



金科地产集团股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人周达、主管会计工作负责人宋柯及会计机构负责人(会计主管人员)刘绍军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
胡耘通	独立董事	重要公务	朱宁

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

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理 .....	61
第五节 环境和社会责任 .....	89
第六节 重要事项 .....	93
第七节 股份变动及股东情况 .....	124
第八节 优先股相关情况 .....	130
第九节 债券相关情况 .....	131
第十节 财务报告 .....	145

## 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、载有法定代表人签名的年度报告全文。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
原金科集团	指	原重庆市金科实业（集团）有限公司
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司
金科智慧服务或金科服务	指	金科智慧服务集团股份有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
广东弘敏	指	广东弘敏企业管理咨询有限公司
虹淘公司	指	重庆虹淘文化传媒有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2021 年年度报告

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	<a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 四、注册变更情况

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96	28.05%	67,773,374,520.17
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,600,569,271.89	7,030,016,057.00	-48.78%	5,675,826,256.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,869,389,561.68	6,185,867,062.84	-53.61%	5,734,927,891.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	14,204,064,820.93	14,507,907,188.18	-2.09%	2,238,735,231.98
基本每股收益（元/股）	0.61	1.30	-53.08%	1.05
稀释每股收益（元/股）	0.61	1.30	-53.08%	1.05
加权平均净资产收益率	9.49%	23.26%	下降 13.77 个百分点	23.63%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	371,361,860,926.24	381,157,978,538.14	-2.57%	321,605,016,665.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	34,769,248,811.31	34,780,286,353.50	-0.03%	26,567,082,144.28

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

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	12,398,059,535.70	31,575,409,787.71	19,709,893,976.23	48,626,307,776.16
归属于上市公司股东的净利润	458,684,691.19	3,246,726,520.21	822,217,995.14	-927,059,934.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	411,215,380.67	2,439,217,033.39	615,089,374.60	-596,132,226.98
经营活动产生的现金流量净额	-2,336,735,859.32	4,851,055,621.94	4,916,294,064.22	6,773,450,994.09

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	179,550,386.40	91,304,329.73	963,894.94	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	238,468,611.33	403,227,474.51	153,712,526.14	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	98,287,472.93			
委托他人投资或管理资产的损益	3,492,077.01	3,472,364.40	1,095,997.81	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融	49,698,962.96			



负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	400,503,639.57	464,300,008.73	95,873,271.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-255,808,157.23	-51,970,397.62	-286,010,697.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	233,201,484.70	188,478,315.20		
减：所得税影响额	155,259,199.84	201,449,705.09	-1,992,971.50	
少数股东权益影响额（税后）	60,955,567.62	53,213,395.70	26,729,598.84	
合计	731,179,710.21	844,148,994.16	-59,101,634.54	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用  不适用

2021 年度，公司按合资合作协议约定向联营、合营企业提供股东借款支持其投资开发而收取的资金利息收入 30,809.68 万元，向公司控股项目公司的其他合作方收取调用富余资金产生的资金利息收入 4,525.10 万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所处的行业情况

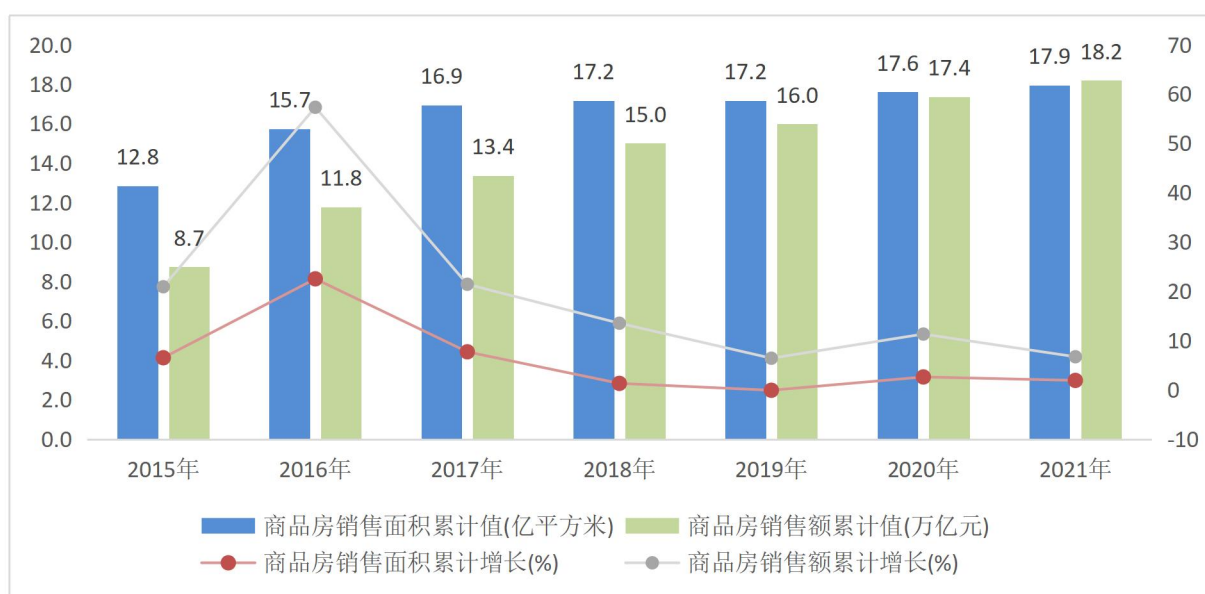
公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2021 年全球疫情跌宕蔓延，国际、政治经济格局持续、深刻变化。在党中央坚强领导下，全国上下齐心、持续巩固疫情防控和经济社会发展成果，精准实施宏观政策，经济持续稳定恢复，生产需求继续回升，就业、物价总体稳定，全年中国 GDP 达 114.4 万亿元，同比增长 8.1%，彰显了巨大的发展活力和韧性。

**房地产政策方面，系统化调控已成常态，长效政策落地。**政策调控持续加码，包括住房“限购、限贷、限售、限价”政策、房企融资“三道红线”、金融机构对房地产融资的“贷款集中度管控”、部分重点城市的“两集中供地”等。按照探索新发展模式的要求，政府将全面落实房地产长效机制，保持房地产政策的连续性、一致性、稳定性。

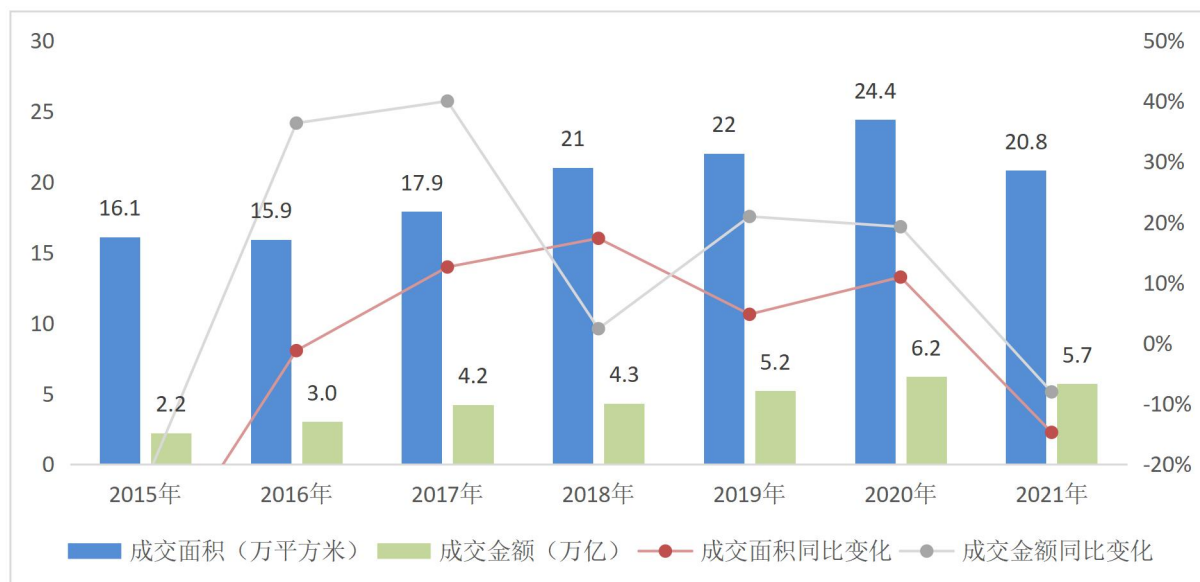
**房地产销售方面，受政策调控及部分房企信用违约影响，销售增速放缓。**2021 年，全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%；商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%。全年市场整体表现创新高，呈现“前高后低”态势，上半年市场在调控中依然保持持续上行，但下半年房地产市场销售、投资、开发均呈明显降温态势，随着调控政策不断趋严及部分民营房企信用违约影响，行业销售增速大幅放缓。

近年商品房销售面积、销售额及同比增速走势图



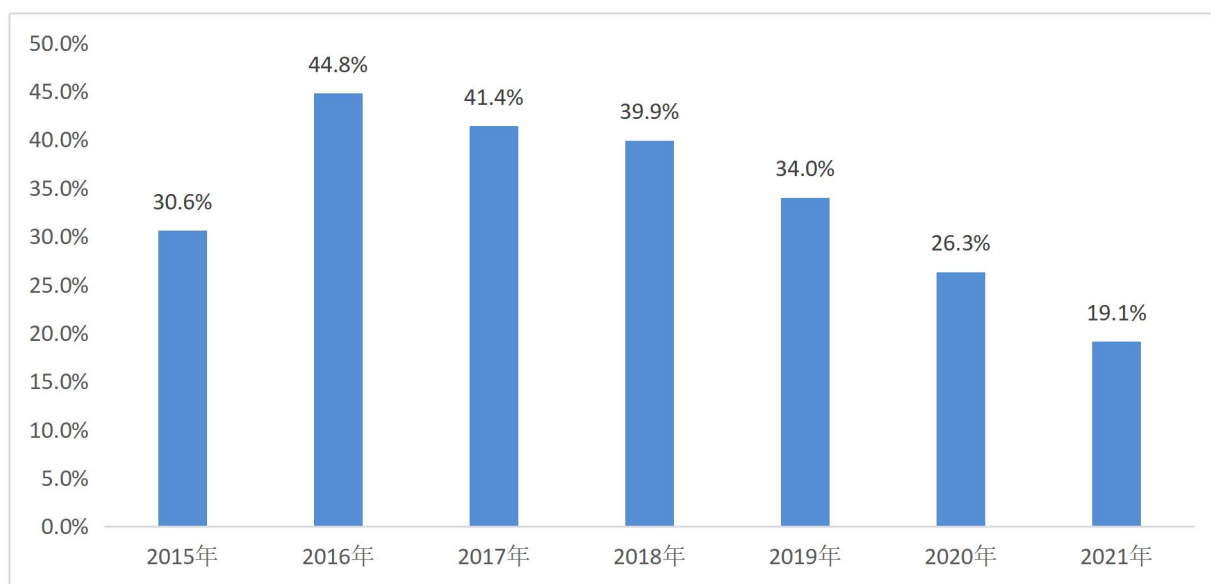
房地产投资方面，土地市场成交明显缩量。2021 年全年全国 300 城市土地成交量同比减少 15%，成交金额同比下降 7%，均为自 2016 年以来首次出现回落；受政策影响，2021 年采取“集中供地”的 22 城在成交金额上已经超过 58%的比重，同比增长 57%。

近年全国 300 城各类用地成交走势统计图



房地产融资方面，行业融资规模增速下降，市场流动性偏紧。2021 年，房地产贷款余额达 52.17 万亿元，较 2020 年增加了 2.6 万亿元，同比增长 5.22%，低于全部贷款增速（11.6%），新增贷款占比下降至 19.1%。房地产开发企业到位资金 20.11 万亿元，同比增长 4.2%；其中，国内贷款 2.33 万亿元，同比下降 12.7%；随着各项政策不断加码，房地产行业融资规模持续收紧。

近年新增房地产贷款占比统计图



## 二、报告期内公司从事的主要业务

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

### （一）公司主要业务

公司成立于1998年，经20余年发展，公司已经具备强大的综合竞争力，是中国城市发展进程中领先的“美好生活服务商”，位列中国企业500强第107位，中国民营企业500强第26位，重庆企业100强第1位。公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、物业管理壹级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质及建筑装饰装修工程专业承包壹级资质。

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

地产主业以国家城市群发展战略为导向，紧密围绕“三圈一带”（即京津冀经济圈、长三角经济圈、珠三角经济圈和长江经济带）、“八大城市群”进行区域战略布局，事业遍布全国23个省、直辖市、自治区，主要分布在重庆、苏州、成都、南宁、合肥、济南、无锡、郑州等重点城市。报告期内，公司获得“2021中国房地产百强企业稳健TOP10”、“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”等荣誉。

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

科技产业秉承“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念，围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济、医康养等产业方向，构建产业综合运营服务体系。加速全国化布局，通过建设、运营高标准、高质量的产城项目，助推区域产业结构升级。同时，通过“轻重并举”积极开展轻资产服务输出，快速扩大产业园区在管面积，链接与服务更多行业企业。在此基础上进一步聚焦主题特色产业园区的培育，试点开展城市级产业服务，打造T0 B端的企业服务平台。

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

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

养老业态。

## （二）报告期公司经营情况总结

### 1、报告期公司主要经营情况总结与分析

2021 年，国际形势复杂多变与新冠疫情交织，中国宏观经济内外承压，房地产调控升级，金融政策趋严，预售监管资金收紧，叠加市场下行，房企信用风险事件频出，行业发展面临转折与挑战。

公司主动顺应变化，在新一届董事会和经营管理层的领导下，全力推动高质量发展，确定“一稳二降三提升”的经营发展策略，主动优化财务结构，全力抢抓销售回款，牢牢守住现金安全，积极盘活优质资产，果断聚焦经营质效，稳步推进公司可持续健康发展。

#### （1）经营业绩方面

**结算规模稳步增长，业绩阶段性承压：**报告期内，公司实现营业收入 1,123.10 亿元，同比增长 28.05%；结算面积 1,200.96 万平方米，同比增长 18.34%；结算业绩阶段性承压，实现净利润 66.88 亿元，同比下滑 31.08%，其中归属于上市公司股东的净利润 36.01 亿元，同比下滑 48.78%。公司业绩下滑的主要原因为：

一是主要受拿地成本上升影响，报告期结算毛利率由上年的 23.16% 下滑至 17.22%，同比下降 5.94 个百分点，导致毛利润下降 9.74 亿元；二是受房地产调控及现金流影响，公司按谨慎原则，在审慎评估项目所在市场变化后，对存在预期减值的存货等资产计提减值准备，计提金额 21.62 亿元，同比增长 427%；三是受联营、合营企业所开发房地产项目收益减少影响，投资收益较上年减少 5.09 亿元，同比下降 39.06%。

#### （2）现金流安全方面

**有息负债规模大幅压降：**报告期内，为实现更好的发展质量，保持合理的杠杆水平，公司在保障现金流安全的前提下，大幅压降有息负债规模，由上年末的 976.64 亿元下降至 806.10 亿元，同比压降规模约 170 亿元，较 2020 年 6 月末最高峰值压降规模近 300 亿元。

**有息负债结构持续优化：**报告期内，公司始终致力于打造优质的平台，加强资金保障、优化负债结构；公司银行融资余额为 419.39 亿元，占比 52.03%；非银行金融机构融资余额降至 197.13 亿元，占比降至 24.45%；公开市场融资余额为 189.58 亿元，占比提升至 23.52%。

**确保现金流安全：**报告期内，公司为确保现金流安全，开展体系化的现金流管理工作，一是抢抓销售回款，提高经营性现金回款质量，实现销售回款 1,853 亿元，回款率<sup>1</sup>达到 101%，创历史新高；二是通过动态调整生产经营节奏等方式实现全年经营性现金流量净额 142 亿元，连续四年为正；

<sup>1</sup> 回款率计算公式为：当期收到的销售回款 ÷ 当期销售金额

三是处置风力发电资产收到股权处置款 12.5 亿元，通过金科服务引进战略投资者贡献现金超 40 亿元。

**公开市场融资渠道通畅：**报告期内，公司实现境内外各类公开市场债务融资（含公司债、超短融、美元债、ABS、CMBS 等）10 次，融资规模约 118 亿元，位居国内 A 股民营房企前列，为公司的可持续健康发展和现金流安全提供强力支撑；全年累计完成公开市场债务兑付 8 次，兑付金额超 106 亿元，保持了良好的信用，得到投资者认可。

### （3）财务结构方面

**资产负债指标平稳过渡：**截至报告期末，公司资产负债结构持续优化，其中资产负债率降为 79.07%，同比降低 1.65 个百分点；净负债率为 69.51%，同比降低 5.56 个百分点，扣除合同负债后的资产负债率为 69.17%，同比降低 0.68 个百分点，存货周转率为 39.99%，同比增长 9.99 个百分点。

**信用评级水平维持稳定：**报告期内，公司主体信用等级维持稳定，境内评级方面中诚信、联合评级均给予 AAA 级；境外评级方面标普国际评级由 B+跳级提高至 BB-，展望稳定，助力公司美元债成功发行。

### （4）生产经营方面

**多元投资助力持续发展：**报告期内，公司积极应对政府集中供地政策变化，坚持多元化拿地模式，获取优质土地资源，累计新增土地储备 47 宗，土地购置合同金额为 376 亿元，计容建筑面积 976 万平方米，投资销售比控制在 40%以内，在保证现金流安全的前提下有效补充了优质土地资源；其中通过“地产+商业”、“地产+产业”、收并购等方式获取的土地计容建筑面积为 549 万平方米，占比 56%；新增土地储备按计容建筑面积计算二三线（含新一线）城市占比约 87%。

**销售规模同比有所下滑：**报告期内，公司坚持去库存、调结构、降分销、抓回款，系统提升销售力。公司及所投资的公司<sup>2</sup>实现销售金额约 1,840 亿元，同比下降 17.56%，连续 3 年位列行业前二十位；房地产销售面积约 1,966 万平方米，同比下降 12.23%，连续 4 年位列行业前十位；报告期内，公司在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区<sup>3</sup>销售金额占比分别达到 40.73%、19.84%、12.66%、11.69%、8.08%，区域布局日趋合理。

**抢抓生产经营保障交付：**截至报告期末，公司及所投资的公司期末在建项目约 400 个，全年新

<sup>2</sup> “公司及所投资的公司”为依照地产行业惯例使用的全口径概念，统计范围包括公司自身、全资子公司、公司并表范围内的合资公司及非并表的参股合资公司；

<sup>3</sup> 本报告中华东地区包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省、江西省、山东省、福建省；西南（不含重庆）地区包括四川省、贵州省、云南省；华中地区包括河南省、湖北省、湖南省；华南地区包括广东省、广西壮族自治区；华北地区包括北京市、天津市、河北省、山西省；其他地区包括陕西省、辽宁省等。

开工面积约 1,485 万平方米，期末在建面积约 6,096 万平方米，竣工面积约 2,111 万平方米，全年交付住宅面积约 2,175 万平方米，房屋套数约 14.16 万套；业主满意度 88.44%，处于行业领先地位。

#### （5）业务发展方面

**智慧服务能力行业领先：**金科服务作为全国领先、西南第一的综合物业服务商，2021 年全年实现营业收入 59.68 亿元，同比增长约 77%；归母净利润 10.57 亿元，同比增长 71%。合约管理面积达到 3.6 亿平方米；在管面积达到 2.4 亿平方米，独立第三方占比约为 58%。报告期内，金科服务正式提出空间物业服务(S)、社区增值服务(L)、本地生活服务(C)、数智科技服务(T)四大业务，通过各业务的深度协同赋能，实现可持续、高质量发展。

**商业运营能力稳步提升：**金科商业已形成了金科中心、金科爱琴海和金 WALK 未来生活中心三大成熟产品线；截至报告期末，金科商业在管项目 80 个，在管面积 307 万平米，其中自持体量 98 万平方米；凭借对商业趋势尤其是社区商业的深度理解和积极探索，金科商业跃居商业地产前 20 强，荣获 2021 年度商业地产创新能力表现前五、2021 年度社区商业运营商表现前五。报告期内，金科商业营业收入同比增长 30%，EBITDA 同比增长 32%。

**产业运营能力全国领先：**截至报告期末，金科产业已布局 22 个城市，累计开发和管理园区 28 个，面积超过 1300 万方，入园的战略合作伙伴超过 3000 家，入园企业年产值超过 2000 亿元，建成并运营长沙科技新城、重庆两江健康科技城、山西智慧科技城、成都青羊总部基地等标杆产业园区。报告期内，先后完成潍坊智慧科技城开园运营，江津智慧科技城、济宁生命健康科技城等招商工作，金科产业先后获评 2021 中国产业园区运营 20 强企业、2021 中国产业园区运营商优秀品牌、2021 年度产业地产运营能力榜样。

**轻资产运营能力系统提升：**公司坚持“四位一体、生态协同”高质量发展战略指引，系统性提升了“轻资产运营能力”。报告期内，金科服务直拓独立第三方管理面积超 5,000 万方，第三方累计合约管理面积近 2.3 亿方，占比达到 63%，第三方累计在管面积近 1.4 亿方，占比达到 58%；商业运营开启“轻重并举”模式，加速轻资产项目扩张。借助成熟的定位、设计、招商、营运以及商销一体化等全链条能力，实现轻资产业务的突破；产业运营轻资产业务初见成效，为重庆天海星工业社区、山西中小企业园、仪征光合造物社、潍坊国际智能制造科技城等项目输出专业定位咨询、代理招商及运营服务；代建业务发展模式日趋成型，全年实现代建项目销售金额超 20 亿元，新增代建储备建筑面积 140 万平方米，代建储备建筑面积近 600 万平方米，代建储备货值近 500 亿元。

#### （6）公司治理方面

报告期内，公司董事会坚持“战略引领、科学决策、创新治理和专业赋能”，秉承“年轻化、

知识化、专业化”原则，顺利完成第十一届董事会、监事会的换届选举工作。

报告期内，公司在兼顾发展的同时，坚持持续回报股东信任，实现 2020 年度现金分红 23.99 亿元，分红比例约为上年归母净利润的 35%，以股权登记日收盘价计算股息率达到 7.85%，分红金额、分红比例及股息率连续多年保持行业内较高水平；基于对长期发展的信心和股票价值的判断，公司适时推动实施股份回购计划，截至报告期末，累计回购股份约 4,270 万股，回购金额达到 1.9 亿元。

报告期内，公司先后举办董事会换届沟通会、定期报告业绩说明会、美元债发行路演、投资者调研等形式多样的投资者沟通活动，并参加重庆辖区上市公司 2021 年投资者网上集体接待日活动，充分利用新媒体、新渠道、新方法传递企业价值，持续优化投资者结构，新纳入沪深 300ESG 基准指数。公司坚持开放互信、守法合规的资本市场沟通，获得资本市场广泛认可。

### **(7) 社会责任方面**

公司积极响应国家号召，主动履行社会责任，以消费帮扶和纾困解难帮扶为工作重点，继续深化与重庆市慈善总会等慈善机构合作，累计投入超千万元。主动参与抗洪救灾，助力河南灾后重建；关心关爱困境儿童，组织党员干部家庭赴重庆儿童庄园联谊共建；持续推进贫困大学生资助，累计帮扶大学生 2000 余名。

报告期内，通过持续的公益投入和社会贡献，公司先后获评“全国脱贫攻坚先进集体”、“第十一届中华慈善奖捐赠企业”、“全国农村留守儿童关爱保护和困境儿童保障工作先进集体”、“中国企业慈善公益 500 强”、“重庆市消费扶贫示范单位”等系列荣誉称号。

报告期内，公司坚持打造金科形象，加强品牌宣传，策划东方人居建筑展，助力公司产品品牌提档升级。围绕中国共产党成立 100 周年，策划并举办“闪闪红星放光彩”金科全国第二届儿童合唱节、六一爱心助养、党史学习和知识竞赛、第七届中国廉政书画展重庆巡展等“七·一献礼”系列活动，传承家国情怀，献礼建党百年。



## 2、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

### (1) 公司新增土地储备情况

报告期内，公司新增土地 47 宗，计容建筑面积 976 万平方米，土地购置合同金额 376 亿元。新增项目土地储备具体情况如下：

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	苏州市姑苏区苏地 2020-WG-43 号地块	江苏苏州市	住宅	66,207	172,138	招拍挂	29.96%	343,571	102,924
2	昆明市盘龙区 KCPL2012-31-A1 号地块	云南昆明市	住宅	163,984	409,961	招拍挂	34.00%	347,556	118,169
3	上饶市广信区 DEB2020088 号地块	江西上饶市	住宅	74,433	163,753	招拍挂	54.65%	53,293	29,123
4	孝感市孝南区 P (2020) 02 号地块	湖北孝感市	商住	54,306	157,487	招拍挂	31.00%	41,137	12,752
5	常州市经开区 JCJ20200604 号地块	江苏常州市	住宅	17,957	21,548	收并购	43.47%	9,135	3,971
6	常州市武进区 JWJ20201102 号地块	江苏常州市	住宅	44,817	80,670	招拍挂	54.65%	52,200	28,526
7	临沂市河东区 2020-327 号地块	山东临沂市	住宅	39,100	62,560	招拍挂	100.00%	27,700	27,700
8	重庆市铜梁区淮远新区组团 I 分区 G07-04/02 地块	重庆市	住宅	156,803	250,883	招拍挂	50.64%	71,502	36,206
9	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	重庆市	住宅	139,726	181,642	招拍挂	50.51%	50,511	25,511
10	淮安市清江浦区 2010G208P27 号地块	江苏淮安市	商住	149,109	372,771	收并购	50.78%	104,431	53,031
11	大连市金普新区先进街道五一路北侧 (2009) -106 号地块	辽宁大连市	商业、住宅	29,312	52,762	收并购	50.02%	6,322	3,162
12	贵阳市经济技术开发区 G (21) 008、G (21) 009、G (21) 010 号地块	贵州贵阳市	住宅	242,602	606,505	招拍挂	99.83%	147,709	147,458
13	大连市金普新区 2204118 号地块	辽宁大连市	住宅	64,963	116,964	招拍挂	48.78%	32,459	15,834
14	太原市清徐县 QX (2020) 17、18、19、30、31 号地块	山西太原市	住宅、商业、教育	142,760	389,920	招拍挂	50.70%	26,528	13,450
15	南宁市综保区 450108001205GB00128、GB00127 号地块	广西南宁市	住宅、零售商业	122,913	368,736	招拍挂	54.65%	189,899	103,774
16	郑州市金水科教园区郑政出[2018]127 号 (网) 地块	河南郑州市	住宅	45,735	114,338	收并购	100.00%	39,740	39,740

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
17	嘉兴市南湖区七星街道 2018 南-019 号地块	浙江嘉兴市	住宅	36,070	46,891	收并购	39.61%	49,050	19,430
18	湖州湘几漾单元 XN-03-02-08B 地块 (K-15)	浙江湖州市	住宅	38,362	68,726	收并购	50.51%	30,000	15,152
19	重庆市开州区 KZ-2-63 号地块	重庆市	住宅	22,230	44,460	招拍挂	48.99%	15,840	7,760
20	重庆市奉节县 FJ-14-165 号地块	重庆市	住宅	125,405	288,429	招拍挂	49.77%	62,200	30,954
21	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	重庆市	住宅	53,082	63,698	招拍挂	50.65%	60,000	30,389
22	重庆市高新区西永组团 L 分区 L60-2/04、L62-1/05 地块	重庆市	住宅	82,728	177,605	招拍挂	99.88%	230,000	229,729
23	重庆市渝北区唐家沱组团 C 分区 C3-2-2/C3-2-6 地块	重庆市	住宅	67,121	100,682	招拍挂	50.78%	70,000	35,549
24	新乡市经开区经十路纬七路交叉口东南角 323.77 亩产业项目	河南新乡市	工业	215,850	215,849	招拍挂	53.00%	9,977	5,288
25	上饶市中心区楮溪北路东侧、楮吉路南侧 DEA2021112 号地块	江西上饶市	住宅	40,097	92,223	招拍挂	17.50%	28,200	4,935
26	长沙市长沙县 430121007013GB01893、GB00882、GB00883、GB00884 号地块	湖南长沙市	住宅、商服	299,683	648,053	收并购	48.91%	94,100	46,023
27	重庆市开州区 KZ-2-61 号地块	重庆市	住宅	39,393	98,483	招拍挂	49.59%	39,450	19,563
28	泸州市江阳区 510500-2020-B-024 地块	四川泸州市	住宅	132,820	332,048	招拍挂	100.00%	98,618	98,618
29	天津市武清区津武 (挂) 2019-064 号宗地	天津市	住宅	173,611	279,512	招拍挂	15.28%	170,720	26,093
30	成都市邛崃市 QL2021-06(07/05) 地块	四川成都市	住宅	27,858	69,644	招拍挂	99.56%	26,743	26,625
31	济南市长清区 2021TDGP13R0081 号地块	山东济南市	住宅	101,940	203,879	招拍挂	69.69%	73,641	51,320
32	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)	江苏南京市	住宅	31,813	57,263	招拍挂	33.94%	212,000	71,958
33	郑州市郑政出[2021]16 号 (网) 地块	河南郑州市	住宅	36,385	127,348	招拍挂	50.78%	18,161	9,223
34	重庆市大渡口区大渡口组团重钢片区分区 DDK-6-30 地块	重庆市	商住	114,898	372,726	招拍挂	50.00%	198,934	99,467
35	大连市金普新区拥政街道 2204125、2204126 号地块	辽宁大连市	住宅	88,555	177,110	招拍挂	49.00%	46,224	22,650

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
36	大连市金普新区先进装备制造园区 E0301-1、E0301-2 宗地	辽宁大连市	工业	150,919	153,450	招拍挂	48.78%	5,645	2,754
37	绵阳市游仙区小观镇 2020-P-0080 号地块	四川绵阳市	住宅	97,582	273,230	收并购	40.00%	119,308	47,723
38	济宁市高新区 G2112-2 号工业用地	山东济宁市	工业	127,987	153,583	招拍挂	49.77%	6,912	3,440
39	长沙市长沙县 430121007017GB01267、GB01268、GB01269 号地块	湖南长沙市	住宅、商服	201,020	428,586	收并购	50.89%	63,031	32,079
40	江阴市澄地 2021-C-8 号地块	江苏无锡市	住宅	57,947	104,305	招拍挂	100.00%	58,553	58,553
41	大连市金普新区上柴动力大金 (2021) -38 号地块	辽宁大连市	住宅	102,727	154,090	招拍挂	50.74%	55,488	28,155
42	山西省运城市盐湖高新区 482 亩项目	山西运城市	住宅、商业	321,495	787,573	招拍挂	70.00%	33,504	23,453
43	德州市齐河县齐 2021-132 号、齐 2021-39 号地块	山东德州市	住宅	55,109	110,218	招拍挂	100.00%	20,908	20,908
44	德州市齐河县齐 2021-133 号、齐 2021-24 号地块	山东德州市	工业	69,608	83,489	招拍挂	100.00%	4,126	4,126
45	云阳县 YUNYANG-1-出让-89 地块	重庆市	住宅	12,412	21,551	招拍挂	51.00%	3,977	2,028
46	南宁市青秀区 450103450003GB00116、GB00118 号地块	广西南宁市	住宅	58,618	117,235	收并购	79.94%	34,731	27,764
47	金华市金开自然资规供[2020]27 号地块	浙江金华市	住宅	137,641	386,073	招拍挂	17.48%	274,456	47,968
合计				<b>4,675,696</b>	<b>9,760,649</b>			<b>3,758,189</b>	<b>1,911,009</b>

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

## (2) 公司累计土地储备情况

公司围绕“三圈一带、八大城市群”进行投资布局，坚持省域深耕策略，截至本报告期末，公司累计土地储备的区域分布情况如下：

所属地区	总土地面积 (万平方米)	土地面积占比	总计容建筑面积 (万平方米)	计容建筑面积占比	剩余可开发计容建筑面积 (万平方米) [注]	剩余可开发计容建筑面积占比
重庆地区	1,997.37	33%	4,759.21	34%	498.46	23%
华东地区	1,545.61	25%	3,098.73	22%	260.13	12%

西南地区（不含重庆）	859.46	14%	2,137.50	15%	503.06	24%
华中地区	782.59	13%	1,910.50	14%	428.72	20%
华北地区	371.66	6%	692.83	5%	157.52	7%
华南地区	301.63	5%	912.56	6%	137.86	6%
其他地区	237.56	4%	543.78	4%	152.33	7%
<b>总计</b>	<b>6,095.89</b>	<b>100%</b>	<b>14,055.12</b>	<b>100%</b>	<b>2,138.09</b>	<b>100%</b>

[注]剩余可开发计容建筑面积指公司尚未开发的项目计容建筑面积。

### （3）公司可售资源情况

截至本报告期末，公司总可售资源面积约 6,591 万平方米，具体情况如下：

所属地区	可售资源面积（万平方米）	可售资源面积占比
重庆地区	1,622.81	24.62%
西南地区（不含重庆）	1,285.48	19.50%
华东地区	1,228.51	18.64%
华中地区	1,188.65	18.04%
华南地区	519.13	7.88%
华北地区	408.02	6.19%
其他地区	338.03	5.13%
<b>总计</b>	<b>6,590.62</b>	<b>100.00%</b>

### （4）公司主要房地产项目开发情况

截至报告期末，公司及所投资的公司期末在建项目约 400 个，全年新开工面积约 1,485 万平方米，期末在建面积约 6,096 万平方米，竣工面积约 2,111 万平方米。公司主要房地产项目开发情况见下表：

