404	105,606	62,942	5,960
183	2019/12/4	南京市江宁区高新园 NO.2019G89 号地块	南京	住宅	71,112	149,336	216,000	14,464
184	2019/12/5	常州市钟楼区 JZX20191701 号地块	常州	住宅	83,642	184,012	133,000	7,228
185	2019/12/5	襄阳市樊城区 20196201 号地块	襄阳	住宅	20,909	52,272	25,125	4,807
186	2019/12/5	重庆市开州区 KZ-1-305 号地块	开州	住宅	29,707	65,355	18,951	2,900
187	2019/12/6	宜宾市临港经开区 SC-E-02-01(a)号地块	宜宾	住宅	184,590	461,475	103,740	2,248
188	2019/12/6	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-006 号地块	襄阳	商住	30,267	78,693	9,536	1,212
189	2019/12/6	襄阳市枣阳市枣土拍[2019]-007 号地块	襄阳	商住	17,096	49,579	14,053	2,834
190	2019/12/12	韶关市武江区 XH03-01-03 号地块	韶关	住宅	71,008	163,318	30,214	1,850
191	2019/12/12	重庆市云阳县亮水坪 YUNYANG-1-出让-74 号地块	云阳	住宅	20,892	37,605	6,017	1,600
192	2019/12/18	沈阳市大东区 DD-19002 号望花城中村-7 号地块	沈阳	住宅	53,034	106,069	66,823	6,300
193	2019/12/23	柳州市鹿寨县飞鹿大道南侧 P（2019）30 号地块	柳州	住宅	62,193	155,483	15,580	1,002
194	2019/12/25	南阳市示范区 G2019-53 号地块	南阳	住宅	56,600	141,499	59,500	4,205
195	2019/12/25	郴州市北湖区寒溪路 TG2019062 号地块	郴州	住宅	85,350	196,305	35,840	1,826
196	2019/12/31	南宁市西乡塘区 GC2019-088 号地块	南宁	商住	25,266	75,798	31,646	4,175
197	2019/12/31	成都市双流区公兴街道 SLG-(07)-2018-016 号项目地块	成都	住宅	62,021	155,053	113,770	7,337
198	2019/12/31	合肥市新站区 XZQTD238 号项目地块	合肥	住宅	86,012	154,822	83,862	5,417
199	2019/12/31	南宁市兴宁区 GC2019-087 号地块	南宁	住宅	20,014	50,034	20,024	4,002
200	2019/12/31	南阳市中心城区 G2019-68 号地块	南阳	住宅	50,518	111,116	45,000	4,050
201	2019/12/31	沈阳市大东区 DD-19003 号望花城中村-9 号地块	沈阳	住宅	65,911	131,823	80,412	6,100
202	2019/12/31	成都市龙泉驿区 LQ05(252):2019-05 号地块	成都	住宅	105,191	157,786	108,872	6,900
203	2019/12/31	荆州市沙北新区 P(2019)40 号地块	荆州	商住	67,027	201,081	54,800	2,725
204	2020/2/12	徐州市鼓楼区 2019-109 号徐运新河东 21.31 亩项目	徐州	住宅	14,207	36,938	15,800	4,277
205	2020/2/20	南阳市宛城区纬七路 58 亩地块招	南阳	住宅	38,770	96,926	35,000	3,611
206	2020/2/28	成都龙泉驿区柏合 147 亩项目	成都	住宅	98,084	176,552	72,033	6,800
207	2020/3/5	永川区神女湖文昌西路 80 亩招拍挂项目	永川	住宅	53,081	95,546	10,720	2,200
208	2020/3/18	德阳市旌阳区 101 亩地块 招拍挂可研报告	德阳	住宅	67,648	202,938	67,276	3,315
209	2020/3/20	抚州市东乡区东磷学校北侧与江磷公园东侧 87 亩地	抚州	住宅	53,875	118,525	8,313	1,375

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
210	2020/3/23	阜阳市颍上县老城区交通路南側 274 亩招拍挂项目 (YS2020-11~66 亩)	阜阳	住宅	85,699	171,399	12,490	1,429
211	2020/3/23	阜阳市颍上县老城区交通路南側 274 亩招拍挂项目 (YS2020-12~62 亩)	阜阳	住宅				
212	2020/3/25	赣州瑞金市金融商务区 A 地块 92 亩项目	赣州	住宅	61,589	153,972	21,690	2,348
213	2020/3/26	广安武胜 98 亩地块招拍挂项目	广安	商住	65,345	98,018	27,470	2,803
214	2020/3/30	北碚区蔡家 L 分区 L33 等 204 亩地块	主城	住宅	136,192	204,288	137,500	6,731
215	2020/3/30	贵港市平南县滨江路 26 亩地块	贵港	住宅	17,609	54,588	5,000	916
216	2020/4/10	贵港市港南区滨江大道与廉石路交汇处东北角 78 亩地块	贵港	商住	52,215	156,645	27,414	1,750
217	2020/4/22	阜阳市临泉县金城路南側、城中南路西側 88.2 亩招拍挂项目 LQ (2019) -120	阜阳	住宅	58,802	117,604	21,521	1,830
218	2020/4/23	达州市渠县东城区 86 亩地块	达州	住宅	57,793	156,041	21,200	1,359
219	2020/4/27	佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北 13 亩地块	佛山	商住	8,605	21,514	18,300	8,506
220	2020/5/6	佛山市顺德区杏坛镇西部生态产业区 178 亩地块	佛山	商住	118,667	356,002	151,704	4,261
221	2020/5/18	嘉兴市桐乡经济开发区耀华国际学校西側 89 亩招拍挂地块	嘉兴	商住	59,788	179,364	82,300	4,588
222	2020/5/13	宜宾市岷江新区 179 亩项目	宜宾	住宅	119,016	297,540	96,879	3,256
223	2020/5/22	温州市龙湾区龙永路北侧瑶溪南单元 30 亩 12-G-23a 地块	温州	住宅	19,852	47,645	22,320	7,808
224	2020/6/2	宜昌市西陵区唐家湾石溪路 179 亩	宜昌	住宅	119,255	249,818	82,440	3,300
225	2020/6/2	南宁市宾阳县城东新区中山路西側 86.81 亩项目	南宁	住宅	57,874	173,622	25,700	1,480
226	2020/6/11	绍兴市越城区松陵路 298 亩文商旅项目	绍兴	住宅 商业	124,033	263,633	161,262	11,994
227	2020/6/4	南昌市新建工业三路以西 69 亩地块	南昌	住宅	46,227	110,945	24,825	6,581
228	2020/7/6	聊城市旅游度假区 94 亩招拍挂地块	聊城	住宅	62,731	156,828	32,039	4,006
229	2020/6/29	南京市溧水区状元坊小学北 101 亩 (NO.溧水 2020G17) 地	南京	住宅	67,192	147,821	35,244	7,225
230	2020/6/30	重庆主城沙坪坝磁器口 B10 项目	重庆	住宅	22,480	44,960	21,142	9,386
231	2020/7/1	苏州市姑苏区平江新城 51 亩项目	苏州	住宅	34,167	85,418	86,550	19,868
232	2020/7/8	日照市东港区福海路 58 亩招拍挂项目	日照	商住	38,683	85,103	38,800	4,559
233	2020/7/10	重庆主城西永 L64 宗地招拍挂项目	主城	住宅	53,867	80,801	65,500	8,106
234	2020/7/14	昭通市昭阳区昭鲁大道与迎宾大道交汇处 157 亩项目	昭通	商住	104,459	313,377	25,305	1,583
235	2020/7/22	遂宁市射洪市 28 亩地块	遂宁	住宅	18,571	33,428	7,216	2,159
236	2020/7/31	巩义市新城区紫荆路 23 亩地块	巩义	住宅	15,522	31,044	4,032	2,361
237	2020/8/4	新乡市红旗区牧野大道 29 亩招拍挂地块	新乡	商住	19,265	55,868	16,009	2,865
238	2020/9/3	荆州市武德片区江津路 51 亩项目	荆州	住宅	34,178	119,623	20,291	3,386
239	2020/8/26	重庆市铜梁区淮远新区板块 282.8 亩地块	铜梁	住宅	188,565	315,603	47,603	2,742
240	2020/9/11	唐山市路南区老交大 84 亩地块	唐山	住宅	56,111	67,333	23,122	10,100

序号	取得时间	地块名称	所在地	用地性质	占地面积	计容建筑面积	总价	楼面单价
241	2020/9/11	唐山市路南区老交大 25 亩地块	唐山	住宅	16,892	30,406	7,805	7,550
242	2020/11/30	重庆市垫江县长安大道南侧 147.3 亩地块	垫江	住宅	98,186	196,372	8,880	1,330
243	2020/12/17	宜兴新庄街道宜官路北侧五渎路东侧地块（48 亩）招拍挂项目	宜兴	住宅	31,981	57,566	45,600	7,921
244	2020/12/20	广州市花都区迎宾大道 105.94 亩地块	广州	住宅	70,630	197,763	138,573	10,010
245	2020/11/6	常德市武陵区青年路 42 亩地块	常德	商住	27,888	69,720	15,900	2,281
246	2021/2/4	常州市武进区 JWJ20201102 号地块	常州	住宅	44,817	80,670	52,200	6,471
247	2021/2/4	临沂市河东区 2020-327 号地块	临沂	住宅	39,100	62,560	27,700	4,428
248	2021/2/4	重庆市铜梁区淮远新区组团 I 分区 G07-04/02 地块	重庆	住宅	156,802	250,883	71,502	2,850
249	2021/2/4	重庆市铜梁区淮远新区组团 I 分区 G08-05/02、G08-12/02、G08-13/02 地块	重庆	住宅	139,725	181,642	50,511	2,781
250	2021/3/4	贵阳市经济技术开发区 G(21) 008、G(21) 009、G(21) 010 号地块	贵阳	住宅	242,602	606,505	145,209	2,394
251	2021/3/18	太原市清徐县 QX(2020) 17、QX(2020) 18、QX(2020) 19、QX(2020) 30、QX(2020) 31 号地块	太原	住宅、商业、教育	142,760	389,920	26,528	680
252	2021/3/18	南宁市综保区 450108001205GB00128、450108001205GB00127 号地块	南宁	住宅、零售商业	122,912	368,736	189,899	5,150
253	2021/3/1	上饶市广信区 DEB2020088 号地块	上饶	住宅	74,433	163,753	53,293	3,254
254	2021/4/28	重庆市大渡口区大渡口组团 I 分区 I 67-6、I 65-5-1 号地块	重庆	住宅	53,082	63,698	60,000	9,419
255	2021/4/28	重庆市高新区西永组团 L 分区 L60-2/04、L62-1/05 地块	重庆	住宅	82,728	177,605	230,000	12,950
256	2021/4/29	重庆市渝北区唐家沱组团 C 分区 C3-2-2、C3-2-6 地块	重庆	住宅	67,121	100,682	70,000	6,953
257	2021/5/11	泸州市江阳区 510500-2020-B-024 地块	泸州	住宅	132,819	332,048	98,618	2,970
258	2021/5/20	成都市邛崃市 QL2021-06(07/05) 地块	成都	住宅	27,858	69,644	26,743	3,840
259	2021/5/22	南京市秦淮区光华路街道石杨路以北、友谊河路以西地块 (NO.2021G29)	南京	住宅	31,813	57,263	212,000	37,022
260	2021/5/26	济南市长清区 2021TDGP13R0081 号地块	济南	住宅	101,940	203,879	73,641	3,612
261	2021/6/7	郑州市郑政出[2021]16 号(网) 地块	郑州	住宅	36,385	127,348	47,447	3,726
262	2021/6/30	济宁市高新区 G2112-2 号工业用地	济宁	工业	127,986	153,583	6,912	450
263	2021/7/8	江阴市澄地 2021-C-8 号地块	无锡	住宅	57,947	104,305	58,553	5,614
264	2021/7/15	德州市齐河齐 2021-39 号地块	德州	住宅	29,122	58,244	11,049	1,897
265	2021/7/15	德州市齐河齐 2021-24 号地块	德州	工业	29,526	35,431	1,751	494

发行人对以上近三年及一期“招拍挂”获取的土地情况均进行核查，主要通过查询所获取土地的价格、所在城市或区域的土地价格，以及网站查询新闻报道等方式。

2016 年 11 月，国家住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会，明确的要把房价稳定在现有水平上的重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州和成都共 16 个。

2016 年 11 月，银监会发布《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》，认定 16 个房价上涨过快的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都，与住建部认定的热点城市保持一致。

2017 年 2 月，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等 16 个，与住建部和银监会认定的热点城市保持一致。

发行人通过“招拍挂”方式拿地项目在重点调控的热点城市存在地王报道的项目为 2018 年 1 月 10 日获取的成都武侯区 WH14(251)号地块，占地面积 32,546 平方米，计容建筑面积 69,322 平方米，总价 94,441 万元，平均楼面价 13,624 元/平方米。经查询成都市在此日期前的土地出让信息，存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位	成交时间	地块	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	容积率	地块总价（万元）	楼面价（元/平方米）
北京兴茂置业有限公司	2017/4/6	成都市武侯区七里村铁佛村 7、8 组地块	108,203.7	270,509	≤2.5	464,193.59	17,160
成都东原房地产开发有限公司	2017/4/6	成都市武侯区红牌楼街道太平村 1、7 组	10,651.11	20,237	≤1.9	34,807.72	17,200

上述两地块与发行人获取的成都武侯区 WH14(251)号地块处于同一行政区域，且成交时间在发行人拿地之前，楼面价远高于发行人拿地楼面价，因此该地块实际不为“地王”。

综上所述，发行人已对近三年及一期“招拍挂”获取的土地情况均进行核查，不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

此外，2018 年初至 2021 年 9 月 30 日，金科股份部分拿地项目引起了媒体关注，相关地块情况如下：

成交时间	地块	项目名称	地区	是否并表	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	容积率	地块总价（万元）	楼面价（元/平方米）
2019/1/18	LYTD-2018-47 号项目地块	洛阳市洛龙区定鼎门街117亩项目	洛阳市	是	78,474	274,658	3.50	131,954	4,804
2019/2/22	201879 地块	玉林市胜利路北侧 24.54 亩项目	玉林市	是	16,361	52,355	3.20	15,316	2,925
2019/4/15	2019-15 地块	泰安市高铁新区 53 亩项目	泰安市	否	35,154	105,462	3.00	41,736	3,957
2019/4/22	DXJJ2019003 地块	南昌市赣江新区经开组团 114 亩项目	南昌市	否	76,258	167,767	2.20	113,471	6,764

经查询洛阳市、玉林市、泰安市、南昌市在此日期前的土地出让信息，存在比该四地块楼面价高的地块，具体如下：

单位	成交时间	地块	地区	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	地块总价（万元）	楼面价（元/平方米）
南京梁鼎企业管理咨询有限公司	2018/10/31	LYTD-2018-36（洛阳市洛龙区通衢路和广利街交叉口西北角）	洛阳市	49,923.87	99,847.75	48,675.90	4,875.01
广西省玉林市乐祥房地产开发公司	2017/12/25	2017060（玉林市人民东路与民主中路交汇处东北侧）	玉林市	1,758.70	3,517.70	1,382.80	3,931.31
泰安宏尚置业有限公司	2019/4/2	2019-13（叉河南侧）	泰安市	82,848	182,265.60	82,886	4,547.54
南昌创润房地产开发有限责任公司、南昌中天置业投资有限公司	2019/3/20	JLH1204-A05 地块	南昌市	53,898.70	80,848	75,265.77	9,309.54

上述地块与发行人获取的地块处于同一行政区域，且成交时间在发行人拿地之前，楼面价远高于发行人拿地楼面价，因此发行人获取的地块实际不为“地王”。

③报告期内拿地出让金情况

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2018年	南昌和庄项目	江西南昌	64.80%	是	186,227	161,235	35,116	22,755	0	22,755
2018年	成都武侯区 WH14(251)号地块	四川成都	99.36%	是	32,546	69,322	94,441	93,838	0	93,838
2018年	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	重庆	67.34%	是	42,511	119,031	36,800	24,782	0	24,782
2018年	姑苏区平江新城苏地 2017-WG-48 地块	江苏苏州	69.77%	是	56,753	141,883	285,495	199,198	0	199,198
2018年	北京市平谷区兴谷街道 PG-0007-6004、6008 地块	北京	50.08%	是	51,500	123,650	91,000	45,569	0	45,569
2018年	遵义新蒲新区 2017-XP-80 号地块	贵州遵义	48.10%	是	68,577	150,869	31,360	15,084	0	15,084
2018年	滨海新区汉沽明悦湾二期项目	天津	98.29%	是	37,669	111,461	29,500	28,996	0	28,996
2018年	大连双 D 港项目	辽宁大连	45.58%	是	186,080	372,160	23,368	10,652	0	10,652
2018年	许昌 CS2017-48#地块	河南许昌	48.92%	是	49,149	147,447	49,663	24,293	0	24,293
2018年	杭州牛田单元 R21-04 地块	浙江杭州	99.81%	是	52,639	115,806	334,281	333,643	0	333,643
2018年	沈阳铁西区玻璃纤维厂地块	辽宁沈阳	49.06%	是	29,688	47,501	23,275	11,420	0	11,420
2018年	云阳 YUNYANG-1-出让-61-64 号地块	重庆	57.76%	是	165,116	402,521	32,506	18,775	0	18,775
2018年	贵阳龙里项目	贵州贵阳	51.10%	是	87,090	174,180	8,491	4,339	0	4,339
2018年	唐山丰润大陆 02 地块	河北唐山	97.31%	是	67,631	189,366	25,381	24,699	0	24,699
2018年	忠县御江城项目	重庆	50.30%	是	276,405	793,283	50,705	25,504	0	25,504
2018年	遵义新蒲新区 2018-XP-29 号地块	贵州遵义	98.00%	是	57,543	126,595	31,074	30,453	0	30,453
2018年	攀枝花市花城新区 2018-R14#号地块	四川攀枝花	99.24%	是	34,702	52,053	7,000	6,947	0	6,947
2018年	攀枝花市花城新区 2018-R16#号地块	四川攀枝花	99.24%	是	175,580	303,534	43,000	42,675	0	42,675
2018年	璧山 BS17-1J-248 号地块	重庆	79.46%	是	110,894	221,788	70,000	55,625	0	55,625
2018年	璧山 BS17-1J-249 号地块	重庆	79.46%	是	50,749	101,499	30,500	24,400	0	12,200
2018年	赣州市赣县区彩虹城西侧地块	江西赣州	98.87%	是	42,749	102,597	47,600	47,064	0	47,064
2018年	上海闵行吴中路项目	上海	50.10%	是	12,073	29,580	21,000	10,521	0	10,521
2018年	柳州远道爱丁堡项目	广西柳州	71.40%	是	48,370	120,925	41,200	29,419	0	29,419
2018年	遵义 2018-XP-36 号地块	贵州遵义	49.94%	是	70,745	155,639	45,336	22,643	0	22,643
2018年	佛山高明明城镇项目	广东佛山	98.36%	是	44,392	110,980	30,665	30,162	0	30,162
2018年	合肥市肥东县 FD18-8 地块	安徽合肥	54.42%	是	91,408	201,098	132,730	72,230	0	72,230
2018年	两路保税港区 18040 宗地	重庆	50.57%	是	200,568	387,676	158,948	80,380	0	80,380
2018年	涪陵江东组团 C 分区 06-3/02 宗地	重庆	76.05%	是	65,421	130,843	23,660	17,994	0	17,994
2018年	泸州高新区项目	四川泸州	98.09%	是	45,636	114,091	27,382	26,858	0	26,858
2018年	内江经开区项目	四川内江	99.12%	是	121,094	302,734	75,346	74,686	0	74,686
2018年	宜昌发展大道项目	湖北宜昌	96.33%	是	26,589	63,814	13,684	13,182	0	13,182

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2018年	苏州市吴江区同里运东开发区 WJ-J-2018-019 号地块	江苏苏州	33.37%	是	65,476	130,953	123,397	41,175	0	41,175
2018年	成都市双流区 SLG-(07/05)-2018-002 号地块	四川成都	100.00%	是	18,461	31,384	24,968	24,968	0	24,968
2018年	天津宝坻京津新城项目	天津	32.56%	是	62,970	94,455	28,880	9,402	0	9,402
2018年	大足宝顶项目	重庆	100.00%	是	50,995	150,593	14,151	14,151	0	14,151
2018年	皇姑 2018-02 号水厂地块项目	辽宁沈阳	99.54%	是	99,424	248,560	106,881	106,387	0	106,387
2018年	佛山市三水区芦苞镇项目	广东佛山	99.40%	是	100,012	250,030	76,559	76,102	0	76,102
2018年	贵阳市白云区南湖西路北侧 G(18)050 号地块	贵州贵阳	49.65%	是	81,127	202,817	133,938	66,493	0	66,493
2018年	株洲市高铁站富兴项目	湖南株洲	98.08%	是	50,506	126,266	43,919	43,074	0	43,074
2018年	淄博远景项目	山东淄博	77.52%	是	42,187	89,436	108,775	84,321	0	84,321
2018年	淄博四砂厂项目	山东淄博	78.59%	是	371,147	445,376				
2018年	天津滨海新区塘沽胡家园项目	天津	48.94%	是	90,780	196,854	90,640	44,359	0	44,359
2018年	广州南沙黄 2018NJY-6 地块	广东广州	99.64%	是	56,921	113,842	148,248	147,714	0	147,714
2018年	苏州常熟 2018B-003 号	江苏苏州	50.17%	是	64,192	141,222	85,410	42,853	0	42,853
2018年	佛山高明区荷城街道 GM-F-07-05-02-08 地块	广东佛山	50.27%	是	81,870	204,674	75,059	37,729	0	37,729
2018年	重庆开州 KZ-11-39 号地块	重庆	93.48%	是	23,366	58,415	21,760	20,342	0	20,342
2018年	璧山 BS18-IJ-306 号地块	重庆	48.96%	是	83,205	166,411	42,800	20,954	0	20,954
2018年	华南岳网挂(2018)07 号地块	湖南岳阳	77.47%	是	53,663	144,889	24,106	18,676	0	18,676
2018年	岳阳市岳阳县麻塘网挂(2018)15 号地块	湖南岳阳	48.14%	是	68,612	205,835	27,700	13,334	0	13,334
2018年	遂宁经开区 G-01-02 号地块	四川遂宁	95.90%	是	33,334	83,334	24,000	23,015	0	23,015
2018年	綦江御景江湾项目	重庆	100.00%	是	121,447	388,631	36,043	36,043	0	36,043
2018年	无锡惠山 2018-31 号地块	江苏无锡	97.87%	是	28,114	61,850	37,760	36,954	0	36,954
2018年	梁平双桂新区 LP-1-348 号地块	重庆	49.42%	是	111,335	250,504	42,500	21,005	0	21,005
2018年	晋中市 GK2018-17 号地块(产业)	山西晋中	90.00%	是	378,469	567,704	119,680	107,712	0	107,712
2018年	晋中市 GK2018-17 号地块(住宅)	山西晋中	90.00%	是	231,137	577,843				
2018年	奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-117 地块	重庆	48.30%	是	82,601	206,503	34,000	16,422	0	16,422
2018年	国酒新城 B24-1 号地块	贵州仁怀	66.46%	是	37,724	113,173	24,000	15,950	0	15,950
2018年	广汉城北新区 2018-05# 号地块	四川广汉	100.00%	是	62,532	187,595	40,802	40,802	0	40,802
2018年	广汉城北新区 2018-15# 号地块	四川广汉	100.00%	是	47,868	143,605	31,234	31,234	0	31,234
2018年	开州 KZ-2-33 项目地块	重庆	70.00%	是	78,436	196,090	59,000	41,300	0	41,300
2018年	柳州西鹅路东侧 P(2018) 27 号地块	广西柳州	100.00%	是	23,002	57,505	20,100	20,100	0	20,100
2018年	许昌鄢陵 YC-17-34#/35#/36#/37#地块	河南许昌	51.00%	是	152,575	305,150	11,935	6,087	0	6,087
2018年	荣昌黄金坡 B18-01/01 号、B19-01/01 号地块	重庆	55.00%	是	263,819	606,784	93,537	51,445	0	51,445

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2018年	烟台市芝罘区烟J[2018]1002号地块	山东烟台	51.00%	是	60,054	78,070	45,900	23,409	0	23,409
2018年	长寿阳鹤组团B分区3-1/01号地块	重庆	100.00%	是	98,938	148,407	32,650	32,650	0	32,650
2018年	常州市天宁区JZX20181401号地块	江苏常州	33.00%	是	108,486	238,669	170,000	56,100	0	56,100
2018年	两江新区水土组团E分区E18-1/01号地块	重庆	87.50%	是	35,119	43,899	1,412	1,235	0	1,235
2018年	大足区棠香街道办事处五星社区8组3号地块	重庆	51.00%	是	39,515	113,013	12,467	6,358	0	6,358
2018年	重庆市铜梁区龙城天街B11地块（D20-1/02）	重庆	51.00%	是	105,041	241,594	34,348	17,518	0	17,518
2018年	铜梁B6项目地块	重庆	51.00%	是	84,485	194,316	26,621	13,577	0	13,577
2018年	南昌市九龙湖JLH1204-A02地块	江西南昌	100.00%	是	63,495	126,990	96,576	96,576	0	96,576
2018年	合川项目地块	重庆	100.00%	是	126,852	393,241	61,521	61,521	0	61,521
2018年	杭州拱墅区祥符东单元GS0802-R21-13地块	浙江杭州	51.00%	是	73,874	184,685	339,128	172,955	0	172,955
2018年	重庆大渡口组团H分6-2-2/04区地块	重庆	34.00%	是	130,592	339,970	148,663	50,545	0	50,545
2018年	遂宁河东D1-2-02地块	四川遂宁	98.56%	是	47,143	84,857	33,729	33,242	0	33,242
2018年	龙里东方二期项目地块	贵州贵阳	51.10%	是	260,655	263,262	25,479	13,020	0	13,020
2018年	资阳2018-A-2项目地块	四川资阳	100.00%	是	92,944	232,360	56,900	56,900	0	56,900
2018年	南岸区玉马路漫香堤3-2组团	重庆	100.00%	是	6,232	28,667	13,702	13,702	0	13,702
2018年	鹿角组团K分区项目地块	重庆	100.00%	是	86,000	60,200	27,752	27,752	0	27,752
2018年	石家庄市正定新区019号地块	河北石家庄	100.00%	是	34,313	68,626	43,800	43,800	0	43,800
2018年	句容2018-J1-1-06地块	江苏镇江	34.00%	是	72,608	130,694	52,677	17,910	0	17,910
2018年	广州南沙区明珠湾NJY-10地块	广东广州	100.00%	是	32,353	77,647	94,280	94,280	0	94,280
2018年	垫江DJ2018-1-012/013地块	重庆	34.00%	是	120,586	241,172	29,824	10,140	0	10,140
2018年	昆明市经开区JK-HTP-A2-05-06地块	云南昆明	49.00%	是	71,765	179,414	42,549	20,849	0	20,849
2018年	南阳市宛城区G2018-71地块	河南南阳	100.00%	是	43,445	147,713	39,150	39,150	0	39,150
2018年	遂宁河东D1-1-06地块	四川遂宁	100.00%	是	56,987	102,577	35,047	35,047	0	35,047
2018年	合肥高新区新XZQTD247项目	安徽合肥	100.00%	是	119,115	238,230	135,789	135,789	0	135,789
2018年	宁波市北仑区ZB03-04-08D地块	浙江宁波	100.00%	是	36,340	79,948	105,212	105,212	0	105,212
2019年	淄博市张店区A-2018-009号项目地块	山东淄博	50.29%	是	82,752	223,575	60,486	30,420	0	30,420
2019年	洛阳市洛龙区定鼎门街LYTD-2018-47号项目地块	河南洛阳	50.28%	是	78,474	274,659	131,954	66,350	0	66,350
2019年	桂林市临桂区真龙汽车城C-7/C-12项目地块	广西桂林	58.84%	是	163,731	540,312	68,500	40,305	0	40,305
2019年	玉林市玉东新区201892号地块	广西玉林	97.89%	是	42,034	147,119	25,220	24,688	0	24,688
2019年	内江市高新区高铁片区B-22-4地块	四川内江	99.09%	是	112,391	224,782	59,005	58,466	0	58,466
2019年	玉林市胜利路北侧201879号项目地块	广西玉林	100.00%	是	16,361	52,354	15,316	15,316	0	15,316
2019年	重庆市荣昌区昌州街道灵方大道6号项目地块	重庆	46.10%	是	42,216	65,013	7,617	3,512	0	3,512

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2019年	常州市天宁区 JZX20190101 项目地块	江苏常州	54.18%	是	61,134	134,495	108,000	58,517	0	58,517
2019年	宜宾市南溪区正信路 XC-D-02-01 地块	四川宜宾	98.96%	是	75,890	166,957	47,811	47,314	0	47,314
2019年	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-5 号项目地块	云南玉溪	99.51%	是	19,704	68,964	19,720	19,622	0	19,622
2019年	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-6 号项目地块	云南玉溪	100.00%	是	36,115	126,403	48,310	48,310	0	48,310
2019年	广安市邻水邻土储 [2018]13 号地块	四川广安	98.70%	是	62,752	188,256	46,540	45,933	0	45,933
2019年	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-2 号项目地块	云南玉溪	100.00%	是	26,815	93,853	32,920	32,920	0	32,920
2019年	玉溪市红塔区 YXTC(2014)1-4 号项目地块	云南玉溪	100.00%	是	49,795	174,283	70,940	70,940	0	70,940
2019年	重庆市江津双福新区 D01-4/02、D01-5/02 2、D02-1/02、D02-5/02 号项目地块	重庆	97.48%	是	128,651	236,718	51,500	50,201	0	50,201
2019年	重庆市铜梁区 [2019]TL001010-001 号地块	重庆	97.95%	是	96,901	155,042	41,571	40,717	0	40,717
2019年	玉溪市红塔区 YXTC(2010)2-5 号项目地块	云南玉溪	95.97%	是	26,580	80,301	22,580	21,669	0	21,669
2019年	重庆市两江新区蔡家 H27-1/07、H27-3/05 号项目地块	重庆	59.01%	是	55,569	83,354	61,500	36,293	0	36,293
2019年	郑州市荥阳荣政储 (2019)2 号地块	河南郑州	98.69%	是	42,423	123,027	38,120	37,622	0	37,622
2019年	普洱市思茅区普洱大道南侧 P01041 地块	云南普洱	48.50%	是	51,489	120,999	23,210	11,256	0	11,256
2019年	南宁市五象龙岗片区 GC2019-017 号地块	广西南宁	50.46%	是	32,074	80,186	48,111	24,275	0	24,275
2019年	成都市郫都区 PD2018-15(H39)地块	四川成都	99.09%	是	32,992	65,985	48,169	47,730	0	47,730
2019年	重庆市两江新区仙桃数据谷 S19-2、S19-3、S19-4 号项目地块	重庆	50.64%	是	91,228	136,842	145,000	73,422	0	73,422
2019年	南宁市五象龙岗片区 GC2019-016 号地块	广西南宁	60.00%	是	22,969	57,423	29,286	17,571	0	17,571
2019年	焦作市马村区解放路 JGT2018-9 号地块	河南焦作	96.64%	是	40,398	92,915	12,266	11,854	0	11,854
2019年	阜阳市颍州区复兴大道 [2018]-130 号地块	安徽阜阳	50.43%	是	185,647	388,109	97,465	49,155	0	49,155
2019年	阜阳市颍州区新安路 [2018]-127 号地块	安徽阜阳	97.86%	是	55,821	100,478	24,198	23,680	0	23,680
2019年	镇江市镇江新区丁卯 X1906 号地块	江苏镇江	58.75%	是	40,340	80,680	36,431	21,404	0	21,404
2019年	温州市平阳 D12、D17 地块	浙江温州	99.00%	是	69,828	125,690	59,310	58,719	0	58,719
2019年	雅安市名山城区皇茶大道 B3-15 号地块	四川雅安	100.00%	是	12,913	38,739	8,350	8,350	0	8,350
2019年	聊城市东昌府区 2017-24 号地块	山东聊城	49.31%	是	61,652	147,965	57,586	28,394	0	28,394
2019年	重庆市永川区 C 标准分区 C3-8-1/02 地块	重庆	48.83%	是	71,239	121,106	30,023	14,660	0	14,660
2019年	重庆市巴南区界石组团 N 分区 N19-1/03 号地块	重庆	98.44%	是	35,925	53,887	38,000	37,409	0	37,409
2019年	盐城市射阳 201902 号地块	江苏盐城	99.41%	是	57,863	144,658	26,150	25,995	0	25,995

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2019年	盐城市射阳 201903 号地块	江苏盐城	100.00%	是	57,991	144,978	26,150	26,150	0	26,150
2019年	盐城市射阳 201904 号地块	江苏盐城	100.00%	是	57,952	144,883	26,140	26,140	0	26,140
2019年	盐城市射阳 201905 号地块	江苏盐城	100.00%	是	47,438	118,595	21,450	21,450	0	21,450
2019年	九江市濂溪区 DGA2019002 号地块	江西九江	48.68%	是	45,126	90,252	21,728	10,578	0	10,578
2019年	雅安市雨城区大兴片区 9-03 号地块	四川雅安	100.00%	是	20,562	33,104	12,213	12,213	0	12,213
2019年	邯郸市冀南新区 2018-031 号地块	河北邯郸	48.24%	是	108,525	217,051	29,750	14,352	0	14,352
2019年	南昌市赣江新区经开组团 DXJJ2018016 地块	江西南昌	99.66%	是	76,258	167,767	113,471	113,087	0	113,087
2019年	襄阳市枣阳市襄阳路 (2019)003 号地块	湖北襄阳	98.01%	是	31,745	82,536	21,191	20,769	0	20,769
2019年	毕节市七星关区 BTB2007-06 号	贵州毕节	100.00%	是	34,763	104,289	22,368	22,368	0	22,368
2019年	南充市仪陇新政 2019-7 号地块	四川南充	97.62%	是	57,091	142,728	26,119	25,497	0	25,497
2019年	天津市武清区光明道津武(挂)2019-025 号	天津	50.41%	是	119,804	143,765	123,500	62,260	0	62,260
2019年	遵义市汇川区 2018-GP-30/50/51 号地块	贵州遵义	99.08%	是	30,425	54,765	75,700	75,700	0	75,700
					74,915	134,847				
					189,400	340,920				
2019年	合肥市肥东包公大道 FD19-01 号地块	安徽合肥	98.83%	是	36,762	73,524	54,040	53,407	0	53,407
2019年	泰州市泰兴城北 TX2019-03 号地块	江苏泰州	99.04%	是	67,322	148,108	47,598	47,598	0	47,598
2019年	永州市零陵区 YZGZ-2019GTWG019 号地块	湖南永州	98.98%	是	56,045	224,179	44,185	43,735	0	43,735
2019年	许昌市东城区 CD2018-66#宗地（东城区 B1-3-2#）号地块	河南许昌	99.27%	是	79,515	213,100	67,083	66,595	0	66,595
2019年	南充市嘉陵区 2019-b-12 号地块	四川南充	98.49%	是	61,596	160,150	35,156	34,624	0	34,624
2019年	资阳市乐至[2014]64-A 号地块	四川资阳	82.81%	是	56,109	168,327	11,615	9,617	0	9,617
2019年	贵阳市龙里东方项目三期 CHZ20180932-1/2、CHZ20180931-1/2/3 号地块	贵州贵阳	55.00%	是	119,925	137,914	13,252	7,289	0	7,289
2019年	重庆市荣昌区 2018-RC-69/70/71 号地块	重庆	70.00%	是	126,383	347,553	63,500	44,450	0	44,450
2019年	安顺市安顺经济开发区 2019-开挂-14 号地块	贵州安顺	60.00%	是	88,674	257,155	13,319	7,991	0	7,991
2019年	潍坊市青州市招拍挂 2019-054 地块	山东潍坊	70.00%	是	53,244	117,137	11,102	7,771	0	7,771
2019年	雅安市雨城区 F2-56、F2-59、F2-63 号地块	四川雅安	100.00%	是	56,591	169,772	52,799	52,799	0	52,799
2019年	重庆市云阳北部新区 YUNYANG-2-出让-80 号地块	重庆	51.00%	是	44,906	89,811	20,387	10,398	0	10,398
2019年	重庆市两江新区 I 分区 I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04 号地块	重庆	50.00%	是	94,702	134,476	73,919	36,960	0	36,960
2019年	济南市七里河路西片区地块旧城改造项目	山东济南	70.00%	是	44,851	152,493	128,141	89,698	0	89,698
2019年	长沙市宁乡创业大道 [2019]宁乡市 022 号地块	湖南长沙	100.00%	是	103,317	284,122	29,135	29,135	0	29,135
2019年	宿迁市宿豫区 2019(经)A 宿豫 01 号地块	江苏宿迁	51.00%	是	129,759	324,398	98,876	50,427	0	50,427

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2019年	玉溪市红塔区康溪路 YXTC(2011)1-18-1 号地块	云南玉溪	100.00%	是	16,390	32,780	10,480	10,480	0	10,480
2019年	重庆市奉节永安街道冒丰社区 FJ-14-116 号地块	重庆	51.00%	是	65,338	130,676	37,139	18,941	0	18,941
2019年	泸州市江阳区 510502-2018-B-075 号地块	四川泸州	100.00%	是	33,430	83,575	17,551	17,551	0	17,551
2019年	益阳市益土网挂(2019)11 号地块	湖南益阳	100.00%	是	93,337	233,342	49,000	49,000	0	49,000
2019年	内江市经开区 A-5-2/3 号地块	四川内江	100.00%	是	124,018	293,923	59,715	59,715	0	59,715
2019年	重庆市两江新区保税港 I 分区 19058 号宗地	重庆	50.00%	是	50,391	70,547	38,778	19,389	0	19,389
2019年	赣州市瑞金市金融商务区 DBO2019015 号地块	江西赣州	60.00%	是	37,915	94,788	26,740	16,044	0	16,044
2019年	临沂市智能制造科技产业城项目地块	山东临沂	90.00%	是	223,563	228,034	5,940	5,346	0	5,346
2019年	南宁市五象龙岗片区 GC2019-050 号地块	广西南宁	100.00%	是	22,735	68,205	37,513	37,513	0	37,513
2019年	西安市冯家滩城改项目 DK1 号地块	陕西西安	100.00%	是	117,489	358,340	136,484	136,484	0	136,484
2019年	重庆市涪陵区人民西路 FL2019-02-21 号地块	重庆	51.00%	是	24,483	73,449	26,110	13,316	0	13,316
2019年	茂名市化州市鉴江区 HZWG2019-012 号地块	广东茂名	100.00%	是	24,324	85,135	6,568	6,568	0	6,568
2019年	九江市塘新区芦良西大道 B-03-2 号地块	江西九江	50.10%	是	34,017	61,231	10,205	5,113	0	5,113
2019年	遂宁市射洪（2019）21 号-1 号地块	四川遂宁	100.00%	是	33,817	77,780	15,726	15,726	0	15,726
2019年	常德市汉储 2019-16 号地块	湖南常德	100.00%	是	58,039	145,099	10,448	10,448	0	10,448
2019年	株洲市云龙产业新城 [2019]网挂第 065 号地块	湖南株洲	47.53%	是	64,194	160,485	19,259	9,154	0	9,154
2019年	嘉兴市平湖市曹桥街道 2019 平-7 号地块	浙江嘉兴	47.38%	是	31,865	76,475	24,854	11,776	0	11,776
2019年	苏州市张家港张地 2011-A017-B 号地块	江苏苏州	51.00%	是	55,057	88,091	81,925	41,782	0	41,782
2019年	重庆市丰都 FD2019-100-01 号地块	重庆	65.00%	是	173,980	434,949	39,146	25,445	0	25,445
2019年	温州市永嘉 3303240052019006 号地块	浙江温州	50.10%	是	23,957	71,872	39,850	19,965	0	19,965
2019年	遵义市汇川区 2019-汇-50 号地块	贵州遵义	100.00%	是	62,880	144,624	21,694	21,694	0	21,694
2019年	昭通市昭储 2018-07-01/02 号地块	云南昭通	70.00%	是	106,633	319,899	28,912	20,238	0	20,238
2019年	长沙市经开区[2019]长沙 024 号地块	湖南长沙	53.00%	是	63,289	151,894	53,595	28,405	0	14,203
2019年	嘉兴市平湖市新仓镇 2019 平-17 号地块	浙江嘉兴	100.00%	是	20,930	46,046	21,229	21,229	0	21,229
2019年	青岛市黄岛区 HD2019-3041 号号地块	山东青岛	100.00%	是	27,026	48,647	22,569	22,569	0	22,569
2019年	日照市高新区 2018A-129 号地块	山东日照	100.00%	是	48,648	121,619	41,327	41,327	0	41,327
2019年	宜兴市宜地 2019（12）号地块	江苏宜兴	51.00%	是	56,266	123,785	83,275	42,470	0	42,470
2019年	商丘市 2019-4 号地块	河南商丘	100.00%	是	26,191	73,334	17,677	17,677	0	17,677
2019年	枣庄市市中区 SZ2019-26/27/28/29 号地块	山东枣庄	56.00%	是	154,667	433,067	84,179	47,140	0	47,140
2019年	仁怀市南部新城 B07-1-A 号地块	贵州仁怀	100.00%	是	58,403	175,208	15,769	15,769	0	15,769
2019年	仁怀市南部新城 B07-1-B 号地块	贵州仁怀	100.00%	是	54,225	162,674	14,641	14,641	0	14,641

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2019年	遂宁市河东新区 D2-2-05 号地块	四川遂宁	100.00%	是	21,085	37,953	12,936	12,936	0	12,936
2019年	安顺市经济开发区 2019-开挂-34 号地块	贵州安顺	60.00%	是	38,672	96,678	6,609	3,965	0	3,965
2019年	安康市高新区 AK001-001-(166)-022 号地块	陕西安康	100.00%	是	87,529	306,352	42,013	42,013	0	42,013
2019年	成都市温江区城南柳林路项目地块	四川成都	90.00%	是	62,749	108,262	93,008	83,707	0	83,707
2019年	绍兴市柯桥滨海工业区 2017-17 地块	浙江绍兴	49.01%	是	153,179	275,722	75,989	37,239	0	37,239
2019年	贵港市迎宾大道与西南大道南侧规划道路交汇处西南角 A/B/C 号地块	广西贵港	51.00%	是	121,455	364,366	75,420	38,464	0	38,464
2019年	景德镇市珠山区 DHA2019022 号地块	江西景德镇	51.00%	是	67,268	154,717	45,456	23,183	0	23,183
2019年	孝感市孝南区 G(2019)007 号地块	湖北孝感	84.00%	是	64,116	205,171	29,194	24,523	0	24,523
2019年	贵阳市花溪区中泰天境 2012-挂-013 号/2006-挂-07 号地块	贵州贵阳	30.60%	是	71,614	328,480	45,411	13,896	0	13,896
2019年	南宁市高新区 GC2019-090 号地块	广西南宁	100.00%	是	15,519	46,558	18,623	18,623	0	18,623
2019年	南阳市中心城区 G2019-68 号地块	河南南阳	70.00%	是	50,518	111,116	45,000	31,500	0	31,500
2019年	重庆市永川区 YC2019-FH-K4-1-11/02-1 号地块	重庆	100.00%	是	54,907	98,833	19,655	19,655	0	19,655
2019年	沈阳市大东区 DD-19008 号望花城中村-8 号地块	辽宁沈阳	60.00%	是	53,258	106,517	67,106	40,264	0	40,264
2019年	潍坊市智慧科技城一期项目地块	山东潍坊	100.00%	是	289,086	505,366	53,589	53,589	0	53,589
2019年	岳阳市汨罗市汨土挂（2019）33/34/35/36 号地块	湖南岳阳	100.00%	是	146,264	382,118	48,400	48,400	14,520	48,400
2019年	桂林市灵川八里街 40#A2 号地块	广西桂林	100.00%	是	28,814	100,849	12,000	12,000	0	12,000
2019年	广安市邻水邻土储 [2018]14 号地块	四川广安	51.00%	是	65,410	196,230	45,000	22,950	0	22,950
2019年	汕头市金平区金凤半岛 C03/C07/C08 号地块	广东汕头	100.00%	是	68,198	188,861	86,030	86,030	0	86,030
2019年	重庆市江津区智慧科技城住宅地块	重庆	100.00%	是	157,091	392,728	28,276	28,276	0	28,276
2019年	达州市通川区 IIB1-1-b 地块	四川达州	100.00%	是	99,880	199,761	64,423	64,423	0	64,423
2019年	合肥市瑶海区 E1904 号地块	安徽合肥	100.00%	是	34,151	75,131	48,152	48,152	0	48,152
2019年	南京市江宁区高新园 NO.2019G89 号地块	江苏南京	53.00%	是	71,112	149,336	216,000	114,480	0	114,480
2019年	襄阳市樊城区 20196201 号地块	湖北襄阳	100.00%	是	20,909	52,272	25,125	25,125	0	25,125
2019年	重庆市开州区 KZ-1-305 号地块	重庆	100.00%	是	29,707	65,355	18,951	18,951	0	18,951
2019年	宜宾市临港经开区 SC-E-02-01(a)号地块	四川宜宾	60.00%	是	184,590	461,475	103,740	62,244	0	62,244
2019年	襄阳市枣阳市枣土拍 [2019]-006 号地块	湖北襄阳	100.00%	是	30,267	78,693	9,536	9,536	0	9,536
2019年	襄阳市枣阳市枣土拍 [2019]-007 号地块	湖北襄阳	100.00%	是	17,096	49,579	14,053	14,053	0	14,053
2019年	韶关市武江区 XH03-01-03 号地块	广东韶关	100.00%	是	71,008	163,318	30,214	30,214	0	30,214
2019年	郑州市新密市银基国际旅游度假区国土资出让 2018-1/3（网）号地块	河南郑州	51.00%	是	92,035	149,393	14,076	7,179	0	7,179

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2019年	重庆市云阳亮水坪 YUNYANG-1-出让-74号地块	重庆	100.00%	是	20,892	37,605	6,017	6,017	0	6,017
2019年	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫15组团地块	重庆	100.00%	是	57,701	162,391	63,787	63,787	0	63,787
2019年	重庆市南岸区茶园新区庆隆高尔夫27组团地块	重庆	100.00%	是	40,309	74,169	40,092	40,092	0	40,092
2019年	柳州市飞鹿大道南侧P(2019)30号地块	广西柳州	51.00%	是	62,193	155,483	15,580	7,946	0	7,946
2019年	郴州市北湖区寒溪路TG2019062号地块	湖南郴州	100.00%	是	85,350	196,305	35,840	35,840	0	35,840
2019年	成都市龙泉驿区LQ05(252):2019-05号地块	四川成都	100.00%	是	105,191	157,786	108,872	108,872	0	108,872
2019年	荆州市沙北新区P(2019)40号地块	湖北荆州	100.00%	是	67,027	201,081	54,800	54,800	0	24,000
2020年	徐州市鼓楼区2019-109号徐运新河东21.31亩项目	江苏徐州	100.00%	是	14,207	36,938	15,800	15,800	0	15,800
2020年	南阳市宛城区纬七路58亩地块招	河南南阳	100.00%	是	38,770	96,926	35,000	35,000	0	35,000
2020年	成都龙泉驿区柏合147亩项目	四川成都	60.00%	是	98,084	176,552	120,055	72,033	0	72,033
2020年	永川区神女湖文昌西路80亩招拍挂项目	重庆永川	51.00%	是	53,081	95,546	21,020	10,720	0	10,720
2020年	德阳市旌阳区101亩地块招拍挂可研报告	四川德阳	100.00%	是	67,648	202,938	67,276	67,276	0	67,276
2020年	抚州市东乡区东磷学校北侧与江磷公园东侧87亩地	江西抚州	51.00%	是	53,875	118,525	16,300	8,313	0	8,313
2020年	阜阳市颍上县老城区交通路南侧274亩招拍挂项目（YS2020-11~66亩）	安徽阜阳	51.00%	是	85,699	171,399	24,490	12,490	0	12,490
2020年	阜阳市颍上县老城区交通路南侧274亩招拍挂项目（YS2020-12~62亩）	安徽阜阳	51.00%	是						
2020年	赣州瑞金市金融商务区A地块92亩项目	江西赣州	60.00%	是	61,589	153,972	36,150	21,690	0	21,690
2020年	广安武胜98亩地块招拍挂项目	四川广安	100.00%	是	65,345	98,018	27,470	27,470	0	27,470
2020年	北碚区蔡家L分区L33等204亩地块	重庆主城	100.00%	是	136,192	204,288	137,500	137,500	0	137,500
2020年	贵港市平南县滨江路26亩地块	广西贵港	100.00%	是	17,609	54,588	5,000	5,000	0	5,000
2020年	贵港市港南区滨江大道与廉石路交汇处东北角78亩地块	广西贵港	100.00%	是	52,215	156,645	27,414	27,414	0	27,414
2020年	阜阳市临泉县金城路南侧、城中南路西侧88.2亩招拍挂项目LQ(2019)-120	安徽阜阳	100.00%	是	58,802	117,604	21,521	21,521	0	21,521
2020年	达州市渠县东城区86亩地块	四川达州	100.00%	是	57,793	156,041	21,200	21,200	0	21,200
2020年	佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北13亩地块	广东佛山	100.00%	是	8,605	21,514	18,300	18,300	0	18,300
2020年	佛山市顺德区杏坛镇西部生态产业区178亩地块	广东佛山	100.00%	是	118,667	356,002	151,704	151,704	0	151,704
2020年	嘉兴市桐乡经济开发区耀华国际学校西侧89亩招拍挂地块	浙江嘉兴	100.00%	是	59,788	179,364	82,300	82,300	0	82,300
2020年	宜宾市岷江新区179亩项目	四川宜宾	100.00%	是	119,016	297,540	96,879	96,879	0	96,879

