

JINKE 金科

美好你的生活

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

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）

募集说明书摘要签署日期：2022年2月14日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

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摘要中“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”，截至募集说明书摘要签署日，“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

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，截至募集说明书摘要签署之日，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	16
第一节 发行概况	18
一、本次发行的基本情况	18
二、认购人承诺	22
第二节 募集资金运用	23
一、募集资金运用计划	23
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	29
三、前次公司债券募集资金使用情况	30
第三节 发行人基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革	32
三、发行人控股股东及实际控制人	43
四、发行人的股权结构及权益投资情况	46
五、发行人的治理结构及独立性	52
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	60
七、发行人主营业务及行业情况	65
八、媒体质疑事项	114
九、发行人内部管理制度	114
十、发行人违法违规及受处罚情况	117
十一、发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺	117
第四节 财务会计信息	119
一、会计政策/估计调整对财务报表的影响	119
二、合并报表范围的变化	129
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	146
四、发行人主要财务指标	154
第五节 发行人及本期债券的资信状况	157

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	157
二、信用评级报告的主要事项	157
三、其他重要事项	159
四、发行人的资信情况	159
第六节 备查文件	165

释义

在本募集说明书摘要中，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 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。

第二节 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2-1. 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2-2. 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2-3. 截至 2021 年 9 月末发行人有息负债到期情况

项目	单位：万元				合计
	1 年及 1 年以下	1-3 年（含）	3-5 年（含）	5 年以上	
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 2-4. 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2-5. 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

截至募集说明书摘要签署之日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

表2-6. 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。

第三节 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3-1. 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

截至募集说明书摘要签署之日，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3-2. 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3-3. 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

截至募集说明书摘要签署之日，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。

截至募集说明书摘要签署之日，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3-1. 截至 2021 年 9 月末发行人股权结构

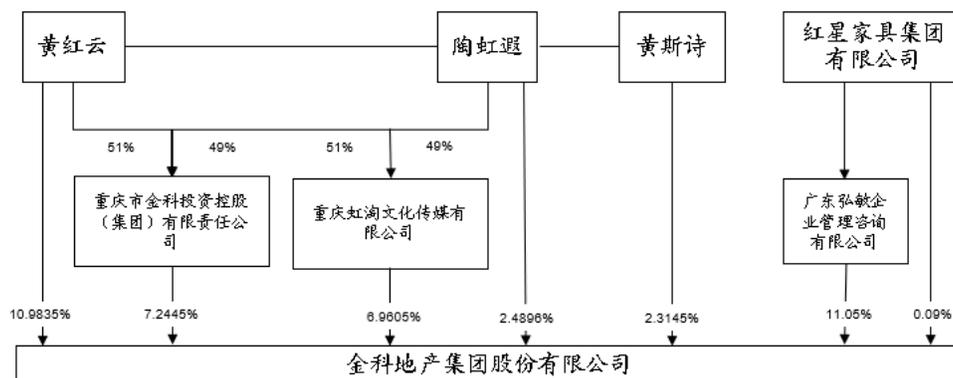


表3-4. 截至 2021 年 9 月末发行人前十大股东持股情况

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

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
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—万能保险产品	其他	2.40%	128,020,000	无关联
10	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3-5. 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。（依法须经批准的项目，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。（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。（依法须经审批的项目，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3-6. 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3-7. 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

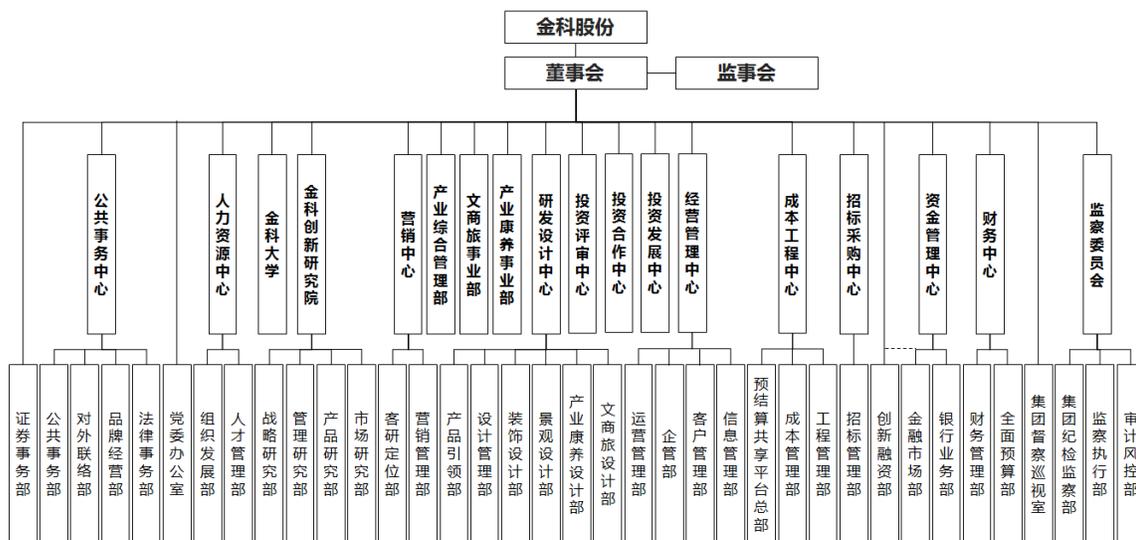
发行人能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