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	剩余在建面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
1	金科·天宸	商住	重庆市	100.0%	2014-6-1	在建	518,818	1,353,512	1,797,543	87,689	1,584,232	213,306	756,224	473,757
2	金科·集美江山	住宅	重庆市	50.3%	2018-5-1	在建	276,405	929,186	1,204,146	24,805	284,395	125,055	196,126	121,633
3	济南·金科城	商住	山东济南市	51.0%	2017-12-1	在建	269,988	843,962	1,121,782	93,970	685,149	374,227	729,801	554,659
4	交投·金科集美城	住宅	广西来宾市	48.8%	2020-8-8	在建	234,850	837,116	1,039,934	0	0	52,162	146,796	14,824
5	金科·集美嘉悦	住宅	陕西咸阳市	99.5%	2020-9-1	在建	223,161	780,848	1,020,487	0	0	646,550	457,940	245,272
6	万州·观天下	住宅	重庆市	100.0%	2015-12-21	在建	318,579	728,895	981,813	117,666	843,281	24,279	381,762	131,009
7	贵阳·小河王宽	产城	贵州贵阳市	99.8%	2020-9-24	未开工	242,602	606,505	960,033	0	0	0	488,876	4,806
8	金科·博瀚天元	住宅	贵州贵阳市	59.7%	2020-9-24	在建	296,161	681,167	905,645	0	0	177,673	513,900	117,587
9	金科·好运城	产业	山西运城市	70.0%	未开工	在建	321,467	787,574	908,272	0	0	0	173,903	41,683
10	金科·集美嘉悦	住宅	重庆市	100.0%	2013-7-1	竣工	247,418	621,600	896,783	128,063	896,783	0	489,602	454,554
11	武汉·金科城	商住	湖北武汉市	99.9%	2017-9-1	在建	140,671	637,323	874,796	365,570	750,294	123,839	844,609	812,406
12	荣昌·礼悦东方	住宅	重庆市	52.3%	2018-12-7	在建	263,819	596,917	848,576	447,840	688,270	160,306	334,062	319,775
13	晋中·博翠天宸	商住	山西晋中市	87.3%	2019-5-1	在建	231,137	617,762	787,760	420,912	420,912	300,074	326,169	258,996
14	金科·星空之城	住宅	辽宁沈阳市	98.2%	2020-9-1	在建	291,089	643,217	813,685	0	0	223,652	317,892	34,050
15	金科·空港国际城	产业+住宅	湖南长沙市	48.9%	2018-1-11	在建	299,700	569,520	787,266	0	0	169,271	193,228	115,774
16	交投·金科府	商住	湖北随州市	51.0%	2021-3-1	在建	351,900	485,600	786,401	139,065	139,065	384,608	97,575	30,001
17	金科银基·长岛 ONE	住宅	河南郑州市	50.1%	2020-11-2	在建	368,667	584,497	775,073	0	0	236,356	311,703	84,662
18	金科·天玺湾	住宅	河南周口市	34.9%	2019-10-29	在建	246,017	613,425	736,800	0	0	484,003	325,421	202,026
19	长沙科技新城	产业	湖南长沙市	53.0%	2016-4-25	在建	333,998	538,287	742,230	0	633,064	109,166	205,397	197,084
20	巫山·金科城二期	住宅	重庆市	98.7%	2017-9-1	在建	125,716	471,859	521,168	57,157	57,157	132,106	226,819	78,410
21	安顺·东方天悦	住宅	贵州安顺市	55.4%	2019-6-1	在建	127,346	355,708	717,006	134,830	134,830	331,743	97,614	66,621
22	金科·集美东方	住宅	贵州遵义市	99.1%	2019-8-22	在建	294,740	530,532	709,911	47,069	47,069	138,578	308,359	39,966
23	金科华宇·长江云际	产业+住宅	重庆市	50.0%	未开工	未开工	114,898	372,689	455,887	0	0	0	375,825	75,934
24	金科·汉王听泉小镇	住宅	江苏徐州市	99.9%	2020-11-11	在建	404,099	428,929	656,717	0	0	252,208	442,687	210,592
25	宜宾·金科城	住宅	四川宜宾市	59.7%	2020-2-1	在建	184,590	461,474	621,779	0	0	376,266	304,304	165,874
26	铜梁·集美东方	住宅	重庆市	47.7%	2019-1-23	在建	189,527	445,924	603,170	344,985	479,289	122,029	146,796	127,775

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	剩余在建面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
27	金华·未来社区	住宅	浙江杭州市	17.5%	2021-6-18	在建	137,641	386,073	601,020	0	0	601,020	523,082	305,769
28	武汉·和雅东方	住宅	湖北武汉市	50.6%	2018-11-1	在建	170,426	423,031	584,426	0	0	343,964	371,953	33,963
29	中建金科·向山的岛	住宅	云南昆明市	34.0%	2020-10-20	在建	164,107	410,272	581,156	0	0	581,156	565,859	447,031
30	洛阳大都会	住宅	河南洛阳市	22.1%	2018-11-23	在建	117,333	425,576	576,904	202,757	202,757	374,147	325,876	240,782
31	合川·中泰上境	住宅	重庆市	50.0%	2018-9-29	在建	221,567	441,362	602,760	96,513	96,513	153,352	286,957	164,721
32	碧桂园金科·凤凰湾	住宅	河南驻马店市	48.5%	2019-7-18	在建	150,952	452,856	568,969	0	0	424,862	210,729	118,559
33	金科·千江府	住宅	重庆市	32.9%	2018-2-2	在建	179,608	418,374	568,725	156,079	415,352	153,373	457,940	413,304
34	金科·集美望湖公馆	住宅	江苏盐城市	99.4%	2019-3-1	在建	173,807	460,206	565,555	0	0	131,185	323,088	75,193
35	金科·集美江悦	住宅	重庆市	57.8%	2018-9-29	在建	165,116	402,521	562,128	226,762	256,169	305,959	179,271	80,874
36	金科·朗廷雅筑	住宅	重庆市	100.0%	2018-7-28	在建	200,568	382,079	555,750	39,551	179,864	140,019	365,442	290,242
37	金科·桃湖美镇	住宅	湖北武汉市	80.0%	2020-9-1	在建	185,165	414,769	554,131	0	0	123,987	324,690	157,034
38	金科·集美东方	住宅	重庆市	63.7%	2019-8-1	在建	173,980	434,949	546,509	113,892	113,892	15,721	197,264	102,953
39	金科·集美天辰	住宅	山东淄博市	99.8%	2018-11-3	在建	371,147	484,551	545,312	243,391	260,759	73,412	250,489	98,455
40	金科·集美城	住宅	重庆市	100.0%	2019-9-1	在建	157,091	403,135	537,020	0	0	325,856	194,314	107,620
41	枣庄·集美天宸	住宅	山东枣庄市	99.8%	2019-11-1	在建	154,540	470,242	536,976	0	0	206,952	280,626	123,438
42	长沙·空港国际城	住宅	湖南长沙市	100.0%	未开工	未开工	201,020	483,087	536,763	0	0	0	372,431	229,326
43	旭辉金科·未来壹号-9号地块	住宅	贵州贵阳市	50.6%	未开工	未开工	138,556	415,668	525,435	0	0	0	300,849	147,133
44	金科·集美东方	住宅	广西桂林市	58.8%	2019-8-16	在建	163,731	531,971	689,049	99,611	99,611	102,749	157,692	45,904
45	两江健康科技城	产业+住宅	重庆市	97.5%	2016-11-4	在建	326,656	398,131	519,853	79,832	487,351	0	257,479	223,223
46	北京·岭秀	住宅	北京市	50.9%	2018-5-26	在建	233,454	409,089	517,628	0	127,467	0	566,330	312,353
47	金科·集美江山	住宅	重庆市	98.9%	2018-12-1	在建	126,822	393,517	519,774	110,166	311,306	85,920	197,643	107,699
48	金科·奥园江山城	住宅	安徽阜阳市	50.4%	2019-5-1	在建	185,650	394,961	505,670	95,068	95,068	147,387	235,837	156,452
49	金科·清泉城	住宅	山西太原市	50.7%	2021-7-28	在建	142,760	389,735	497,690	0	0	184,364	192,048	77,525
50	金科金地商置·观天下	住宅	江苏淮安市	50.8%	2021-5-31	在建	149,108	372,768	489,948	7,625	181,211	264,910	242,858	19,517

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	剩余在建面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
51	金科·博园府	住宅	广西贵港市	50.4%	2019-6-1	在建	121,455	366,596	488,252	0	0	377,250	202,555	121,167
52	金科·御景江湾	住宅	重庆市	94.7%	2018-11-1	在建	121,447	392,186	489,438	34,981	409,560	79,878	108,947	63,184
53	荣昌·棠悦府	住宅	重庆市	68.2%	2019-7-1	在建	126,383	355,739	481,652	274,310	274,310	206,442	204,229	173,469
54	金科·都会之光	住宅	江苏宿迁市	50.3%	2019-10-1	在建	129,759	324,382	480,527	0	0	480,527	243,690	147,576
55	山西智慧科技城	产业	山西晋中市	87.3%	2019-5-1	在建	378,469	422,015	479,858	79,272	190,600	220,998	326,169	258,996
56	金科·東悦府	住宅	重庆市	49.8%	2018-9-25	在建	163,979	344,357	478,590	297,963	297,963	180,627	388,846	365,031
57	西安·博翠天宸	住宅	陕西西安市	99.3%	2019-11-1	在建	117,489	373,433	475,982	0	0	475,982	372,140	180,610
58	佛山顺德·金科城	住宅	广东佛山市	99.8%	2020-7-1	在建	118,667	374,306	457,812	0	0	368,455	319,866	203,927
59	金州·集美郡	住宅	辽宁大连市	45.6%	2019-4-26	在建	186,083	372,166	474,634	142,694	240,966	233,668	230,775	180,533
60	宿迁·和樾花园	住宅	江苏宿迁市	39.9%	2020-3-26	在建	139,947	349,867	464,848	0	0	464,848	237,841	134,352
61	贵阳·金科中泰天镜	住宅	贵州贵阳市	51.0%	2019-6-1	在建	71,614	347,609	461,878	81,460	81,460	119,649	173,205	71,513
62	金科·御临湖山	住宅	湖南岳阳市	98.0%	2019-11-1	在建	146,264	383,985	455,735	0	0	124,457	169,781	65,806
63	重庆·美的金科郡	住宅	重庆市	50.0%	2017-10-31	在建	155,204	335,387	453,715	109,505	412,808	40,907	381,762	342,056
64	金科·琅樾江山	住宅	重庆市	33.5%	2018-10-9	在建	130,592	325,980	450,963	185,896	415,179	35,784	286,428	286,198
65	南宁·金科城	住宅	广西南宁市	64.8%	2020-10-25	在建	92,353	323,235	450,730	0	0	450,730	248,146	124,128
66	金科·凌云峰	住宅	重庆市	33.7%	2018-3-20	在建	113,365	341,810	448,481	100,130	419,555	28,925	286,727	272,514
67	金科·美院	住宅	四川泸州市	100.0%	2021-10-25	在建	132,819	332,048	440,404	0	0	133,251	237,127	112,170
68	晋江·海峡大都会国府	住宅	福建泉州市	15.8%	2019-7-30	在建	126,062	312,719	395,329	0	0	373,030	163,933	113,632
69	宁波·天虹铭著府	住宅	浙江宁波市	23.0%	2021-1-8	在建	147,753	304,371	433,482	0	0	433,482	427,732	364,300
70	金科·集美水岸	住宅	四川广安市	99.3%	2018-11-1	在建	110,400	331,048	428,845	0	177,405	166,860	195,068	162,370
71	金科·天壹府	住宅	重庆市	79.5%	2018-8-29	在建	166,758	336,980	426,001	181,732	291,009	134,992	231,643	162,150
72	金科奥园·铂悦都会	住宅	江西上饶市	48.8%	2019-7-12	在建	112,103	337,649	423,320	282,517	282,517	140,718	176,189	133,994
73	金科·集美阳光	住宅	四川攀枝花市	99.2%	2018-6-1	在建	210,281	353,516	423,109	23,907	155,470	98,028	217,653	158,053
74	美的金科·檀樾	住宅	湖南衡阳市	49.9%	2019-5-18	在建	84,307	342,686	423,092	106,627	106,627	273,920	193,115	149,393
75	荣盛金科·雅苑	住宅	河北邯郸市	48.8%	2019-8-23	在建	130,110	343,679	418,488	0	0	333,636	241,108	154,769
76	金科·原乡溪岸	住宅	重庆市	54.3%	2020-10-1	在建	156,802	329,002	438,935	0	0	258,061	224,125	128,187
77	金科中梁·集美星	住宅	云南昭通市	50.2%	2020-9-1	在建	104,459	312,236	409,006	0	0	130,917	153,842	72,116

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	剩余在建面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
	海													
78	金科·集美江山	住宅	四川宜宾市	99.8%	2020-6-1	在建	119,016	297,533	404,673	0	0	207,053	222,630	128,743
79	金科·云山万景	住宅	重庆市	49.8%	2021-9-17	在建	125,404	288,429	399,362	0	0	177,750	176,213	79,061
80	内江·集美天宸	住宅	四川内江市	99.1%	2018-9-1	在建	121,094	304,929	399,347	42,432	248,379	0	185,196	149,382
81	美的金科·万麓府一期	住宅	贵州遵义市	49.9%	2019-7-1	在建	139,603	306,535	398,158	41,815	41,815	274,800	101,400	72,992
82	金科·南山	住宅	重庆市	100.0%	2020-3-1	在建	190,243	257,832	399,340	0	0	134,956	232,756	63,417
83	旭辉金科·未来壹号-06、07、20号地块	住宅	贵州贵阳市	49.0%	2020-9-4	在建	51,656	163,532	397,515	0	0	67,083	395,438	269,904
84	西安·集美郡	住宅	陕西安康市	99.1%	2019-10-1	在建	87,529	306,352	392,064	0	0	219,252	151,537	71,120
85	璧山·黛山道 8 號	住宅	重庆市	29.8%	2018-11-26	在建	136,246	286,275	388,899	76,415	192,463	196,436	178,517	147,879
86	昭通·集美天樾	住宅	云南昭通市	98.8%	2019-7-1	在建	106,633	319,898	421,288	102,845	102,845	285,873	142,332	83,399
87	金科·集美星辰	住宅	四川内江市	99.1%	2019-8-21	在建	124,018	295,629	386,706	98,698	98,698	116,020	174,526	117,127
88	绍兴·杭越府	住宅	浙江绍兴市	49.0%	2019-11-1	在建	153,179	284,512	384,959	0	0	384,959	194,545	146,678
89	金科·观天下	住宅	江苏镇江市	98.9%	2017-4-1	在建	182,847	217,488	383,836	67,836	143,403	189,029	315,913	207,980
90	金科·蠡湖一号	住宅	江苏无锡市	99.9%	2017-12-1	在建	261,333	307,444	381,698	10,856	267,218	114,480	377,058	339,653
91	金科·集美天悦	住宅	山东济南市	69.6%	2019-9-1	在建	44,851	152,493	207,509	0	0	207,509	208,380	168,242
92	章丘·蓝海领航	住宅	山东济南市	50.0%	2017-9-15	在建	199,999	329,682	374,262	0	313,367	0	154,566	93,323
93	金科·天湖	住宅	天津市	99.7%	2017-8-15	在建	209,258	265,553	372,935	108,425	184,290	186,596	60,922	41,923
94	商丘·悦珑府	住宅	河南商丘市	21.9%	2019-12-10	在建	112,667	248,311	317,044	0	0	317,044	134,667	81,051
95	绍兴·上河之城	住宅	浙江绍兴市	50.8%	2020-12-1	在建	198,918	283,007	367,116	0	0	367,116	493,013	370,585
96	万州·雍江上境	住宅	重庆市	32.8%	2021-7-9	在建	141,075	253,517	362,291	0	0	55,698	189,026	79,357
97	铜梁·金科原乡美苑	住宅	重庆市	50.6%	2021-5-13	在建	156,802	250,883	361,474	0	0	112,127	188,352	70,167
98	玉林·城央时代	住宅	广西玉林市	40.4%	2019-8-12	在建	83,662	283,614	360,760	0	0	141,408	115,604	68,009
99	金科·集美山水	住宅	广东佛山市	99.4%	2018-8-1	在建	100,012	257,458	332,691	65,356	164,279	168,412	184,348	158,773
100	绵阳·锦绣天宸	住宅	四川绵阳市	100.0%	2021-10-8	在建	97,594	273,263	360,504	0	0	63,878	214,836	122,097
101	金科·财富商业广场	商住	江苏无锡市	100.0%	2013-8-7	在建	105,740	277,823	360,948	0	259,298	101,650	476,654	237,978



金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	当年竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	剩余在建面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
102	常德·柳叶和园	住宅	湖南常德市	49.5%	2019-2-23	在建	141,837	270,596	352,945	75,895	75,895	277,050	130,195	116,122
103	金科·绿都天宸	住宅	河南洛阳市	50.3%	2019-2-1	在建	78,474	299,355	356,409	149,585	149,585	206,824	226,496	199,176
104	龙湖金科雍鑫·春江天玺	住宅	天津市	15.3%	2021-7-2	在建	173,610	279,512	380,352	0	0	138,003	326,871	185,575
105	金科·美苑	住宅	湖南长沙市	98.8%	2019-6-1	在建	103,317	288,630	349,462	81,504	81,504	155,393	134,356	97,220
106	金科·集美嘉悦	住宅	四川达州市	60.4%	2020-7-1	在建	87,162	272,757	349,053	0	0	349,053	131,149	67,457
107	金科·御临河	住宅	重庆市	100.0%	2017-11-23	在建	188,506	231,909	345,108	15,127	270,826	2,467	222,601	210,372
108	金科·博翠天辰	住宅	安徽合肥市	99.8%	2017-11-1	在建	97,202	231,797	327,553	88,130	241,539	86,014	488,876	448,342
109	梁平·集美东方	住宅	重庆市	49.4%	2018-12-1	在建	111,335	256,084	340,738	0	116,635	224,103	140,625	113,259
110	碧桂园金科·壹号学府	住宅	湖南岳阳市	35.8%	2019-5-9	在建	96,950	290,850	338,365	0	0	288,955	115,530	56,499
111	海成金科·印江府	住宅	重庆市	44.3%	2020-7-25	在建	137,759	257,220	334,530	0	0	334,530	150,770	99,266
112	金科·骏邦美院	住宅	四川绵阳市	52.8%	2021-10-1	在建	108,775	217,525	307,646	0	0	87,644	189,468	100,281
113	旭辉金科·未来壹-10、21、22号地块	住宅	贵州贵阳市	50.6%	未开工	未开工	54,566	172,746	328,698	0	0	0	300,849	147,133
114	金科·集美东方	住宅	湖南益阳市	99.2%	2019-6-1	在建	93,337	234,851	292,445	101,767	101,767	143,582	135,496	110,672
115	阜阳·金科城	住宅	安徽阜阳市	19.6%	2019-10-10	在建	115,453	268,661	325,466	120,263	120,263	205,203	123,964	112,675
116	金科·集美东方	住宅	重庆市	100.0%	2019-3-1	在建	128,651	239,673	323,982	76,593	195,311	125,590	152,925	143,812
117	金科光明弘阳·龙运天城	住宅	江苏常州市	32.8%	2019-1-25	在建	108,485	238,666	320,419	167,780	167,780	152,639	315,259	310,046
118	金科·云玺台	住宅	湖北宜昌市	98.7%	2020-9-1	在建	119,255	249,818	317,848	0	0	317,412	173,582	111,080
119	天津·博翠湾	住宅	天津市	99.8%	2017-6-1	在建	132,740	220,297	317,626	0	0	317,626	513,900	437,483
120	金科·集美万象	住宅	广东茂名市	49.4%	2019-7-24	在建	81,207	248,367	317,259	84,105	84,105	122,061	186,389	141,997
121	金科·翡翠公园	住宅	四川内江市	99.1%	2019-3-1	在建	112,391	226,854	310,295	168,137	168,137	111,827	156,667	138,943
122	金科·桃李郡	住宅	湖南永州市	99.0%	2019-6-1	在建	56,000	224,852	309,900	116,432	116,432	193,468	116,948	101,988
123	宿州·天元府	住宅	安徽宿州市	48.7%	2019-8-1	在建	111,827	251,885	310,140	55,240	55,240	254,900	164,742	130,534
124	金科·礼悦东方	住宅	山东潍坊市	98.6%	2019-11-1	在建	94,482	243,417	307,297	0	0	307,297	137,110	64,840
125	合肥·美的金科郡	住宅	安徽合肥市	49.8%	2019.5.30	在建	119,116	235,458	304,901	112,600	173,204	131,698	247,160	242,442
126	金科·集美天悦	住宅	四川资阳市	99.1%	2019-1-1	在建	92,944	229,978	304,811	91,032	155,195	149,556	173,903	145,510
127	武汉·渝樾春江	住宅	湖北武汉市	32.8%	2020-12-30	在建	95,457	224,805	301,064	0	0	301,064	164,153	69,589

序号	项目名称	业态	所在城市	权益比例	开工时间	项目进度	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	当年竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	剩余在建面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
128	开州·四季丰泰	住宅	重庆市	32.7%	2020-1-8	在建	99,685	226,761	299,978	0	0	299,978	139,658	122,654
129	金科中牟·博翠书院小镇	住宅	河南郑州市	48.9%	2018-9-11	在建	61,821	227,017	299,252	73,931	73,931	26,646	160,235	86,638
130	金科·集美东方	住宅	河南信阳市	32.7%	2020-12-5	在建	95,771	239,636	296,518	0	0	172,575	127,926	60,603
131	金科·集美嘉悦	住宅	四川遂宁市	98.6%	2019-4-30	在建	104,130	187,434	295,956	108,550	178,419	116,236	45,524	136,851
132	武汉·渝樾大观	住宅	湖北武汉市	32.8%	2020-9-15	在建	95,457	224,805	295,483	0	0	295,483	146,380	72,074
133	金科·集美江畔	住宅	重庆市	51.0%	2019-6-8	在建	82,667	213,621	292,246	0	285,723	6,523	194,702	114,079
134	金科·集美嘉亿	住宅	山东淄博市	50.3%	2019-5-1	在建	72,455	234,965	288,581	0	0	288,581	163,247	124,810
135	合肥·都荟上城	住宅	安徽合肥市	100.0%	2018-5-23	在建	109,852	221,796	286,996	120,263	200,483	86,512	223,353	220,115
136	金科·博悦湾	住宅	广东广州市	99.9%	2021-3-15	在建	70,630	197,763	279,780	0	0	123,912	317,931	230,332
137	金科华都·学林府	住宅	山东济南市	69.7%	2021-7-7	在建	101,940	203,879	285,142	0	0	248,837	202,169	87,782
138	金科碧桂园·翡翠郡	住宅	河北邯郸市	48.2%	2019-8-1	在建	110,182	215,382	286,457	0	0	286,457	130,609	67,222
139	金科中梁·美院	住宅	四川成都市	59.8%	2020-7-1	在建	98,084	189,150	281,305	0	0	281,305	238,804	182,924
140	金科·鹿鸣帝景	住宅	河南许昌市	99.3%	2019-8-1	在建	90,063	210,281	279,252	0	0	279,252	150,466	133,716
141	金科金弘基·九禧	住宅	辽宁大连市	48.8%	2021-3-23	在建	127,693	229,847	279,068	0	0	144,797	217,284	94,967
142	中梁·燕澜风华	住宅	河北邯郸市	98.3%	2019-2-1	在建	73,012	203,334	279,140	0	0	279,140	122,833	86,956
143	金科景朝新乡智慧科技城	产业	河南新乡市	53.0%	2021-7-29	在建	215,843	284,401	284,401	0	0	53,671	74,139	15,576
144	合肥·都荟大观	住宅	安徽合肥市	54.4%	2018-10-1	在建	91,408	227,532	275,301	50,658	110,793	164,508	210,799	203,999
145	万州·香山缘	住宅	重庆市	100.0%	未开工	未开工	54,373	230,140	273,965	0	0	0	87,332	29,272
146	金科·集美天宸	住宅	四川达州市	99.6%	2019-12-1	在建	99,880	203,135	270,019	0	0	270,019	151,516	121,183
147	金科·樾千山	住宅	重庆市	20.0%	2018-2-10	在建	95,789	199,367	269,856	14,664	134,562	135,294	305,233	298,613
148	金科·集美天宸	住宅	广西玉林市	97.9%	2019-5-17	在建	58,395	206,016	268,569	104,608	104,608	129,895	71,271	66,187
149	宜都交投·金科府	住宅	湖北宜昌市	44.3%	2020-6-9	在建	92,342	184,681	232,423	41,772	41,772	58,956	77,894	40,962
150	金科·琼华未来	住宅	广西南宁市	99.9%	2021-9-1	在建	122,912	388,615	548,122	0	0	291,953	384,927	17,424

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

### (5) 公司主要房地产项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额 1,840 亿元，房地产销售面积 1,966 万平方米。主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	城市	业态	权益比例	项目进度	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	当期销售面积 (m <sup>2</sup> )	当期销售金额 (万元)	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )
1	首开金科·璀璨平江如苑	江苏苏州市	住宅	29.96%	在建	172,073	244,551	211,717	78,827	251,661	78,827	0	0	0
2	金华·未来社区	浙江金华市	住宅	17.48%	在建	386,073	601,020	473,504	182,653	240,743	182,653	0	0	0
3	苏州·印象平江花园	江苏苏州市	住宅	50.72%	在建	92,543	124,412	106,592	72,630	231,161	72,630	0	0	0
4	金科·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	99.54%	在建	780,848	1,020,487	970,421	222,849	223,403	399,877	0	0	0
5	宁波·天虹铭著府	浙江宁波市	住宅	22.98%	在建	304,371	433,435	286,630	114,652	215,545	114,652	0	0	0
6	阳光城金科·玖珑悦	江苏无锡市	住宅	29.97%	在建	170,008	224,258	206,046	68,117	210,332	82,658	0	0	0
7	金科旭辉·上河之城	浙江绍兴市	住宅	50.85%	在建	283,007	367,116	348,400	93,292	196,812	93,292	0	0	0
8	重庆·千江府	重庆市	住宅	33.70%	在建	760,184	1,017,206	987,256	150,108	170,958	663,598	78,684	76,012.60	283,330.02
9	德信金科·泊岸江宸轩	浙江杭州市	住宅	42.82%	在建	133,130	182,683	143,914	87,356	169,806	91,047	0	0	0
10	金科旭辉·悦章花园	江苏苏州市	住宅	48.81%	在建	114,620	163,661	145,803	84,009	168,226	103,016	23,256.72	49,858.31	49,858.31
11	南宁·金科城	广西南宁市	住宅	64.77%	在建	323,235	450,730	411,946	134,385	161,575	202,903	0	0	0
12	温州·金澜云邸	浙江温州市	住宅	23.95%	在建	122,920	179,869	156,310	72,283	159,037	152,806	0	0	0
13	金科·东方博翠	山东济南市	住宅	99.83%	在建	115,527	154,609	141,435	75,280	157,172	121,818	0	0	0
14	南宁·博翠府地块二	广西南宁市	住宅	79.94%	在建	138,053	138,053	133,921	133,921	150,000	133,921	0	0	0
15	金科·博翠山	四川成都市	住宅	50.71%	在建	163,849	223,806	202,217	77,103	131,013	118,287	0	0	0
16	金科·翰林天悦	山东聊城市	住宅	50.55%	在建	171,825	212,495	199,464	136,394	129,822	179,657	0	0	0
17	重庆·美的金科郡	重庆市	住宅	49.81%	在建	335,387	453,715	441,531	102,720	127,538	323,563	62,535	76,233.85	278,737.12
18	金科中梁·美院	四川成都市	住宅	59.77%	在建	189,150	281,305	231,625	79,077	127,064	127,182	0	0	0
19	南京·山和宸园	江苏南京市	住宅	57.83%	在建	149,322	203,035	174,301	46,672	118,273	77,930	0	0	0
20	中梁金科·启宸	江苏常州市	住宅	50.89%	在建	189,005	237,983	203,623	78,977	116,378	186,854	0	0	0
21	金科·博翠宸章	重庆市	住宅	99.27%	在建	83,152	113,476	111,026	74,254	115,035	82,683	0	0	0
22	合肥·美的金科郡	安徽合肥市	住宅	49.80%	在建	235,458	304,901	282,559	83,558	112,918	234,547	125,745.32	156,589.00	125,745.32
23	玉溪·集美星辰	云南玉溪市	住宅	99.51%	在建	464,556	568,222	546,004	148,070	111,454	527,040	217,236.39	154,438.34	217,236.39
24	金科景业·雍景园	广东广州市	住宅	48.74%	在建	103,181	138,837	128,449	55,303	108,205	55,303	0	0	0
25	金科世茂·玉澜府	浙江台州市	住宅	49.82%	在建	202,608	262,818	203,003	63,979	108,065	197,302	0	0	0
26	重庆·東悦府	重庆市	住宅	49.81%	在建	344,357	478,590	457,630	81,096	107,981	347,473	206,516	220,829.80	206,515.86
27	金科·博翠未来	重庆市	住宅	100.00%	在建	204,288	291,923	282,034	70,553	107,753	101,874	0	0	0

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

28	金科奥园·铂悦都会	江西上饶市	住宅	48.80%	在建	337,649	423,320	419,813	167,324	107,747	364,771	219,804	139424.45	219,804
29	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	34.90%	在建	613,425	736,800	713,009	184,891	104,292	318,900	0	0	0
30	南宁·博翠府地块一	广西南宁市	住宅	79.94%	在建	117,235	170,210	154,846	141,951	102,867	141,951	0	0	0
31	铜梁·金科原乡溪岸	重庆市	住宅	54.32%	在建	329,002	410,220	388,916	112,021	101,026	112,021	0	0	0
32	海伦堡·金科东方美院	湖北襄阳市	住宅	49.75%	在建	264,847	349,786	325,731	118,281	100,514	160,974	0	0	0
33	合肥·都荟大观	安徽合肥市	住宅	54.42%	在建	227,532	275,301	247,026	87,909	97,956	153,030	36,782.73	36,123.56	78,168.96
34	济南·集美天悦	山东济南市	住宅	69.62%	在建	152,493	207,509	205,211	52,825	97,697	110,257	0	0	0
35	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	39.88%	在建	349,867	464,848	420,885	104,965	97,565	173,575	0	0	0
36	天津·四季春晓	天津市	住宅	48.79%	在建	145,902	185,433	170,503	55,784	97,299	70,883	0	0	0
37	金科·中原	河南郑州市	住宅	99.65%	在建	323,078	417,929	389,219	86,434	94,802	344,404	0	0	0
38	金科·都会之光	江苏宿迁市	住宅	50.29%	在建	324,398	480,527	422,657	101,832	93,779	368,671	0	0	0
39	南京·熹樾花园	江苏南京市	住宅	33.59%	在建	153,907	194,960	182,173	59,971	91,304	66,843	0	0	0
40	嘉兴·鸣庐府	浙江嘉兴市	住宅	39.61%	在建	54,105	83,105	78,228	71,455	91,262	71,455	0	0	0
41	成都·粼云上府	四川成都市	住宅	29.89%	在建	83,520	115,055	111,494	60,798	90,225	75,093	13,731.66	23,609.28	13,731.66
42	金科碧桂园·樾千山	重庆市	住宅	19.96%	在建	199,367	269,856	246,943	65,902	89,779	126,971	66,103.52	81,357.12	119,770.91
43	金科·集美公馆	四川德阳市	住宅	99.64%	在建	209,816	252,577	236,353	113,697	89,301	149,815	0	0	0
44	佛山·金科城	广东佛山市	住宅	99.81%	在建	374,306	457,812	435,202	83,454	88,802	83,454	0	0	0
45	美的金科·云筑	江苏徐州市	住宅	44.93%	在建	110,288	136,836	124,690	55,578	88,675	124,690	0	0	0
46	金科美的·原上	重庆市	住宅	49.64%	在建	136,842	190,254	187,661	48,248	88,433	106,219	42,747.98	68,189.00	42,747.98
47	太仓·云澜天境	江苏苏州市	住宅	21.88%	竣工	132,221	175,889	156,067	54,077	84,657	134,250	53,089.30	81,669.45	73,498.58
48	金科·集美书院	湖北荆州市	住宅	99.49%	在建	201,081	237,072	229,589	114,797	84,265	160,295	0	0	0
49	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	59.72%	在建	461,474	621,779	568,146	107,413	83,777	134,833	0	0	0
50	金科敏捷·洺著	江苏无锡市	住宅	50.51%	在建	127,128	174,319	152,331	49,580	83,747	49,580	0	0	0
51	上饶·金科桃李郡	江西上饶市	住宅	34.00%	在建	133,980	214,851	206,097	105,396	83,677	105,396	0	0.00	0
52	荣昌·礼悦东方	重庆市	住宅	52.33%	在建	1,431,329	1,806,952	1,751,991	128,781	80,967	1,203,123	233,434.51	138,262.08	458,474.92
53	金科·集美星宸	四川成都市	住宅	99.63%	在建	144,439	189,364	143,176	67,645	80,656	101,051	0	0	0
54	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	住宅	99.81%	在建	114,300	172,501	141,132	22,949	77,481	122,815	0	0	0
55	金科连城·博翠明湖	山东济南市	住宅	60.78%	在建	210,531	262,069	244,193	41,532	76,922	41,532	0	0	0
56	海成金科·印江府	重庆市	住宅	44.25%	在建	257,220	334,530	321,039	110,360	76,315	168,584	0	0.00	0.00
57	南京·贝克湾	江苏南京市	住宅	17.70%	竣工	169,076	193,009	172,208	32,250	76,063	105,159	22,454.11	47,155.80	78,280.47
58	广州·集美岭秀	广东广州市	住宅	99.64%	在建	118,550	157,530	145,956	33,172	74,703	106,848	41,967	81678.36	41,967