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2020年	温州市龙湾区龙永路北侧瑶溪南单元30亩12-G-23a地块	浙江温州	60.00%	是	19,852	47,645	37,200	22,320	0	22,320
2020年	宜昌市西陵区唐家湾石溪路179亩	湖北宜昌	100.00%	是	119,255	249,818	82,440	82,440	0	82,440
2020年	南宁市宾阳县城东新区中山路西侧86.81亩项目	广西南宁	100.00%	是	57,874	173,622	25,700	25,700	0	25,700
2020年	绍兴市越城区松陵路298亩文商旅项目	浙江绍兴	51.00%	是	124,033	263,633	316,200	161,262	0	161,257
2020年	南昌市新建工业三路以西69亩地块	江西南昌	34.00%	是	46,227	110,945	73,015	24,825	0	24,825
2020年	聊城市旅游度假区94亩招拍挂地块	山东聊城	51.00%	是	62,731	156,828	62,822	32,039	0	32,039
2020年	南京市溧水区状元坊小学北101亩（NO.溧水2020G17）地	江苏南京	33.00%	是	67,192	147,821	106,800	35,244	0	36,312
2020年	重庆主城沙坪坝磁器口B10项目	重庆主城	50.10%	是	22,480	44,960	42,200	21,142	0	21,142
2020年	苏州市姑苏区平江新城51亩项目	江苏苏州	51.00%	是	34,167	85,418	169,705	86,550	0	86,550
2020年	日照市东港区福海路58亩招拍挂项目	山东日照	100.00%	是	38,683	85,103	38,800	38,800	0	38,800
2020年	重庆主城西永L64宗地招拍挂项目	重庆主城	100.00%	是	53,867	80,801	65,500	65,500	0	65,500
2020年	昭通市昭阳区昭鲁大道与迎宾大道交汇处157亩项目	云南昭通	51.00%	是	104,459	313,377	49,618	25,305	0	25,305
2020年	遂宁市射洪市28亩地块	四川遂宁	100.00%	是	18,571	33,428	7,216	7,216	0	7,216
2020年	巩义市新城区紫荆路23亩地块	河南巩义	55.00%	是	15,522	31,044	7,330	4,032	0	4,032
2020年	新乡市红旗区牧野大道29亩招拍挂地块	河南新乡	100.00%	是	19,265	55,868	16,009	16,009	0	16,009
2020年	荆州市武德片区江津路51亩项目	湖北荆州	50.10%	是	34,178	119,623	40,500	20,291	0	20,291
2020年	重庆市铜梁区淮远新区板块282.8亩地块	重庆铜梁	55.00%	是	188,565	315,603	86,551	47,603	23,801	47,603
2020年	唐山市路南区老交大84亩地块	河北唐山	34.00%	是	56,111	67,333	68,006	23,122	0	23,122
2020年	唐山市路南区老交大25亩地块	河北唐山	34.00%	是	16,892	30,406	22,956	7,805	0	7,805
2020年	重庆市垫江县长安大道南侧147.3亩地块	重庆垫江	34.00%	是	98,186	196,372	26,117	8,880	0	8,880
2020年	宜兴新庄街道宜官路北侧五渎路东侧地块（48亩）招拍挂项目	浙江宜兴	100.00%	是	31,981	57,566	45,600	45,600	0	7,000
2020年	广州市花都区迎宾大道105.94亩地块	广东广州	100.00%	是	70,630	197,763	197,961	197,961	169,961	197,961
2020年	常德市武陵区青年路42亩地块	湖南常德	100.00%	是	27,888	69,720	15,900	15,900	7,950	15,900
2021年	常州市武进区JWJ20201102号地块	江苏常州	54.65%	是	44,817	80,670	52,200	28,526	28,710	28,710
2021年	临沂市河东区2020-327号地块	山东临沂	100.00%	是	39,100	62,560	27,700	27,700	27,700	27,700
2021年	重庆市铜梁区淮远新区组团I分区G07-04/02地块	重庆	50.64%	是	156,802	250,883	71,502	36,206	18,233	18,233
2021年	重庆市铜梁区淮远新区组团I分区G08-05/02、G08-12/02、G08-13/02地块	重庆	50.51%	是	139,725	181,642	50,511	25,511	12,880	12,880
2021年	贵阳市经济技术开发区G（21）008、G（21）009、G（21）010号地块	贵州贵阳	99.81%	是	242,602	606,505	145,209	144,936	68,404	73,404

取得时间	地块名称	地区	权益比重	是否并表	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	合同金额（万元）	权益合同金额（万元）	2021年1-9月金科支付土地款（万元）	截止2021年9月末金科已付土地款（万元）
2021年	太原市清徐县 QX（2020）17、QX（2020）18、QX（2020）19、QX（2020）30、QX（2020）31号地块	山西太原	51.00%	是	142,760	389,920	26,528	13,529	17,007	17,007
2021年	南宁市综保区 450108001205GB00128、450108001205GB00127号地块	广西南宁	100.00%	是	122,912	368,736	189,899	189,899	107,673	107,673
2021年	上饶市广信区 DEB2020088号地块	江西上饶	34.00%	是	74,433	163,753	53,293	18,120	10,885	18,120
2021年	重庆市大渡口区大渡口组团I分区I67-6、I65-5-1号地块	重庆	50.65%	是	53,082	63,698	60,000	30,389	30,600	30,600
2021年	重庆市高新区西永组团L分区L60-2/04、L62-1/05地块	重庆	99.85%	是	82,728	177,605	230,000	229,661	46,783	46,783
2021年	重庆市渝北区唐家沱组团C分区C3-2-2、C3-2-6地块	重庆	50.78%	是	67,121	100,682	70,000	35,549	35,700	35,700
2021年	泸州市江阳区 510500-2020-B-024地块	四川泸州	100.00%	是	132,819	332,048	98,618	98,618	15,800	15,800
2021年	成都市邛崃市 QL2021-06(07/05)地块	四川成都	100.00%	是	27,858	69,644	26,743	26,743	13,372	13,372
2021年	南京市秦淮区光华路街道石杨路以北、友谊河路以西地块（NO.2021G29）	江苏南京	33.94%	是	31,813	57,263	212,000	71,958	72,080	72,080
2021年	济南市长清区 2021TDGP13R0081号地块	山东济南	79.70%	是	101,940	203,879	73,641	58,693	13,436	13,436
2021年	郑州市郑政出[2021]16号（网）地块	河南郑州	99.65%	是	36,385	127,348	47,447	47,280	23,724	23,724
2021年	济宁市高新区 G2112-2号工业用地	山东济宁	49.78%	是	127,986	153,583	6,912	3,441	3,525	3,525
2021年	江阴市澄地 2021-C-8号地块	江苏无锡	51.00%	是	57,947	104,305	58,553	29,862	14,931	14,931
2021年	德州市齐河齐 2021-39号地块	山东德州	100.00%	是	29,122	58,244	11,049	11,049	11,049	11,049
2021年	德州市齐河齐 2021-24号地块	山东德州	100.00%	是	29,526	35,431	1,751	1,751	1,751	1,751
合计					20,897,419.00	46,592,572.00	15,192,869.00	11,287,589.00	790,475.48	10,649,907.00

报告期内，发行人并表范围的土地合同金额合计为 15,192,869.00 万元，其中发行人权益合同金额 11,287,589.00 万元，2021 年 1-9 月，发行人共支付土地款 790,475.48 万元，截至 2021 年 9 月末，发行人累计支付土地款 10,649,907.00 万元。

3、其他板块业务情况

除房地产开发外，公司主营业务中还经营物业管理、新能源开发、酒店经营、园林等其他相关业务。

（1）物业管理

发行人子公司金科智慧服务集团股份有限公司成立于 2000 年 7 月，主营业务范围为物业管理、停车管理服务和房屋中介等。2017 年 4 月 24 日，金科服务发生股权变更，石河子市恒业金通股权投资普通合伙企业（现更名为天津恒业美好管理咨询合伙企业）从金科股份取得金科服务 25.00% 的股权；2020 年 5 月，金科服务引进知名战略投资者，其中包括中信产业基金、阳光保险及高瓴资本等，注册资本达 50,000.00 万元，其中金科股份占比 68.32%；2020 年 11 月 17 日，金科服务于香港联交所主板成功上市，股票代码为 9666.HK，并引进泰康人寿、瑞士银行及中金资本等 10 家基石投资者；2021 年 12 月，金科股份引入博裕投资作为金科服务的战略投资者，转让所持金科服务 143,626,500 股 H 股全流通股份，交易完成后，金科股份仍持有金科服务 30.33% 的股份，公司仍为金科服务的第一大股东及控股股东。

金科服务是具备国家一级资质的物业管理企业，截至 2021 年 6 月末，金科服务在管面积共计约 1.87 亿平方米，独立第三方占比 51.8%；合约面积共计约 3.15 亿平方米，独立第三方占比 58.3%，规模与质效有质量增长。金科服务管理的物业类型多元化，物业形态涵盖住宅、写字楼、商业、酒店会所、高校以及政府部门办公楼等，物业管理方式从最初的委托管理向“全委服务、咨询服务、股权合作、专项合作”为一体的多样化发展。

金科股份物业管理费的确定方式为：通过房地产开发公司的招投标并核定物业服务标准及价格，签订《前期物业服务合同》并到相关物业职能部门备案后，按合同约定标准收费；合同到期后，由金科股份的物业与小区业委会协商价格，并到相关物业职能部门备案后执行。金科股份一直秉承“做好每个细节”的工作作风，为客户提供人性化物业管理服务。

金科股份房地产开发业务的物业管理均采取自建自管的模式，坚持“迅速反应，创造感动”的客户服务理念，以“标准化、精细化、信息化”为服务基础。金科股份丰富的管理经验使得公司的品牌影响力进一步加强。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月金科服务营业收入情况：

表4-20. 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月金科服务营业收入情况⁴

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础物业服务	13.10	50.66	20.24	60.26	14.66	62.97	10.20	66.95
非业主增值服务	5.67	21.93	8.76	26.08	5.96	25.62	3.68	24.12
社区增值服务	6.52	25.21	4.11	12.24	2.39	10.25	1.25	8.23
智慧科技服务	0.57	2.20	0.48	1.43	0.27	1.15	0.11	0.70
合计	25.86	100.00	33.59	100.00	23.28	100.00	15.24	100.00

（2）新能源开发

公司于 2014 年 12 月通过子公司金科新能源有限公司完成收购主营风力能源项目投资与技术开发的新疆华冉东方新能源有限公司 100% 股权进入新能源领域，投资建设哈密烟墩第六风电场 20 万千瓦项目；2015 年 7 月，子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称“哈密华冉东方”）取得新疆维吾尔自治区发展和改革委员会对哈密景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦工程项目的核准，该建设地为新疆哈密市，项目总装机规模为 20 万千瓦，项目总投资 15.65 亿元，其中资本金 3.13 亿元，其余 12.52 亿元由贷款解决。

为进一步提高主业核心竞争力，金科股份已将旗下景峡、烟墩两个风电场的重资产业务出让给青岛城投新能源投资有限公司，本次股权交易的对价为 13.94 亿元，上述交易涉及的子公司股权已于 2021 年 6 月 29 日完成变更登记工作。

（3）酒店经营、园林工程

公司于 2013 年起开展酒店业务连锁化经营，目前，位于重庆市涪陵区的两江大酒店（按五星级标准）已经顺利开业，重庆开县金科大酒店（按五星级标准）和苏州金科大酒店（按五星级标准）也顺利开业，金科酒店品牌影响力正在逐步增强。

⁴此表中金科服务营业收入为发行人香港上市子公司“金科服务”营业收入情况。

发行人的下属公司重庆展弘园林有限公司和重庆凯尔辛基园林有限公司从事园林工程业务，主要是为房地产开发项目提供配套的园林设计、施工及咨询服务。

重庆展弘园林有限公司拥有城市园林绿化施工贰级资质，重庆凯尔辛基园林有限公司拥有风景园林工程设计专项乙级资质和城市园林绿化施工贰级资质，凭借“金科”品牌，发行人园林工程业务在西南地区得到了较好的开展。

园林工程的质量是房地产开发项目能否成功的关键影响因素之一，设计水平、施工质量、与监理单位及工程总包单位的沟通与合作等，都构成了园林工程企业重要的服务环节和竞争要素。

发行人园林工程板块采购模式主要有两种：一种是客户核价后公司采购、一种是公司通过客户指定的供应商进行采购。采购标的主要分为三类：苗木采购、石材采购和零星采购等。对于大宗材料（大型乔木、河沙、石子、石材、水泥、钢材、混凝土等）实行统一招标，签订战略采购协议的模式，以保证良好的合作和价格的稳定性。

典型工程款项结算方式：主要采取按月结算方式，每月统计完成工程量的时间为上月 20 日至本月 20 日，双方确认工程进度后，客户于每月 25 日前按照审核的上月完成工程量金额的 80% 向公司支付工程进度款，竣工后经双方审核确认，扣除工程总价 3% 作为预留质保金外，支付剩余工程款项。

（五）发展战略

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

1、地产主业发展策略

公司将坚持以巩固发展民生地产为主体，民生地产与精品住宅相互促进的“双模驱动、创新发展”模式，在“周转效率型”与“品质利润型”之间形成新的着力点和平衡点，提升品牌影响力和利润率。与此同时，推动创新型业务发展，

为公司稳健发展培育新的能力。积极发展代建业务，通过品牌与管理输出，挖掘新的利润增长点；大力发展城市更新业务，培育后城市化进程中的获地与开发能力，通过城市更新为城市注入新的创新要素，激发城市的内在活力，由社区运营升级到城市运营。

2、智慧服务发展策略

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

3、“地产+”发展策略

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

（1）科技产业（大产业）

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

（2）商旅康养（大消费、大健康）

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

康养（“大健康”）板块，公司将顺应中国老龄化发展的趋势，积极探索“健康养老+地产”互相融合的业务模式。公司康养业务板块应布局长远，现阶段以

探索商业模式、构建团队及培养能力为主；由点到面逐步形成规模效益，进而打造大健康业务生态，实现可持续发展，逐步沉淀优质资产。

4、产业链生态圈

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

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

（六）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人无重大资产重组事项。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在需要披露的重大媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

发行人已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《企业内部控制基本规范》、《主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，结合行业及发行人业务结构特点，建立了规范、有效的内控组织架构，形成了覆盖决策、执行和监督等全方位的组织体系和制度体系。

1、财务资金管理制度

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《会计管理及核算规范》及各项业务核算制度，建立了规范的会计工作秩序；持续优化完善财务信息系统，财务核算全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。公司制定了《资金管理制度》，创新融资模式，优化融资结构，进一步降低资金使用成本；通过月度动态和年度资金计划，有效实现资金布局，调整资金安排；各子公司银行账户开销户均由资金管理部审批确认，对外融资亦由资金

管理部统一安排、按授权审批后方可进行，并严格执行付款审批，保证资金安全。

2、重大投资决策管理制度

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司对外资决策程序，建立系统完善的对外投资决策机制，确保决策的科学、规范、透明，有效防范各种风险，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件规定以及《公司章程》）的规定，公司制定了《重大投资决策管理制度》。

该制度明确了公司重大对外投资的审批权限及审议程序、投资项目的研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等，并要求公司投资行为必须符合国家有关法规及产业政策，符合公司发展战略和产业规划要求，有利于形成公司的支柱产业、骨干企业和有市场竞争力的产品，有利于公司的可持续发展，有预期的投资回报，并最终能提高公司的价值。

3、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易行为，保证公司与关联方所发生关联交易的合法性、公允性、合理性，确保关联交易不损害公司和全体股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第 5 号——交易与关联交易》等有关法律法规、部门规章、规范性文件和业务规则以及《公司章程》的规定，特制定本制度。

该制度明确了关联方和关联交易范围、关联交易的决策程序、关联交易的披露等。

4、对外担保制度

为公司对外担保管理，控制公司经营风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深

圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定的有关规定，特制订本制度。

该制度明确规定了对外担保的基本原则、审批权限和程序、管理、信息披露以及对外担保相关责任人的责任追究机制等。公司对外担保行为未违反《对外担保制度》的情形发生。

5、信息披露制度

为加强公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等法律、法规和《公司章程》的有关规定，特制定本制度。

该制度对重大事项、应披露信息标准进行了界定，明确了公司信息披露事务负责人，并制定了信息的传递、审核及披露流程，对公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。

6、规范关联方资金往来制度

为规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来，建立防止控股股东及其他关联方占用公司资金的长效机制，杜绝控股股东及其他关联方资金占用行为的发生，根据《公司法》、《公司法》、中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于进一步加快推进清欠工作的通知》、《关于进一步做好清理大股东占用上市公司资金工作的通知》、《关于公司治理专项活动公告的通知》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，特制定本制度。

该制度明确了公司于关联方资金往来事项及规范、关联方资金占用防范措施、资金往来支付程序、关联方资金的清收措施、责任追究及处罚等。

7、募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的管理和运用，切实保护投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

该制度明确了募集资金的存储、使用、变更、监督等，对募集资金采取专户专储、专款专用的原则进行统一管理。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向董事会审计委员会报告检查结果。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在影响本期发债条件及偿债能力的重大违法违规及行政处罚的情况。

十一、发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺

经发行人自查，报告期内，发行人及下属公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人及下属子公司报告期内不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为；报告期内，发行人及下属公司不存在因以异常高价拿地、哄抬房价、捂盘惜售等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。发行人符合国办发[2013]17 号文、《分类监管函》的有关规定。核查内容详见《金科地产集团股份有限公司关于执行国务院房地产调控政策规定之专项自查报告》。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员确认：报告期内金科股份不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国

办发[2011]1 号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员承诺：若金科股份存在未披露的闲置土地等违法行为，给金科股份和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018-2020 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“天健审〔2019〕8-26 号”、“天健审〔2020〕8-46 号”和“天健审〔2021〕8-126 号”标准无保留意见的《审计报告》。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人 2018-2020 年审计报告中的数据及 2021 年 1-9 月未经审计的资产负债表、利润表和现金流量表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、会计政策/估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更情况

1、2018 年度会计政策变更

2018 年企业会计准则变化引起的会计政策变更

①发行人根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	9,330,000.00	应收票据及应收账款	1,504,013,682.24
应收账款	1,494,683,682.24		
应收利息	-	其他应收款	9,111,482,193.19
应收股利	-		
其他应收款	9,111,482,193.19		
固定资产	2,441,729,022.52	固定资产	2,441,729,022.52
固定资产清理	-		
在建工程	1,161,032,124.70	在建工程	1,161,032,124.70
工程物资	-		
应付票据	166,785,289.59	应付票据及应付账款	11,628,851,315.44
应付账款	11,462,066,025.85		
应付利息	629,298,509.31	其他应付款	9,178,624,216.19

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付股利	64,183,332.67		
其他应付款	8,485,142,374.21		
长期应付款	484,038,972.06	长期应付款	484,038,972.06
专项应付款	-		
管理费用	1,512,184,414.79	管理费用	1,512,184,414.79
		研发费用	

2、2019 年度会计政策变更

2019 年企业会计准则变化引起的会计政策变更

①发行人根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,589,207,499.08	应收票据	5,600,000.00
		应收账款	1,583,607,499.08
应付票据及应付账款	16,341,216,526.19	应付票据	2,659,975,468.64
		应付账款	13,681,241,057.55

②发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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金融资产、租赁应收款。

A 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收票据	5,600,000.00	-5,600,000.00	
应收款项融资		5,600,000.00	5,600,000.00
债权投资		316,018,915.78	316,018,915.78
可供出售金融资产	473,468,928.76	-473,468,928.76	
其他权益工具投资		157,450,012.98	157,450,012.98
短期借款	3,196,200,000.00	19,551,629.97	3,215,751,629.97
其他应付款	13,412,156,705.86	-759,064,033.00	12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债	24,443,315,247.71	739,512,403.03	25,182,827,650.74

B 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则（以下简称新 CAS22）和按原金融工具准则(以下简称旧 CAS22)的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：元

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	29,851,757,198.89	以摊余成本计量的金融资产	29,851,757,198.89
应收票据	贷款和应收款项	5,600,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	5,600,000.00
应收账款	贷款和应收款项	1,583,607,499.08	以摊余成本计量的金融资产	1,583,607,499.08
其他应收款	贷款和应收款项	13,022,849,739.80	以摊余成本计量的金融资产	13,022,849,739.80
可供出售金融资产	可供出售金融资产	316,018,915.78	以摊余成本计量的金融资产	316,018,915.78
可供出售金融资产	可供出售金融资产	157,450,012.98	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	157,450,012.98
短期借款	其他金融负债	3,196,200,000.00	以摊余成本计量的金融负债	3,215,751,629.97

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应付票据	其他金融负债	2,659,975,468.64	以摊余成本计量的金融负债	2,659,975,468.64
应付账款	其他金融负债	13,681,241,057.55	以摊余成本计量的金融负债	13,681,241,057.55
其他应付款	其他金融负债	13,412,156,705.86	以摊余成本计量的金融负债	12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	24,443,315,247.71	以摊余成本计量的金融负债	25,182,827,650.74
长期借款	其他金融负债	47,370,128,686.23	以摊余成本计量的金融负债	47,370,128,686.23
应付债券	其他金融负债	6,400,460,891.28	以摊余成本计量的金融负债	6,400,460,891.28
长期应付款	其他金融负债	746,194,009.62	以摊余成本计量的金融负债	746,194,009.62

C 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
A.金融资产				
a.摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	29,851,757,198.89			29,851,757,198.89
应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	5,600,000.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,583,607,499.08			1,583,607,499.08
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,022,849,739.80			13,022,849,739.80
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	316,018,915.78			
减：转出至摊余成本计量(新 CAS22)		316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				
债权投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		316,018,915.78		
按新 CAS22 列示的余额				316,018,915.78
以摊余成本计量的总金融资产	44,779,833,353.55	-5,600,000.00		44,774,233,353.55
b.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
加：自应收票据(原 CAS22)转入		5,600,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				5,600,000.00
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	157,450,012.98			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(新 CAS22)转入		157,450,012.98		
按新 CAS22 列示的余额				157,450,012.98
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	157,450,012.98	5,600,000.00		163,050,012.98
B.金融负债				
a.摊余成本				
短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	3,196,200,000.00			
加：加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		19,551,629.97		
按新 CAS22 列示的余额				3,215,751,629.97

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	2,659,975,468.64			2,659,975,468.64
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	13,681,241,057.55			13,681,241,057.55
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	13,412,156,705.86			
减：转出至短期借款和一年内到期的非流动负债（新 CAS22）		759,064,033.00	-	
按新 CAS22 列示的余额				12,653,092,672.86
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	24,443,315,247.71			
加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		739,512,403.03		
按新 CAS22 列示的余额				25,182,827,650.74
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	47,370,128,686.23			47,370,128,686.23

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	6,400,460,891.28			6,400,460,891.28
长期应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	746,194,009.62			746,194,009.62
以摊余成本计量的总金融负债	111,909,672,066.89			111,909,672,066.89

D 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
贷款和应收款项原（CAS22）/以摊余成本计量的金融资产新（CAS22）				
应收账款	83,444,877.05			83,444,877.05
其他应收款	271,045,031.25			271,045,031.25

③发行人自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

3、2020 年度会计政策变更

①企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息

不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

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

单位：元

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

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

单位：元

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

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

4、2021 年 1-9 月会计政策变更

①公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。

1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	8,753,957,989.34	-1,991,482.78	8,751,966,506.56
使用权资产		126,178,163.84	126,178,163.84
长期待摊费用	75,629,669.51	-1,227,035.26	74,402,634.25
一年内到期的非流动负债	23,191,173,943.59	37,721,998.96	23,228,895,942.55
租赁负债		85,237,646.84	85,237,646.84

2) 执行新租赁准则对母公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		35,467,017.31	35,467,017.31
一年内到期的非流动负债	5,350,424,746.14	7,939,777.21	5,358,364,523.35
租赁负债		27,527,240.10	27,527,240.10

3) 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 6.34%。

4) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

a. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

b. 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

e. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

f. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

（二）会计估计变更情况

报告期内，发行人无重要会计估计变更事项。

二、合并报表范围的变化

（一）2018 年合并报表范围的变化

1、2018年新纳入合并范围的主体

表5-1. 2018 年合并范围增加

序号	公司名称	增加原因
1	重庆南锦联房地产开发有限公司	新设
2	重庆金帛藏房地产开发有限公司	新设
3	重庆品晨企业管理有限公司	新设
4	重庆卓科企业管理有限公司	新设
5	重庆金科骏宏房地产开发有限公司	新设
6	重庆骏功房地产开发有限公司	新设
7	重庆骏星房地产开发有限公司	新设
8	重庆江骏房地产开发有限公司	新设
9	重庆市雅云房地产开发有限公司	新设
10	重庆祥同企业管理有限公司	新设
11	重庆市厚康房地产开发有限公司	新设
12	重庆市金顺盛房地产开发有限公司	新设
13	重庆文乾房地产开发有限公司	新设
14	成都金凯盛瑞房地产开发有限公司	新设
15	成都金丰瑞房地产开发有限公司	新设
16	攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	新设
17	泸州金泓房地产开发有限公司	新设
18	成都金瑞祥房地产开发有限公司	新设
19	广汉金信辉房地产开发经营有限公司	新设
20	成都金万丰企业管理有限公司	新设
21	资阳金泓瑞房地产开发有限公司	新设
22	遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司	新设
23	北京金科德远置业有限公司	新设
24	北京金科润泽置业有限公司	新设
25	北京金科天宸荟商业管理有限公司	新设
26	唐山金科房地产开发有限公司	新设
27	天津金津企业管理有限公司	新设
28	唐山合美装饰工程有限公司	新设
29	天津金科津睿企业管理咨询有限公司	新设
30	沈阳金科骏凯房地产开发有限公司	新设
31	天津骏宇企业管理有限公司	新设
32	天津金成企业管理有限公司	新设
33	沈阳金辰企业管理有限公司	新设
34	天津骏奇商务咨询服务服务有限公司	新设
35	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	新设

序号	公司名称	增加原因
36	沈阳金耀企业管理有限公司	新设
39	唐山金轩企业管理咨询有限公司	新设
40	天津金实企业管理有限公司	新设
41	天津碧顺房地产开发有限公司	新设
42	天津金桂力城房地产开发有限公司	新设
43	沈阳金景企业管理有限公司	新设
44	沈阳金科骏景房地产开发有限公司	新设
45	大连金科骏程房地产开发有限公司	新设
46	天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司	新设
47	淄博百俊房地产开发有限公司	新设
48	青岛金科天宸房地产开发有限公司	新设
49	烟台百俊房地产开发有限公司	新设
50	岳阳市天盛房地产开发有限公司	新设
51	江苏科润房地产开发有限公司	新设
52	无锡百俊房地产开发有限公司	新设
53	苏州金俊房地产开发有限公司	新设
54	南通金俊房地产开发有限公司	新设
55	苏州金宸房地产开发有限公司	新设
56	常熟金俊房地产开发有限公司	新设
57	苏州金卓房地产开发有限公司	新设
58	杭州金唐房地产开发有限公司	新设
59	杭州金渝投资发展有限公司	新设
60	宁波金科投资有限公司	新设
61	宁波财若海商务咨询有限公司	新设
62	宁波立韬商务咨询有限公司	新设
63	宁波财源茂企业咨询有限公司	新设
64	许昌金康房地产有限公司	新设
65	许昌市泰伟商务咨询有限公司	新设
66	南阳金上百世房地产开发有限公司	新设
67	郑州博翠天宸房地产开发有限公司	新设
68	宝鸡金科盛世房地产开发有限公司	新设
69	西安骏耀美邻商业运营管理有限公司	新设
70	江苏百俊房地产开发有限公司	新设
71	合肥金骏梁合房地产开发有限公司	新设
73	金科地产集团湖北有限公司	新设
74	武汉金科中乐游乐建设发展有限公司	新设
75	武汉金皇房地产开发有限公司	新设
76	武汉方顺金科房地产有限公司	新设
77	宜昌金纬房地产开发有限公司	新设
78	云南金骏成房地产开发有限公司	新设
79	云南金百俊房地产开发有限公司	新设
80	云南金顺美房地产开发有限公司	新设
81	遵义宸梁房地产有限公司	新设
82	遵义鑫樽房地产开发有限公司	新设
83	遵义星聚房地产开发有限公司	新设
84	遵义宇昇房地产开发有限公司	收并购
85	遵义鑫昇房地产开发有限公司	收并购
86	贵州龙里天宸房地产开发有限公司	收并购

序号	公司名称	增加原因
87	贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	新设
88	福建科建房地产发展有限责任公司	收并购
89	福州科建投资有限公司	新设
90	宁波金铭投资有限公司	新设
91	南宁金华翔辉商务咨询有限公司	收并购
92	南宁金美城房地产开发有限责任公司	收并购
93	南宁金万昌企业管理有限公司	新设
94	柳州金集柳房地产开发有限公司	新设
95	南宁金泓耀房地产开发有限公司	新设
96	天津金鼎新企业管理有限公司	新设
97	柳州金卓柳房地产开发有限公司	新设
98	深圳金鑫商业咨询服务有限公司	新设
99	广州金泽天永投资有限公司	新设
100	肇庆金科房地产开发有限公司	新设
101	肇庆金砚房地产开发有限公司	新设
102	佛山金南房地产开发有限公司	收并购
103	佛山金御房地产开发有限公司	新设
104	广州金瑞房地产开发有限公司	新设
105	佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	收并购
106	广州金驰房地产开发经营有限责任公司	新设
107	赣州金晨房地产开发有限公司	新设
108	抚州金晨房地产开发有限公司	新设
109	南昌金淳房地产开发有限公司	新设
110	济南玉律商业管理有限公司	新设
111	天津金京世纪商务咨询有限公司	收并购
112	广州金晖商务咨询服务有限公司	新设
113	重庆众笙迈企业管理有限公司	新设
114	河北金科天翼房地产开发有限公司	新设
115	山西金科产业发展有限公司	新设
116	上海金科沪申产业投资发展有限公司	收并购
117	长沙金科美邻汇商业管理有限公司	新设
118	太原金科展辰房地产开发有限责任公司	新设
119	石家庄金科天泽房地产开发有限公司	新设
120	金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	新设
121	重庆金科金教育信息咨询服务有限公司	新设
122	金科（上海）建筑设计有限公司	收并购
123	天津津瑞企业管理有限公司	新设
124	重庆金兆岭实业发展有限公司	增资扩股及股权受让
125	重庆金兆锦实业发展有限公司	增资扩股及股权受让
126	重庆中峰房地产开发有限公司	股权受让
127	重庆住邦房地产开发有限公司	股权受让
128	重庆市元方房地产开发有限公司	股权受让
129	重庆优程地产有限公司	股权受让
130	重庆宇瀚房地产开发有限责任公司	股权受让
131	重庆怀顺企业管理有限公司	股权受让
132	重庆恒春置业有限公司	股权受让
133	内江祥澳置业有限公司	股权受让
134	大连弘坤实业有限公司	股权受让

序号	公司名称	增加原因
135	天津世纪兴房地产开发有限公司	股权受让
136	淄博远景房地产开发有限责任公司	股权受让
137	株洲财富兴园置业发展有限公司	股权受让
138	岳阳江南广德置业有限公司	增资扩股
139	上海紫京置业有限公司	增资扩股
140	宜昌众道房地产开发有限公司	股权受让
141	柳州市远道香颂房地产开发有限公司	增资扩股
142	南昌华翔环境工程有限公司	股权受让
143	江西中农房投资置业有限公司	股权受让
144	重庆御立置业有限公司	股权受让
145	重庆金科建筑设计研究院有限公司	股权受让
146	重庆市御临建筑工程有限公司	增资扩股
147	鄱陵县颐庭置业有限公司	股权受让
148	武汉军泰置业有限公司	股权受让
149	杭州泰都置业有限公司	增资扩股
150	仁怀市首创房地产开发有限公司	增资扩股
151	重庆亿臻房地产开发有限公司	增资扩股
152	唐山金耀房地产开发有限公司	增资扩股及股权受让
153	天津海纳万塘房地产开发有限公司	增资扩股
154	淄博嘉慧置业有限公司	增资扩股及股权受让
155	成都金瑞盛房地产开发有限公司	股权受让
156	盐城金科咏恒物业服务有限公司	新设
157	湖北金科奥邦物业管理有限责任公司	新设
158	郑州盛西源物业服务有限公司	新设
159	宝鸡金科博华物业服务有限公司	新设
160	贵州金科云翔物业服务有限公司	新设
161	宁波天劲企业管理咨询有限公司	新设
162	重庆金科新能源有限公司	新设
163	柳州市金科远道物业服务有限公司	新设

2、2018年不再纳入合并范围的主体

表5-2. 2018年不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	减少原因
1	重庆品锦悦房地产开发有限公司	股权转让
2	重庆天豪虹淘实业有限公司	股权转让
3	天津津瑞企业管理有限公司	股权转让
4	天津金科房地产开发有限公司	股权转让
5	重庆金嘉海房地产开发有限公司	股权转让
6	重庆汇典三色教育信息咨询服务有限责任公司	股权转让
7	湖北广兴谊商业经营管理有限公司	股权转让
8	郑州远威企业管理咨询有限公司	签署补充协议，不再实施控制
9	郑州新银科置业有限公司	签署补充协议，不再实施控制
10	河南中建锦伦置业有限公司	根据补充约定不再对其实施控制
11	苏州星凯科家居有限公司	股权转让

（二）2019 年合并报表范围的变化

1、2019 年新纳入合并范围的主体

表5-3. 2019 年合并范围增加

序号	公司名称	增加原因
1	河南国丰园置业有限公司	股权受让
2	毕节正罡置业有限公司	股权受让
3	重庆泽荣房产置换有限责任公司	增资扩股
4	温州瑞乾置业有限公司	增资扩股
5	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	增资扩股
6	山东爱丽舍置业有限公司	增资扩股
7	日照亿鼎房地产开发有限公司	股权受让
8	桂林真龙房地产开发有限公司	股权受让
9	普洱碧创房地产开发有限公司	增资扩股
10	贵港市碧享房地产开发有限公司	增资扩股
11	宜兴悦宏房地产开发有限公司	增资扩股及股权受让
12	张家港星辰房地产开发有限公司	增资扩股
13	平湖悦佳房地产开发有限公司	增资扩股
14	景德镇华地金达房地产有限公司	增资扩股
15	新密首利置业有限公司	股权受让
16	贵州华胜永信置业有限公司	股权受让
17	商丘悦恒房地产开发有限公司	股权受让
18	青岛悦茂房地产开发有限公司	股权受让
19	河北大元金科物业服务有限公司	新设
20	汝州市金科科源物业服务有限公司	新设
21	山西金学商务服务有限公司	新设
22	四川金科玫瑰园物业服务有限公司	新设
23	四川金科明悦物业管理有限公司	新设
24	四川金科祥奥物业服务有限公司	新设
25	天津金润产业服务有限公司	新设
26	潍坊金科建设投资有限公司	新设
27	云南金西瑞物业服务有限公司	新设
28	重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司	新设
29	重庆金科德佩实业有限公司	新设
30	重庆金科德元实业有限公司	新设
31	重庆乾佩元企业管理咨询服务有限公司	新设
32	青岛金科实业发展有限公司	新设
33	荆州金纬房地产开发有限公司	新设
34	武汉金科卓砺房地产开发有限公司	新设
35	武汉卓砺房地产有限公司	新设
36	孝感金泽置业有限公司	新设
37	信阳金启房地产开发有限公司	新设
38	枣阳市金恒房地产开发有限公司	新设
39	枣阳市金纬房地产开发有限公司	新设
40	枣阳市金兴房地产开发有限公司	新设
41	长沙金朝置业有限公司	新设
42	株洲景科置业有限公司	新设

序号	公司名称	增加原因
43	常德宏景房地产开发有限公司	新设
44	汨罗市润城房地产开发有限责任公司	新设
45	益阳鼎益房地产开发有限公司	新设
46	永州润泽房地产开发有限公司	新设
47	长沙航轩商务咨询服务有限公司	新设
48	长沙嘉玺房地产开发有限公司	新设
49	长沙金霖房地产开发有限公司	新设
50	常德宏景房地产开发有限公司	新设
51	汨罗市润城房地产开发有限责任公司	新设
52	邯郸冀南新区金科天博房地产开发有限公司	新设
53	金科华北（北京）房地产开发有限公司	新设
54	沈阳金畅企业管理有限公司	新设
55	沈阳金科骏强房地产开发有限公司	新设
56	天津雍鑫金科房地产开发有限公司	新设
57	常州金宸房地产开发有限公司	新设
58	阜阳百俊房地产开发有限公司	新设
59	阜阳金骏房地产开发有限公司	新设
60	合肥东峻房地产开发有限公司	新设
61	合肥金俊宸房地产开发有限公司	新设
62	合肥金骏美合房地产开发有限公司	新设
63	江苏科骏房地产开发有限公司	新设
64	南京百俊房地产开发有限公司	新设
65	南京常俊房地产开发有限公司	新设
66	南京东骏房地产开发有限公司	新设
67	南京金凯房地产开发有限公司	新设
68	南京科宸房地产开发有限公司	新设
69	南京科润房地产开发有限公司	新设
70	南京骐骥建筑工程有限责任公司	新设
71	平湖悦泽房地产开发有限公司	新设
72	泰兴百俊房地产开发有限公司	新设
73	宿迁常俊房地产开发有限公司	新设
74	盐城百俊房地产开发有限公司	新设
75	镇江科生房地产开发有限公司	新设
76	化州市金瀚房地产开发有限公司	新设
77	韶关市金烁房地产开发有限公司	新设
78	重庆骐鼎建设工程管理有限公司	新设
79	赣州金高房地产开发有限公司	新设
80	九江金晨房地产开发有限公司	新设
81	南昌金坚房地产开发有限公司	新设
82	南昌金莱佳商业管理有限公司	新设
83	南昌金展房地产开发有限公司	新设
84	南昌联锦房地产开发有限公司	新设
85	修水县金信财富房地产开发有限公司	新设
86	重庆金科天元道酒店有限公司	新设
87	青岛金丰鑫商业管理有限公司	新设
88	临沂百俊房地产发展有限公司	新设

序号	公司名称	增加原因
89	临沂金科城投产业发展有限公司	新设
90	枣庄百俊房地产开发有限公司	新设
91	济南金泉房地产开发有限公司	新设
92	聊城市金民房地产开发有限公司	新设
93	山东鲁中金科房地产发展有限公司	新设
94	潍坊百俊房地产开发有限公司	新设
95	淄博华弘商业管理有限公司	新设
96	重庆辰钰进商业管理有限公司	新设
97	重庆鼎庆坤商业管理有限公司	新设
98	重庆金科同辉信息技术服务有限公司	新设
99	重庆金科喆美商业运营管理有限公司	新设
100	重庆缘生隆商业管理有限公司	新设
101	汕头金科房地产开发有限公司	新设
102	上海金科文化旅游发展集团有限公司	新设
103	大方金科巨人物业服务有限公司	新设
104	贵州金科天晟物业服务有限责任公司	新设
105	湖北金科财智经营管理有限公司	新设
106	金松商业保理有限公司	新设
107	昆明金科润景物业服务有限公司	新设
108	陕西金科汉家物业服务有限公司	新设
109	四川省金科融城物业服务有限公司	新设
110	威海金瀚物业服务有限公司	新设
111	宜昌市金科商汇商业管理有限公司	新设
112	云南金科银泰物业服务有限公司	新设
113	郑州市圃苑金豫物业服务有限公司	新设
114	重庆金螳螂广告有限公司	新设
115	重庆金晓心悦餐饮管理有限公司	新设
116	遵义金科福家物业服务有限公司	新设
117	成都金昱诚房地产开发有限公司	新设
118	达州金科宏泰房地产开发有限公司	新设
119	邻水金成房地产开发有限公司	新设
120	邻水金泰盛房地产开发有限公司	新设
121	泸州金南房地产开发有限公司	新设
122	南充金科弘泰房地产开发有限公司	新设
123	南充金科弘鑫房地产开发有限公司	新设
124	内江金福顺企业管理有限公司	新设
125	内江金科弘景房地产开发有限公司	新设
126	陕西科骏房地产开发有限公司	新设
127	陕西科悦房地产开发有限公司	新设
128	射洪金科弘景房地产开发有限公司	新设
129	遂宁金泰辉企业管理服务有限公司	新设
130	西安金昱嘉房地产开发有限公司	新设
131	宜宾金驰房地产开发有限公司	新设
132	宜宾市金北房地产开发有限公司	新设
133	桂林金科永润房地产开发有限公司	新设
134	南宁金盛泓房地产开发有限公司	新设

序号	公司名称	增加原因
135	南宁金盛坤房地产开发有限公司	新设
136	南宁金盛兴房地产开发有限公司	新设
137	南宁金卓辉房地产有限公司	新设
138	玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	新设
139	玉溪金嘉房地产开发有限公司	新设
140	玉溪金科骏成房地产开发有限公司	新设
141	玉溪金科骏达房地产开发有限公司	新设
142	玉溪金科骏耀房地产开发有限公司	新设
143	玉溪金志房地产开发有限公司	新设
144	昭通市金科房地产开发有限公司	新设
145	杭州金谊商务咨询有限公司	新设
146	杭州科昉商务咨询有限公司	新设
147	杭州科玥商务咨询有限公司	新设
148	宁波金昇置业有限公司	新设
149	宁波金希房地产开发有限公司	新设
150	平阳金瑞房地产开发有限公司	新设
151	永嘉鸿科置业有限公司	新设
152	焦作金上百世房地产开发有限公司	新设
153	洛阳金隆千都置业有限公司	新设
154	南阳金启盛世房地产开发有限公司	新设
155	许昌金宏房地产有限公司	新设
156	宜阳县金隆千科置业有限责任公司	新设
157	蒙阳金科房地产开发有限公司	新设
158	安顺金嘉澳实业有限公司	新设
159	安顺金科澳维房地产开发有限公司	新设
160	乐至县至庆房地产开发有限公司	新设
161	仁怀博达房地产开发有限公司	新设
162	重庆昌立房地产开发有限公司	新设
163	重庆高骏房地产开发有限公司	新设
164	重庆金贝永合房地产开发有限公司	新设
165	重庆金达科畅房地产开发有限公司	新设
166	重庆金达润房地产开发有限公司	新设
167	重庆金恒瑞房地产开发有限公司	新设
168	重庆金开睿腾房地产开发有限公司	新设
169	重庆金美圆房地产开发有限公司	新设
170	重庆金荣和盛房地产开发有限公司	新设
171	重庆诺奥商业管理有限公司	新设
172	重庆市金帛锦房地产开发有限公司	新设
173	重庆市金云凌房地产开发有限公司	新设
174	重庆金煜辉房地产开发有限公司	新设
175	重庆万弘久企业管理有限公司	新设
176	重庆智骐商业管理有限公司	新设
177	遵义茂骏房地产开发有限公司	新设
178	遵义葳骏房地产开发有限公司	新设
179	重庆正观佳地建筑设计有限公司	新设
180	陕西郡华府房地产开发有限公司	新设

序号	公司名称	增加原因
181	江苏珺璟房地产开发有限公司	新设
182	遵义金科佳驿物业服务有限公司	新设
183	重庆金科乡村供应链管理有限公司	新设
184	重庆晨兴商业管理有限公司	新设

2、2019年不再纳入合并范围的主体

表5-4. 2019年不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	减少原因
1	郑州千上置业有限公司	协议约定转为共同控制
2	河南金上百世置业有限公司	协议约定转为共同控制
3	大连弘坤实业有限公司	协议约定转为共同控制
4	湖南金科房地产开发有限公司	协议约定转为共同控制
5	句容市锐翰房地产开发有限公司	协议约定转为共同控制
6	唐山金轩企业管理咨询有限公司	注销
7	太原科卓企业管理有限公司	注销
8	石家庄科卓企业管理咨询有限公司	注销
9	济南星盛商业管理有限公司	注销
10	天津骏宇企业管理有限公司	注销
11	浏阳金科大酒店管理有限公司	注销

(三) 2020年合并报表范围的变化

1、2020年新纳入合并范围的主体

表5-5. 2020年合并范围增加

序号	公司名称	增加原因
1	重庆金兆禧实业发展有限公司	股权受让
2	重庆金兆鑫实业发展有限公司	股权受让
3	重庆星坤房地产开发有限公司	股权受让
4	达州金科房地产开发有限公司	增资扩股
5	贵州鑫久恒房地产开发有限公司	增资扩股
6	沈阳澳源房地产开发有限公司	股权受让
7	徐州硕立房地产开发有限公司	股权受让
8	荆州祥锦置业有限公司	增资扩股
9	洛阳森特置业有限公司	股权受让
10	抚州华睿置业有限公司	增资扩股
11	南昌茂悦湖置业有限公司	增资扩股
12	上海展粹企业管理有限公司	股权受让
13	上海贡平企业管理有限公司	股权受让
14	上海暄烜企业管理咨询有限公司	股权受让
15	上海洛茫企业管理有限公司	股权受让
16	上海睿茜企业管理有限公司	股权受让
17	上海钦保企业管理有限公司	股权受让
18	重庆航星实业有限公司	股权受让
19	南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	股权受让
20	烟台嘉景房地产开发有限公司	增资扩股
21	宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司	股权受让

序号	公司名称	增加原因
22	宜都金时代物业服务有限公司	股权受让
23	利川状元谷物业管理有限公司	股权受让
24	襄阳科鹏置业有限公司	股权受让
25	咸阳金嘉润房地产开发有限公司	股权受让
26	重庆金科企业管理集团有限公司	新设子公司
27	重庆博悦商业管理有限公司	新设子公司
28	重庆东钰金房地产开发有限公司	新设子公司
29	重庆金睿源房地产开发有限公司	新设子公司
30	重庆茂烨盛商业管理有限公司	新设子公司
31	安徽常骏房地产开发有限公司	新设子公司
32	重庆隆士京商业管理有限公司	新设子公司
33	重庆汉熙界商业管理有限公司	新设子公司
34	重庆晶御陵商业管理有限公司	新设子公司
35	重庆晴照叶商业管理有限公司	新设子公司
36	重庆金卓睿商业管理有限公司	新设子公司
37	重庆博昕商业管理有限公司	新设子公司
38	重庆金蒙晟玥置业有限公司	新设子公司
39	自贡金科锦鸿房地产开发有限公司	新设子公司
40	重庆金裕宸房地产开发有限公司	新设子公司
41	重庆金辰房地产开发有限公司	新设子公司
42	贵阳花溪金科房地产开发有限公司	新设子公司
43	贵州金科新光房地产开发有限公司	新设子公司
44	贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	新设子公司
45	贵州金科金辰房地产开发有限公司	新设子公司
46	贵阳格远林商贸有限公司	新设子公司
47	贵州傲智元商贸有限公司	新设子公司
48	贵州隆士京商贸有限责任公司	新设子公司
49	贵阳捷瑞勋商贸有限公司	新设子公司
50	成都金泰荣房地产开发有限公司	新设子公司
51	成都金启盛泽房地产开发有限公司	新设子公司
52	德阳昊越房地产开发有限公司	新设子公司
53	武胜金昱德房地产开发有限公司	新设子公司
54	渠县金泓盛房地产开发有限公司	新设子公司
55	宜宾金彦房地产开发有限公司	新设子公司
56	绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	新设子公司
57	遂宁金弘创新企业管理服务有限公司	新设子公司
58	廊坊市金骏房地产开发有限公司	新设子公司
59	唐山金梁昱房地产开发有限公司	新设子公司
60	沈阳金卓企业管理有限公司	新设子公司
61	宜兴科润房地产开发有限公司	新设子公司
62	苏州宸竣房地产开发有限公司	新设子公司
63	苏州悦泽房地产开发有限公司	新设子公司
64	苏州协竣房地产开发有限公司	新设子公司
65	苏州嵘竣房地产开发有限公司	新设子公司
66	亳州金骏房地产开发有限公司	新设子公司
67	南京科晖房地产开发有限公司	新设子公司
68	南京金悦置信智能科技有限公司	新设子公司
69	江苏金梁商业管理有限公司	新设子公司

序号	公司名称	增加原因
70	南京科俊房地产开发有限公司	新设子公司
71	颍上华拓房地产开发有限公司	新设子公司
72	临泉亿启房地产开发有限公司	新设子公司
73	徐州珺璟房地产开发有限公司	新设子公司
74	济宁金科城投产业发展有限公司	新设子公司
75	聊城金孟房地产开发有限公司	新设子公司
76	威海百俊房地产开发有限公司	新设子公司
77	青岛百俊房地产开发有限公司	新设子公司
78	日照百俊房地产开发有限公司	新设子公司
79	济南俊通房地产开发有限公司	新设子公司
80	荆州金兴房地产开发有限公司	新设子公司
81	襄阳金皇房地产开发有限公司	新设子公司
82	荆州金钰房地产开发有限公司	新设子公司
83	武汉金珏房地产开发有限公司	新设子公司
84	宜昌金宏房地产开发有限公司	新设子公司
85	武汉金锦昭房地产开发有限公司	新设子公司
86	武汉卓致商务咨询服务有限公司	新设子公司
87	郴州弘景房地产开发有限公司	新设子公司
88	昭通金宸房地产开发有限公司	新设子公司
89	昆明金越房地产开发有限公司	新设子公司
90	玉溪金弘房地产开发有限公司	新设子公司
91	广西平南金科美好置业有限责任公司	新设子公司
92	广西贵港金科美好置业有限责任公司	新设子公司
93	南宁金晟晖投资发展有限责任公司	新设子公司
94	南宁市金盈晖房地产开发有限公司	新设子公司
95	广西北流市金科美好置业有限责任公司	新设子公司
96	南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	新设子公司
97	南阳金郡房地产开发有限公司	新设子公司
98	新乡市金梁置业有限公司	新设子公司
99	巩义市金上百世置业有限公司	新设子公司
100	广州金博企业咨询有限公司	新设子公司
101	佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	新设子公司
102	佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	新设子公司
103	惠州市鑫簇新永企业咨询有限公司	新设子公司
104	广州鑫珂泽永房地产开发有限公司	新设子公司
105	广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	新设子公司
106	赣州金通房地产开发有限公司	新设子公司
107	温州金瑶置业有限公司	新设子公司
108	浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	新设子公司
109	绍兴金翎置业有限公司	新设子公司
110	固安金科产业园开发有限公司	新设子公司
111	山西金科鸿途房地产开发有限公司	新设子公司
112	金科（海南）产城融合发展有限公司	新设子公司
113	重庆庆宇建筑材料有限公司	新设子公司
114	上海金科商业管理有限公司	新设子公司
115	重庆爱之海商业管理有限公司	新设子公司
116	重庆爱臻海商业管理有限公司	新设子公司
117	重庆金科弘骏商业管理有限公司	新设子公司