（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3-2. 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

截至募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表3-8. 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	-
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	-

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）
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

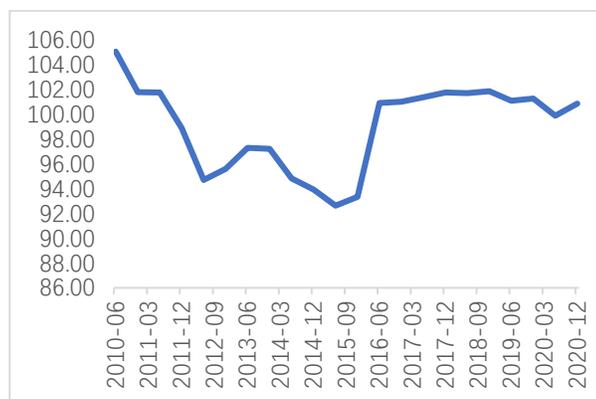
1、房地产行业概况

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

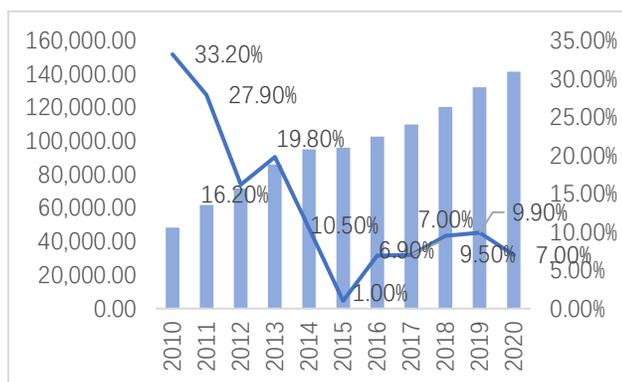
影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年随着国家信贷宽松政策出台，商品房销售情况有所好转；2010 年以来，为抑制房价过快上涨，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012 年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升；2014 年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入 2015 年，随着一系列宽松的行业政策出台，国房景气指数自 2015 年 6 月开始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至 2016 年上半年。2016 年 10 月以来部分重点城市陆续出台限购、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。

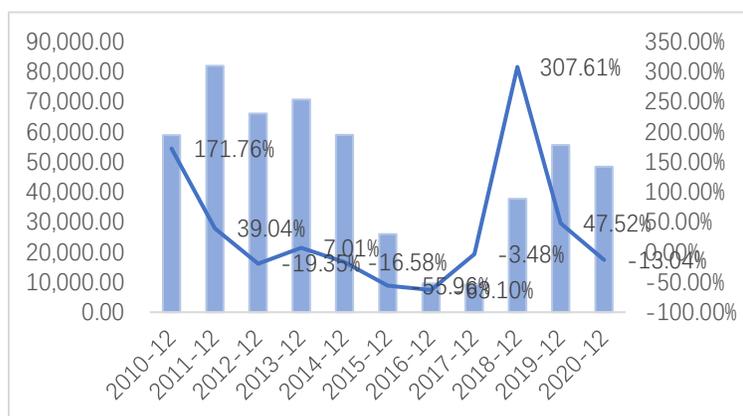
房地产销售方面，2020 年 1-12 月，商品房销售面积 176,086.22 万平方米，同比上升 3%，较 1-11 月上升 2 个百分点；12 月单月销售面积 25,251.77 万平方米，同比上升 11%，增速较 11 月下降 1 个百分点；1-12 月，商品房销售额 173,612.66 亿元，增长 9%，增速较 1-11 月上升 2%；12 月单月销售额 24,643.93 亿元，同比增长 19%，增速与 11 月持平；1-12 月，房地产开发投资 141,442.95 亿元，同比增长 7%，增速与 1-11 月持平；12 月单月开发投资 11,950.59 亿元，同比增长 9%，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%。

商品房屋库存方面，2016 年主要城市市场成交情况较好，住宅去化较快，商品房屋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，商品房屋库存持续下降，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 年我国房地产业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3-9. 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%
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3-10. 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
-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

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”。

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3-11. 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	- 1,080,306.43	-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3-12. 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
-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。