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

59	金科·云湖春晓	安徽阜阳市	住宅	49.19%	在建	172,862	208,348	204,273	109,935	73,383	142,799	0	0	0
60	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	48.80%	在建	343,679	418,488	389,683	88,134	73,226	179,228	0	0	0
61	金科·观天下	江苏镇江市	住宅	98.87%	在建	217,488	383,836	260,778	30,593	73,121	132,356	27,396.82	73,506.62	80,062.08
62	金科·时代天悦	浙江嘉兴市	住宅	99.78%	在建	186,146	240,540	239,838	59,698	72,747	69,081	0	0	0
63	金科·禹洲府	重庆市	住宅	100.00%	在建	382,079	555,750	538,966	61,358	72,078	183,989	41,894.63	45,526.90	117,758.15
64	璧山·天壹府	重庆市	住宅	79.46%	在建	336,980	426,001	408,540	92,279	71,557	293,393	105,330.25	76,858.32	208,090.83
65	合肥·集美天辰	安徽合肥市	住宅	98.83%	在建	80,888	102,898	97,776	63,768	71,235	75,522	0	0	0
66	佛山·博翠天下	广东佛山市	住宅	99.74%	竣工	159,164	212,356	134,957	40,603	71,090	110,526	95,996	173,419.71	100181.1
67	邯郸中梁·燕澜风华	河北邯郸市	住宅	20.77%	在建	203,334	279,140	235,408	84,907	70,120	121,693	0	0	0
68	合肥·都荟上城	安徽合肥市	住宅	24.85%	在建	221,796	286,996	266,822	60,469	69,501	213,191	60,466.00	69,906.00	132,830.00
69	长沙·集美天辰	湖南长沙市	住宅	100.00%	在建	423,344	523,507	488,898	76,975	68,384	255,203	91,876	76936.38	91,876
70	金科金地商置·观天下	江苏淮安市	住宅	50.78%	在建	372,768	489,948	444,056	74,813	67,197	74,813	0	0	0
71	金科·集美雅苑	江苏泰州市	住宅	99.04%	在建	163,850	187,546	180,432	92,407	66,919	158,469	21,125.19	15,325.67	21,125.19
72	金科金弘基·九禧	辽宁大连市	住宅	48.78%	在建	229,847	279,068	274,556	67,431	66,779	67,431	0	0	0
73	金科·汉王听泉小镇	江苏徐州市	住宅	99.86%	在建	428,929	656,717	545,063	70,530	66,660	70,530	0	0	0
74	重庆·悦麓山	重庆市	住宅	48.15%	竣工	223,008	305,928	303,095	59,857	65,835	219,577	55,738.89	59,974.76	216,449.39
75	重庆·丰泰云麓	重庆市	住宅	48.14%	在建	130,587	169,156	162,623	78,846	64,866	95,457	0	0	0
76	金科·博翠湾	四川成都市	住宅	100.00%	在建	118,792	160,680	146,913	36,979	63,708	67,501	0	0	0
77	金科·玖璋	江苏无锡市	住宅	99.13%	在建	57,566	76,837	67,579	38,946	63,054	38,946	0	0	0
78	金科·金集花园	广东佛山市	住宅	32.60%	竣工	115,241	141,683	130,635	48,834	62,917	107,702	96,298	125,172	96,298
79	海峡大都会国府	福建泉州市	住宅	15.77%	在建	312,719	395,329	389,280	76,803	62,031	158,636	0	0	0
80	重庆·领绣长江	重庆市	住宅	32.86%	在建	152,940	214,718	204,437	48,523	61,726	100,954	0	0	0
81	重庆·旭辉金科空港	重庆市	住宅	49.58%	在建	204,900	296,008	278,766	51,221	61,409	81,037	0	0	0
82	晋中·博翠天宸	山西晋中市	商住	87.29%	在建	617,762	787,760	739,323	94,274	61,279	369,133	200,853	143,721.54	200853.49
83	重庆·天宸云著	重庆市	住宅	48.71%	在建	78,027	107,947	106,907	44,124	60,433	81,097	51,848.42	66,912.80	51,848.42
84	滨州·凤栖醴唐	山东滨州市	住宅	19.91%	在建	160,979	192,557	178,692	83,519	60,026	173,354	0	0	0
85	金科世茂绿都观澜府	江西南昌市	住宅	33.57%	在建	243,438	305,445	292,081	57,557	59,378	76,705	0	0.00	0
86	商丘·悦珑府	河南商丘市	住宅	21.85%	在建	248,311	317,044	311,053	86,906	58,566	141,655	0	0	0
87	郴州·金科郡	湖南郴州市	住宅	58.87%	在建	203,180	240,660	239,994	99,149	57,961	203,250	0	0	0
88	聊城·集美壹品	山东聊城市	住宅	49.31%	在建	160,722	199,167	194,292	60,215	57,735	167,528	0	0	0
89	铜梁·集美东方	重庆市	住宅	47.71%	在建	445,924	603,170	584,828	79,865	57,085	384,311	108,279.34	71,099.28	233,620.04

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

90	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	48.53%	在建	452,856	568,969	558,678	121,883	56,552	243,692	0	0	0
91	重庆·棠悦府	重庆市	住宅	68.15%	在建	355,739	481,652	464,965	94,623	56,183	259,461	195,573.86	112,994.71	195,573.86
92	金科·集美山水郡	广东佛山市	住宅	99.40%	在建	257,458	332,691	307,135	90,062	55,856	173,192	84,415	57649.31	84,415
93	金科·集美望湖公馆	江苏盐城市	住宅	99.41%	在建	552,898	743,178	641,612	93,618	55,230	150,802	0	0	0
94	重庆·翰澜天宸	重庆市	住宅	34.83%	在建	137,653	185,698	178,947	36,296	55,185	131,018	63,948.32	79,979.10	63,948.32
95	旭辉金科·未来壹号	贵州贵阳市	住宅	49.00%	在建	552,655	702,239	647,209	36,163	54,997	65,932	0	0	0
96	璧山·黛山道 8 号	重庆市	住宅	29.76%	在建	286,275	388,899	371,957	66,541	54,179	214,393	77,771.06	54,833.10	129,606.95
97	西安·博翠天宸	陕西西安市	住宅	99.26%	在建	373,433	475,982	437,728	54,816	53,925	358,499	0	0	0
98	金科·琼华九璋	山东济南市	住宅	99.83%	在建	75,769	93,378	73,076	15,822	53,890	21,173	0	0	0
99	大连·集美郡	辽宁大连市	住宅	45.58%	在建	372,166	474,634	463,614	57,446	53,788	359,201	141,048	108,181	207759.73
100	金科·集美水岸	四川德阳市	住宅	99.26%	在建	331,048	428,845	384,672	93,756	53,774	228,994	25,789.68	12,972.91	141,231.09
101	仁怀·礼悦东方	贵州遵义市	住宅	79.01%	在建	396,602	533,478	500,474	79,404	53,220	340,778	86,598.75	49,409.16	86,598.75
102	金科·云玺台	湖北宜昌市	住宅	98.65%	在建	249,818	317,848	308,708	66,728	53,061	75,179	0	0	0
103	济南·金科城	山东济南市	商住	51.00%	在建	843,962	1,121,782	1,121,782	55,227	52,937	974,624	87,389	94638.8977	660296.93
104	江津·集美东方	重庆市	住宅	100.00%	在建	239,673	323,982	312,100	87,595	52,653	188,352	57,357.70	34,144.78	131,414.71
105	金科·御府	河南郑州市	住宅	50.11%	在建	377,784	488,918	476,396	74,258	51,935	352,981	72,615	52639.11789	179546.81
106	金科·原乡美苑	重庆市	住宅	50.64%	在建	250,883	361,474	339,984	50,395	51,847	50,395	0	0	0
107	金科·北珑铂樾	河南郑州市	住宅	49.77%	在建	114,338	159,207	149,820	30,378	51,713	30,378	0	0	0
108	金科·集美嘉亿	山东淄博市	住宅	50.29%	在建	234,965	288,632	286,077	77,344	51,268	247,901	0	0	0
109	衡阳·檀樾	湖南衡阳市	住宅	49.88%	在建	342,686	423,092	411,702	82,535	50,709	212,471	71,101	43926.5	71,101
110	金科·集美天宸	四川达州市	住宅	99.60%	在建	203,135	270,019	247,797	66,293	50,519	147,396	0	0	0
111	南阳·中梁江山印	河南南阳市	住宅	22.76%	在建	144,174	186,271	185,407	57,262	50,331	116,793	0	0	0
112	金科城投·集美澜湾	山东济宁市	住宅	25.64%	在建	152,846	197,209	196,402	88,778	50,107	163,592	0	0	0
113	合肥·四季春晓	安徽合肥市	住宅	100.00%	在建	83,883	105,368	96,267	38,421	49,894	83,421	0	0	0
114	成都·集美天宸	四川成都市	住宅	99.09%	竣工	65,956	93,295	83,995	37,207	49,850	59,150	36,293.27	44,889.98	36,293.27
115	金科·翡翠公园	四川内江市	住宅	100.00%	在建	226,854	310,295	291,654	81,308	49,596	180,127	110,701.27	80,342.58	110,701.27
116	金科·南山	重庆市	住宅	100.00%	在建	257,832	399,340	360,971	32,279	49,353	72,920	0	0	0
117	金科·华宇春和锦明	重庆市	住宅	49.50%	在建	67,675	88,835	82,221	36,395	49,082	55,903	0	0	0
118	遂宁·集美嘉悦	四川遂宁市	住宅	98.56%	在建	187,434	295,956	281,714	60,453	48,794	168,393	87,126.80	67,344.61	132,384.52
119	常德·柳叶和园	湖南常德市	住宅	49.46%	在建	270,596	352,945	352,945	70,230	48,697	186,109	40,173	28514.53	40,173
120	合川·金科中泰上境	重庆市	住宅	50.01%	在建	441,362	602,760	550,931	93,382	48,557	186,529	112,391	65,337.04	112,391.16

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

121	武汉·和雅东方	湖北武汉市	住宅	50.58%	在建	423,031	584,426	552,836	37,083	48,424	37,083	0	0	0
122	云阳·集美江悦	重庆市	住宅	57.76%	在建	402,521	562,128	543,880	78,315	48,308	316,397	153,320	84,707.61	174,022.44
123	金科华地·紫园	江西景德镇市	住宅	50.16%	在建	154,233	200,765	196,529	67,702	48,104	133,400	58,850	43492.88	58,850
124	佳源金科·阅庐春晓	安徽合肥市	住宅	48.69%	在建	117,354	140,827	110,851	30,068	48,001	99,029	0	0	0
125	金科·集美礼悦	山东济宁市	住宅	49.77%	在建	197,687	252,167	250,683	71,883	47,608	90,112	0	0	0
126	苏州·湖畔春晓花园	江苏苏州市	住宅	32.90%	在建	135,743	180,772	159,147	27,162	47,443	33,281	0	0	0
127	金科·集美江山	四川宜宾市	住宅	99.77%	在建	297,533	404,673	370,392	58,368	47,313	66,599	0	0	0
128	金科东原·青溪林	重庆市	住宅	49.15%	在建	47,840	70,648	65,170	25,019	46,985	25,708	0	0	0
129	金科旭辉·滨河赋	河南郑州市	住宅	48.46%	在建	153,824	188,559	178,554	63,796	46,849	134,588	0	0	0
130	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	住宅	49.01%	在建	284,512	384,959	367,423	49,381	45,451	319,515	0	0	0
131	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	住宅	51.00%	在建	347,609	461,878	427,643	49,465	45,396	106,731	72,093.09	63,794.27	72,093.09
132	阜阳·壹号湖邸	安徽阜阳市	住宅	48.19%	在建	194,067	240,833	223,220	69,078	45,339	87,451	0	0	0
133	南昌·云璟樾城	江西南昌市	住宅	48.58%	在建	71,045	88,551	87,506	41,420	45,062	58,172	0	0	0
134	益阳·集美东方	湖南益阳市	住宅	99.18%	在建	234,851	292,445	291,740	77,026	44,262	167,449	70,669	40584.05	70,669
135	金科中梁·博翠东方	河南南阳市	住宅	69.03%	在建	131,552	161,552	157,600	47,727	44,057	112,449	0	0	0
136	温州·熙悦里	浙江温州市	住宅	32.85%	在建	68,550	100,930	94,876	21,137	43,696	82,524	0	0	0
137	金科·集美天悦	四川广安市	住宅	50.54%	在建	196,227	261,587	245,342	67,235	43,672	127,299	0	0	0
138	阜阳·金科城	安徽阜阳市	住宅	19.64%	在建	268,661	325,466	302,757	66,812	43,661	232,961	0	0	0
139	郑州·悦隽公馆	河南郑州市	住宅	32.55%	在建	98,375	127,373	121,257	58,882	42,584	77,800	0	0	0
140	南宁·博翠天宸	广西南宁市	住宅	97.99%	在建	81,712	102,591	86,358	41,358	42,376	83,029	0	0	0
141	景瑞金科·天宸誉璟	重庆市	住宅	48.68%	在建	67,398	96,923	96,047	28,862	42,257	28,862	0	0	0
142	苏州·文锦云庭	江苏苏州市	住宅	32.83%	在建	112,142	149,332	134,958	26,597	41,704	31,040	0	0	0
143	漯河·悦璟	河南漯河市	住宅	24.74%	在建	176,017	217,908	202,827	60,800	41,296	166,678	0	0	0
144	金科·集美万象	山东日照市	住宅	99.25%	在建	88,700	109,849	108,506	40,178	41,233	41,851	0	0	0
145	金科·天樾	河南新乡市	住宅	97.47%	在建	57,645	73,115	72,766	57,313	40,874	57,313	0	0	0
146	合川·集美江山	重庆市	住宅	98.90%	在建	393,517	519,774	491,819	82,649	40,647	268,236	101,790.73	51,686.01	236,298.31
147	贵港·雅庭	广西贵港市	住宅	19.72%	在建	140,131	178,753	172,812	77,087	40,596	122,634	0	0	0
148	开州·四季丰泰	重庆市区县	住宅	32.70%	在建	226,761	299,978	288,398	53,783	40,396	53,783	0	0	0
149	沈阳·锦官天宸	辽宁沈阳市	住宅	39.76%	在建	110,563	147,130	142,636	35,721	39,787	79,193	0	0	0
150	重庆·浣溪锦云	重庆市	住宅	49.32%	在建	93,362	130,497	126,191	35,580	39,765	63,674	49,603	48,167.16	49,603

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

## (6) 公司主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出租率
1	昆明商业综合体项目-购物中心	商铺	昆明市	100.00%	155,547.11	98.24%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	47,318.75	97.26%
3	慈溪商业综合体项目-购物中心	商铺	宁波市	100.00%	111,006.54	95.50%
4	重庆金科悦 FUN	商业	重庆市	100.00%	27,392.58	93.00%
5	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	85.18%

## (7) 公司融资情况表

序号	项目	期末余额 (亿元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	419.39	3.3%-9.98%	0.58-10 年
2	非银行金融机构贷款	197.13	4.18%-15%	0.25-5.6 年
3	债券类(含摊销)	189.58	5.00%-7.2%	0.75-18 年
合计		<b>806.10</b>		

## 3、房地产项目跟投实施情况

公司根据股东大会审议通过的《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》实施项目跟投，将项目经营效益与员工个人收益直接挂钩，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至报告期末，公司共有 519 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 23.57 亿元，其中金科集美天宸、金科庐州樾、金科观天下等 41 个项目跟投已清算退出；金科天宸、金科星辰、金科九曲河等 39 个项目实现分红。

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

## (1) 公司部分主要跟投项目情况表

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入金额 (万元)	权益占比
1	山西智慧科技城	山西晋中市	129,163	3,507	2.715%
2	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898	1,637	3.417%
3	江津智慧科技城	重庆市	26,355	1,623	6.158%
4	江津·集美东方	重庆市	60,203	1,519	2.523%
5	金科·御景江湾	重庆市	28,462	1,498	5.263%
6	铜梁·集美东方	重庆市	40,986	1,349	3.291%
7	荣昌·棠悦府	重庆市	71,777	1,325	1.846%
8	荣昌·礼悦东方	重庆市	49,223	1,316	2.674%
9	涪陵·集美郡	重庆市	32,313	1,265	3.915%
10	金科·天元道	重庆市	104,505	1,241	1.187%



序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	员工跟投投入 金额 (万元)	权益占比
11	金科·长江星辰	重庆市	30,802	1,209	3.927%
12	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989	1,148	4.102%
13	天津·观澜	天津市	107,847	1,148	1.064%
14	万州·博翠江岸	重庆市	28,501	1,120	3.930%
15	郑州·金科城	河南郑州	171,244	1,101	0.643%
16	金科·集美江畔	重庆市	45,326	1,055	2.326%
17	金科·两江健康科技城	重庆市	42,086	1,054	2.503%
18	铜梁·博翠云邸	重庆市	51,070	1,049	2.054%
19	云阳·江山印	重庆市	26,260	1,041	3.963%
20	江津·集美郡	重庆市	40,042	1,026	2.562%
21	云阳·集美江悦	重庆市	45,488	1,020	2.242%
22	洛阳·绿都天宸	河南洛阳市	138,105	990	0.717%
23	金科·集美牡丹湖	重庆市	36,031	964	2.675%
24	邯郸·翡翠郡	河北邯郸市	34,785	960	2.758%
25	常州·衡麓世家	江苏常州市	115,916	948	0.818%
26	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513	933	1.923%
27	射洪·集美嘉悦	四川遂宁市	18,643	924	4.956%
28	金科·智慧科技城	山东潍坊市	65,359	924	1.414%
29	金科·集美玉溪	云南玉溪市	186,032	920	0.494%
30	北京·愉景公馆	北京市	99,050	916	0.924%
31	西安·博翠天宸	陕西西安市	117,770	911	0.774%
32	绍兴·杭越府	浙江绍兴市	82,397	902	1.094%
33	唐山·金科集美郡	河北唐山市	32,643	878	2.688%
34	金科·半岛壹号	安徽合肥市	109,063	863	0.791%
35	石家庄·集美郡	河北石家庄市	49,195	860	1.748%
36	金科·集美文苑	重庆市	38,129	848	2.224%
37	金科·云玺台	重庆市	36,086	847	2.347%
38	金科·集美东方	四川资阳市	11,768	847	7.195%
39	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535	841	1.542%
40	金科·集美东方	贵州遵义市	91,088	837	0.919%
41	金科·集美东方	重庆市	53,068	836	1.576%
42	永川·湖山壹号	重庆市	38,018	825	2.170%
43	金科·博翠山	山东青岛市	50,440	824	1.634%
44	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110	814	0.581%
45	金科·集美天宸	四川内江市	92,554	810	0.875%
46	金科·集美嘉悦	四川遂宁市	75,559	808	1.070%
47	琅樾江山	重庆市	167,440	808	0.482%
48	朗廷雅筑	重庆市	186,205	801	0.430%
49	金科·东方天悦	贵州贵阳市	17,391	800	4.597%
50	海樾风华	浙江嘉兴市	29,248	795	2.718%

## (2) 截至报告期末公司董事、高管跟投资项目情况

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
1	大连·集美郡	辽宁大连市	47,898.00	69.00	0.144%
2	涪陵·集美郡	重庆市	32,313.00	72.00	0.223%
3	遂宁·集美天宸	四川遂宁市	27,989.00	69.00	0.247%
4	天津·观澜	天津市	107,847.00	69.00	0.064%
5	万州·博翠江岸	重庆市	28,501.00	60.00	0.211%
6	江津·集美郡	重庆市	40,042.00	60.00	0.150%
7	云阳·集美江悦	重庆市	45,488.00	69.00	0.152%
8	金科·集美雅郡	湖南株洲市	48,513.00	69.00	0.142%
9	北京·愉景公馆	北京市	99,050.00	69.00	0.070%
10	唐山·金科集美郡	河北唐山市	32,643.00	69.00	0.211%
11	璧山·黛山悦府	重庆市	54,535.00	72.00	0.132%
12	梁平·集美东方	重庆市	53,068.00	72.00	0.136%
13	合肥·都荟大观	安徽合肥市	140,110.00	69.00	0.049%
14	内江·集美天宸	四川内江市	92,554.00	69.00	0.075%
15	金科·禹洲府	重庆市	186,205.00	72.00	0.039%
16	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500.00	60.00	0.160%
17	淄博·集美嘉悦	山东淄博市	53,835.00	69.00	0.128%
18	金科·美湖湾香山	四川遂宁市	53,347.00	63.00	0.118%
19	金科·集美湖畔	重庆市	25,768.00	60.00	0.233%
20	重庆·悦麓山	重庆市	89,914.00	60.00	0.067%
21	金科·源江筑	江苏苏州市	92,120.00	69.00	0.075%
22	金科·集美翰林府	贵州遵义市	37,203.00	69.00	0.185%
23	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895.00	35.19	0.026%
24	金科·白鹭湖	贵州遵义市	38,967.00	69.00	0.177%
25	忠县·集美江山	重庆市	104,243.00	69.00	0.066%
26	永川·礼悦东方	重庆市	39,528.00	34.85	0.088%
27	嘉善·公元城市	浙江嘉兴市	83,950.00	60.00	0.071%
28	岳阳·集美东方	湖南岳阳市	28,202.00	69.00	0.245%
29	金科·博翠碧蓝湾	浙江杭州市	350,274.00	69.00	0.020%
30	苏州·浅棠平江	江苏苏州市	293,831.00	69.00	0.023%
31	淄博·金科集美郡	陕西安康市	26,859.00	69.00	0.257%
32	柳州·集美天悦	广西柳州市	44,429.00	69.00	0.155%
33	泸州·集美天宸	四川泸州市	34,585.00	69.00	0.200%
34	成都·博翠府	四川成都市	102,985.00	72.00	0.070%
35	杭州·博翠府	浙江杭州市	174,576.00	60.00	0.034%
36	遵义·观天下	贵州遵义市	59,647.00	72.00	0.121%
37	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.00	69.00	0.132%
38	贵阳·龙里东方	贵州贵阳市	15,840.00	34.50	0.218%
39	璧山·天壹府	重庆市	113,804.00	69.00	0.061%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
40	金科·芙蓉天宸	河南许昌市	55,878.00	69.00	0.123%
41	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	72.00	0.090%
42	天津·博翠湾	天津市	266,816.00	60.00	0.022%
43	赣州·集美公馆	江西赣州市	52,822.00	69.00	0.131%
44	重庆·博翠长江	重庆市	66,685.00	60.00	0.090%
45	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474.00	69.00	0.071%
46	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	69.00	0.172%
47	金科·博翠花园	江苏南京市	83,962.00	60.00	0.071%
48	金科·集美江湾	广东佛山市	78,601.00	69.00	0.088%
49	广州·集美岭秀	广东广州市	158,383.00	69.00	0.044%
50	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681.00	60.00	0.040%
51	成都·博翠天宸	四川成都市	90,586.00	63.00	0.070%
52	金科·御府	河南郑州市	62,871.00	60.00	0.095%
53	金科·东方博翠	山东济南市	327,565.00	60.00	0.018%
54	宜昌·集美阳光	湖北宜昌市	15,204.00	69.00	0.454%
55	金科·集美天辰湾	广东佛山市	33,843.00	69.00	0.204%
56	天津·集美天城	天津市	32,396.00	69.00	0.213%
57	沈阳·集美天城	辽宁沈阳市	115,397.00	69.00	0.060%
58	重庆·博翠园	重庆市	211,691.00	60.00	0.028%
59	金科·集美尚景	辽宁沈阳市	26,906.00	69.00	0.256%
60	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680.00	69.00	0.188%
61	金科·滨江中心	重庆市	32,374.00	60.00	0.185%
62	重庆·凌云峰	重庆市	170,568.00	60.00	0.035%
63	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897.00	60.00	0.128%
64	泸州·博翠湾	四川泸州市	128,486.00	63.00	0.049%
65	金科·岭秀	北京市	386,066.00	60.00	0.016%
66	南昌·集美阳光	江西南昌市	104,714.00	60.00	0.057%
67	金科·天誉	重庆市	28,431.00	23.46	0.083%
68	许昌·芙蓉阅府	河南许昌市	22,441.00	34.50	0.154%
69	佛山·博翠天下	广东佛山市	167,235.00	60.00	0.036%
70	重庆·東悦府	重庆市	226,209.00	36.00	0.016%
71	岳阳·美的金科郡 15#地块	湖南岳阳市	34,718.00	40.04	0.115%
72	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.00	30.00	0.065%
73	金科·博翠粼湖	四川成都市	52,378.00	32.13	0.061%
74	常熟·悦隽华庭	江苏苏州市	86,628.00	33.81	0.039%
75	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475.00	35.28	0.041%
76	昆明·和悦铭著	云南昆明市	42,817.00	16.91	0.039%
77	常州·光明府	江苏常州市	101,778.00	20.00	0.020%
78	嘉善·旭辉 M 城	浙江嘉兴市	108,030.00	29.40	0.027%
79	岳阳·美的金科郡 14#地块	湖南岳阳市	25,216.00	28.96	0.115%

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、高管投入 金额 (万元)	权益占比
80	重庆·未来城市	重庆市	84,354.00	29.40	0.035%
81	成都·棠府	四川成都市	94,306.00	23.76	0.025%
82	合肥·都荟上城	安徽合肥市	146,390.00	17.25	0.012%
83	天津·金海湾	天津市	127,111.00	22.77	0.018%
84	金辉·优步小区(品园)	河北石家庄市	67,189.00	19.80	0.029%
85	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971.00	21.00	0.032%
86	重庆·千江府	重庆市	231,113.00	19.80	0.009%
87	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796.00	15.00	0.046%
88	太仓·云澜天境	江苏苏州市	125,154.00	15.18	0.012%
89	重庆·礼悦江山	重庆市	90,245.00	12.00	0.013%
90	南京·贝克湾	江苏南京市	231,591.00	10.80	0.005%
91	洛阳·保利大都会	河南洛阳市	171,646.00	15.32	0.009%
92	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509.00	13.11	0.042%
93	金科碧桂园·樾千山	重庆市	225,632.00	12.00	0.005%
合计			8,831,338.00	4,951.21	

土地一级开发情况

适用  不适用

### (三) 发展战略和未来一年经营计划

#### 1、公司发展战略

公司将坚持“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，在此基础上进一步打造产业链生态圈，形成协同发展的战略格局。在发展方式上继续强调规模速度向质量效益转变，从依靠要素投入向依靠创新驱动转变。特别是要平衡好“三大关系”：一是稳健与进取的关系，要稳中有进、稳中求进；二是规模与效益的关系，在稳定规模的过程中，以效益为前提、质量为基础；三是销售型业务与经营型业务的关系，既要做强销售型业务，又要逐步提升经营性收入占比，打造永续经营能力。

面对新的发展形势，公司全面分析、深入论证之后，确定“一稳二降三提升”的经营发展策略。

“一稳”是指稳健发展，在规模增速上强调量入为出、稳中求进。稳健发展并非不要规模，而是根据阶段性宏观环境以及自身资源的实际情况，确定合适的规模增速，同时在稳定规模的基础上，要大力提升经营质效，进而提升公司盈利能力。

“二降”是指降负债，降库存。降负债就是要保持三道红线和观察性指标要持续达标，实现发展方式进一步从融资驱动向经营驱动转变；降库存就是要大力消化辘重物业，并持续将现房存货规模控制在合理区间，切实提高存货周转率至行业标杆均值以上。

“三提升”是指提升盈利能力、提升核心竞争力、提升资产运营能力。提升盈利能力，就是把

效益优先作为公司经营发展的第一原则，在稳健发展的前提下切实提升盈利水平。提升核心竞争能力，就是要持续的把产品力、服务力、投资力作为公司核心竞争力进行不断的提升打磨，这是公司坚持以客户为中心，并在未来能够持续获取优质项目、获得客户青睐、赢得竞争优势的根本。提升资产运营能力，就是要持续的大力培育和提升商业、科技产业园区的资产运营能力，提高持续经营性营收占比，逐步优化公司资产、收入结构。

## 2、公司经营计划

2022年是金科稳健发展的关键一年，公司将坚持以“正直、合作、创新、拼搏”的思想文化为引领，贯彻高质量发展战略和“一稳二降三提升”经营发展策略，构建企业生存发展的核心能力，围绕全年经营思路，全力以赴做好各项重点工作。

**在保障现金流安全方面**，一是坚持“集团资金一盘棋”强制管控，提高集团资金的整体使用效率；二是坚持资金计划“三收三支”原则，严格按照“以收定支、先收后支、收大于支”的规范，强化资金计划管控；三是强化回款，将“做有回款的销售”作为底线，同时抓好融资上账，确保各类资金颗粒归仓；四是积极盘活项目现金流，适时处置低效沉淀资产，不断优化资产结构。

**在生产经营方面**，2022年，结合市场环境及公司高质量发展战略要求，科学谋划各项生产经营计划，探索新的发展模式，在稳健发展的基础上，量入为出、稳中求进。投资发展方面要进一步通过多元化方式拓展土地储备资源，坚持聚焦高能级城市布局的策略，持续做好城市深耕；营销方面要坚持聚焦有回款的销售，科学铺排供货节奏，提升销售质量；生产经营方面要坚持“预算牵引、动态调整、弹性应对”的目标管控机制，确保经营目标更加贴合外部环境及竞争态势，追求产出最优；竣工交付方面要坚定执行“保交付、保民生、保稳定”的经营原则，回报金科业主信任，保障业主权益。

### 具体关键工作如下：

坚持“四位一体、生态协同”高质量发展战略，加强地产主业与产业链协同赋能，进一步优化产业链上下游投资布局，实现可持续经营。

#### （1）精耕地产主业

一是提高研判能力，敏锐洞察宏观形势，积极应对调控政策，精准把控市场波动，灵活调整策略战术。二是要平衡安全与发展的关系，安全重于增长，质量和效益重于规模。三是要坚持“1+6”的投资力提升模型，围绕三圈一带，聚焦八大城市群，优化土储结构。四是要持续提升产品力和服务力，深化金科产品与服务品牌印记，打造标杆项目，实现产品与服务溢价。五是要强化对标学习，

深入调研全国标杆房企及地方龙头企业，取长补短，全面提升关键能力和综合实力。

## （2）做强智慧服务

一是要强化业务协同，积极推动酒管业务整合，打造业务模式全、效率高、专业能力强的“轻资产服务平台”；二是要进一步加强外拓力度，加快打造智慧服务投资及收并购体系；三是要加快落地政企服务专业标准、体系建设，打造标杆项目，择机推出商业、办公、政府机构专属品牌；四是要加快提升美居业务规模、加强与地产的联动赋能；五是要确保工程服务外部市场化成功落地，与外部标杆企业建立战略合作关系；六是整合地产、产业、商业与智慧服务终端客户流量，构建“金科服务”社群平台，提升客户附加值。

## （3）做优科技产业

一是探索产业新方向，整合产业链资源，力争新兴产业园区项目落地；二是轻重并举、快速提升运营规模。重点突破园区外部委托运营业务；三是打造多元化盈利模式，提升自我造血能力，探索创新业务分成、创新园区运营增值服务模式。

## （4）做实商旅康养

一是打造完整的商业管理服务体系，形成“轻重并举”的发展模式，完善金科中心、金科爱琴海、金 Walk 三大产品线的市场化输出模式及标准；二是强化金科商业投资、定位、咨询设计及招商运营等全链条业务能力；三是在元宇宙、新型社区商业等创新领域形成专业后发优势。四是持续探索康养模式，整合标杆项目，打造产业链生态。

## （四）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为433亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

## 三、核心竞争力分析

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

### （一）投资力：精准高效、多元投拓

公司坚持投资力为“公司高质效的火车头，公司高质量发展的基石”的角色定位，系统提升“价值研究能力、多元投拓能力、卓越经营能力、科学决策能力、投后保障能力”。坚定聚焦深耕，围绕三圈一带，聚焦八大城市群，坚持“二三线城市为主、一四线城市为辅”的投资策略，形成科

学均衡的全国化布局结构。着力提升非招拍挂拿地能力，加强地产+、收并购、城市更新、一二级联动等拿地能力构建和项目获取力度。通过多元拿地能力，快速拓宽高盈利项目获取渠道，提升投资综合竞争力，保障高质量发展。

### （二）产品力：创新驱动、产品引领

坚持以客户价值创造为导向，通过比较优势、产品创新和差异化竞争，着力打造高颜值、高体验、高附加值的“三高”产品，获得客户与市场对金科产品的双重认可；坚持以“东方人居”为产品理念，在原有集美、博翠、琼华三大产品线基础上新推出和雅、都荟两条产品线，塑造8大美好场景+4大价值体系产品新主张；通过“产品+服务”的创新链接，提升全业态、全生命周期客户服务水平，不断提升客户满意度和忠诚度；牢固树立产品引领理念，持续强化标杆引领意识、极致思维意识、差异化竞争意识、客户体验意识、产品创新意识。公司累计荣获53个国内外知名奖项，荣获国家专利12项，克尔瑞产品力排名第18位。

### （三）服务力：客户满意、服务领先

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

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：万元

	2021年		2020年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,230,967.11	100%	8,770,441.00	100%	28.05%
分行业					
房地产销售及运营	10,350,943.03	92.16%	8,152,940.14	92.96%	26.96%
生活服务	381,717.83	3.40%	222,681.46	2.54%	71.42%
其他	498,306.25	4.44%	394,819.40	4.50%	26.21%
分产品					
房地产销售及运营	10,350,943.03	92.16%	8,152,940.14	92.96%	26.96%

生活服务	381,717.83	3.40%	222,681.46	2.54%	71.42%
其他	498,306.25	4.44%	394,819.40	4.50%	26.21%
分地区					
西南地区	4,676,441.34	41.64%	5,533,174.89	63.09%	-15.48%
华东地区	3,148,227.17	28.03%	1,693,308.82	19.31%	85.92%
华中地区	1,427,022.72	12.71%	671,581.51	7.66%	112.49%
其他	1,979,275.88	17.62%	872,375.78	9.95%	126.88%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售及运营	10,350,943.03	8,623,866.31	16.69%	26.96%	37.40%	下降 6.32 个百分点
生活服务	381,717.83	255,024.06	33.19%	71.42%	73.31%	下降 0.73 个百分点
分产品						
房地产销售及运营	10,350,943.03	8,623,866.31	16.69%	26.96%	37.40%	下降 6.32 个百分点
生活服务	381,717.83	255,024.06	33.19%	71.42%	73.31%	下降 0.73 个百分点
分地区						
西南地区	4,676,441.34	3,892,453.38	16.76%	-15.48%	-7.70%	下降 7.03 个百分点
华东地区	3,148,227.17	2,683,295.73	14.77%	85.92%	101.98%	下降 6.78 个百分点
华中地区	1,427,022.72	1,095,325.68	23.24%	112.49%	114.10%	下降 0.58 个百分点

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	1,966	2,240	-12.23%
	签约收入	亿元	1,840	2,232	-17.56%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	8,623,866.31	92.76%	6,276,695.52	93.14%	37.40%
生活服务	生活服务	255,024.06	2.74%	147,149.36	2.18%	73.31%
其他	其他	418,102.90	4.50%	315,176.04	4.68%	32.66%

单位：万元



产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	8,623,866.31	92.76%	6,276,695.52	93.14%	37.40%
生活服务	生活服务	255,024.06	2.74%	147,149.36	2.18%	73.31%
其他	其他	418,102.90	4.50%	315,176.04	4.68%	32.66%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是  否

详见公司财务报告及合并报表附注六

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用  不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	335,117.17
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.98%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.11%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	141,365.64	1.26%
2	客户二	73,833.03	0.66%
3	客户三	68,693.34	0.61%
4	客户四	36,164.20	0.32%
5	客户五	15,060.96	0.13%
合计	--	335,117.17	2.98%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	365,623.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.60%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	94,287.23	1.45%
2	供应商二	78,716.77	1.21%
3	供应商三	70,783.13	1.08%
4	供应商四	64,187.84	0.98%
5	供应商五	57,648.88	0.88%
合计	--	365,623.86	5.60%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：万元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	455,991.82	346,179.33	31.72%	主要系受外部环境影响，加大地产销售推广力度，导致销售费用增加
管理费用	315,959.51	301,478.65	4.80%	
财务费用	67,040.89	48,114.98	39.33%	主要系利息支出增加所致
研发费用	10,157.37	9,215.74	10.22%	

### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
建筑工程智慧施工管理系统开发	1、有效提升工地现场的智能化监管能力，消除安全隐患；2、有效提高现场作业工作效率，助力项目推进，节省工期；3、有效增强工程项目的精细化管理水平，降低管理成本；4、有效提高客户对建造过程的体验和信任程度，降低交付期投诉率。	已完成	1.搭建金科智慧工地 V1.0 的系统架构和技术体系；2.匹配工程的精细化管理，提升客户的感知信任度；3.试点落地示范项目，联合政府开展观摩活动	研发成果及智能化施工管理平台将应用到后续智慧工地项目中，针对不同项目通过标准化、模块化的实施方式可以快速、高效、低成本的实施智慧工地，相比于以往每个项目零星采购平台的方式，系统性更强，金科全国所有智慧工地项目信息数据都可以直接接入总部大数据驾驶舱，全年提升工程施工质量、项目安全事故率降低、项目管理成本降低等优势
面向智慧社区的智能安防系统研究	为业主提供更放心的边界防护、更安心的公区防护、更贴心的楼栋防护，全方位保护业主在小区内的居住安全。	已完成	针对安防系统包含的入口管理系统、周界防越系统、视频监控系統、电子巡更系统、门禁对讲系统、家庭安防系统，共计 6 大系统进行升级。为业主提供更放心的边界防护、更安心的公区防护、更贴心的楼栋防护，全方位保护业主在小区内的居住安全。	通过体系化的智慧安防升级，增强客户在小区内的安全感，通过安防升级的内容与竞品项目拉开差距，营造金科科技地产的口碑效应，助力产品去化，提升业主的复购率。
多层次防疫健康住宅系统性研究	树立健康住宅品牌，提升客户感知，提高产品溢价率与利润率。	已完成	考虑后疫情时代多代人群的活动空间需求与健康需求的平衡点，打造健康住宅进行系统研究与实验，从整个社区环境层面构造多样的健康生活场景	完善金科健康社区标准化体系：引领后疫情时代下对高品质健康生活及生态场所的风向标；响应国家关于健康生活的政策号召，以满足当前环境下人们对生活的全龄社交和健康社交的双重需求保障。
提高墙面砖观感质量施工技术研究	降低成本	试验阶段	工装项目上提高整体墙面施工质量，减少空鼓、脱落等问题，同时提高墙面整理观感质量	作为标准化施工，加大移交验收成功率，做好交房品牌、品质。
新型悬挑工字钢施工技术研究与应用	方便施工、节约原材料	推广阶段	节约工字钢原材料，方便砌体、抹灰施工	节约工期，节省工字钢

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	288	215	33.95%
研发人员数量占比	1.17%	0.94%	增加 0.23 个百分点
研发人员学历结构	---	---	---
本科	174	151	15.23%
硕士	20	38	-47.37%
研发人员年龄构成	---	---	---
30 岁以下	88	37	137.84%
30~40 岁	164	156	5.13%

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（万元）	10,157.37	9,215.74	10.22%
研发投入占营业收入比例	0.09%	0.11%	减少 0.02 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	-	-	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用  不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

## 5、现金流

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	15,470,139.20	18,460,585.63	-16.20%
经营活动现金流出小计	14,049,732.72	17,009,794.91	-17.40%
经营活动产生的现金流量净额	1,420,406.48	1,450,790.72	-2.09%
投资活动现金流入小计	356,983.38	119,965.23	197.57%
投资活动现金流出小计	536,432.62	1,830,760.56	-70.70%
投资活动产生的现金流量净额	-179,449.24	-1,710,795.33	89.51%
筹资活动现金流入小计	6,305,941.51	10,008,388.55	-36.99%
筹资活动现金流出小计	9,035,796.35	8,962,194.68	0.82%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,729,854.84	1,046,193.86	-360.93%
现金及现金等价物净增加额	-1,506,237.08	782,055.87	-292.60%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

投资活动产生的现金流量净额减少：主要系本期优化股权收回投资及减少对外投资所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少：主要系本期融资上账金额较上年同期减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

## 五、非主营业务分析

适用  不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2021 年末		2021 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,890,812.62	7.78%	4,349,226.21	11.41%	-3.63%	主要系本期融资上账减少所致
应收账款	292,558.69	0.79%	279,829.47	0.73%	0.06%	
合同资产	111,038.37	0.30%	96,188.93	0.25%	0.05%	
存货	22,811,481.71	61.43%	23,465,265.39	61.56%	-0.13%	
投资性房地产	1,519,448.04	4.09%	1,356,574.81	3.56%	0.53%	
长期股权投资	2,573,749.82	6.93%	2,489,388.98	6.53%	0.40%	
固定资产	321,300.24	0.87%	407,818.65	1.07%	-0.20%	
在建工程	3,746.40	0.01%	3,172.50	0.01%	0.00%	
使用权资产	41,261.66	0.11%	0	0.00%	0.11%	
短期借款	471,424.78	1.27%	1,046,727.37	2.75%	-1.48%	
合同负债	12,464,951.45	33.57%	13,463,308.55	35.32%	-1.75%	
长期借款	4,143,530.24	11.16%	5,273,458.01	13.84%	-2.68%	
租赁负债	34,642.14	0.09%	0	0.00%	0.09%	
其他应付款	3,473,359.77	9.35%	2,611,940.37	6.85%	2.50%	主要系本期从联营、合营企业调回富余资金增加所致

境外资产占比较高

适用  不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	6,861.36				90,440.14	97,301.50		0
2.应收款项融资	936.42						-936.42	-
3.其他权益工具投资	45,993.66		-26,192.45		226,920.00			246,721.21
金融资产小计	53,791.44	-	-26,192.45		317,360.14	97,301.50	-936.42	246,721.21
投资性房地产	1,356,574.81	40,050.36	264,738.99			24,358.17	147,181.04	1,519,448.04
上述合计	1,410,366.25	40,050.36	238,546.54	-	317,360.14	121,659.67	146,244.62	1,766,169.25

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：万元

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	126,287.48	78,463.99	保证金存款、质押
应收账款	0.00	57,824.21	质押借款、抵押借款
存货	6,380,528.39	7,966,593.74	抵押借款
长期股权投资	189,067.01	296,675.01	股权质押
固定资产	45,862.93	231,041.56	融资租赁、抵押借款
投资性房地产	844,403.55	861,818.09	抵押借款
合 计	7,586,149.36	9,492,416.59	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
745,733.51	1,526,514.10	-51.15%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	9668.HK	渤海银行 [注 1]	36,554.67	公允价值计量	34,447.99		-18,178.77				19,801.21	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	003030.SZ	祖名股份 [注 2]	0.76	公允价值计量	0.76		-		1.90	1.14	-	交易性金融资产	自有资金
合计			36,555.43	--	34,448.75	0.00	-18,178.77	0.00	1.90	1.14	19,801.21	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用												

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

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

## （2）衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月9日	2021年10月11日					0.00	0.00%	424.68
兴业银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月11日	2021年10月14日					0.00	0.00%	214.33
中国民生银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月12日	2021年10月11日					0.00	0.00%	358.53
招商银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月12日	2021年10月11日					0.00	0.00%	301.83
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月12日	2021年7月28日					0.00	0.00%	162.00
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月12日	2021年9月28日					0.00	0.00%	76.05
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月12日	2021年10月11日					0.00	0.00%	70.47
交通银行重庆市分行	无	否	汇率远期		2021年3月23日	2021年10月11日					0.00	0.00%	398.22
交通银行重庆市分行	无	否	汇率远期		2021年3月24日	2021年10月11日					0.00	0.00%	67.11
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月24日	2021年10月11日					0.00	0.00%	66.51
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月24日	2021年10月11日					0.00	0.00%	59.91
招商银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年3月24日	2021年12月30日					0.00	0.00%	118.41
交通银行重庆市分行	无	否	汇率远期		2021年4月1日	2021年10月11日					0.00	0.00%	113.27
交通银行重庆市分行	无	否	汇率远期		2021年4月1日	2021年10月11日					0.00	0.00%	595.77
中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行	无	否	汇率远期		2021年4月7日	2021年10月11日					0.00	0.00%	1,098.39
中国民生银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年4月7日	2021年10月11日					0.00	0.00%	660.35

华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年7月28日	2021年8月31日				0.00	0.00%	47.52
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年7月28日	2021年9月30日				0.00	0.00%	52.80
华夏银行股份有限公司重庆分行	无	否	汇率远期		2021年7月28日	2021年10月14日				0.00	0.00%	93.41
合计					--	--				0.00	0.00%	4,979.56
衍生品投资资金来源	公司控股子公司金科服务于2020年11月17日在香港联合交易所有限公司主板成功上市，并于2020年12月15日完成全部的证券发行。本次公开发行总股数为1.53亿股，剔除承销费等费用后，合计募资净额为67.17亿港元。本衍生品投资资金来源源于上述募集资金。											
涉诉情况（如适用）	不适用											
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2021年01月14日											
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用											
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	<p>金科服务开展的主要外汇套期保值包括但不限于：远期结汇（如远期外汇契约DF或NDF）、货币掉期（如交叉货币互换合约CCS）、外汇期权等。</p> <p>（一）外汇套期保值的风险</p> <p>公司子公司金科服务在合法、审慎、具有真实交易背景的原则下进行外汇套期保值，不进行任何以投机为目的的外汇交易，所有外汇套期保值必须以规避和防范汇率风险为目的。但进行外汇套期保值仍会存在一定的风险：</p> <p>1、汇率波动风险：在汇率走势与金科服务判断汇率波动方向发生大幅偏离的情况下，金科服务锁定汇率后支出的成本可能超过不锁定时的成本支出，从而造成金科服务损失。</p> <p>2、内部控制风险：外汇套期保值交易专业性较强，复杂程度较高，可能会由于内部控制机制滞后于业务发展而造成经营风险。</p> <p>3、履约风险：在合约期限内合作金融机构出现经营问题、市场失灵等重大不可控风险情形，导致金科服务合约到期时不能以合约价格交割原有外汇合约。即合约到期无法履约而带来的风险。</p> <p>（二）外汇套期保值的准备工作和风险控制措施</p> <p>为保证金科服务外汇套期保值安全、顺利开展，公司和金科服务将进一步借鉴其他优秀企业的汇率风险管理经验，并选择具有丰富经验的外汇套期保值的操作团队。首先，尽可能进行货币币种匹配的资产、负债自然对冲；其次，进一步细化外汇套期保值的工作流程、内部管理机构和引入更多专业部门进行宏观形势、外汇市场的分析；最后，加强内部宣导，确保参与外汇套期保值人员和相关管理人员充分理解该业务的风险，严格执行董事会的授权。</p> <p>金科服务将具体采取以下风险控制措施：</p> <p>1、根据金科服务在境内外的投融资情况并结合货币市场的走势，动态调整投资规模和币种，加强货币币种匹配的资产、负债自然对冲。</p> <p>2、外汇套期保值以金科服务正常经营活动为基础、以减少或规避风险为目的，原则上选择产品清晰直观、具有市场流动性的外汇套期保值产品。</p> <p>3、密切关注国际外汇市场动态变化，加强对外汇市场、汇率变动的信息分析，当外汇市场发生重大变化时，及时上报，积极应对，适时调整购买策略，最大限度地减少汇兑损失。</p> <p>4、开展外汇套期保值时，慎重选择与具有合法资格、实力和资信较强、并签署了国际掉期与衍生工具协会相关监管协议的金融机构开展业务，密切跟踪相关法律法规，规避可能产生的法律风险。</p> <p>5、金科服务已建立《外汇套期保值业务管理制度》，并对相应业务的操作原则、审批权限、业务流程、风险管理等方面进行明确规定。</p> <p>6、公司独立董事、监事会及内部审计机构可以对资金使用情况进行监督与检查，必要时可以聘请专业机构进行审计。</p>											
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	公司控股子公司开展外汇套期保值业务以公允价值进行确认、计量，每季度进行公允价值计量和确认。公司根据财政部《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（2017）、《企业会计准则第24号——套期保值》（2017）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（2017）相关规定及其指南，对拟开展的外汇套期保值进行相应的核算处理，反映资产负债表及损益表相关项目。											
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无											
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司控股子公司开展外汇套期保值业务已履行了相关的审批程序，符合国家相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，且已根据有关法律规定的要求建立了外汇套期保值业务内部控制制度及有效的风险控制措施。在符合国家法律法规、确保不影响公司控股子公司正常生产经营的前提下，公司控股子公司适时开展外汇套期保值业务，有利于防范利率及汇率波动风险，降低市场波动对公司控股子公司经营及损益带来的影响，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东											

	利益的情形。同意公司控股子公司在确保不影响正常经营资金需求和资金安全的前提下，根据业务发展需求，开展外汇套期保值业务。
--	---

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆金科房地产开发有限公司	子公司	房地产	800,000.00	4,569,332.11	1,684,197.21	38,344.37	215,527.01	237,705.47
金科地产集团武汉有限公司	子公司	房地产	65,000.00	651,682.90	426,104.82	710,768.67	190,097.46	146,535.38
杭州泰都置业有限公司	子公司	房地产	338,000.00	498,646.69	411,896.34	550,433.24	109,577.04	82,218.31
金科智慧服务集团股份有限公司	子公司	物业服务	65,284.81	1,043,949.24	772,997.61	596,844.77	131,999.70	107,682.92

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆金科奎鑫物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金贝佳托育服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金客多房地产经纪有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉桃锦商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科椿寿酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科大酒店有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金昊兴房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金骏辰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金辰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科智慧星坤物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
平顶山金科盛泉物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金川智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响



公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南金科同心物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科苗乡物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
铜仁金和物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金房里网络科技有限公司	新设子公司	无重大影响
新疆金科天洁物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
河南金科大田物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
广州景科物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金跃物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科慧百（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆天构建筑设计咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
辽宁明昊物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南省百纳行金科智慧物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金菲企业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金力顺物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
灵宝市金科福德苑物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
军铠恒安智慧物业服务（成都）有限公司	新设子公司	无重大影响
眉山金俊港物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河南泽恩金科物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
内蒙古友彤物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
金枝城市管理服务（重庆）有限公司	新设子公司	无重大影响
台州金科远扬智慧服务有限公司	新设子公司	无重大影响
弥勒金科湖泉湾物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
资阳市龙乐湖物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
山东金美科物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆源助慧启科技有限公司	新设子公司	无重大影响
山西金缘物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金大易健康物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
金科航空服务重庆有限公司	新设子公司	无重大影响
金科建川（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
金科兰迪智慧服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金谱物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金申城市管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆溢科城市环境服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科嘉朗物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科德宇物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
贵州百里杜鹃金科实业有限公司	新设子公司	无重大影响
阿克苏金科尚城智慧物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金住汇装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
德宏栢烽物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
洋浦金南城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科恒瑞物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆金博思乐方托育服务有限公司	新设子公司	无重大影响
海南金泽昊国际旅行社有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金福物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科伴山物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦佳餐饮管理有限公司	新设子公司	无重大影响
海南金腾环宇服务有限公司	新设子公司	无重大影响
金科智慧服务（香港）有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南省虹亮物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州省金信吉农业科技有限责任公司	新设子公司	无重大影响
内江金美物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金瑞智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金佑佳托育服务有限公司	新设子公司	无重大影响
山东科隆物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金庆智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
海南金科凯撒智慧旅游科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科鑫远物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科鸿铭物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金航商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金禄商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金衍商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金赞商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金邨房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金逸商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
宁波金乾商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金瓯商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金众商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金赋商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金铮商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金池商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
温州金曙商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州科栩商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
上海晶樾商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金玺企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
河南盛铭工程造价咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金晟商务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州金禾建设工程管理有限公司	新设子公司	无重大影响
郑州金豫建设工程管理有限公司	新设子公司	无重大影响
金科城建发展有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆宸茂金商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
广州鑫泽昌房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
贵州金科乾元置业有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金如和企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
中韬数字科技（上海）有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金美耀房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金如瑞企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆靖沅工程项目管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆瑞梦房地产经纪有限公司	新设子公司	无重大影响
中金开（武汉）工程设计咨询有限责任公司	新设子公司	无重大影响
昆明金来产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金晟铭房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金和顺房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金隆房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
玉溪金益房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金鸿图产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金鸿光产业发展投资有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金祥房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
云南金源房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
宜宾金垚企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金昱宏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金诚尚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡宇骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡科恒房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡科宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金科睿劲企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
上海骁峻房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金坚房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
临沂金佩元房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
合肥宸骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
常州科宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科良品食品有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金鸿企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科祥房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京市兴翔房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京葆鑫九骏企业管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	无重大影响
泸州金禹房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
齐河金科产业发展有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
德州金齐产业园开发有限公司	新设子公司	无重大影响
德州百俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
邳州市金钰鑫房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
金科中昇（河北）物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晓悦慧家居有限公司	新设子公司	无重大影响
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
江西金智智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
海南金捷环境服务有限公司	新设子公司	无重大影响
武汉金科绿岛物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金樾唐企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金亿唐房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金宝好运文化传播有限公司	新设子公司	无重大影响
徐州百俊房地产有限公司	新设子公司	无重大影响
天津启航瑞丰企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西启宸鼎泰商务咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
常州常骏房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁金振德茂房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金悦宇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金晨宇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江阴科宸房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
筑金（南京）工程设计咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金百俊企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆鑫连馨环卫有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆瑞磊企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金望宇房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金峻企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
江苏金渝企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
浙江台州京霖产城控股有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金房优家信息技术有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南金科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
江西金彩智慧物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金科佳美物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
河南金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
广西金睿物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科学校后勤服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金云悦企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金丰城市管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科盛通物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响
四川金育康物业服务有限公司	新设子公司	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆星启心悦智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金岷物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
新疆金科智慧服务有限公司	新设子公司	无重大影响
浙江金慧物业服务管理有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科浙兴物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
贵州金科御霖物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆坤吉生态环境科技有限公司	新设子公司	无重大影响
常州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
南京科卓房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
天津金晟商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金慧启诺商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金慧启盈商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆德金晟昱物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金力嘉物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	无重大影响
河南金瑞源物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
南京金祥房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
库车金科鑫源物业服务有限责任公司	新设子公司	无重大影响
成都金越晟房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
德州金科德森物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科佳锦物业服务服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金善水农业有限责任公司	新设子公司	无重大影响
重庆金来智慧生活服务有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金装星悦装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科天江物业服务服务有限公司	增资扩股	无重大影响
拉萨佳康物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
重庆威震保安服务有限公司	股权受让	无重大影响
重庆上境物业服务服务有限公司	股权受让	无重大影响
重庆美利山物业服务服务有限公司	股权受让	无重大影响
高安市润逸商业管理有限公司	股权受让	无重大影响
呼和浩特市泽居物业服务服务有限公司	股权受让	无重大影响
湖南百科物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
包头智慧物业服务服务有限公司	股权受让	无重大影响
重庆三心物业服务服务有限公司	股权受让	无重大影响
贵阳景元物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
重庆黔鹏物业管理有限公司	股权受让	无重大影响
山西建业康居房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
山西运恒房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
上海繁竑实业有限公司	股权受让	无重大影响
湖州东渡房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南远威置业有限公司	股权受让	无重大影响
长沙航麒房地产开发有限公司	增资扩股	无重大影响
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
五家渠海元光伏发电有限公司	股权受让	无重大影响
黔西宏祥物业管理服务有限公司	股权受让	无重大影响
四川通用物业管理有限责任公司	股权受让	无重大影响
淮安金吉置业有限公司	股权受让	无重大影响
淮安金吉物业服务有限公司	股权受让	无重大影响
南京山河宸园企业管理有限公司	股权受让	无重大影响
常州梁悦置业有限公司	增资扩股	无重大影响
湖南金科房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
山东爱丽舍置业有限公司	股权受让	无重大影响
重庆金嘉美房地产开发有限公司	股权受让	无重大影响
重庆晴照叶商业管理有限公司	股权转让	无重大影响
新疆华冉东方新能源有限公司	股权转让	无重大影响
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	股权转让	无重大影响
重庆隆士京商业管理有限公司	股权转让	无重大影响
重庆晶御陵商业管理有限公司	股权转让	无重大影响
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	股权转让	无重大影响
陕西金科汉家物业服务有限公司	注销	无重大影响
四川金科玫瑰园物业服务有限公司	注销	无重大影响
贵州金科永盛物业服务有限责任公司	注销	无重大影响
昌都市金科昌达物业服务有限公司	注销	无重大影响
四川金科鼎睿物业服务有限公司	注销	无重大影响
青岛金科实业发展有限公司	注销	无重大影响
金科金首（重庆）企业服务有限公司	注销	无重大影响
金科森首（重庆）物业服务有限公司	注销	无重大影响
青岛金鸿城市服务有限公司	注销	无重大影响
遂宁金弘创新企业管理服务有限责任公司	注销	无重大影响
肇庆金砚房地产开发有限公司	注销	无重大影响
石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	注销	无重大影响
威海百俊房地产开发有限公司	注销	无重大影响
荆州金钰房地产开发有限公司	注销	无重大影响
金科文化旅游投资发展有限公司	注销	无重大影响
山西金科鸿途房地产开发有限公司	注销	无重大影响

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

#### 1、住宅地产行业

当前全球疫情仍在持续，地缘政治深刻变化，俄乌冲突影响深远，世界经济复苏面临多重压力，大宗商品价格高位波动，外部环境更趋复杂严峻和不确定性。我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，局部疫情时有发生，消费和投资恢复迟缓，但经济长期向好的基本面不会改变，持续发展具有多方面的有利条件。展望2022年，宏观经济增长目标为5.5%，实现这一目标的关键是加大宏观政策刺激力度，尤其是通过稳定投资，拉动消费，进而稳定经济增长。

在经济压力加大的背景下，房地产投资是稳定经济增长的关键，房地产在国民经济中的压舱石地位没有改变。未来10-15年，我国城市化率提升到75%左右，十四五期间我国经济还将保持5%左右的增长速度，房地产行业仍然还有大需求，房地产未来长期向好的局面没有变。短期来看，疫情之后稳增长成为2022年政府的首要任务，房地产行业保持平稳健康发展对稳增长至关重要，近期宏观政策和房地产调控政策愈发积极，政策总体宽松的方向逐渐清晰。在政策、信心、供需三重因素共同改善推动下，我们判断市场将在政策的刺激下逐渐触底回升，全年呈现前低后高趋势，下半年市场将出现明显改善。

#### 2、生活服务行业

随着房地产供求关系的变化，中国房地产行业将从以房屋建筑业和开发业为主逐渐向侧重房地产经纪、物业管理、资产管理等方向转变，房地产企业也将更加注重存量物业的经营和服务。

物业管理行业还有很好的发展空间。一方面，第七次人口普查数据表明，2020年我国城镇化率为63.89%。根据联合国和专家的预测，城镇化率将在2040-2050年达到峰值80%左右，这意味着城镇人口继续增加，房屋总量还将继续增加。另一方面，我国物业管理覆盖率还不高，很多小区没有物业管理。例如，自《北京市物业管理条例》实施以来，北京物业服务覆盖率由64.1%增加至93.7%。四川省住房和城乡建设厅印发《四川省城镇住房发展规划（2018-2022）年》提出2022年全省物业管理覆盖率达70%。

目前国内物业管理标的属性仍以住宅为主，但行业多元业态发展的格局已初具规模，从10家上市物业服务企业统计数据来看，物业管理服务占比超过60.0%的企业有6个，物业管理服务在物业企业总业务的平均占比为63%。此外，社区增值服务超过20%的企业有5个。未来物业服务企业将逐步拓宽市场接管物业管理服务的渠道和规模，在管的商业、办公类等物业数量将有一定程度提升，同时针对医院、学校、公建甚至是城市片区的物业管理市场也都将可能成为下一个增长点。

### 3、商业运营行业

2021年受国内整体经济放缓影响，居民收入安全感下降，社零增速自年初高位持续回落至历史低位。地产开发企业受历史最严调控政策影响，重资产开发投入普遍减速，轻资产拓展成为市场拓展主力。2022年，政策发力着力拉动消费提升，带来新的发展预期。预计开安全性更强的轻资产业务将得到更大发展机会。

#### （二）公司面临的风险分析

##### 1、政策风险

房地产行业是国家政策调控的重点关注领域，以“三道红线”、“银行贷款集中度”、“供地两集中”等为代表的房地产供给侧改革持续深化，房地产调控的长效机制已逐步形成。同时，十四五规划对未来五年房地产行业发展确定了主基调——“房住不炒、租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，未来“以稳为主，因城施策”的方向不会改变。如果公司不能适应政府调控政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

##### 2、宏观风险

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

##### 3、市场风险

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

##### 4、投资风险

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

##### 5、开发风险

房地产项目开发流程包括土地获取、项目设计、建设规划、施工建设、销售及市场推广、交付及售后服务等多个环节。尽管公司具备丰富的房地产开发经验和较强的项目开发能力，但是近年国



家陆续出台了更为严格的政策，可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和风险，并对公司经营业绩产生负面影响。

## 6、管理风险

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

## 7、融资风险

在公司发展过程中，需投入大量的资金用于土地获取、项目开发以保持持续经营，公司开发资金除来源于自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化，可能导致公司融资受限或融资成本上升，从而对生产经营产生不利影响。

## 8、成本风险

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

## 9、其他风险

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

### （三）公司战略目标实现的保障措施

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

#### 1、提升先进的企业文化

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

#### 2、提升强大的创新能力

一是要培育创新文化，破除陈旧思想观念和体制机制弊端；二是要打造创新平台，促进创新孵化，创造新的利润增长点；三是要提升创新能力，注重研究开发能力，研究新技术、新工艺，创建

新平台；四是要加强创新成果转化，及时进行应用和试点，转化为实践产出，强化投入产出效益的管理。

### 3、提升科学的公司治理能力

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

### 4、提升领先的科技能力

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

### 5、提升全面的管控能力

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

### 6、提升高效的执行能力

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

### 7、提升系统的风险防控能力

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

### 8、提升前瞻的战略制定能力

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

## 9、提升强大的品牌经营能力

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

## 10、提升创新的资本运作能力

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

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月03日	重庆	电话沟通	机构	广发证券、富国基金、博时基金、交银施罗德基金、建信基金、银华基金、工银瑞信、大成基金、华泰柏瑞、兴全基金、南方基金、永赢基金、景顺长城基金、海富通基金、九泰基金、民生加银基金、惠理基金、中金资管、明亚基金、东方阿尔法基金、盘京投资、原点资产、仁桥资产、凯石基金、乐瑞资产、阳光资产、人保资产、国寿养老、平安资产、泰康资产、新华资产、招银理财等 50 余名投资者。	介绍公司第十届董事会第六十次会议决议公告相关情况。沟通内容与公司公告一致。	详见巨潮资讯网 2021 年 1 月 4 日披露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2021-01）。
2021年04月07日	重庆	业绩说明会	机构	投资者、新闻媒体、金融机构和中小股东等。	介绍公司 2020 年度经营业绩、发展战略、企业改革、财务结构等。沟通内容与公司公告一致。	详见巨潮资讯网 2021 年 4 月 8 日披露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2021-02）
2021年08月31日	重庆	业绩说明会	机构	投资者、新闻媒体、金融机构和中小股东等。	介绍公司 2021 年半年度经营业绩、投资发展、资金管理、分红政策等。沟通内容与公司公告一致。	详见巨潮资讯网 2021 年 9 月 1 日披露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2021-03）
2021年09	重庆	实地调研	机构	长江证券、兴全基金、招商基金、上投摩根、民生加银、中	介绍公司近期经营业绩、管理模	详见巨潮资讯网 2021 年 9 月 29 日披

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
月 29 日				金资管、华泰柏瑞、嘉合基金、长盛基金、泊通基金、古槐资本、沅京投资等。	式、市场情况等。沟通内容与公司公告一致。	露的《金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2021-04）

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共组织召开11次股东大会会议。公司均严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，律师现场见证并出具法律意见书。涉及公司的重大事项，特别是影响中小股东利益的重大事项，都需先经董事会审议后提交股东大会审议，且独立董事发表相关独立意见，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

#### 2、关于控股股东和上市公司

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

#### 3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共组织召开16次会议。董事会下设提名、战略发展、审计、薪酬、关联交易五个专门委员会。公司五个专门委员会除战略发展委员会主任委员由本公司董事长担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司董事会换届选举、发行美元债、股份回购、对外担保、富余资金调用、关联交易等事项尽责审议；与此同时，公司董事会审议了针对各《专门委员会实施

细则》《公司内部控制管理制度》《公司董事、监事、高级管理人员持有和买卖本公司股票管理制度》《关于公司规范与关联方资金往来管理制度》《公司投资者关系管理制度》《公司证券投资管理制度》《公司募集资金管理制度》等规章制度的制定和修订，进一步完善了公司治理体系。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

#### 4、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共组织召开7次会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，对公司监事会换届选举、各定期报告、限制性股票激励计划、会计政策变更等事项尽责审议，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

#### 5、关于信息披露与透明度

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

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

截至本报告期末，金科控股为本公司控股股东，其与公司实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份1,601,533,068股，占公司总股本的29.9929%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

2022年2月7日，公司实际控制人之一致行动人黄斯诗减持完毕其全部持有的公司股票。至此，公司实际控制人黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为973,323,344股，占公司总股本的18.2280%。

根据黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关规定，当黄红云实

际可支配表决权的股份数量少于等于973,323,344股或黄红云实际可支配表决权的股份比例小于等于18.2280%后，该协议将立即生效，即红星家具集团及广东弘敏将成为黄红云及金科控股的一致行动人。黄红云及其上述一致行动人合计持有公司股份数为1,568,034,886股，占公司总股本的29.3655%。

#### **（一）公司资产独立**

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

#### **（二）公司人员独立**

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

#### **（三）公司财务独立**

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

#### **（四）公司机构独立**

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

#### **（五）公司业务独立**

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

### **三、同业竞争情况**

适用  不适用

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	年度股东大会	32.42%	2021 年 05 月 10 日	2021 年 05 月 11 日	《关于 2020 年年度股东大会决议的公告》（公告编号 2021-064）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	29.77%	2021 年 01 月 14 日	2021 年 01 月 15 日	《关于 2021 年第一次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-011）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	46.31%	2021 年 01 月 29 日	2021 年 01 月 30 日	《关于 2021 年第二次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-013）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	33.10%	2021 年 02 月 25 日	2021 年 02 月 26 日	《关于 2021 年第三次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-030）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	4.72%	2021 年 04 月 02 日	2021 年 04 月 03 日	《关于 2021 年第四次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-052）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	5.36%	2021 年 06 月 16 日	2021 年 06 月 17 日	《关于 2021 年第五次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-076）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第六次临时股东大会	临时股东大会	18.61%	2021 年 07 月 15 日	2021 年 07 月 16 日	《关于 2021 年第六次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-092）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第七次临时股东大会	临时股东大会	7.82%	2021 年 09 月 13 日	2021 年 09 月 14 日	《关于 2021 年第七次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-128）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第八次临时股东大会	临时股东大会	7.82%	2021 年 10 月 08 日	2021 年 10 月 09 日	《关于 2021 年第八次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-137）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第九次临时股东大会	临时股东大会	7.19%	2021 年 11 月 29 日	2021 年 11 月 30 日	《关于 2021 年第九次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-161）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
2021 年第十次临时股东大会	临时股东大会	7.55%	2021 年 12 月 13 日	2021 年 12 月 14 日	《关于 2021 年第十次临时股东大会决议的公告》（公告编号 2021-166）刊载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、董事、监事和高级管理人员情况

##### （一）基本情况



姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
周达	董事长	现任	男	41	2021年01月29日	2024年01月28日	1,052,500				1,052,500	
王洪飞	副董事长	现任	男	56	2018年03月12日	2024年01月28日	3,150,000				3,150,000	
杨程钧	董事、总裁	现任	男	45	2021年01月29日	2024年01月28日	650,000				650,000	
刘静	董事	现任	女	41	2017年05月24日	2024年01月28日						
杨柳	董事	现任	男	37	2021年01月29日	2024年01月28日						
陈刚	职工代表董事	现任	男	52	2017年05月24日	2024年01月28日	765,000				765,000	
朱宁	独立董事	现任	男	48	2021年01月29日	2024年01月28日						
王文	独立董事	现任	男	42	2021年01月29日	2024年01月28日						
胡耘通	独立董事	现任	男	39	2021年01月29日	2024年01月28日						
刘忠海[注]	监事会主席	现任	男	46	2019年03月13日	2024年01月28日	3,250,000				3,250,000	
梁忠太	监事	现任	男	40	2021年01月29日	2024年01月28日						
韩翀	职工代表监事	现任	男	49	2017年05月24日	2024年01月28日						
罗利成	联席总裁	现任	男	57	2021年02月08日	2024年01月28日	9,737,909				9,737,909	
王伟	联席总裁	现任	男	52	2021年02月08日	2024年01月28日	173,989				173,989	
方明富	副总裁	现任	男	49	2018年03月12日	2024年01月28日	6,049,200				6,049,200	
张强	副总裁兼董事会秘书	现任	男	51	2020年05月26日	2024年01月28日						
黄中强	副总裁	现任	男	47	2021年02月08日	2024年01月28日	18,500				18,500	
宋柯	副总裁、财务负责人	现任	男	46	2021年02月08日	2024年01月28日						
喻林强	董事、总裁	离任	男	47	2019年02月18日	2021年01月29日	7,690,000		7,440,000		250,000	集中竞价交易
罗亮	职工代表董事	离任	男	44	2019年02月25日	2021年01月29日	1,008,750		1,008,750		0	集中竞价交易
黎明	独立董事	离任	男	58	2015年05月11日	2021年01月29日						
程源伟	独立董事	离任	男	57	2015年05月11日	2021年01月29日						

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
姚宁	独立董事	离任	男	48	2017年05月24日	2021年01月29日						
艾兆青	监事	离任	男	48	2017年05月24日	2021年01月29日	265,300		238,100		27,200	
李华	执行副总裁、财务负责人	离任	男	58	2011年09月19日	2021年11月09日	3,230,000				3,230,000	
合计	--	--	--	--	--	--	37,041,148	0	8,686,850	0	28,354,298	--