序号	公司名称	增加原因
118	重庆金科乐汇商业管理有限公司	新设子公司
119	上海和金建筑设计咨询有限公司	新设子公司
120	重庆庆越装饰工程有限公司	新设子公司
121	贵州金科晨阳物业服务有限公司	新设子公司
122	金科森首（重庆）物业服务有限公司	新设子公司
123	山东金科兰宝威物业服务管理有限公司	新设子公司
124	夏邑县金科同创物业服务有限公司	新设子公司
125	湖北金科馨园物业管理有限责任公司	新设子公司
126	昌都市金科昌达物业服务有限公司	新设子公司
127	宜都金麟物业服务有限公司	新设子公司
128	四川金拓物业服务有限公司	新设子公司
129	河南金科尚博物业服务有限公司	新设子公司
130	贵州金科永盛物业服务有限责任公司	新设子公司
131	西双版纳金智物业服务有限公司	新设子公司
132	贵州金科勇创物业管理有限公司	新设子公司
133	山东金灏物业服务有限公司	新设子公司
134	长沙金科和悦物业服务有限公司	新设子公司
135	三门峡市金科祥龙物业服务有限公司	新设子公司
136	河南锦绣金科物业服务有限公司	新设子公司
137	青岛金鸿城市服务有限公司	新设子公司
138	江苏金科智慧城市服务有限公司	新设子公司
139	金科管家物业服务（青岛）有限公司	新设子公司
140	广西金科管家智慧物业服务有限公司	新设子公司
141	金科宁环（宁夏）智慧城市运营管理有限公司	新设子公司
142	江西金科宏鼎智能科技有限公司	新设子公司
143	四川金商汇物业服务有限公司	新设子公司
144	金科金首（重庆）企业服务有限公司	新设子公司
145	重庆悦亿仁人力资源服务有限公司	新设子公司
146	山东金科浩霖停车管理有限公司	新设子公司
147	重庆鑫生悦传媒有限公司	新设子公司
148	金易房（重庆）企业管理有限公司	新设子公司
149	重庆昊生金商务信息咨询有限公司	新设子公司
150	成都世科酒店管理有限公司	新设子公司
151	苏州科睿酒店管理有限公司	新设子公司
152	无锡科博酒店管理有限公司	新设子公司
153	重庆都科圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司
154	重庆科振酒店管理有限公司	新设子公司
155	重庆市开州区臻科酒店管理有限公司	新设子公司
156	重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司
157	重庆星原体育文化传播有限公司	新设子公司
158	重庆金科早安物业服务有限公司	新设子公司
159	四川金科鼎睿物业服务有限公司	新设子公司
160	常德市宏韵房地产开发有限公司	新设子公司

2、2020年不再纳入合并范围的主体

表5-6. 2020年不再纳入合并范围明细

序号	公司名称	减少原因
1	上海紫京置业有限公司	股权转让
2	重庆睿博资产管理咨询有限公司	股权转让
3	金松商业保理有限公司	股权转让
4	贵州龙里金科房地产开发有限公司	股权转让
5	山东爱丽舍置业有限公司	股权转让
6	北京金科德远置业有限公司	[注]
7	合肥金骏美合房地产开发有限公司	[注]
8	常州金宸房地产开发有限公司	[注]
9	重庆金美圆房地产开发有限公司	[注]
10	北京金科金碧置业有限公司	[注]
11	新密首利置业有限公司	[注]
12	重庆金煜辉房地产开发有限公司	[注]
13	湖南金科景朝产业发展有限公司	[注]
14	成都金泽房地产开发有限公司	注销
15	辽宁金科实业发展有限公司	注销
16	江阴金科房地产开发有限公司	注销
17	广州金泽天永投资有限公司	注销
18	深圳金科泽大置业有限公司	注销
19	深圳金鑫商业咨询服务有限公司	注销
20	湖北金科财智经营管理有限公司	注销
21	宜昌市金科商汇商业管理有限公司	注销

[注] 2020 年度通过少数股东增资或根据相关补充约定上述 8 家子公司所开发项目日常经营决策需由合作方共同决策，发行人对该 8 家子公司转为共同控制而丧失绝对控制权。该 8 家子公司均为发行人下属房地产开发项目公司，期初至调出日净利润均出现亏损系具体项目开工前期土地整理阶段的正常亏损，进入项目中后期方才实现盈利。发行人 2020 年度净利润 970,435.99 万元，而上述 8 家子公司期初至调出日净利润合计-23,201.58 万元，上述合并范围子公司变动对发行人当期净利润无显著影响。

上述 8 家子公司中存在持股比例超过 50.00% 调出报表的情况，具体为截至 2020 年末发行人对北京金科金碧置业有限公司权益投资比例为 50.87%。根据该项目合作协议约定，日常项目经营决策由合作方共同决定而发行人无法取得绝对控制权，根据会计准则的相关规定，因此未纳入公司合并报表。

（四）2021 年 9 月末较 2020 年末合并报表范围的变化

（1）合并范围增加

表5-7. 2021 年 1-9 月度新纳入合并范围情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本（万元）	增加原因
1	重庆靖运工程项目管理有限公司	50.00	新设
2	重庆金亿唐房地产开发有限公司	49,000.00	新设
3	重庆金客多房地产经纪有限公司	500.00	新设
4	重庆金樾唐企业管理有限公司	1,000.00	新设
5	重庆金望宇房地产开发有限公司	42,000.00	新设
6	重庆金美耀房地产开发有限公司	2,000.00	新设
7	重庆金如和企业管理有限公司	1,000.00	新设
8	重庆金悦宇房地产开发有限公司	50,500.00	新设
9	重庆金晨宇房地产开发有限公司	35,400.00	新设
10	贵州金科乾元置业有限公司	5,000.00	新设
11	贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	5,000.00	新设
12	成都金越晟房地产开发有限公司	58,000.00	新设
13	泸州金禹房地产开发有限公司	2,000.00	新设
14	邛崃市金钰鑫房地产开发有限公司	2,000.00	新设
15	宜宾金垚企业管理有限公司	2,000.00	新设
16	山西建业康居房地产开发有限公司	6,122.45	非同一控制下企业合并
17	常州常骏房地产开发有限公司	2,000.00	新设
18	江苏金渝企业管理有限公司	1,000.00	新设
19	常州梁悦置业有限公司	74,286.00	新设
20	苏州骏鑫房地产开发有限公司	5,000.00	新设
21	江苏金峻企业管理有限公司	1,000.00	新设
22	南京金瑞房地产开发有限公司	2,000.00	新设
23	南京科祥房地产开发有限公司	2,000.00	新设
24	无锡科恒房地产开发有限公司	600.00	新设
25	无锡科宸房地产开发有限公司	2,000.00	新设
26	无锡宇骏房地产开发有限公司	1,000.00	新设
27	合肥宸骏房地产开发有限公司	5,000.00	新设
28	南京金宸房地产开发有限公司	148,400.00	新设
29	南京市兴翔房地产开发有限公司	2,000.00	新设
30	南京金鸿企业管理有限公司	1,000.00	新设
31	徐州百俊房地产有限公司	1,000.00	新设
32	南京金祥房地产开发有限公司	2,000.00	新设
33	淮安安吉置业有限公司	59,824.44	非同一控制下企业合并
34	临沂金佩元房地产开发有限公司	10,000.00	新设
35	天津金百俊企业管理有限公司	1,000.00	新设
36	武汉桃锦商业管理有限公司	1,000.00	新设
37	天津金科睿劲企业管理有限公司	1,000.00	新设
38	武汉金诚尚房地产开发有限公司	1,000.00	新设
39	武汉金昱宏房地产开发有限公司	1,000.00	新设
40	武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	2,000.00	新设
41	长沙航麒房地产开发有限公司	44,121.70	新设
42	湖南金科房地产开发有限公司	30,000.00	新设
43	云南金祥房地产开发有限公司	1,000.00	新设
44	云南金瑞房地产开发有限公司	1,000.00	新设
45	玉溪金隆房地产开发有限公司	1,000.00	新设
46	玉溪金益房地产开发有限公司	1,000.00	新设

序号	公司名称	注册资本（万元）	增加原因
47	云南金源房地产开发有限公司	1,000.00	新设
48	云南金鸿图产业发展有限公司	10,000.00	新设
49	南宁金振德茂房地产开发有限公司	500.00	新设
50	南宁金和顺房地产开发有限公司	2,000.00	新设
51	南宁金晟铭房地产开发有限公司	2,000.00	新设
52	河南远威置业有限公司	20,000.00	非同一控制下企业合并
53	广州鑫泽昌瑞房地产开发有限责任公司	5,000.00	新设
54	上海骁峻房地产开发有限公司	10,000.00	新设
55	江苏金玺房地产开发有限公司	1,000.00	新设
56	杭州金赞商务咨询有限公司	500.00	新设
57	杭州金衍商务咨询有限公司	100.00	新设
58	杭州金航商务咨询有限公司	100.00	新设
59	温州金瓯商务咨询有限公司	100.00	新设
60	杭州金禄商务咨询有限公司	500.00	新设
61	杭州科栩商务咨询有限公司	500.00	新设
62	温州金众商务咨询有限公司	100.00	新设
63	温州金赋商务咨询有限公司	100.00	新设
64	温州金铮商务咨询有限公司	100.00	新设
65	温州金池商务咨询有限公司	100.00	新设
66	温州金曙商务咨询有限公司	100.00	新设
67	宁波金邛房地产开发有限公司	500.00	新设
68	宁波金逸商务咨询有限公司	100.00	新设
69	宁波金乾商务咨询有限公司	100.00	新设
70	上海繁竑实业有限公司	5,000.00	新设
71	湖州东渡房地产开发有限公司	5,000.00	新设
72	上海晶樾商务咨询有限公司	1,000.00	新设
73	重庆威震保安服务有限公司	1,000.00	新设
74	重庆金科天江物业服务有限公司	1,020.00	非同一控制下企业合并
75	重庆金科奎鑫物业服务有限公司	100.00	新设
76	重庆金贝佳托育服务有限公司	200.00	新设
77	贵州百里杜鹃金科实业有限公司	100.00	新设
78	四川金科智慧星坤物业服务有限公司	100.00	新设
79	拉萨佳康物业管理有限公司	50.00	非同一控制下企业合并
80	平顶山金科盛泉物业服务有限公司	50.00	新设
81	重庆鑫连馨环卫有限公司	500.00	新设
82	重庆金晓悦慧家居有限公司	1,000.00	新设
83	重庆上境物业服务有限公司	50.00	非同一控制下企业合并
84	包头智慧物业服务有限公司	500.00	非同一控制下企业合并
85	重庆天汇宝企业管理咨询有限公司	5.00	新设
86	德宏栢烽物业服务有限公司	50.00	新设
87	四川金川智慧物业服务有限公司	100.00	新设
88	河南金科同心物业服务有限公司	500.00	新设
89	洋浦金南城市服务有限公司	50.00	新设
90	阿克苏金科尚城智慧物业服务有限公司	100.00	新设
91	贵州金科恒瑞物业服务有限公司	500.00	新设
92	重庆金科佳锦物业服务有限公司	50.00	新设

序号	公司名称	注册资本（万元）	增加原因
93	重庆金科鑫远物业服务有限公司	500.00	新设
94	重庆金博思乐方教育科技有限公司	200.00	新设
95	重庆金科佳云物业服务有限公司	100.00	新设
96	重庆金科苗乡物业服务有限公司	100.00	新设
97	铜仁金和物业服务有限公司	100.00	新设
98	江西金智智慧物业服务有限公司	500.00	新设
99	淮安安吉物业服务有限公司	500.00	新设
100	重庆金住汇装装饰工程有限公司	500.00	新设
101	四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司	100.00	新设
102	上海金房里网络科技有限公司	300.00	新设
103	新疆金科天洁物业服务有限公司	100.00	新设
104	广州景科物业服务有限公司	500.00	新设
105	河南金科大田物业服务有限公司	100.00	新设
106	湖南百科物业管理有限公司	100.00	新设
107	海南金泽昊国际旅行社有限公司	1,000.00	新设
108	海南金捷环境服务有限公司	500.00	新设
109	重庆金福物业服务有限公司	100.00	新设
110	重庆美利山物业服务有限公司	500.00	新设
111	贵州金科伴山物业服务有限公司	100.00	新设
112	四川金跃物业服务有限公司	500.00	新设
113	金科慧百（重庆）物业管理有限公司	100.00	新设
114	台州金科远扬智慧服务有限公司	2,000.00	新设
115	重庆天构建筑设计咨询有限公司	200.00	新设
116	武汉金科绿岛物业服务有限公司	300.00	新设
117	金科城建发展有限公司	5,000.00	新设
118	重庆金科大酒店有限公司	1,000.00	新设
119	重庆金科椿寿酒店管理有限公司	1,000.00	新设
120	重庆金科良品食品有限公司	1,000.00	新设
121	成都科晶瑞晶酒店管理有限公司	1,000.00	新设
122	杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司	1,000.00	新设
123	中金开（武汉）工程设计咨询有限责任公司	1,000.00	新设
124	呼和浩特市泽居物业服务有限公司	300.00	新设
125	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	26,700.00	新设
126	重庆金如瑞企业管理有限公司	1,000.00	新设
127	重庆瑞磊企业管理有限公司	1,000.00	新设
128	陕西科启泓泰房地产开发有限公司	6,666.67	新设
129	江阴科宸房地产开发有限公司	2,000.00	新设
130	德州金齐产业园开发有限公司	1,000.00	新设
131	德州百俊房地产开发有限公司	1,000.00	新设
132	齐河金科产业发展有限公司	5,000.00	新设
133	昆明金来产业发展有限公司	2,000.00	新设
134	云南金鸿光产业发展投资有限公司	2,000.00	新设
135	郑州金禾建设工程管理有限公司	1,000.00	新设
136	河南盛铭工程造价咨询有限公司	500.00	新设
137	郑州金豫建设工程管理有限公司	1,000.00	新设
138	湖南省百纳行金科智慧物业服务有限公司	200.00	新设

序号	公司名称	注册资本（万元）	增加原因
139	辽宁明昊物业服务有限公司	1,000.00	新设
140	重庆金菲企业服务有限公司	300.00	新设
141	重庆金悦佳品餐饮管理有限公司	500.00	新设
142	海南金腾环宇服务有限公司	10000 万美元	新设
143	金科智慧服务（香港）有限公司	-	新设
144	重庆金力顺物业服务有限公司	200.00	新设
145	贵州金科鸿铭物业服务有限公司	100.00	新设
146	贵州金科德宇物业服务有限责任公司	100.00	新设
147	重庆宸茂金商贸有限公司	5,000.00	新设
148	重庆瑞梦房地产经纪有限公司	50.00	新设
149	成都金昊兴房地产开发有限公司	5,000.00	新设
150	天津启航瑞丰企业管理有限公司	1,000.00	新设
151	陕西启宸鼎泰商务咨询有限公司	50.00	新设
152	灵宝市金科福德苑物业服务有限公司	100.00	新设
153	弥勒金科湖泉湾物业服务有限公司	300.00	新设
154	海南金科凯撒智慧旅游科技有限公司	1,000.00	新设
155	军铠恒安智慧物业服务（成都）有限公司	100.00	新设
156	资阳市龙乐湖物业服务有限公司	500.00	新设
157	眉山金俊港物业管理有限公司	100.00	新设
158	湖南省虹亮物业服务有限公司	1,000.00	新设
159	重庆中科三心物业服务有限公司	100.00	新设
160	重庆黔鹏物业管理有限公司	50.00	新设
161	贵阳景元物业管理有限公司	100.00	新设
162	河南泽恩金科物业服务有限公司	500.00	新设
163	内蒙古友彤物业服务有限责任公司	1,000.00	新设
164	贵州省金信吉农业科技有限责任公司	3,000.00	新设
165	重庆金瑞智慧生活服务有限公司	100.00	新设
166	内江金美物业服务有限公司	100.00	新设
167	西安郭家庙村城改开发有限责任公司	10,000.00	新设
168	山西运恒房地产开发有限公司	30,000.00	新设
169	常州科宸房地产开发有限公司	2,000.00	新设
170	江苏金骏辰房地产开发有限公司	1,000.00	新设
171	南京山河宸园企业管理有限公司	50.00	新设
172	天津金晟商务服务有限公司	1,000.00	新设
173	上海金渝佳帆国际商贸有限公司	10,000.00	新设
174	高安市润逸商业管理有限公司	100.00	新设
175	金枝城市管理服务（重庆）有限公司	50.00	新设
176	山东金美科物业服务有限公司	300.00	新设
177	重庆源助慧启科技有限公司	500.00	新设
178	重庆金佑佳教育科技有限公司	200.00	新设
179	山西金缘物业服务有限公司	100.00	新设
180	重庆金善水农业有限责任公司	500.00	新设
181	金科兰迪智慧服务有限公司	5,000.00	新设
182	金科航空服务重庆有限公司	500.00	新设
183	山东科隆物业管理有限公司	500.00	新设
184	金科建川（重庆）物业管理有限公司	500.00	新设

序号	公司名称	注册资本（万元）	增加原因
185	重庆金谱物业服务有限公司	200.00	新设
186	重庆金大易健康物业管理有限公司	100.00	新设
187	重庆金申城市管理服务有限公司	50.00	新设
188	重庆溢科城市环境服务有限公司	100.00	新设
189	四川金科嘉朗物业服务有限公司	100.00	新设
190	筑金（南京）工程设计咨询有限公司	1,000.00	新设
191	中韬数字科技（上海）有限公司	1,000.00	新设

(2) 合并范围减少

表5-8. 2021年1-9月不再纳入合并范围明细

单位：万元

序号	公司名称	减少原因
1	重庆隆士京商业管理有限公司	处置
2	重庆晶御陵商业管理有限公司	处置
3	重庆晴照叶商业管理有限公司	处置
4	新疆华冉东方新能源有限公司	处置
5	哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	处置
6	昌都市金科昌达物业服务有限公司	注销
7	四川金科鼎睿物业服务有限公司	注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

(一) 合并资产负债表

表5-9. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	3,017,025.04	4,349,226.21	3,598,612.76	2,985,175.72
交易性金融资产	4,576.06	6,861.36	-	-
应收票据及应收账款	345,854.58	288,534.33	227,970.82	158,920.75
其中：应收票据	15,627.53	8,704.85	-	560
应收账款	330,227.05	279,829.47	227,970.82	158,360.75
应收款项融资	153.00	936.42	608	
预付款项	1,045,775.65	875,395.80	918,682.96	339,217.48
其他应收款	3,679,730.67	3,052,571.92	2,249,800.31	1,302,284.97
存货	25,055,677.58	23,465,265.39	21,424,142.36	16,083,488.65
合同资产	60,291.22	96,188.93	-	-
其他流动资产	1,194,793.40	1,076,454.55	703,060.58	465,039.78
流动资产合计	34,403,877.19	33,211,434.91	29,122,877.79	21,334,127.37
非流动资产：				
债权投资	22,169.47	22,225.82	21,649.79	-
可供出售金融资产	-	-	-	47,346.89
长期股权投资	2,603,053.29	2,489,388.98	1,362,172.65	736,774.63
其他权益投资工具	33,190.31	45,993.66	11,545.67	

投资性房地产	1,502,624.43	1,356,574.81	832,410.39	361,471.57
固定资产	312,529.31	407,818.65	437,806.50	237,350.66
在建工程	3,562.25	3,172.50	24.72	145,275.27
使用权资产	23,692.26	-	-	-
无形资产	13,482.55	7,474.11	7,576.37	6,416.86
商誉	24,411.38	48,795.40	48,795.40	48,795.40
长期待摊费用	6,736.85	7,562.97	9,253.25	6,443.63
递延所得税资产	238,772.53	210,491.79	162,177.23	134,264.26
其他非流动资产	248,980.69	304,864.25	144,211.91	11,600.00
非流动资产合计	5,033,205.33	4,904,362.95	3,037,623.88	1,735,739.17
资产总计	39,437,082.51	38,115,797.85	32,160,501.67	23,069,866.54
流动负债：				
短期借款	463,549.91	1,046,727.37	306,025.40	319,620.00
应付票据及应付账款	3,666,322.85	3,426,349.72	3,105,082.83	1,634,121.65
预收款项	3,155.51	1,169.38	11,469,395.58	7,627,569.53
合同负债	14,542,044.56	13,463,308.55	-	-
应付职工薪酬	7,543.53	84,429.35	67,703.59	70,532.52
应交税费	357,295.13	457,567.26	434,232.11	325,159.70
其他应付款	3,245,261.70	2,611,940.37	1,743,151.94	1,341,215.67
其中：应付利息	-	-	-	75,906.40
应付股利	32,203.13	6,124.86	471.68	3,172.49
一年内到期的非流动负债	1,665,074.50	2,319,117.39	2,970,947.87	2,444,331.52
其他流动负债	619,076.33	584,635.86	-	-
流动负债合计	24,569,324.03	23,995,245.26	20,096,539.31	13,762,550.60
非流动负债：				
长期借款	5,461,601.05	5,273,458.01	5,238,195.13	4,737,012.87
应付债券	1,250,058.55	1,182,712.12	1,353,495.80	640,046.09
租赁负债	17,439.10	-	-	-
长期应付款	-	58,034.39	119,234.22	74,619.40
递延收益	28,171.71	27,552.22	46,893.69	31,781.95
递延所得税负债	262,360.50	228,962.43	91,027.34	46,717.94
其他非流动负债	-	-	-	477.4
非流动负债合计	7,019,630.91	6,770,719.18	6,848,846.19	5,530,655.65
负债合计	31,588,954.94	30,765,964.43	26,945,385.51	19,293,206.25
所有者权益：				
股本	533,971.58	533,971.58	533,971.58	533,971.58
其他权益工具	414,838.00	214,177.00	80,000.00	170,000.00
其中：永续债	414,838.00	214,177.00	80,000.00	170,000.00
资本公积	653,885.15	725,909.21	450,715.26	409,992.68
减：库存股	19,237.46	2,452.01	12,115.91	13,753.82
其他综合收益	266,566.04	246,645.63	239,238.78	141,070.57
盈余公积	192,265.15	192,265.15	146,390.08	93,668.86
未分配利润	1,968,457.49	1,781,689.07	1,298,508.42	983,126.66
归属于母公司所有者权益合计	4,010,745.94	3,692,205.64	2,736,708.21	2,318,076.54
少数股东权益	3,837,381.63	3,657,627.78	2,478,407.95	1,458,583.75
所有者权益合计	7,848,127.58	7,349,833.42	5,215,116.16	3,776,660.29
负债和所有者权益总计	39,437,082.51	38,115,797.85	32,160,501.67	23,069,866.54

(二) 合并利润表

表5-10. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	6,368,336.33	8,770,441.00	6,777,337.45	4,123,367.64
其中：营业收入	6,368,336.33	8,770,441.00	6,777,337.45	4,123,367.64
二、营业总成本	5,765,635.59	7,743,328.83	5,851,062.02	3,584,925.21
其中：营业成本	5,124,974.28	6,739,020.92	4,823,005.97	2,945,256.91
税金及附加	109,612.31	299,319.21	270,682.68	140,714.79
销售费用	219,728.10	346,179.33	421,450.99	256,181.25
管理费用	256,928.48	301,478.65	268,945.37	233,952.48
研发费用	6,077.61	9,215.74	4,105.25	340.48
财务费用	48,314.81	48,114.98	62,871.76	4,965.76
其中：利息费用	81,973.30	-	-	-
利息收入	45,696.48	-	-	-
加：其他收益	21,097.01	40,322.75	15,371.25	7,348.94
投资收益（损失以“—”号填列）	79,220.02	162,031.81	18,569.60	-18,623.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,868.20	130,261.41	18,460.00	-2,749.47
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	58,622.10	46,430.00	9,587.33	6,643.03
信用减值损失（损失以“—”号填列）	1,389.08	-8,324.45	-9,644.99	
资产减值损失（损失以“—”号填列）	377.28	-41,031.18	-98,148.08	-3,513.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-60.69	-3,444.90	151.07	46.03
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	763,345.54	1,223,096.20	862,161.60	533,857.06
加：营业外收入	18,754.61	14,243.69	9,629.95	8,658.30
减：营业外支出	9,690.58	19,440.73	38,285.70	21,504.54
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	772,409.58	1,217,899.16	833,505.85	521,010.82
减：所得税费用	164,883.14	247,463.17	197,806.06	118,960.42
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	607,526.44	970,435.99	635,699.79	402,050.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	607,526.44	970,435.99	635,699.79	402,050.40
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-			
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	452,762.92	703,001.61	567,582.63	388,591.85
少数股东损益	154,763.52	267,434.38	68,117.16	13,458.55
六、其他综合收益的税后净额	20,099.88	8,918.27	106,056.89	85,046.86

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	19,920.41	7,406.85	98,168.21	79,388.99
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-10,502.51	-1,580.01	-	-
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	-10,502.51	-1,580.01	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	30,422.92	8,986.87	98,168.21	79,388.99
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	179.48	1,511.41	7,888.68	5,657.87
七、综合收益总额	627,626.33	979,354.25	741,756.68	487,097.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	472,683.33	710,408.46	665,750.83	467,980.84
归属于少数股东的综合收益总额	154,943.00	268,945.79	76,005.85	19,116.42
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元）	0.80	1.30	1.05	0.72
（二）稀释每股收益（元）	0.80	1.30	1.05	0.72

（三）合并现金流量表

表5-11. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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	7,784,148.74	12,798,005.36	11,282,606.62	8,510,249.07
收到的税费返还	1,542.75	1,843.17	1,500.58	453.01
收到其他与经营活动有关的现金	3,025,142.01	5,660,737.11	4,298,906.74	3,580,268.72
经营活动现金流入小计	10,810,833.50	18,460,585.63	15,583,013.94	12,090,970.79
购买商品、接受劳务支付的现金	5,324,455.29	8,973,760.40	8,894,937.61	6,706,264.63
支付给职工以及为职工支付的现金	520,505.28	628,563.06	562,474.47	400,932.13
支付的各项税费	488,966.32	771,637.41	798,311.09	707,462.18
支付其他与经营活动有关的现金	3,733,845.22	6,635,834.03	5,103,417.25	4,143,400.91
经营活动现金流出小计	10,067,772.12	17,009,794.91	15,359,140.42	11,958,059.85
经营活动产生的现金流量净额	743,061.38	1,450,790.72	223,873.52	132,910.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	60,034.71	95,744.92	31,711.83	32,503.33

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
取得投资收益收到的现金	930.99	18,613.80	109.6	5,371.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	762.56	556.88	76.63	112.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	106,564.60	5,040.66	-	127,220.12
收到其他与投资活动有关的现金	50,751.14	8.97	1.04	16,009.33
投资活动现金流入小计	219,044.00	119,965.23	31,899.10	181,216.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,397.05	34,544.53	93,174.83	27,715.49
投资支付的现金	242,618.11	1,006,748.79	510,913.05	402,569.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	174,119.87	442,689.87	92,170.72	203,511.59
支付其他与投资活动有关的现金	21,246.70	346,777.37	534,524.25	347,535.51
投资活动现金流出小计	447,381.73	1,830,760.56	1,230,782.86	981,332.14
投资活动产生的现金流量净额	-228,337.73	-1,710,795.33	-1,198,883.76	-800,115.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	282,722.65	1,633,606.64	895,581.61	937,010.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	282,722.65	1,633,606.64	895,581.61	937,010.20
取得借款收到的现金	4,610,288.52	8,217,669.34	7,003,286.08	5,764,122.45
收到其他与筹资活动有关的现金	251,966.21	157,112.57	86,535.90	700
筹资活动现金流入小计	5,144,977.39	10,008,388.55	7,985,403.60	6,701,832.65
偿还债务支付的现金	5,806,062.52	7,593,064.42	5,221,790.39	4,188,828.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	891,209.19	1,104,568.26	987,250.25	699,065.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56,644.12	21,346.40	42,740.55	32,685.01
支付其他与筹资活动有关的现金	266,482.02	264,562.00	261,003.83	16,463.81
筹资活动现金流出小计	6,963,753.73	8,962,194.68	6,470,044.48	4,904,358.24
筹资活动产生的现金流量净额	-1,818,776.34	1,046,193.86	1,515,359.12	1,797,474.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,522.64	-4,133.38	-1.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,306,575.34	782,055.87	540,347.87	1,130,270.01
加：期初现金及现金等价物余额	4,270,762.22	3,488,706.35	2,948,358.48	1,818,088.48
六、期末现金及现金等价物余额	2,964,186.89	4,270,762.22	3,488,706.35	2,948,358.48

（四）母公司资产负债表

表5-12. 2018-2020年末及2021年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	214,513.67	192,145.32	251,639.07	246,097.32

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收票据及应收账款	256.32	393.54	1,000.96	2,560.39
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	256.32	393.54	1,000.96	2,560.39
预付款项	464.75	265.57	1,232.90	52.54
其他应收款	11,844,241.03	12,001,934.39	9,974,180.50	8,653,822.58
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	189,402.20	52,749.14	257,892.76	236,833.70
存货	5,573.39	5,567.94	5,691.96	10,012.79
其他流动资产	745.65	31.46	3,292.82	4,963.17
流动资产合计	12,065,794.82	12,200,338.22	10,237,038.21	8,917,508.78
非流动资产：				
债权投资	15,026.34	9,368.46	6,085.28	500
长期股权投资	3,060,072.57	2,739,420.49	2,307,381.97	2,225,454.14
其他权益工具投资	20,444.64	34,447.99	-	-
投资性房地产	2,580.28	2,580.28	2,625.76	2,656.20
固定资产	2,201.30	2,513.55	2,791.94	1,351.74
使用权资产	3,055.62	-	-	-
无形资产	257.73	349.41	522.89	500.25
长期待摊费用	1,601.92	1,001.71	1,500.10	1,294.21
递延所得税资产	27,278.89	29,319.51	18,398.24	10,575.79
其他非流动资产	226,220.00	226,220.00	296,785.00	233,000.00
非流动资产合计	3,358,739.30	3,045,221.40	2,636,091.17	2,475,332.32
资产总计	15,424,534.12	15,245,559.62	12,873,129.38	11,392,841.10
流动负债：				
短期借款	32,800.00	123,896.33	189,771.78	-
应付票据及应付账款	1,314.25	1,316.69	1,361.78	1,682.35
预收款项	-	-	48.84	699.39
合同负债	82.79	121.57	-	-
应付职工薪酬	-	6,612.42	12,184.84	11,161.56
应交税费	1,137.13	4,593.44	8,081.87	12,853.16
其他应付款	10,803,511.86	10,515,744.72	8,475,487.77	7,897,067.36
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	240,688.72	400.82	-	-
一年内到期的非流动负债	485,016.62	535,042.47	125,094.18	435,858.39
其他流动负债	13.69	13.89		
流动负债合计	11,323,876.35	11,187,341.53	8,812,031.06	8,359,322.23
非流动负债：				
长期借款	254,665.51	415,350.00	219,000.00	487,000.00
应付债券	1,250,058.55	1,150,812.12	1,701,237.82	640,046.09
租赁负债	2,516.93	-	-	-
长期应付款	533.43	478.13	523.43	523.43
递延收益	5.94	5.94	7.81	13.14
递延所得税负债	674.13	674.13	531.71	1,030.13
其他非流动负债	-	-	-	477.4
非流动负债合计	1,508,454.49	1,567,320.32	1,921,300.77	1,129,090.19
负债合计	12,832,330.84	12,754,661.85	10,733,331.83	9,488,412.41
所有者权益：				

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
股本	533,971.58	533,971.58	533,971.58	533,971.58
其他权益工具	414,838.00	214,177.00	80,000.00	170,000.00
其中：永续债	414,838.00	214,177.00	80,000.00	170,000.00
资本公积	637,394.46	637,394.46	636,106.76	634,024.31
减：库存股	19,237.46	2,452.01	12,115.91	13,753.82
其他综合收益	-9,956.40	546.11	2,126.13	2,126.13
盈余公积	205,222.03	205,222.03	159,346.96	106,625.74
未分配利润	829,971.08	902,038.59	740,362.04	471,434.74
所有者权益合计	2,592,203.28	2,490,897.77	2,139,797.55	1,904,428.69
负债和所有者权益总计	15,424,534.12	15,245,559.62	12,873,129.38	11,392,841.10

（五）母公司利润表

表5-13. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	19,121.28	86,645.29	114,056.17	114,302.43
减：营业成本	23.12	26,155.24	35,459.96	40,777.82
税金及附加	458.25	553.74	696.32	1,812.01
销售费用	15.01	209.84	308.02	720.58
管理费用	19,459.13	59,490.87	59,632.64	49,270.64
财务费用	4,182.19	31,469.44	37,358.44	35,478.04
其中：利息费用	132,082.78	176,396.96	164,777.82	170,857.73
利息收入	128,973.79	146,971.71	130,920.10	142,450.58
加：其他收益	367.11	472.28	339.86	-
投资收益（损失以“-”号填列）	203,915.50	476,923.95	538,105.58	347,295.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,292.12	4,616.58	-13,561.86	-108.04
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-45.48	-30.44	29.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）	57.11	-218.90	-372.27	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	373.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.12	8.00	4.77	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	199,331.41	445,905.99	518,648.30	333,942.16
加：营业外收入	141.56	2,834.14	2,539.60	2,411.35
减：营业外支出	4.52	16.55	101.46	12.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	199,468.44	448,723.58	521,086.44	336,341.48
减：所得税费用	5,541.46	-8,930.38	-6,125.73	-20,607.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	193,926.99	457,653.96	527,212.17	356,948.72

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	193,926.99	457,653.96	527,212.17	356,948.72
（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	-10,502.51	-1,580.01	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-10,502.51	-1,580.01	-	-
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	-10,502.51	-1,580.01	-	-
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	-	-	-	-
六、综合收益总额	183,424.47	456,073.95	527,212.17	356,948.72

（六）母公司现金流量表

表5-14. 发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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	1,886.41	99,919.72	161,168.30	60,602.70
收到的税费返还	-	15.94	-	14.36
收到其他与经营活动有关的现金	18,968,438.20	29,416,949.77	24,430,714.03	22,253,098.42
经营活动现金流入小计	18,970,324.61	29,516,885.42	24,591,882.32	22,313,715.48
购买商品、接受劳务支付的现金	18.82	1,234.35	19,024.55	7,988.21
支付给职工以及为职工支付的现金	15,737.45	54,546.00	66,238.13	54,566.69
支付的各项税费	3,424.46	6,004.02	9,643.22	12,513.53
支付其他与经营活动有关的现金	18,513,375.86	29,431,304.65	24,942,430.70	20,668,259.32
经营活动现金流出小计	18,532,556.58	29,493,089.02	25,037,336.60	20,743,327.75
经营活动产生的现金流量净额	437,768.03	23,796.40	-445,454.27	1,570,387.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,750.05	21,298.64	9,180.00	23,000.00
取得投资收益收到的现金	97,007.20	666,615.62	531,760.38	219,649.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.01	14.30	8.2	0.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	5,951.38
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	200
投资活动现金流入小计	106,767.27	687,928.56	540,948.58	248,802.16

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.06	633.89	213.29	1,286.58
投资支付的现金	313,821.14	593,496.66	170,547.78	511,315.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,312.50
支付其他与投资活动有关的现金	-	112,860.00	113,785.00	-
投资活动现金流出小计	313,825.20	706,990.56	284,546.07	513,914.08
投资活动产生的现金流量净额	-207,057.94	-19,061.99	256,402.51	-265,111.92
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	1,197,601.48	1,259,511.00	1,383,877.85	1,211,139.44
收到其他与筹资活动有关的现金	228,161.00	167,682.30	80,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,425,762.48	1,427,193.30	1,463,877.85	1,211,139.44
偿还债务支付的现金	1,211,615.95	1,052,052.69	746,175.80	2,231,151.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	376,083.34	400,875.15	317,134.37	306,913.13
支付其他与筹资活动有关的现金	47,825.47	4,578.99	210,377.50	6,349.15
筹资活动现金流出小计	1,635,524.75	1,457,506.83	1,273,687.67	2,544,413.70
筹资活动产生的现金流量净额	-209,762.27	-30,313.53	190,190.18	-1,333,274.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,420.52	115.16	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	22,368.35	-25,463.97	1,138.42	-27,998.45
加：期初现金及现金等价物余额	192,145.32	217,609.29	216,470.87	244,469.32
六、期末现金及现金等价物余额	214,513.67	192,145.32	217,609.29	216,470.87

四、发行人主要财务指标

表5-15. 最近三年及一期（末）发行人主要财务指标

项目	2021年1-9月 /2021年9月 末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
总资产（亿元）	3,943.71	3,811.58	3,216.05	2,306.99
总负债（亿元）	3,158.90	3,076.60	2,694.54	1,929.32
全部债务（亿元）	994.98	1,039.15	1,061.89	840.70
所有者权益（亿元）	784.81	734.98	521.51	377.67
营业总收入（亿元）	636.83	877.04	677.73	412.34
利润总额（亿元）	77.24	121.79	83.35	52.10
净利润（亿元）	60.75	97.04	63.57	40.21
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	50.13	88.07	63.89	41.24
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	45.28	70.30	56.76	38.86
经营活动产生现金流量净额（亿元）	74.31	145.08	22.39	13.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-22.83	-171.08	-119.89	-80.01

项目	2021年1-9月 /2021年9月 末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-181.88	104.62	151.54	179.75
流动比率	1.40	1.38	1.45	1.55
速动比率	0.38	0.41	0.38	0.38
资产负债率(%)	80.10	80.72	83.78	83.63
债务资本比率(%)	55.90	58.57	67.06	69.00
销售毛利率(%)	19.52	23.16	28.84	28.57
平均总资产回报率(%)	1.57	2.76	2.30	2.07
加权平均净资产收益率 (%)	12.08	23.26	23.63	19.45
扣除非经常性损益后加权平 均净资产收益率(%)	-	20.42	23.88	20.14
EBITDA(亿元)	-	134.68	96.46	59.91
EBITDA全部债务比	-	0.13	0.09	0.07
EBITDA利息倍数	-	1.50	1.20	1.19
应收账款周转率	20.88	34.54	35.09	26.79
存货周转率	0.21	0.30	0.26	0.22

部分指标的具体计算方式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债总额/资产总额；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

(7) 平均总资产回报率=净利润/平均总资产；

(8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》计算；

(9) EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

(10) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

(11) EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；

(12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

（一）资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人主要资产构成情况如下表：

表5-16. 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末资产构成情况表

单位：万元、%

项目/时间	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	3,017,025.04	7.65	4,349,226.21	11.41	3,598,612.76	11.19	2,985,175.72	11.84
交易性金融资产	4,576.06	0.01	6,861.36	0.02	-	-	-	-
应收票据及应收账款	345,854.58	0.88	288,534.32	0.76	227,970.82	0.71	158,920.75	0.96
其中：应收票据	15,627.53	0.04	8,704.85	0.02	-	-	560.00	0.01
应收账款	330,227.05	0.84	279,829.47	0.73	227,970.82	0.71	158,360.75	0.95
应收款项融资	153.00	0.00	936.42	0.00	608.00	-	-	-
预付款项	1,045,775.65	2.65	875,395.80	2.30	918,682.96	2.86	339,217.48	2.61
其他应收款	3,679,730.67	9.33	3,052,571.92	8.01	2,249,800.31	7.00	1,302,284.97	5.79
存货	25,055,677.58	63.53	23,465,265.39	61.56	21,424,142.36	66.62	16,083,488.65	68.14
合同资产	60,291.22	0.15	96,188.93	0.25	-	-	-	-
其他流动资产	1,194,793.40	3.03	1,076,454.55	2.82	703,060.58	2.19	465,039.78	2.30
流动资产合计	34,403,877.19	87.24	33,211,434.91	87.13	29,122,877.79	90.55	21,334,127.37	91.63
债权投资	22,169.47	0.06	22,225.82	0.06	21,649.79	0.07	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	47,346.89	0.22
长期股权投资	2,603,053.29	6.60	2,489,388.98	6.53	1,362,172.65	4.24	736,774.63	2.81
其他权益投资工具	33,190.31	0.08	45,993.66	0.12	11,545.67	0.04	-	-
投资性房地产	1,502,624.43	3.81	1,356,574.81	3.56	832,410.39	2.59	361,471.57	1.84
固定资产	312,529.31	0.79	407,818.65	1.07	437,806.50	1.36	237,350.66	1.55
在建工程	3,562.25	0.01	3,172.50	0.01	24.72	-	145,275.27	0.74
使用权投资	23,692.26	0.06	-	-	-	-	-	-
无形资产	13,482.55	0.03	7,474.11	0.02	7,576.37	0.02	6,416.86	0.04
商誉	24,411.38	0.06	48,795.40	0.13	48,795.40	0.15	48,795.40	0.31
长期待摊费用	6,736.85	0.02	7,562.97	0.02	9,253.25	0.03	6,443.63	0.02
递延所得税资产	238,772.53	0.61	210,491.79	0.55	162,177.23	0.50	134,264.26	0.59
其他非流动资产	248,980.69	0.63	304,864.25	0.80	144,211.91	0.45	11,600.00	0.26
非流动资产合计	5,033,205.33	12.76	4,904,362.95	12.87	3,037,623.88	9.45	1,735,739.17	8.37
资产总计	39,437,082.51	100.00	38,115,797.85	100.00	32,160,501.67	100.00	23,069,866.54	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人总资产分别为 23,069,866.54 万元、32,160,501.67 万元、38,115,797.85 万元和 39,437,082.51 万元，呈逐年增加趋势。截至 2019 年末，发行人总资产较 2018 年末增加 9,090,635.13 万元，增长 39.40%；截至 2020 年末，发行人总资产较 2019 年末增加 5,955,296.18 万元，增长 18.52%；截至 2021 年 9 月末，发行人总资产较 2020 年末增加 1,321,284.66 万元，增长 3.47%。公司资产规模不断增长的原因主要是随着项目分期与滚动开发以及业务规模的不断扩大所致。

（1）流动资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产构成情况如下：

表5-17. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末流动资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	3,017,025.04	8.77	4,349,226.21	13.10	3,598,612.76	12.36	2,985,175.72	13.99
交易性金融资产	4,576.06	0.01	6,861.36	0.02	-	-	-	-
应收票据及应收账款	345,854.58	1.01	288,534.33	0.87	227,970.82	0.78	158,920.75	0.74
其中：应收票据	15,627.53	0.05	8,704.85	0.03	-	-	560	0.00
应收账款	330,227.05	0.96	279,829.47	0.84	227,970.82	0.78	158,360.75	0.74
应收款项融资	153.00	0.00	936.42	0.00	608	0.00	-	-
预付款项	1,045,775.65	3.04	875,395.80	2.64	918,682.96	3.15	339,217.48	1.59
其他应收款	3,679,730.67	10.70	3,052,571.92	9.19	2,249,800.31	7.73	1,302,284.97	6.10
存货	25,055,677.58	72.83	23,465,265.39	70.65	21,424,142.36	73.56	16,083,488.65	75.39
合同资产	60,291.22	0.18	96,188.93	0.29	-	-	-	-
其他流动资产	1,194,793.40	3.47	1,076,454.55	3.24	703,060.58	2.41	465,039.78	2.18
流动资产合计	34,403,877.19	100.00	33,211,434.91	100.00	29,122,877.79	100.00	21,334,127.37	100.00

发行人流动资产主要系货币资金、其他应收款和存货。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，以上项目占流动资产的比例分别为 95.49%、93.65%、92.94% 和 92.29%。发行人流动资产中存货占比较大，近三年及一期末存货占流动资产的比例分别为 75.39%、73.56%、70.65% 和 72.83%。截至 2019 年末，发行人流动资产较 2018 年末增加 7,788,750.42 万元，增幅 36.51%，主要系存货和其他应收款增加所致；截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产较 2020 年末增加 1,192,442.28 万元，增幅 3.59%，主要系存货、应收票据及应收账款和其他应收款增加所致。

①货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的货币资金分别为 2,985,175.72 万元、3,598,612.76 万元、4,349,226.21 万元和 3,017,025.04 万元，占总资产的比重分别为 12.94%、11.19%、11.41% 和 7.65%，货币资金的规模和占流动资产总额的比例较大。

2019 年末和 2020 年末货币资金分别较上年末增加 613,437.04 万元和 750,613.45 万元，增幅分别为 20.55% 和 20.86%，主要系销售回款增加所致。2021 年 9 月末货币资金分别较上年末减少 1,332,201.17 万元，降幅为 30.63%，

主要系发行人为执行“一稳二降三提升”的经营策略，控制有息负债规模，归还金融机构借款，导致 2021 年 1-9 月发行人筹资活动现金流净额为负所致。

表5-18. 近三年及一期末公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
现金	15.43	5.71	20.36	22.61
银行存款	2,964,171.46	4,270,756.52	3,483,225.99	2,920,335.87
其他货币资金（含受限货币资金）	52,838.15	78,463.98	115,366.41	64,817.24
合计	3,017,025.04	4,349,226.21	3,598,612.76	2,985,175.72

公司其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金、定期存单和质押贷款保证金等，其他货币资金基本保持稳定。2021 年 9 月末，公司其他货币资金（即受限货币资金）52,838.15 万元，主要系各类保证金，因使用受到限制，不作为现金及现金等价物。

②应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款规模分别为 158,360.75 万元、227,970.82 万元、279,829.47 万元和 330,227.05 万元，占总资产的比例分别为 0.69%、0.71%、0.73%和 0.84%，占比较小。由于公司的房地产产品一般采用预售的模式进行销售，因此应收账款余额较小，符合房地产行业的特征。

2019 年末发行人应收账款较年初增加 69,610.07 万元，增幅为 43.96%，主要因 1 年以内应收账款增加所致。2020 年末发行人应收账款较年初增加 51,858.65 万元，增幅为 22.75%，略有上升。2021 年 9 月末发行人应收账款较年初增加 50,397.58 万元，增幅为 18.01%，略有上升。

发行人截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末应收账款情况如下：

表5-19. 近三年及一期末公司应收账款情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应收账款原值	342,308.32	292,203.61	239,473.99	166,705.24
减：坏账准备	12,081.27	12,374.14	11,503.17	8,344.49
应收账款净值	330,227.05	279,829.47	227,970.82	158,360.75

近三年及一期末公司应收账款具体分类情况如下：

表5-20. 近三年及一期末公司应收账款具体分类情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例
2021年1-9月						
按组合(账龄分析法)计提坏账准备的应收账款	342,308.32	100.00	12,081.27	3.53	330,227.05	100.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	342,308.32	100.00	12,081.27	3.53	330,227.05	100.00
2020年末						
按组合(账龄分析法)计提坏账准备的应收账款	292,203.61	100.00	12,374.14	4.23	279,829.47	100.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	292,203.61	100.00	12,374.14	4.23	279,829.47	100.00
2019年末						
按组合(账龄分析法)计提坏账准备的应收账款	239,473.99	100.00	11,503.17	4.80	227,970.81	100.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	239,473.99	100.00	11,503.17	4.80	227,970.81	100.00
2018年末						
按组合(账龄分析法)计提坏账准备的应收账款	166,705.24	100.00	8,344.49	5.01	158,360.75	100.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	166,705.24	100.00	8,344.49	5.01	158,360.75	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款情况如下：

表5-21. 2021年9月末公司按组合(账龄分析法)计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

项目	账面余额	坏账准备	计提比例
政府团购房款	57,765.13	866.48	1.50
房屋销售应收款	82,122.54	5,599.55	6.82

项目	账面余额	坏账准备	计提比例
物业服务应收款	150,058.53	2,336.84	1.56
其他业务应收款	52,362.12	3,278.40	6.26
小计	342,308.33	12,081.27	3.53

其中 2021 年 9 月末房屋销售应收款、物业服务应收款和其他业务应收款的账龄分析如下：

表5-22. 2021 年 9 月末房屋销售应收款、物业服务应收款和其他业务应收款的账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 1-9 月			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
房屋销售应收款				
1 年以内	64,641.96	78.71	969.63	1.50
1-2 年	9,451.41	11.51	472.57	5.00
2-3 年	3,350.71	4.08	670.14	20.00
3-4 年	1,244.79	1.52	622.39	50.00
4-5 年	1,137.72	1.39	568.86	50.00
5 年以上	2,295.95	2.80	2,295.95	100.00
小计	82,122.54	100.00	5,599.55	
物业服务应收款				
1 年以内	147,570.99	98.34	1,475.71	1.00
1-2 年	1,358.52	0.91	67.93	5.00
2-3 年	290.61	0.19	58.12	20.00
3-4 年	206.66	0.14	103.33	50.00
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	631.76	0.42	631.76	100.00
小计	150,058.53	100.00	2,336.84	
其他业务应收款组合				
1 年以内	46,616.61	89.03	792.48	1.70
1-2 年	1,928.02	3.68	115.68	6.00
2-3 年	802.65	1.53	160.53	20.00
3-4 年	1,264.40	2.41	632.20	50.00
4-5 年	345.87	0.66	172.94	50.00
5 年以上	1,404.57	2.68	1,404.57	100.00
小计	52,362.12	100.00	3,278.40	

上表所示，公司应收账款账龄较短，主要为 1 年以内和 1-2 年。

公司已遵照企业会计准则的规定制定了应收账款坏账准备的计提政策，计提相应的坏账准备。通过对应收账款实际发生的坏账损失与计提坏账准备余额进行比较，以及坏账准备占应收账款的比例进行分析，公司对应收账款坏账准备的计提已较为充分、合理。

截至 2021 年 9 月末，公司应收账款集中度较低，应收账款前五大客户合计占总应收账款的比例为 13.47%，较低的集中度使得应收账款无法回收的风险较小。近一年及一期公司应收账款余额前五名客户情况如下：

表5-23. 截至 2021 年 9 月末公司应收账款余额前五名客户情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	账龄	与本公司关系	内容
客户一	15,600.00	4.56	234.00	一年以内	非关联方	房屋销售应收款
客户二	9,301.10	2.72	139.52	一年以内	非关联方	房屋销售应收款
客户三	7,749.61	2.26	77.50	一年以内	非关联方	物业服务应收款
客户四	7,068.28	2.06	106.02	一年以内	非关联方	房屋销售应收款
客户五	6,389.50	1.87	95.84	一年以内	非关联方	房屋销售应收款
小计	46,108.48	13.47	652.88			

③预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预付款项分别为 339,217.48 万元、918,682.96 万元、875,395.80 万元和 1,045,775.65 万元，占总资产的比例分别为 1.47%、2.86%、2.30% 和 2.65%。公司预付款项主要为预付土地款和预付拆迁款。

2019 年末发行人预付账款较 2018 年末增加 579,465.48 万元，增幅为 170.82%，主要系预付土地款增加所致。2020 年末发行人预付账款较 2019 年末减少 43,287.16 万元，减幅为 4.71%，变动较小。2021 年 9 月末发行人预付账款较 2020 年末增加 170,379.85 万元，增幅 19.46%

表5-24. 近三年及一期末公司预付账款情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末				2020 年末			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	779,067.03	74.50	-	779,067.03	542,994.64	62.03	-	542,994.64
1-2 年	75,940.19	7.26	-	75,940.19	92,048.00	10.52	-	92,048.00
2-3 年	47,151.98	4.51	-	47,151.98	48,873.23	5.58	-	48,873.23
3 年以上	143,616.45	13.73	-	143,616.45	191,479.94	21.87	-	191,479.94
合计	1,045,775.65	100.00	-	1,045,775.65	875,395.80	100.00	-	875,395.80
账龄	2019 年末				2018 年末			

	账面余额	比例	坏账准备	账面价值	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	649,593.01	70.71	-	649,593.01	312,332.36	92.07	-	312,332.36
1-2 年	51,557.87	5.61	-	51,557.87	8,888.68	2.62	-	8,888.68
2-3 年	111,551.08	12.14	-	111,551.08	9,518.14	2.81	-	9,518.14
3 年以上	105,981.01	11.54	-	105,981.01	8,478.31	2.50	-	8,478.31
合计	918,682.96	100.00	-	918,682.96	339,217.48	100.00	-	339,217.48