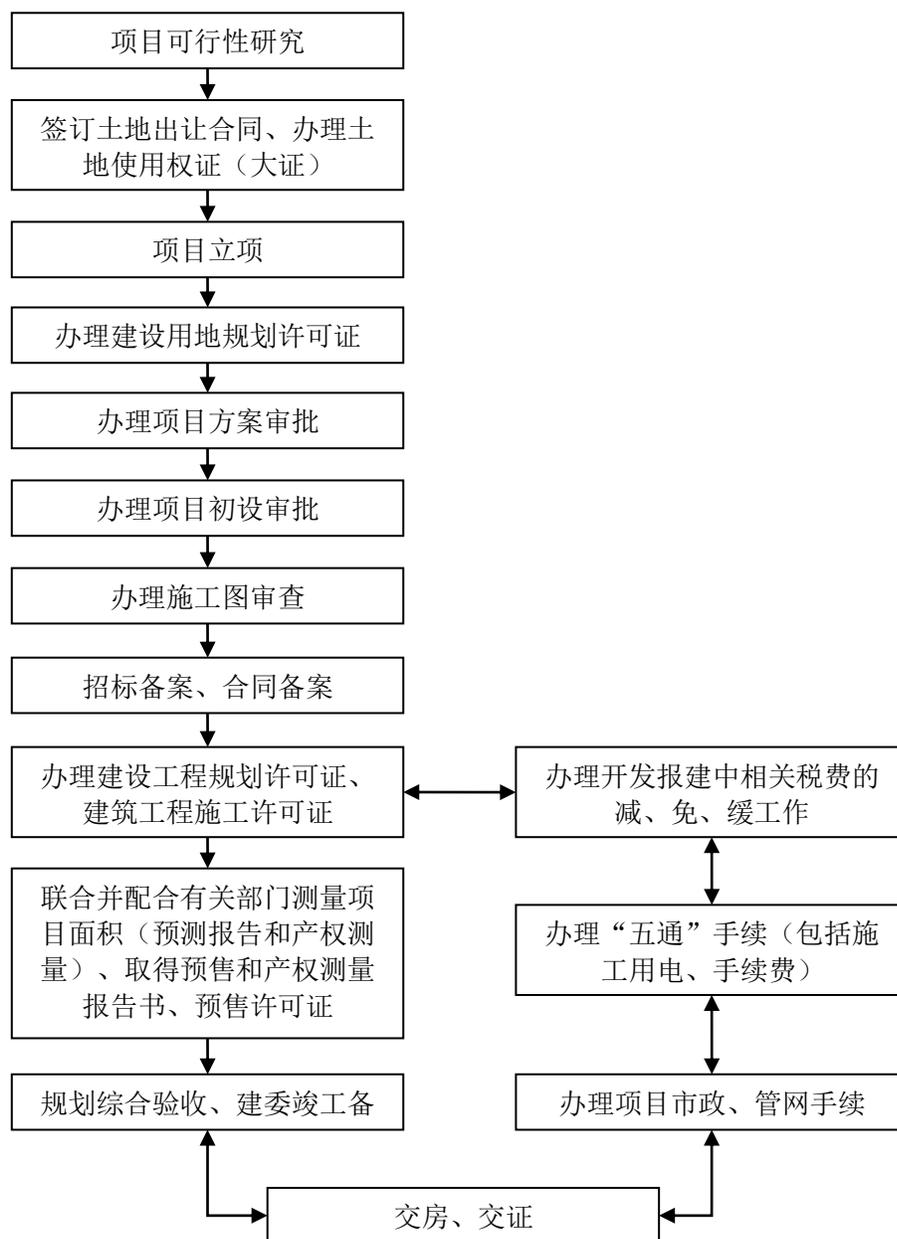
2、房地产板块业务情况

（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3-3. 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3-13. 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

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

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，发行人前五名供应商的情况如下：

表3-14. 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3-15. 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3-16. 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3-17. 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

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

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3-18. 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）募集说明书摘要

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3-19. 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	岳阳市华士网挂（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侧 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侧 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侧、城中南路西侧 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侧 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侧 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 1 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

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

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

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

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

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

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3-20. 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。

第四节 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，本募集说明书摘要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4-1. 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4-2. 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4-3. 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责任公司	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4-4. 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4-5. 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4-6. 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4-7. 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	重庆靖芸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	德宏栢烽物业服务服务有限公司	50.00	新设
87	四川金川智慧物业服务服务有限公司	100.00	新设
88	河南金科同心物业服务服务有限公司	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服务有限公司	100.00	新设
91	贵州金科恒瑞物业服务服务有限公司	500.00	新设
92	重庆金科佳锦物业服务服务有限公司	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4-8. 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4-9. 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4-10. 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）	-			

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
(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
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4-11. 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

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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
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4-12. 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
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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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：				
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4-13. 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

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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
（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4-14. 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

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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
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4-15. 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

项目	2021年1-9月 /2021年9月 末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
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
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。

第五节 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5-1. 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。

截至募集说明书摘要签署之日，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5-2. 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5-3. 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。

截止募集说明书摘要签署日，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。

截止募集说明书摘要签署日，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。

截止募集说明书摘要签署日，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5-4. 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。

第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 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摘要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）募集说明书摘要》之尾页）

法定代表人： 