**【注】**刘忠海经股东大会选举成为公司监事后，根据公司《限制性股票激励计划》的相关规定，其已不符合限制性股票激励对象要求，公司将对其所持175万股未解锁限制性股票予以回购注销，该事项目前尚在推动中。

## （二）报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

报告期内，公司第十届董、监事会任期届满并相应实施了换届选举工作，具体董、监事离任和高级管理人员解聘情况详见下表。

## （三）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周达	董事长	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会及第十一董事会选举为董事长
王洪飞	副董事长	被选举	2021年01月28日	换届选举，经职工代表大会选举为职工董事
			2021年01月29日	经第十一届董事会选举为副董事长
杨程钧	董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为董事
	总裁	聘任	2021年01月29日	换届选举，经第十一届董事会聘任为总裁
刘静	董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为董事
杨柳	董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为董事
陈刚	职工代表董事	被选举	2021年01月28日	换届选举，经职工代表大会选举为职工董事
朱宁	独立董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
王文	独立董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
胡耘通	独立董事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为独立董事
刘忠海	监事会主席	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会及监事会选举为监事会主席
梁忠太	监事	被选举	2021年01月29日	换届选举，经股东大会选举为监事
韩翀	职工代表监事	被选举	2021年01月28日	换届选举，经职工代表大会选举为职工监事
罗利成	联席总裁	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁
王伟	联席总裁	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为联席总裁
方明富	副总裁	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁
黄中强	副总裁	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁
宋柯	副总裁	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁
	财务负责人	聘任	2021年11月09日	经董事会聘任为财务负责人。
张强	副总裁、董事会秘书	聘任	2021年02月08日	换届选举，经第十一届董事会聘任为副总裁兼董事会秘书
蒋思海	董事长	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
喻林强	董事、总裁	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
罗亮	职工代表董事	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
黎明	独立董事	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
程源伟	独立董事	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
姚宁	独立董事	任期满离任	2021年01月29日	第十届董事会任期届满
艾兆青	监事	任期满离任	2021年01月29日	第十届监事会任期届满
李华	财务负责人、执行副总裁	离任	2021年11月09日	因已临近法定退休年龄，公司对其工作的调整安排，其辞去执行副总裁兼财务负责人后将继续在公司工作。

## （四）任职情况

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

## 1、董事主要工作经历及任职、兼职情况

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

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

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

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

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

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

**朱宁先生：**1973年9月出生，中国国籍，持有美国永久居留权，博士学历（美国）、教授。现任本公

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

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

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

## 2、监事主要工作经历及任职、兼职情况

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

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

**韩翀先生：**1972年9月出生，本科学历，现任公司职工代表监事、审计风控部总经理。曾任重庆汽车运输总公司会计、重庆中鼎会计师事务所项目经理、重庆普华会计师事务所审计部经理。2014年4月至

2017年6月，任公司审计风控部副总监；2017年7月至2018年8月，任监察审计中心审计风控部高级副总监；2018年9月起，任审计风控部总经理。2014年5月至2017年5月，任本公司监事；2017年5月起，任本公司职工代表监事。

### 3、高级管理人员主要工作经历及任职、兼职情况

**杨程钧先生：**见前述“董事简介”。

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

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

**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。

**宋柯先生：**1975年7月出生，中共党员，硕士研究生。现任公司副总裁兼财务负责人。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，任公司财务负责人。

**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。

**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。

#### （五）在股东单位任职情况

适用  不适用

#### （六）在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘忠海	重庆银海融资租赁有限公司	董事	2015年7月8日	-	否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018年8月24日	-	否
	天津杰夫教育管理有有限公司	执行董事	2018年5月10日	-	否
	华邦生命健康股份有限公司	独立董事	2021年8月13日	2024年8月12日	是
陈刚	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	监事	2018年8月24日	-	否
刘静	重庆市虹陶投资股份有限公司	董事	2015年1月15日	-	是
	重庆汉乘商贸有限公司	执行董事、总经理	2012年10月12日	-	否
杨柳	红星美凯龙控股集团有限公司	助理总裁	2019年12月1日	-	是
朱宁	上海交通大学、上海高级金融学院	金融学教授、副院长	-	-	是
	中信银行国际（中国）有限公司	独立董事	2020年10月16日	-	是
	渤海银行股份有限公司		2020年6月11日	2023年6月10日	是
	中国华融资产管理股份有限公司		2018年11月13日	-	是
王文	中国人民大学重阳金融研究院	执行院长	-	-	是
	中国人民大学丝路学院	副院长	-	-	是
胡耘通	西南政法大学	教授	-	-	是
	重庆坤源衡泰律师事务所	律师	2011年11月1日	-	是
	重庆康田置业（集团）有限公司	董事	2020年4月1日	-	是
	重庆长江造型材料（集团）股份有限公司	独立董事	2020年7月1日	-	是
	共青城麦之投资管理有限公司	监事	2018年6月1日	-	是

在其他单位任职情况的说明

- 1、银海租赁为公司参股公司，公司持有其 5.51%的股权；
- 2、重庆市金科杰夫教育科技有限公司为公司参股公司，公司持有其 44.44%的股权；
- 3、本公司股东广东弘敏、红星家具集团与红星美凯龙控股集团有限公司同为车建兴控制的企业。

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

### （七）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

### 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周达	董事长	男	41	现任	542.26	否
王洪飞	副董事长	男	56	现任	248.21	否
杨程钧	董事、总裁	男	45	现任	611.14	否
陈刚	职工董事	男	52	现任	153.53	否
刘静	董事	女	41	现任	22.18	是
杨柳	董事	男	37	现任	18.84	是
朱宁	独立董事	男	48	现任	26.87	否
王文	独立董事	男	42	现任	26.87	否
胡耘通	独立董事	男	39	现任	26.87	否
刘忠海	监事会主席	男	46	现任	289.25	否
梁忠太	监事	男	40	现任	194.68	否
韩翀	职工监事	男	49	现任	140.13	否
罗利成	联席总裁	男	57	现任	443.77	否
王伟	联席总裁	男	52	现任	168.00	否
方明富	副总裁	男	49	现任	398.97	否
宋柯	副总裁兼财务负责人	男	46	现任	164.27	否
张强	副总裁兼董事会秘书	男	51	现任	238.31	否
黄中强	副总裁	男	47	现任	237.89	否
李华	执行副总裁兼财务负责人	男	58	离任	359.55	否
蒋思海	董事长	男	56	离任	30.99	否
喻林强	董事、总裁	男	47	离任	28.74	否
罗亮	职工代表董事	男	44	离任	15.24	否
黎明	独立董事	男	58	离任	2.93	否
程源伟	独立董事	男	57	离任	2.93	否
姚宁	独立董事	男	48	离任	2.93	否



姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
艾兆青	监事	男	48	离任	7.00	否
合计	--	--	--	--	4,402.35	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### (一) 本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第60次会议	2021年01月13日	2021年01月14日	议案一、审议通过《关于换届选举非独立董事候选人的议案》； 议案二、审议通过《关于换届选举独立董事候选人的议案》； 议案三、审议通过《关于公司与关联方共同对房地产项目公司实施减资的关联交易议案》； 议案四、审议通过《关于公司与关联方共同开发房地产项目暨关联交易的议案》； 议案五、审议通过《关于对公司及控股子公司融资增加担保额度的议案》； 议案六、审议通过《关于确定2020年度财务及内部控制审计费用的议案》； 议案七、审议通过《关于公司控股子公司开展外汇套期保值的议案》； 议案八、审议通过《关于公司控股子公司使用部分闲置自有资金进行现金管理的议案》； 议案九、审议通过《关于召开公司2021年第二次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第一次会议	2021年01月29日	2021年01月30日	议案一、审议通过《关于选举公司第十一届董事会董事长的议案》； 议案二、审议通过《关于选举公司第十一届董事会副董事长的议案》； 议案三、审议通过《关于选举公司第十一届董事会各专门委员会委员的议案》； 议案四、审议通过《关于委任董事会名誉董事长的议案》； 议案五、审议通过《关于聘任公司总裁的议案》。
第十一届董事会第二次会议	2021年02月08日	2021年02月10日	议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案二、审议通过《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》； 议案三、审议通过《关于公司按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》； 议案四、审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 议案五、审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》； 议案六、审议通过《关于召开公司2021年第三次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第三次会议	2021年03月16日	2021年03月18日	议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案二、审议通过《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》； 议案三、审议通过《关于关联自然人向公司购买商铺的关联交易议案》； 议案四、审议通过《关于<公司内部控制管理制度>的议案》； 议案五、审议通过《关于<公司董事、监事、高级管理人员持有和买卖本公司股票管理制度>的议案》；

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
			<p>议案六、审议通过《关于修订&lt;董事会战略发展委员会实施细则&gt;的议案》；</p> <p>议案七、审议通过《关于修订&lt;董事会审计委员会实施细则&gt;的议案》；</p> <p>议案八、审议通过《关于修订&lt;董事会提名委员会实施细则&gt;的议案》；</p> <p>议案九、审议通过《关于修订&lt;董事会薪酬委员会实施细则&gt;的议案》；</p> <p>议案十、审议通过《关于修订&lt;董事会关联交易委员会实施细则&gt;的议案》；</p> <p>议案十一、审议通过《关于修订&lt;公司募集资金管理制度&gt;的议案》；</p> <p>议案十二、审议通过《关于修订&lt;公司员工跟投房地产项目公司管理办法&gt;的议案》；</p> <p>议案十三、审议通过《关于召开公司 2021 年第四次临时股东大会的议案》。</p>
第十一届董事会第四次会议（年度）	2021 年 03 月 21 日	2021 年 04 月 02 日	<p>议案一、审议通过《公司 2020 年度总裁工作报告》；</p> <p>议案二、审议通过《公司 2020 年度董事会工作报告》；</p> <p>议案三、审议通过《公司 2020 年度财务决算报告》；</p> <p>议案四、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》；</p> <p>议案五、审议通过《关于公司 2020 年度高级管理人员薪酬的议案》；</p> <p>议案六、审议通过《关于公司 2020 年度董事长薪酬的议案》；</p> <p>议案七、审议通过《公司 2020 年度内部控制自我评价报告》；</p> <p>议案八、审议通过《公司 2020 年年度报告全文及摘要》；</p> <p>议案九、审议通过《公司 2020 年度利润分配预案》；</p> <p>议案十、审议通过《关于公司聘请 2021 年度财务及内部控制审计机构的议案》；</p> <p>议案十一、审议通过《关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》。</p>
第十一届董事会第五次会议	2021 年 04 月 23 日	2021 年 04 月 27 日	<p>议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；</p> <p>议案二、审议通过《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》；</p> <p>议案三、审议通过《关于开展供应链资产支持证券业务的议案》；</p> <p>议案四、审议通过《关于公司控股子公司发行股份一般授权的议案》；</p> <p>议案五、审议通过《关于公司控股子公司购回股份一般授权的议案》；</p> <p>议案六、审议通过《关于公司符合在中国银行间交易商协会申请发行债务融资工具的议案》；</p> <p>议案七、审议通过《关于公司在中国银行间交易商协会申请发行债务融资工具方案的议案》；</p> <p>议案八、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具发行相关事宜的议案》。</p>
第十一届董事会第六次会议	2021 年 04 月 29 日	不适用	议案一、审议通过《公司 2021 年第一季度报告全文及正文》
第十一届董事会第七次会议	2021 年 05 月 28 日	2021 年 06 月 01 日	<p>议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；</p> <p>议案二、审议通过《关于召开公司 2021 年第五次临时股东大会的议案》。</p>
第十一届董事会第八次会议	2021 年 06 月 29 日	2021 年 06 月 30 日	<p>议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；</p> <p>议案二、审议通过《关于修订&lt;公司非金融企业债务融资工具信息披</p>

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
			露管理制度>的议案》； 议案三、审议通过《关于召开公司 2021 年第六次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第九次会议	2021 年 07 月 12 日	2021 年 07 月 13 日	议案一、审议通过《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》。
第十一届董事会第十次会议	2021 年 08 月 26 日	2021 年 08 月 28 日	议案一、审议通过《公司 2021 年半年度报告全文及摘要》； 议案二、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案三、审议通过《关于关联自然人向公司购买商铺和商品房及车位的关联交易议案》； 议案四、审议通过《关于调整限制性股票激励计划相关事项的议案》； 议案五、审议通过《关于公司开展债券融资的议案》； 议案六、审议通过《关于公司发行按揭购房尾款资产支持专项计划产品的议案》； 议案七、审议通过《关于公司发行商业房地产抵押贷款资产支持专项计划产品的议案》； 议案八、审议通过《关于召开公司 2021 年第七次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十一次会议	2021 年 09 月 22 日	2021 年 09 月 23 日	议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案二、审议通过《关于修订<公司投资者关系管理制度>的议案》； 议案三、审议通过《关于修订<公司证券投资管理制度>的议案》； 议案四、审议通过《关于修订<公司规范与关联方资金往来管理制度>的议案》； 议案五、审议通过《关于召开公司 2021 年第八次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十二次会议	2021 年 10 月 29 日	不适用	议案一、审议通过《公司 2021 年第三季度报告》
第十一届董事会第十三次会议	2021 年 11 月 12 日	2021 年 11 月 13 日	议案一、审议通过《关于公司拟发行境外美元债券的议案》； 议案二、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行境外美元债券相关事宜的议案》； 议案三、审议通过《关于公司聘任财务负责人的议案》； 议案四、审议通过《关于召开公司 2021 年第九次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十四次会议	2021 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 27 日	议案一、审议通过《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第四个解锁期可解锁的议案》； 议案二、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案三、审议通过《关于关联自然人向公司购买商品房及车位的关联交易议案》； 议案四、审议通过《关于召开公司 2021 年第十次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第十五次会议	2021 年 12 月 31 日	2022 年 01 月 04 日	议案一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》； 议案二、审议通过《关于控股子公司为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保的议案》； 议案三、审议通过《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》。

**(二) 董事出席董事会及股东大会的情况**

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
蒋思海	1	1	0	0	0	否	2
喻林强	1	1	0	0	0	否	1
罗亮	1	1	0	0	0	否	1
黎明	1	1	0	0	0	否	1
程源伟	1	1	0	0	0	否	1
姚宁	1	1	0	0	0	否	1
周达	15	2	13	0	0	否	8
王洪飞	15	2	13	0	0	否	0
杨程钧	15	2	13	0	0	否	3
刘静	16	3	13	0	0	否	0
杨柳	15	2	13	0	0	否	0
陈刚	16	3	13	0	0	否	3
朱宁	15	2	13	0	0	否	0
王文	15	2	13	0	0	否	0
胡耘通	15	2	13	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

**(三) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

董事对公司有关事项是否提出异议

√ 是 □ 否

董事姓名	董事提出异议的事项	异议的内容
刘静	《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》	公司董事（现任重庆市虹陶投资股份有限公司董事兼经理）刘静对该议案投反对票，反对理由：“1、金科现在负债很高；2、今年的销售业绩极度不理想；3、金科现在工程款欠额大。鉴于资金极度紧张，根本没有充裕资金回购自身股票。”
董事对公司有关事项提出异议的说明	<p>公司说明：1、公司坚持以财务指标为核心的经营理念，截至 2020 年末，公司货币资金余额约 435 亿元，有息负债余额为 977 亿元，1 年内到期有息负债总额为 325 亿元，1 年内到期的负债占比降至 33%，结构更趋优化，且公司货币资金余额能有效覆盖短期有息负债。公司于 2020 年末成为“三道红线”达成“绿档”标准的企业之一，且持续满足“三道红线”监管指标要求。公司已获得国内主流机构信用评级 AAA 全覆盖，2021 年标普国际评级由 B+ 调升至 BB-。公司负债规模合理，信用评级持续提升，具备较强的偿债和发展能力。</p> <p>2、从销售情况来看，公司按照全年销售计划稳步推进，狠抓“有质量”的销售，坚持高质量发展理念，针对性的开展各项营销措施，通过提前预判、精细管控、一盘一策等营销策略，提升销售质效，今年 1-6 月公司及其所投资的公司实现销售约 1,021 亿元，同比增长约 18%，且回款率高达 95%，维持较高水平。</p> <p>3、公司按照与总包方及供应商签订的合同约定，根据工程结算进度及供货情况的节点支付相应款项，不存在工程款大额拖欠总包方和供应商工程款的情形。</p> <p>4、截至 2021 年 3 月 31 日（未经审计），公司总资产 38,833,630.00 万元、归属于上市公司股东的净资产 3,733,425.26 万元、流动资产 33,843,106.15 万元、货币资金 3,814,323.74 万元。假设以本次回购资金总额的上限 10 亿元计算，本次回购资金占公司总资产、归属于上市公司</p>	

市公司股东的净资产、流动资产和货币资金的比重分别为 0.26%、2.68%、0.30%、2.62%。  
综上所述，公司生产经营有序发展、财务结构持续优化、信用评级稳步提升、有息负债规模合理、经营性现金流良好、货币资金余额充裕，完全有能力实施本次股份回购工作，且未来十二个月公司将按照资金计划有序的稳步实施本次股份回购方案，因此，本次回购不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响。

#### （四）董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第十董事会提名委员会	黎明、程源伟	1	2021年1月10日	《关于公司第十一届董事会董事候选人资格的审查报告》	报告期内，董事会提名委员会完成了换届，董事会提名委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，对公司拟选举董事候选人资格审查及拟聘任高级管理人员的任职条件等进行审查，认为相关候选人符合任职资格，未发现《公司法》《公司章程》等限制担任董事或高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况；候选人提名相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。	无	无
第十一届董事会提名委员会	朱宁、王文、周达	2	2021年1月29日	《关于公司高级管理人员候选人资格的审查报告》	报告期内，董事会提名委员会完成了换届，董事会提名委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，对公司拟选举董事候选人资格审查及拟聘任高级管理人员的任职条件等进行审查，认为相关候选人符合任职资格，未发现《公司法》《公司章程》等限制担任董事或高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况；候选人提名相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。	无	
			2021年2月5日	《关于公司高级管理人员候选人资格的审查报告》			
第十届董事会关联交易委员会	程源伟、姚宁、陈	1	2021年1月10日	《关于公司与关联方共同对房地产项目公司实施减资的	报告期内，董事会关联交易委员会完成了换届，董事会关联交易委	无	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
	刚			关联交易议案》、《关于公司与关联方共同开发房地产项目暨关联交易的议案》	员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定,对公司重要关联交易事项进行了审核,认为公司严格遵照《公司法》《证券法》《深交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定,遵守市场公允定价原则,对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益,对上市公司独立性不构成影响。		
第十一届董事会关联交易委员会	胡耘通、王文、周达	3	2021年3月11日	《关于关联自然人向公司购买商铺的关联交易议案》	员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会关联交易委员会实施细则》的规定,对公司重要关联交易事项进行了审核,认为公司严格遵照《公司法》《证券法》《深交所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等相关规定,遵守市场公允定价原则,对公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益,对上市公司独立性不构成影响。	无	
			2021年8月23日	《关于关联自然人向公司购买商铺和商品房及车位的关联交易议案》			
			2021年11月23日	《关于关联自然人向公司购买商品房及车位的关联交易议案》			
第十一届董事会审计委员会	胡耘通、朱宁、周达	4	2021年3月24日	《公司2020年度财务报告》、《审计委员会对会计师事务所从事2020年度公司审计工作的评价报告》、《关于公司聘请2021年度财务及内部控制审计机构的议案》	本报告期内,董事会审计委员会完成了换届,新一届审计委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定,认真尽责履职,在审核公司财务信息、聘请外部审计机构、监督公司内部审计制度实施、沟通内外部审计机构等方面做了大量工作。 (1) 审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况 本报告期,公司继续完善公司内控制度,修订了部分内控制度,董事会审计委员会认为公司的内控制度符合有关法律法规的要求,公司内部控制制度能够得到有效执行。 (2) 监督指导公司的内部控制规范建设工作 对公司内部控制规范建设和运行情况进行检查和监督,审核公司的内控规范建设工作方案,检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率,并及时提出改进建议。 (3) 公司定期财务报告的审核工作 报告期内,董事会审计	无	无
			2021年4月26日	《公司2021年第一季度财务报表》			
			2021年8月23日	《公司2021年半年度财务报告》			
			2021年10月25日	《公司2021年第三季度财务报告》			

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
					委员会切实履行职责，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，对公司的财务信息进行审核，先后完成了公司 2020 年年度财务报告，2021 年第一季度、半年度、第三季度财务报告的审核，并出具了相关审核意见，确保了公司定期财务信息的及时、准确披露。		
第十一届董事会薪酬委员会	王文、朱宁、周达	2	2021 年 3 月 24 日	《关于公司 2020 年度董事长薪酬的议案》、《关于公司 2020 年度高级管理人员薪酬的议案》	报告期内，董事会薪酬委员会完成了换届，新一届董事会薪酬委员会依据相关法律法规、规范性文件及公司《董事会薪酬委员会实施细则》的规定，对董事长及高级管理人员所披露的薪酬情况进行审核，认为公司对董事长及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，年报中披露的董事长及高级管理人员的薪酬与实际发放的一致，未有违反公司薪酬管理制度的情形发生；	无	无
			2021 年 11 月 23 日	《关于公司限制性股票激励计划预留授予部分第四个解锁期可解锁的议案》	对限制性股票激励计划预留授予部分解锁事项进行了审核，认为公司限制性股票激励计划预留授予部分第四个解锁期可解锁条件已成就，符合公司《限制性股票激励计划》的相关规定。		

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### (一) 员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	624
-------------------	-----

报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	23,982
报告期末在职员工的数量合计（人）	24,606
当期领取薪酬员工总人数（人）	24,606
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	3,117
技术人员	5,309
财务人员	1,186
行政人员	4,660
操作人员	10,334
合计	24,606
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,806
大学本科	10,032
大学专科	6,654
大专以下（主要系金科服务的基层操作人员）	6,114
合计	24,606

[注]报告期内员工人数同比增长主要系公司旗下金科服务业务规模扩大人员增加所致。

## （二）薪酬政策

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

## （三）培训计划

旨在帮助员工培养终生就业能力，通过有效的培训和教育，不断激发员工的潜能，实现员工职业能力、职业素质、职业精神的全面提升。本年度，为实现先进文化引领传承、组织活力充分激发、优秀人才生生不息的目标，金科培训基地坚持赋能平台的定位逻辑，围绕“四位一体，生态协同”的高质量发展总体方略，在企业文化、领导力、专业能力方面持续开展赋能培训培养活动，致力于构建极具竞争力的能力引擎，助推企业可持续发展。

## （四）劳务外包情况

适用  不适用

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况



√ 适用 □ 不适用

2021年5月10日，公司召开的2020年年度股东大会审议通过《公司2020年度利润分配方案》。公司2020年度利润分配方案为：以公司2020年末总股本5,339,715,816股剔除需回购注销限制性股票8,290,000股，即以5,331,425,816股为基数，向除上述需回购注销限制性股票的股东以外的公司全体股东每10股派发现金红利4.50元（含税）。本次权益分派股权登记日为2021年7月8日，除权除息日为2021年7月9日。本次权益分派已于2021年7月9日实施完毕。

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
受行业调控政策及融资监管政策收紧，叠加疫情和政策传递时效性的影响，行业正处于信用的收缩期，民营房企融资渠道不畅。为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会在兼顾发展和现金流安全的前提下，提出以下利润分配方案：公司2021年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。	公司2021年度的未分配利润将累积滚存至下一年度，将优先满足公司生产经营和项目投资对营运资金的需求，为公司中长期发展战略的顺利实施提供可靠保障。公司将严格按照相关法律法规和《公司章程》等规定，综合考虑与利润分配相关的各种因素，从有利于公司的发展和投资者回报的角度出发，履行公司的利润分配政策。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

√ 适用 □ 不适用

### （一）股权激励

报告期内，经公司第十一届董事会第十四次会议审议通过，同意对限制性股票激励计划预留授予部分第四期210万股限制性股票予以解锁，该部分限制性股票于2021年12月8日上市流通。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
周达	董事长								250,000	250,000			0
方明富	副总裁								250,000	250,000			0
合计	--					--		--	500,000	500,000		--	0

## 高级管理人员的考评机制及激励情况

根据公司制定的《金科地产集团股份有限公司限制性股票激励计划实施考核管理办法》，激励对象只有在上一年度考核中被评为“合格”或者之上，才能全额或者部分解锁当期限限制性股票。若激励对象上一年度考核中被评为“不合格”，公司将按照限制性股票激励计划的规定，将激励对象所获授的限制性股票当期拟解锁份额回购注销。截至报告期末，高级管理人员的年度考核都为“合格”或者之上。

## (二) 员工持股计划的实施情况

√ 适用 □ 不适用

## 1、报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总额（股）	变更情况	占上市公司股本总额的比例	实施计划的资金来源
与公司及下属子公司签署劳动合同的员工	2,000	221,131,214	管理委员会成员变更	4.14%	合法薪酬、自筹资金及其他通过合法合规方式获得的资金等
	1,900	37,306,429	无	0.70%	按照公司 2019 年度经审计的归属于母公司净利润总额 3.5% 提取的专项基金

## 2、报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

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

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

### 3、报告期内资产管理机构的变更情况

适用  不适用

### 4、报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用  不适用

### 5、报告期内股东权利行使的情况

无

### 6、报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用  不适用

### 7、员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用  不适用

报告期内，公司完成了第十一届董、监事会换届选举及高级管理人员的聘任工作，导致一期持股计划管理委员会成员中存在公司现任董事及高级管理人员，鉴于此，根据《卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划（草案）》《卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之一期员工持股计划（草案）》等相关文件规定，经一期持股计划持有人会议选举完成对管理委员会成员的变更，至此一期持股计划管理委员会5名成员均未在控股股东单位担任职务，不是持股公司5%以上股东、公司实际控制人及其关联人，亦不是公司董事、监事、高级管理人员，与前述主体不存在关联关系。

### 8、员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用  不适用

### 9、报告期内员工持股计划终止的情况

适用  不适用

### 10、其他说明

无

#### （三）其他员工激励措施

适用  不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### （一）内部控制建设及实施情况

公司主要控制措施主要包括：不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、绩效考评控制等。

#### 1、不相容职务分离控制

公司对各项业务模块中涉及到的职务、职责进行系统梳理，设置各级各类工作岗位，运用不相容职务分离

控制模式形成各司其职，各负其责，相互配合，相互制约的运行机制。

## 2、授权审批控制

公司明确了各岗位办理业务的职责权限及审批程序，各级各类岗位应当在授权范围内按规定程序行使相应职权并承担相应责任。

## 3、会计系统控制

公司严格执行国家统一的会计准则、会计制度，为规范会计核算工作，制定了《金科股份财务管理办法》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。通过升级优化财务信息一体化系统，强化财务管控能力，深化管理会计运用，有效保证了会计信息及资料的真实性和完整性。

## 4、财产保护控制

公司制定了财产日常管理和定期清查制度，明确财产使用和管理部门的职责分工，采取财产登记、实物保管、定期盘点、帐实核对等措施，优化财产管理效益，全方面的提升财产管理的安全完整性。

## 5、绩效考评控制

公司制定了《金科股份绩效考核管理办法》，组织开展了季度、半年度、年度绩效考核工作，坚持公平公正、规范透明、绩效导向原则，使绩效考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、人才结构优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要的业务模块管理中进行综合运用，结合公司组织架构情况制定了一系列的控制措施，涵盖了公司经营管理的各个部门和环节，主要控制活动如下：

### 1、运营管理

公司针对从事的经营业务制定了全生命周期的运营管理体系，形成了项目决策、节点排布、品质管控、考核激励、跟踪检查、评估考核等业务管控闭环。以房地产业务为例，公司持续完善优化并执行项目投资、定位、设计、招标、采购、工程、成本、招商、销售、客户满意度、运营、后评估以及绩效考核等覆盖地产开发建设全过程的一系列管理制度。

报告期内，公司根据大运营管理体系，修订完善了《关于发布金科股份地产板块PMO管控机制及相关要求的通知》、《关于发布《金科股份地产板块项目前端会议管理办法（2021版）》的通知》、《关于发布《金科股份地产板块项目过程PMO会议实施细则（2021版）》的通知》、《金科股份项目运营计划管理制度（2021版）》、《金科股份地产板块红黄绿开工供货管理机制实施细则》、《员工跟投房地产项目公司管理办法（2021版）》等一系列制度，全面推进PMO体系的运行，提升项目经营质效，深化价值引领型项目差异化管理模式，防范经营风险，优化项目决策机制、项目运营策略、计划管理模板，加强品质管控，强化合资合作项目管控，优化跟投管理机制体系；加强运营计划编制、执行检查、风险反馈，改进措施、绩效评估、运营后评估等闭环管理。

## 2、财务资金管理

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；优化完善了《财务报销制度》、《应收账款管理制度》、《金科股份地产公司销售回款奖惩办法》、《关于财务风险控制指导意见》、《金科股份项目制财务管理规范》、《关于财务印章票据等风险管控要点及自查要求》、《财务印章管理办法》、《金科股份员工借款工作指引》、《金科股份地产销售收款工作管理细则》、《金科股份出纳管理办法》、《金科股份财务支付管理办法》等一系列管理规范，优化了财务工作流程，强化财务风险控制；持续加强财务信息一体化建设，提升财务信息安全、准确、真实性，扎实推进财务处理信息自动化建设，保证财务资金安全。

公司制定的《金科股份融资管理办法》、《融资管理操作手册》、《金科股份银行账户管理办法》、《金科股份资金日报管理细则》、《金科股份内部资金调拨管理细则》等一系列管理规范，完善集团融资管理体系，促进融资业务标准化，全力保障资金链安全、支持公司战略发展，统筹银行账户集中管理、受限资金跟踪管理、资金日报数据分析、月度资金需求预测、资金平衡与调度，强化公司资金集中管理与精细化管理。

## 3、全面预算

全面预算覆盖公司所有经济业务与财务收支项目，制定了《全面预算制度》，明确项目预算管理原则、分工、关键业务把控、重大风险控制等管理边界，按年度编制预算，并由全面预算部负责，根据具体项目分解到季度和月度，按照调研、编制、执行、检查、分析、调整、考核等预算控制程序实施；深入建设并推进全面预算管理系统管理，自主研发项目经济测算信息系统和三年经营计划信息化平台。实现三年滚动产销测算、目标经济测算、新项目获取及资金计划等从线下到线上计算，通过测算全面反应公司未来的销售、成本、现金流量等经济指标，让管理层实时掌握企业运营状况，为管理层提供决策支持，以便有效地组织与协调企业全部的经营活动，完成公司的经营目标。有效发挥全面预算对公司经营发展的指导作用。

## 4、合同管理

公司建立了合同管理体系，优化合同管理模式，制定了《合同管理制度》、《合同管理实施细则》等一系列规范。通过标准化覆盖率、合同审签时效等指标控制，大大提升了合同标准化水平及覆盖范围，同时结合最新法律法规，控制合同条文风险。通过大力加强合同履行管理确保合同履行风控，重点防控工程、营销、融资等各类履约风险及争议，降低风险纠纷向诉讼纠纷的转化率。对于合同履行过程中存在的重大风险事项，对现有管理情况进行清查，取得较好成效；强化重大合同交底，联合风险板块搭建合同履行风险信息报送、统计、督办流程，合同履行风险信息统计输出系统，有效降低了公司因合同纠纷导致的诉讼。

## 5、关联交易

公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》详细划分了

公司股东大会、董事会、总裁办公会对关联交易事项的审批权限，规定了审批程序和回避表决制度。董事会下设关联交易专业委员会，制定了《关联交易委员会实施细则》对关联交易进一步细化。公司重大关联交易经独立董事事前认可及关联交易专业委员会审核后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事意见。报告期内，公司未违反相关规则。

## 6、对外担保

公司制定了《对外担保管理制度》，规定了股东大会和董事会对外担保的审批权限、基本原则、审批程序、管理监督、信息披露和责任追究机制等。报告期内，公司对外担保行为未有违反《对外担保管理制度》的情形发生。

## 7、重大投资

公司制定了《重大投资决策管理制度》，明确了公司重大投资的审批权限、审议程序、项目研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等。报告期内，公司未有违反《重大投资决策管理制度》的情形发生。

## 8、募集资金使用

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定，制定了《募集资金管理制度》，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。

### （二）报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

适用  不适用

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### （一）内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		94.23%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		86.29%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷包括： 1. 董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为； 2. 公司因发现以前年度存在重大	重大缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生重大影响，无法达到重要营运目标或关键业绩指标。2. 决

	<p>会计差错，更正已上报或披露的财务报告；3. 公司审计委员会（或类似机构）和内部审计机构对内部控制监督无效；4. 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报。</p> <p>重要缺陷包括： 1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2. 未建立反舞弊程序和控制措施；3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷</p>	<p>策不充分导致重大失误；3. 违反国家法律法规并受到重大处罚；4. 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。</p> <p>重要缺陷包括： 1. 对公司的战略制定、实施，对公司经营产生中度影响，对达到营运目标或关键业绩指标产生部分负面影响。2. 决策程序不充分导致出现重要失误；3. 违反企业内部规章，形成较大金额损失；4. 关键岗位业务人员流失严重。</p> <p>一般缺陷包括：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷</p>
定量标准	<p>重大缺陷错报区间： 1. 错报 ≥ 利润总额的 5%；2. 错报 ≥ 资产总额的 3%；3. 错报 ≥ 经营收入总额的 5%；4. 错报 ≥ 所有者权益总额的 1%。</p> <p>重要缺陷错报区间： 1. 利润总额的 2% ≤ 错报 &lt; 利润总额的 5%；2. 资产总额的 1.5% ≤ 错报 &lt; 资产总额的 3%；3. 经营收入总额的 2% ≤ 错报 &lt; 经营收入总额的 5%；4. 所有者权益总额的 0.5% ≤ 错报 &lt; 所有者权益总额的 1%。</p> <p>一般缺陷错报区间： 1. 错报 &lt; 利润总额的 2%；2. 错报 &lt; 资产总额的 1.5%；3. 错报 &lt; 经营收入总额的 2%；4. 错报 &lt; 所有者权益总额的 0.5%。</p>	<p>重大缺陷金额： 直接财产损失金额 &gt; 资产总额的 3%</p> <p>重要缺陷金额： 资产总额的 1% &lt; 直接财产损失金额 ≤ 资产总额的 3%</p> <p>一般缺陷金额：直接财产损失金额 &lt; 合并会计报表资产总额的 1%</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## （二）内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

公司始终坚持“不以牺牲环境的长远利益换取企业的短期效应，不以破坏后代的生存条件来谋求企业的规模扩张”，不断完善环保管理体系，科学有序调整产业结构，将环保行动落实到研发、施工、产品等运营各个环节，同时带动更多相关方参与节能减排等环保活动和倡议，以低碳高效的运营模式提升绿色竞争力，助力打好、打赢污染防治攻坚战，推动企业经营与社会生态环境的和谐发展。

#### 1、绿色管理

公司通过实践摸索与理念创新，不断完善环保管理组织架构，建立绿色发展的长效机制，提升环保主体责任意识，自觉履行环境保护义务。

#### 2、绿色建造

##### (1) 建筑绿色化

公司在适应时代发展潮流下，一直致力于项目实现绿色建造，不仅荣列“2021中国绿色地产指数TOP30”第七位，还获得“2021中国绿色地产（民企）TOP10”、“2021中国绿色地产（商业）TOP10”、“2021中国装配式建筑企业TOP10”、“2021中国全装修企业TOP10”四大奖项等。截至报告期末，公司在全国累计获得绿建认证项目350个，其中绿建一星298个、二星48个、三星4个，绿色生态小区157个。