截至 2018 年末，预付款项金额前五名单位如下：

表5-25. 截至 2018 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占预付账款余额的比例 (%)	坏账准备	账龄	与发行人关系	内容
广州市国土资源和规划委员会	94,280.00	27.79	-	1 年以内	非关联方	土地款
佛山市国土资源和城乡规划局	76,559.00	22.57	-	1 年以内	非关联方	土地款
遂宁市国土资源局	31,837.20	9.39	-	1 年以内	非关联方	土地款
南阳市国土资源局	16,950.00	5.00	-	1 年以内	非关联方	土地款
西安市碑林区长安路中央商务区建设发展有限公司	16,199.80	4.78	-	1-3 年	非关联方	拆迁安置补偿款
小计	235,826.00	69.53	-	-	-	-

截至 2019 年末，预付款项金额前五名单位如下：

表5-26. 截至 2019 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占预付账款余额的比例 (%)	坏账准备	账龄	与发行人关系	内容
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	265,686.08	28.92	-	1-2 年	非关联方	拆迁安置补偿款
南京市国土资源局江宁分局	108,000.00	11.76	-	1 年以内	非关联方	土地款
内江市公共资源交易服务中心	62,489.94	6.80	-	1 年以内	非关联方	土地款
重庆市规划和自然资源局	46,093.90	5.02	-	1 年以内	非关联方	土地款
沈阳市自然资源局大东分局	33,552.84	3.65	-	1 年以内	非关联方	土地款
小计	515,822.76	56.15	-	-	-	-

截至 2020 年末，预付款项金额前五名单位如下：

表5-27. 截至 2020 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占预付账款 余额的比例 (%)	坏账 准备	账龄	与发行人关 系	内容
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	264,406.80	30.20	-	1 年以上	非关联方	拆迁安置补偿款
贵阳市公共资源交易中心	118,950.00	13.59	-	1 年以内	非关联方	预付土地款
唐山市自然资源和规划局	90,962.05	10.39	-	1 年以内	非关联方	预付土地款
贵阳市财政局	70,721.02	8.08	-	1 年以内	非关联方	预付土地款
南宁市财政局	41,558.85	4.75	-	1 年以内	非关联方	预付土地款
小 计	586,598.73	67.01	-	-	-	-

截至 2021 年 9 月末，预付款项金额前五名单位如下：

表5-28.截至 2021 年 9 月末预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付账 款余额的 比例	坏账 准备	账龄	与发行人 关系	内容
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	228,484.51	21.85	-	1 年以上	非关联方	拆迁安置补偿款
贵阳市财政局	107,672.39	10.30	-	1 年以上	非关联方	预付土地款
贵阳市公共资源交易中心	42,765.00	4.09	-	1 年以上	非关联方	预付土地款
贵阳市自然资源和规划局	38,593.88	3.69	-	1-2 年	非关联方	预付土地款
重庆市铜梁区财政局	29,839.40	2.85	-	1 年以上	非关联方	预付土地款
小 计	447,355.18	42.78	-	-	-	-

④其他应收款

(I) 其他应收款概况

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款分别为 1,302,284.97 万元、2,249,800.31 万元、3,052,571.92 万元和 3,679,730.67 万元，占总资产的比例分别为 5.64%、7.00%、8.01%和 9.33%，规模呈上升趋势。其他应收款主要由土地竞买保证金、合作方经营往来款、联营、合营企业往来款等构成。

2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 947,515.34 万元，增幅为 72.76%；2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 802,771.61 万元，增幅为 35.68%；2021 年 1-9 月末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 627,158.75 万元，增幅为 20.55%。报告期内，发行人其他应收款增加主要系发行人合作方经营往来款增加较多所致。

(II) 其他应收款坏账准备及账龄情况

近三年及一期末，发行人其他应收款按类别计提坏账准备如下所示：

表5-29. 发行人近三年及一期末其他应收款按类别计提坏账准备

单位：万元、%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例
2021年9月末						
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：						
账龄分析法组合	231,619.13	6.23	30,913.75	13.35	200,705.38	5.45
联营、合营企业往来款组合	1,419,421.86	38.20	1,419.42	0.10	1,418,002.43	38.54
保证金组合	328,722.97	8.85	164.36	0.05	328,558.61	8.93
合作方经营往来款组合	1,735,936.12	46.72	3,471.87	0.20	1,732,464.25	47.08
合计	3,715,700.08	100.00	35,969.41	0.97	3,679,730.67	100.00
2020年末						
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：						
联营、合营企业往来款项	1,109,844.09	35.92	1,109.84	0.10	1,108,734.24	36.32
保证金组合	515,678.77	16.69	257.84	0.05	515,420.93	16.88
合作方经营往来款组合	1,283,912.35	41.56	2,567.82	0.20	1,281,344.52	41.98
账龄分析法组合	180,033.14	5.83	32,960.92	18.31	147,072.22	4.82
合计	3,089,468.35	100.00	36,896.43	1.19	3,052,571.92	100.00
2019年末						
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：						
账龄分析法组合	991,667.77	43.43	32,548.53	3.28	959,119.24	42.63
联营、合营企业往来款项	718,364.28	31.46	718.36	0.10	717,645.92	31.90
保证金组合	573,321.81	25.11	286.66	0.05	573,035.15	25.47
合计	2,283,353.86	100.00	33,553.55	1.47	2,249,800.31	100.00
2018年末						
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：						
账龄分析法组合	241,034.57	18.13	27,104.50	11.25	213,930.07	16.43
联营、合营企业往来款项	711,018.80	53.48	-	-	711,018.80	54.60
保证金组合	377,336.11	28.38	-	-	377,336.11	28.97
合计	1,329,389.48	100.00	27,104.50	2.04	1,302,284.97	100.00

2019-2020 年末其他应收款账龄分布情况如下：

表5-30. 2019-2020 年末其他应收款账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	1,976,447.83	63.97	1,777,355.21	77.84
1-2 年	802,391.15	25.97	432,193.48	18.93
2-3 年	254,608.02	8.24	30,405.32	1.33
3-5 年	30,346.29	0.98	16,035.84	0.70
5 年以上	25,675.06	0.83	27,364.00	1.20
合计	3,089,468.35	100.00	2,283,353.86	100.00

2018 年末按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

表5-31. 2018 年末按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2018 年末	
	账面余额	比例（%）
1 年以内	191,115.62	79.29
1-2 年	14,785.74	6.13
2-3 年	8,035.78	3.33
3-5 年	8,501.05	3.53
5 年以上	18,596.38	7.72
合计	241,034.57	100.00

（III）其他应收款性质及分类

近三年及一期末，发行人其他应收款主要由联营、合营企业往来款项、合作方经营往来款、保证金、土地整治款、项目合作款、应收暂付款等构成，且均为经营性，具体分类如下：

表5-32. 近三年及一期末其他应收款分类明细

单位：万元

类别	是否 为经 营性	账面余额			
		2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合作方经营往来款	是	1,735,936.12	1,283,912.35	802,437.38	116,450.93
联营、合营企业往来 款项	是	1,419,421.86	1,109,844.09	718,364.28	711,018.80
保证金	是	328,722.97	515,678.77	573,321.81	342,224.40
其他	是	231,619.13	180,033.14	189,230.39	159,695.35
合计		3,715,700.08	3,089,468.35	2,283,353.86	1,329,389.48

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中联营、合营企业往来款项分别为 711,018.80 万元、718,364.28 万元、1,109,844.09 万元和 1,419,421.86 万元，合作方经营往来款分别为 116,450.93 万元、802,437.38 万元、1,283,912.35 万元和 1,735,936.12 万元，发行人应收联营、合营企业往来款项和

合作方经营往来款逐年增加。为了适应房地产行业发展规律，公司自 2017 年陆续开展合资合作，按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，公司或其控股子公司与合作方作为房地产项目公司股东，通常以资本金和股东借款相结合的方式投入资金以满足项目公司日常经营的资金需求。因此，应收联营、合营企业往来款项和合作方经营往来款逐年增加主要为履行股东义务按相关比例承担投资开发资金所致。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中其他项分别为 36,010.33 万元、51,633.84 万元、92,998.38 万元和 231,619.13 万元，其他应收款其他项增加主要系股权收购款、收购债权款、代付款项等增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款前五名余额合计 515,714.48 万元，占其他应收款比例为 13.88%，主要为合作方经营往来款和联营、合营企业往来款，具体债务人情况如下：

表5-33. 截至 2021 年 9 月末其他应收款金额前五名债务人情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	账龄	与本公司关系	内容
云南金嘉房地产开发有限公司	136,055.19	3.66	136.06	1 年以内	联营合营企业	联营、合营企业往来款
杭州绿盈置业有限公司	121,066.15	3.26	242.13	1 年以内	合作方	合作方经营往来款
洛阳绿宏置业有限公司	100,750.66	2.71	201.50	1 年以内、1-2 年	合作方	合作方经营往来款
石家庄金科房地产开发有限公司	79,335.92	2.14	79.34	1-3 年	联营合营企业	联营、合营企业往来款
北京金科金碧置业有限公司	78,506.57	2.11	78.51	1 年以内	联营合营企业	联营、合营企业往来款
合计	515,714.48	13.88	737.53			

最近三年及一期末联营、合营企业往来款项主要为合作项目的开发资金，用于项目的开发建设，因此为经营性。最近三年及一期末联营、合营企业往来款项的前五大明细如下：

表5-34.截至 2021 年 9 月末公司联营、合营企业往来款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	账龄	与本公司关系	内容
云南金嘉房地产开发有限公司	136,055.19	3.66	136.06	1 年以内	联营合营企业	按相关比例承担投资开发资

单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	账龄	与本公司关系	内容
石家庄金科房地产开发有限公司	79,335.92	2.14	79.34	1-3 年	联营合营企业	金, 提供服务等产生的应收取的投资开发资金及利息、服务费等
北京金科金碧置业有限公司	78,506.57	2.11	78.51	1 年以内	联营合营企业	
宁波市旭拓商务管理有限公司	55,275.10	1.49	55.28	1 年以内	联营合营企业	
重庆盈泰博远置业有限公司	40,942.46	1.10	40.94	1 年以内	联营合营企业	
合计	390,115.23	10.50	390.12			

表5-35. 截至 2020 年末公司联营、合营企业往来款前五大明细

单位名称	金额 (万元)	形成原因	期限	账龄	回款安排	界定原因
宁波市旭拓商务管理有限公司	60,143.23	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
河南中书置业有限公司	49,092.30	投资资金	根据投资周期, 一般为 1-3 年	1-3 年	根据投资情况	用于项目的开发建设
宜兴百俊房地产开发有限公司	48,466.86	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
云南金科鑫海汇置业有限公司	41,135.78	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1-2 年	根据销售情况	用于项目的开发建设
桂林盈盛房地产开发有限公司	38,991.86	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
合计	237,830.03					

表5-36. 截至 2019 年末发行人联营、合营企业往来款项的前五大明细

单位名称	金额 (万元)	形成原因	期限	账龄	回款安排	界定原因
成都怡置星怡房地产开发有限公司	45,573.11	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	一年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
深圳市创良投资管理有限公司	36,152.85	投资资金	根据投资周期, 一般为 1-3 年	一年以内	根据投资情况	用于教育投资
南京裕鸿房地产开发有限公司	32,782.48	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	一年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	29,591.62	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	一年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
重庆美科房地产开发有限公司	28,004.20	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	一年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
合计	172,104.26	-	-	-	-	-

表5-37. 截至 2018 年末发行人联营、合营企业往来款项的前五大明细

单位名称	金额 (万元)	形成原因	期限	账龄	回款安排	界定原因
常州天宸房地产开发有限公司	59,339.57	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
河南中书置业有限公司	51,674.43	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
河南国丰园置业有限公司	50,544.45	开发资金	根据项目的建设周期, 一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设

单位名称	金额(万元)	形成原因	期限	账龄	回款安排	界定原因
洛阳都利置业有限公司	36,804.88	开发资金	根据项目的建设周期,一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
深圳市创良投资管理有限公司	36,152.85	代垫土地款等	根据项目的建设周期,一般为 1-3 年	1 年以内	根据销售情况	用于项目的开发建设
合计	234,516.18	-	-	-	-	-

(IV) 关联交易定价原则、决策权限及决策程序

发行人关联交易定价原则、决策权限及决策程序参见募集说明书“第五节财务会计信息”之“七、关联方及关联交易”。

(V) 债券存续期内是否存在新增非经营性往来占款或资金拆借事项

债券存续期内,发行人将尽力避免非经营性往来占款或资金拆借事项。债券存续期内,若每年的半年末或年末的非经营性其他应收款占同期合并范围净资产的比例超过 10%,发行人将提交股东大会审议,并按照相关要求在公司当期定期报告中予以披露。

⑤ 存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人存货账面价值分别为 16,083,488.65 万元、21,424,142.36 万元、23,465,265.39 万元和 25,055,677.58 万元,占总资产比例分别为 69.72%、66.62%、61.56%和 63.53%。存货是公司各项资产中占比最大的资产,这与房地产企业的经营特性密切相关,一般而言,房地产开发企业拥有较大比例的开发中及拟开发产品,导致存货在流动资产中占比较大。

发行人存货在各项流动资产科目中占比最大,符合房地产企业的经营特征。近三年及一期末,发行人存货主要为开发成本、拟开发产品和开发产品。

2020 年末存货跌价准备为 120,690.88 万元,较 2019 年末的 102,832.21 万元增加 17,858.67 万元。2020 年末的存货跌价准备主要为杭州·钱塘博翠、赣州·金科集美公馆、南京·博翠花园、合肥·海悦东方花园项目分别计提存货跌价准备 17,542.48 万元、5,917.79 万元、5,662.84 万元、8,047.43 万元,合计计提存货跌价准备 37,170.54 万元,主要系受部分项目销售不达预期的影响。

2018-2020 年末公司存货账面余额明细如下表:

表5-38. 2018-2020 年末公司存货账面余额明细

单位：万元

项目	2020 年末			
	账面余额	比例 (%)	跌价准备	账面价值
开发成本	19,889,352.97	84.33	81,234.51	19,808,118.46
拟开发产品	427,711.76	1.81	-	427,711.76
开发产品	3,207,133.04	13.60	39,456.37	3,167,676.67
其他	61,758.50	0.26	-	61,758.50
合计	23,585,956.28	100.00	120,690.88	23,465,265.39
项目	2019 年末			
	账面余额	比例 (%)	跌价准备	账面价值
开发成本	19,239,465.92	89.37	80,156.50	19,159,309.42
拟开发产品	218,724.96	1.02	-	218,724.96
开发产品	1,919,426.25	8.92	22,675.71	1,896,750.54
出租开发产品	-	-	-	-
其他	149,357.44	0.69	-	149,357.44
合计	21,526,974.57	100.00	102,832.21	21,424,142.36
项目	2018 年末			
	账面余额	比例 (%)	跌价准备	账面价值
开发成本	12,958,443.30	80.53	-	12,958,443.30
拟开发产品	1,135,783.73	7.06	-	1,135,783.73
开发产品	1,892,504.87	11.76	8,612.42	1,883,892.45
其他	105,369.18	0.65	-	105,369.18
合计	16,092,101.08	100.00	8,612.42	16,083,488.65

截至 2020 年末，存货中主要开发成本明细如下：

表5-39. 截至 2020 年末公司主要存货开发成本明细

单位：万元

项目名称及城市	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年末账面余额
江津·集美东方	2019 年 3 月	2021 年 3 月	171,962.00	49,550.08
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年 7 月	2021 年 12 月	443,624.00	166,898.74
重庆·金科美辰	2019 年 4 月	2021 年 3 月	73,000.00	62,451.00
重庆·金科城	2013 年 7 月	2022 年 1 月	477,193.00	29,340.08
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2017 年 12 月	2021 年 3 月	236,604.66	83,202.79
重庆·金科时代中心	2013 年 4 月	2021 年 7 月	585,535.00	158,631.95
重庆·博翠未来	2020 年 7 月	2022 年 8 月	323,276.46	163,248.16
重庆·南川金科世界城	2014 年 11 月	2021 年 1 月	290,000.00	41,837.15
重庆·天壹府	2018 年 8 月	2021 年 4 月	177,204.00	76,847.24
重庆·西永天宸一期	2014 年 6 月	2021 年 4 月	504,872.70	101,639.31
重庆·金科南山弈山浅	2019 年 4 月	2022 年 12 月	96,000.00	54,303.86
重庆·金科南山瞰山云	2020 年 3 月	2022 年 4 月	75,223.73	53,731.50
重庆·博翠山麓	2019 年 5 月	2021 年 6 月	121,100.00	93,389.28
重庆·青溪林	2020 年 9 月	2023 年 6 月	78,008.92	46,616.26
重庆·博翠宸章	2020 年 9 月	2022 年 4 月	127,144.16	73,122.24
重庆·琅樾江山	2018 年 10 月	2021 年 7 月	341,833.00	106,835.34
重庆巫山·金科城（二期）	2017 年 9 月	2021 年 3 月	223,802.00	61,275.68
重庆涪陵·金科博翠府项目	2017 年 9 月	2021 年 6 月	115,000.00	50,943.02
忠县·金科集美江山	2018 年 5 月	2021 年 8 月	457,594.00	105,271.13
丰都·集美东方	2019 年 8 月	2021 年 7 月	223,927.00	64,773.48
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年 9 月	2024 年 7 月	83,000.00	34,126.09

项目名称及城市	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年末账面余额
长寿·金科世界城	2013 年 6 月	2021 年 7 月	466,646.00	66,063.63
涪陵·长江星辰	2019 年 8 月	2021 年 9 月	65,000.00	45,543.83
重庆涪陵·金科大都会	2020 年 1 月	2021 年 5 月	279,824.36	77,099.06
重庆铜梁·集美东方二期	2019 年 7 月	2021 年 3 月	115,000.00	62,783.03
重庆铜梁·集美东方一期	2019 年 1 月	2021 年 1 月	125,000.00	56,870.39
重庆綦江·御景江湾	2018 年 11 月	2022 年 3 月	112,681.00	33,270.25
重庆荣昌·礼悦东方	2018 年 12 月	2022 年 3 月	397,463.00	139,578.51
重庆大足·集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 4 月	60,000.00	40,923.20
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年 5 月	2021 年 11 月	125,000.00	91,499.12
金科贝蒙·湖山壹号	2019 年 4 月	2021 年 7 月	100,000.00	70,066.25
重庆·棠悦府	2019 年 7 月	2022 年 8 月	235,870.00	134,087.93
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年 10 月	2022 年 9 月	259,959.39	47,354.49
重庆万州·金科观澜	2015 年 6 月	2021 年 5 月	396,553.00	72,460.49
云阳·集美江悦一期	2018 年 9 月	2021 年 10 月	106,019.00	49,379.40
云阳·集美江悦二期	2019 年 11 月	2022 年 2 月	109,385.00	46,472.19
重庆开县·集美江畔 A 区	2019 年 6 月	2021 年 6 月	100,937.83	71,579.71
重庆开县·雍景台	2018 年 10 月	2021 年 7 月	170,000.00	61,038.57
重庆梁平·集美东方	2018 年 12 月	2021 年 12 月	164,736.00	46,773.99
达州·集美嘉悦	2020 年 7 月	2022 年 7 月	155,255.94	50,903.47
遵义·金科集美东方（二期）	2019 年 9 月	2021 年 11 月	174,099.19	71,063.87
遵义·金科白鹭湖	2018 年 6 月	2021 年 6 月	93,394.00	25,119.03
遵义·金科万麓府	2019 年 7 月	2021 年 11 月	256,555.00	61,536.56
遵义·金科集美翰林府	2018 年 5 月	2021 年 4 月	86,790.00	39,314.44
遵义·金科汇川城	2019 年 9 月	2021 年 10 月	128,847.45	40,050.21
贵阳·东方天悦（一期）	2019 年 6 月	2021 年 2 月	107,418.59	44,159.49
贵州·九华彩云	2018 年 7 月	2021 年 5 月	247,143.00	181,172.00
贵阳·中泰天境	2019 年 6 月	2021 年 9 月	216,109.00	68,347.96
雅安·金科集美书香府	2019 年 6 月	2021 年 11 月	125,956.00	73,192.33
成都·温江金科博翠湾	2019 年 11 月	2022 年 5 月	190,000.00	126,709.16
攀枝花·金科集美阳光	2018 年 6 月	2021 年 3 月	261,876.00	62,440.76
广汉·金科集美水岸	2018 年 11 月	2022 年 7 月	225,561.00	53,208.13
合川·集美江山	2018 年 12 月	2021 年 6 月	228,885.00	60,186.44
资阳·集美天悦	2019 年 1 月	2021 年 4 月	170,000.00	77,289.82
广安·金科集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 5 月	132,585.35	57,624.59
宜宾·集美天宸	2019 年 4 月	2021 年 3 月	199,186.37	96,728.79
郫都·集美天宸	2019 年 5 月	2021 年 8 月	100,716.28	81,704.47
达州·集美天宸	2019 年 12 月	2022 年 3 月	156,178.67	87,559.39
广安·金科集美天宸三期	2019 年 12 月	2022 年 2 月	143,081.00	63,783.57
宜宾·金科城	2020 年 2 月	2022 年 9 月	360,680.38	129,319.04
成都·金科博翠山	2020 年 7 月	2022 年 10 月	254,779.03	135,484.33
成都·金科中梁美院	2020 年 7 月	2023 年 3 月	273,436.67	149,038.43
德阳·集美公馆	2020 年 6 月	2022 年 8 月	163,900.92	80,139.75
宜宾·集美江山	2020 年 6 月	2022 年 12 月	262,280.08	108,174.75
遂宁·集美嘉悦	2019 年 1 月	2021 年 3 月	169,939.43	70,861.63
内江·集美天宸	2018 年 9 月	2021 年 2 月	223,128.00	56,844.19
内江·集美星辰	2019 年 6 月	2021 年 9 月	194,471.00	88,970.87
内江·金科翡翠公园	2019 年 3 月	2021 年 4 月	210,000.00	116,640.67
南充·金科集美天悦	2019 年 6 月	2021 年 4 月	89,545.43	60,063.67
南充·集美嘉悦	2019 年 8 月	2021 年 3 月	99,852.71	61,406.87
咸阳·金科世界城	2014 年 11 月	2021 年 12 月	328,125.00	58,594.98
西安·博翠天宸	2019 年 11 月	2022 年 1 月	420,854.48	108,388.81
安康·金科集美郡	2019 年 10 月	2022 年 4 月	183,798.00	62,094.84
咸阳·金科集美嘉悦	2020 年 9 月	2022 年 12 月	693,420.45	202,575.34
天津·金科天湖（南苑）	2017 年 12 月	2021 年 4 月	218,111.00	154,419.30
天津·金科博翠湾	2017 年 6 月	2021 年 9 月	464,640.00	389,257.42

项目名称及城市	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年末账面余额
天津·观澜	2018 年 9 月	2021 年 7 月	212,696.47	139,462.29
天津·集美雍阳	2019 年 6 月	2021 年 9 月	274,260.00	173,644.05
天津·集美天城	2018 年 6 月	2021 年 9 月	97,976.00	53,717.29
天津·渠阳府	2018 年 9 月	2021 年 7 月	98,000.00	54,573.03
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	2019 年 8 月	2022 年 9 月	134,614.01	51,734.08
石家庄·金科集美郡	2019 年 2 月	2021 年 8 月	94,823.93	74,557.23
沈阳·集美天城	2018 年 9 月	2021 年 12 月	274,381.00	120,000.12
沈阳·集美东方	2019 年 12 月	2022 年 7 月	138,277.79	92,379.11
沈阳·星空之城	2020 年 9 月	2022 年 10 月	392,648.89	56,408.25
无锡·财富商业广场	2013 年 1 月	2022 年 3 月	260,842.00	72,163.35
无锡·蠡湖一号三期	2017 年 12 月	2021 年 6 月	398,406.00	31,466.64
宜兴·金科洺里	2019 年 10 月	2021 年 12 月	168,033.00	114,636.38
苏州·浅棠平江	2018 年 7 月	2021 年 4 月	470,361.57	273,688.33
苏州·四季春晓	2018 年 12 月	2021 年 9 月	213,122.00	179,341.68
平湖·海樾风华	2019 年 5 月	2021 年 5 月	75,000.00	51,721.41
张家港·锦鲤花园	2019 年 8 月	2022 年 5 月	141,008.00	108,128.30
苏州·印象平江花园	2020 年 10 月	2023 年 3 月	269,131.93	182,941.71
合肥·四季春晓	2020 年 4 月	2022 年 7 月	91,732.55	66,124.01
合肥·天宸花园	2017 年 11 月	2021 年 8 月	490,972.00	208,255.23
合肥·都荟大观	2018 年 10 月	2021 年 3 月	215,646.00	134,080.12
合肥·金美花园	2019 年 9 月	2021 年 11 月	95,563.00	71,455.28
南京·金科观天下山庄	2017 年 4 月	2022 年 12 月	192,762.19	118,959.62
镇江·金科祥生悦园	2019 年 7 月	2021 年 9 月	90,011.20	50,445.06
泰兴·金科集美雅苑	2019 年 6 月	2021 年 6 月	133,728.00	82,668.87
南京·山和宸园	2020 年 4 月	2022 年 12 月	343,322.44	245,761.01
南京·熹樾花园	2020 年 10 月	2023 年 6 月	228,956.65	118,144.36
阜阳·集美阳光	2019 年 5 月	2021 年 12 月	71,643.18	54,448.22
阜阳·一方城	2019 年 5 月	2021 年 12 月	280,211.00	135,116.54
盐城·集美望湖公馆-A	2019 年 3 月	2022 年 1 月	71,902.00	50,249.15
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年 6 月	2022 年 1 月	334,420.00	91,399.12
宿迁·都会之光花园	2019 年 10 月	2022 年 4 月	293,911.00	147,809.65
淄博·金科集美天辰	2018 年 11 月	2021 年 4 月	323,077.00	124,860.02
济南·金科世界城	2017 年 12 月	2021 年 4 月	747,260.00	220,764.30
济南·澜山公馆	2016 年 11 月	2021 年 2 月	220,408.00	87,718.64
泰安·桃花源	2017 年 9 月	2021 年 8 月	221,307.00	92,331.06
济南·东方博翠	2018 年 8 月	2021 年 12 月	422,024.00	397,749.68
淄博·金科集美嘉亿	2019 年 5 月	2022 年 3 月	180,456.25	100,019.96
聊城·金科集美壹品	2019 年 7 月	2022 年 12 月	157,673.00	82,938.68
济南·集美天悦	2019 年 9 月	2022 年 6 月	272,889.00	162,312.21
聊城·翰林天悦	2020 年 10 月	2023 年 8 月	176,557.18	70,117.51
烟台·博翠山	2019 年 4 月	2021 年 3 月	210,870.00	75,354.47
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年 11 月	2022 年 8 月	136,900.00	65,677.17
日照·金科集美景致	2019 年 8 月	2021 年 9 月	104,806.00	62,912.21
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年 12 月	2022 年 12 月	176,940.31	70,855.00
日照·金科集美万象	2020 年 10 月	2023 年 11 月	94,135.21	43,014.33
武汉·金科城	2017 年 9 月	2021 年 3 月	875,755.00	513,674.54
枣阳·金科观天下	2019 年 5 月	2021 年 5 月	55,134.00	45,370.55
金科·集美书院	2020 年 3 月	2022 年 6 月	155,000.00	73,234.49
宜昌·云玺台	2020 年 9 月	2022 年 5 月	204,522.89	89,811.99
金科·桃湖美镇	2020 年 9 月	2022 年 10 月	384,953.58	67,519.58
荆州·博翠江樾	2020 年 9 月	2023 年 1 月	100,059.71	43,468.43
武汉·镜湖里	2018 年 11 月	2025 年 1 月	543,710.00	136,157.76
孝感·金科集美府	2019 年 12 月	2021 年 11 月	111,145.00	48,718.21
浏阳·天湖新城	2011 年 10 月	2021 年 4 月	175,338.00	76,302.05
株洲·集美雅郡	2018 年 8 月	2021 年 4 月	103,000.00	56,639.37

项目名称及城市	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年末账面余额
岳阳·集美东方	2018 年 12 月	2021 年 5 月	136,844.00	73,681.43
永州·桃李郡	2019 年 6 月	2021 年 6 月	137,289.71	73,151.01
长沙·金科美苑	2019 年 6 月	2021 年 4 月	160,158.00	69,521.04
益阳·金科集美东方	2019 年 6 月	2021 年 6 月	148,664.78	80,133.20
汨罗·金科集美览秀	2019 年 11 月	2021 年 9 月	150,000.00	40,183.03
郴州·金科郡	2020 年 3 月	2022 年 5 月	129,186.58	57,796.18
昆明·集美玉溪天宸	2019 年 4 月	2022 年 10 月	390,000.00	97,720.80
玉溪·桃李郡	2019 年 4 月	2021 年 4 月	72,000.00	49,434.23
昆明·集美玉溪星台	2019 年 4 月	2022 年 6 月	70,460.00	46,091.73
昆明·集美玉溪星辰、天玺	2019 年 4 月	2021 年 3 月	171,000.00	122,428.84
普洱·珑樾府	2019 年 4 月	2021 年 6 月	80,000.00	43,277.43
云南·金科集美天樾	2019 年 7 月	2021 年 12 月	168,188.00	57,753.11
昭通·集美星海	2020 年 9 月	2023 年 1 月	185,583.18	54,490.01
南宁·金科观天下	2017 年 4 月	2021 年 4 月	367,150.00	68,435.47
玉林·金科集美天樾	2019 年 5 月	2021 年 6 月	82,537.39	54,318.02
桂林·集美东方一期	2019 年 5 月	2021 年 9 月	245,073.00	51,607.88
柳州·金科集美天悦	2018 年 8 月	2021 年 4 月	100,000.00	47,832.00
南宁·金科博翠江山	2019 年 5 月	2021 年 5 月	80,000.00	48,778.33
南宁·金科博翠湾	2019 年 5 月	2022 年 8 月	105,000.00	59,706.10
南宁·金科博翠天宸	2019 年 9 月	2021 年 11 月	91,154.00	64,386.08
贵港·博园府	2019 年 6 月	2022 年 4 月	253,570.00	97,974.24
金科·中原	2016 年 1 月	2022 年 5 月	3,600,000.00	349,821.48
许昌·芙蓉天宸	2018 年 7 月	2021 年 3 月	130,317.87	93,521.59
南阳·金科集美晴洲	2019 年 4 月	2021 年 12 月	100,000.00	85,221.05
洛阳·金科绿都天宸	2019 年 2 月	2021 年 12 月	279,706.00	176,347.22
荥阳·金科集美公馆	2019 年 5 月	2021 年 8 月	104,234.32	66,013.71
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年 8 月	2023 年 1 月	180,000.00	109,091.70
金科·博翠东方	2019 年 12 月	2022 年 7 月	116,500.00	61,854.34
南阳·桃李郡	2020 年 6 月	2022 年 11 月	88,086.18	46,096.66
汕头·博翠府	2020 年 2 月	2022 年 4 月	214,128.65	104,056.35
佛山·金科天辰湾公馆	2018 年 8 月	2021 年 6 月	104,221.00	77,314.81
佛山·山宜水富花园	2018 年 8 月	2021 年 3 月	263,480.00	133,163.85
广州·金科集美岭秀	2018 年 9 月	2022 年 8 月	294,187.00	207,379.32
佛山·金科美湾花园	2018 年 8 月	2021 年 5 月	234,621.00	149,707.67
广州·金科博翠明珠	2019 年 2 月	2021 年 7 月	194,275.96	142,842.59
韶关·集美江山	2020 年 6 月	2021 年 12 月	113,093.52	44,211.78
佛山·金科城	2020 年 7 月	2022 年 7 月	382,869.61	173,830.26
南昌·金科集美阳光	2017 年 11 月	2021 年 3 月	178,119.00	78,497.53
南昌·金科集美九龙湖	2018 年 12 月	2021 年 9 月	171,195.08	73,714.81
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年 4 月	2021 年 10 月	212,272.00	147,816.59
瑞金·金科高速集美天宸	2019 年 6 月	2021 年 7 月	70,712.00	46,582.95
景德镇·金科华地紫园	2019 年 8 月	2021 年 5 月	122,164.16	70,993.91
赣州·金科高速集美天宸·御玺	2020 年 6 月	2022 年 8 月	108,467.72	46,491.34
南昌·金科世茂·观澜府	2020 年 9 月	2022 年 6 月	281,468.54	79,272.08
杭州·博翠府	2018 年 3 月	2021 年 2 月	251,900.00	200,499.71
杭州·钱塘博翠	2019 年 2 月	2022 年 3 月	527,071.00	410,348.61
杭州·金科泰都	2018 年 12 月	2021 年 12 月	584,098.00	423,113.45
温州·集美华庭	2019 年 5 月	2021 年 8 月	145,200.00	110,335.08
温州·耀江湾	2019 年 9 月	2021 年 10 月	77,898.00	64,296.95
温州·文荟里	2020 年 8 月	2022 年 12 月	78,525.57	42,009.25
杭州·金科时代天悦	2020 年 11 月	2023 年 4 月	205,448.73	94,128.39
宁波·玖樾里	2019 年 4 月	2021 年 10 月	166,974.00	157,151.29
绍兴·金科杭越府	2019 年 11 月	2022 年 4 月	233,504.00	109,825.65
绍兴·刚水牌项目	2020 年 12 月	2023 年 6 月	592,513.87	326,052.69
山西·博翠天宸	2019 年 5 月	2021 年 6 月	404,188.00	191,025.33

项目名称及城市	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年末账面余额
山西·智慧科技城	2018 年 11 月	2021 年 6 月	209,983.00	43,248.47
潍坊·礼悦东方	2019 年 11 月	2021 年 6 月	120,353.00	48,811.50
江津·集美城	2019 年 9 月	2021 年 11 月	330,000.00	76,595.59
其他汇总[注]	-	-	-	1,111,117.79
合计	-	-	-	19,889,352.97

[注]：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。

截至 2020 年末，存货中拟开发产品明细如下：

表5-40. 2020 年末公司存货拟开发产品明细

单位：万元

项目名称	2020 年末账面余额
重庆垫江·集美牡丹湖	26,117.47
重庆万州·香山缘项目	28,206.96
济南·金科世界城	32,459.95
枣庄·金科恒信集美天宸	45,125.60
天津·观澜	12,446.23
廊坊·集美书香	56,368.60
亳州·金科府	29,069.05
徐州·汉王小镇	92,691.58
颍上·云湖春晓	11,423.58
临泉·集美云璟	11,324.11
信阳·金科集美五里	38,500.00
其他汇总[注]	43,978.64
合计	427,711.76

[注]：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。

截至 2020 年末，存货中开发产品明细如下：

表5-41. 截至 2020 年末公司存货开发产品明细

单位：万元

项目名称及城市	竣工时间	余额
郴州·金科城	2020 年 9 月	24,388.39
成都·金科博翠粼湖	2019 年 12 月	1,985.12
成都·金科博翠天宸	2020 年 7 月	47,380.95
丰都·金科黄金海岸	2020 年 12 月	23,183.29
涪陵·金科中央公园城	2020 年 12 月	39,480.72
合肥·半岛壹号	2020 年 12 月	31,747.21
合肥·海悦东方花园	2020 年 6 月	38,228.11
合肥·天宸花园	2020 年 11 月	14,224.07
济南·澜山公馆	2020 年 9 月	8,082.11
柳州·金科天宸	2020 年 5 月	5,608.04
泸州·金科博翠湾	2020 年 12 月	77,987.88
南充·集美天宸	2020 年 5 月	7,149.44
南宁·金科观天下	2020 年 12 月	63,392.69
内江·公园王府	2020 年 12 月	27,889.05
青岛·金科阳光美镇	2020 年 1 月	7,006.96
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年 3 月	54,091.04
泰安·桃花源	2020 年 9 月	5,043.40
北京·金科天玺	2017 年 8 月	30,045.32

项目名称及城市	竣工时间	余额
北京·金科中心	2018年8月	43,777.48
无锡·蠡湖一号三期	2020年10月	30,725.26
西安·金科天籁城	2018年11月	13,869.64
咸阳·金科世界城	2020年12月	1,079.86
永川·金科集美天宸	2020年5月	17,231.12
云阳·金科世界城	2020年12月	29,362.56
长寿·金科世界城	2020年12月	12,054.17
重庆·集美锦湾	2020年6月	27,278.37
重庆·金科城	2020年3月	29,145.58
重庆·金科集美阳光	2020年12月	57,502.69
重庆·金科九曲河	2020年8月	70,070.26
重庆·金科廊桥水乡	2019年4月	37,674.48
重庆·金科天元道（一期）	2020年1月	33,208.87
重庆·金科御临河	2020年7月	42,792.05
重庆·两江健康科技新城	2020年9月	33,975.27
重庆·南川金科世界城	2020年12月	18,087.12
重庆·天元道宗地二	2019年12月	22,766.60
重庆·巫山金科城	2020年11月	28,892.09
重庆·西永天宸二期	2020年4月	24,419.08
重庆·西永天宸一期	2020年5月	20,110.84
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020年5月	14,992.81
重庆璧山·博翠天悦	2020年3月	3,734.17
重庆江津·集美郡	2020年10月	18,813.71
重庆开县·金科博翠江岸	2020年11月	15,315.03
重庆南川·金科世界城三期	2020年6月	30,451.27
重庆万州·金科观澜	2019年1月	25,504.49
遵义·金科集美天宸	2020年6月	1,995.24
江津·集美东方	2020年12月	20,808.43
重庆·金科朗廷雅筑	2020年9月	29,104.66
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2020年12月	83,626.78
重庆·金科时代中心	2020年12月	84,119.14
重庆·博翠长江	2020年6月	16,969.64
重庆涪陵·金科博翠府项目	2020年6月	13,469.36
长寿·集美文苑	2020年5月	11,689.13
忠县·金科集美江山	2020年9月	21,922.65
重庆涪陵·金科大都会	2020年10月	21,879.39
重庆綦江·御景江湾	2020年3月	21,529.78
重庆万州·金科观澜-1期	2020年9月	25,116.03
重庆梁平·集美东方	2020年12月	10,053.02
遵义·金科白鹭湖	2020年10月	24,628.24
成都·金科博翠府	2020年9月	17,481.89
泸州·金科集美天宸	2020年9月	16,016.09
成都·集美学府	2020年5月	16,078.25
广汉·金科集美水岸	2020年9月	25,872.99
合川·集美江山	2020年12月	35,118.90
遂宁·集美嘉悦	2020年12月	19,623.62
内江·集美天宸	2020年8月	32,701.93
遂宁·金科美湖湾	2020年6月	13,397.86
遂宁·集美天宸	2020年12月	28,300.93
唐山·金科集美郡	2020年12月	10,776.38
无锡·金集美筑	2020年11月	17,417.83
嘉善·集美嘉禾	2020年12月	24,307.22
苏州·浅棠平江	2020年5月	35,268.92
苏州·源江筑	2020年11月	45,490.65
南京·博翠花园	2020年10月	125,561.39
武汉·金科城	2020年12月	61,105.88

项目名称及城市	竣工时间	余额
长沙·金科时代中心	2020 年 4 月	12,973.15
佛山·金科博翠天下	2020 年 10 月	241,727.40
南昌·金科集美阳光	2020 年 7 月	15,740.34
赣州·金科集美公馆	2020 年 10 月	39,598.05
南昌·金科集美九龙湖	2020 年 12 月	10,137.94
重庆·琅樾江山	2020 年 12 月	6,995.70
其他汇总[注]		758,779.60
合计		3,207,133.04

[注]：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。

(I) 存货跌价准备分析

① 存货计量的原则

金科股份对存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

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 发行人存货减值情况

A 存货减值迹象的判断和减值测试的范围

截至 2020 年末，发行人存货中开发成本、拟开发产品、开发产品合计账面余额为 23,524,197.77 万元，计提跌价准备 120,690.88 万元，账面价值 23,403,506.89 万元，主要分布在杭州、赣州、南京、合肥等城市。

发行人每年对期末存货中房地产项目进行减值测试，对于已经开始销售的房地产项目，根据已售未结转的金额和面积、未售面积、计划完工后的单方成本、销售的税费等进行减值测试，对于尚未开始销售的房地产项目，综合考虑所在城市房地产市场情况和项目成本情况进行减值测试。同时，审计机构结合合并报表中销售费用和附加税税率占销售收入的比例，针对已结转收入部分

整体毛利率小于该比例的项目，获取公司管理层的存货可变现净值的计算过程并进行复核。

B 评价存货可变现净值的主要审计程序

针对公司测算的存货可变现净值，审计机构执行了如下审计程序：

a.评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

d.将各存货项目的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将最新预算成本与上一年的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性。

e.重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

C 存货跌价准备情况

截至 2020 年末，发行人存货余额为 23,585,956.28 万元，其中开发产品、开发成本、拟开发产品（以下统称存货）的账面余额合计 23,524,197.77 元，存货跌价准备 120,690.88 万元。

截至 2020 年末，发行人存货跌价准备主要明细情况如下：

表5-42. 截至 2020 年末发行人存货跌价准备主要明细情况

单位：万元、%

序号	城市	项目名称	账面余额	计提跌价准备金额	计提比例
1	杭州	杭州·钱塘博翠	410,348.61	17,542.48	4.28
2	赣州	赣州·金科集美公馆	39,598.05	5,917.79	14.94
3	南京	南京·博翠花园	125,561.39	5,662.84	4.51
4	合肥	合肥·海悦东方花园	38,228.10	8,047.43	21.05
合计				37,170.54	

⑥其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 465,039.78 万元、703,060.58 万元、1,076,454.55 万元和 1,194,793.40 万元，占总资产比例分别为 2.02%、2.19%、2.82% 和 3.03%，占流动资产比率较小。其他流动资产中主要为待转流转税金和合同取得成本。

发行人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。

（2）非流动资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产构成如下：

表5-43. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	22,169.47	0.44	22,225.82	0.45	21,649.79	0.71	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	47,346.89	2.73
长期股权投资	2,603,053.29	51.72	2,489,388.98	50.76	1,362,172.65	44.84	736,774.63	42.45
其他权益工具投资	33,190.31	0.66	45,993.66	0.94	11,545.67	0.38	-	-
投资性房地产	1,502,624.43	29.85	1,356,574.81	27.66	832,410.39	27.40	361,471.57	20.83
固定资产	312,529.31	6.21	407,818.65	8.32	437,806.50	14.41	237,350.66	13.67
在建工程	3,562.25	0.07	3,172.50	0.06	24.72	0.00	145,275.27	8.37
使用权资产	23,692.26	0.47	-	-	-	-	-	-
无形资产	13,482.55	0.27	7,474.11	0.15	7,576.37	0.25	6,416.86	0.37
商誉	24,411.38	0.49	48,795.40	0.99	48,795.40	1.61	48,795.40	2.81
长期待摊费用	6,736.85	0.13	7,562.97	0.15	9,253.25	0.30	6,443.63	0.37
递延所得税资产	238,772.53	4.74	210,491.79	4.29	162,177.23	5.34	134,264.26	7.74
其它非流动资产	248,980.69	4.95	304,864.25	6.22	144,211.91	4.75	11,600.00	0.67
非流动资产合计	5,033,205.33	100.00	4,904,362.95	100.00	3,037,623.88	100.00	1,735,739.17	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产规模分别为 1,735,739.17 万元、3,037,623.88 万元、4,904,362.95 万元和 5,033,205.33 万元，占总资产的比例分别为 7.52%、9.45%、12.87% 和 12.76%，占比较小且较为稳定。

2019 年末，发行人非流动资产较 2018 年末增加 1,301,884.71 万元，增幅为 75.00%，主要系长期股权投资及投资性房地产增加所致。2020 年末，发行人非流动资产较 2019 年末增加 1,866,739.07 万元，增幅为 61.45%，主要系长期股权

投资及投资性房地产增加所致。2021 年 9 月末，发行人非流动资产较 2020 年末增加 128,842.38 万元，增幅为 2.63%，主要系长期股权投资及投资性房地产增加。

发行人非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产和其他非流动资产，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，以上项目合计占非流动资产的比例分别为 93.72%、96.75%、97.31%和 97.54%。

①长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 736,774.63 万元和 1,362,172.65 万元、2,489,388.98 万元和 2,603,053.29 万元，占总资产的比例分别为 3.19%、4.24%、6.53%和 6.60%。2019 年末长期股权投资账面价值较 2018 年末增加 625,398.02 万元，增幅为 84.88%，2020 年末长期股权投资账面价值较 2019 年末增加 1,127,216.33 万元，增幅为 82.75%，均主要系合营联营公司增加所致。

表5-44. 发行人截至 2020 年末长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	账面余额	核算方法	股权比例
北京金科德远置业有限公司	12,861.57	权益法	49.08%
成都领跑房地产开发有限公司	161.13	权益法	30.00%
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	24,312.76	权益法	32.70%
河北国控蓝城房地产开发有限公司	26,885.43	权益法	49.14%
成都怡置星怡房地产开发有限公司	11,256.13	权益法	33.00%
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	30,563.55	权益法	49.73%
安庆金世祥房地产开发有限公司	2,457.96	权益法	32.54%
合肥昌恩房地产开发有限公司	21,286.54	权益法	32.73%
合肥德源房地产开发有限公司	4,388.62	权益法	48.69%
合肥金骏美合房地产开发有限公司	48,341.70	权益法	49.80%
襄阳金纶房地产开发有限公司	48,118.09	权益法	49.75%
其他	2,372,419.80		
合计	2,603,053.29		

②投资性房地产

发行人对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。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。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 361,471.57 万元、832,410.39 万元、1,356,574.81 万元和 1,502,624.43 万元，占总资产比例分别为 1.57% 和 2.59%、3.56% 和 3.81%。发行人投资性房地产主要为商场和办公楼。

2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增加 470,938.82 万元，增幅为 130.28%，主要系新增北京天宸荟等商业物业所致。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年增加 524,164.42 万元，增幅为 62.97%，主要系新增昆明爱琴海购物公园项目和慈溪爱琴海购物公园项目商业物业所致。

截至 2021 年 9 月末，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如下：

表 5-45. 截至 2021 年 9 月末公司投资性房地产明细

单位：万元

项目	金额	所处位置
涪陵金科美邻广场	166,732.49	重庆市涪陵区中山路 6 号
重庆金科乐方	133,158.22	大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地
杭州博翠府商业公寓	38,708.15	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼
两江健康科技城	51,494.07	重庆市北碚区悦复大道 8 号
蓝海领航商业公寓	58,010.14	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西
金科天宸荟公寓及商业	187,686.29	北京市大兴区永旺路
金科滨江中心商业	54,315.36	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号
金科时代中心商业	68,999.06	重庆市两江新区龙韵路 1 号
徐州汉王听泉小镇	56,633.15	江苏省徐州市铜山区街道汉何路
昆明商业综合体项目-购物中心	284,718.97	广福路与陆广路交汇处红星宜居广场
慈溪商业综合体项目-购物中心	150,520.00	白沙路街道北三环东路 1888 号
其他项目	251,648.53	重庆市涪陵区中山路 6 号
合计	1,502,624.43	

③ 固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产分别为 237,350.66 万元、437,806.50 万元、407,818.65 万元和 312,529.31 万元，占总资产比例分别为 1.03%、1.36%、1.07% 和 0.79%。

2019 年末固定资产较 2018 年末增加 200,455.84 万元，增长 84.46%，主要系在建工程景峡第二风电场 C 区 200MW 项目转固定资产所致。2020 年末固定资产较 2019 年末减少 29,987.85 万元，减少 6.85%，变化不大。2021 年 9 月末固定资产较 2020 年末减少 95,289.34 万元，减少 23.37%，主要系发行人出售新能源业务，处理风场设备所致。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司固定资产构成明细如下：

表5-46. 发行人近三年及一期末固定资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋、建筑物	257,729.17	82.47	153,282.66	37.59	164,330.93	37.54	99,934.29	42.10
机器设备	2,689.91	0.86	2,501.25	0.61	2,463.78	0.56	2,119.40	0.89
电子设备	5,758.65	1.84	6,555.09	1.61	7,873.11	1.80	7,375.36	3.11
运输工具	3,358.62	1.07	3,551.81	0.87	4,546.26	1.04	3,194.11	1.35
房屋及建筑物装修	37,088.01	11.87	2,250.79	0.55	6,169.39	1.41	12,076.12	5.09
家电设备	902.34	0.29	938.38	0.23	1,281.69	0.29	1,680.80	0.71
发电及相关设备	-	0.00	237,059.87	58.13	249,262.59	56.93	108,657.50	45.78
其他设备	5,002.61	1.60	1,662.91	0.41	1,878.75	0.43	2,313.08	0.97
合计	312,529.31	100.00	407,818.65	100.00	437,806.50	100.00	237,350.66	100.00

④在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程分别为 145,275.27 万元、24.72 万元、3,172.50 万元和 3,562.25 万元，占总资产的比重为 0.63%、0.00%、0.01%和 0.01%，占比较小。

2019 年末在建工程账面价值较 2018 年末减少 145,250.55 万元，减幅为 99.98%，主要系景峡第二风电场 C 区 200MW 项目转入固定资产所致。2020 年末在建工程账面价值较 2019 年末增加 3,147.78 万元，增幅为 12,733.74%，主要系新增昆明爱琴海装修改造工程等零星在建工程项目所致。

公司近三年及一期末在建工程具体明细如下：

表5-47. 发行人近三年及一期末在建工程明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
景峡二 C 风电场 200w 兆项目	-	-	-	145,226.87
零星工程	3,562.25	3,172.50	24.72	48.40
合计	3,562.25	3,172.50	24.72	145,275.27

⑤递延所得税资产

公司递延所得税资产主要由“预售预计利润”、“土地溢价摊销”、“可抵扣亏损”所形成的暂时性差异形成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别为 134,264.26 万元、162,177.23 万元、210,491.79 万元和 238,772.53 万元，占总资产比例分别为 0.58%、0.50%、0.55% 和 0.61%。

2019 年末，发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 27,912.97 万元，增幅为 20.79%，2020 年末，发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 48,314.56 万元，增幅为 29.79%，主要系可抵扣亏损增加所致。2021 年 9 月末，发行人递延所得税资产较 2020 年末增加 28,280.74 万元，增幅为 13.44%，主要系可抵扣亏损增加所致。