金科绿色建造体系以项目现场的“绿色化”及施工材料的“绿色化”为核心，以园建先行及建筑材料可追溯为途径，打造施工过程及产品交付相契合的全过程管控体系。一方面，在常规工艺穿插的基础上，升级“园建先行”内容，打造匹配金科生产体系的“花园工地”，营造“所见即所得”客户体验；另一方面，聚焦客户关注主要建筑材料，建立建筑材料可追溯机制，让客户切实体验到建筑材料的绿色、可靠，以绿色人居引领绿色生活。

##### (2) 建筑装配式

截至报告期末，公司所辖项目中装配式建筑面积累计835万平方米，较2020年新增279万平方米，实现快速跨越式增长。

装配式建筑具有节能低碳的优势，包括减少材料浪费、减少对建筑工地和周围社区的破坏、减少运

营能耗等。公司积极响应国家政策要求，重视装配式建筑的研发工作，先后制定了《装配式技术配置标准》《装配式混凝土住宅设计标准》《装配式混凝土住宅设计构造图集》《装配式混凝土住宅质量通病防治措施》等企业技术标准和构造图集。

### （3）建筑工业化

从2020年起，公司旗下建设集团积极响应国家节能减排和建筑工业化的号召，承接并施工了多个装配式建筑，实现了部分项目的工厂化高效能生产，提升了能源利用效率，减低施工现场碳排放，不断推进公司装配式建筑施工业务规模化发展。

公司的建筑工业化体系目前已有100余个项目采用全砼外墙、铝模及爬架等建筑工业化技术，已沉淀形成了匹配金科管理模式的“金工建造”体系。“金工建造”体系在缩短工期，提升效率的同时，降低项目品质管理的离散度，提升产品力，达到“提高品质、提升效率、减少人工、减少环境污染”的“两提两减”目标。

### （4）其他

智能建造：公司结合时代发展要求，梳理与研判智能建造设计、施工等5大类62项细分技术，制定《金科智能建造五年实施路径图》，并落地金科首个三星智慧工地重庆山海琼华项目，获评“WATIC世界建筑科技创新实践奖”。

技术研发：聚焦车库、装配式、材料三大方向，挖掘“四新”技术要点。在车库方面，研发风井专利、停车桥、自然排烟、主梁加腋小柱网、超大柱网、密肋楼盖等创新技术；在装配式方面，研发铝管桁架叠合板、保温隔音一体化免拆板、SPCS空腔剪力墙等创新技术；在材料方面，研发软瓷、轻质发泡水泥、囊式扩大头抗浮锚杆、新型泄水减压工艺等创新技术。

环境保护体系认证：公司联合总部位于美国西雅图的ILFI（International Living Future Institute）国际未来生活研究院，引入著名LBC（Living Building Challenge）生命建筑挑战，是全球最严格绿建认证标准之一，并联合编制适应中国地区的4.0标准更新版本，实现中国绿色建筑标准与国际接轨，全面提升中国建筑绿色环保水平，给人们更绿色健康的生活居住环境。

## 3、绿色运营

公司一直注重践行绿色运营理念，将绿色发展贯穿到企业生产和经营管理过程中。通过探索生命建筑实验基地、创新绿色技术、践行绿色办公文化等措施，不断提升资源利用效率，降低污染物排放量，实现绿色运营。

金科中心总部大楼，融入了绿色生态的设计理念，按照“被动优先，主动优化”的设计思路，构建了“安全耐久、健康舒适、生活便利、环境宜居、资源节约”五大性能指标的绿色建筑技术体系。同时

拥有一套完善的智能管理模式，通过增强20%的除霾智能新风、按层设置的直饮水末端设备、入口处人脸识别+自动派梯+人流单循环、智能灯控系统等设计，实现了整个塔楼的智能化绿色化运营，完美符合绿色、健康、高效、节能、稳定、便捷的现代办公要求。此外，高性能围护结构、遮阳系统、立体绿化、高效设备机组及系统、智能照明、中水回用等众多绿色技术应用，以及智慧能源平台、楼宇自控系统、BA系统、全生命周期应用BIM技术、综合布线系统等智能化技术的实现。

金科生命建筑实验基地，是中国西南地区首例参与美国“生命建筑挑战”（LBC）认证的项目，基地占地面积1500平方米，为多层办公建筑。遵从“基因-有机-智慧”三体的“生命建筑”理念，结合功能和性能的升级需求，对原有建筑架构进行空间诊断和优化设计，同时适宜性的植入56项生命建筑技术手段，最终实现建筑空间的更高效利用，更环保运行，并与周边自然环境形成良性互动。

此外，公司还高度重视绿色环保技术的研发与应用，以创新理念和创新成果促进人居、生活、环境的可持续发展。

## 二、社会责任情况

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

### 1、规范运作股东大会，加强投资者关系管理

#### （1）规范运作股东大会

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

#### （2）投资者关系管理

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

### 2、努力维护员工权益，塑造员工终身就业能力

为有效支撑公司“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，秉承“人才是金科第一资源”的理念，持续打造以人才培养为基础的管理研究、业务赋能、人才发展、文化建设、智慧沉淀等职能为主要内容

的运营体系，形成具有金科特色文化的学习型组织。

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

(2) 报告期内，以“攀登精神”为内核，升级金科文化，并持续开展攀登者专栏、文化诊断、文化赋能培训等系列活动，推动文化入脑、入心、入行；持续深化启航系列后备人才培养，强化项目总后备人员挂职锻炼，新增工程经理、营销经理启航计划，加速经理人才成才；以“专业力”提升为目标，推动业务条线开展体系建设之管理标准化赋能培训；持续推动金科培训基地实体建设，完成精准方案确定及内部运营初步规划。

### **3、热心公益事业，履行社会责任**

公司坚持履行社会责任，大力开展精准扶贫工作。报告期内，公司通过消费扶贫、教育扶贫、公益捐赠等形式，累计投入资金超千万元，被党中央、国务院评为“全国脱贫攻坚先进集体”，被重庆市扶贫办评为“消费扶贫工作先进集体”；成功申报“留守儿童关爱保护和困境儿童保障工作先进集体”“富民兴渝贡献奖”等奖项。

### **4、依法合规经营，严格照章纳税**

公司严格实行依法合规经营、依法诚信纳税，2021年度，公司经营带动税收贡献逾91亿元，积极支持国家财政税收和地方经济建设。

## **三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况**

以消费帮扶为抓手，精准链接上下游需求，让现代农民种（养）的上，卖得出，富起来。一是渠道搭桥。利用品牌优势及消费终端的全国性布局，通过云服务中心、“金管家”等自有平台，将60万酒店会员、150万家庭500万业主与消费帮扶直接联通。二是终端铺路。捐助2000万打造的中国西部消费扶贫中心（现更名为“东西部消费帮扶协作中心”），自2020年10月30日投入运行以来，已帮助销售农产品25亿元。三是品牌提档。全面推行标准化生产，强化“三品一标”农产品认证和宣传推介，推动区域公用品牌、企业品牌和产品品牌的打造，培育了“树叶凉粉”、“琥珀茶油”等新型农业经营主体。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	金科投资、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年7月13日，金科投资、黄红云、陶虹遐出具《不竞争承诺函》：只要我们仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，我们将放弃或将促使我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将我们之全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。	2009年07月13日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人黄斯诗、黄一峰、王小琴、	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年10月31日，出具了《收购人避免同业竞争、保持被收购公司经营独立性等的说明》，作为收购人作出	2009年10月31日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建		<p>如下承诺：1、保证上市公司独立性：包括保证收购人与上市公司之间的人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。2、减少和规范关联交易：保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。</p> <p>3、回避同业竞争：只要收购人仍直接或间接对上市公司拥有控制权或重大影响，收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如收购人及收购人的全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，收购人将放弃或将促使收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将收购人之全资子公司、控股子公司或收购人拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场交易价格，在适当时机全部注入上市公司。</p> <p>在本公司近年实际经营活动中，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人在发展战略、经营理念等重要方面逐渐产生重大分歧，已无法保持一致行动关系，2014年10月13日及12月10日，实际控制人之一致行动人与控股股东及实际控制人协</p>			背该承诺的情形

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			商一致后分别签署《一致行动关系解除协议》。一致行动关系解除后，金科投资、黄红云、陶虹遐及一致行动人将继续遵守该承诺事项中关于保证上市公司独立性、减少和规范关联交易的承诺。实际控制人之一致行动人因与控股股东及实际控制人解除一致行动关系，则相应解除关于回避同业竞争的承诺，而控股股东及实际控制人将继续遵守上述承诺。			
	金科控股、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年7月13日，黄红云、陶虹遐及金科投资出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺如下：我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。我们及我们的全资子公司、控股子公司或我们拥有实际控制权或重大影响的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。	2009年07月13日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形。
	金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年10月31日，出具了《关于承担税务风险的承诺函》：如金科集团及下属所有子公司因本次吸收合并前的事项(包括无法律、行政法规依据的税收优惠)发生财务报表外（以2009年	2009年10月31日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			4月30日经审计的财务报表为准)的任何税务补缴事项,我们将在税务机关出具税务补缴通知书/决定书后10日内无条件地连带承担金科集团及下属所有子公司应补缴的税款及因此产生的所有相关费用。			
	金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年7月13日,出具了《承诺函》:若金科集团及其控股子公司目前已开工房地产项目从2009年4月30日起,因规划环保和土地等经营行为再受到相关政府部门的罚款,则该等罚款由金科投资、黄红云和陶虹遐承担。	2009年07月13日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年10月31日,出具了《对未了结诉讼导致金科集团净资产减少进行弥补的承诺函》:如金科集团及其子公司未了结的诉讼导致本次交易金科集团净资产(以2009年4月30日经审计的金科集团合并会计报表为准)减少的,则由我们向上市公司以现金方式予以补足。	2009年10月31日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科控股	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	2009年7月10日,出具《承诺函》:截至2009年7月10日,重庆市金科投资有限公司目前不存在应披露而未披露的占用重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司的资金、资产事项。同时承诺自本承诺函出具后,不与重庆市金科实业(集团)有限公司及其控股子公司发生一切非经营性业务往来的资金占用、担保及抵押事宜。	2009年07月10日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科控股、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年7月13日,出具《承诺函》:如发生本次吸收合并前财务报表外的补税事项,重庆市金科投资有限公司、黄红云、陶虹遐将共同承担应补缴相应的税款及费用。	2009年07月13日	无	本报告期,该承诺正在履行期内,不存在违背该承诺的情形
	金科控股、黄	其他承诺	2009年7月13日,出具	2009年07	无	本报告



承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	红云、陶虹遐		《关于保证“五独立”的承诺函》：作为上市公司控股股东和实际控制人期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	月 13 日		期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科控股、黄红云、陶虹遐、黄斯诗、黄一峰、王小琴、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	其他承诺	2009 年 12 月 10 日，出具《关于完善公司治理的承诺函》：本次交易完成后，除黄红云以外，承诺人中的其他人员均不会在 ST 东源担任董事、监事或高级管理人员。承诺人将严格遵守 ST 东源《公司章程》、《股东大会事规则》、《关联交易管理制度》等制度的规定，并依照《公司法》等法律、法规的规定行使股东权利、履行股东义务，促使 ST 东源不断完善公司治理架构。	2009 年 12 月 10 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
	金科控股、黄红云、陶虹遐	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	收到金科投资、黄红云、陶虹遐《关于修改相关承诺的通知》，称为了加强承诺履行的可操作性，对原《关于降低关联交易比例的承诺函》中承诺内容予以修订完善。修改后的承诺内容如下：我们将严格遵守金科股份《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定，我们及我们控制的企业，将尽量避免或减少与金科股份发生日常关联交易。如我们及我们控制的企业与金科股份发生日常关联交易，将严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允、维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。	2014 年 12 月 23 日	无	本报告期，该承诺正在履行期内，不存在违背该承诺的情形
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他对公司中小股东	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用  不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、违规对外担保情况**

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明**

适用  不适用

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

适用  不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

**七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

详见公司财务报告及合并财务报表。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	360
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	唐明、王维彬
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	唐明第二年、王维彬第一年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本年度，公司继续聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

公司报告期无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

**2、资产或股权收购、出售发生的关联交易**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

**3、共同对外投资的关联交易**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

**4、关联债权债务往来**

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
黄帅钧	实际控制人之直系亲属	购买商品	否	0	39,418.98	30,117.88	0	0	9,301.10
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
上海红星美凯龙企业管理有限公司	公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司的实际控制人所控制的公司	股权转让款		2,319.51	2,319.51			0	
广东弘茂企业管理咨询有限公司		股权转让款		8,531.67	8,531.67			0	
上海爱琴海商业集团股份有限公司[注]		往来款	1,817.31	756.43	1,105.77			1,467.97	
昆明红星美凯龙置业有限公司		往来款	129.97		129.97			0	
昆明红星太平洋影院管理有限公司		往来款	29.26		29.26			0	
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司		往来款	21.17		21.17			0	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		对公司经营成果、财务状况无重大影响。							

[注]该公司同时系控股子公司重庆金科爱琴海商业管理有限公司的少数股东。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用  不适用

(1) 公司实际控制人黄红云之一致行动人黄斯诗、陶虹遐，职工监事韩翀之亲属韩竑和韩雪梅，副总裁黄中强等因个人需求，购买公司对外销售的商铺及商品房；公司董事长周达、副总裁方明富之配偶陈中容向公司购买已购房屋的配套车位；公司董事兼总裁杨程钧、联席总裁罗利成、副总裁方明富及黄中强、监事梁忠太之配偶季小林、名誉董事长蒋思海近亲属蒋思德等因个人需求，分别购买公司对外销售的部分商品房及相关车位。上述事项已分别经公司第十一届董事会第三次、第十次及第十四次会议审议通过。

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

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

(3) 为支持公司发展，经第十一届董事会第十八次会议通过，公司关联自然人黄斯诗拟与公司控股子公司重庆金科企业管理集团有限公司签订《借款合同》，并向金科企管提供总额人民币1.2亿元借款，

借款期限1年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率10%。截至本报告出具日，黄斯诗向公司提供的借款余额为1亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与关联方共同开发房地产项目暨关联交易的公告	2021年01月14日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商铺的关联交易公告	2021年03月18日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商铺和商品房及车位的关联交易公告	2021年08月28日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司购买商品房及车位的关联交易公告	2021年11月27日	巨潮资讯网
关于关联自然人向公司提供资金支持公司发展暨关联交易的公告	2022年02月08日	巨潮资讯网

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内，公司实现租赁收入 22,982.61 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

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

### 2、重大担保

适用  不适用

单位：万元

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

重庆银海融资租赁有限公司	2018年11月01日	25,500	2018年11月01日	24,650	连带责任保证	-	-	8年	否	是
大连弘坤实业有限公司	2019年05月14日	120,000	2019年05月14日	80,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
佛山市金集房地产开发有限公司	2019年05月15日	21,450	2019年06月20日	2,640	连带责任保证	-	-	3年	否	否
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	2019年09月27日	18,463	2019年09月29日	3,992	连带责任保证;抵押	-	-	3年	否	否
青岛世茂博玺置业有限公司	2019年09月27日	9,800	2019年09月29日	2,409.82	连带责任保证;抵押	-	有	3年	否	否
常德市鼎业房地产开发有限公司	2019年07月23日	24,950	2019年09月19日	2,994	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	2019年07月23日	55,000	2019年09月29日	15,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019年09月27日	25,000	2019年10月22日	8,532	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	2019年07月23日	7,350	2019年09月23日	2,940	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆泰骏房地产开发有限公司	2020年01月13日	13,200	2020年01月12日	2,640	连带责任保证;抵押	有	-	4年	否	否
广西唐鹏投资有限公司	2020年02月19日	7,594.38	2020年02月25日	1,900	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
大连丰茂置业有限公司	2020年02月19日	20,000	2020年03月25日	1,800	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
安阳昌建房地产有限公司	2020年04月29日	8,000	2020年05月08日	6,400	连带责任保证;抵押	有	-	2年	否	否
广西盛灿房地产开发有限公司	2020年05月06日	10,475	2020年05月07日	1,500	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
大连润誉房地产开发有限公司	2020年06月01日	25,000	2020年06月02日	10,300	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2020年06月29日	12,000	2020年06月30日	3,200	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
巩义市金耀百世置业有限公司	2020年06月01日	17,150	2020年06月10日	8,659.35	连带责任保证	有	-	3年	否	否
沈阳梁铭房地产开发有限公司	2020年06月29日	18,000	2020年06月30日	11,699.4	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
重庆科世金置业有限公司	2020年06月01日	18,150	2020年06月18日	7,016.84	连带责任保证;抵押	-	-	3年	否	否
重庆美宸房地产开发有限公司	2020年06月29日	27,445	2020年06月29日	12,110.73	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
宜都交投经纬房地产开	2020年06月29日	13,500	2020年06月29日	4,950	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否

发有限公司										
乐清市梁品置业有限公司	2020年06月01日	26,000	2020年06月11日	3,499.6	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
宿迁市通金弘置业有限公司	2020年07月16日	25,000	2020年07月28日	9,784	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
苏州骏竣房地产开发有限公司	2020年07月16日	41,250	2020年07月30日	29,581.2	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020年07月16日	40,000	2020年08月29日	13,400	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
太仓兴裕置业有限公司	2020年06月29日	63,700	2020年08月25日	38,379.25	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
杭州德信朝阳置业有限公司	2020年08月19日	43,000	2020年08月27日	34,142	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
苏州正诺房地产开发有限公司	2020年08月19日	23,200	2020年08月21日	17,240.8	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
合肥德源房地产开发有限公司	2020年08月19日	36,750	2020年08月21日	24,754.56	连带责任保证;抵押	有	-	4年	否	否
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020年09月14日	40,000	2020年09月15日	13,990	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
贵港悦桂房地产开发有限公司	2020年08月19日	6,413.4	2020年09月01日	4,553.01	连带责任保证;抵押;质押	有	有	2年	否	否
沈阳骏瀚房地产开发有限公司	2020年08月19日	32,000	2020年09月18日	22,736	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司	2020年09月14日	16,830	2020年09月29日	13,699.4	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否
重庆中梁永昇房地产开发有限公司	2020年09月14日	10,000	2020年09月28日	3,291.38	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
南昌金骏房地产开发有限公司	2020年09月30日	18,620	2020年10月09日	16,170	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	2020年08月19日	19,500	2020年10月15日	6,077.34	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
苏州卓竣房地产开发有限公司	2020年06月29日	34,300	2020年10月29日	24,500	连带责任保证;抵押	有	-	5年	否	否
南京金俊房地产开发有限公司	2020年08月19日	25,000	2020年11月05日	25,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
邯郸梁瑞房地产开发有限公司	2020年09月14日	5,460	2020年10月30日	1,470	连带责任保证;抵押	有	-	2年	否	否
南宁晴洲房地产开发有限公司	2020年11月06日	13,200	2020年11月27日	12,771	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
张家港东峻房地产开发有限公司	2020年06月29日	26,400	2020年11月06日	21,384	连带责任保证;抵押	有	-	5年	否	否



温州荣耀置业有限公司	2020年11月06日	34,800	2020年11月23日	30,240	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆威斯勒建设有限公司	2020年11月16日	20,004	2020年12月17日	12,502.5	连带责任保证;抵押;质押	有	-	1.17年	否	否
武汉业硕房地产开发有限公司	2020年11月16日	26,400	2020年12月18日	8,900.1	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
周口碧天置业有限公司	2020年09月30日	14,000	2020年11月25日	5,075	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金美圆房地产开发有限公司	2019年06月28日	51,000	2019年09月18日	18,768	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2019年07月23日	25,000	2020年01月19日	5,219.63	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
合肥金骏美合房地产开发有限公司	2019年05月27日	60,120	2019年05月27日	5,511	连带责任保证;抵押;质押	有	有	3年	否	否
天津阳光城金科房地产开发有限公司	2020年09月14日	34,300	2020年12月03日	29,400	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
长沙景科置业有限公司	2020年05月06日	80,000	2020年06月15日	73,700	连带责任保证;抵押;质押	有	有	3年	否	否
株洲景科置业有限公司	2020年03月25日	50,000	2020年08月06日	34,820	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
金科置信集团有限公司	2020年06月01日	9,040.49	2020年07月01日	7,196.93	连带责任保证	有	有	3年	否	否
南阳中梁城通置业有限公司	2020年04月29日	9,200	2020年06月08日	5,060	质押	有	-	3年	否	否
重庆润田房地产开发有限公司	2020年07月16日	31,468.5	2020年07月16日	26,111.75	连带责任保证	-	-	7年	否	否
武汉市藩秀房地产开发有限公司	2020年11月16日	29,940	2020年12月24日	14,396.15	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆蜀宸房地产开发有限公司	2020年07月16日	9,000	2021年01月05日	4,576.5	连带责任保证;抵押	-	-	3年	否	否
重庆韦成置业有限公司	2020年11月16日	9,800	2020年12月31日	1,617	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
温州景容置业有限公司	2020年06月29日	24,500	2020年09月25日	24,490.2	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
九江华地金达房地产有限公司	2020年12月16日	12,000	2020年12月20日	10,980	连带责任保证	有	-	1.25年	否	否
玉溪彰泰房地产开发有限公司	2021年02月25日	8,575	2021年02月25日	8,403.5	连带责任保证	-	-	2年	否	否
重庆金宇洋房地产开发有限公司	2021年01月14日	8,250	2021年03月08日	4,290	连带责任保证	-	-	3年	否	否
徐州美科房地产发展有限公司	2020年08月19日	9,000	2021年03月23日	6,750	连带责任保证	-	-	3年	否	否
广州景誉房地产开发有限公司	2021年04月02日	49,000	2021年12月03日	42,602.07	连带责任保证	-	有	3年	否	否

限公司										
昆明梁辉置业有限公司	2021年01月14日	16,830	2021年04月09日	16,500	连带责任保证	-	-	3年	否	否
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	2021年04月02日	14,970	2021年04月13日	5,718.54	连带责任保证	-	-	3年	否	否
宜兴百俊房地产开发有限公司	2021年04月02日	23,100	2021年04月04日	9,240	连带责任保证	-	-	3年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2021年04月02日	14,500	2021年04月03日	14,500	连带责任保证;抵押	-	-	1年	否	否
重庆蜀宸房地产开发有限公司	2020年07月16日	2,790	2021年04月28日	2,790	连带责任保证	-	-	3年	否	否
苏州平泰置业有限公司	2021年01月14日	60,000	2021年04月28日	55,350	连带责任保证	有	-	3年	否	否
重庆景焕金置业有限公司	2021年04月02日	21,070	2021年05月11日	11,787.85	连带责任保证	-	-	3年	否	否
孝感宸辉房地产开发有限公司	2021年05月10日	6,835.5	2021年05月12日	5,425	连带责任保证;质押	-	-	2年	否	否
大连金科九里房地产开发有限公司	2021年05月10日	20,000	2021年05月12日	18,905	连带责任保证	-	有	3年	否	否
宁波市旭拓商务管理有限公司	2020年12月16日	13,110	2021年12月17日	2,300	连带责任保证	有	-	2年	否	否
新密首利置业有限公司	2021年06月16日	25,000	2021年06月25日	23,750	连带责任保证	-	有	2年	否	否
河北国控蓝城房地产开发有限公司	2020年12月16日	11,000	2021年04月27日	5,642.1	连带责任保证	-	-	3年	否	否
南阳金耀恒都置业有限公司	2021年06月16日	19,600	2021年06月21日	11,515	连带责任保证	-	-	3年	否	否
嘉兴亚太开发建设有限公司	2021年06月16日	14,000	2021年06月23日	4,000	连带责任保证	-	-	3年	否	否
云南金嘉房地产开发有限公司	2021年05月10日	95,200	2021年06月29日	15,300	连带责任保证	-	-	3年	否	否
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	2021年01月14日	13,200	2021年01月14日	7,788	连带责任保证	-	-	2年	否	否
重庆晶御陵商业管理有限公司	2021年07月15日	60,000	2021年07月16日	25,000	连带责任保证;质押	-	-	2年	否	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2021年05月10日	7,500	2021年07月07日	7,500	连带责任保证;质押	-	-	2年	否	否
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司	2021年06月16日	15,300	2021年07月16日	6,120	连带责任保证	-	-	3年	否	否
新疆华冉东方新能源有限公司[注]	2015年04月20日	50,000	2016年01月22日	32,900	连带责任保证	-	-	12年	否	否
哈密华冉东方景峡风力	2016年04月18日	50,000	2016年07月07日	38,700	连带责任保证	-	-	14年	否	否

发电有限公司[注]										
新疆华冉东方新能源有限公司[注]	2016年04月08日	60,000	2016年08月23日	31,500	连带责任保证	-	-	10年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注]	2017年06月30日	20,000	2017年09月28日	17,800	连带责任保证	-	-	14年	否	否
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注]	2018年01月25日	30,000	2018年11月06日	28,400	连带责任保证	-	-	8年	否	否
大连金骏房地产开发有限公司	2021年07月15日	34,000	2021年08月04日	34,000	连带责任保证;质押	-	有	0.75年	否	否
吉安金颂房地产开发有限公司	2021年07月15日	36,000	2021年08月04日	13,460	连带责任保证;质押	-	有	2年	否	否
长沙航开房地产开发有限公司	2021年06月16日	29,400	2021年08月12日	19,600	连带责任保证	有	-	3年	否	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	2021年06月16日	7,020	2021年09月24日	2,730	连带责任保证;质押	有	-	3年	否	否
长沙航立实业有限公司	2021年06月16日	9,310	2021年09月15日	9,138.5	连带责任保证	-	-	9年	否	否
河南金上百世置业有限公司	2021年12月30日	11,600	2021年12月30日	11,600	连带责任保证;质押	有	-	0.58年	否	否
沈阳富禹天下房地产开发有限公司	2021年12月30日	25,000	2021年12月30日	10,000	连带责任保证;抵押	-	有	3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		685,929		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					463,521.73	
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		2,466,384.27		报告期末实际对外担保余额合计(A4)					1,431,327.97	
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆庆科商贸有限公司	2018年01月25日	10,000	2019年01月18日	1,710.92	连带责任保证	-	-	5年	否	否
北京金科展昊置业有限公司	2018年01月25日	70,000	2018年12月13日	48,000	连带责任保证	-	-	5年	否	否
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	2018年10月09日	50,100	2019年01月09日	8,496.96	连带责任保证	-	有	3年	否	否
南昌金淳房地产开发有限公司	2019年02月18日	70,000	2019年02月26日	20,000	连带责任保证	-	-	3年	否	否
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2019年04月15日	50,000	2019年04月23日	14,702.52	连带责任保证	-	有	3年	否	否
重庆金科新能源有限公司	2019年02月18日	55,000	2019年05月16日	55,000	连带责任保证	-	有	10年	否	否

司										
重庆金科企业管理集团有限公司	2021年01月29日	100,246.94	2021年12月15日	100,246.94	质押	有	-	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)				100,246.94	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			100,246.94		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)				405,346.94	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)			248,157.34		
子公司对子公司的担保情况(包含子公司对公司的担保)										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
金科地产集团股份有限公司	2017年01月09日	60,000	2017年04月19日	9,000	连带责任保证	有	-	5年	否	否
烟台百俊房地产开发有限公司	2019年05月15日	25,500	2019年05月15日	4,269.38	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
重庆市搏展房地产开发有限公司	2019年06月28日	75,000	2019年06月28日	19,000	连带责任保证;抵押	-	-	3.5年	否	否
岳阳江南广德置业有限公司	2019年04月15日	60,000	2019年06月27日	19,447.6	连带责任保证;抵押	-	有	3年	否	否
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2019年06月28日	55,000	2019年07月23日	17,000	连带责任保证	-	-	3.5年	否	否
合肥金骏梁合房地产开发有限公司	2019年07月29日	60,500	2019年07月29日	25,848.35	连带责任保证;质押	有	有	3年	否	否
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2019年02月18日	80,000	2019年06月26日	19,000	连带责任保证	-	-	3年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2019年06月28日	52,000	2019年07月25日	22,146	连带责任保证	-	有	3年	否	否
重庆金达润房地产开发有限公司	2019年08月12日	50,000	2019年08月15日	33,450	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
南京金嘉润房地产开发有限公司	2019年08月12日	27,000	2019年08月23日	13,000	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
成都金昱诚房地产开发有限公司	2019年08月12日	50,000	2019年08月26日	20,500	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
重庆文乾房地产开发有限公司	2019年02月18日	40,000	2019年08月27日	20,000	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	2019年06月28日	51,000	2019年09月19日	8,313	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019年06月28日	90,000	2019年09月05日	36,800	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
淄博嘉慧置业有限公司	2019年06月28日	100,000	2019年07月10日	16,425	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

南宁金盛泓房地产开发有限公司	2019年09月05日	21,997.5	2019年09月17日	18,081.95	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
南昌金坚房地产开发有限公司	2019年06月28日	80,000	2019年09月09日	40,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆恒春置业有限公司	2019年06月28日	19,300	2019年08月30日	9,241.56	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019年08月12日	40,000	2019年10月23日	4,500	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
广州金瑞房地产开发有限公司	2019年06月28日	60,000	2019年10月22日	59,898	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
永州润泽房地产开发有限公司	2019年09月05日	60,000	2019年09月19日	18,500	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
荣阳金科房地产开发有限公司	2019年07月29日	50,000	2019年11月11日	22,500	连带责任保证;质押	有	-	3年	否	否
青岛悦茂房地产开发有限公司	2019年10月14日	30,000	2019年10月15日	4,801	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019年09月05日	15,000	2019年12月09日	3,000	连带责任保证;抵押	-	-	3年	否	否
无锡恒远地产有限公司	2019年09月26日	60,000	2019年12月09日	28,072	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
济南金科西城房地产开发有限公司	2019年11月12日	60,000	2019年12月09日	35,997.75	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
柳州金集柳房地产开发有限公司	2019年09月05日	25,000	2019年12月30日	11,500	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2019年07月29日	38,000	2019年10月10日	33,880	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
许昌金宏房地产有限公司	2019年12月18日	20,000	2020年01月06日	502.5	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2020年01月07日	60,000	2020年01月15日	23,000	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	2019年07月29日	60,000	2020年01月19日	10,000	连带责任保证;抵押;质押	有	有	4年	否	否
成都金瑞盛房地产开发有限公司	2020年02月19日	60,000	2020年02月19日	32,363	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
西安科润房地产开发有限公司	2020年01月21日	135,000	2020年02月24日	24,995	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
济南金泉房地产开发有限公司	2019年12月18日	140,000	2020年01月17日	43,320	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2020年04月23日	325,000	2020年04月27日	221,400	连带责任保证;质押	有	-	5年	否	否
南宁金盛坤房地产开发	2019年10	43,995	2019年10月	34,380	连带责任	有	有	3年	否	否

有限公司	月 14 日		24 日		保证;抵押					
合肥金俊宸房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	40,000	2020 年 03 月 20 日	24,500	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	32,000	2020 年 03 月 27 日	32,000	连带责任保证	-	-	2 年	否	否
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	35,000	2020 年 03 月 26 日	11,978.91	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
南阳金启盛世房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	30,000	2020 年 03 月 26 日	13,500	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	20,000	2020 年 03 月 27 日	4,630	连带责任保证;抵押	有	-	2 年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2022 年 03 月 25 日	6,300	2020 年 04 月 09 日	4,570	连带责任保证;抵押	有	-	2 年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	10,000	2020 年 03 月 23 日	10,000	连带责任保证	-	-	2.75 年	否	否
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2020 年 03 月 25 日	60,000	2020 年 04 月 03 日	50,750	连带责任保证;抵押	有	有	3 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020 年 03 月 05 日	18,000	2020 年 04 月 22 日	18,000	连带责任保证	-	-	2 年	否	否
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	2020 年 04 月 03 日	60,000	2020 年 04 月 23 日	48,600	连带责任保证;抵押	有	有	3 年	否	否
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020 年 01 月 21 日	20,000	2020 年 03 月 25 日	7,960	连带责任保证;抵押;质押	有	有	3 年	否	否
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	48,000	2020 年 05 月 08 日	19,198	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3 年	否	否
重庆金科德元实业有限公司	2020 年 05 月 06 日	60,000	2020 年 05 月 13 日	48,000	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 05 月 06 日	32,000	2020 年 05 月 18 日	12,000	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
重庆金蒙晟玥置业有限公司	2020 年 05 月 06 日	17,000	2020 年 06 月 01 日	16,000	连带责任保证;抵押	有	有	3 年	否	否
南京科宸房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	79,500	2020 年 06 月 10 日	36,776.7	连带责任保证;抵押	有	-	2.5 年	否	否
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	20,000	2020 年 06 月 23 日	9,185	连带责任保证;抵押	有	有	3 年	否	否
益阳鼎益房地产开发有限公司	2019 年 09 月 05 日	20,000	2020 年 06 月 15 日	20,000	连带责任保证	-	-	2.5 年	否	否
汕头金科房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	68,000	2020 年 06 月 18 日	61,000	连带责任保证;质押	有	-	1.55 年	否	否
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2020 年 04 月 03 日	15,000	2020 年 06 月 05 日	9,900	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3 年	否	否

山西金科产业发展有限公司	2020年05月06日	30,000	2020年06月29日	14,400	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2020年06月22日	50,000	2020年07月06日	24,700	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
烟台嘉景房地产开发有限公司	2020年07月03日	12,000	2020年07月08日	1,315.26	连带责任保证;抵押	有	有	2年	否	否
日照亿鼎房地产开发有限公司	2020年05月06日	35,000	2020年05月20日	7,996	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
泰安海大房地产开发有限公司	2020年07月16日	2,000	2020年07月31日	1,200	连带责任保证;抵押	有	-	2年	否	否
抚州华睿置业有限公司	2020年05月06日	7,650	2020年06月18日	3,570	连带责任保证;抵押;质押	有	-	1.65年	否	否
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2020年03月25日	40,000	2021年07月26日	16,300	连带责任保证	-	-	2年	否	否
南阳金郡房地产开发有限公司	2020年07月03日	22,800	2020年08月10日	19,836	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
成都金泰荣房地产开发有限公司	2020年08月04日	61,200	2020年08月13日	43,860	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020年07月16日	150,000	2020年08月04日	122,362.98	抵押;质押	有	-	无	否	否
安顺金科澳维房地产开发有限公司	2020年03月25日	30,000	2020年05月26日	12,250	连带责任保证;抵押;质押	有	有	2年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2020年08月04日	26,280	2020年08月18日	23,140	连带责任保证;抵押	有	有	2年	否	否
安康景宜置业有限公司	2020年05月06日	40,000	2020年07月30日	35,250	连带责任保证;抵押;质押	有	-	2年	否	否
肇庆泽天永装饰材料有限公司	2020年08月18日	31,900	2020年08月21日	26,818	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否
成都金启盛泽房地产开发有限公司	2020年08月31日	78,000	2020年09月09日	53,075.4	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
四川天昊房地产开发有限公司	2020年07月16日	80,000	2020年07月27日	20,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年07月03日	65,000	2020年09月24日	58,500	连带责任保证;抵押	有	-	10年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2020年08月04日	50,000	2020年08月26日	25,500	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
温州金瑞置业有限公司	2020年09月25日	39,000	2020年09月25日	21,200	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金荣和盛房地产开发有限公司	2020年07月03日	20,000	2020年09月27日	16,100	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
阜阳百俊房地产开发有限公司	2020年05月06日	50,000	2020年07月28日	29,400	连带责任保证	有	-	1.5年	否	否

限公司										
赣州金通房地产开发有限公司	2020年08月31日	34,800	2020年08月31日	31,438.8	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
泸州金润房地产开发有限公司	2020年05月06日	80,000	2020年05月29日	40,000	抵押	有	-	2年	否	否
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2020年07月03日	30,000	2020年09月18日	18,767.11	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020年07月03日	19,000	2020年09月18日	14,000	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否
襄阳科鹏置业有限公司	2020年07月03日	25,000	2020年09月28日	3,972	连带责任保证	-	有	3年	否	否
山西金科产业发展有限公司	2020年08月04日	35,000	2020年10月22日	28,000	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020年09月25日	60,000	2020年09月28日	43,888	抵押;质押	有	-	5年	否	否
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	2020年05月06日	20,000	2020年10月22日	15,900	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
济宁金科城投产业发展有限公司	2020年08月18日	35,000	2020年10月20日	28,000	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
重庆通融实业有限公司	2020年07月03日	30,600	2020年08月18日	12,750	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆市雅云房地产开发有限公司	2020年09月25日	15,000	2020年10月15日	12,000	连带责任保证;抵押;质押	有	有	1.25年	否	否
宜宾金彦房地产开发有限公司	2020年08月31日	70,000	2020年11月03日	47,000	连带责任保证;抵押	有	-	2年	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2020年09月25日	30,000	2020年11月02日	27,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
重庆展弘园林有限公司	2020年09月25日	25,000	2020年11月02日	23,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2020年08月31日	80,000	2020年11月24日	51,700	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3年	否	否
苏州宸竣房地产开发有限公司	2020年08月04日	61,200	2020年11月20日	36,069.75	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
宜昌金宏房地产开发有限公司	2020年10月28日	16,500	2020年11月21日	7,400	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
孝感金泽置业有限公司	2020年09月25日	20,000	2020年11月25日	20,000	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否
泰兴百俊房地产开发有限公司	2020年03月25日	36,000	2020年11月27日	34,300	连带责任保证;抵押	有	-	1.58年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020年11月23日	200,000	2020年12月02日	52,960	抵押	有	-	1.5年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2020年08月31日	34,300	2020年09月08日	1,911	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否



长沙金科房地产开发有限公司	2020年10月28日	44,500	2020年10月28日	4,000	连带责任保证	-	-	1.5年	否	否
南京科俊房地产开发有限公司	2020年08月04日	22,440	2020年11月25日	17,000	连带责任保证;抵押	有	-	5年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2020年08月04日	120,000	2020年12月11日	69,775	抵押;质押	有	-	无	否	否
南京科俊房地产开发有限公司	2020年08月18日	17,000	2020年12月23日	14,844.06	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金科德元实业有限公司	2021年01月29日	10,000	2021年02月25日	10,000	连带责任保证;抵押	有	-	无	否	否
重庆金辰房地产开发有限公司	2020年10月28日	20,000	2020年12月30日	14,250	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2020年09月25日	150,000		45,909.8	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金睿源房地产开发有限公司	2020年12月18日	50,000	2021年01月04日	47,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆住邦房地产开发有限公司	2020年06月22日	614.13	2021年01月18日	614.13	连带责任保证	-	-	1年	否	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	2020年12月18日	15,030	2021年01月25日	10,521	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
重庆金裕宸房地产开发有限公司	2020年12月18日	50,000	2021年01月20日	38,000	连带责任保证;抵押	有	有	3年	否	否
南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	2021年01月29日	135,000	2021年01月29日	139,992.5	连带责任保证;抵押	有	有	4年	否	否
济南海睿房地产开发有限公司	2020年07月03日	5,000	2021年02月01日	5,000	连带责任保证	-	-	1年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2020年08月18日	40,000	2021年02月05日	40,000	连带责任保证	-	-	3年	否	否
巩义市金上百世置业有限公司	2021年01月29日	7,624.57	2021年02月03日	6,089	连带责任保证	-	有	2年	否	否
固安金科产业园开发有限公司	2021年01月29日	23,500	2021年01月29日	16,221.21	连带责任保证	-	-	1.58年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2021年01月29日	65,000	2021年02月03日	59,999	连带责任保证	-	-	3年	否	否
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	2020年07月03日	30,000	2020年11月23日	15,000	连带责任保证;质押	有	-	1.5年	否	否
昭通金宸房地产开发有限公司	2021年01月29日	24,000	2021年02月24日	24,000	连带责任保证	-	有	1.25年	否	否
廊坊市金骏房地产开发有限公司	2020年08月31日	40,000	2020年12月24日	18,250	连带责任保证	-	-	3年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

潍坊金科建设投资有限公司	2021年01月29日	17,500	2021年02月18日	17,500	连带责任保证;抵押	有	-	2.08年	否	否
青岛百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	65,000	2021年03月09日	34,905	连带责任保证	-	有	4年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	50,000	2021年02月24日	24,320	连带责任保证;抵押;质押	有	有	3年	否	否
日照百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年03月17日	15,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2021年01月29日	50,000	2021年03月18日	20,000	抵押	有	-	1.5年	否	否
内江祥澳置业有限公司	2021年01月29日	29,000	2021年03月08日	26,589.11	连带责任保证	-	-	1.25年	否	否
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年01月29日	70,000	2021年01月29日	34,200	连带责任保证	-	-	3年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年01月29日	9,000		8,700	连带责任保证;抵押	有	有	2年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年01月29日	5,000	2021年03月26日	5,000	连带责任保证	-	有	1.08年	否	否
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2021年01月29日	55,645.66	2021年03月26日	48,409.9	连带责任保证	-	-	无	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,700	2021年03月17日	22,097	连带责任保证	-	有	2年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2021年01月29日	2,219.37	2021年03月21日	2,219.37	连带责任保证	-	-	1年	否	否
陕西金润达房地产开发有限公司	2021年01月29日	1,599.34	2021年03月21日	1,599.34	连带责任保证	-	-	1年	否	否
西安科润房地产开发有限公司	2021年01月29日	1,327.17	2021年03月21日	1,327.17	连带责任保证	-	-	1年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2021年01月29日	262.16	2021年03月21日	262.16	连带责任保证	-	-	1年	否	否
日照亿鼎房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年03月31日	1,890	连带责任保证	-	有	1.08年	否	否
徐州硕立房地产开发有限公司	2021年01月29日	58,000	2021年04月12日	58,000	连带责任保证	-	-	1.83年	否	否
佛山金御房地产开发有限公司	2021年01月29日	11,130	2021年04月25日	1,903.75	连带责任保证	-	-	1年	否	否
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年01月29日	27,000	2021年04月25日	15,280	连带责任保证	-	有	2年	否	否
杭州科珺商务咨询有限公司	2021年01月29日	38,500	2021年03月28日	34,648.61	一般保证	-	-	1.5年	否	否
荆州祥锦置	2021年01	16,533	2021年02月	7,515	连带责任	-	-	3年	否	否

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

业有限公司	月 29 日		26 日		保证					
金科地产集团股份有限公司	2021 年 01 月 29 日	142,700	2021 年 04 月 21 日	142,700	质押	有	-	无	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2021 年 01 月 29 日	1,552.02	2021 年 04 月 20 日	1,552.02	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	855.93	2021 年 04 月 20 日	855.93	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
河南远威置业有限公司	2021 年 01 月 14 日	125,000	2021 年 03 月 21 日	109,500	连带责任保证;质押	有	有	3.25 年	否	否
绍兴金翎置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	99,450	2021 年 04 月 22 日	30,192	连带责任保证	-	有	3 年	否	否
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	120,000	2021 年 03 月 16 日	69,999	连带责任保证	-	-	4 年	否	否
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	1,485.22	2021 年 04 月 20 日	1,485.22	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	803.35	2021 年 04 月 20 日	803.35	连带责任保证	-	有	1 年	否	否
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	285.26	2021 年 04 月 20 日	285.26	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
重庆市厚康房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 05 月 11 日	25,000	连带责任保证	-	有	3 年	否	否
盐城百俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	17,500	2022 年 04 月 30 日	4,350	连带责任保证;质押	有	-	1.75 年	否	否
贵阳清镇市金科房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	15,000	2021 年 05 月 31 日	7,780	连带责任保证	-	-	2 年	否	否
重庆金兆禧实业发展有限公司	2022 年 01 月 29 日	32,500	2021 年 04 月 27 日	32,340	连带责任保证;抵押;质押	有	-	2 年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2021 年 01 月 29 日	159,000	2021 年 04 月 15 日	16,590	质押	有	-	2 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2021 年 01 月 29 日	60,000	2021 年 05 月 10 日	4,600	连带责任保证	-	-	1.5 年	否	否
控股子公司供应链融资	2021 年 01 月 29 日	22,096.57	2021 年 04 月 15 日	21,901.57	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
常州梁悦置业有限公司	2020 年 02 月 19 日	38,500	2020 年 03 月 05 日	8,050	连带责任保证;抵押;质押	有	-	3 年	否	否
南昌茂悦湖置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,400	2021 年 03 月 03 日	17,000	连带责任保证	-	-	3 年	否	否
遵义茂骏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,600	2021 年 04 月 27 日	10,000	连带责任保证	-	-	2 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	49,000	2021 年 06 月 16 日	49,000	连带责任保证	-	有	2 年	否	否
宜宾金垚企	2021 年 01	48,000	2021 年 06 月	31,840	连带责任	有	-	1 年	否	否

业管理有限公司	月 29 日		11 日		保证;质押					
慈溪鑫璨商业广场开发有限公司	2021 年 01 月 30 日	49,000	2021 年 06 月 23 日	49,000	连带责任保证	-	-	2 年	否	否
重庆骐鼎建设工程有限公司	2021 年 01 月 29 日	5,000	2021 年 06 月 17 日	5,000	连带责任保证	-	有	1 年	否	否
临沂金佩元房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 06 月 14 日	17,800	连带责任保证	-	-	3 年	否	否
韶关市金烁房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,000	2021 年 06 月 18 日	14,400	连带责任保证;质押	有	-	1.5 年	否	否
达州金科房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	24,500	2021 年 06 月 23 日	24,500	连带责任保证;质押	有	-	1.5 年	否	否
重庆金科景峰房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,000	2021 年 05 月 11 日	18,180	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
湖南金科房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	75,000	2020 年 05 月 12 日	69,657	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
广汉金信辉房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	2,000	2021 年 02 月 08 日	2,000	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
泸州金泓房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	2,847.8	2021 年 06 月 22 日	2,847.8	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
成都金辰圣嘉酒店管理服务有限公司	2021 年 01 月 29 日	900	2021 年 04 月 20 日	900	连带责任保证	-	-	1 年	否	否
成都金辰圣嘉酒店管理服务有限公司	2021 年 01 月 29 日	900	2021 年 04 月 23 日	900	连带责任保证	-	-	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	58,000	2021 年 06 月 24 日	18,600	连带责任保证;抵押	有	-	2 年	否	否
宜兴科润房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 06 月 08 日	2,740	连带责任保证;抵押	有	-	1.75 年	否	否
沈阳澳源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 06 月 16 日	31,500	连带责任保证	-	-	3 年	否	否
宜兴科润房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 06 月 17 日	31,900	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
焦作金上百世房地产开发有限公司	2019 年 08 月 12 日	12,000	2019 年 10 月 25 日	1,620.25	连带责任保证;质押	有	-	2.3 年	否	否
齐河金科产业发展有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,500	2021 年 07 月 09 日	16,500	连带责任保证;抵押	有	有	1 年	否	否
陕西金盛源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	291,360	2021 年 06 月 28 日	35,000	质押	有	-	1.5 年	否	否
常州常骏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	40,000	2021 年 07 月 07 日	37,500	连带责任保证	-	有	3 年	否	否
潍坊金科建设投资有限公司	2021 年 01 月 29 日	36,000	2021 年 06 月 04 日	35,800	连带责任保证;抵押	有	有	1.5 年	否	否

咸阳金嘉润房地产开发有限公司	2021年01月29日	61,600	2021年07月16日	61,600	连带责任保证;抵押	有	-	1.5年	否	否
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021年01月29日	8,119.41	2021年07月23日	8,119.41	连带责任保证	-	有	3年	否	否
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,835.84	2021年07月23日	22,835.84	连带责任保证	-	有	3年	否	否
郴州弘景房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年04月25日	20,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
亳州金骏房地产开发有限公司	2021年01月29日	1,574.77	2021年07月28日	1,574.77	连带责任保证	-	-	0.5年	否	否
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2021年01月29日	17,640	2021年04月21日	13,342.7	连带责任保证	-	有	1.5年	否	否
金科地产集团股份有限公司	2021年01月29日	65,047.5	2021年07月08日	14,340	抵押;质押	有	-	1年	否	否
荆州金兴房地产开发有限公司	2021年01月29日	33,000	2021年06月04日	16,280	连带责任保证	-	-	2年	否	否
湖州东渡房地产开发有限公司	2021年01月29日	45,500	2021年08月11日	35,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
天津滨奥置业有限公司	2021年01月29日	24,800	2021年06月22日	15,840	连带责任保证;抵押	有	-	2年	否	否
宜宾市金北房地产开发有限公司	2021年01月29日	26,000	2021年07月29日	15,600	连带责任保证	-	有	3年	否	否
宜宾市金北房地产开发有限公司	2021年01月29日	35,000	2021年07月29日	9,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
句容亿丰房地产开发有限公司	2021年01月29日	26,000	2021年08月19日	25,910	连带责任保证;抵押	有	-	1.58年	否	否
郴州弘景房地产开发有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年08月12日	15,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	30,000	2021年08月30日	30,000	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
盐城百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	35,000	2021年08月20日	15,000	连带责任保证;抵押;质押	有	-	1年	否	否
成都金科展宏房地产开发有限公司	2021年01月29日	40,000	2021年09月02日	40,000	连带责任保证;抵押;质押	有	-	1年	否	否
绍兴金翎置业有限公司	2021年01月29日	32,640	2021年08月30日	16,830	连带责任保证;抵押	有	-	3年	否	否
河南远威置业有限公司	2021年01月29日	55,000	2021年09月16日	40,000	连带责任保证	-	有	3年	否	否
重庆金悦宇房地产开发有限公司	2021年01月29日	31,000	2021年09月18日	20,000	连带责任保证	-	有	2年	否	否
金科地产集团武汉有限公司	2021年01月29日	20,000	2021年09月09日	2,415	连带责任保证	-	-	0.5年	否	否
重庆金蒙晟	2021年01	12,000	2021年09月	6,000	连带责任	-	有	3年	否	否

玥房地产开发有限公司	月 29 日		01 日		保证					
阜阳金骏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	2,746	2021 年 09 月 28 日	1,496	连带责任保证	-	-	0.6 年	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2021 年 01 月 29 日	35,000	2021 年 10 月 27 日	35,000	连带责任保证	-	有	1 年	否	否
河南国丰园置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 11 月 02 日	20,000	连带责任保证	-	-	0.6 年	否	否
南京常俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	23,525	2021 年 04 月 14 日	9,981.63	质押	有	-	2 年	否	否
济南俊通房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	110,000	2021 年 11 月 15 日	50,000	连带责任保证;质押	有	有	3 年	否	否
武汉金锦昭房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	100,000	2021 年 11 月 16 日	25,000	连带责任保证;抵押	有	-	3 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	4,000	2021 年 11 月 29 日	4,000	连带责任保证;抵押	有	-	1.5 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	10,000	2021 年 08 月 25 日	619.16	连带责任保证	-	-	5 年	否	否
对下属控股子公司供应链融资的担保	2022 年 01 月 29 日	6,731.51	2021 年 10 月 28 日	843.31	连带责任保证	-	-	0.6 年	否	否
山东爱丽舍置业有限公司	2021 年 06 月 16 日	165,000	2021 年 06 月 17 日	106,572.12	连带责任保证	-	有	3 年	否	否
苏州金科大酒店管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	2,500	2021 年 04 月 20 日	1,450	连带责任保证	-	-	1.5 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 12 月 20 日	20,000	连带责任保证;质押	有	-	1.5 年	否	否
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 12 月 06 日	18,000	连带责任保证	-	有	3 年	否	否
南宁金盛兴房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	15,300	2021 年 11 月 23 日	510	连带责任保证;质押	有	-	3 年	否	否
常州常骏房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	8,030	2021 年 12 月 27 日	8,030	连带责任保证;质押	有	-	0.42 年	否	否
德阳昊越房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	3,000	2021 年 11 月 25 日	3,000	连带责任保证	-	-	0.25 年	否	否
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	1,995.78	2021 年 12 月 15 日	1,995.78	连带责任保证	-	-	0.5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)				3,744,363.21	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					2,455,655.17
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)				9,317,774.06	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					5,287,836.4
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)				4,530,539.15	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					3,019,423.84
报告期末已审批的担保额度合计				12,189,505.27	报告期末实际担保余额合					6,967,321.71

(A3+B3+C3)		计 (A4+B4+C4)	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			179.03%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			6,967,321.71
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			6,967,321.71
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		不适用	

[注]新疆华冉东方新能源有限公司 (以下简称“新疆华冉”) 与哈密华冉东方景峡风力发电有限公司 (以下简称“哈密华冉”, 新疆华冉持有哈密华冉 100% 的股权) 原为公司控股子公司, 公司对上述两家公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。本报告期内, 公司已将新疆华冉及哈密华冉的股权转让给青岛能投, 本次转让完成后, 公司不再持有新疆华冉及哈密华冉的股权, 本次交易过程中涉及上述两家公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
券商理财产品	自有资金	74,402.70	0	0	0
银行理财产品	自有资金	16,037.44	0	0	0
合计		90,440.14	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、公司股东权益变动事项

报告期内，公司实际控制人黄红云与陶虹遐因离婚后财产分割导致股东权益发生变动，具体情况为：黄红云与陶虹遐经法院调解达成一致，双方同意将金科控股持有金科股份的371,670,000股（占公司总股本的6.96%）无限售条件流通股转让给金科控股以存续分立方式设立的虹淘公司。转让完成后，金科控股持有公司的股份由758,506,065股变更为386,836,065股（占公司总股本的7.24%），虹淘公司持有公司的股份数变更为371,670,000股（占公司总股本的6.96%）。截至本报告期末，上述股份转让的登记过户手续已办理完成。

2022年1月，因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系，且黄斯诗于2022年2月减持所持有公司的全部股票，导致黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为973,323,344股，占公司总股本的18.2280%，从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定，至此，红星家具集团、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人。黄红云及其上述一致行动人合计持有公司1,568,034,886股，占公司总股本的29.3655%。黄红云仍为公司实际控制人，上述权益变动没有导致公司控股股东及实际控制人发生变化，不涉及公司控制权变更，不会对公司生产经营造成重大不利影响，不会损害公司及中小股东利益。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

### 2、发行公司债券事项

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

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

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

公司于2021年6月完成该债券的第三期发行工作，发行规模10亿元，债券简称“21金科04”，期限4年，



票面利率为6.3%。

公司于2022年2月完成该债券的第四期发行工作，发行规模15亿元，债券简称“22金科01”，期限4年，票面利率为8.0%。

### 3、发行美元债事项

鉴于公司再融资需求及业务发展需要，为进一步发挥国际资本市场低成本资金在促投资、稳增长方面的积极作用，经公司2020年第十次临时股东大会审议通过，公司拟在境外发行总额不超过3.5亿美元的高等级债券。公司于2021年5月完成3.25亿美元债券的发行工作，期限3年，票面利率为6.85%。

### 4、发行债务融资工具事项

(1) 经公司2019年第七次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币50亿元的债务融资工具。公司已取得中国银行间市场交易商协会出具的超短期融资券20亿元注册通知书（超短期融资券可在注册通知书有效期内及在获批额度项下循环发行）。公司于2019年12月、2020年1月、2021年1月、2021年4月分别完成发行超短期融资券12亿元、8亿元、10亿元和8亿元。

(2) 经公司2020年年度股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币50亿元的债务融资工具。公司已取得中国银行间市场交易商协会出具的超短期融资券20亿元注册通知书（超短期融资券可在注册通知书有效期内及在获批额度项下循环发行）。公司于2021年9月、2021年12月分别完成发行超短期融资券10亿元和8亿元。

(3) 经公司2020年第四次临时股东大会审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币60亿元的债务融资工具。2020年6月，公司取得中国银行间市场交易商协会出具的中期票据30亿元注册通知书。公司于2020年7月、2020年8月、2021年3月累计完成25亿元中期票据的发行工作。

### 5、发行资产支持专项计划产品事项

经公司第十届董事会第五十一次会议审议通过，公司拟作为原始权益人，并以昆明购物中心项目所产生的经营性现金流为基础，通过公司聘请的具备特定客户资产管理业务资格的证券公司或基金管理子公司设立资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。拟申报总规模不超过人民币20亿元，预期期限为18年。2020年9月，公司取得深交所无异议函，核准发行总额不超过16.85亿元。公司于2021年4月完成发行工作，其中优先级（21金优01）规模16亿元，预期收益率6%，次级（21金次01）规模0.85亿元，无预期收益率。

## 6、金科服务境内未上市股份全流通申请获得核准事项

经公司第十届董事会第四十七次会议及2020年第五次临时股东大会审议通过，决定将公司所持有的控股子公司金科服务的内资股，依照《H股公司境内未上市股份申请“全流通”业务指引》的规定，向中国证监会申请转换为可在联交所主板上市流通的股份。

报告期内，金科服务已收到中国证监会《关于核准金科智慧服务集团股份有限公司境内未上市股份到境外上市的批复》（证监许可[2021]2681号），核准公司所持金科服务341,604,375股境内未上市股份转为境外上市股份，相关股份完成转换后可在联交所上市，批复自核准之日起12个月内有效。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

## 7、金科服务引进战略投资者事项

为落实“四位一体、生态协同”的高质量发展战略，进一步做大做强智慧服务业务，促进金科服务长期健康发展，提升经营能力，报告期内，公司引入博裕投资作为金科服务战略投资者，并向博裕投资旗下投资主体BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD. 转让所持金科服务143,626,500股H股全流通股份（约占金科服务总股本的22%）。本次交易为金科服务引入战略股东后，将有利于进一步改善金科服务法人治理结构，提升金科服务的经营实力和盈利能力。同时，本次股份转让将有助于增厚公司资金实力，增强公司现金流，优化公司财务结构，提升公司的长期可持续发展能力。本次股份转让完成后，公司仍为金科服务第一大股东和控股股东。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

## 8、受让和谐健康保险股份有限公司股份事项

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

## 9、相关股东成为公司关联方之前的交易事项

根据深交所的相关规定，红星家具集团、广东弘敏及其一致行动人在成为公司关联方之前与公司存在正在履行的交易事项，具体情况如下：公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司（以下简称“金科中俊”）于2018年1月24日与红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“红星美凯龙”）等合作方签订相关协议。红星美凯龙购买金科中俊在重庆照母山开发的“金科时代中心项目”约80,000平方米的商业物业，交易价款约8亿元。本报告期内，公司已完成上述商业物业的竣工交付工作，且红星美

凯龙已经根据协议约定向金科中俊支付全部交易款项。

#### 10、公司认购私募股权投资基金份额事项

报告期内，公司控股子公司贵阳格远林商贸有限公司作为有限合伙人出资3,000万元认购厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“标的基金”或“合伙企业”）部分新增份额，占本次新增份额后标的基金认缴总出资额的6.4309%；标的基金将专注于消费及配套服务领域的投资机会，重点关注消费领域内新市场、新模式、新品类、新渠道的结构性的机会；根据法律法规的要求，合伙企业已在中国证券投资基金业协会完成备案手续，备案编码为SQZ747。截至报告期末，公司已完成出资1,200万元。

2022年1月，公司控股子公司金科服务作为有限合伙人拟出资17,000万元认购厦门融汇弘上二期股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“标的基金”或“合伙企业”）部分新增份额，占本次新增份额后标的基金认缴总出资额的13.08%；标的基金将专注于医疗健康领域、新兴科技领域等；根据法律法规的要求，合伙企业已在中国证券投资基金业协会完成备案手续，备案编码为P1009409。截至本报告披露日，公司已完成出资5,100万元。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

#### 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	62,254,810	1.17%				-33,849,486	-33,849,486	28,405,324	0.53%
其他内资持股	62,254,810	1.17%				-33,849,486	-33,849,486	28,405,324	0.53%
其中：境内自然人持股	62,254,810	1.17%				-33,849,486	-33,849,486	28,405,324	0.53%
二、无限售条件股份	5,277,461,006	98.83%				33,849,486	33,849,486	5,311,310,492	99.47%
1、人民币普通股	5,277,461,006	98.83%				33,849,486	33,849,486	5,311,310,492	99.47%
三、股份总数	5,339,715,816	100.00%				0	0	5,339,715,816	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、上一年度，公司部分高级管理人员减持公司股份，本报告期初，上述人员上年末所持公司股份余额的75%作为限售条件股份锁定；
- 2、本报告期内，公司限制性股票激励计划预留部分第四个解锁期届满，该部分有限售条件股份转为无限售条件股份；
- 3、本报告期内，公司实施了董、监事会换届选举，新任董、监事、高级管理人员所持公司股份的75%作为限售股份锁定；
- 4、本报告期内，公司原高级管理人员辞去职务，其所持有的公司股份在六个月内全部作为限售股份锁定。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

#### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周达	250,000	539,375		789,375	高管锁定、股权	按任职期内

王洪飞	2,362,500			2,362,500	激励限售股	高管股份管理锁定规定及股权激励规定执行
杨程钧	0	487,500		487,500		
罗利成	0	7,303,432		7,303,432		
王伟	0	130,492		130,492		
方明富	4,536,900			4,536,900		
刘忠海[注]	2,437,500			2,437,500		
李华	2,422,500	807,500		3,230,000		
黄中强	0	13,875		13,875		
陈刚	573,750			573,750		
其他人员	47,450,722		40,910,722	6,540,000		
合计	60,033,872	9,282,174	40,910,722	28,405,324	--	--

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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
2021 年公开发行公司债券(第一期)	2021 年 01 月 28 日	6.20%	750,000,000	2021 年 02 月 03 日	750,000,000	2025 年 01 月 28 日	深交所、巨潮资讯网	2021 年 01 月 28 日
2021 年公开发行公司债券(第二期)	2021 年 03 月 04 日	6.30%	2,200,000,000	2021 年 03 月 10 日	2,200,000,000	2025 年 03 月 04 日	深交所、巨潮资讯网	2021 年 03 月 04 日
2021 年公开发行公司债券(第三期)	2021 年 06 月 24 日	6.30%	1,000,000,000	2021 年 06 月 30 日	1,000,000,000	2025 年 06 月 24 日	深交所、巨潮资讯网	2021 年 06 月 24 日

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

无

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	110,053	年度报告披露日前上 一月末普通股股东总数	108,980	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日前上 一月末表决权恢复的 优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有 限售条 件的股 份数量	持有无限 售条 件的股 份数 量	质押、标记或冻结情 况	
							股 份 状 态	数 量
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	2,765,974		590,134,714	质押	589,448,740
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279			586,487,279	质押	454,522,300
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	-371,670,000		386,836,065	质押	130,190,000
重庆虹淘文化传 媒有限公司	境内非国有 法人	6.96%	371,670,000	371,670,000		371,670,000		
金科地产集团股 份有限公司第一 期员工持股计 划	其他	4.14%	221,131,214			221,131,214		
阳光人寿保险股 份有限公司一分 红保险产品	其他	2.58%	137,500,000			137,500,000		
陶虹遐	境内自然人	2.49%	132,936,714			132,936,714		
阳光人寿保险股 份有限公司一万 能保险产品	其他	2.40%	128,020,000			128,020,000		
黄斯诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			123,585,610		
香港中央结算有 限公司	境外法人	1.96%	104,468,217	-127,183,971		104,468,217		
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，上述股东中，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100% 股权，黄红云为公司实际控制人，陶虹遐、虹淘公司、黄斯诗为黄红云之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司-万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2022 年 1 月，因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系，且黄斯诗于 2022 年 2 月减持完所持有公司的全部股票，导致黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股，占公司总股本的 18.2280%，从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定，至此，红星家具、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人。黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股，占公司总股本的 29.3655%。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃	不适用							

表决权情况的说明			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
广东弘敏企业管理咨询有限公司	590,134,714	人民币普通股	590,134,714
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	386,836,065	人民币普通股	386,836,065
重庆虹淘文化传媒有限公司	371,670,000	人民币普通股	371,670,000
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214
阳光人寿保险股份有限公司—分红保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000
陶虹遐	132,936,714	人民币普通股	132,936,714
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	128,020,000	人民币普通股	128,020,000
黄斯诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610
香港中央结算有限公司	104,468,217	人民币普通股	104,468,217
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>截至本报告期末，上述股东中，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100% 股权，黄红云为公司实际控制人，陶虹遐、虹淘公司、黄斯诗为黄红云之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品与阳光人寿保险股份有限公司-万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2022 年 1 月，因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系，且黄斯诗于 2022 年 2 月减持完所持有公司的全部股票，导致黄红云及一致行动人金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股，占公司总股本的 18.2280%，从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定，至此，红星家具、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人。黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股，占公司总股本的 29.3655%。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	<p>股东金科控股通过普通账户持有本公司股份 163,783,945 股，通过信用证券账户持有本公司股份 223,052,120 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 577,487,279 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股；股东金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份 221,131,214 股；股东黄斯诗通过普通账户持有本公司股份 273 股，通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股。</p>		

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	黄红云	2007 年 12 月 12 日	915001026689462773	从事投资业务及投资管理咨询服务（不得从事金融服务）
控股股东报告期内控股和	不存在			

参股的其他境内外上市公司的股权情况	
-------------------	--

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

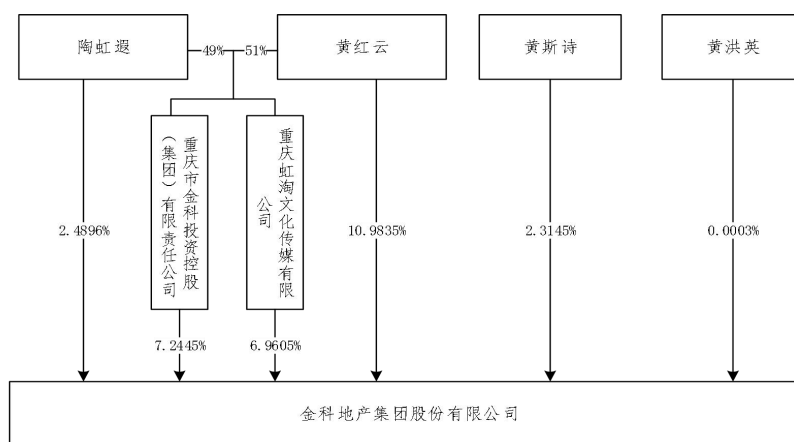
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事兼总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：黄洪英系实际控制人黄红云之近亲属。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用  不适用



## 5、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

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

## 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

## 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

√ 适用 □ 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2021 年 07 月 13 日	-	-	5 亿-10 亿	自公司董事会审议通过本次回购方案之日起不超过 12 个月	拟用于实施员工持股计划或股权激励计划	42,697,900	不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

√ 适用 □ 不适用

### 一、企业债券

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2018年公开公司债券（第一期）（品种一）	18金科01	112650	2018年2月7日	2018年2月9日	2022年2月9日	0	7.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
2019年公开发行公司债券（第二期）	19金科03	112924	2019年7月4日	2019年7月8日	2022年7月8日	69,615.39	6.00%		
2020年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20金科01	149037	2020年2月18日	2020年2月20日	2023年2月20日	968.20	6.00%		
2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	20金科02	149038	2020年2月18日	2020年2月20日	2025年2月20日	40,000	6.30%		
2020年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	20金科03	149129	2020年5月26日	2020年5月28日	2024年5月28日	125,000	5.00%		
2020年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	20金科04	149130	2020年5月26日	2020年5月28日	2025年5月28日	45,000	5.60%		
2021年公开发行公司债券（第一期）	21金科01	149371	2021年1月26日	2021年1月28日	2025年1月28日	75,000	6.20%		
2021年公开发行公司债券（第二期）	21金科03	149388	2021年3月2日	2021年3月4日	2025年3月4日	220,000	6.30%		

2021 年公开发行公司债券（第三期）	21 金科 04	149495	2021 年 6 月 23 日	2021 年 6 月 24 日	2025 年 6 月 24 日	100,000	6.30%		
2022 年公开发行公司债券（第一期）	22 金科 01	149803	2022 年 2 月 16 日	2022 年 2 月 17 日	2026 年 2 月 17 日	150,000	8.00%		
投资者适当性安排（如有）		18 金科 01、19 金科 03、20 金科 01、20 金科 02、20 金科 03、20 金科 04、21 金科 01、21 金科 03、21 金科 04：以上各期债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的专业投资者。 22 金科 01：债券投资人需满足《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深证上[2017]404 号）规定的专业投资者中的机构投资者。							
适用的交易机制		深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（“双边挂牌”）							
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施		否							

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

**18金科01：**发行人有权决定是否在“18金科01”存续期的第2年末调整“18金科01”的票面利率，发行人已于“18金科01”存续期的第2年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18金科01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，将“18金科01”债券存续期后2年的票面利率调整为7.00%。发行人发出关于是否调整“18金科01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18金科01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本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，“18金科01”的回售登记期为2020年1月6日至2020年1月10日，“18金科01”部分持有人选择在回售登记期内回售，回售行权日为2020年2月10日，发行人可在回售行权日后进行转售。2020年2月10日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后2年票面利率由7.2%调整为7.0%，2020年债券持有人部分选择行使回售选择权，回售规模为162,030万元，回售后本期债券存续余额为34,970万元。2022年2月9日，本期债券已经全额兑付。本期债券投资者保护条款未触发。

**18金科02：**发行人有权决定是否在“18金科02”存续期的第3年末调整“18金科02”的票面利率。发行人已于“18金科02”存续期的第3年末前的第25个交易日向债券持有人披露关于是否调整“18金科02”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，将“18金科02”债券存续期后2年的票面利率调整为4.00%。发行人发出关于是否调整“18金科02”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“18金科02”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本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。“18金科02”的回售登记期为2021年1月12日至2021年1月18日，“18金科02”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为2021年2月9日，发行人可在回售