近三年及一期末，发行人递延所得税资产明细如下：

表5-48. 发行人最近三年及一期末递延所得税明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产减值准备	6,121.81	2.56	10,027.19	4.76	4,754.32	2.93	3,654.60	2.72
可抵扣亏损	170,437.01	71.38	110,094.31	52.30	86,608.85	53.40	60,912.20	45.37
内部交易未实现利润	12,568.40	5.26	15,956.43	7.58	16,138.66	9.95	9,154.19	6.82
土地溢价摊销	-	-	-	-	-	-	9,323.37	6.94
其他	49,645.31	20.79	74,413.85	35.35	54,675.41	33.71	51,219.90	38.15
合计	238,772.53	100.00	210,491.79	100.00	162,177.23	100.00	134,264.26	100.00

⑥其他非流动资产

2018-2020 年以及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 11,600.00 万元、144,211.91 万元、304,864.25 万元和 248,980.69 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.45%、0.80% 和 0.63%。2019 年末发行人其他非流动资产较 2018

年末增加 132,611.91 万元，增幅为 1,143.21%，2020 年末发行人其他非流动资产较 2019 年末增加 160,652.34 万元，增幅为 111.40%。2021 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2020 年末减少 55,883.56 万元，下降 18.33%。发行人 2019 年和 2020 年其他非流动资产大幅增加的主要原因是预付股权收购款增加所致，具体如下：

1) 根据公司与安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司签订的《股份转让协议》，公司拟受让和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）9.90%的股权，受让价款为 225,720.00 万元，中国银保监会于 2020 年 3 月 19 日完成和谐健康变更股东的批复（银保监复〔2020〕129 号），公司已根据协议约定支付受让价款 225,720.00 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，受让和谐健康股权工商变更及相关移交事项尚在进行中。

2) 根据子公司重庆爱之海商业管理有限公司（以下简称重庆爱之海）、子公司重庆诺奥商业管理有限公司（以下简称重庆诺奥）、广东弘茂企业管理咨询有限公司、上海红星美凯龙企业管理有限公司签订的《股权转让协议》，重庆诺奥拟收购上海睿茜企业管理公司（以下简称上海睿茜）100%股权（包含上海睿茜持有的重庆润田房地产开发有限公司 35%股权）；重庆爱之海拟收购上海钦保企业管理有限公司（以下简称上海钦保）100%股权（包含上海钦保持有的重庆力帆红星商业管理有限公司 35%股权）。截至 2021 年 3 月 31 日，合计已支付股权收购款 61,490.04 万元，重庆润田房地产开发有限公司、重庆力帆红星商业管理有限公司股权相关移交事项尚在进行中。

其他非流动资产构成明细情况如下所示：

表5-49. 发行人近三年及一期末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
预付股权收购款	248,980.69	304,364.25	144,211.91	11,600.00
其他	-	500.00	-	-
合计	248,980.69	304,864.25	144,211.91	11,600.00

（二）负债结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人主要负债构成情况如下表：

表5-50. 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末负债构成情况表

单位：万元、%

项目/时间	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	463,549.91	1.47	1,046,727.37	3.40	306,025.40	1.14	319,620.00	1.66
应付票据及应付账款	3,666,322.85	11.61	3,426,349.72	11.14	3,105,082.83	11.52	1,634,121.65	8.47
预收款项	3,155.51	0.01	1,169.38	0.00	11,469,395.58	42.57	7,627,569.53	39.54
合同负债	14,542,044.56	46.04	13,463,308.55	43.76	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,543.53	0.02	84,429.35	0.27	67,703.59	0.25	70,532.52	0.37
应交税费	357,295.13	1.13	457,567.26	1.49	434,232.11	1.61	325,159.70	1.69
其他应付款	3,245,261.70	10.27	2,611,940.37	8.49	1,743,151.94	6.47	1,341,215.67	6.95
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	75,906.40	0.39
应付股利	32,203.13	0.10	6,124.86	0.02	471.68	0.00	3,172.49	0.02
一年内到期的非流动负债	1,665,074.50	5.27	2,319,117.39	7.54	2,970,947.87	11.03	2,444,331.52	12.67
其他流动负债	619,076.33	1.96	584,635.86	1.90	-	-	-	-
流动负债合计	24,569,324.03	77.78	23,995,245.26	77.99	20,096,539.31	74.58	13,762,550.60	71.33
长期借款	5,461,601.05	17.29	5,273,458.01	17.14	5,238,195.13	19.44	4,737,012.87	24.55
应付债券	1,250,058.55	3.96	1,182,712.12	3.84	1,353,495.80	5.02	640,046.09	3.32
租赁负债	17,439.10	0.06	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	58,034.39	0.19	119,234.22	0.44	74,619.40	0.39
递延收益	28,171.71	0.09	27,552.22	0.09	46,893.69	0.17	31,781.95	0.16
递延所得税负债	262,360.50	0.83	228,962.43	0.74	91,027.34	0.34	46,717.94	0.24
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	477.40	-
非流动负债合计	7,019,630.91	22.22	6,770,719.18	22.01	6,848,846.19	25.42	5,530,655.65	28.67
负债合计	31,588,954.94	100.00	30,765,964.43	100.00	26,945,385.51	100.00	19,293,206.25	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 19,293,206.25 万元、26,945,385.51 万元、30,765,964.43 万元和 31,588,954.94 万元。发行人的负债规模逐年增长，主要系发行人销售逐年增加导致预收款项及合同负债增加、发行人总体规模增加导致借款增加所致。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 13,762,550.60 万元、20,096,539.31 万元、23,995,245.26 万元和 24,569,324.03 万元，占总负债比例分别为 71.33%、74.58%、77.99%和 77.78%。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 5,530,655.65 万元、6,848,846.19 万元、6,770,719.18 万元和 7,019,630.91 万元，占总负债比例分别为 28.67%、25.42%、22.01%和 22.22%。发行人流动负债占比相对较高，主要系发行人主营业务为房

地产开发和销售业务，在销售过程中产生大量的商品房预收款，符合发行人主营业务的经营特点。

（1）流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债构成如下：

表5-51. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	463,549.91	1.89	1,046,727.37	4.36	306,025.40	1.52	319,620.00	2.32
应付票据及应付账款	3,666,322.85	14.92	3,426,349.72	14.28	3,105,082.82	15.45	1,634,121.65	11.87
预收款项	3,155.51	0.01	1,169.38	0.00	11,469,395.58	57.07	7,627,569.53	55.42
合同负债	14,542,044.56	59.19	13,463,308.55	56.11	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,543.53	0.03	84,429.35	0.35	67,703.58	0.34	70,532.52	0.51
应交税费	357,295.13	1.45	457,567.26	1.91	434,232.11	2.16	325,159.70	2.36
其他应付款	3,245,261.70	13.21	2,611,940.37	10.89	1,743,151.94	8.67	1,341,215.67	9.75
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	75,906.40	0.55
应付股利	32,203.13	0.13	6,124.86	0.03	471.68	-	3,172.49	0.02
一年内到期的非流动负债	1,665,074.50	6.78	2,319,117.39	9.66	2,970,947.87	14.78	2,444,331.52	17.76
其他流动负债	619,076.33	2.52	584,635.86	2.44	-	-	-	-
流动负债合计	24,569,324.03	100.00	23,995,245.26	100.00	20,096,539.31	100.00	13,762,550.60	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 13,762,550.60 万元、20,096,539.31 万元、23,995,245.26 万元和 24,569,324.03 万元，占总负债比例分别为 71.33%、74.58%、77.99%和 77.78%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债主要系应付票据及应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，以上项目合计占公司流动负债比例分别为 94.80%、95.98%、90.94%和 94.11%。

①短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 319,620.00 万元、306,025.40 万元、1,046,727.37 万元和 463,549.91 万元，占负债总额比例分别为 1.66%、1.14%、3.40%和 1.47%。报告期内，发行人短期借款呈波动趋势，主要系发行人根据经营发展情况调整债务结构所致。

2019 年末短期借款较 2018 年末减少 13,594.60 万元，减幅为 4.25%，变动较小。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 740,701.97 万元，增幅为 242.04%，主要系发行人公司规模扩大，有息负债增加，因此短期借款相应增加所致。

近三年及一期末公司短期借款担保情况如下：

表5-52. 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末公司短期借款担保情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	33,171.70	68,997.50	103.55	5,920.00
质押借款	-	13,455.13	20,690.00	44,620.00
保证借款	79,986.25	34,750.00	60,000.00	700.00
抵押借款	132,794.24	102,500.00	-	-
抵押及保证借款	179,236.00	213,504.00	177,198.00	187,340.00
质押及保证借款	900.00	4,794.10	-	15,900.00
抵押及质押借款	14,340.00	354,619.85	-	-
抵押、质押及保证借款	21,240.00	235,340.00	46,900.00	65,140.00
借款应计利息	1,881.72	18,766.79	1,133.85	-
合计	463,549.91	1,046,727.37	306,025.40	319,620.00

②应付票据及应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付票据分别为 265,997.55 万元、750,232.77 万元、569,522.41 万元和 1,109,482.48 万元，占负债总额比例分别为 1.38%、2.78%、1.85% 和 3.51%，主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票，在发行人流动负债结构中占比较小。2019 年末，发行人应付票据较 2018 年末增加 484,235.22 万元，增幅为 182.04%，均主要系公司增加部分承兑汇票所致。2020 年末，发行人应付票据较 2019 年末减少 180,710.36 万元，减幅为 24.09%，主要系公司减少部分承兑汇票所致。2021 年 9 月末，发行人应付票据较 2020 年末增加 539,960.07 万元，增幅 94.81%，主要系公司增加部分承兑汇票所致。

发行人 2021 年 9 月末的商票余额为 110.95 亿元，商票余额较 2020 年末有较大幅度增长。截止 2021 年 12 月末，金科股份商票余额为 86.36 亿元，相较 2021 年 9 月末的余额下降了 24.59 亿元，不存在新增商票大幅上升的情况。发行人商票余额呈现一定波动，主要系发行人商票主要用于工程款支付等，受实际工程款进度及支付量、支付方式的影响有所波动。

发行人近 12 个月的商票各月新增、兑付及当月余额的具体情况如下：

表5-53. 2021 年度发行人商票各月新增、兑付及当月余额⁵

单位：亿元

月份	新增	兑付	当月余额
1	31.07	3.53	84.49
2	17.04	0.35	101.18
3	6.03	0.43	106.78
4	8.60	4.23	111.15
5	12.93	13.71	110.37
6	11.64	1.26	120.75
7	6.86	10.80	116.80
8	6.14	10.21	112.72
9	6.19	7.97	110.95
10	10.96	28.98	92.93
11	11.41	20.61	83.73
12	9.61	6.98	86.36
合计	138.48	109.07	

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款为 1,368,124.11 万元、2,354,850.06 万元、2,856,827.31 万元和 2,556,840.38 万元，占负债总额的比例分别为 7.09%、8.74%、9.29% 和 8.09%，主要为应付工程款、应付材料及设备款。2019 年末应付账款较 2018 年末增加 986,725.95 万元，增幅为 72.12%，2020 年末应付账款较 2019 年末增加 501,977.25 万元，增幅为 21.32%，均主要系公司随着经营规模扩大，投入建设的项目逐步增加使得应付工程款、应付材料及设备款增加所致。2021 年 9 月末，发行人应付账款较 2020 年末减少 299,986.93 万元，下降 10.50%，主要系应付工程款减少所致。

表5-54. 近三年及一期末公司应付账款情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付工程款	2,222,135.13	2,483,805.45	2,096,179.50	1,227,380.14
应付材料及设备款	334,705.25	373,021.87	258,670.56	140,743.96
合计	2,556,840.38	2,856,827.31	2,354,850.06	1,368,124.11

截至 2021 年 9 月末，发行人应付票据及应付账款的规模为 3,666,322.85 万元，占流动负债的比例为 14.92%。近三年及一期末，发行人应付账款主要为应

⁵ 表格数据均未经审计。目前发行人 2021 年年报正在审计过程中，2021 年末商票数据以经审计的年报数据为准。

付工程款、应付材料及设备款。截至 2021 年 9 月末，发行人应付账款前五大明细如下：

表5-55. 截至 2021 年 9 月末公司前五大应付账款情况

单位名称	余额(万元)	占比 (%)	款项性质
中国建筑第二工程局有限公司	90,935.75	3.56	应付工程款
重庆华硕建设有限公司	69,846.04	2.73	应付工程款
重庆海博建设有限公司	40,812.42	1.60	应付工程款
中天建设集团有限公司	34,318.52	1.34	应付工程款
重庆建工住宅建设有限公司	33,865.59	1.32	应付工程款
合计	269,778.32	10.55	

表5-56. 截至 2020 年末公司前五大应付账款情况

单位名称	余额(万元)	占比 (%)	款项性质
中国建筑第二工程局有限公司	88,353.49	3.09	应付工程款
重庆华硕建设有限公司	73,136.22	2.56	应付工程款
四川住总建设有限公司	46,177.34	1.62	应付工程款
重庆建工住宅建设有限公司	33,739.53	1.18	应付工程款
中建八局第三建设有限公司	31,466.84	1.10	应付工程款
合计	272,873.42	9.55	

表5-57. 截至 2019 年末公司前五大应付账款情况

单位名称	余额(万元)	占比 (%)	款项性质
济南市国土资源局	53,759.95	2.28	土地出让金
荥阳市公共资源交易中心	38,120.00	1.62	土地出让金
绍兴市柯桥区财政局非税收入待清算专户	25,264.85	1.07	土地出让金
新疆海装风电设备有限公司	17,951.00	0.76	设备款
中国船舶重工集团海装风电股份有限公司	15,753.29	0.67	设备款
合计	150,849.09	6.41	

③预收款项及合同负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预收款及合同负债分别为 7,627,569.53 万元、11,469,395.58 万元、13,464,477.93 万元和 14,545,200.07 万元，占负债总额比例分别为 39.54%、42.57%、43.76%和 46.05%，规模和占比呈上升趋势。发行人的预收款项和合同负债主要为未达到结转收入条件的商品房预售款。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营，公司将商品房预售款纳入预收款项和合同负债科目核算，待商品房建成交房并达到收入确认条件后结转入当期营业收入。2019 年末预收款项及合同负债较 2018 年末增加 3,841,826.05 万元，增幅为 50.37%，2020 年末预收款项及合同负债较 2019 年末增加 1,995,082.35 万元，增幅为 17.39%，2021 年 9 月末预收款项及合同负债较

2020 年末增加 1,080,722.14 万元，增幅为 8.03%。报告期内，发行人预收款项及合同负债呈上升趋势，主要系近年来发行人房地产项目推盘节奏加快，预收款项快速增长所致。

预收款项和合同负债余额的波动和公司各个房地产项目销售进度相关，预收款项和合同负债余额逐年增长和公司预售收入逐年增长趋势一致。

近三年及一期末，发行人预收款项及合同负债构成情况如下：

表5-58. 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末公司预收款项及合同负债情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商品房预售款	14,488,863.86	13,414,611.57	11,415,392.03	7,596,358.15
其他	56,336.22	48,696.98	54,003.54	31,211.38
租金	-	1,169.38	-	-
合计	14,545,200.07	13,464,477.93	11,469,395.58	7,627,569.53

截至2020年末，公司商品房预售款分项目明细如下：

表5-59. 发行人截至 2020 年末商品房预售款明细

单位：万元

项目名称	金额
武汉·金科城	769,274.84
杭州·金科泰都	530,815.29
洛阳·金科绿都天宸	316,975.54
西安·博翠天宸	308,025.73
杭州·钱塘博翠	299,065.04
苏州·浅棠平江	296,402.11
济南·金科世界城	259,356.43
苏州·四季春晓	232,250.13
宿迁·都会之光花园	207,276.66
天津·集美雍阳	204,529.75
杭州·博翠府	198,394.08
合肥·天宸花园	195,607.54
绍兴·金科杭越府	186,577.79
山西·博翠天宸	177,211.60
天津·金科博翠湾	176,638.82
天津·观澜	174,657.60
广州·金科博翠明珠	171,493.82
宁波·玖樾里	171,490.00
重庆北碚·集美嘉悦 M01	168,572.77
宜兴·金科洺里	161,595.34
昆明·集美玉溪星辰、天玺	142,394.62

项目名称	金额
沈阳·集美天城	141,658.68
南阳·金科集美晴洲	131,532.73
温州·集美华庭	128,772.09
广州·金科集美岭秀	124,597.34
张家港·锦鲤花园	118,250.76
淄博·金科集美嘉亿	116,428.58
泰安·桃花源	107,532.05
南宁·金科观天下	107,443.43
重庆·金科时代中心	106,078.48
佛山·金科博翠天下	105,634.03
许昌·鹿鸣帝景项目	105,408.90
南京·博翠花园	103,474.19
重庆荣昌·礼悦东方	101,173.31
天津·金科天湖（南苑）	98,781.77
南京·金科观天下山庄	97,007.51
咸阳·金科世界城	94,679.68
宜宾·集美天宸	89,399.30
无锡·财富商业广场	87,476.46
无锡·蠡湖一号三期	84,904.56
许昌·芙蓉天宸	84,800.18
云阳·集美江悦一期	83,460.73
济南·东方博翠	81,477.68
聊城·金科集美壹品	78,674.29
佛山·金科美湾花园	77,294.06
重庆·棠悦府	76,925.18
重庆·西永天宸一期	74,796.32
长寿·金科世界城	71,176.38
南昌·金科集美九龙湖	69,960.53
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	68,175.87
石家庄·金科集美郡	68,113.70
佛山·金科天辰湾公馆	67,458.01
岳阳·集美东方	67,294.56
重庆铜梁·博翠云邸	64,370.39
重庆·金科美辰	61,398.15
济南·集美天悦	60,916.23
烟台·博翠山	60,895.71
聊城·翰林天悦	60,621.95
重庆开县·集美江畔 A 区	60,224.26
重庆·琅樾江山	59,933.48
淄博·金科集美天辰	59,768.70
云南·金科集美天樾	58,743.60
重庆铜梁·集美东方一期	58,697.00
内江·金科翡翠公园	58,615.27

项目名称	金额
金科·中原	57,952.65
贵港·博园府	57,222.67
重庆·博翠山麓	56,329.66
重庆开县·雍景台	55,749.74
永州·桃李郡	54,520.91
贵州仁怀·礼悦东方（B 地块）	53,632.82
佛山·山宜水富花园	53,059.89
玉溪·桃李郡	52,938.02
温州·耀江湾	51,636.39
金科·礼悦东方（A 地块）	51,061.12
广安·金科集美天宸	50,925.66
金科·博翠东方	50,688.08
咸阳·金科集美嘉悦	50,116.87
郴州·金科郡	49,040.04
玉林·金科集美天樾	47,510.52
九江·金科美的华府	47,306.13
南阳·桃李郡	46,968.93
昆明·集美玉溪星台	46,747.40
重庆·南川金科世界城	45,789.78
重庆·天壹府	45,013.81
南京·山和宸园	43,508.45
天津·集美天城	43,357.28
景德镇·金科华地紫园	42,592.92
平湖·海樾风华	42,037.57
贵阳·中泰天境	41,758.43
湖南·金科集美郡	41,560.08
南宁·天籁城	41,118.31
射洪·集美嘉悦	40,985.64
资阳·集美天悦	40,971.84
益阳·金科集美东方	40,209.06
枣阳·金科观天下	40,080.10
昆明·集美玉溪天宸	39,815.84
南昌·金科集美阳光	39,395.83
重庆垫江·集美牡丹湖	39,253.65
内江·集美星辰	39,016.97
重庆铜梁·集美东方二期	38,943.98
泰兴·金科集美雅苑	38,495.74
商丘·金科天湖湾项目	38,446.95
金科贝蒙·湖山壹号	38,380.41
遂宁·集美嘉悦	38,148.04
南充·金科集美天悦	38,074.58
长沙·金科美苑	37,286.96
普洱·珑樾府	36,109.26

项目名称	金额
日照•金科集美景致	36,097.33
合肥•四季春晓	35,789.62
株洲•集美雅郡	35,441.67
乐至金科•集美东方	35,096.89
柳州•金科集美天悦	34,879.30
遵义•金科集美东方（一期）	34,438.02
泸州•金南天宸	33,950.48
荥阳•金科集美公馆	33,190.55
重庆涪陵•金科博翠府项目	32,679.61
瑞金•金科高速集美天宸	31,972.41
达州•集美天宸	31,515.47
镇江•金科祥生悦园	30,815.31
南宁•金科博翠天宸	29,988.11
成都•金科博翠山	29,631.95
重庆•金科朗廷雅筑	29,088.58
涪陵•长江星辰	28,782.49
山东青州金科集美嘉悦	28,763.98
遵义•金科集美翰林府	28,209.53
重庆万州•金科观澜-2	28,192.06
重庆大足•集美天宸	28,122.66
贵阳•东方天悦（一期）	27,978.11
重庆开县•金科中梁江山印	27,908.52
济南•澜山公馆	27,806.38
桂林•集美东方一期	27,803.04
玉溪•玉合公馆	27,443.30
丰泰里	27,406.97
遵义•金科汇川城	27,308.46
阜阳•一方城	27,116.02
星辰海	27,098.09
青岛•金科平澜府	25,923.14
重庆•金科南山瞰山云	25,335.25
重庆•金科城	24,985.75
盐城•集美望湖公馆-A	24,877.60
广安•金科集美天宸三期	24,264.74
泸州•金科博翠湾	23,796.62
荣昌•美丽苑	23,753.85
天津•渠阳府	23,193.05
重庆綦江•御景江湾	23,049.53
金科•集美书院	22,323.48
云阳•集美江悦二期	21,610.61
阜阳•集美阳光	21,273.08
枣庄•金科恒信集美天宸	21,101.03
遵义•金科集美东方（二期）	20,930.12

项目名称	金额
郾都·集美天宸	20,908.82
南充·集美嘉悦	20,626.86
雅安·金科集美江宸	19,566.90
平湖·嘉悦名都	19,550.19
合肥·都荟大观	19,324.20
沈阳·星空之城	19,105.71
其他汇总	1,108,205.58
合计	13,414,611.57

④其他应付款

2018-2020年末及2021年9月末，公司其他应付款分别为1,341,215.67万元、1,743,151.94万元、2,611,940.37万元和3,245,261.70万元，占负债总额比例分别为6.95%、6.47%、8.49%和10.27%，其中应付股利分别为3,172.49万元、471.68万元、6,124.86万元和32,203.13万元。发行人其他应付款主要由项目合作款、保证金、应付股权转让款、拆借款、应付暂收款、代收代缴客户款、土地增值税清算准备金等构成。

2019年末，发行人其他应付款较2018年末增加401,936.30万元，增幅为29.97%，主要原因是应付暂收款增加较多。2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加868,788.43万元，增幅为49.84%，主要原因系项目合作款、保证金和应付暂收款增加较多。2021年9月末，发行人其他应付款较2020年末增加633,321.33万元，增幅为24.25%，主要系项目保证金、应付股权转让款和应付暂收款增加较多。

近三年及一期末，公司其他应付款（不含应付股利和应付利息）构成情况如下：

表5-60. 近三年及一期末公司其他应付款（不含应付利息和应付股利）构成情况

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合资合作款 [注1]	453,474.35	14.11	574,849.15	22.06	386,033.64	22.15	461,279.49	36.55
保证金	548,263.86	17.06	268,687.25	10.31	311,955.82	17.90	135,893.30	10.77

应付股权转让款	39,884.98	1.24	34,726.76	1.33	49,743.15	2.85	40,384.33	3.20
拆借款	-	-	-	-	15,512.42	0.89	15,000.00	1.19
应付暂收款	1,443,517.69	44.93	919,549.82	35.29	524,153.35	30.08	278,010.01	22.03
代收代缴客户款	46,298.16	1.44	50,735.68	1.95	59,281.00	3.40	95,464.72	7.56
土地增值税清算准备金	377,294.75	11.74	373,656.80	14.34	218,829.93	12.56	83,128.71	6.59
其他	304,324.78	9.47	383,610.04	14.72	177,170.96	10.17	152,976.21	12.12
合计	3,213,058.57	100.00	2,605,815.51	100.00	1,742,680.26	100.00	1,262,136.77	100.00

注1：系合资合作的控股子公司收到少数股东的项目运营往来款。

⑤一年内到期的非流动负债

2018-2020年末及2021年9月末，公司一年内到期的其他非流动负债分别为2,444,331.52万元、2,970,947.87万元、2,319,117.39万元和1,665,074.50万元，占负债总额比例分别为12.67%、11.03%、7.54%和5.27%。

2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较2018年末增加526,616.35万元，增幅为21.54%，主要是因为一年内到期的长期借款增加。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较2019年末减少651,830.48万元，降幅为21.94%；2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末减少654,042.89万元，降幅为28.20%，主要系一年内到期的长期借款减少所致，公司一年内到期的非流动负债波动主要系公司不同期限借款错配所致，整体较为稳定。

近三年及一期末一年内到期的非流动负债情况如下：

表5-61. 近三年及一期末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的长期借款	1,274,730.39	1,667,710.08	2,378,959.72	1,998,998.20
一年内到期的应付债券	310,566.51	550,301.36	465,282.42	433,636.31
其他	79,777.59	101,105.95	126,705.74	11,697.02
合计	1,665,074.50	2,319,117.39	2,970,947.87	2,444,331.52

(2) 非流动负债

2018-2020年末及2021年9月末，发行人非流动负债构成如下：

表5-62. 发行人2018-2020年末及2021年9月末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,461,601.05	77.80	5,273,458.01	77.89	5,238,195.13	76.48	4,737,012.87	85.65
应付债券	1,250,058.55	17.81	1,182,712.12	17.47	1,353,495.80	19.76	640,046.09	11.57
租赁负债	17,439.10	0.25	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	58,034.39	0.86	119,234.22	1.74	74,619.40	1.35
递延收益	28,171.71	0.40	27,552.22	0.41	46,893.69	0.68	31,781.95	0.57
递延所得税负债	262,360.50	3.74	228,962.43	3.38	91,027.34	1.33	46,717.94	0.84
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	477.40	0.01
合计	7,019,630.91	100.00	6,770,719.18	100.00	6,848,846.19	100.00	5,530,655.65	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 5,530,655.65 万元、6,848,846.19 万元、6,770,719.18 万元和 7,019,630.91 万元，占总负债比例分别为 28.67%、25.42%、22.01% 和 22.22%，规模整体均呈上升趋势，主要系发行人近年来建设规模逐渐扩大，资金需求增长，融资规模也相应增加。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债主要以长期借款和应付债券为主，以上项目合计占发行人非流动负债比例分别为 97.22%、96.25%、95.35% 和 95.61%。

①长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款分别为 4,737,012.87 万元、5,238,195.13 万元、5,273,458.01 万元和 5,461,601.05 万元，占负债总额比例分别为 24.55%、19.44%、17.14% 和 17.29%。

2019 年末长期借款较 2018 年末增加 501,182.26 万元，增幅为 10.58%；2020 年末长期借款较 2019 年末增加 35,262.88 万元，增幅为 0.67%，均主要系发行人经营规模增加导致融资增加所致；2021 年 9 月末长期借款较 2020 年末增加 188,143.04 万元，增幅为 3.57%。

表 5-63. 近三年及一期末公司长期借款担保结构

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	341,357.32	210,000.00	-	-
抵押借款	357,973.75	579,211.30	182,710.08	74,880.00
质押借款	23,675.00	230,400.00	140,000.00	416,500.00
保证借款	562,871.00	226,070.00	270,857.00	203,727.90
抵押及保证借款	3,182,808.24	2,405,072.19	2,826,253.74	3,075,994.96
质押及保证借款	414,225.00	137,750.00	137,990.00	231,882.00
抵押及质押借款	197,441.74	369,958.47	151,129.32	165,395.00
抵押、质押及保证借款	381,249.00	1,114,996.05	1,529,255.00	568,633.00
合计	5,461,601.05	5,273,458.01	5,238,195.13	4,737,012.87

②应付债券

2018-2020年末及2021年9月末，公司应付债券余额分别为640,046.09万元、1,353,495.80万元、1,182,712.12万元和1,250,058.55万元，占负债总额的比例分别为3.32%、5.02%、3.84%和3.96%。

2019年末公司应付债券较2018年末增加713,449.71万元，增幅为111.47%，主要系2019年新发行公司债券所致。2020年末公司应付债券较2019年末减少170,783.68万元，减幅为12.62%，主要系部分应付债券转入一年内到期的非流动负债科目或兑付所致。2021年9月末公司应付债券较2020年末增加67,346.43万元，增幅为5.69%。公司已发行债券及债务融资工具明细见第三节“五、直接融资情况”。

③长期应付款

2018-2020年末及2021年9月末，公司长期应付款分别为74,619.40万元、119,234.22万元、58,034.39万元和0.00万元，占负债总额的比例分别为0.39%、0.44%、0.19%和0.00%。2019年末公司长期应付款较2018年增加44,614.82万元，增幅为59.79%，主要系应付融资租赁款增加所致；2020年末公司长期应付款较2019年末减少61,199.83万元，减幅为51.33%，主要系应付融资租赁款减少所致。2021年9月末公司长期应付款为0.00万元，主要系公司应付融资租赁款已结清所致。公司长期应付款明细如下表所示：

表5-64. 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末长期应付款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付融资租赁款	-	58,034.39	119,234.22	74,619.40
合计	-	58,034.39	119,234.22	74,619.40

（三）所有者权益结构分析

2018-2020年末及2021年9月末，发行人所有者权益构成情况如下：

表5-65. 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	533,971.58	6.80	533,971.58	7.27	533,971.58	10.24	533,971.58	14.14
其他权益工具	414,838.00	5.29	214,177.00	2.91	80,000.00	1.53	170,000.00	4.50
资本公积	653,885.15	8.33	725,909.21	9.88	450,715.26	8.64	409,992.68	10.86
减：库存股	19,237.46	0.25	2,452.01	0.03	12,115.91	0.23	13,753.82	0.36
其他综合收益	266,566.04	3.40	246,645.63	3.36	239,238.78	4.59	141,070.57	3.74
盈余公积	192,265.15	2.45	192,265.15	2.62	146,390.08	2.81	93,668.86	2.48
未分配利润	1,968,457.49	25.08	1,781,689.07	24.24	1,298,508.42	24.90	983,126.66	26.03
归属于母公司 所有者权益合计	4,010,745.94	51.10	3,692,205.64	50.24	2,736,708.21	52.48	2,318,076.54	61.38
少数股东权益	3,837,381.63	48.90	3,657,627.78	49.76	2,478,407.95	47.52	1,458,583.75	38.62
所有者权益	7,848,127.58	100.00	7,349,833.42	100.00	5,215,116.16	100.00	3,776,660.29	100.00

①股本

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人股本均为 533,971.58 万元，占所有者权益的比例分别为 14.14%、10.24%、7.27% 和 6.80%，公司股本未发生变化。

②其他权益工具

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他权益工具分别为 170,000.00 万元、80,000.00 万元、214,177.00 万元和 414,838.00 万元，占所有者权益的比例分别为 4.50%、1.53%、2.91% 和 5.29%，为发行人发行的永续债。

截至 2019 年末，发行人其他权益工具较 2018 年末下降了 90,000.00 万元，降幅为 52.94%，主要系发行人偿还中信建投证券股份有限公司发放的无固定期限贷款 17 亿元，取得湖北省资产管理有限公司发放的无固定期限贷款 8 亿元。截至 2020 年末，发行人其他权益工具较 2019 年末增加了 134,177.00 万元，增幅

为 167.72%，主要系发行人新增百瑞信托有限责任公司发放的投资资金。截至 2021 年 9 月末，发行人其他权益工具较 2020 年末增加了 200,661.00 万元，增幅为 93.69%，主要系发行人新增百瑞信托有限责任公司发放的投资资金。

③资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资本公积分别为 409,992.68 万元、450,715.26 万元、725,909.21 万元和 653,885.15 万元，占所有者权益的比例分别为 10.86%、8.64%、9.88%和 8.33%。

2019 年末，公司资本公积较 2018 年末增加 40,722.58 万元，增幅为 9.93%，主要系收购或处置子公司少数股东权益所致。2020 年末资本公积较 2019 年末增加 275,193.95 万元，增幅为 61.06%，主要系公司与少数股东权益性交易增加股本溢价。2021 年 9 月末资本公积较 2020 年末减少 72,024.06 万元，降幅为 9.92%。

④其他综合收益

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他综合收益分别为 141,070.57 万元、239,238.78 万元、246,645.63 万元和 266,566.04 万元，占所有者权益的比例分别为 3.74%、4.59%、3.36%和 3.40%。发行人其他综合收益主要为存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额。

⑤未分配利润

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 983,126.66 万元、1,298,508.42 万元、1,781,689.07 万元和 1,968,457.49 万元，占所有者权益的比例分别为 26.03%、24.90%、24.24%和 25.08%。近年来，发行人经营情况较好，未分配利润规模呈上升趋势。

⑥少数股东权益

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人少数股东权益分别为 1,458,583.75 万元、2,478,407.95 万元、3,657,627.78 万元和 3,837,381.63 万元，占所有者权益比例分别为 38.62%、47.52%、49.76%和 48.90%。

截至 2019 年末，发行人少数股东权益较 2018 年末增加 1,019,824.20 万元，增幅为 69.92%；截至 2020 年末，发行人少数股东权益较 2019 年末增加 1,179,219.83 万元，增幅为 47.58%；截至 2021 年 9 月末，发行人少数股东权益较 2020 年末增加 179,753.85 万元，增幅为 4.91%。由于发行人近年来经营规模、土地投资规模均逐年增长，且伴随着 2018 年以来合作项目增加、其他控股子公司少数股东投入亦快速增长，加之 2020 年控股子公司金科服务在港上市，加之合作项目数量增加、非全资控股子公司少数股东投入，故报告期内发行人少数股东权益呈逐年增加趋势。

（四）利润表主要项目分析表

表5-66. 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	6,368,336.33	8,770,441.00	6,777,337.45	4,123,367.64
营业成本	5,124,974.28	6,739,020.92	4,823,005.97	2,945,256.91
税金及附加	109,612.31	299,319.21	270,682.68	140,714.79
销售费用	219,728.10	346,179.33	421,450.99	256,181.25
管理费用	256,928.48	301,478.65	268,945.37	233,952.48
研发费用	6,077.61	9,215.74	4,105.25	340.48
财务费用	48,314.81	48,114.98	62,871.76	4,965.76
加：其他收益	21,097.01	40,322.75	15,371.25	7,348.94
投资收益	79,220.02	162,031.81	18,569.60	-18,623.38
公允价值变动收益	58,622.10	46,430.00	9,587.33	6,643.03
信用减值损失	1,389.08	-8,324.45	-9,644.99	-
资产减值损失	377.28	-41,031.18	-98,148.08	-3,513.55
资产处置收益	-60.69	-3,444.90	151.07	46.03
营业利润	763,345.54	1,223,096.20	862,161.60	533,857.06
营业外收入	18,754.61	14,243.69	9,629.95	8,658.30
营业外支出	9,690.58	19,440.73	38,285.70	21,504.54
利润总额	772,409.58	1,217,899.16	833,505.85	521,010.82
净利润	607,526.44	970,435.99	635,699.79	402,050.40
其他综合收益的税后净额	20,099.88	8,918.27	106,056.89	85,046.86
综合收益总额	627,626.33	979,354.25	741,756.68	487,097.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	472,683.33	710,408.46	665,750.83	467,980.84
归属于少数股东的综合收益总额	154,943.00	268,945.79	76,005.85	19,116.42

1、营业收入和毛利率分析

表5-67. 发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	6,280,494.35	98.62	8,682,242.47	98.99	6,672,663.85	98.46	4,049,993.21	98.22
-房地产开发	5,798,971.82	91.06	8,237,640.30	93.93	6,310,961.03	93.12	3,800,621.70	92.17
-物业管理	400,837.70	6.29	294,434.41	3.36	230,984.94	3.41	173,400.62	4.21
-酒店经营	21,856.66	0.34	22,295.86	0.25	26,147.76	0.39	26,673.77	0.65
-风能投资开发	28,036.78	0.44	139,311.00	1.59	41,450.20	0.61	18,754.43	0.45
-其他	1,282,482.67	20.14	1,076,458.14	12.27	645,010.47	9.52	274,385.87	6.65
分部间抵消	-1,251,691.28	-19.65	-1,087,897.24	-12.40	-581,890.55	-8.59	-243,843.18	-5.91
其他业务收入	87,841.98	1.38	88,198.53	1.01	104,673.60	1.54	73,374.43	1.78
营业收入合计	6,368,336.33	100.00	8,770,441.00	100.00	6,777,337.45	100.00	4,123,367.64	100.00

表5-68. 发行人近三年及一期营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务毛利	1,209,882.82	19.26	2,019,841.03	23.26	1,941,178.92	29.09	1,163,863.84	28.74
-房地产开发	1,018,442.63	17.56	1,887,858.84	22.92	1,837,521.38	29.12	1,085,421.90	28.56
-物业管理	110,090.39	27.47	94,994.98	32.26	59,662.94	25.83	32,527.06	18.76
-酒店经营	15,448.28	70.68	15,444.18	69.27	17,748.82	67.88	17,474.09	65.51
-风能投资开发	14,271.21	50.90	33,758.87	24.23	21,557.57	52.01	9,316.44	49.68
-其他	223,015.16	17.39	81,819.65	7.60	58,888.56	9.13	16,445.22	5.99
分部间抵消	-171,384.85	13.69	-94,035.49	8.64	-54,200.35	9.31	2,679.13	-1.10
其他业务毛利	33,479.22	38.11	11,579.05	13.13	13,152.56	12.57	14,246.89	19.42
合计	1,243,362.04	19.52	2,031,420.08	23.16	1,954,331.48	28.84	1,178,110.73	28.57

最近三年及一期，公司营业收入分别为 4,123,367.64 万元、6,777,337.45 万元、8,770,441.00 万元和 6,368,336.33 万元；毛利润分别为 1,178,110.73 万元、1,954,331.48 万元、2,031,420.08 万元和 1,243,362.04 万元，营业收入及毛利润增长速度较快；2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司毛利率分别为 28.57%、28.84%、23.16% 和 19.52%，2020 年及 2021 年 1-9 月毛利率有所下降主要系疫情影响，叠加受行业政策调控影响所致。

2、期间费用分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表5-69. 近三年及一期公司期间费用情况表

单位：万元

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	219,728.10	3.45%	346,179.33	3.95%	421,450.99	6.22%	256,181.25	6.21%
管理费用	256,928.48	4.03%	301,478.65	3.44%	268,945.37	3.97%	233,952.48	5.67%
研发费用	6,077.61	0.10%	9,215.74	0.11%	4,105.25	0.06%	340.48	0.01%
财务费用	48,314.81	0.76%	48,114.98	0.55%	62,871.76	0.93%	4,965.76	0.12%
合计	531,049.00	8.34%	704,988.70	8.04%	757,373.37	11.18%	495,439.96	12.02%

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，期间费用总额分别为 495,439.96 万元、757,373.37 万元、704,988.70 万元和 531,049.00 万元，占营业收入比重为 12.02%、11.18%、8.04%和 8.34%。最近三年及一期，发行人期间费用占营业收入的比例较为平稳。

公司销售费用主要包括广告宣传费、职工薪酬等。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司销售费用分别为 256,181.25 万元、421,450.99、346,179.33 万元和 219,728.10 万元，占营业收入的比例分别为 6.21%、6.22%、3.95%和 3.45%，2020 年公司销售费用占营业收入的比例下降主要系公司控制费用所致。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公行政费用、税金、折旧及摊销、股权激励费用等。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，管理费用分别为 233,952.48 万元、268,945.37 万元、301,478.65 万元和 256,928.48 万元，占营业收入的比例分别为 5.67%、3.97%、3.44%和 4.03%，近三年规模总体呈现上升趋势，主要系在建项目规模增加所致，其中 2019 年和 2020 年管理费用占营业收入的比例下降，主要系当期结转的营业收入大幅增加所致，2021 年 9 月末管理费用占营业收入的比例有所增加，主要系当期结转的营业收入增幅放缓所致。

公司财务费用主要为费用化的利息支出及利息收入，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，财务费用分别为 4,965.76 万元、62,871.76 万元和 48,114.98 万元和 48,314.81 万元，占营业收入的比例分别为 0.12 %、0.93%、0.55%和 0.76%。公司的财务费用占比较低。

2019 年发行人财务费用有所上升主要原因是 2019 年费用化利息支出及其他财务费用大幅增加，同时利息收入有所下降所致。2019 年发行人利息收入为

41,314.83 万元，其中银行存款利息收入为 18,362.15 万元，按协议约定向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入 22,478.80 万元，向其他外部单位收取的资金利息收入 473.87 万元，合计 41,314.83 万元。

近三年及一期发行人财务费用明细表如下所示：

表5-70. 近三年及一期公司财务费用明细表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
利息支出	81,973.30	92,984.74	96,577.28	54,324.93
减：利息收入	45,696.48	59,136.63	41,314.83	53,749.60
其他	12,037.99	10,108.44	7,609.31	4,390.43
汇兑损失	-	4,158.42	-	-
合计	48,314.81	48,114.98	62,871.76	4,965.76

公司研发费用原计入管理费用，发行人根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，因此将研发费用从管理费用拆分出来，研发费用主要为设计院研发相关费用。

3、资产减值损失及信用减值损失

2018-2020年及2021年1-9月，发行人资产减值损失分别为-3,513.55万元、-98,148.08万元、-41,031.18万元和377.28万元。近三年发行人资产减值损失情况如下：

表5-71. 发行人近三年资产减值情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
坏账损失	-	-	-3,566.88
存货减值损失	-41,031.18	-98,148.08	53.34
合计	-41,031.18	-98,148.08	-3,513.55

2018年度，发行人坏账损失为3,566.88万元，较上年有所下降，存货减值损失为-53.34万元，规模较小。

2019年度，发行人资产减值损失为存货减值损失98,148.08万元，主要系发行人房地产项目的存货跌价。因报表调整原因，2019年度发行人计提的坏账损失9,644.99万元计入信用减值损失科目，故发行人2019年的资产减值损失中不含坏账损失。

4、公允价值变动收益及投资收益

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益及投资收益情况如下：

表5-72. 发行人近三年及一期公允价值变动收益及投资收益情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公允价值变动收益	58,622.10	46,430.00	9,587.33	6,643.03
投资收益	79,220.02	162,031.81	18,569.60	-18,623.38

公允价值变动收益主要系发行人投资性房地产公允价值变动所致，投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益构成。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司公允价值变动收益波动较大，主要系公司自持的投资性房地产，根据市场变化，公允价值有所波动所致。

5、营业外收入

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业外收入为 8,658.30 万元、9,629.95 万元、14,243.69 万元和 18,754.61 万元。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人营业外收入明细如下：

表5-73. 发行人近三年及一期营业外收入情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
罚款及违约金收入	5,455.94	10,851.51	7,930.34	5,921.67
废旧物资处理收入	128.61	86.64	52.95	35.10
其他	13,170.06	3,305.54	1,646.66	2,701.53
合计	18,754.61	14,243.69	9,629.95	8,658.30

发行人营业外收入主要由罚款及违约金收入构成，包括发行人对供应商未按合同条款履约的罚款收入、发行人内部员工考核惩罚收入及客户退房违约金等。

6、营业外支出

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 21,504.54 万元、38,285.70 万元、19,440.73 万元和 9,690.58 万元，主要为对外捐赠、滞纳金及罚款支出等。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业外支出明细如下：

表5-74. 发行人近三年及一期营业外支出明细

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
非流动资产毁损报废损失	64.51	-	54.68	99.49
对外捐赠	743.80	8,277.88	24,584.77	12,887.98
赔偿支出	-	2,290.05	6,384.16	2,472.19
滞纳金及罚款支出	1,971.29	6,045.71	5,654.06	3,118.72
其他	6,910.98	2,827.09	1,608.03	2,926.15
合计	9,690.58	19,440.73	38,285.70	21,504.54

近三年及一期，发行人赔偿支出分别为 2,472.19 万元、6,384.16 万元、2,290.05 万元和 0 万元，主要为赔偿给业主的违约金，不涉及重大违法违规行为，亦未发生生产安全事件。

近三年及一期，发行人滞纳金及罚款支出分别为 3,118.72 万元、5,654.06 万元、6,045.71 万元和 1,971.29 万元，其中未有涉及金额在 3,000 万元以上项目。

7、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 7,348.94 万元、15,371.25 万元、40,322.75 万元和 21,097.01 万元。2018-2019 年主要为配套费专项财政补贴以及财政补贴款，2020 年主要为财政补贴款和产业扶持发展资金。2021 年 1-9 月主要为财政补贴款。近三年及一期计入其他收益明细如下：

表5-75. 发行人近三年及一期末其他收益明细

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
配套费专项财政补贴	-	1,761.16	5,160.31	2,623.35
财政补贴款	17,254.30	12,267.55	9,717.97	4,016.51
产业扶持发展资金	-	24,530.31	-	-
工业地产物业发展资金	-	-	-	-
其他	3,842.71	1,763.72	492.97	709.08
合计	21,097.01	40,322.75	15,371.25	7,348.94

（五）公司现金流量表主要项目分析

1、经营活动现金流量分析

表5-76. 发行人近三年及一期经营活动现金流情况

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	7,784,148.74	12,798,005.36	11,282,606.62	8,510,249.07
收到的税费返还	1,542.75	1,843.17	1,500.58	453.01
收到其他与经营活动有关的现金	3,025,142.01	5,660,737.11	4,298,906.74	3,580,268.72
经营活动现金流入小计	10,810,833.50	18,460,585.63	15,583,013.94	12,090,970.79
购买商品、接受劳务支付的现金	5,324,455.29	8,973,760.40	8,894,937.61	6,706,264.63
支付给职工以及为职工支付的现金	520,505.28	628,563.06	562,474.47	400,932.13
支付的各项税费	488,966.32	771,637.41	798,311.09	707,462.18
支付其他与经营活动有关的现金	3,733,845.22	6,635,834.03	5,103,417.25	4,143,400.91
经营活动现金流出小计	10,067,772.12	17,009,794.91	15,359,140.42	11,958,059.85
经营活动产生的现金流量净额	743,061.38	1,450,790.72	223,873.52	132,910.95

房地产企业因其自身的行业特点，需要投入大量的资金用于购置土地和工程施工，且从项目开发到最终实现销售的周期较长，对资金的需求较大。

2018-2020年及2021年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为132,910.95万元、223,873.52万元、1,450,790.72万元和743,061.38万元。发行人主营房地产开发销售业务，开发周期较长，因此现金流存在一定的错配。2019年，发行人经营活动现金流量净额为223,873.52万元，较2018年同期增加90,962.57万元，增幅68.44%，主要系发行人销售情况较好，销售商品、提供劳务收到的现金较多所致。2020年，发行人经营活动现金流量净额为1,450,790.72万元，较2019年同期增加1,226,917.20万元，增幅548.04%，主要系本期销售回款大幅增加所致。

表5-77. 发行人2018-2020年收到其他与经营活动有关的现金流明细

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
联营、合营企业往来款项	2,663,753.95	2,018,613.88	1,673,657.09
合作方经营往来款	1,093,376.94	983,586.14	902,138.63
单位资金往来	773,014.23	625,149.21	507,294.83
保证金	677,622.08	371,749.67	202,229.71
代收代缴款项	90,004.78	157,246.55	173,618.73
项目合作款	240,450.00	52,673.22	27,987.69
利息收入	47,488.76	35,084.83	22,394.89
财政补贴款	15,630.68	28,611.38	26,627.41
拆迁安置补偿款	-	-	-
其他	59,395.69	26,191.87	44,319.73
合计	5,660,737.11	4,298,906.74	3,580,268.72

表5-78. 发行人2018-2020年支付其他与经营活动有关的现金明细情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

合作方经营往来款	1,766,965.44	1,762,395.91	870,372.97
单位资金往来	1,173,110.10	504,585.50	537,531.81
代收代缴款项	134,152.47	168,382.60	199,740.91
保证金	804,879.59	523,796.38	400,379.91
付现费用	378,339.11	193,874.44	179,876.19
联营、合营企业往来款项	2,267,297.40	1,881,632.85	1,850,235.34
项目合作款	23,000.00	10,596.51	48,342.95
其他	88,089.93	58,153.06	56,920.83
合计	6,635,834.03	5,103,417.25	4,143,400.91

2、投资活动现金流量分析

表5-79. 发行人近三年及一期投资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	60,034.71	95,744.92	31,711.83	32,503.33
取得投资收益收到的现金	930.99	18,613.80	109.60	5,371.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	762.56	556.88	76.63	112.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	106,564.60	5,040.66	-	127,220.12
收到其他与投资活动有关的现金	50,751.14	8.97	1.04	16,009.33
投资活动现金流入小计	219,044.00	119,965.23	31,899.10	181,216.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,397.05	34,544.53	93,174.83	27,715.49
投资支付的现金	242,618.11	1,006,748.79	510,913.05	402,569.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	174,119.87	442,689.87	92,170.72	203,511.59
支付其他与投资活动有关的现金	21,246.70	346,777.37	534,524.25	347,535.51
投资活动现金流出小计	447,381.73	1,830,760.56	1,230,782.86	981,332.14
投资活动产生的现金流量净额	-228,337.73	-1,710,795.33	-1,198,883.76	-800,115.35

公司投资活动现金流入主要是收回投资收到的现金，现金流出主要是投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金。2018-2020年及2021年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-800,115.35万元、-1,198,883.76万元、-1,710,795.33万元和-228,337.73万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司投资活动现金流量流出金额较大所致。

2018-2020年及2021年1-9月，公司投资活动现金流量流出金额分别为981,332.14万元、1,230,782.86万元、1,830,760.56万元和447,381.73万元，投资活动现金流出金额较大，主要为购建固定资产、对参股公司投资、取得子公司等所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

表5-80. 发行人近三年及一期筹资活动现金流情况

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	282,722.65	1,633,606.64	895,581.61	937,010.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	282,722.65	1,633,606.64	895,581.61	937,010.20
取得借款收到的现金	4,610,288.52	8,217,669.34	7,003,286.08	5,764,122.45
收到其他与筹资活动有关的现金	251,966.21	157,112.57	86,535.90	700.00
筹资活动现金流入小计	5,144,977.39	10,008,388.55	7,985,403.60	6,701,832.65
偿还债务支付的现金	5,806,062.52	7,593,064.42	5,221,790.39	4,188,828.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	891,209.19	1,104,568.26	987,250.25	699,065.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56,644.12	21,346.40	42,740.55	32,685.01
支付其他与筹资活动有关的现金	266,482.02	264,562.00	261,003.83	16,463.81
筹资活动现金流出小计	6,963,753.73	8,962,194.68	6,470,044.48	4,904,358.24
筹资活动产生的现金流量净额	-1,818,776.34	1,046,193.86	1,515,359.12	1,797,474.41

公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金；现金流出主要为偿还债务支付的现金。2018-2020年及2021年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为1,797,474.41万元、1,515,359.12万元、1,046,193.86万元和-1,818,776.34万元，主要是公司因项目建设需求，通过银行、信托公司等机构进行相关的借款、还款及利息偿付活动。2018-2020年，公司处于稳健发展期，业务规模的不断发展，开工项目的增多，土地成本、工程费用等对公司造成较大的资金压力，每年仍需通过借款等方式进行大量的外部融资，公司通过非公开发行股份、增加银行、信托公司等金融机构借款、发行债券及债务融资工具等，不断优化融资结构，为公司的良好发展提供有力的资金支持。但自2021年以来，公司所处行业政策和市场环境发生较大变化，公司融资环境趋紧，同时公司实行稳健的发展战略，主动压降债务规模，故2021年前三季度发行人筹资活动净现金流呈大幅净流出态势。

(六) 资产运营分析

1、盈利能力指标分析

近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：

表5-81. 发行人近三年及一期主要盈利指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售毛利率（%）	19.52	23.16	28.84	28.57
销售净利率（%）	9.54	11.06	9.38	9.75
净资产收益率（%）	7.99	15.45	14.14	13.37

注：销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

销售净利率=净利润/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

近三年及一期，发行人销售毛利率分别为 28.57%、28.84%、23.16% 和 19.52%，2020 年受疫情影响有所下降，2021 年 1-9 月受行业政策调控影响有所下降。

近三年及一期，发行人销售净利率分别为 9.75%、9.38%、11.06% 和 9.54%；发行人净资产收益率分别为 13.37%、14.14%、15.45% 和 7.99%，近三年整体呈上升趋势，发行人盈利能力有所提高，2021 年 1-9 月受行业政策调控影响有所下降。

2、经营效率分析

表5-82. 发行人近三年及一期主要运营效率指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
总资产周转率	0.16	0.25	0.25	0.21
应收账款周转率	20.88	34.54	35.09	26.79
存货周转率	0.21	0.30	0.26	0.22

注：总资产周转率=营业收入/平均总资产

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

存货周转率=营业成本/平均存货

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.21、0.25、0.25 和 0.16。发行人总资产中存货占比较大，该部分资产收入实现周期较长，因此发行人的总资产周转率较低，符合行业特点。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 26.79、35.09、34.54 和 20.88。发行人应收账款总额占资产比例较低，近三年及一期周转能力良好。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.22、0.26、0.30 和 0.21，处于较低水平。发行人存货主要系房产开发产品，开发周期较长，符合行业特点。

2018-2020 年，发行人应收账款周转率和存货周转率同行业上市公司可比情况如下：

企业名称	应收账款周转率			存货周转率		
	2020 年	2019 年	2018 年	2020 年	2019 年	2018 年
金科地产集团股份有限公司	34.54	35.09	26.79	0.30	0.26	0.22
江苏中南建设集团股份有限公司	8.34	7.08	5.05	0.37	0.40	0.26
阳光城集团股份有限公司	65.23	50.49	63.65	0.36	0.28	0.31
旭辉集团股份有限公司	28.59	35.97	64.22	0.37	0.37	0.43

发行人主要业务为房地产开发销售，一般房地产销售采取预售制，销售收入一般计入预收款项及合同负债，待项目交付后结转收入，因此应收账款主要为辅业的应收款项。2019 年应收账款周转率较 2018 年上升的原因主要是发行人规模扩大，2019 年营业收入增加较多所致。2020 年应收账款周转率较 2019 年相比变化不大。近三年，发行人存货周转率小幅上升，与可比公司趋势基本相符。

（七）偿债指标分析

表5-83. 近三年及一期发行人主要偿债指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.40	1.38	1.45	1.55
速动比率	0.38	0.41	0.38	0.38
资产负债率	80.10%	80.72%	83.78%	83.63%
剔除预收账款（合同负债）后资产负债率	43.22%	45.39%	48.12%	50.57%
EBITDA 利息保障倍数	-	1.50	1.20	1.19

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.55、1.45、1.38 和 1.40，速动比率分别为 0.38、0.38、0.41 和 0.38，报告期内总体保持稳定。发行人资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率处于较高水平，但由于公司所处房地产行业的行业特性，存货在公司资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。存货以房地产开发产品和开发成本为主，开发期限较长，符合行业特点。

从长期偿债能力指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末公司资产负债率分别为 83.63%、83.78%、80.72% 和 80.10%，资产负债率呈波动趋势。考虑发行人房地产销售的业务的特殊性形成了一些预收账款及合同负债，正常情况下，预收账款及合同负债未来将结转为收入，无需偿付。2018-2020 年末及 2021 年 9

月末，发行人剔除预收账款（合同负债）后资产负债率分别为 50.57%、48.12%、45.39%和 43.22%，处于正常水平。

六、发行人有息负债情况

报告期内，发行人有息负债结构如下：

表5-84. 报告期内发行人有息负债结构

单位：万元

分类	2018 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比
银行贷款	5,598,147.96	68.24%	6,342,372.12	64.22%
非标融资	1,129,102.51	13.76%	1,669,602.21	16.91%
债券类(含摊销)	1,476,682.40	18.00%	1,864,237.82	18.88%
合计	8,203,932.87	100.00%	9,876,212.14	100.00%
分类	2020 年末		2021 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
银行贷款	5,185,778.65	53.10%	4,652,004.16	53.11%
非标融资	2,791,814.07	28.59%	2,207,963.48	25.21%
债券类(含摊销)	1,788,783.83	18.32%	1,898,657.06	21.68%
合计	9,766,376.54	100.00%	8,758,624.70	100.00%

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务余额为 8,758,624.70 万元，具体结构如下：

表5-85. 截至 2021 年 9 月末发行人有息负债情况表

单位：万元

科目	余额	占比
短期借款（有息部分）	461,668.19	5.27%
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,585,296.91	18.10%
长期借款	5,461,601.05	62.36%
应付债券	1,250,058.55	14.27%
合计	8,758,624.70	100.00%

截至 2021 年 9 月末，金科股份其他权益工具为 414,838.00 万元，为发行人发行的永续债，计入所有者权益科目，此处有息负债中未包含永续债。

截至 2021 年 9 月末，发行人期限结构如下：

表5-86. 截至 2021 年 9 月末发行人有息债务期限结构（到期分布）情况

单位：万元

项目	1 年及 1 年以下	1-3 年（含）	3-5 年（含）	5 年以上	合计
短期借款	461,668.19	-	-	-	461,668.19

项目	1 年及 1 年以下	1-3 年（含）	3-5 年（含）	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	1,585,296.91	-	-	-	1,585,296.91
长期借款	-	4,653,265.05	589,986.00	218,350.00	5,461,601.05
应付债券	-	722,538.50	527,520.05	-	1,250,058.55
合计	2,046,965.10	5,375,803.55	1,117,506.05	218,350.00	8,758,624.70

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债担保结构如下：

表5-87. 截至 2021 年 9 月末发行人有息负债余额的担保结构

单位：万元

担保方式	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用	33,171.70	395,497.85	341,357.32	1,250,058.55	2,020,085.42
保证	79,986.25	50,839.00	562,871.00	-	693,696.25
质押	-	21,000.00	23,675.00	-	44,675.00
抵押	132,794.24	555,736.52	357,973.75	-	1,046,504.51
抵押+保证	179,236.00	271,652.53	3,182,808.24	-	3,633,696.77
质押+保证	900	20,000.00	414,225.00	-	435,125.00
抵押+质押	14,340.00	21,000.00	197,441.74	-	232,781.74
抵押+质押+保证	21,240.00	249,571.00	381,249.00	-	652,060.00
合计	461,668.19	1,585,296.91	5,461,601.05	1,250,058.55	8,758,624.70

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 8,758,624.70 万元，其中 2022 年到期的有息债务余额 2,046,965.10 万元，占比为 23.37%。发行人有息债务的兑付主要依赖于日常经营产生的收入及现金流、银行授信、账面货币资金、存货变现等，偿债资金安排具体如下：

1、发行人盈利情况

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 4,123,367.64 万元、6,777,337.45 万元、8,770,441.00 万元和 6,368,336.33 万元，净利润分别为 402,050.40 万元、635,699.79 万元、970,435.99 万元和 607,526.44 万元，营业收入及净利润均呈逐年增长态势，2021 年前三季度，发行人经营性业务利润与上年同期基本持平，发行人整体盈利能力较好。

2、发行人土地储备情况

截至 2021 年 9 月末，公司全口径房地产项目剩余可售面积超 7,000.00 万平方米，土地储备充足，按照 2021 年 9 月末签约均价 10,007 元/m² 估算，剩余可售

金额在 7,004.90 亿元以上，可满足未来 3 年左右的开发销售。一旦出现可能导致现金流不足的情况，公司将通过适度减少用地支出，缓解现金流压力，提高债务偿付能力。

3、发行人融资能力

公司资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行都保持长期合作关系。截至 2021 年 9 月末，公司在银行授信总金额为人民币 19,324,700.00 万元，已使用额度为 4,630,285.21 万元，尚未使用额度为 14,694,414.79 万元，剩余额度较大。发行人报告期内未发生过贷款违约事件，拥有优良的历史信用记录。公司亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极拓展创新融资工具。

4、发行人资产变现能力

截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额为 3,017,025.04 万元，而发行人一年内到期的有息债务规模为 2,046,965.10 万元，发行人账面货币资金足以覆盖一年内到期的有息债务。

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2021 年 9 月末，发行人存货余额为 25,055,677.58 万元，必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

七、关联方及关联交易

（一）关联交易定价原则、决策权限及决策程序

1、关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易。

2、关联交易决策权限及决策程序

发行人拟进行的关联交易由发行人职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对发行人及股东利益的影响程度做出详细说明。应

经发行人董事会或股东大会审议的关联交易事项，需先经发行人关联交易委员会审核通过。

发行人及控股子公司与关联自然人发生的单笔交易金额 30 万元以下的关联交易，与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易，由发行人总经理办公会审批。发行人及控股子公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以上的关联交易，应当提交发行人董事会审议。发行人不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。发行人及控股子公司与关联法人发生的关联交易总额（公司获赠现金资产除外）在 300 万元人民币以上，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的，应当提交发行人董事会审议。发行人及控股子公司与关联人发生的关联交易总额（公司获赠现金资产和提供担保除外）在 3,000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的，应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并在董事会审议通过后提交公司股东大会审议。与发行人日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或评估。

发行人为关联人提供担保，应强化关联担保风险的控制，应要求被担保人或第三方以其资产或以其他有效方式提供价值对等的反担保。发行人为持股的关联人担保，提供的担保额占被担保人总担保额比例不得超过公司在被担保人持股比例，并要求被担保人其他关联股东也按持股比例同时为被担保人担保。发行人为股东、实际控制人及其关联人提供担保的，必须经股东大会审议通过。

（二）关联方及关联交易

1、主要股东

截至 2021 年 9 月末，公司存在的关联方及关联方关系如下：

表5-88. 截至 2021 年 9 月末发行人主要股东情况

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	重庆市涪陵区新城区鹤风大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
广东弘敏企业管理咨询有限公司	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

2、控股子公司

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”。

3、董事、监事、高级管理人员

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之：“六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

4、其他关联方及关联关系

（1）发行人的合营和联营企业详见第五节“五、管理层讨论与分析”，除已披露的联营、合营企业外，截至 2020 年末发行人发生关联方交易、或前期与发行人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：

表5-89. 2020 年末发行人其他合营和联营企业清单

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	合营企业
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	合营企业
重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	联营企业
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	联营企业
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
重庆汇典三色教育信息咨询服务有限责任公司（以下简称汇典三色）	联营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	联营企业
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	联营企业
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	联营企业
重庆金字洋房地产开发有限公司（以下简称重庆金字洋）	联营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	联营企业
重庆金悦佳教育科技有限公司（以下简称金悦佳教育）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司（以下简称重庆金宸锦宇）	联营企业
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	联营企业
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	联营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	合营企业
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	合营企业
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
南阳中梁城通置业有限公司（以下简称南阳中梁城通）	联营企业
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	合营企业
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	联营企业
郑州悦韵房地产开发有限公司（以下简称郑州悦韵）	联营企业
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	联营企业
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	联营企业
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	联营企业
温州市歌旻置业有限公司（以下简称温州歌旻）	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
温州市梁逸置业有限公司（以下简称温州市梁逸）	联营企业
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	合营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	联营企业
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	联营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	合营企业
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司（以下简称玉溪金科骏辉）	联营企业
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
宜兴百俊房地产开发有限公司（以下简称宜兴百俊）	联营企业
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	联营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	联营企业
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦房地产开发有限公司（以下简称宿迁梁悦）	联营企业
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
信阳昌豫房地产开发有限公司（以下简称信阳昌豫）	合营企业
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	合营企业
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	联营企业
雅安金宏房地产开发有限公司（以下简称雅安金宏）	联营企业
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）	合营企业
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	合营企业
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	联营企业
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
天津阳光城金科房地产开发有限公司（以下简称天津阳光城金科）	联营企业
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	联营企业
苏州卓竣房地产开发有限公司（以下简称苏州卓竣）	联营企业
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	联营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	合营企业
上海紫京置业有限公司（以下简称上海紫京）	联营企业
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏瀚）	合营企业
沈阳富禹天下房地产开发有限公司（以下简称沈阳富禹天下）	合营企业
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	合营企业
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业
山西金科太行物业服务有限公司（以下简称山西金科太行）	联营企业
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	合营企业
邳州益华房地产开发有限公司（以下简称邳州益华）	合营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	联营企业
内江市金宸智慧物业服务有限公司（以下简称金宸智慧物业）	联营企业
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	合营企业
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）	联营企业
泰安金旻华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	联营企业
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）	联营企业
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	合营企业
柳州鹿寨金润房地产开发有限公司（以下简称柳州鹿寨金润）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	联营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	合营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	联营企业
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	合营企业
九江金美房地产开发有限公司（以下简称九江金美）	合营企业
金松商业保理有限公司（以下简称金松保理）	联营企业
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	合营企业
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	联营企业
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	联营企业
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	联营企业
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	联营企业
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	合营企业
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）	合营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	合营企业
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）	联营企业
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	联营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	联营企业
镇江金弘房地产开发有限公司（以下简称镇江金弘）	联营企业
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	合营企业
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	联营企业
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	联营企业
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	合营企业
宜都交投金纬房地产开发有限公司（以下简称宜都交投金纬）	联营企业
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）	合营企业
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景随州）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
钟)	
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
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
桂林盈盛房地产开发有限公司（以下简称桂林盈盛）	合营企业
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	联营企业
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	联营企业
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	联营企业
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
前海博通（深圳）基金管理有限公司（以下简称前海博通）	联营企业
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	合营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	联营企业
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	联营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	合营企业
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	合营企业
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 1]
成都国色天乡商业经营管理有限公司（以下简称国色商管）	[注 1]
成都建沣同璟装饰工程有限公司（以下简称成都建沣）	[注 1]
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	[注 2]
五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称五家渠金科）	联营企业[注 3]
新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称金科宇泰）	联营企业[注 3]
新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称金科坤泰）	联营企业[注 3]
邯郸梁瑞房地产开发有限公司（以下简称邯郸梁瑞）	系联营企业郑州梁瑞之全资子公司
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	系联营企业雅安海纳之全资子公司
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州梁逸之全资子公司
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌昶之全资子公司
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	系联营企业天津嘉博之全资子公司
温州荣耀置业有限公司（以下简称温州荣耀）	系联营企业宁波恒香之全资子公司
遂宁川达房地产开发有限公司（以下简称遂宁川达）	系联营企业南充恒量之全资子公司
重庆金科金教育信息咨询服务股份有限公司（以下简称金科金教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨昕之全资子公司
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	系联营企业广州鑫泽集永之全资子公司
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	系合营企业远威咨询之控股子公司
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系合营企业金科置信之控股子公司
成都云途旅游资源开发有限公司（以下简称成都云途）	系合营企业金科置信之控股子公司
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业金科景朝之全资子公司
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业金科景朝之全资子公司
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业）	系合营企业创良投资之全资子公司

[注 1]系合营企业金科置信原下属控股子公司，金科置信已于 2020 年 9 月 30 日起对该公司不再享有控制权

[注 2]根据重庆爱之海商业管理有限公司（以下简称重庆爱之海）、重庆诺奥商业管理有限公司（以下简称重庆诺奥）、广东弘茂企业管理咨询有限公司、上海红星美凯龙企业经营管理有限公司签订的《股权转让协议》，重庆诺奥拟收购上海睿茜企业管理公司（以下简称上海睿茜）100%股权（包含上海睿茜持有的重庆润田房地产开发有限公司 35%股权）；重庆爱之海拟收购上海钦保企业管理有限公司（以下简称上海钦保）100%股权（包含上海钦保持有的重庆力帆红星商业管理有限公司 35%股权）。截至 2021 年 3 月 31 日，合计已支付股权收购款 61,490.04 万元，重庆润田房地产开发有限公司、重庆力帆红星商业管理有限公司股权相关移交事项尚在进行中。

[注 3]同时系本公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司

（2）发行人的其他关联方

表5-90. 截至 2020 年末发行人其他关联企业清单

其他关联方名称	与发行人关系
重庆市中科控股有限公司(以下简称中科控股)	[注 1]
重庆中科建设(集团)有限公司(以下简称中科集团)	[注 1]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司(以下简称恒昇建设,系由重庆市神龙建设工程有限公司更名而来)	[注 1]
重庆美坤实业有限公司(以下简称美坤实业)	[注 1]
新疆金科宇坤房地产开发有限公司(以下简称金科宇坤)	[注 1]
重庆中科置地有限公司(以下简称中科置地)	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司(以下简称重庆齐祥)	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司(以下简称展禾农业)	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司(以下简称涪商投资)	[注 1]
重庆黔鹏物业管理有限公司(以下简称黔鹏物业)	[注 1]
红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称美凯龙控股)	[注 2]
上海红星美凯龙企业管理有限公司(以下简称上海红星美凯龙)	[注 2]
广东弘茂企业管理咨询有限公司(以下简称广东弘茂)	[注 2]
上海爱琴海商业集团股份有限公司(以下简称上海爱琴海)	[注 2]
红星美凯龙家居集团股份有限公司(以下简称红星美凯龙家居)	[注 2]
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司(以下简称无锡红星美凯龙)	[注 2]
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司(以下简称长沙红星美凯龙)	[注 2]
宁波龙红影院管理有限公司(以下简称宁波龙红)	[注 2]
昆明红星美凯龙置业有限公司(昆明红星美凯龙)	[注 2]
昆明红星太平洋影院管理有限公司(昆明红星太平洋)	[注 2]
重庆红星美凯龙企业发展有限公司(重庆红星美凯龙)	[注 2]
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司(重庆星璨)	[注 2]
江苏苏南建筑安装工程有限公司(以下简称苏南建筑)	[注 2]
重庆佩芸企业管理咨询有限责任公司(以下简称重庆佩芸)	[注 3]
无锡融创城市建设有限公司(以下简称无锡融创建设)	[注 4]
无锡融创地产有限公司(以下简称无锡融创地产)	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称天津金福顺)	[注 5]
天津卓越金和管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称天津卓越金和)	[注 5]
重庆航星	[注 6]
星坤地产	[注 6]
重庆新宜汇实业有限公司(以下简称重庆新宜汇)	[注 7]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司(以下简称科易小贷)	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司(以下简称金科商业保理)	本公司的实际控制人控制的公司
重庆财聚投资有限公司(以下简称财聚投资)	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司(以下简称金科金融保理)	本公司的实际控制人控制的公司
刘静	公司董事
俞跃临	董事王洪飞先生之配偶
方明富、陈中容	副总裁及其配偶
艾国光	原监事艾兆青先生之父亲

何蓉	职工监事韩翀先生之配偶
李晓燕、喻焕楚	原总裁喻林强先生之配偶、儿子
李锦	执行副总裁、财务负责人李华先生之子
陶虹遐	实际控制人之一致行动人
黄斯诗	实际控制人之一致行动人
黄帅钧	实际控制人之直系亲属

[注 1]系公司实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生直接控制的公司或间接控制的公司

[注 2]系主要股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

[注 3]系公司名誉董事长蒋思海先生之配偶控制的企业

[注 4]系公司原主要股东天津聚金的实际控制人所控制的公司

[注 5]系公司董事、高管共同投资于项目跟投的合伙企业

[注 6]原系公司实际控制人直系亲属和一致行动人控制的公司，本年度因购买股权成为公司子公司

[注 7]系实际控制人之一致行动人陶虹遐女士控制的公司

5、关联方及关联交易

发行人 2018-2020 年的关联交易具体如下：

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表5-91. 发行人 2018-2020 年出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	1,044.54		
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	1,118.17	1,239.48	1,248.83
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	8,968.18	24,778.03	34,526.99
重庆西道	出售商品、提供劳务	3,623.48	1,625.21	565.70
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	413.63	254.99	
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	9,381.13	1,803.12	
金上百世	出售商品、提供劳务	6,734.38	1,107.90	
重庆西联锦	出售商品、提供劳务	2,205.15	2,049.80	656.97
雅安圣域	出售商品	322.65		
郑州新银科	出售商品、提供劳务	2,175.97	4,419.35	2,941.42
南宁金泓盛	出售商品、提供劳务	1,449.08	273.58	
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	526.91		
石家庄天耀	出售商品、提供劳务	111.39	1,561.76	21.56
湖南金科	出售商品、提供劳务	3,017.35	1,855.35	
玉林龙河	出售商品、提供劳务	348.60	1,066.13	
驻马店碧盛	出售商品、提供劳务	318.25	391.08	
大连丰茂	出售商品、提供劳务	321.87		
合肥碧合	出售商品、提供劳务	347.18	801.34	84.85

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	718.35	223.10	
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	823.49	177.69	
大连弘坤	出售商品、提供劳务	1,967.94	154.21	
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	2,595.81	489.73	
雅安金宏	出售商品	194.54		
中建锦伦	出售商品、提供劳务	1,886.75	781.02	547.77
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	243.60	8.87	
金科骏志	出售商品、提供劳务	12,368.06	13,717.91	126.13
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	1,960.23	1,336.80	811.11
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	920.29		
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	885.80		
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	1,040.42		
上饶科颂	出售商品、提供劳务	714.98		
广西盛灿	出售商品、提供劳务	493.79		
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	433.61		
大连润誉	出售商品、提供劳务	3,809.74		
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	1,264.87		
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	1,106.82	308.41	
石家庄金科	出售商品、提供劳务	1,954.28	1,663.91	892.08
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	1,173.19	770.46	
海安市百俊	出售商品、提供劳务	275.80		
重庆金江联	出售商品、提供劳务	357.81	5,217.31	
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	143.43	71.83	
重庆科世金	出售商品、提供劳务	7,171.30		
千上置业	出售商品、提供劳务	1,581.51	602.63	
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	8,064.92		
张家港东峻	出售商品、提供劳务	255.47		
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	314.34		
中书置业	出售商品、提供劳务	994.29	443.05	1,685.88
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	1,394.50		
广西元嘉	出售商品、提供劳务	3,028.68		
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	3,853.12		
新密首利	出售商品、提供劳务	533.19		
南昌金骏	出售商品、提供劳务	200.67		
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	294.42		
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	388.58		
合肥昌恩	出售商品、提供劳务	438.60	436.70	
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	475.33		
常州天宸	出售商品、提供劳务	15.53	775.47	5.37
徐州美城	出售商品	2.61		
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	364.53		
吉安金颂	出售商品、提供劳务	3,544.70		
常德鼎业	出售商品、提供劳务	141.43	689.65	
重庆金嘉美	出售商品、提供劳务	1,194.57		
广西淼泰	出售商品、提供劳务	6,550.80	2,555.67	21.87
常州百俊	出售商品、提供劳务	84.91	1,225.45	350.15
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	7,564.08	4,495.93	
常州金宸	出售商品、提供劳务	1,430.07		
常州金科	出售商品、提供劳务	122.48	504.92	116.31
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	70.50		
湖北交投金科物业	出售商品	0.01		
茂名金骁	出售商品、提供劳务	1.82		
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	138.05	239.49	43.17
佛山金集	出售商品、提供劳务	187.41	234.99	
上海珑竣	出售商品、提供劳务	1,055.23	95.14	
宜都交投金纬	出售商品、提供劳务	98.27	467.25	
武汉业锦	出售商品、提供劳务	3.87		

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	302.96		
国色天乡	出售商品	0.39	33.02	
国色商管	出售商品	0.38		
金科置信	出售商品、提供劳务	145.08		
温州景容	出售商品、提供劳务	73.64		
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	118.50	56.60	
无锡福阳	出售商品	0.76		
海门港华	出售商品、提供劳务	340.91		
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	117.57		
苏州正诺	出售商品、提供劳务	206.51		
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	66.89		
义乌联祥	出售商品、提供劳务	995.01		
重庆金永禾	提供劳务	312.50		
中科置地	提供劳务	10.34		
重庆盛牧	提供劳务	318.70	505.72	743.47
广西元善	提供劳务	1,344.24		
云南金嘉	提供劳务	73.47		
重庆金字洋	提供劳务	484.99		
岳阳鼎岳	提供劳务	133.78	191.32	34.06
重庆碧金辉	提供劳务	861.91	579.39	638.09
吉安金晨	提供劳务	625.78	162.89	
常州美科	提供劳务	734.38	758.07	
常州梁悦	提供劳务	951.55	338.80	
宿迁梁悦	提供劳务	44.73		
南京裕鸿	提供劳务	393.99	351.63	210.22
兰溪鸿科	提供劳务	362.69	47.17	
温州凯壹	提供劳务	606.08	174.25	
重庆美城	提供劳务	818.33	480.74	
重庆碧嘉逸	提供劳务	205.73	262.47	243.61
重庆美科	提供劳务	685.87	1,616.17	396.18
重庆金南盛唐	提供劳务	1,204.53	405.70	
成都领跑	提供劳务	442.95	377.99	111.65
云南嘉逊	提供劳务	242.88	176.36	49.64
重庆齐祥	提供劳务	194.94	31.46	
青岛恒美	提供劳务	554.86		
许昌金耀	提供劳务	115.88	129.22	41.13
巩义碧欣置业	提供劳务	24.73	26.68	
南宁玉桶金	提供劳务	2,905.59	5,787.46	174.01
重庆品锦悦	提供劳务	918.52	2,476.51	1,099.18
南阳中梁城通	提供劳务	362.73		
广西唐鹏	提供劳务	273.06		
国控蓝城	提供劳务	196.56	258.22	302.34
重庆美宸	提供劳务	604.77		
乐清市梁品	提供劳务	289.59		
科易小贷	提供劳务	4.64	6.02	3.83
金科商业保理	提供劳务	3.17	1.78	1.39
金科投资	提供劳务	25.10	1.09	1.68
鑫海汇置业	提供劳务	35.19	8.41	422.83
信阳金绍	提供劳务	49.40		
金悦佳教育	提供劳务	1.46		
沈阳梁铭	提供劳务	552.74		
沈阳骏瀚	提供劳务	87.43		
成都盛部	提供劳务	75.47	262.64	469.01
成都辰攀	提供劳务	89.08		
南京金俊	提供劳务	61.32		
西部消费	提供劳务	7.93		
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	1,538.35		

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
广州景誉	出售商品、提供劳务	10.31		
金科金教育	出售商品	0.04		
成都连康	出售商品	0.23		
成都建沣	出售商品	0.02		
成都云途	出售商品	0.18		
杭州德信	出售商品、提供劳务	31.55		
邯郸梁瑞	提供劳务	53.30		
天津骏业	提供劳务	34.88		
温州荣耀	提供劳务	3.78		
温岭滨锦	提供劳务	141.31		
遂宁川达	提供劳务	49.85		
太仓卓润	提供劳务	426.28		
天津阳光城金科	提供劳务	19.77		
重庆金嘉海	提供劳务	487.91	706.71	
九江华地	提供劳务	33.52		
苏州天宸	提供劳务	163.27	196.86	243.40
重庆肃品	提供劳务	1,143.13		
云南金宏雅	提供劳务	1,008.69	1,257.09	
五家渠金科	提供劳务	410.12	1,113.35	685.10
句容锐翰	提供劳务	5.19	42.38	
武汉业硕	提供劳务	417.42		
湖北海陆景编钟	提供劳务	199.91		
湖北海陆景炎帝	提供劳务	354.77		
九江金美	提供劳务	38.23		
青岛世茂博玺	提供劳务	445.55	158.26	
重庆金宸锦宇	提供劳务	279.09		
柳州同鑫	提供劳务	118.13		
杭州金渝	提供劳务	256.60	397.10	
阜阳瑞湖	提供劳务	30.93		
成都怡置星怡	提供劳务	2,123.21	355.11	
嘉善盛泰	提供劳务	44.80	397.11	415.20
华容碧城	提供劳务	186.80	64.01	
商丘新航	提供劳务	134.63		
滨州宝驰	提供劳务	138.49	26.96	
聊城荣舜	提供劳务	694.04	242.80	
泰安金昞华	提供劳务	275.64	114.75	
长沙金淳佳	提供劳务	0.13		
襄阳金珏	提供劳务	295.46		
沈阳骏宇	提供劳务		17.76	
重庆金煜辉	提供劳务	1,148.17		
重庆金碧辉	提供劳务	161.32	551.96	615.09
重庆金美碧	提供劳务	0.00	810.25	94.34
重庆金碧茂	提供劳务	66.33	72.71	223.71
合肥德源	提供劳务	462.26		
南宁耀鑫	提供劳务	37.56	61.20	
安阳昌建	提供劳务	382.37		
洛阳都利	提供劳务	74.40		
艾国光	出售商品		86.74	
财聚投资	提供劳务		69.72	4.72
方明富、陈中容	出售商品		696.79	80.01
何蓉	出售商品		220.35	
金科宇坤	提供劳务		6.04	
金科宇泰	提供劳务		30.49	275.82
美坤实业	提供劳务	1.06	10.18	
星坤地产	提供劳务		180.75	
李晓燕、喻焕楚	出售商品		1,047.36	
云南诚鼎	提供劳务		71.74	29.49

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
中科集团	提供劳务		20.36	2.32
中科控股	提供劳务		9.43	
重庆航星	提供劳务		8.04	1.44
遵义美骏	提供劳务		221.74	109.11
宁波龙红	提供劳务	91.46		
黄帅钧	出售商品	3,399.38		
黄斯诗	出售商品	1,200.12		
陶虹遐	出售商品	4,397.74		
刘静	出售商品	39.07		
重庆佩芸	出售商品	2,739.59		
涪商投资	出售商品			0.28
河南国丰园	提供劳务			6.87
重庆金嘉海	出售商品、提供劳务			934.34
周达、李媛	出售商品			405.08
小计		177,779.82	105,697.85	53,723.78

表5-92. 发行人 2018-2020 年购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
重庆天豪	接受劳务	-	-	13,177.23
北京链家	接受劳务	-	-	-
重庆航星	接受劳务	-	13,427.64	-
黔鹏物业	接受劳务	105.66	115.09	-
重庆盛牧	接受劳务	7.03	-	-
中科集团	接受劳务	1157.27	-	-
重庆奥航	购买商品	9.38	-	-
重庆金佳禾	购买商品	36.34	-	-
重庆雄森	购买商品	17.90	-	-
西部消费	购买商品	0.04	-	-
昆翔誉棠	购买商品	9.91	-	-
苏南建筑	接受劳务	180.00	-	-
合计		1,523.53	13,542.73	13,177.23

(2) 关联担保情况

1) 大股东为公司提供担保业务

①根据子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）与重庆路桥股份有限公司（以下简称重庆路桥）于 2019 年 12 月 31 日签订的《合作协议书》，重庆路桥交付重庆金科 4 亿元保证金以获取重庆金科及其下属公司部分待开发建设工程总承包业务。合作协议约定，如双方未能在三个月磋商期内就工程总承包事宜达成一致意见或者双方协商一致提前终止协议的，重庆金科无条件退还合作保证金，并支付 8.5%/年的资金占用费，金科投资及实际控制人黄红云先生为此无偿提供连带责任担保。截至 2020 年 2 月 31 日，双方未能就工程总承包事宜达成一致意见提前终止协议，重庆金科向重庆路桥退还 4

亿元合作保证金，并支付相应的资金占用费，至此大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

②根据公司子公司庆科商贸与重庆国际信托股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日签订的《借款合同》约定，借款金额为 6 亿元，年利率 9%，金科投资及实际控制人黄红云先生无偿为庆科商贸提供连带责任担保。截至 2020 年 12 月 31 日，庆科商贸已归还本金 6 亿元，并支付相应的资金占用费，大股东及实际控制人为公司的担保义务已解除。

2) 为参股公司提供担保

表5-93. 2020 年末发行人为参股公司提供担保明细表

单位：万元

被担保方	债务存续余额	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆美科	20,400.00	10,200.00	2018/6/12	2021/6/12	尚未到期
石家庄金科	19,500.00	12,675.00	2018/6/22	2021/6/13	尚未到期
合肥碧合	57,900.00	14,475.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期
太仓卓润	39,000.00	9,438.00	2018/9/7	2021/9/7	尚未到期
常州百俊	8,500.00	2,833.05	2018/7/20	2021/7/19	尚未到期
常熟金宸	42,297.00	20,725.53	2018/10/22	2021/10/22	尚未到期
成都领跑	42,300.00	12,690.00	2018/10/10	2021/9/26	尚未到期
重庆金佳禾	49,998.00	25,498.98	2018/11/15	2021/12/16	尚未到期
石家庄金辉	3,102.70	1,085.95	2018/12/3	2021/12/26	尚未到期
银海租赁	29,000.00	24,650.00	2018/11/1	2026/11/1	尚未到期
重庆金江联	22,800.00	11,400.00	2018/12/28	2021/12/27	尚未到期
南宁耀鑫	39,000.00	9,750.00	2019/1/3	2022/1/2	尚未到期
重庆美城	3,000.00	900.00	2019/1/15	2022/1/14	尚未到期
湖南金科	60,000.00	60,000.00	2018/11/13	2021/11/13	尚未到期
中书置业	32,000.00	16,000.00	2018/12/25	2021/12/24	尚未到期
遵义美骏	24,000.00	11,760.00	2019/2/27	2022/3/26	尚未到期
大连弘坤	95,000.00	95,000.00	2019/5/14	2022/5/20	尚未到期
金上百世	42,700.00	42,700.00	2018/3/28	2021/3/28	尚未到期
千上置业	26,000.00	26,000.00	2019/5/20	2021/12/20	尚未到期
佛山金集	37,200.00	12,276.00	2019/6/20	2022/6/26	尚未到期
重庆金碧辉	56,000.00	19,040.00	2019/8/12	2022/4/24	尚未到期
岳阳鼎岳	11,280.00	5,628.72	2019/9/29	2022/9/11	尚未到期
青岛世茂博玺	7,558.00	3,703.42	2019/9/29	2022/9/10	尚未到期
常州美科	20,000.00	9,800.00	2019/8/22	2022/8/13	尚未到期
常德鼎业	16,000.00	7,984.00	2019/9/19	2022/9/24	尚未到期
邯郸荣凯	26,960.00	13,210.40	2019/9/20	2021/9/27	尚未到期
洛阳都利	40,400.00	8,972.84	2019/8/21	2023/3/21	尚未到期
茂名金骁	32,700.00	16,350.00	2019/9/29	2022/9/28	尚未到期
吉安金晨	5,000.00	2,500.00	2019/9/27	2021/4/15	尚未到期
重庆金悦汇	38,868.00	19,434.00	2019/10/22	2022/10/21	尚未到期
重庆碧嘉逸	12,000.00	5,880.00	2019/9/23	2022/9/23	尚未到期
福建希尔顿	35,000.00	35,000.00	2019/11/15	2021/6/19	尚未到期
重庆金碧茂	82,186.00	400.00	2018/10/29	2021/4/29	尚未到期
合肥昌恩	19,400.00	6,402.00	2019/12/24	2022/5/31	尚未到期

被担保方	债务存续余额	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆泰骏	21,000.00	6,930.00	2020/1/19	2024/1/16	尚未到期
重庆金永禾	31,052.00	15,215.48	2020/2/20	2023/2/26	尚未到期
广西唐鹏	20,000.00	5,000.00	2020/2/25	2023/2/19	尚未到期
常州梁悦	103,000.00	36,050.00	2020/3/5	2023/1/9	尚未到期
巩义碧欣置业	14,900.00	7,301.00	2020/3/9	2023/3/9	尚未到期
义乌联祥	25,000.00	6,250.00	2020/3/2	2022/12/11	尚未到期
衡阳鼎衡	2,850.00	1,422.15	2020/1/1	2023/3/26	尚未到期
安阳昌建	20,000.00	8,000.00	2020/5/8	2022/3/24	尚未到期
兰溪中梁	2,500.00	825.00	2020/3/13	2021/12/9	尚未到期
广西盛灿	23,000.00	5,750.00	2020/5/7	2023/3/18	尚未到期
重庆金嘉美	26,000.00	13,000.00	2020/5/28	2023/10/17	尚未到期
湖南金科	60,107.00	60,107.00	2020/5/12	2023/4/27	尚未到期
海门港华	22,000.00	5,390.00	2020/6/1	2023/6/1	尚未到期
重庆肃品	14,780.00	5,173.00	2020/6/4	2023/3/30	尚未到期
重庆金南盛唐	25,000.00	10,000.00	2020/6/30	2023/6/18	尚未到期
巩义金耀百世	34,878.57	17,090.50	2020/6/10	2023/6/11	尚未到期
沈阳梁铭	49,000.00	14,700.00	2020/6/30	2023/6/17	尚未到期
北京金科德远	55,000.00	28,050.00	2018/11/26	2021/11/26	尚未到期
重庆科世金	52,000.00	17,160.00	2020/6/18	2023/5/28	尚未到期
重庆美宸	45,500.00	22,704.50	2020/6/29	2023/6/20	尚未到期
宜都交投金纬	10,000.00	4,500.00	2020/6/29	2023/6/17	尚未到期
宿迁市通金弘	47,000.00	18,800.00	2020/7/28	2023/6/28	尚未到期
徐州美城	16,000.00	7,200.00	2020/7/22	2022/7/15	尚未到期
重庆碧金辉	50,000.00	16,500.00	2020/7/22	2023/7/19	尚未到期
苏州骁竣	107,500.00	35,475.00	2020/7/30	2023/6/25	尚未到期
襄阳金纶	23,880.00	23,880.00	2020/8/29	2023/7/29	尚未到期
襄阳金珏	17,877.00	8,759.73	2020/8/5	2023/7/14	尚未到期
太仓兴裕	52,000.00	25,480.00	2020/8/25	2023/8/24	尚未到期
苏州正诺	35,000.00	14,000.00	2020/8/30	2023/8/18	尚未到期
合肥德源	55,700.00	27,293.00	2020/8/21	2024/8/12	尚未到期
襄阳金纶	35,700.00	35,700.00	2020/9/15	2023/8/20	尚未到期
贵港悦桂	25,150.02	6,400.68	2020/9/1	2022/9/11	尚未到期
沈阳骏瀚	28,000.00	28,000.00	2020/9/18	2023/9/15	尚未到期
湖北海陆景随州	25,000.00	14,025.00	2020/9/29	2022/3/29	尚未到期
重庆中梁永昇	19,416.00	5,103.89	2020/9/28	2023/9/29	尚未到期
南昌金骏	22,000.00	10,780.00	2020/10/9	2023/10/13	尚未到期
重庆金宸锦宇	31,000.00	15,500.00	2020/10/15	2023/10/20	尚未到期
南京金俊	40,000.00	10,000.00	2020/11/5	2023/11/4	尚未到期
南宁晴洲	26,000.00	8,580.00	2020/11/27	2023/11/17	尚未到期
张家港东峻	50,000.00	16,500.00	2020/11/16	2025/3/21	尚未到期
重庆景焕金	36,000.00	14,400.00	2020/12/17	2022/7/30	尚未到期
重庆威斯勒	25,000.00	12,502.50	2020/12/17	2022/1/29	尚未到期
武汉业硕	40,000.00	13,200.00	2020/12/18	2023/12/17	尚未到期
重庆金美圆	92,400.00	47,124.00	2019/9/18	2022/9/22	尚未到期
重庆金煜辉	34,618.77	17,309.39	2020/1/19	2023/1/15	尚未到期
重庆金煜辉	15,000.00	7,500.00	2020/9/23	2023/9/23	尚未到期
常州金宸	14,950.00	8,222.50	2019/7/2	2022/7/2	尚未到期
合肥金骏美合	105,500.00	52,855.50	2019/5/27	2022/5/27	尚未到期
苏州卓竣	35,000.00	17,150.00	2020/10/29	2025/11/2	尚未到期
周口碧天	30,000.00	10,500.00	2020/11/25	2023/12/31	尚未到期
天津阳光城金科	15,000.00	7,350.00	2020/12/3	2023/11/16	尚未到期
山东爱丽舍	78,141.00	78,141.00	2020/7/8	2021/7/9	尚未到期
南宁玉桶金	8,300.00	8,300.00	2018/10/22	2021/10/21	尚未到期
广西淼泰	7,164.00	7,164.00	2018/11/26	2021/11/25	尚未到期
沈阳骏宇	10,625.14	3,506.30	2018/12/27	2021/12/30	尚未到期

被担保方	债务存续余额	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
温岭滨锦	25,000.00	6,250.00	2019/11/19	2021/11/18	尚未到期
温州凯壹	45,000.00	14,850.00	2019/12/23	2022/11/11	尚未到期
大连丰茂	15,920.00	15,920.00	2020/3/25	2023/3/24	尚未到期
大连润誉	24,600.00	24,600.00	2020/6/2	2023/5/28	尚未到期
乐清市梁品	61,749.00	24,699.60	2020/6/11	2023/6/16	尚未到期
杭州德信	99,800.00	42,914.00	2020/8/27	2023/8/30	尚未到期
邯郸梁瑞	20,000.00	4,200.00	2020/10/30	2022/10/29	尚未到期
温州荣耀	10,000.00	2,400.00	2020/11/23	2023/11/19	尚未到期
长沙景科	67,000.00	67,000.00	2020/6/15	2023/6/24	尚未到期
株洲景科	35,000.00	35,000.00	2020/8/6	2023/8/20	尚未到期
镇江金弘	16,990.00	8,325.10	2020/6/5	2021/11/19	尚未到期
宿迁梁悦	16,000.00	5,600.00	2020/6/29	2023/6/28	尚未到期
龙里天宸	3,200.00	3,200.00	2020/6/11	2022/6/8	尚未到期
龙里天宸	3,608.38	3,608.38	2019/12/26	2021/1/2	尚未到期
龙里天宸	1,277.52	1,277.52	2020/6/18	2021/7/1	尚未到期
金科置信	7,196.93	7,196.93	2020/7/1	2023/9/8	尚未到期
重庆润田	85,605.00	29,961.75	2020/7/16	2027/6/1	尚未到期
重庆润田	7,100.00	2,485.00	2020/7/16	2021/3/31	尚未到期
南阳中梁城通	36,800.00	8,464.00	2020/6/8	2023/6/28	尚未到期

(3) 关联方资金拆借

1) 2018 年关联方之间资金支持

为支持公司发展，金科投资与重庆金科于 2018 年 3 月 29 日签订《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币 8 亿元的信用借款，借款期限不超过 1 年，借款年利率为 8.6%。2018 年度，金科投资实际向重庆金科提供 6 亿元的信用借款，重庆金科已归还金科投资借款 4.5 亿元，并支付利息 1,146.67 万元。2019 年 3 月 28 日，重庆金科将剩余 1.5 亿元借款归还金科投资，并支付利息 676.06 万元（其中本期计提利息 347.58 万元）。

2) 2019 年金科投资向重庆金科提供资金支持

金科投资与重庆金科于 2019 年 9 月 9 日签订的《信用借款合同》，由金科投资向重庆金科提供总额不超过人民币 7 亿元的信用借款，借款期限不超过 1 年，借款年利率为 8.6%，2019 年度，金科投资实际向重庆金科提供 2 亿元的信用借款，当年重庆金科已归还金科投资借款 5,000.00 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，重庆金科已归还剩余本金 1.50 亿元，并支付借款利息 838.50 万元（其中本年度计提利息 326.08 万元）。

(4) 2020 年关联方之间资金转让

表5-94. 2020 年发行人与关联方之间资金转让情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
金科投资	购买固定资产	855.00

(5) 关键管理人员报酬

表5-95. 发行人关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
关键管理人员报酬	10,571.00	9,449.54	6,619.81

(6) 董事、监事、高管跟投项目情况

为进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率，将项目经营效益与跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司制定了《跟投房地产项目公司管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、高管构成共同投资的关联交易。截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目 67 个，跟投金额实际投入为 43,616,607.00 元，累计返回资金 24,828,458.00 元，参与各项目跟投情况如下：

表5-96. 董监高跟投项目情况表

单位：万元

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
金科·集美湖畔	0.2330%	联营	60.00	42.00
贵阳·集美阳光	0.2758%	联营	60.00	42.00
南川·世界城	0.0997%	增资	60.00	42.00
金科·博翠花园	0.0715%	联营	60.00	42.00
泸州·博翠湾	0.0490%	转股	63.00	44.10
金科·东方博翠	0.0183%	增资	60.00	37.35
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	60.00	42.00
重庆·天悦府	0.1975%	增资	43.80	30.60
南昌·集美阳光	0.0573%	增资	60.00	42.00
杭州·博翠府	0.0344%	转股	60.00	25.62
成都·博翠天宸	0.0695%	转股	63.00	44.10
天津·博翠湾	0.0225%	增资	60.00	36.64
万州·博翠江岸	0.2105%	联营	60.00	42.00
金科·滨江中心	0.1853%	联营	60.00	42.00
佛山·博翠天下	0.0359%	联营	60.00	42.00
江津·集美郡	0.1498%	增资	60.00	42.00
金科·美湖湾香山	0.1181%	转股	63.00	16.34
金科·博翠东湖	0.0613%	转股	32.13	22.49
巴南·集美锦湾	0.1576%	联营	69.00	48.30
金科·白鹭湖	0.1771%	联营	69.00	48.30
天津·集美天城	0.2130%	转股	69.00	16.40
淄博·集美嘉悦	0.1282%	转股	69.00	48.30
成都·博翠府	0.0699%	转股	72.00	50.40
苏州·浅棠平江	0.0235%	转股	69.00	33.76
金科·博翠天下	0.1317%	联营	69.00	6.37

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
永川·集美天宸	0.3007%	转股	72.00	50.40
金科·博翠碧蓝湾	0.0197%	联营	69.00	48.30
金科·集美尚景	0.2564%	联营	69.00	30.08
天津·渠阳府	0.1717%	转股	69.00	23.78
金科·芙蓉天宸	0.1235%	联营	69.00	48.30
忠县·集美江山	0.0662%	联营	69.00	41.53
贵阳·龙里东方	0.2178%	联营	34.50	24.15
金科·集美翰林府	0.1855%	联营	69.00	48.30
云阳·集美江悦	0.1517%	联营	69.00	48.30
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	69.00	47.28
璧山·天壹府	0.0606%	联营	69.00	48.30
赣州·集美公馆	0.1306%	增资	69.00	48.30
攀枝花·集美阳光	0.0902%	转股	72.00	50.40
金科·集美天宸湾	0.2039%	增资	69.00	48.30
遵义·观天下	0.1207%	联营	72.00	12.19
泸州·集美天宸	0.1995%	转股	69.00	48.30
柳州·集美天悦	0.1553%	转股	69.00	48.30
金科·禹洲府	0.0387%	联营	72.00	25.17
涪陵·集美郡	0.2228%	联营	72.00	11.69
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	69.00	19.75
内江·集美天宸	0.0746%	转股	69.00	44.63
金科·集美山水郡	0.0708%	增资	69.00	24.89
广州·集美岭秀	0.0436%	联营	69.00	35.14
金科·集美郡	0.2569%	联营	69.00	18.19
淄博·集美天宸	0.1881%	联营	69.00	
贵阳·九华粼云	0.0458%	联营	72.00	36.64
金科·集美江湾	0.0878%	联营	69.00	36.22
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	69.00	48.30
金科·四季春晓	0.0532%	转股	69.00	37.09
金科·源江筑	0.0749%	联营	69.00	48.30
天津·万科观澜	0.0640%	转股	69.00	37.01
金科·悦湖名门	0.2886%	联营	72.00	50.40
金科·集美雅郡	0.1400%	增资	69.00	40.32
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	69.00	48.30
岳阳·集美东方	0.2447%	联营	69.00	48.30
无锡·集美壹品	0.1661%	转股	69.00	48.30
仁怀·鹿鸣东方	0.2671%	增资	72.00	15.64
梁平·集美东方	0.1357%	联营	72.00	50.40
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	69.00	48.30
金科·镜湖里	0.0257%	联营	35.19	15.81
奉节·集美江畔	0.1484%	联营	72.00	50.40
岳阳·美的金科郡 15#地块	0.1153%	联营	40.04	
合计			4,361.66	2,482.85

[注]：经公司第十届董事会第二十八次会议及 2019 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于修订〈公司员工跟投房地产项目公司管理办法〉的议案》，根据新修订的跟投管理办法，公司董事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员不得作为跟投人。本办法修订前，公司董事、高级管理人员已实施的员工跟投房地产项目按照修订前办法继续实施，并按照本办法的相关规定退出。本办法修订后，公司董事、高级管理人员不再跟投新增房地产项目。

(7) 董事、监事及高管受让金科服务股权

经公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过，公司董事、监事及高级管理人员出资设立有限合伙企业，并通过持股平台天津卓越共赢金科管理咨询合伙企业（有限合伙）间接持有金科服务股权。截至 2020 年 12 月 31 日，董事、监事及高级管理人员间接持有金科服务 0.8228% 的股权。

（8）其他关联交易

1) 收购星坤地产股权

重庆金科与中科集团、重庆润凯于 2020 年 1 月 14 日签订《股权转让协议》及相关补充协议，协议约定本次股权转让总价款为 68,027.32 万元，其中受让中科集团持有星坤地产 51% 的股份价款为 34,693.93 万元、受让重庆润凯持有星坤地产 49% 的股份价款为 33,333.39 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已根据协议约定支付股权款 61,620.48 万元，星坤地产股权相关工商变更登记手续已办理完毕。

2) 收购重庆航星股权

重庆骐鼎与重庆新宜汇于 2020 年 1 月 10 日签订《股权转让协议》，拟受让重庆新宜汇持有重庆航星 100% 的股权，协议约定重庆航星股权受让款为 4,575.39 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，重庆骐鼎已向重庆新宜汇支付全部股权受让款，重庆航星相关工商变更登记手续已办理完毕。

3) 与关联方共同对房地产项目实施减资

公司持有南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创世承）49% 的股权，融创西南公司持有南宁融创世承 51% 的股权。根据南宁融创世承项目开发情况及自身经营需要，公司与融创西南公司同比例对南宁融创世承进行减资，将南宁融创世承注册资本由 100,000 万元减至 2,000 万元，其中公司以货币方式减少 48,020 万元，融创西南公司以货币方式减少 49,980 万元，本次减资工商变更已完成。