行权日后进行转售。2021年2月9日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后2年票面利率由7.5%调整为4.0%，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为161,000万元，回售后本期债券存续余额为0万元。本期债券投资者保护条款未触发。

**19金科01：**发行人有权决定是否在“19金科01”存续期的第2年末调整“19金科01”的票面利率。发行人已于“19金科01”存续期的第2年末前的第25个交易日向债券持有人披露关于是否调整“19金科01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，“19金科01”债券存续期后2年的票面利率调整为4.00%。发行人发出关于是否调整“19金科01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“19金科01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“19金科01”的回售登记期为2021年2月4日至2021年2月10日，“19金科01”持有人选择在回售登记期内全部回售，回售行权日为2021年3月11日，发行人可在回售行权日后进行转售。2021年3月11日，发行人行使调整票面利率选择权，本期债券后2年票面利率由6.9%调整为4.0%，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为200,000万元，回售后本期债券存续余额为0万元。本期债券投资者保护条款未触发。

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

**20金科01：**发行人有权决定是否在“20金科01”存续期的第2年末调整“20金科01”的票面利率。发行人已于“20金科01”存续期的第2年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“20金科01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整本期债券的票面利率，即“20金科01”债券存续期后1年的票面利率为6.00%。发行人发出关于是否调整“20金科01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20金科01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。“20金科01”的回售登记期为2022年1月17日至2022年1月21日，“20金科01”部分持有人选择在回售登记期内回售，回售

行权日为2022年2月21日，回售规模为189,031.80万元，回售后本期债券存续余额为968.20万元。本期债券投资者保护条款未触发。

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

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

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

**21金科01：**发行人有权决定是否在“21金科01”存续期的第2年末调整“21金科01”的票面利率。发行人将于“21金科01”存续期的第2年末前的第20个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21金科01”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本

期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21金科01”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21金科01”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。截至到本报告批准报出日，本期债券尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。本期债券投资者保护条款未触发。

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

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

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

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
18 金科 01	中山证券有限责任公司	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	-	孙剑生、程杰、李诺	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军、梁正勇、程兰	弋守川、宋军、梁正勇、程兰	023-86218000
	联合信用评级有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	-	张兆新、候珍珍	010-85172818
19 金科 03	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信证券评估有限公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋贍、刘汝健	021-60330988
20 金科 01	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋贍、李昂	021-60330988
20 金科 02	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋贍、李昂	021-60330988
20 金科 03	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	石焯、王钰莹	021-60330988
20 金科 04	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级	上海黄浦区西藏南路 760 号安基	-	石焯、王钰	021-60330988



债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	级有限责任公司	大厦 24 楼		莹	
21 金科 01	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	石焯、王钰莹	021-60330988
21 金科 03	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、宋军	弋守川、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	白茹、王钰莹	021-60330988
21 金科 04	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、唐明、宋军	弋守川、唐明、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	白茹、王钰莹	021-60330988
22 金科 01	中山证券有限责任公司	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	-	梅佳	0755-82520746
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	龙文虎、弋守川、唐明、宋军	弋守川、唐明、宋军	023-86218000
	中诚信国际信用评级有限责任公司	上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼	-	蒋滕、李佳荫	021-60330988

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

#### 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 金科 01	197,000.00	197,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
19 金科 03	158,000.00	158,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
20 金科 01	190,000.00	190,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是

20 金科 02	40,000.00	40,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
20 金科 03	125,000.00	125,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
20 金科 04	45,000.00	45,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科 01	75,000.00	75,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科 03	220,000.00	220,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科 04	100,000.00	100,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
22 金科 01	150,000.00	150,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是

募集资金用于建设项目

适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用  不适用

## 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

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

18金科01：于2021年2月9日完成2021年付息工作，于2022年2月9日完成2022年付息及兑付工作。

18金科02：于2021年2月9日完成全部回售及2021年付息工作。

19金科01：于2021年3月11日完成全部回售及2021年的付息工作。

19金科03：于2021年7月8日完成2021年的付息工作及88,384.61万元本金回售工作。

20金科01：于2021年2月22日完成2021年付息工作，于2022年2月21日完成2022年付息工作及189,031.80万元本金回售工作。

20金科02：于2021年2月22日完成2021年付息工作，于2022年2月21日完成2022年付息工作。

20金科03：于2021年5月28日完成2021年付息工作。

20金科04：于2021年5月28日完成2021年付息工作。

21金科01：于2022年1月28日完成2022年付息工作。

21金科03：于2022年3月4日完成2022年付息工作。

21金科04：报告期内尚未开始付息兑付工作。

22金科01：报告期内尚未开始付息兑付工作。

公司偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内未出现变化情况，对债券投资者权益无影响。

### 三、非金融企业债务融资工具

√ 适用 □ 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	10200144 1.IB	2020 年 7 月 28 日	2020 年 7 月 30 日	2024 年 7 月 30 日	100,000	5.58%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 金科地产 MTN002	10200161 4.IB	2020 年 8 月 21 日	2020 年 8 月 25 日	2024 年 8 月 25 日	100,000	5.48%		
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	10210060 1.IB	2021 年 3 月 30 日	2021 年 3 月 31 日	2025 年 3 月 31 日	50,000	6.30%		
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 金科地产 SCP001	01210008 9.IB	2021 年 1 月 7 日	2021 年 1 月 8 日	2021 年 9 月 25 日	0	5.40%		
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	21 金科地产 SCP002	01210139 6.IB	2021 年 4 月 8 日	2021 年 4 月 9 日	2021 年 12 月 25 日	0	5.90%		
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 金科地产 SCP003	01210350 5.IB	2021 年 9 月 22 日	2021 年 9 月 23 日	2022 年 6 月 20 日	100,000	6.80%		
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	01210549 6.IB	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	2022 年 9 月 19 日	80,000	6.80%		
投资者适当性安排（如有）	仅限于全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）								
适用的交易机制	在全国银行间债券市场流通转让								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

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

**20金科地产MTN002：**发行人有权决定是否在“20金科地产MTN002”存续的第2年末调整本期中期票据后2年的票面利率，发行人将于本期中期票据第2个计息年度付息日前20个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期中期票据后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20金科地产MTN002”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在“20金科地产MTN002”投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。截至到本报告批准报出日，本期中期票据尚未到发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的行权日。本期债券投资者保护条款未触发。

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

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
20 金科地产 MTN001	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
	大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01	-	肖尧、马映雪	13697660396、18513990536
20 金科地产 MTN002	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区西绒线胡同 28 号天安大厦三层	-	邹晓琴、蒋伟	010-56366528
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	王兴萍、付晓林	010-85679696
21 金科地产 MTN001	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	杨声伟	021-61616478
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军	王长富	023-86218618
	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	张文选、刘莉婕	010-85679696
21 金科地产 SCP001	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	刘秀、刘莉婕	010-85679696
21 金科地产 SCP002	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	刘秀、刘莉婕	010-85679696
21 金科地产 SCP003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	-	王雨迪、陈豪	010-89926521、010-89926522
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、田原	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
21 金科地产	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区西绒线胡同 28	-	邹晓琴、蒋	010-56366528

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
SCP004	有限公司	号天安大厦三层		伟	
	北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层	-	朱敏、荣秋立	010-52682888
	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市北部新区财富大道 13 号财富园 2 号 B 幢	弋守川、宋军、唐明	王长富	023-86218618
	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	-	洪少育	021-60330988
	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	王兴萍、付晓林	010-85679696

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

#### 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 金科地产 MTN001	100,000.00	100,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
20 金科地产 MTN002	100,000.00	100,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科地产 MTN001	50,000.00	50,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科地产 SCP001	100,000.00	100,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科地产 SCP002	80,000.00	80,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科地产 SCP003	100,000.00	100,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是
21 金科地产 SCP004	80,000.00	80,000.00	0.00	公司募集资金专项账户运作正常		是

募集资金用于建设项目

适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用  不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

19 金科地产 MTN001：期限 2 年，每年付息一次。2021 年 1 月 15 日公司已按时足额完成“19 金科地产 MTN001”本金及 2021 年利息的兑付工作。

19金科地产MTN002：期限2年，每年付息一次。2021年4月16日公司已按时足额完成“19金科地产MTN002”本金及2021年利息的兑付工作。

20金科地产MTN001：期限4年（附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），每年付息一次。2021年7月30日公司已按时足额完成“20金科地产MTN001”2021年利息的兑付工作。

20金科地产MTN002：期限4年（附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），每年付息一次，2021年8月25日公司已按时足额完成“20金科地产MTN002”2021年利息的兑付工作。

21金科地产MTN001：期限4年（附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），每年付息一次，报告期内暂未发生付息兑付情形。

21金科地产SCP001：期限260天，到期一次还本付息，2021年9月25日公司已按时足额完成“21金科地产SCP001”本金及2021年利息的兑付工作。

21金科地产SCP002：期限260天，到期一次还本付息，2021年12月25日公司已按时足额完成“21金科地产SCP002”本金及2021年利息的兑付工作。

21金科地产SCP003：期限270天，到期一次还本付息，报告期内暂未发生付息兑付情形。

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

公司偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内未出现变化情况，对债券投资者权益无影响。

#### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

#### 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

#### 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否

#### 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	132.18%	138.41%	-6.23%
资产负债率	79.07%	80.72%	-1.65%
速动比率	37.22%	40.22%	-3.00%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	589,615.45	880,027.87	-33.00%
EBITDA 全部债务比	20.51%	18.78%	1.73%
利息保障倍数	1.87	2.06	-9.22%
现金利息保障倍数	2.95	3.04	-2.96%
EBITDA 利息保障倍数	1.91	2.10	-9.05%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 28 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2022）8-356 号
注册会计师姓名	唐明、王维彬

### 审计报告正文

金科地产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金科股份公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一） 房地产开发项目的收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见附注三（二十八）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2021 年度营业收入总额的 92.16%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目收入确认上的细小错

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

## 2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

## （二）房地产开发项目存货可变现净值的评估

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）8。截至 2021 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中列报的存货账面价值为 2,281.15 亿元，占资产总额的比例为 61.30%，存货中的开发产品、开发成本及拟开发产品（以下合称房地产开发项目存货）的账面余额合计 2,306.15 亿元，房地产开发项目存货跌价准备余额 31.20 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断和估计。由于房地产开发项目存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

(4) 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2021 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2020 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

#### **四、其他信息**

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估金科股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大

错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金科股份公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就金科股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：唐明

（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：王维彬

二〇二二年四月二十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	28,908,126,226.31	43,492,262,119.53
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		68,613,590.00
衍生金融资产		
应收票据	119,369,469.97	87,048,523.71
应收账款	2,925,586,948.72	2,798,294,736.22
应收款项融资		9,364,181.44
预付款项	9,158,593,142.22	8,753,957,989.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	38,793,982,192.52	30,525,719,202.81
其中：应收利息		
应收股利	8,750,000.00	
买入返售金融资产		
存货	228,114,817,104.95	234,652,653,917.10
合同资产	1,110,383,679.53	961,889,329.17
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,941,459,746.87	10,764,545,484.11
<b>流动资产合计</b>	<b>319,072,318,511.09</b>	<b>332,114,349,073.43</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	180,318,000.00	222,258,200.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,737,498,211.19	24,893,889,815.22
其他权益工具投资	2,467,212,091.20	459,936,643.67
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,194,480,356.55	13,565,748,140.35
固定资产	3,213,002,372.25	4,078,186,495.04

在建工程	37,463,993.88	31,725,023.06
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	412,616,638.94	
无形资产	195,454,655.00	74,741,069.32
开发支出		
商誉	421,074,639.74	487,953,966.72
长期待摊费用	84,543,071.51	75,629,669.51
递延所得税资产	4,119,211,576.98	2,104,917,899.51
其他非流动资产	226,666,807.91	3,048,642,542.31
非流动资产合计	52,289,542,415.15	49,043,629,464.71
资产总计	371,361,860,926.24	381,157,978,538.14
流动负债：		
短期借款	4,714,247,812.29	10,467,273,653.83
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11
应付账款	26,975,889,538.25	28,568,273,137.11
预收款项	51,685,812.61	11,693,816.63
合同负债	124,649,514,452.72	134,633,085,521.75
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	790,864,653.25	844,293,531.11
应交税费	4,420,973,282.16	4,575,672,625.58
其他应付款	34,733,597,712.55	26,119,403,708.03
其中：应付利息		
应付股利	203,558,247.66	61,248,603.53
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	27,963,244,365.93	23,191,173,943.59
其他流动负债	8,457,235,403.39	5,846,358,593.83
流动负债合计	241,392,573,061.90	239,952,452,582.57
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	41,435,302,402.47	52,734,580,090.04
应付债券	7,574,592,113.11	11,827,121,226.07
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	346,421,378.95	
长期应付款		580,343,891.11
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	276,009,025.78	275,522,244.48
递延所得税负债	2,604,703,650.31	2,289,624,307.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	52,237,028,570.62	67,707,191,759.20
负债合计	293,629,601,632.52	307,659,644,341.77
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
其中：优先股		
永续债	4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
资本公积	6,610,374,577.81	7,259,092,101.32
减：库存股	211,667,605.80	24,520,125.00
其他综合收益	2,398,034,787.14	2,466,456,323.18
专项储备		
盈余公积	2,341,506,697.21	1,922,651,515.78
一般风险准备		
未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22
归属于母公司所有者权益合计	38,917,628,811.31	36,922,056,353.50
少数股东权益	38,814,630,482.41	36,576,277,842.87
所有者权益合计	77,732,259,293.72	73,498,334,196.37
负债和所有者权益总计	371,361,860,926.24	381,157,978,538.14

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：刘绍军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	89,589,250.88	1,921,453,219.83
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,104,391.34	3,935,363.15
应收款项融资		
预付款项	36,493,627.70	2,655,715.35
其他应收款	117,761,059,203.24	120,019,343,860.37
其中：应收利息		
应收股利	1,586,448,383.47	527,491,355.43

存货	55,733,906.67	55,679,431.93
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,150,782.17	314,632.49
流动资产合计	117,948,131,162.00	122,003,382,223.12
非流动资产：		
债权投资	135,863,400.00	93,684,600.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	28,868,890,602.15	27,394,204,903.87
其他权益工具投资	2,257,200,000.00	344,479,910.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,142,000.00	25,802,800.00
固定资产	20,876,150.01	25,135,481.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	36,635,641.75	
无形资产	2,276,289.24	3,494,060.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,083,707.88	10,017,078.46
递延所得税资产	876,199,015.53	293,195,125.63
其他非流动资产	5,000,000.00	2,262,200,000.00
非流动资产合计	32,230,166,806.56	30,452,213,960.31
资产总计	150,178,297,968.56	152,455,596,183.43
流动负债：		
短期借款	337,755,529.00	1,238,963,255.63
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,833,856.17	13,166,945.20
预收款项		
合同负债	997,010.31	1,215,665.56
应付职工薪酬	419,533,849.71	66,124,203.50
应交税费	341,839,564.25	45,934,400.73
其他应付款	98,442,994,588.86	105,157,447,160.84
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,590,275,518.68	5,350,424,746.14
其他流动负债	3,052,591,341.41	138,918.49



流动负债合计	114,198,821,258.39	111,873,415,296.09
非流动负债：		
长期借款	688,880,000.00	4,153,500,000.00
应付债券	7,331,392,113.11	11,508,121,226.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	25,114,756.82	
长期应付款	5,334,340.00	4,781,340.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债	6,662,428.29	6,741,284.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,057,443,012.93	15,673,203,225.19
负债合计	122,256,264,271.32	127,546,618,521.28
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具	4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
其中：优先股		
永续债	4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
资本公积	6,371,836,385.49	6,373,944,586.98
减：库存股	211,667,605.80	24,520,125.00
其他综合收益	614,732.40	5,461,124.44
专项储备		
盈余公积	2,448,620,817.58	2,052,220,310.64
未分配利润	9,824,533,551.57	9,020,385,949.09
所有者权益合计	27,922,033,697.24	24,908,977,662.15
负债和所有者权益总计	150,178,297,968.56	152,455,596,183.43

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96
其中：营业收入	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	103,243,064,854.81	77,433,288,252.54
其中：营业成本	92,969,932,744.07	67,390,209,218.74
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,781,636,266.69	2,993,192,098.97
销售费用	4,559,918,226.36	3,461,793,309.36
管理费用	3,159,595,069.35	3,014,786,457.09
研发费用	101,573,670.24	92,157,377.27
财务费用	670,408,878.10	481,149,791.11
其中：利息费用	1,102,679,458.66	929,847,428.26
利息收入	607,559,753.38	591,366,289.93
加：其他收益	238,468,611.33	403,227,474.51
投资收益（损失以“－”号填列）	1,264,617,257.47	1,620,318,128.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	793,754,630.74	1,302,614,103.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	400,503,639.57	464,300,008.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-66,853,459.92	-83,244,530.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,162,309,593.26	-410,311,834.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,919,715.66	-34,449,015.91
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	8,736,112,960.52	12,230,961,961.18
加：营业外收入	267,147,715.06	142,436,854.76
减：营业外支出	424,668,399.36	194,407,252.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,578,592,276.22	12,178,991,563.56
减：所得税费用	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司股东的净利润	3,600,569,271.89	7,030,016,057.00
2.少数股东损益	3,087,720,491.89	2,674,343,818.43
六、其他综合收益的税后净额	-111,687,055.42	89,182,667.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-68,421,536.04	74,068,536.13
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-252,580,100.58	-15,800,125.68
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-252,580,100.58	-15,800,125.68
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	184,158,564.54	89,868,661.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益		11,211,962.46
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他	184,158,564.54	78,656,699.35
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-43,265,519.38	15,114,131.37
七、综合收益总额	6,576,602,708.36	9,793,542,542.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,532,147,735.85	7,104,084,593.13
归属于少数股东的综合收益总额	3,044,454,972.51	2,689,457,949.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.61	1.30
（二）稀释每股收益	0.61	1.30

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

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：刘绍军

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	346,133,971.90	866,452,863.97
减：营业成本	43,334,285.50	261,552,387.39
税金及附加	6,398,462.27	5,537,419.88
销售费用	8,011,908.14	2,098,421.65
管理费用	718,337,167.91	594,908,730.79
研发费用		
财务费用	30,943,853.73	314,694,443.26
其中：利息费用	1,701,702,575.27	1,763,969,636.31
利息收入	1,676,925,900.29	1,469,717,079.71
加：其他收益	4,349,972.35	4,722,771.62
投资收益（损失以“-”号填列）	4,367,427,514.40	4,769,239,461.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,265,312.66	46,165,820.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,051,917.50	-454,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,037,765.38	-2,188,967.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	81,172.15	80,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,906,877,270.37	4,459,059,926.46
加：营业外收入	21,378,385.37	28,341,369.71
减：营业外支出	45,737.79	165,471.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,928,209,917.95	4,487,235,824.46
减：所得税费用	-204,205,210.13	-89,303,795.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,132,415,128.08	4,576,539,620.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,132,415,128.08	4,576,539,620.42
（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	-4,846,392.04	-15,800,125.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	15,800,125.68	-15,800,125.68
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益		

的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	15,800,125.68	-15,800,125.68
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-20,646,517.72	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他	-20,646,517.72	
六、综合收益总额	4,127,568,736.04	4,560,739,494.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,197,598,560.28	127,980,053,564.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还	4,831,762.43	18,431,667.30
收到其他与经营活动有关的现金	54,498,961,669.74	56,607,371,064.43
经营活动现金流入小计	154,701,391,992.45	184,605,856,296.27
购买商品、接受劳务支付的现金	67,475,793,426.31	89,737,603,998.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,005,964,548.66	6,285,630,617.92
支付的各项税费	5,657,528,094.33	7,716,374,147.35
支付其他与经营活动有关的现金	60,358,041,102.22	66,358,340,344.72
经营活动现金流出小计	140,497,327,171.52	170,097,949,108.09
经营活动产生的现金流量净额	14,204,064,820.93	14,507,907,188.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,490,749,719.10	957,449,174.43
取得投资收益收到的现金	27,536,326.34	186,137,974.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,738,084.71	5,568,834.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,066,305,349.24	50,406,595.25
收到其他与投资活动有关的现金	977,504,293.00	89,680.08
投资活动现金流入小计	3,569,833,772.39	1,199,652,258.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	406,094,758.43	345,445,298.92
投资支付的现金	3,128,237,798.55	10,067,487,865.67
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,736,560,497.80	4,426,898,743.17
支付其他与投资活动有关的现金	93,433,160.12	3,467,773,652.56
投资活动现金流出小计	5,364,326,214.90	18,307,605,560.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,794,492,442.51	-17,107,953,301.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,074,151,700.48	16,336,066,364.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,074,151,700.48	16,336,066,364.85
取得借款收到的现金	55,642,061,865.70	82,176,693,381.05

收到其他与筹资活动有关的现金	5,343,201,554.83	1,571,125,722.52
筹资活动现金流入小计	63,059,415,121.01	100,083,885,468.42
偿还债务支付的现金	75,591,613,984.02	75,930,644,244.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,567,095,836.62	11,045,682,601.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	605,405,068.79	213,463,980.95
支付其他与筹资活动有关的现金	3,199,253,726.84	2,645,620,001.47
筹资活动现金流出小计	90,357,963,547.48	89,621,946,848.06
筹资活动产生的现金流量净额	-27,298,548,426.47	10,461,938,620.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-173,394,767.41	-41,333,788.61
五、现金及现金等价物净增加额	-15,062,370,815.46	7,820,558,718.04
加：期初现金及现金等价物余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
六、期末现金及现金等价物余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	356,354,756.58	999,197,198.47
收到的税费返还		159,373.56
收到其他与经营活动有关的现金	185,746,804,429.50	294,169,497,663.40
经营活动现金流入小计	186,103,159,186.08	295,168,854,235.43
购买商品、接受劳务支付的现金	3,743,105.84	12,343,471.22
支付给职工以及为职工支付的现金	193,020,075.65	545,460,017.53
支付的各项税费	37,927,591.66	60,040,205.41
支付其他与经营活动有关的现金	188,577,917,774.84	294,313,046,530.71
经营活动现金流出小计	188,812,608,547.99	294,930,890,224.87
经营活动产生的现金流量净额	-2,709,449,361.91	237,964,010.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	252,900,518.45	212,986,404.65
取得投资收益收到的现金	3,804,968,570.96	6,666,156,226.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	122,666.37	142,978.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,057,991,755.78	6,879,285,609.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	564,866.74	6,338,919.35
投资支付的现金	3,138,211,400.00	5,934,966,636.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,128,600,000.00
投资活动现金流出小计	3,138,776,266.74	7,069,905,555.87
投资活动产生的现金流量净额	919,215,489.04	-190,619,946.61
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	14,029,014,815.91	12,595,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,320,392,698.82	1,676,823,041.67
筹资活动现金流入小计	19,349,407,514.73	14,271,933,041.67
偿还债务支付的现金	14,574,159,475.91	10,520,526,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,362,649,492.05	4,008,751,532.25
支付其他与筹资活动有关的现金	514,383,255.02	45,789,909.30
筹资活动现金流出小计	19,451,192,222.98	14,575,068,341.55
筹资活动产生的现金流量净额	-101,784,708.25	-303,135,299.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	150,407.35	1,151,562.95
五、现金及现金等价物净增加额	-1,891,868,173.77	-254,639,672.98
加：期初现金及现金等价物余额	1,921,453,219.83	2,176,092,892.81
六、期末现金及现金等价物余额	29,585,046.06	1,921,453,219.83



7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	187,147,480.80	-68,421,536.04		418,855,181.43		474,393,816.73		1,995,572,457.81	2,238,352,639.54	4,233,925,097.35
（一）综合收益总额							-68,421,536.04				3,600,569,271.89		3,532,147,735.85	3,044,454,972.51	6,576,602,708.36
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	188,092,480.80							1,169,799,995.69	108,513,505.86	1,278,313,501.55
1. 所有者投入的						188,092,480.80							-188,092,480.80	108,513,505.86	-79,578,974.94

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00								2,006,610,000.00		2,006,610,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-648,717,523.51						-648,717,523.51		-648,717,523.51
(三) 利润分配					-945,000.00		413,241,512.81		-3,176,698,472.77		-2,762,511,959.96	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79
1. 提取盈余公积							413,241,512.81		-413,241,512.81				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配					-945,000.00				-2,763,456,959.96		-2,762,511,959.96	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专													

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他								5,613,668.62		50,523,017.61		56,136,686.23	56,136,686.23	
四、本期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14		2,341,506,697.21		18,291,284,538.95	38,917,628,811.31	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91		27,367,082,144.28	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80
加：会计政策变更									1,096,766.16		771,435,387.94		772,532,154.10	178,941,425.78	951,473,579.88
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,464,997,553.74		13,756,519,594.85		28,139,614,298.38	24,963,020,884.30	53,102,635,182.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-96,638,925.00	74,068,536.13		457,653,962.04		4,060,371,127.37		8,782,442,055.12	11,613,256,958.57	20,395,699,013.69
(一) 综合收益总							74,068,536.13				7,030,016,057.00		7,104,084,593.13	2,689,457,949.80	9,793,542,542.93

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

额													
(二) 所有者投入和减少资本			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-77,188,800.00			402,825.00		4,171,301,129.58	9,151,983,311.78	13,323,284,441.36
1. 所有者投入的普通股						-77,188,800.00					77,188,800.00	9,151,983,311.78	9,229,172,111.78
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,341,770,000.00								1,341,770,000.00		1,341,770,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					61,825.22						61,825.22		61,825.22
4. 其他					2,751,877,679.36				402,825.00		2,752,280,504.36		2,752,280,504.36
(三) 利润分配						-19,450,125.00		457,653,962.04	-2,970,047,754.63		-2,492,943,667.59	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
1. 提取盈余公积								457,653,962.04	-457,653,962.04				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配						-19,450,125.00			-2,512,393,792.59		-2,492,943,667.59	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收													

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22		36,922,056,353.50	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09		24,908,977,662.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

其他											
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09	24,908,977,662.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	187,147,480.80	4,846,392.04		396,400,506.94	804,147,602.48	3,013,056,035.09
（一）综合收益总额							4,846,392.04			4,132,415,128.08	4,127,568,736.04
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	188,092,480.80					1,816,409,317.71
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.80					-188,092,480.80
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00								2,006,610,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-2,108,201.49						-2,108,201.49
（三）利润分配						-945,000.00			413,241,512.81	3,176,698,472.77	-2,762,511,959.96
1. 提取盈余公积									413,241,512.81	-413,241,512.81	
2. 对所有者（或股东）的						-945,000.00				2,763,456,959.96	-2,762,511,959.96

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他								-16,841,005.87	-151,569,052.83		-168,410,058.70
四、本期	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40	2,448,620,817.58	9,824,533,551.57		27,922,033,697.24

期末余额											
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84		21,397,975,516.71
加：会计政策变更									1,096,766.16	9,870,895.46		10,967,661.62
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,594,566,348.60	7,413,491,258.30		21,408,943,178.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,341,770,000.00		12,877,031.67	-96,638,925.00	15,800,125.68		457,653,962.04	1,606,894,690.79		3,500,034,483.82
（一）综合收益总额							15,800,125.68			4,576,539,620.42		4,560,739,494.74
（二）所有者投入和减少资本			1,341,770,000.00		12,877,031.67	-77,188,800.00				402,825.00		1,432,238,656.67



金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

1. 所有者投入的普通股					-77,188,800.00						77,188,800.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,341,770,000.00								1,341,770,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额				61,825.22							61,825.22
4. 其他				12,815,206.45				402,825.00			13,218,031.45
(三) 利润分配					-19,450,125.00		457,653,962.04	2,970,047,754.63	-		-2,492,943,667.59
1. 提取盈余公积							457,653,962.04	-457,653,962.04			
2. 对所有者（或股东）的分配					-19,450,125.00			2,512,393,792.59	-		-2,492,943,667.59
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09	24,908,977,662.15

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，注册地位于重庆市江北区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2021 年 12 月 31 日，注册资本 5,339,715,816.00 元，股份总数 5,339,715,816 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 28,405,324 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,311,310,492 股。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动房地产开发、物业管理、机电设备安装；销售建筑、装饰材料和化工产品、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口。产品/提供的劳务主要有：房地产销售、物业管理、酒店经营、园林工程、装饰工程、材料销售。

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 28 日第十一届董事会第二十二次会议批准对外报出。

本公司将重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）、金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）等 934 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十) 金融工具

## 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或

该部分金融负债)。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法



由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——政府购房款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 1.5%
应收账款——合并范围内关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 0
应收账款——房屋销售应收款组合（账龄组合）	账龄	参考历史信用损失经验，债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——物业服务应收款组合（账龄组合）		
应收账款——其他业务应收款组合（账龄组合）		
合同资产——政府工程组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
合同资产——联营、合营企业工程组合		及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——保证金		
合同资产——其他组合		

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

② 应收账款——物业服务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

③ 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	1.70
1-2 年	6.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

#### (十一) 存货

##### 1. 存货的分类

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

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

##### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

### (十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

### (十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公

司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### (1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售

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

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

#### (十四) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重大影响的判断

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

##### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的  
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的



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

#### (十五) 投资性房地产

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

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

#### (十六) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

电子设备	年限平均法	5	5	19
家电设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

#### (十七) 在建工程

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

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

#### (十八) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

应予资本化的利息金额。

#### (十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5
客户关系	10

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

#### (二十) 部分长期资产减值

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

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

#### (二十一) 长期待摊费用

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

## （二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，

为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### （二十三）预计负债

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

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

### （二十四）股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

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

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

##### （2）以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

### (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

### (二十六) 维修基金核算方法

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

### (二十七) 质量保证金核算方法

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

### (二十八) 收入

### 1. 收入确认原则

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

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

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

### 2. 收入计量原则

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

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

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

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

### 3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售合同收入

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

(2) 物业服务合同收入

在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同收入

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

(4) 电力销售收入

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

(二十九) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，



整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (三十) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (三十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

## (三十二) 租赁

### 1. 公司作为承租人

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

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

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

#### (1) 使用权资产

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

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

#### (2) 租赁负债

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负

债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

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

### (1) 经营租赁

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

### (2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

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

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

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

### (2) 公司作为出租人

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

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

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转

让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### （三十三）分部报告

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

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

### （三十四）其他重要的会计政策和会计估计

#### 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

### （三十五）重要会计政策变更

1. 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数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，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三（二十）的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

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		126,175,958.27	126,175,958.27
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	37,721,329.00	23,228,895,272.59
租赁负债		85,236,111.23	85,236,111.23

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) 本公司 2020 年度财务报表中重大经营租赁中尚未支付的最低租赁付款额为 144,454,108.74 元，将其按首次执行日增量借款利率折现的现值为 122,957,440.23 元，折现后的金额与首次执行日计入资产负债表的与原经营租赁相关的租赁负债无差额。

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。

(2) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(3) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

对首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1%、5%、7%

教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外(详见本财务报表附注四(二)、(三)), 本公司及其余子公司适用的所得税税率为 25%

## (二) 税收优惠

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》(发改委令 2014 年第 15 号)、《产业结构调整指导目录(2019 年本)》, 财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)及主管税务机关的相关批复, 金科智慧服务、重庆凯尔辛基园林有限公司(以下简称凯尔辛基)、重庆庆科商贸有限公司(以下简称庆科商贸)等 55 家子公司 2021 年度企业所得税按 15%的税率计缴。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》(国科发火〔2016〕32 号)、《高新技术企业认定管理工作指引》(国科发火〔2016〕195 号)规定, 金科(上海)建筑设计有限公司、高驰国际设计有限公司、重庆天智慧启科技有限公司于 2019-2021 年度适用 15%企业所得税税率; 重庆源昊装饰工程有限公司、重庆市御临建筑工程有限公司于 2020-2022 年度适用 15%企业所得税税率。

## (三) 其他

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

2. 子公司香港俊德国际贸易有限公司因设立于香港地区, 故适用 8.25%所得税税率。

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

## 五、合并财务报表项目注释

说明: 本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新租赁准则调整后的 2021 年 1 月 1 日的数据。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	56,155.53	57,082.08
银行存款[注]	27,645,195,277.30	42,707,565,166.21
其他货币资金	1,262,874,793.48	784,639,871.24
合 计	28,908,126,226.31	43,492,262,119.53
其中：存放在境外的款项总额	1,057,160,551.01	1,615,309,957.85

[注] 本年末银行存款余额中包含预售监管资金 14,241,372,187.32 元，该预售监管资金可根据项目具体情况，在符合《预售资金监管办法》相关条件下用于支付项目工程款、税费、贷款本息等

(2) 其他说明

其他货币资金 1,262,874,793.48 元，其中：保证金 379,534,025.19 元、定期存单 552,314,269.63 元、其他受限资金 331,026,498.66 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		68,613,590.00
合 计		68,613,590.00

3. 应收票据

(1) 明细情况

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



种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	119,369,469.97	100.00			119,369,469.97

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	87,048,523.71	100.00			87,048,523.71
合 计	87,048,523.71	100.00			87,048,523.71

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

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票		32,132,616.85
小 计		32,132,616.85

#### 4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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

(续上表)

种 类	期初数			
-----	-----	--	--	--

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

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府团购房款组合	165,808,480.39	2,487,127.21	1.50
房屋销售应收款 (账龄组合)	598,725,587.22	71,731,409.59	11.98
物业服务应收款 (账龄组合)	1,689,074,986.20	31,075,375.78	1.84
其他业务应收款 (账龄组合)	607,610,350.88	30,338,543.39	4.99
小计	3,061,219,404.69	135,632,455.97	4.43

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	393,577,732.52	5,903,666.10	1.50
1-2年	70,544,894.92	3,527,244.75	5.00
2-3年	65,949,558.45	13,189,911.69	20.00
3-5年	39,085,628.57	19,542,814.29	50.00
5年以上	29,567,772.76	29,567,772.76	100.00
小计	598,725,587.22	71,731,409.59	11.98

② 物业服务应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,523,214,386.13	15,232,143.86	1.00
1-2年	146,321,988.45	7,316,099.42	5.00
2-3年	10,898,778.85	2,179,755.77	20.00
3-5年	4,584,912.09	2,292,456.05	50.00

5 年以上	4,054,920.68	4,054,920.68	100.00
小 计	1,689,074,986.20	31,075,375.78	1.84

③ 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	489,933,422.43	8,328,868.18	1.70
1-2 年	82,463,253.12	4,947,795.19	6.00
2-3 年	14,845,864.53	2,969,172.91	20.00
3-5 年	12,550,207.39	6,275,103.70	50.00
5 年以上	7,817,603.41	7,817,603.41	100.00
小 计	607,610,350.88	30,338,543.39	4.99

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	2,566,111,683.99
1-2 年	305,752,473.97
2-3 年	91,694,201.83
3-5 年	56,220,748.05
5 年以上	41,440,296.85
合 计	3,061,219,404.69

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他[注]	
按组合计提