4) 与关联方共同开发房地产项目

2020 年 11 月，公司子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）在湖南省联合产权交易所通过公开竞买方式竞得重庆蓝波湾 100% 股权，转让标的总成交价款为 77,900.00 万元（其中股权转让价款 14,490.22 万元，债权转让价款为 63,409.78 万元），并向湖南省联合产权交易所支付交易服务费 547.70 万元。基于合作共赢理念，重庆金科拟联合重庆铭睿房地产开发有限公司（以

下简称重庆铭睿）及融创西南公司共同投资开发上述房地产项目。鉴于此，重庆金科拟向重庆铭睿转让标的公司 34% 的股权及对应债权、向融创西南公司转让标的公司 33% 的股权及对应债权。本次重庆金科向融创西南公司转让 33% 项目公司股权涉及的金额合计为 25,887.74 万元（其中：股权对价款 4,781.77 万元、对应的债权 20,925.23 万元、交易服务费 180.74 万元）。截至本财务报告日，相关交易及股权变更事项已完成。

5) 票务代理

公司子公司重庆康程航空票务代理有限公司开展机票票务代理业务，按照票务代理业务行业惯例，2018 年与重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司结算的代理机票款为 744,643.00 元，2018 年初未完成结算的代理机票垫资款为 42,158.10 元，2018 年累计收回 714,257.00 元，2018 年末未完成结算的代理机票垫资款为 72,544.10 元。2019 年与重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司结算的代理机票款为 370,076.00 元。

6) 解除与天磊投资之间的股权收购

公司全资子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称成都金科）与天磊投资于 2017 年 7 月 27 日签订《成都中晖投资有限公司股权转让框架协议》，拟受让天磊投资持有的成都中晖投资有限公司（以下简称中晖投资）100% 的股权。成都金科于 2017 年度按照上述协议向中晖投资支付合作诚意金 2,000 万元，向天磊投资支付股权转让款 96 万元。

因天磊投资未能按照原协议履行，加之外部环境的变化，双方同意不再继续履行上述协议，并于 2018 年 7 月签订《关于解除〈成都中晖投资有限公司股权转让框架协议〉和〈成都中晖投资有限公司股权转让协议书〉的协议》，中晖投资将合作诚意金 2,000 万元、天磊投资将股权转让款 96 万元均退还给成都金科，并按解除协议约定向成都金科支付了 2,000 万元违约金。

7) 转让子公司股权

公司将持有的重庆天豪 100% 的股权转让给重庆新宜汇实业有限公司（以下简称重庆新宜汇），股权转让涉及的总价款为 16,590.14 万元，其中股权转让款 5,951.38 万元、收回股东借款净额 10,638.76 万元，已于 2018 年 1 月 23 日全额收到以上款项。本次股权转让业经公司 2018 年 1 月 9 日第十届董事会第十二次会议审议通过，并于 2018 年 1 月 29 日完成相关工商变更手续。

8) 利息及管理费

表5-97. 2018-2020 年利息及管理费明细情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
重庆美科	利息	1,714.35	133.02	
上海珑竣	利息	1,650.66		
成都怡置星怡	利息	1,502.61	2,077.44	
苏州平泰	利息	1,431.13		
鑫海汇置业	利息	1,380.27		
中书置业	利息	1,337.96	1,645.87	
宿迁市通金弘	利息	1,257.99		
重庆品锦悦	利息	877.12	3,908.61	5,233.88
张家港东峻	利息	781.30		
苏州卓竣	利息	728.82		
重庆泰竣	利息	638.47	250.63	
桂林盈盛	利息	618.53		
佛山金集	利息	612.18	1,308.04	283.59
茂名金骁	利息	607.47	437.74	
宜都交投金纬	利息	591.49	31.99	
临泉嘉润	利息	588.28		
嘉兴金雅	利息	587.73		
重庆威斯勒	利息	571.40		
玉林龙河	利息	561.32	342.43	
漯河昌建融联	利息	501.86		
重庆肃品	利息	484.77		
湖北海陆景炎帝	利息	452.86		
信阳金绍	利息	435.63		
湖北海陆景编钟	利息	431.15		
苏州正诺	利息	427.62		
安阳昌建	利息	427.59		
漯河市鸿耀	利息	410.46		
成都盛部	利息	370.28	683.49	969.75
长沙金淳佳	利息	354.45		
南京金俊	利息	354.07		
新密首利	利息	270.41		
柳州同鑫	利息	253.33	43.79	
湖北海陆景随州	利息	235.75		
广州景誉	利息	229.79		
襄阳金纶	利息	219.26		
信阳昌豫	利息	209.17		
云南诚鼎	利息	208.19	204.07	393.74
金科骏志	利息	184.03	497.43	397.43
广西盛灿	利息	139.43	9.68	
嘉善盛泰	利息	122.92	530.04	1,791.69
重庆西联锦	利息	108.12	455.79	1,075.21
洛阳都利	利息	86.98	919.78	892.81
苏州金峤	利息	77.16		
柳州鹿寨金润	利息	75.79		
国控蓝城	利息	64.48	-2.00	241.32
岳阳鼎岳	利息	54.13	34.55	
嘉善天宸	利息	29.58	229.57	1,509.42
上饶悦盛	利息	12.36	13.05	
广西唐鹏	利息	7.40	0.93	
新安县建成	利息	-5.95		
遵义美骏	利息	-14.57		918.79

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
南宁晴洲	利息	-20.73		
重庆美宸	利息	-30.46		
湖南金科	利息	-34.60	876.25	
杭州凯璨	利息	-127.29		
金科杰夫	利息	-247.56	-235.33	
重庆金悦汇	利息	-272.15	172.88	
重庆西道	利息	-417.82	438.84	371.50
常州金科	利息	-550.96	-547.95	389.08
云南金宏雅	利息	-580.13	572.00	
昆翔誉棠	利息	-650.40	-1,092.66	382.22
中建锦伦	利息	-1,366.98	-919.82	1,508.30
千上置业	利息	-1,618.03	-529.15	
常州天宸	利息	-1,876.63	1,544.30	503.86
重庆金江联	利息	-2,559.29	2,386.32	1,801.11
金上百世	利息	-3,747.54	-2,347.79	
大连弘坤	利息	-7,307.62	-2,631.12	
天津骏业	利息		168.78	1,657.29
常德鼎业	利息		320.11	
南宁耀鑫	利息		155.87	538.02
重庆金碧茂	利息		512.40	1,030.23
南宁金泓盛	利息		118.81	29.87
成都领跑	利息		318.08	70.39
常熟金宸	利息		2.40	182.51
重庆金南盛唐	利息		497.72	
吉安金晨	利息		214.47	
常州梁悦	利息		421.63	
常州百俊	利息		-476.05	1,157.25
衡阳鼎衡	利息		-33.28	
福建希尔顿	利息			5,861.83
南宁玉桶金	利息			3,647.21
小计		3,849.41	13,663.65	32,838.32

9) 售后回租

公司子公司哈密华冉（承租人）与银海租赁（出租人）于 2018 年 9 月 1 日签订了期限为 8 年的《融资租赁合同》，合同下的租赁物为出租人从承租人处购买并出租给承租人占有使用的景峡第二风电场 C 区 H11L-2.0MW 号共 30 台风力发电机以及 4 套风电塔筒模具，转让价款为 30,000.00 万元，2020 年末哈密华冉已向银海租赁支付利息 17,268,021.95 元，截至 2020 年 12 月 31 日长期应付款余额为 290,322,284.62 元。

(8) 关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

表5-98. 发行人 2018-2020 年末应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	临泉嘉润	1,051.74	1.05				
	金科骏志	6,111.46	6.11				
	北京金科金碧	105.27	0.11				
	贵港悦桂	804.65	0.80				
	宿州新城金悦	3,078.65	3.08				
	郑州新银科	138.74	0.14				
	中书置业	7.01	0.01				
	吉安金颂	1,742.58	1.74				
	重庆品锦悦	0.31	0.00				
	重庆西联锦	8.80	0.01				
	广西元善	1,232.74	1.23				
	重庆泰骏	4.81	0.00				
	佛山金集	112.93	0.11				
	大连润誉	1,548.98	1.55				
	玉溪金科骏辉	909.19	0.91				
	重庆科世金	3,459.05	3.46				
	广西元嘉	708.07	0.71				
	桂林盈盛	1,321.83	1.32				
	嘉兴金雅	1,682.13	1.68				
	重庆金宇洋	392.55	0.39				
	金科坤泰	0.08	0.00				
	重庆中梁永昇	48.23	0.05				
	玉林龙河	113.85	0.11				
重庆齐祥	6.78	0.12					
小计		24,590.43	24.70				
应收账款	金悦佳教育	0.32	0.00				
	湖南景朝	20.05	0.31				
	新密首利	377.82	6.42				
	北京金科金碧	278.39	4.74				
	重庆西联锦	716.24	11.64	723.58	11.92	29.91	0.30
	重庆威斯勒	644.28	10.90				
	金科骏志	13.13	0.13	3,815.61	64.76	82.64	0.83
	重庆碧金辉	33.40	0.33	0.76	0.01		
	重庆金南盛唐	162.40	6.35	386.43	6.57		
	重庆金嘉海	63.76	0.64				
	重庆碧嘉逸	68.81	0.69			59.50	0.60
	重庆金江联	42.38	0.52	17.92	0.76	10.51	0.11
	重庆美科	45.90	0.46				
	重庆美城	339.89	5.06	84.52	0.85	721.12	7.21
	重庆品锦悦	99.87	1.07				
	成都领跑	36.24	0.36	79.47	0.79	30.69	0.31
	大连润誉	32.51	0.55				
	石家庄金科	23.41	4.68	23.41	1.40	346.66	3.47
	国控蓝城	48.07	0.48	12.89	0.13	41.32	0.41
	天津骏业	35.77	0.36				
	上海珑竣	73.40	0.97	100.85	1.71		
	句容锐翰	34.64	1.92	30.92	0.53		
	南京裕鸿	312.37	3.12	87.72	0.88		
	太仓卓润	88.81	0.89				
	宿迁市通金弘	123.22	1.23				
	湖北海陆景编钟	211.91	3.60				
	中建锦伦	0.35	0.02			330.87	3.31
玉林龙河	3.74	0.06	717.29	12.19			
贵港悦桂	788.14	12.84					
桂林盈盛	89.69	1.52					

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	郑州新银科	1,971.79	33.40	2,304.95	38.65		
	中书置业	521.48	8.87	25.71	1.54	532.49	5.32
	驻马店碧盛	112.19	1.84	235.04	4.00		
	佛山金集	2.79	0.03	64.03	1.09		
	上饶科颂	134.47	2.18				
	云南金嘉	77.88	1.32				
	吉安金颂	1,386.53	23.56				
	湖北海陆景炎帝	138.55	2.36				
	沈阳骏瀚	29.03	0.29				
	泗水金孟泉	17.67	0.30				
	武汉业硕	442.10	7.52				
	广西元善	163.17	2.69				
	广西元嘉	224.98	3.82				
	玉溪金科骏辉	2,318.17	38.93				
	九江华地	34.68	0.35				
	九江金美	40.52	0.69				
	西部消费	3.46	0.03				
	重庆泰骏	302.24	5.07	325.75	5.54		
	重庆中梁永昇	293.51	4.99				
	重庆科世金	115.72	1.54				
	重庆蜀宸	107.32	1.82				
	重庆金宇洋	132.35	2.25				
	雅安金宏	34.54	0.59				
	成都辰攀	59.96	0.60				
	遂宁川达	52.84	0.79				
	邯郸荣凯	464.58	7.90	117.07	1.99		
	沈阳梁铭	78.03	0.78				
	邯郸梁瑞	56.49	0.56				
	临泉嘉润	80.67	1.00	1,945.68	32.54		
	苏州卓竣	51.18	0.57				
	张家港东峻	0.60	0.01				
	南京金俊	62.11	0.62				
	安庆金世祥	28.28	0.28	60.00	0.60		
	上饶悦盛	155.53	2.31	95.14	0.95		
	宿州新城金悦	110.25	1.10	1,480.51	24.46		
	宿迁梁悦	46.27	0.46				
	嘉兴金雅	2,633.00	44.76				
	苏州正诺	59.49	0.59				
	南宁玉桶金	101.46	2.24	77.82	2.33	191.76	0.58
	信阳金绍	46.31	0.46				
	南阳中梁城通	40.38	0.40				
	广州景誉	7.55	0.13				
	金科坤泰	191.10	94.36	191.76	38.35	191.76	0.96
	乐清市梁品	34.13	0.34				
	温州景容	51.68	0.52				
	杭州德信	33.52	0.34				
	宜都交投金纬	238.43	11.85	187.69	3.18		
	雅安圣域	246.59	4.19				
	重庆齐祥	120.45	1.53				
	陶虹遐	2,995.20	44.93				
	兰溪鸿科			7.00	0.07		
	金科宇坤			6.40	0.06		
	重庆金佳禾			3,087.00	52.19		
	苏州天宸			4.51	0.05		
	常州金科			42.06	0.42	15.87	0.16

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	石家庄天耀			271.77	4.62		
	湖南金科			5.14	2.54		
	嘉善天宸			127.27	2.16		
	云南金宏雅			136.14	2.18		
	许昌金耀			41.58	0.42	43.51	0.44
	昆翔誉棠			561.60	11.81		
	广西淼泰			22.53	1.13	22.53	0.23
	重庆西道			781.10	15.50	199.87	2.00
	南宁金泓盛			152.24	2.59		
	金科宇泰	64.66	30.82	61.53	12.31	93.85	3.40
	五家渠金科	1,113.70	264.35	1,105.09	114.74	633.22	29.75
	成都盛部			22.41	1.34	142.41	1.42
	合肥碧合			25.51	0.43	98.85	0.99
	常州百俊			68.70	0.69	103.60	1.04
	沈阳骏宇			19.54	0.20		
	云南嘉逊			28.46	0.28	52.50	0.53
	常德鼎业			234.82	3.78		
	衡阳鼎衡			16.85	0.17		
	兰溪中梁			66.19	0.83		
	漯河昌建融联			122.20	2.08		
	巩义碧欣置业			28.28	0.28		
	常州美科			145.97	2.03		
	常州梁悦			17.26	0.17		
	湖北海陆景随州			307.60	5.23		
	吉安金晨			37.66	0.38		
	青岛世茂博玺			167.75	2.85		
	国色天乡			35.00	0.60		
	重庆航星			3.69	0.04		
	科易小贷			2.50	0.03		
	星坤地产			9.06	0.09		
	无锡融创地产	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	1.48
	方明富、陈中容			683.50	10.25		
	何蓉			9.25	0.14		
	宁波龙红	111.18	1.89				
	金科投资	1.14	0.02				
	财聚投资					45.00	2.05
	福建希尔顿					37.78	0.38
	鑫海汇置业					170.54	4.26
	岳阳鼎岳					36.11	0.36
	重庆盛牧					18.50	0.19
	小计	22,753.75	749.96	21,660.67	515.35	4,152.64	80.68
预付账款	重庆奥航	2.59		0.86			
	苏南建筑	4.67					
	重庆金佳禾	0.00				1.36	
小计		7.26		0.86		1.36	
其他应收款	重庆蓝波湾	20,925.23	20.93				
	山东爱丽舍	11,022.69	11.02				
	长沙金朝	41.25	0.04				
	湖南景朝	9,429.64	9.43				
	新密首利	18,474.95	18.47				
	北京金科金碧	10,131.95	10.13				
	重庆西联锦	3,316.37	3.32	4,381.15	4.38	10,723.90	
	城口迎红	0.87	0.00	0.87	0.00	0.87	
	重庆威斯勒	30,186.61	30.19	808.98	0.81		

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆金碧辉	3,627.51	3.63			4,304.51	
	重庆碧金辉	8,999.50	9.00			18,470.50	
	重庆金南盛唐	328.46	0.33	9,879.24	9.88		
	重庆金嘉海	1,257.54	1.26				
	重庆碧嘉逸	23,956.62	23.96	29,591.62	29.59	16,710.65	
	重庆金江联	10,389.01	10.39	6,035.68	6.04	10,000.00	
	重庆金碧茂	29,226.93	29.23	21,546.24	21.55	28,008.00	
	重庆金美碧	3,607.44	3.61	4,883.87	4.88	7,807.44	
	重庆美城	2,306.17	2.31	12,329.62	12.33	14,370.00	
	重庆品锦悦	10,503.00	10.50	22,150.92	22.15	3,042.00	
	石家庄金科	4,777.99	4.78	1,511.71	1.51	9,232.06	
	国控蓝城	6,459.17	6.46				
	天津骏业	7,262.63	7.26	7,263.28	7.26	7,010.72	
	嘉善盛泰	236.43	0.24			29,057.33	
	上海珑竣	3,732.78	3.73				
	句容锐翰	9,601.37	9.60	13,268.87	13.27	0.00	
	南京裕鸿	2,192.72	2.19	32,782.48	32.78	32,782.48	
	太仓卓润	4,795.41	4.80			2,374.26	
	宿迁市通金弘	18,272.17	18.27				
	滨州宝驰	5,108.27	5.11	9,675.08	9.68	0.00	
	湖北海陆景编钟	8,475.55	8.48				
	云南诚鼎	12,334.09	12.33	10,906.60	10.91	9,748.98	
	玉林龙河	6,994.62	6.99	8,688.76	8.69		
	贵港悦桂	788.06	0.79				
	桂林盈盛	38,991.86	38.99				
	郑州新银科	23,640.07	23.64	7,249.56	7.25		
	中书置业	49,092.30	49.09	27,297.58	27.30	51,674.43	
	远威咨询	7.00	0.01	7.00	0.01		
	漯河市鸿耀	6,004.54	6.00				
	周口碧天	29,752.70	29.75				
	驻马店碧盛	15,785.21	15.79				
	信阳昌豫	6,841.58	6.84				
	佛山金集	5,008.83	5.01	12,178.69	12.18	20,102.89	
	上饶科颂	6,341.49	6.34	4,725.00	4.73	0.00	
	吉安金颂	16,373.01	16.37				
	湖北海陆景炎帝	5,456.73	5.46				
	山西金科太行	67.47	0.07				
	沈阳骏瀚	538.65	0.54				
	泗水金孟泉	75.98	0.08				
	武汉业硕	10,504.60	10.50				
	长沙金淳佳	11,310.85	11.31				
	广西元善	2.16	0.00				
	玉溪金科骏辉	2,790.62	2.79				
	九江华地	14,554.28	14.55				
	南昌金旭	9,530.49	9.53				
	九江金美	1,460.06	1.46				
	邳州益华	9,506.39	9.51				
	重庆泰骏	5,126.03	5.13	20,861.34	20.86		
	重庆奥航	6,663.13	6.66	8,035.13	8.04		
	重庆中梁永昇	2,439.96	2.44	3.17	0.00		
	重庆科世金	8,769.16	8.77	13,447.50	13.45		
	重庆蜀宸	15,839.20	15.84				
	重庆韦成	15,946.03	15.95				
	重庆金宇洋	12,050.80	12.05				
	雅安金宏	6,382.88	6.38	3,427.03	3.43		

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都辰攀	9,488.34	9.49				
	南充恒量	7,773.25	7.77				
	邯郸荣凯	16,663.62	16.66	12,555.06	12.56		
	沈阳梁铭	10,638.85	10.64				
	郑州梁瑞	5,998.91	6.00				
	张家港东峻	24,466.49	24.47				
	南京金俊	13,507.87	13.51				
	句容金嘉润	3,731.13	3.73	5,778.00	5.78	5,672.82	
	安庆金世祥	9,320.94	9.32	12,870.34	12.87		
	上饶悦盛	3,879.54	3.88	22,513.02	22.51		
	镇江金弘	2,149.06	2.15	6,238.40	6.24		
	嘉兴金雅	11,654.86	11.65				
	苏州正诺	4,916.62	4.92				
	阜阳瑞湖	904.88	0.90				
	苏州平泰	12,066.85	12.07				
	潍坊德利信	3,673.24	3.67	3,585.83	3.59		
	武汉市藩秀	4,894.75	4.89				
	华容碧城	2,199.88	2.20	6,867.73	6.87		
	鑫海汇置业	41,135.78	41.14			35,155.05	
	柳州同鑫	9,427.98	9.43	8,107.36	8.11		
	昆明梁辉	12,505.82	12.51				
	信阳金绍	7,164.78	7.16				
	商丘新航	10,114.49	10.11	11,347.75	11.35		
	南阳中梁城通	11,658.22	11.66				
	广州鑫泽集永	188.65	0.19				
	广州景誉	6,862.21	6.86				
	乐清市梁品	3.57	0.00				
	温州景容	26,135.64	26.14				
	宁波恒香	2,574.72	2.57				
	温州荣耀	9,590.62	9.59				
	宁波旭拓管理	60,143.23	60.14				
	宜都交投金纬	4,648.57	4.65	3,646.86	3.65		
	雅安海纳	11,130.10	11.13	5,775.77	5.78		
	金宸智慧物业	0.18	0.00				
	宜兴百俊	48,466.86	48.47				
	郑州悦韵	3,676.19	3.68				
	重庆润田	2,909.20	2.91				
	重庆景焕金	7,104.12	7.10				
	创良投资	12,568.70	12.57	36,152.85	36.15	36,152.85	
	陕西金恒瑞			2,500.00	2.50		
	临泉嘉润			1,220.56	1.22		
	兰溪鸿科			9,586.79	9.59		
	大连丰茂			1.00	0.00		
	湖北交投金科物 业			16.59	0.02		
	南宁金鸿祥辉	3,540.28	3.54				
	大连润誉	3.08	0.00				
	徐州美科	767.94	0.77				
	云南彰泰	19,804.06	19.80				
	嘉善天宸			2,836.27	2.84	6,658.39	
	金科骏志			4,043.90	4.04	12,719.47	
	许昌金耀			3.31	0.00	4,699.23	
	云南金嘉	679.62					
	盈泰汇泽	10,000.00	10.00				
	盈泰博远	10,000.00	10.00				

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南宁玉桶金	3,438.72	3.44				
	福建希尔顿			17,512.79	17.51	13,976.65	
	苏州金峤			0.10	0.00		
	青岛恒美			1,222.76	1.22		
	重庆美科			28,004.20	28.00	18,395.92	
	成都盛部			14,995.67	15.00	16,261.24	
	遵义美骏	54.58	0.05	8,590.98	8.59	22,474.87	
	洛阳都利			7,968.63	7.97	36,804.88	
	成都领跑			905.61	0.91	11,926.96	
	成都怡置星怡			45,573.11	45.57		
	衡阳鼎衡			2,491.48	2.49		
	聊城荣舜			10,326.28	10.33		
	茂名金骁			18,614.79	18.61		
	重庆金悦汇			9.40	0.01		
	泰安金旻华			314.58	0.31		
	兰溪中梁			1,199.16	1.20		
	漯河昌建融联			8,060.66	8.06		
	巩义碧欣置业			10,614.25	10.61		
	常州梁悦			8,046.40	8.05		
	湖北海陆景随州			2,410.28	2.41		
	吉安金晨			1,873.07	1.87		
	温州歌旻			15,458.24	15.46		
	温州凯壹			1,415.48	1.42		
	广西唐鹏			271.15	0.27		
	广西盛灿			1,539.19	1.54		
	安阳昌建			8,642.02	8.64		
	杭州滨昕			6,337.81	6.34		
	重庆金奕辉			40.13	0.04		
	义乌联祥			25,932.74	25.93		
	重庆金永禾			17,422.75	17.42		
	巩义金耀百世			588.00	0.59		
	金科置信			3.13	0.00		
	无锡融创建设	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	无锡融创地产	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	常熟金宸					2,581.06	
	常州百俊					1,165.50	
	常州天宸					59,339.57	
	杭州金渝					11,416.00	
	合肥碧合					5,850.00	
	合肥昌恩					802.19	
	河南国丰园					50,544.45	
	嘉善盛诚					1,705.39	
	南宁金泓盛					7,338.84	
	南宁耀鑫					15,316.32	
	天津嘉博					10,313.75	
	银海租赁					300.00	
	云南嘉逊					1,584.87	
	云南金宏雅					21,484.98	
	重庆西道					24,434.90	
	合计	1,109,845.14	1,110.89	718,365.33	719.41	710,498.19	1.05

2) 应付关联方款项

表5-99. 发行人 2018-2020 年应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
应付账款	重庆雄森	20.16		
	展禾农业	13.03	13.03	14.25
	重庆航星		4,585.90	4,803.05
	重庆金佳禾	6.59		
	金科商业保理[注 1]	99,200.86	63,974.61	23,868.71
	金科金融保理[注 1]	17,923.00		
	恒昇建设	1.94	1.94	
	中科集团	1,135.82	774.33	776.49
	神龙建设			1.94
小计		118,301.40	69,349.80	29,464.43
合同负债	大连弘坤	273.47	205.01	
	金上百世		122.26	
	中建锦伦		343.15	
	涪商投资	0.23	0.23	
	刘静		42.59	
	大连丰茂	280.98		
	千上置业	105.38		
	南昌金骏	556.99		
	重庆金悦汇	217.45		
	中科集团	1.39		
	龙里天宸	81.23		
	常德鼎业	279.51		
	俞跃临	382.21		
	黄帅钧	27,631.08		
	李锦	290.33		
	红星美凯龙家居[注 2]	52,732.11		
	昆明红星太平洋	22.69		
	长沙红星美凯龙	4.08		
小计		82,859.11	713.24	
预收款项	大连弘坤			
	金上百世			
	中建锦伦			
	重庆金佳禾			753.75
	石家庄天耀			196.43
	嘉善天宸			13.67
	中科集团			1.17
	涪商投资			0.23
	刘静			
小计				965.26
其他应付款	大连金泓基	580.00		
	长沙景科	11,620.89		
	株洲景科	29,765.00		
	合肥金骏美合	56,171.32		
	重庆金佳禾	1.00	2,341.59	11,299.42
	龙里天宸	18,902.71		
	重庆西道	9,719.32	1,035.88	
	昆翔誉棠	1,850.76	10,456.26	1,657.22
	重庆盛牧	4,490.35	53,211.58	96,469.45
	重庆金嘉美	22,495.50		
	成都怡置星怡	882.32		
	大连弘坤	87,146.51	77,654.60	
	石家庄天耀	23,583.32	10,728.32	9,064.17
	石家庄金辉	1,827.89	1,263.73	3,500.00
	常州金科	9,547.46	8,695.13	8,459.39
	苏州金峤	14,546.53		
	常州百俊	13,435.56	11,772.55	

项目名称	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
	合肥碧合	2,544.63	3,507.50	
	嘉善盛诚	23,086.80	24,460.61	
	青岛恒美	3,141.46		
	青岛世茂博玺	3,359.60	339.01	
	湖南金科	0.00	7,882.87	
	柳州鹿寨金润	3,341.78		
	南宁耀鑫	35,894.08	34,244.08	
	广西唐鹏	7,335.40		
	广西盛灿	6,885.55		
	金上百世	14,908.87	8,012.76	
	许昌金耀	2,629.79		
	中建锦伦	10,991.91	17,263.52	19,889.69
	洛阳都利	13,096.52		
	漯河昌建融联	2,385.67		
	安阳昌建	968.35		
	新安县建成	902.27		
	福建希尔顿	2,466.68		
	兰溪鸿科	458.76		
	义乌联祥	9,238.30		
	重庆金熙健康	4.31	8.27	38.92
	湖北海陆景随州	43.65		
	沈阳富禹天下	2,810.84		
	重庆金美圆	11,967.04		
	重庆金煜辉	24,462.37		
	上海紫京	9,600.00		
	财富物业	0.02		
	天津阳光城金科	6,966.84		
	襄阳金珏	5,026.30		
	襄阳金纶	5,961.46		
	武汉业锦	2,095.00		
	南宁晴洲	7,604.40		
	南昌金骏	318.89		
	金松保理	0.42		
	重庆金悦汇	14,658.06		
	重庆金永禾	9,762.31		
	重庆肃品	6,637.27		
	重庆美宸	4,902.79		
	茂名金骁	11.38		
	重庆金宸锦宇	3,054.66		
	成都盛部	1,581.97		
	天津嘉博	7,756.90	13,776.25	
	苏州天宸	2,355.50	1,928.42	5,704.95
	无锡福阳	21,504.99		
	苏州骁竣	6,518.62		
	常州天宸	28,276.65	14,841.25	
	合肥昌恩	19,423.81	1,997.97	
	常熟金宸	37,821.88	45,428.88	
	徐州梁旭	1,750.00		
	上海红星美凯龙	0.03		
	无锡红星美凯龙	0.20		
	上海爱琴海	2,244.99		
	广东弘茂	1,812.63		
	昆明红星美凯龙	129.97		
	昆明红星太平洋	29.26		
	重庆红星美凯龙	2.64		
	重庆星璨	21.17		
	海门港华	7,383.12		

项目名称	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
	海安市百俊	1,075.42		
	太仓兴裕	23,164.20		
	合肥德源	9,457.25		
	泰安金旸华	4,836.60		
	聊城荣舜	4,411.08		
	广西淼泰	1,917.57	1,487.59	
	南宁金泓盛	4,441.06	2,983.03	
	云南嘉逊	13,207.07	12,943.63	
	云南金宏雅	36,240.48	16,941.14	
	广西乾汛禄	10,589.00	33,369.00	23,961.00
	贵港世茂	263.09		
	巩义碧欣置业	2,153.03		
	巩义金耀百世	21,855.26		
	泉州弘光	1,758.40	1,032.32	
	吉安金晨	5,310.44		
	金科宇泰	0.00	24.89	
	杭州金渝	1,280.00	4,600.00	
	兰溪中梁	4,374.04		
	台州世茂新里程	25,180.13		
	温州市梁逸	11,032.69		
	杭州凯璨	4,755.80		
	金科杰夫	3,290.89	3,000.00	3,014.67
	银海租赁	130.15	130.15	
	温州歌旸	13,906.20		
	温州凯壹	1,592.60		
	杭州滨昕	5,184.69		
	金科金教育		20.00	30.00
	金科宇坤		18.90	18.90
	汇典三色		10.00	10.00
	嘉善盛泰		31.24	
	国控蓝城		4,495.68	17,544.31
	南宁融创		53,889.08	76,244.00
	重庆金嘉海		11,482.46	19,751.16
	重庆金碧辉		8,467.49	
	前海博通		2.45	2.45
	太仓卓润		2,025.74	
	岳阳鼎岳		5,810.99	
	常德鼎业		2,991.55	
	常州美科		145.97	
	金科投资		15,712.42	15,200.30
	科易小贷	11.77	22.63	7.94
	中科集团		30.25	26.17
	黔鹏物业		0.00	
	南宁玉桶金			1,088.30
	郑州新银科			3,763.75
小计		916,124.07	532,519.66	316,746.16

[注 1]系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择前海联捷、前海联易、前海微众、前海一方赢盛、金科商业保理等保理单位进行保理融资，项目公司按收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致。

[注 2]公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司（以下简称金科中俊）于 2018 年 1 月 24 日与红星美凯龙家居等合作方签订相关协议。红星美凯龙家居购买金科中俊在重庆照母山开发的“金科时代中心项目”约 80,000 平方米的商业物业，交易价款约 8 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，红星美凯龙家居已根据协议约定向金科中俊支付 5.74 亿元（含税），该项目尚未竣工交付。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、按揭担保情况

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 6 月末，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,110,615.23 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，并在相应计提坏账准备。若商品房承购人违约导致发行人承担阶段性连带担保责任而支付相应的款项，由于该商品房的产权已为按揭贷款设立的抵押担保，发行人可通过处置该商品房追回损失。

综上，2021 年 6 月末因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 7,548.14 万元，占当期营业利润的 0.99%，占比较小，且发行人已采取相关措施积极追偿，故上述按揭担保事项对公司偿债能力未产生重大不利影响。

2、除按揭担保外的对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，公司除按揭担保以外的对外担保余额为 1,759,388.68 万元，占发行人净资产的 22.42%，主要为对合营、联营公司的融资提供担保。发行人合营、联营公司主要为发行人与合作方合作开发的房地产项目的项目公司，由于房地产行业为资金密集型行业，在项目建设前期合作方一般按照持股比例为项目公司融资进行担保，待项目取得预售许可证后陆续销售回款，项目公司融资的还款来源主要为项目自身的销售回款。

报告期内，发行人除按揭担保以外的对外担保对应的融资，被担保公司均按时足额偿付本金或利息，未发生逾期或违约情形。因此，公司的代偿风险较小，上述除按揭担保外的对外担保事项对公司偿债能力未产生重大不利影响。

表5-100. 截至 2021 年 9 月末发行人除按揭担保外的对外担保明细

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司	30,000.00	400.00	连带责任保证	2018/10/22-2021/10/21
石家庄金辉房地产开发有限公司	12,950.00	433.09	连带责任保证	2018/12/3-2021/12/26
重庆银海融资租赁有限公司	25,500.00	24,650.00	连带责任保证	2018/11/1-2026/11/1
河南中书置业有限公司	40,000.00	16,000.00	连带责任保证	2018/12/25-2021/12/24
遵义市美骏房地产开发有限公司	29,400.00	6,860.00	连带责任保证	2019/2/27-2022/3/26
大连弘坤实业有限公司	120,000.00	80,000.00	连带责任保证	2019/5/14-2022/5/20
郑州千上置业有限公司	52,000.00	24,960.00	连带责任保证	2019/5/20-2021/12/20
佛山市金集房地产开发有限公司	21,450.00	8,580.00	连带责任保证	2019/6/20-2022/6/26
重庆金碧辉房地产开发有限公司	37,400.00	5,950.00	连带责任保证	2019/8/12-2022/4/24
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	18,463.00	3,992.00	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/11
青岛世茂博玺置业有限公司	9,800.00	2,409.82	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/10
常德市鼎业房地产开发有限公司	24,950.00	2,994.00	连带责任保证	2019/9/19-2022/9/24
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	55,000.00	16,350.00	连带责任保证	2019/9/29-2022/9/28
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	15,584.00	连带责任保证	2019/10/22-2022/10/21
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	7,350.00	4,410.00	连带责任保证	2019/9/23-2022/9/23
重庆泰骏房地产开发有限公司	13,200.00	3,300.00	连带责任保证	2020/1/19-2024/1/16
广西唐鹏投资有限公司	7,594.38	2,175.00	连带责任保证	2020/2/25-2023/2/19
大连丰茂置业有限公司	20,000.00	14,800.00	连带责任保证	2020/3/25-2023/3/24
安阳昌建房地产有限公司	8,000.00	6,400.00	连带责任保证	2020/5/8-2022/3/24
广西盛灿房地产开发有限公司	10,475.00	1,500.00	连带责任保证	2020/5/7-2023/3/18
大连润誉房地产开发有限公司	25,000.00	12,500.00	连带责任保证	2020/6/2-2023/5/28
镇江金弘房地产有限公司	8,330.00	8,325.10	连带责任保证	2020/6/5-2021/11/19
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	12,000.00	5,600.00	连带责任保证	2020/6/30-2023/6/18
巩义市金耀百世置业有限公司	17,150.00	11,641.00	连带责任保证	2020/6/10-2023/6/11
沈阳梁铭房地产开发有限公司	18,000.00	12,999.60	连带责任保证	2020/6/30-2023/6/17
北京金科德远置业有限公司	38,250.00	11,475.00	连带责任保证	2018/11/26-2021/11/26
重庆科世金置业有限公司	18,150.00	10,976.84	连带责任保证	2020/6/18-2023/5/28
重庆美宸房地产开发有限公司	27,445.00	15,469.00	连带责任保证	2020/6/29-2023/6/20
宜都交投金纬房地产开发有限公司	13,500.00	6,075.00	连带责任保证	2020/6/29-2023/6/17
乐清市梁品置业有限公司	26,000.00	3,499.60	连带责任保证	2020/6/11-2023/6/16
宿迁市通金弘置业有限公司	25,000.00	10,400.00	连带责任保证	2020/7/28-2023/6/28
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	16,500.00	7,557.00	连带责任保证	2020/7/22-2023/7/19
苏州骁竣房地产开发有限公司	41,250.00	36,154.80	连带责任保证	2020/7/30-2023/6/25
襄阳金纶房地产开发有限公司	40,000.00	13,400.00	连带责任保证	2020/8/29-2023/7/29
太仓兴裕置业有限公司	63,700.00	48,029.80	连带责任保证	2020/8/25-2023/8/24
杭州德信朝阳置业有限公司	43,000.00	42,828.00	连带责任保证	2020/8/27-2023/8/30
苏州正诺房地产开发有限公司	23,200.00	17,240.80	连带责任保证	2020/8/30-2023/8/18
合肥德源房地产开发有限公司	36,750.00	28,804.77	连带责任保证	2020/8/21-2024/8/12
襄阳金纶房地产开发有限公司	40,000.00	30,345.00	连带责任保证	2020/9/15-2023/8/20
贵港悦桂房地产开发有限公司	6,413.40	4,553.01	连带责任保证	2020/9/1-2022/9/11

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
沈阳骏瀚房地产开发有限公司	32,000.00	24,736.00	连带责任保证	2020/9/18-2023/9/15
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司	16,830.00	13,699.40	连带责任保证	2020/9/29-2022/3/29
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	10,000.00	3,916.38	连带责任保证	2020/9/28-2023/9/29
南昌金骏房地产开发有限公司	18,620.00	18,130.00	连带责任保证	2020/10/9-2023/10/13
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	19,500.00	8,147.44	连带责任保证	2020/10/15-2023/10/20
苏州卓竣房地产开发有限公司	34,300.00	24,500.00	连带责任保证	2020/10/29-2025/11/2
南京金俊房地产开发有限公司	25,000.00	25,000.00	连带责任保证	2020/11/5-2023/11/4
邯郸梁瑞房地产开发有限公司	5,460.00	1,974.00	连带责任保证	2020/10/30-2022/10/29
南宁晴洲房地产开发有限公司	13,200.00	13,134.00	连带责任保证	2020/11/27-2023/11/17
张家港东峻房地产开发有限公司	26,400.00	21,450.00	连带责任保证	2020/11/16-2025/3/21
温州荣耀置业有限公司	34,800.00	33,600.00	连带责任保证	2020/11/23-2023/11/19
重庆威斯勒建设有限公司	20,004.00	12,502.50	连带责任保证	2020/12/17-2022/1/29
武汉业硕房地产开发有限公司	26,400.00	16,490.10	连带责任保证	2020/12/18-2023/12/17
周口碧天置业有限公司	14,000.00	11,200.00	连带责任保证	2020/11/25-2023/12/31
重庆金美圆房地产开发有限公司	51,000.00	22,593.00	连带责任保证	2019/9/18-2022/9/22
重庆金煜辉房地产开发有限公司	25,000.00	5,219.63	连带责任保证	2020/1/19-2023/1/15
合肥金骏美合房地产开发有限公司	60,120.00	20,541.00	连带责任保证	2019/5/27-2022/5/27
天津阳光城金科房地产开发有限公司	34,300.00	29,400.00	连带责任保证	2020/12/3-2023/11/16
山东爱丽舍置业有限公司	135,000.00	38,000.00	连带责任保证	2020/7/8-2021/12/8
长沙景科置业有限公司	80,000.00	76,650.00	连带责任保证	2020/6/15-2023/6/24
株洲景科置业有限公司	50,000.00	35,000.00	连带责任保证	2020/8/6-2023/8/20
金科置信集团有限公司	9,040.49	7,196.93	连带责任保证	2020/7/1-2023/9/8
南阳中梁城通置业有限公司	9,200.00	6,888.50	连带责任保证	2020/6/8-2023/6/28
重庆润田房地产开发有限公司	31,468.50	27,074.25	连带责任保证	2020/7/16-2027/6/1
武汉市藩秀房地产开发有限公司	29,940.00	14,446.05	连带责任保证	2020/12/24-2023/12/21
重庆蜀宸房地产开发有限公司	9,000.00	7,726.50	连带责任保证	2021/1/5-2024/1/6
重庆韦成置业有限公司	9,800.00	1,617.00	连带责任保证	2020/12/31-2023/12/21
温州景容置业有限公司	24,500.00	24,490.20	连带责任保证	2020/9/25-2023/9/14
九江华地金达房地产有限公司	12,000.00	12,000.00	连带责任保证	2020/12/20-2022/3/14
玉溪彰泰房地产开发有限公司	8,575.00	8,575.00	连带责任保证	2021/2/25-2023/2/9
嘉兴金雅房地产开发有限公司	12,000.00	5,700.00	连带责任保证	2020/12/16-2023/12/31
重庆金宇洋房地产开发有限公司	8,250.00	6,666.00	连带责任保证	2021/3/8-2024/3/12
徐州美科房地产发展有限公司	9,000.00	6,750.00	连带责任保证	2021/3/23-2024/3/25
广州景誉房地产开发有限公司	84,700.00	48,230.72	连带责任保证	2021/4/2-2024/3/17
昆明梁辉置业有限公司	16,830.00	16,500.00	连带责任保证	2021/4/9-2024/4/9
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	14,970.00	5,898.18	连带责任保证	2021/4/13-2024/4/12
宜兴百俊房地产开发有限公司	23,100.00	9,900.00	连带责任保证	2021/4/4-2024/3/22
重庆金煜辉房地产开发有限公司	14,500.00	14,500.00	连带责任保证	2021/4/3-2022/4/23
重庆蜀宸房地产开发有限公司	2,790.00	2,790.00	连带责任保证	2021/4/28-2024/1/6
苏州平泰置业有限公司	60,000.00	28,050.00	连带责任保证	2021/4/28-2023/12/20
重庆景焕金置业有限公司	21,070.00	11,787.85	连带责任保证	2021/5/11-2024/5/16
孝感宸辉房地产有限公司	6,835.50	6,835.50	连带责任保证	2021/5/12-2023/5/12

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保起止日期
大连金科九里房地产开发有限公司	20,000.00	19,000.00	连带责任保证	2021/5/19-2024/5/19
宁波市旭拓商务管理有限公司	4,916.25	4,916.25	连带责任保证	2021/5/21-2023/1/24
山东爱丽舍置业有限公司	165,000.00	100,000.00	连带责任保证	2021/6/17-2024/5/20
新密首利置业有限公司	25,000.00	25,000.00	连带责任保证	2021/6/25-2023/5/26
河北国控蓝城房地产开发有限公司	11,000.00	5,907.10	连带责任保证	2021/4/27-2024/4/26
南阳金耀恒都置业有限公司	19,600.00	9,800.00	连带责任保证	2021/6/21-2024/6/15
嘉兴亚太开发建设有限公司	14,000.00	14,000.00	连带责任保证	2021/6/23-2024/6/20
云南金嘉房地产开发有限公司	95,200.00	3,400.00	连带责任保证	2021/6/29-2024/6/29
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	13,200.00	10,527.00	连带责任保证	2021/1/14-2022/10/18
重庆晶御陵商业管理有限公司	60,000.00	25,000.00	连带责任保证	2021/7/16-2023/8/31
重庆金煜辉房地产开发有限公司	7,500.00	7,500.00	连带责任保证	2021/7/7-2023/7/26
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司	15,300.00	6,120.00	连带责任保证	2021/7/16-2024/7/27
新疆华冉东方新能源有限公司	50,000.00	32,900.00	连带责任保证	2016/1/22-2028/1/22
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	50,000.00	38,700.00	连带责任保证	2016/7/7-2030/7/7
新疆华冉东方新能源有限公司	60,000.00	31,500.00	连带责任保证	2016/8/23-2026/8/23
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	20,000.00	17,800.00	连带责任保证	2017/9/28-2031/9/28
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	30,000.00	28,400.00	连带责任保证	2018/11/6-2026/11/6
大连金骏房地产开发有限公司	34,000.00	34,000.00	连带责任保证	2021/8/4-2022/5/5
吉安金颂房地产开发有限公司	36,000.00	13,460.00	连带责任保证	2021/8/10-2023/8/30
长沙航开房地产开发有限公司	29,400.00	19,600.00	连带责任保证	2021/8/12-2024/8/26
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	7,020.00	2,730.00	连带责任保证	2021/9/24-2024/9/21
合计		1,759,388.68	-	-

（二）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至 2021 年 9 月末，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）股权激励计划

2015 年，金科股份向激励对象定向发行股票 19,144 万股，限制性股票的价格为 3.23 元/股，发行对象如下表所示：

表5-101. 发行人股权激励计划对象清单

单位：万股

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占 2015 年末总股本的比例
蒋思海	董事会副主席、总裁	2,500	13.05%	0.61%
罗利成	执行总裁	1,000	5.22%	0.24%

姓名	职务	获取限制性股票的总额	占首次授予限制性股票的比例	占 2015 年末总股本的比例
李华	副总裁、财务负责人	900	4.70%	0.218%
张天诚	董事、副总裁	700	3.66%	0.17%
刘忠海	董事、董事会秘书	700	3.66%	0.17%
喻林强	副总裁	700	3.66%	0.17%
何立为	董事、副总裁	300	1.57%	0.07%
王洪飞	副总裁	1,000	5.22%	0.24%
中层管理人员（共 139 人）		11,344	59.26%	2.74%
合计		19,144	100.00%	4.63%

本次限制性股权激励计划于 2015 年 12 月 29 日在深交所完成上市，发行人股份总数由 4,135,620,153 股增至 4,327,060,153 股。

2016 年 3 月 26 日，发行人第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，发行人对 2 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 80 万股进行回购注销，回购价格为 3.23 元/股，并于 2016 年 6 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 4,327,060,153 股减至 4,326,260,153 股，相关工商登记手续已于 2016 年 8 月 17 日办理完成。

2016 年 5 月 20 日，发行人第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》，因发行人实施了 2015 年度权益分派方案，发行人对回购价格做相应调整，调整后的限制性股票的回购价格为 3.18 元/股，并对 4 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 1,010 万股进行回购注销。2016 年 9 月 29 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司对 3 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 350 万股进行回购注销，回购价格为 3.18 元/股。上述两次回购注销部分限制性股票事宜，发行人已于 2016 年 12 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，发行人股份由 5,346,668,316 股减至 5,333,068,316 股，相关工商登记手续于 2016 年 12 月 21 日办理完成。

2016 年 12 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》、

《关于向激励对象授予限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》。公司董事会根据《限制性股票激励计划》及相关规定，鉴于 3 名激励对象个人考核不达标，将该 3 人持有的尚未解锁的限制性股票合计 275,000 股进行回购注销的处理，鉴于另外 6 名激励对象个人考核成绩为“合格”，须对该 6 人持有的部分尚未解锁的限制性股票合计 152,500 股进行回购注销；根据相关法律法规及《限制性股票激励计划》的有关规定以及 2015 年第八次临时股东大会的授权，公司限制性股票激励计划规定的预留限制性股票的授予条件已经成就，确定 2016 年 12 月 8 日为授予日，向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股，授予价格为 2.62 元/股，发行人股份由 5,333,068,316 股增至 5,343,368,316 股，相关工商登记手续已于 2017 年 2 月 22 日办理完成。

2017 年 6 月 15 日，公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于 4 名激励对象已离职，对其已获授但尚未解锁的限制性股票 288.75 万股进行回购注销；鉴于艾兆青先生因 2017 年 5 月 24 日当选为公司监事，不再符合本次激励计划所规定激励对象的范围，因此对其持有但尚未解锁的限制性股票 33.75 万股进行回购注销处理。本次回购注销部分限制性股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

2017 年 9 月 13 日，公司披露了《金科地产集团股份有限公司于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2016-141 号），将对 2016 年 12 月 8 日公司第九届董事会第四十次会议审议通过的回购注销 42.75 万股限制性股票以及 2017 年 6 月 15 日公司第十届董事会第二次会议审议通过的回购注销 322.50 万股限制性股票，合计 365.25 万股限制性股票进行回购注销。2017 年 12 月 7 日，公司披露了《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2016-174 号），上述尚未解锁的限制性股票合计 365.25 万股的回购注销事宜已于 2017 年 12 月 5 日办理完成，公司总股本由 5,343,368,316 股减少至 5,339,715,816 股。

2018 年 11 月 18 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2018-154 号），发行人第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，董事会同意将已不符合解锁条件的激励对象 12 人已获授的限制性股票 83.75 万股全部予以回购注销。

2018 年 11 月 23 日，发行人披露了《金科地产集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》（公告编号：2018-158 号），发行人对第十届董事会第十一次会议决定回购 6 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 9.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十三次会议决定回购 7 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 477.5 万股限制性股票、第十届董事会第二十五次会议决定回购 12 名激励对象已获授但尚未解锁的合计 83.75 股限制性股票，上述因回购而需注销的限制性股票共计 570.75 万股，上述因回购而导致公司股份减少的事宜办理完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元），公司已通知债权人自本公告之日起四十五日内，均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者要求公司为该等债权提供相应担保。根据公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的《债券持有人会议规则》和公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）的《债券持有人会议规则》第三章关于债券持有人会议召开的情形规定，此次因公司股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开“18 金科 01”、“18 金科 02”、“18 金科 04”、“18 金科 06”的债券持有人会议，公司发行的其他债券已于 2018 年 12 月 20 日至 21 日分别召开持有人会议。

2019 年 7 月 7 日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》。鉴于公司已于 2019 年 6 月 14 日实施完成 2018 年年度利润分配方案，根据《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，首期限制性股票回购价格应由 2.73 元/股调整为 2.37 元/股；预留部分的限制性股票回购价格应由 2.17 元/股调整为 1.81 元/股。

2020 年 7 月 20 日，公司第十届董事会第五十二次会议审议通过《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》、《关于公司限制性股票激励计划首次授予部分第四个解锁期可解锁的议案》、《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期可解锁的议案》和《关于回购注销不符合解锁条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司 2019 年年度利润分配方案实施后，尚未解锁首次授予部分的限制性股票的回购价格应由 2.37 元/股调整

为 1.92 元/股；尚未解锁预留授予部分的限制性股票的回购价格应由 1.81 元/股调整为 1.36 元/股。鉴于激励对象马青伟、姚科因个人原因已离职，公司将对上述二人已获授但尚未解锁的限制性股票合计 52.5 万股予以回购注销。鉴于 2018 年度公司 10 名激励对象考核成绩为“合格”，本次解锁比例为 80%，对上述 10 名激励对象持有的首次授予部分第四个解锁期剩余 20% 部分合计 23.25 万股限制性股票不予解锁；1 名激励对象考核成绩为“不合格”，对其所持有的首次授予部分第四个解锁期 7.5 万股限制性股票不予解锁。公司将对上述共计 30.75 万股限制性股票进行回购注销。鉴于经公司 2019 年第二次临时股东大会上审议通过，选举刘忠海为公司第十届监事会监事，刘忠海因担任公司监事不属于《限制性股票激励计划》所规定激励对象的范围，故公司将刘忠海首次授予但未解锁的限制性股票 175 万股进行回购注销处理。

（四）员工持股计划

（1）卓越共赢计划暨员工持股计划

公司于 2019 年 5 月 20 日召开第十届董事会第三十三次会议、2019 年 6 月 6 日召开 2019 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》，该计划的主要条款内容如下：

1）本计划的规模

根据该计划规定，公司全部有效的员工持股计划所持有的股票总数累计不得超过公司股本总额的 10%，单个参与人所获股份权益对应的股票总数累计不得超过公司股本总额的 1%。

2）本计划的资金来源

本计划的资金来源为员工合法薪酬、自筹资金、本计划通过融资方式筹集的资金以及公司计提的专项基金等法律、行政法规允许的其他资金来源途径，其中专项基金的提取按以下方式确定：

若 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年中任一年度（以下简称考核年度）公司经审计的归属于母公司的净利润（以下简称净利润）较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不少于下表所列的该考核年度对应的“净利润增长目标值”，则该

考核年度的下一年度按该考核年度净利润的 3.5% 提取专项基金，各年度考核增长率如下：

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
净利润增长目标值	30%	60%	90%	110%

专项基金作为本计划项下后续各期持股计划的资金来源。公司将于经审计的该考核年度的年度财务报告披露之日起一个月内按上述规则提取专项基金；在该专项基金提取后一个月内，由总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案。

(2) 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划

1) 一期持股计划基本情况

公司于 2019 年 12 月 9 日召开第十届董事会第四十一次会议、2019 年 12 月 20 日召开 2019 年第十次临时股东大会，审议通过了《关于<金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）> 及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（以下简称一期持股计划）的持有人范围包含公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及公司员工，总人数不超过 2500 人；计划资金总额不超过 25 亿元，其中员工自筹资金不超过 12.50 亿元、通过法律法规允许的方式融资不超过 12.50 亿元；公司实际控制人黄红云为参与一期持股计划的员工提供本金及收益保障，将以现金方式保证员工自筹资金 6% 的年化收益率。

2) 一期持股计划资金到位及使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，一期持股计划募集资金专用账户（由公司代开）累计收到员工投入自筹资金 932,901,531.01 元。另根据一期持股计划管理委员会与公司签订的《员工持股计划资金管理合作协议》约定，对自筹资金在购买公司股票之前留存在募集资金专用账户中的沉淀资金形成合作关系，用于公司经营资金所需，并按公司当年从金融机构以信用方式取得融资的年化平均成本、占用存续天数和资金占用余额计算沉淀资金使用费，截止报告期末，公司按实际使用该部分沉淀资金情况计提资金使用费 1,810.60 万元。一期持股计划累计

买入公司股票 22,113.12 万股,占公司总股本的 4.14%，成交均价 7.66 元/股。根据《一期员工持股计划（草案）》的规定，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 24 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至一期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止）。

(3) 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划

1) 二期持股计划基本情况

公司于 2020 年 4 月 13 日召开第十届董事会第四十六次会议、2020 年 4 月 29 日召开 2020 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于<金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（草案）> 及其摘要的议案》，主要条款内容如下：

卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划（以下简称二期持股计划）的持有人范围为公司员工，总人数不超过 2100 人。

二期持股计划资金来源为公司提取的专项基金，按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 5,675,826,256.49 元的 3.5% 提取专项基金，即 198,653,918.98 元，作为本期计划资金来源。二期持股计划拟通过融资融券等法律法规允许的方式实现融资资金与专项基金的比例不超过 1:1，即融资金额不超过 198,653,918.98 元。二期持股计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 24 个月，锁定期 12 个月。

2) 二期持股计划资金到位及使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，二期持股计划募集资金专用账户已收到按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 3.5% 提取的专项基金 19,865.39 万元。二期持股计划累计买入公司股票 3,730.64 万股,占公司总股本的 0.6987%，成交均价 9.725 元/股，实际成交金额 36,281.74 万元，其中：专项基金买入金额为 18,754.95 万元，融资融券方式买入金额为 17,526.79 万元。根据《二期持股计划（草案）》要求，购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 12 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至二期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2020 年 9 月 22 日起至 2021 年 9 月 21 日止）。

(五) 广东弘敏成为公司主要股东前公司与其关联方的交易事项

(1) 收购爱琴海商业股权

公司于 2020 年 3 月 31 日与美凯龙控股、上海爱琴海及其子公司签订协议，分别收购美凯龙控股、上海爱琴海持有的上海展粹企业管理有限公司、上海贡平管理有限公司、上海暄烜企业管理咨询有限公司、上海洛芒企业管理有限公司、上海睿茜企业管理有限公司、上海钦保企业管理有限公司股权，并通过收购上述公司股权持有慈溪爱琴海购物公园、昆明爱琴海购物公园、重庆爱琴海购物公园三个经营性物业项目的项目公司及负责项目经营的商业管理公司股权，相关股权交易对价及股权交割时间如下：

收购标的	收购对价（元）	股权变更完成日
上海展粹企业管理有限公司	430,493,200.00	2020 年 5 月 12 日
上海贡平企业管理有限公司	110,514,900.00	2020 年 5 月 12 日
上海暄烜企业管理咨询有限公司	700,063,000.00	2020 年 4 月 9 日
上海洛芒企业管理有限公司	241,422,700.00	2020 年 4 月 9 日
上海睿茜企业管理有限公司	568,778,200.00	2020 年 4 月 7 日
上海钦保企业管理有限公司	154,634,000.00	2020 年 4 月 9 日
合 计	2,205,906,000.00	

美凯龙控股、上海爱琴海及相关交易方系公司主要股东广东弘敏实际控制人所控制的公司，截至 2020 年 12 月 31 日，公司已支付股权转让款 2,097,394,200.00 元。

(2) 采购购物抵扣券

报告期内，公司委托红星美凯龙家居提供“一站置家”营销策略服务，红星美凯龙家居为公司新签约客户（业主）提供总额为 3 亿元的家居产品购物现金抵扣券，使用期限为 2020 年 5 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，公司为本次营销服务支付费用 2.55 亿元。

（六）重要承诺事项

截至 2020 年末发行人已签订合同（主要为购建长期资产及土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 444,105.07 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

表5-102. 截至 2020 年末承诺事项

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	806,034.21	404,568.91	401,465.30
股权支付款	367,828.48	325,188.71	42,639.77
合计	1,173,862.69	729,757.62	444,105.07

（七）重大日后事项

1、2021 年 12 月 16 日，发行人发布公告称，将引入博裕投资作为金科服务战略投资者，并向博裕投资旗下投资主体转让所持金科服务 143,626,500 股 H 股全流通股份（约占金科服务总股本的 22%）。本次交易完成后，公司仍持有金科服务 30.33% 的股份，公司仍为金科服务的第一大股东及控股股东，本次股份转让交易金额为 37.34 亿港元。

2、2022 年 1 月 14 日，发行人发布《关于股东权益变动的提示性公告》，根据陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士出具的《关于解除一致行动的告知函》及《告知函》，陶虹遐女士、虹淘公司和黄斯诗女士已与黄红云先生及金科投资解除一致行动关系。上述一致行动关系解除后，黄红云先生及其一致行动人合计持有发行人股份将降至 973,323,344 股，占发行人总股本的 18.22%。同时，黄红云先生已与金科投资及发行人股东红星家具集团有限公司、广东弘敏企业管理咨询有限公司签订《一致行动协议》，上述四方互为一致行动人，其合计持有的发行人股份将达到 1,567,996,886 股，占发行人总股本的 29.36%，本次权益变动后，未导致发行人控股股东及实际控制人发生变化，不涉及发行人控制权变更。金科投资为发行人控股股东，黄红云先生为发行人实际控制人。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 6 月末，公司受限资产合计账面价值为 8,945,528.47 万元。

表5-103. 截至 2021 年 6 月末公司所有权受到限制的资产汇总表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末价值	受限原因
货币资金	62,910.41	保证金存款、质押
应收账款	206.34	质押借款、抵押借款
存货	7,654,805.08	抵押借款
长期股权投资	294,582.52	股权质押
固定资产	100,780.49	融资租赁、抵押借款
投资性房地产	832,243.62	抵押借款
合计	8,945,528.47	-

截至 2021 年 9 月末，公司子公司股权质押情况如下：

序号	债务人	质权人	出质股权	截至 2021 年 9 月末借款余额（亿元）
1	金科地产集团股份有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆建新北路支行	北京金科兴源置业有限公司	2.10
2	合肥金骏梁合房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司合肥分行	合肥金骏梁合房地产开发有限公司	5.10
3	佛山金御房地产开发有限公司	广东华兴银行股份有限公司佛山分行	佛山金御房地产开发有限公司	0.33
4	成都金昱诚房地产开发有限公司	新华信托股份有限公司	成都金昱诚房地产开发有限公司	2.10
5	天津雍鑫金科房地产开发有限公司	渤海银行股份有限公司	天津雍鑫金科房地产开发有限公司	3.25
6	广州金驰房地产开发经营有限责任公司	平安银行股份有限公司	广州金驰房地产开发经营有限责任公司	3.90
7	南昌金坚房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司南昌分行	南昌金坚房地产开发有限公司	4.00
8	荥阳金科房地产开发有限公司	民生银行郑州分行营业部	荥阳金科房地产开发有限公司	2.81
9	佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	1.50
10	河南国丰园置业有限公司	中国民生银行股份有限公司郑州分行	河南国丰园置业有限公司	22.14
11	安顺金科澳维房地产开发有限公司	万向信托股份公司	安顺金科澳维房地产开发有限公司	2.25
12	合肥金科百俊房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司合肥分行	合肥金科百俊房地产开发有限公司	3.50
13	毕节正罡置业有限公司	万向信托股份公司	毕节正罡置业有限公司	0.50
14	仁怀博达房地产开发有限公司	万向信托股份公司	仁怀博达房地产开发有限公司	0.38
15	昭通金科房地产开发有限公司	杭州工商信托股份有限公司	昭通金科房地产开发有限公司	1.30
16	安康景宜置业有限公司	山东省国际信托股份有限公司	安康景宜置业有限公司	3.55
17	抚州华睿置业有限公司	万向信托股份公司	抚州华睿置业有限公司	1.00

序号	债务人	质权人	出质股权	截至 2021 年 9 月 末借款余额（亿 元）
18	阜阳百俊房地产开发 有限公司	万向信托股份公司	阜阳百俊房地产开发 有限公司	3.86
19	汕头金科房地产开发 有限公司	杭州工商信托股份有限公 司	汕头金科房地产开发 有限公司	6.40
20	温州金瑶置业有限公 司	中信银行股份有限公司温州 分行	温州金瑶置业有限公 司	3.12
21	玉林市金凯瑞房地产 开发有限责任公司	中国工商银行股份有限公 司玉林分行	玉林市金凯瑞房地产 开发有限责任公司	0.99
22	佛山市顺德区金硕房 地产开发有限公司	平安银行股份有限公司	佛山市顺德区金硕房 地产开发有限公司	2.00
23	金科地产集团股份有 限公司	中国工商银行股份有限公 司	沈阳澳源房地产开发 有限公司	4.39
24	孝感金泽置业有限公 司	杭州工商信托股份有限公 司	孝感金泽置业有限公 司	2.00
25	浙江嘉兴金乾房地产 开发有限公司	恒丰银行股份有限公司	浙江嘉兴金乾房地产 开发有限公司	5.66
26	重庆市雅云房地产开 发有限公司	中建投信托股份有限公 司	重庆市雅云房地产开 发有限公司	1.50
27	新乡市金梁置业有限 公司	杭州工商信托股份有限公 司	新乡市金梁置业有限 公司	0.60
28	汨罗市润城房地产开 发有限责任公司	万向信托股份公司	汨罗市润城房地产开 发有限责任公司	3.00
29	临沂金佩元房地产开 发有限公司	山东省鲁信小额贷款股份有 限公司	临沂金佩元房地产开 发有限公司	0.50
30	重庆庆科商贸有限公 司	百瑞信托有限责任公司	绵阳盛翔润泽房地产 开发有限公司	2.43
31	南京金祥房地产开发 有限公司	中融国际信托有限公司	南京金祥房地产开发 有限公司	6.00
32	常州梁悦置业有限公 司	中国民生银行	常州梁悦置业有限公 司	6.70
33	常德市宏韵房地产开 发有限公司	深圳锦韵投资合伙企业（有 限合伙）	常德市宏韵房地产开 发有限公司	1.02
34	达州金科房地产开发 有限公司	杭州工商信托股份有限公 司	达州金科房地产开发 有限公司	2.45
35	贵阳兴瑞荣房地产开 发有限公司	中航信托股份有限公司	贵阳兴瑞荣房地产开 发有限公司	1.66
36	韶关市金烁房地产开 发有限公司	杭州工商信托股份有限公 司	韶关市金烁房地产开 发有限公司	1.60
37	重庆金兆禧实业发展 有限公司	浙商金汇信托股份有限公 司	重庆星坤房地产开发 有限公司	3.23
38	盐城百俊房地产开发 有限公司	中融国际信托有限公司	江阴科宸房地产开发 有限公司	1.50
39	焦作金上百世房地产 开发有限公司	中原银行	焦作金上百世房地产 开发有限公司	0.19
40	重庆瑞磊企业管理有 限公司	中航信托股份有限公司	重庆瑞磊企业管理有 限公司	2.01
41	重庆金樾唐企业管理 有限公司	中航信托股份有限公司	重庆金樾唐企业管理 有限公司	1.43
合计				123.95

十、发行人资金占用情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

表6-1. 报告期内发行人主体历史评级情况

评级时间	主体信用评级	评级展望	评级机构
2021年7月1日	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司
2021年5月31日	AAA	稳定	联合资信评估有限公司
2021年5月28日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年4月30日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年2月9日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年2月4日	AAA	稳定	联合资信评估有限公司
2020年12月31日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年5月18日	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司
2020年5月15日	AAA	稳定	联合信用评级有限公司
2020年4月20日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年2月13日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2019年6月10日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2019年5月23日	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
2019年5月21日	AA+	稳定	联合信用评级有限公司
2019年5月13日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2019年1月9日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2018年10月22日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年10月11日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年9月30日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年8月1日	AA+	稳定	联合资信评估有限公司
2018年7月10日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2018年6月15日	AAA	稳定	中诚信证券评估有限公司
2018年6月15日	AA+	稳定	联合信用评级有限公司
2018年6月14日	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
2018年1月9日	AA+	稳定	联合信用评级有限公司

2018年，大公国际资信评估有限公司给予发行人主体 AA+ 评级，2020年基于发行人综合实力的增强，大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级调整至 AAA。

2018年和2019年，联合信用评级有限公司均给予发行人主体 AA+ 评级，2020年基于发行人综合实力的增强，联合信用评级有限公司将发行人主体评级调整至 AAA。

截至募集说明书签署之日，发行人主体评级不存在差异。

二、信用评级报告的主要事项

发行人聘请中诚信国际信用评级有限责任公司作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，该级别标识涵义为：发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA 级，该级别的涵义为：本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

①房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场将持续处于较为严格的监管环境之中，调控政策、信贷投放及融资环境等的变化均将对房地产企业的资金平衡能力提出更高要求。

②销售业绩下滑。2021 年以来，公司销售业绩同比有所下滑。2021 年 1~12 月，公司实现签约销售金额约 1,876 亿元，同比减少 15.99%；房地产销售面积约 1,997 万平方米，同比减少 10.85%

③债务结构不甚合理。截至 2021 年 9 月末，公司债务中非银借款及债券融资的合计占比超过 40%，处于较高水平。同时，公司债券面临一定集中到期压力，2022 年 1~12 月，公司将有 101.66 亿元含权债务到期，其中 2 月和 8 月单月到期/回售规模均不少于 20 亿元。

④三线及以下城市土地储备占比高。截至 2021 年 9 月末，公司三线及以下城市土地储备占比高，需关注相关城市的销售和回款情况。

⑤公司治理结构可能发生的变化。2022 年 1 月，公司实际控制人的原一致行动人与其解除一致行动关系，为确保控制地位，实际控制人与第二大股东签订一致行动人协议。考虑到实际控制人直接及间接持有公司的股权比例较低，且近年来股权结构及一致行动关系变化较为频繁，其公司治理结构可能发生的变化值得关注。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、其他重要事项

无。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信情况良好，与工商银行、农业银行、中信银行等各大银行及其他金融机构都保持长期合作关系。截至 2021 年 9 月末，公司在银行授信总额度为人民币 19,324,700.00 万元，已使用额度为 4,630,285.21 万元，尚未使用额度为 14,694,414.79 万元。

表6-2. 截至 2021 年 9 月末发行人主要银行授信情况

单位：万元

授信金融机构	授信金额	已使用额度	未使用额度
中国工商银行	1,000,000.00	826,163.52	173,836.48
中国农业银行	314,700.00	184,936.75	129,763.25
中国银行	1,000,000.00	299,440.93	700,559.07
中国建设银行	430,000.00	218,235.00	211,765.00
中信银行	1,600,000.00	202,460.00	1,397,540.00
民生银行	2,800,000.00	990,864.00	1,809,136.00
兴业银行	1,000,000.00	345,490.00	654,510.00
渤海银行	4,000,000.00	232,400.00	3,767,600.00
光大银行	900,000.00	247,133.36	652,866.64
广发银行	400,000.00	162,277.35	237,722.65
华夏银行	2,000,000.00	286,364.80	1,713,635.20
浙商银行	600,000.00	215,309.00	384,691.00
浦发银行	1,280,000.00	386,210.50	893,789.50
大连银行	1,000,000.00	33,000.00	967,000.00
杭州银行	1,000,000.00	-	1,000,000.00
银行类合计	19,324,700.00	4,630,285.21	14,694,414.79

虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司报告期内不存在债务违约记录。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2022 年 2 月 14 日，发行人尚在存续期内的直接融资情况如下：

表6-3. 发行人尚在存续期内的直接融资情况明细

单位：万元、年、%

债券简称	发行规模	余额	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行利率	偿还情况
21 金科 04	100,000.00	100,000.00	2021/6/23	2023/6/24	2025/6/24	2+2	6.3	按时兑付本息
21 金科 03	220,000.00	220,000.00	2021/3/2	2023/3/4	2025/3/4	2+2	6.3	按时兑付本息
21 金科 01	75,000.00	75,000.00	2021/1/26	2023/1/28	2025/1/28	2+2	6.2	按时兑付本息
20 金科 03	125,000.00	125,000.00	2020/5/26	2022/5/28	2024/5/28	2+2	5	按时兑付本息
20 金科 04	45,000.00	45,000.00	2020/5/26	2023/5/28	2025/5/28	3+2	5.6	按时兑付本息
20 金科 01	190,000.00	190,000.00	2020/2/18	2022/2/20	2023/2/20	2+1	6	按时兑付本息
20 金科 02	40,000.00	40,000.00	2020/2/18	2023/2/20	2025/2/20	3+2	6.3	按时兑付本息
19 金科 03	158,000.00	69,615.39	2019/7/4	2021/7/8	2022/7/8	2+1	6	按时兑付本息
公司债券小计	953,000.00	864,615.39						
21 金科地产 SCP004	80,000.00	80,000.00	2021/12/22	-	2022/9/19	0.74	6.8	按时兑付本息

债券简称	发行规模	余额	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行利率	偿还情况
21 金科地产 SCP003	100,000.00	100,000.00	2021/9/22	-	2022/6/20	0.74	6.8	按时兑付本息
21 金科地产 MTN001	50,000.00	50,000.00	2021/3/30	2023/3/31	2025/3/31	2+2	6.3	按时兑付本息
20 金科地产 MTN002	100,000.00	100,000.00	2020/8/21	2022/8/25	2024/8/25	2+2	5.48	按时兑付本息
20 金科地产 MTN001	100,000.00	100,000.00	2020/7/28	2022/7/30	2024/7/30	2+2	5.58	按时兑付本息
债务融资工具小计	430,000.00	430,000.00						
21 金优 01	160,000.00	159,696.00	2021/4/30	-	2039/5/17	3*6	6	按时兑付本息
21 金次 01	8,500.00	8,500.00	2021/4/30	-	2039/5/17	3*6	-	按时兑付本息
金科次 01	6,000.00	6,000.00	2020/12/8	-	2022/12/8	2	-	按时兑付本息
金科优 01	105,000.00	105,000.00	2020/12/8	-	2022/12/8	2	6.5	按时兑付本息
20 金科优	100,000.00	13,180.00	2020/4/28	-	2022/4/28	2	5.86	按时兑付本息
20 金科次	6,000.00	6,000.00	2020/4/28	-	2022/4/28	2	-	按时兑付本息
其他小计	385,500.00	298,376.00						
合计	1,768,500.00	1,592,991.39						

2021 年 5 月，发行人发行 3.25 亿美元债，期限为 3 年。

截止募集说明书签署日，金科股份深交所存续债券情况如下：公司债券存续余额 86.4615 亿元、尾款 ABS 存续余额 13.018 亿元、CMBS 存续余额 16.8196 亿元、供应链 ABS 存续余额 6.55 亿元。

截止募集说明书签署日，金科股份银行间存续债券情况如下：中期票据存续余额 25 亿元、超短期融资债券存续余额 18 亿元。

截至本募集说明书签署日，除上述债务，发行人无其他已发行未偿还的债券及债务融资工具。报告期内，发行人已发行债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延期支付的情形。

截止募集说明书签署日，金科股份尚有已注册未发行完毕的批文剩余额度情况如下：小公募额度 40.5 亿元、CMBS 额度 6.6 亿元、供应链 ABS 额度 32.7 亿元、供应链 ABN 额度 7.46 亿元、中票额度 5 亿元、超短期融资债券额度 2 亿元。

2019 年 11 月 13 日，发行人取得交易商协会编号为“中市协注[2019]SCP417 号”注册通知书，发行人成功注册 20 亿元超短期融资券，注册额度有效期 2 年，并于 2019 年 12 月 18 日发行第一期 10 亿元，已于 2020 年 9 月 13 日到期；于 2020 年 1 月 9 日发行第二期 10 亿元，已于 2020 年 10 月 5 日到期；于 2021 年 1

月 7 日发行第三期 10 亿元，已于 2021 年 9 月 25 日到期；于 2021 年 4 月 9 日发行第四期 8 亿元，已于 2021 年 12 月 25 日到期。

2021 年 9 月 9 日，发行人取得交易商协会编号为“中市协注[2021]SCP375 号”注册通知书，发行人成功注册 20 亿元超短期融资券，注册额度有效期 2 年。于 2021 年 9 月 23 日发行第一期 10 亿元，将于 2022 年 6 月 20 日到期；于 2021 年 12 月 23 日发行第二期 8 亿元，将于 2022 年 9 月 19 日到期，剩余可发行额度 2 亿元。

2020 年 6 月 28 日，发行人取得交易商协会编号为“中市协注[2020]MTN706 号”注册通知书，公司成功注册 10 亿元中期票据，注册额度有效期 2 年，并于 2021 年 3 月 31 日发行 21 金科地产 MTN001（证券代码：102100601.IB）5 亿元，剩余可发行额度为 5 亿元。

2020 年 8 月 28 日，发行人取得交易商协会编号为“中市协注〔2020〕ABN170 号”注册通知书，成功注册 15 亿元资产支持票据，注册额度有效期 2 年。于 2020 年 11 月 5 日发行第一期 7.54 亿元，已于 2021 年 10 月 21 日到期；剩余可发行额度 7.46 亿元。

2020 年 4 月 10 日，发行人取得“深证函[2020]260 号”无异议函，成功获批发行总额不超过 20 亿元，发行期数不超过 5 期的供应链 ABS，无异议函有效期 2 年。已于 2020 年 6 月 16 日发行第一期 7.58 亿元，已于 2021 年 6 月 11 日到期；已于 2020 年 8 月 14 日发行第二期 6.06 亿元，已于 2021 年 8 月 13 日到期；已于 2020 年 9 月 11 日发行第三期 5.61 亿元，已于 2021 年 9 月 10 日到期，剩余可发行额度 0.75 亿元。

2020 年 10 月 13 日，发行人取得“深证函[2020]868 号”无异议函，成功获批发行总额不超过 20 亿元，发行期数不超过 10 期的供应链 ABS，无异议函有效期 2 年。已于 2020 年 12 月 29 日发行 1.50 亿元，已于 2021 年 12 月 22 日到期；已于 2021 年 6 月 23 日发行 6.55 亿元，将于 2022 年 6 月 10 日到期，剩余可发行额度 11.95 亿元。

2021 年 7 月 30 日，发行人取得“深证函[2021]558 号”无异议函，成功获批发行总额不超过 20 亿元，发行期数不超过 10 期的供应链 ABS，无异议函有效期 2 年。目前，剩余可发行额度 20 亿元。

2022 年 1 月 14 日，发行人取得“深证函[2022]33 号”的无异议函，发行人成功获批发行总额不超过 6.6 亿元的 cmbs，无异议函有效期 1 年。目前，剩余可发行额度 6.6 亿元。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内未发生过重大违约现象。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

最近三年发行人正常兑付已发行债券、其他债务融资工具的本息，不存在违约情况。

（六）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行后，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额最高为【104.96】亿元。截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径净资产扣除永续债的规模为 743.33 亿元。本期债券发行后，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额占公司 2021 年 9 月末合并口径净资产扣除永续债的比例为【14.12%】，未超过净资产的 40%。

（七）发行人最近三年及一期末财务报表合并口径下的主要偿债指标

表6-4. 发行人最近三年及一期末主要偿债指标

财务指标	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.40	1.38	1.45	1.55
速动比率	0.38	0.41	0.38	0.38
资产负债率（%）	80.10	80.72	83.78	83.63
剔除预收账款（合同负债）后资产负债率（%）	43.22	45.39	48.12	50.57
财务指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.50	1.20	1.19
贷款偿还率（%）	100	100	100	100

利息偿付率（%）	100	100	100	100
----------	-----	-----	-----	-----

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）剔除预收账款（合同负债）后资产负债率=（总负债-预收账款-合同负债）/总资产

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

（6）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（7）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（八）发行人信用查询情况

根据发行人查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部、中华人民共和国国家发展和改革委员会等网站，发行人及其重要子公司未被列入失信被执行人名单、涉金融严重失信人名单，未被列为环境保护领域、安全生产领域失信生产经营单位，未被列为重大税收违法案件当事人。

根据金科股份截至 2021 年 11 月 3 日征信报告显示，有一条处罚记录，为中国银行间市场交易商协会出具的处罚决定书（文号为：非金融企业债务融资工具市场自律处分决定书【2017】56 号），处罚原因为未及时披露减资事项并召开持有人会议、未及时同步披露定期财务信息以及未及时披露受限资产情况等，处罚决定为通报批评、责令整改。除该处罚记录外，报告期内，未发现公司存在其他不良或违约类贷款情况。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露机制

为加强公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称《上市规则》）、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等法律、法规和公司章程的有关规定，发行人特制定《金科地产集团股份有限公司信息披露制度》和《金科地产集团股份有限公司重大信息内部报告制度》。

一、未公开信息的传递、审核、披露流程

（一）公司应当在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：

- 1、董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，上市公司应当及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- 1、该重大事件难以保密；
- 2、该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、公司股票及其衍生品种（如适用）出现异常交易情况。

（二）重大信息内部报告应遵循以下传递审核程序：

1、公司各部门、分支机构及控股子公司知道或应该知道重要事项的具体业务经办人员，于确定事项发生或拟发生时实时向相关重大信息内部报告责任人报告；

2、相关重大信息内部报告责任人应第一时间向公司总经理和董事长口头汇报，同时知会董事会秘书，并及时组织编写重大信息内部报告，准备相关文件资料；

3、相关重大信息内部报告责任人应及时将重大信息内部报告及相关文件资料提交分管领导、总经理审签；

4、相关重大信息内部报告责任人应在 24 小时内将重大信息内部报告及相关文件资料提交公司董事长审定；

5、公司董事长在收到或知悉重大信息后，应当立即向董事会报告；对按规定需要履行信息披露义务的，应敦促董事会秘书及时组织临时报告的披露工作，提请公司董事会、监事会履行相应程序，按照规定予以公开披露；对需要提交董事会审批的重要事项，提交董事会会议审批。

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

（一）公司信息披露工作由董事会负责管理。

1、董事长是公司信息披露的第一责任人；

2、董事会秘书负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜，负有直接责任；

3、董事会全体成员负有连带责任；

4、公司董事会办公室为信息披露工作的日常工作部门；

5、公司各部门、分支机构分别为该部门、分支机构管辖范围内信息披露负责人。

（二）信息披露义务人包括公司、公司董事、监事、高级管理人员；各部门、各控股子公司的主要负责人。持有公司5%以上股份的股东或实际控制人；公司的关联人包括关联法人、关联自然人和潜在关联人亦应承担相应的信息披露义务。

（三）信息披露义务人应当严格遵守国家有关法律、法规、部门规章、本制度及其他有关规定的要求，履行信息披露的义务，遵守信息披露的纪律，直接负责的主管人和其他直接责任人应承担相应责任。

（四）公司内幕信息的知情人包括：公司的董事、监事、高级管理人员；持有公司5%以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员；公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；公司控股的公司及其董事、监事、高级管理人员；由于所任公司职务可以获取公司有关内幕信息的人员等。

上述公司内幕信息的知情人对其知晓的公司内幕信息均负有保密责任。

（五）公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。对其知情的公司尚未披露的信息负有保密责任，不得擅自以任何形式对外泄露公司有关信息。

（六）公司董事会应采取必要的措施，在信息公开披露之前，将信息知情者控制在最小范围内。

三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（一）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（二）公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（三）公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

（四）公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（五）公司董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

董事会秘书负责与新闻媒体、证券服务机构和投资者的联系，接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司公开披露过的资料。对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动应予以详细记载，内容应至少包括活动时间、地点、方式（书面或口头）、双方当事人姓名、活动中谈论的有关上市公司的内容、提供的有关资料等。

董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，列席涉及信息披露的其他会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及

信息披露事宜的所有文件。公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司有关人员应当支持、配合董事会秘书在信息披露方面的相关工作。

董事会秘书为公司与深交所的指定联络人，负责准备和递交深交所要求的文件，组织完成证券监管机构布置的任务。

董事会秘书负责信息的保密工作，制订保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清，并报告深交所和证监局。

董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员等非经董事会决议或董事长书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

（六）公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

（一）公司信息披露公告由董事长或董事长授权人员签发，董事会秘书应及时将重大事项公告通报董事会。

（二）定期报告的编制、审议、披露程序

公司经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员组织协调各部门分工协作，及时编制定期报告草案，提请董事会审议；董事会秘书负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；董事会秘书负责组织定期报告的披露工作。

（三）临时报告的申请、审核、发布程序

1、董事会秘书获知需要披露的信息或接到信息披露义务人提供的信息，应尽快组织相关人员起草披露文稿；

2、提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料；

3、董事会秘书进行合规性审查；

- 4、分管董事审批；
- 5、董事长或董事长授权人员审定并签发；
- 6、董事会秘书及时向深交所报送公告文稿及相关文件，经审核后予以公告。

（四）公司依法披露信息，必须在第一时间报送深交所，在信息披露前应当按照规定将公告文稿和相关备查文件提交深交所，并在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）指定的媒体发布。

（三）公司指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》或其他中国证监会指定的媒体中的一份或多份报纸为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。公司进行信息披露的网站为：深交所巨潮资讯网（网址：[http://www. Cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

公司在其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或答记者问等形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

（一）公司控股子公司应当指派专人负责信息披露工作，控股子公司的总经理为重大信息内部报告第一责任人，控股子公司的办公室主任为联络人（由联络人具体负责信息的收集、整理工作，并在第一责任人签字后的两个工作日内上报）。

（二）公司控股子公司发生的事项属于《金科地产集团股份有限公司重大信息内部报告制度》第十条所规定的适用范围，应及时、准确、真实、完整地预报和报告。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为【2023】年至【2026】年每年【2】月【17】日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2024】年每年【2】月【17】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为【2026】年【2】月【17】日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为【2024】年【2】月【17】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

【2026】年【2】月【17】日之前的第 1 个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为【2024】年【2】月【17】日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

二、偿债资金来源

1、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人合并口径实现营业收入分别为 4,123,367.64 万元、6,777,337.45 万元、8,770,441.00 万元和 6,368,336.33 万元；经营活动产生的现金流入分别为 12,090,970.79 万元、15,583,013.94 万元、18,460,585.63 万元和 10,810,833.50 万元。

2、发行人长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，截至 2021 年 9 月末，货币资金余额为 3,017,025.04 万元（含受限部分），该部分资产可直接作为偿债资金来源。

3、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2021 年 9 月末，发行人存货余额为 25,055,677.58 万元，必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

4、发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2021 年 9 月末，发行人银行可用授信额度为 1,469.44 亿元，融资能力强，能有效保障本期债券的到期偿付。虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

发行人经营稳健，主营业务所处的行业保持稳健发展势头，且处于行业领先地位。发行人相对良好的盈利能力将为偿还债券本息提供基本保障。公司信用记录良好，作为深交所挂牌上市企业，外部融资渠道通畅。发行人将根据本期债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

三、偿债应急保障方案

1、资产变现

公司长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月末，公司流动资产合计 34,403,877.19 万元，流动资产明细构成如下：

表10-1. 发行人流动资产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	3,017,025.04	8.77%
交易性金融资产	4,576.06	0.01%
应收票据及应收账款	345,854.58	1.01%
应收款项融资	153.00	0.00%
预付款项	1,045,775.65	3.04%
其他应收款	3,679,730.67	10.70%
存货	25,055,677.58	72.83%
合同资产	60,291.22	0.18%
其他流动资产	1,194,793.40	3.47%
流动资产合计	34,403,877.19	100.00%

发行人在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动性较强的资产来补充偿债资金。

2、适度减少用地支出

截至 2021 年 9 月末，公司全口径房地产项目剩余可售面积超 7,000.00 万平方米，土地储备充足，可满足未来几年开发项目使用。一旦出现可能导致现金流不足的情况，通过适度减少用地支出，将会缓解现金流压力，提高债务偿付能力。

3、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系。发行人报告期内未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极进行融资租赁、资产管理计划等创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在发行人可能出现债券违

约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）未能按期偿付时实行保障措施

本期债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

五、发行人违约情形及违约责任

（一）本期债券违约的情形

1、违约情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）本期债券到期（包括但不限于投资者回售等情形）发行人未能按期足额偿付或未能足额偿付应付本金；

（2）发行人未能按期足额偿付或未能足额偿付本期债券的应付利息；

（3）发行人做出解散及申请破产的决定；发行人于所有未赎回债券获赎回前解散或因其他原因不再存在（因获准重组引致的解散除外）；发行人破产、全面无力偿债、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或发行人根据《破产法》规定进入破产程序；

（4）发行人遇重大行政处分、罚款、资产冻结、重大诉讼等情形，使得发行人丧失清偿能力或被法院指定接管人；

（5）发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到公司债券的按时、足额兑付；

（6）发行人发生超过净资产 10% 以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到公司债券的按时、足额兑付；

（7）在本期债券存续期间内，发行人发生其他对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述违约情形发生之日起 2 个交易日内及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（2）通知。发行人知悉上述违约情形发生或其合理认为可能构成该违约情形的，应当及时通知本期债券全体持有人和本期债券受托管理人。

（3）救济与豁免机制。受托管理人可以在违约情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做适当解释或提供救济方案（增加担保/高票面利率/其他），获得持有人会议决议豁免本期债券违约情形。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应同意接受债券持有人会议作出的有效决议，如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该违约情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

a. 发行人承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

b. 本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

c. 发行人提前赎回；

d. 投资者选择性提前回售；

e. 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；

f. 其他投资者保护措施。

（4）宽限期机制。给予发行人在发生违约情形之后一定期限的宽限期（宽限期为 30 个工作日），若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反规定，无需适用救济与豁免机制。（其中宽限期机制不适用于“（一）本期债券违约的情形”之“1、违约情形”中第（1）、（2）项）

（5）债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。受托管理人根据债券持有人会议授权采取相关行动的费用（包括但不限于聘请律师事务所、会计师事务所等第三方中介机构费用、召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由发行人承担。发行人拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，然后向发行人追索。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款项中优先受偿。

（二）交叉违约保护条款

1、触发情形

发行人或其合并报表范围内的子公司发生其他重大债务违约，且对本期债券的还本付息产生重大不利影响。

2、处置程序

如果上述交叉违约保护条款的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（三）财务指标承诺条款

1、触发情形

本期债券存续期内，若发行人年度经审计合并口径资产负债率超过 88%，则触发投资者保护机制。

2、处置程序

如果上述财务指标承诺的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（四）控制权变更条款

1、触发情形

根据发行人在募集说明书中披露和发行人律师认定，发行人实际控制人为黄红云，在本期债券存续期间内，发行人实际控制人发生变更。

2、处置程序

如果上述触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（五）其他

无论债券持有人是否豁免发行人违约责任，若发行人不能按时支付利息或在本期债券到期（包括但不限于投资者回售、发行人提前赎回等情形）时未按时兑付本金，除本条所述持有人会议表决通过的补救措施外，对于逾期未付的利息或本金，发行人还应根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

六、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制

本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

对于因本期债券的募集、认购、交易、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

七、债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，本期债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，本期债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集、召开，并对《债券持有人会议规则》所规定的债券持有人会议职权范围内的事项进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

1、总则

（1）为规范金科地产集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证会议程序及决议内容的合法有效性，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，并结合金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）实际情况，特制订本规则。

（2）债券持有人会议由全体债券持有人组成，本次债券分期发行的，债券持有人会议在当期全体债券持有人范围内以各期为单位分别独立召开（以下简称“本期债券”）。债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。无论是一次性发行还是分期发行，针对发行要素完全相同的债券召开的债券持有人会议以下简称“债券持有人会议”。

出席债券持有人会议的还可包括：债券受托管理人的董事、监事及其高级管理人员；发行人聘请的会计师事务所会计师、律师事务所律师及法规另有规定或会议主持人同意的其他人员。

（3）本规则自生效之日起，即成为规范债券持有人会议的具有约束力的文件。

（4）本规则中使用的已在《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

2、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依照《公司法》、《管理办法》和《金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》行使以下权利：

（一）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的担保条款；

（二）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；债券持有人委托受托管理人代为启动司法审判程序或参与其他法律程序的，由此产生的法律风险和收益均由债券持有人承担和享有。采取相关的费用（包括但不限于召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用），由发行人承担，发行人拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款项中优先受偿；

（三）决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（四）决定变更债券受托管理人或受托管理协议主要内容；

（五）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更担保人或者担保方式；

（六）法律、行政法规、部门规章和自律管理文件等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3、债券持有人会议召开的情形

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （六）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （八）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （九）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （十）募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

在本期债券存续期内，若因发行人股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开债券持有人会议。

4、债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

（一）发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（二）债券受托管理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，召开债券持有人会议的通知可以公告方式发出。由单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，自行召集债券持有人会议的会议召集人持有本期债券的比例不得低于本期债券总额百分之十。

（三）债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

单独持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

合并持有本期债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

（四）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告，

及时组织、召开债券持有人会议。会议公告的内容按照法律法规、监管规则等规定执行。

（五）提交债券持有人会议审议的议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

（六）债券持有人会议的债权登记日为会议召开日前 1 个交易日，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权参加该次债券持有人会议并享有表决权的债券持有人。

（七）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人会议的通知

本规则规定的债券持有人会议通知程序如下：

（一）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

（二）公告内容包括但不限于以下事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；
- 5、会议拟审议议案；。
- 6、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7、债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议召集人就可以召开持有人会议的公告发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 2 个交易日前发出。

（四）债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

（五）债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第六条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券受托管理人、单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

（六）债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少 5 个交易日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议

补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 2 日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

（七）债券持有人会议采用现场形式的，会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开，召开地应设置会场以现场会议形式召开并采取记名投票方式进行表决；债券持有人会议采用非现场形式的，会议应通过视频、电话会议等通讯方式或网络投票的方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

6、债券持有人会议的召开与表决

关于债券持有人会议召开与表决的规定如下：

（一）债券受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

（二）发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（三）持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。募集说明书等另有约定的，从其约定。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的，应当回避表决。

（五）债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。募集说明书另有约定的，从其约定。

（六）债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（七）持有人会议应当有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（八）召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

（九）债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（十）受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

7、法律适用和争议解决

1、本规则及其解释适用中国法律（不包括港澳台地区）。

2、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应首先通过友好协商方式解决。双方协商不成的，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

8、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。除非另有明确约定，债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。债券持有人会议做出决议后，债券受托管理人以公告形式通知债券持有人，并监督相关各方严格执行会议决议。

9、附则

1、本规则自本期债券《募集说明书》公告之日起实施。

2、规则与《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规不一致时，按相关法律法规执行。

3、本规则进行修改时，由召集人提出修订方案，提请债券持有人会议审议批准。

4、本规则由债券受托管理人负责解释。

八、债券受托管理人

根据发行人与中山证券于已签署的《金科地产集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中山证券受聘担任本期债券的受托管理人。

中山证券是经中国证监会批准的综合类证券公司，专业从事债券发行、资产管理、保荐上市、并购重组、经纪等业务。作为本期债券发行的主承销商和债券受托管理人，中山证券与发行人不存在其他利害关系。

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

办公地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

联系人：梅佳、管佳妮

2、债券受托管理协议签订情况

2020 年 8 月 12 日，发行人与中山证券签订了《债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期债券发行的承销商之外，中山证券与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

（三）《债券受托管理协议》的主要内容

1、受托管理事项

（1）为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

（2）在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2、发行人的权利和义务

（1）甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

（2）募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

（3）本期债券存续期内，甲方及其履行信息披露职责的有关人员应当保证发行人甲方及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。

（4）本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

1) 甲方股权结构、生产经营状况、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

3) 甲方主体或债券信用评级发生变化；

4) 甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组；

5) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

6) 甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

7) 甲方放弃债权、财产或其他导致甲方发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；

8) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

9) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；

11) 甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发生变更；

12) 甲方或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

13) 甲方发生可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

14) 甲方拟变更募集说明书的约定；

15) 甲方不能按期支付本息；

16) 甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

17) 甲方提出债务重组方案的；

18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

19) 发生其他对债券持有人权益或对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、国务院、深交所要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

(5) 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

(6) 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（7）预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行甲乙双方约定的其他偿债保障措施，并应配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。采取措施相关的费用（包括但不限于召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由甲方承担，甲方拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。

（8）甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

（9）甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

（10）受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

（11）甲方应当根据本协议的约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。本期债券受托管理人不收取受托管理报酬。

（12）遇债券持有人会议重新选聘新任受托管理人时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人及时完成受托管理工作及档案移交等有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

（13）甲方应当指定专人负责处理与本期公司债相关的事务。

（14）甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（15）甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

4) 依照法律法规及监管准则的规定需要对甲方进行现场或非现场的信用风险排查工作的，甲方应当积极配合乙方开展相关工作。

5) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

6) 法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人的职责、权利和义务

(1) 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护持有人合法权益。

(2) 乙方应当持续关注 and 调查了解甲方和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1) 就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议；

2) 乙方可根据甲方和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况（如有）、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿，且乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况；

3) 调取甲方、增信机构银行征信记录；

- 4) 对甲方和增信机构进行现场检查；
- 5) 约见甲方或者增信机构进行谈话。

(3) 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方可以不定期检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

(4) 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度的年度受托管理事务报告。

(5) 乙方不定期对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具并披露受托管理事务报告。

(6) 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并及时出具和披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施等。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(7) 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(8) 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

(9) 乙方预计甲方不能偿还债务时，可以根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求甲方追加担保，并督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（10）本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

（11）甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（12）甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（13）乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（14）乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（15）乙方应当指定专人辅导、督促和检查甲方的信息披露情况。

（16）除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责；

3) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深交所交易所其他规定约定由受托管理人履行的其他职责。

（17）在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（18）乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬，但本期债券存续期内，乙方放弃行使该权利，不收取受托管理报酬。

（19）乙方应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

2) 对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，并调整发行人信用风险分类。依据监管规定或确有必要的，积极展开现场或非现场信用风险排查，并根据排查结果进行风险预警；

4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

5) 协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

7) 法律、行政法规、部门规章、深交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（20）乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（21）法律、行政法规、部门规章、深交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（2）乙方应当至少在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。年度受托管理事务报告，应当至少包括受托管理人履行职责情况、发行人的经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债能力分析、增信措施的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开的情况、可能影响发行人偿债能

力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。3、发行人出现第 3.4 条等影响偿债能力的重大事项、预计或者已经不能偿还债券本息等对债券持有人权益有重大影响的事件的，受托管理人应当及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的情况、产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

当募集资金实际使用用途与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定发生变化时，受托管理人应当及时披露《受托管理事务临时报告》，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

5、利益冲突的风险防范机制

（1）乙方在履行受托管理职责时，对可能存在的利益冲突情形，包括但不限于甲方与乙方、乙方员工以及乙方其他关联方之间因各个主体之全部利益或部分利益不一致而可能导致的利益冲突情形，乙方应当建立相关风险防范、解决机制，包括但不限于：

1) 乙方建立信息隔离墙、利益冲突内部管理机制，对本期债券存续期可能产生的相关利益冲突进行识别、评估和管理；

2) 乙方应根据法律法规、自律规则的规定、受托管理业务内部操作制度以及本协议的约定，按照客户利益优先及平等对待客户原则明确利益冲突解决机制。

3) 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4) 甲乙双方违反利益冲突防范机制的，应当依法承担相应的责任。

6、受托管理人的变更

（1）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

1) 乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责，严重影响债券持有人合法权益的；

2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

3) 乙方提出书面辞职；

4) 法律法规、监管规则规定的乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

(3) 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止。

7、陈述与保证

(1) 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

9、违约责任

(1) 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

(2) 若乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），甲方应负责赔偿并使其免受损害。

(3) 若因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，违反《债券受托管理协议》本协议规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定，而导致发行人遭受损失、责任和费用，债券受托管理人应对发行人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使发行人免受损失和损害。

(4) 本期债券存续期内，若受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）、债券受托管理协议的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式。但

非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

（5）甲方承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若甲方不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，甲方按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人支付逾期利息。

（6）当甲方未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索。乙方将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果乙方未按本协议履行其职责，债券持有人有权追究乙方的违约责任。

（7）甲方的信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，乙方应及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

（8）乙方在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，乙方承诺对损失予以相应赔偿。

10、法律适用和争议解决

（1）本协议适用于中国法律并依其解释（不包括港澳台地区）。

（2）本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

11、协议的生效、变更及终止

（1）本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效

（2）除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

（3）发生下列情形之一的，本协议即告终止：

1) 甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；

2) 变更受托管理人，且债券持有人会议已作出变更受托管理人决议的；

3) 本期债券发行未能完成的；

4) 协议履行中发生不可抗力致使一方不能履行协议或使协议的履行已无必要，双方均可提出终止协议，但需提前书面通知另一方。

本协议终止的，乙方已收取的费用不予退还。

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：金科地产集团股份有限公司

法定代表人：周达
住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）
办公地址：重庆市两江新区龙韵路 1 号 1 幢金科中心
电话：023-63023656
传真：023-63023656
信息披露负责人及
联系人：张强

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静
住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
电话：0755-82520746
传真：0755-23982961
联系人：梅佳、管佳妮

（三）联席主承销商 1：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
电话：010-60837471
传真：010-60833504
联系人：马滨、丁勇才、张新、刘顿、董文馨、邵子豪

联席主承销商 2：西南证券股份有限公司

法定代表人：吴坚

住所： 重庆市江北区金沙门路 32 号
电话： 010-57631051
传真： 010-88092036
联系人： 郇超、吴茂、查雨峰、马治华

联席主承销商 3：中泰证券股份有限公司

法定代表人： 李峰
住所： 济南市市中区经七路 86 号
电话： 010-59013951
传真： 010-59013945
联系人： 张哲源、徐小青、谭杰心

（四）律师事务所：北京德恒律师事务所

负责人： 王丽
住所： 北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层
办公地址： 北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层
电话： 010-52682888
传真： 010-52682999
经办律师： 朱敏、荣秋立

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人： 胡少先
住所： 浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
办公地址： 重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢
电话： 023-86218000
传真： 023-86218621
经办会计师： 弋守川、唐明、宋军

（六）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

机构负责人： 闫衍

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼
办公地址：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼
电话：021-60330988
传真：021-60330991
评级人员：蒋滕、李佳荫

（七）主承销商收款银行：中国银行前海蛇口分行

账户名称：中山证券有限责任公司
银行账户：743266867955
汇入行地点：中国银行前海蛇口分行
汇入行人行支付系统号：104584001119
电话：0755-22338717
传真：0755-26811846
联系人：庄昕宇

（八）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理：沙雁
住所：深圳市深南大道 2012 号
办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号
电话：0755-88668888
传真：0755-88666149
邮政编码：518038

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：张国平
住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼
电话：0755-25938000
传真：0755-25988122

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月末，中泰证券通过证券投资账户持有金科股份 58,100.00 股。除上述情况外，发行人与本期发行有关的其他中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



A handwritten signature in black ink, appearing to be '周达', written over a horizontal line.

周达



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



周达



金科地产集团股份有限公司

2022年2月14日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

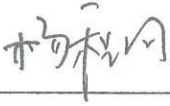

王洪飞



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杨程钧



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



刘静



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杨柳



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

陈刚

陈刚

金科地产集团股份有限公司



2022年2月4日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



朱宁



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王文



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



胡耘通



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



刘忠海

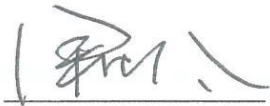
金科地产集团股份有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



梁忠太



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



韩翀



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



罗利成



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

王伟



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



方明富

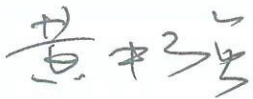
金科地产集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



黄中强



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



张强



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

宋柯

宋柯



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：（签字）



梅佳

法定代表人/授权代表：（签字）



吴小静



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：（签字）

马滨

法定代表人/授权代表：（签字）

张磊



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

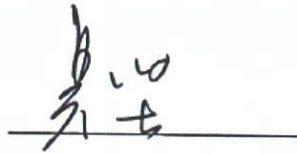


郇 超



吴 茂

法定代表人或授权代表（签字）：



吴 坚



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：（签字）

张哲源

法定代表人/授权代表：（签字）

李峰



四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

承办律师：



朱 敏



荣秋立

律师事务所负责人：



王 丽



北京德恒律师事务所

2022 年 2 月 14 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《金科地产集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审（2019）8-26号、天健审（2020）8-46号、天健审（2021）8-126号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对金科地产集团股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



天健会计师事务所负责人：


龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二二年二月十四日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 蒋滕 李佳荫
蒋滕 李佳荫

评级机构负责人签名： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司
2022年7月14日



七、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：（签字）


梅佳

法定代表人/授权代表：（签字）


吴小静



第十三节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人2018年、2019年、2020年审计报告及2021年1-9月未经审计的财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、北京德恒律师事务所出具的法律意见书；
- 四、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会关于本次债券发行的注册通知书。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之尾页）

法定代表人：



金科地产集团股份有限公司

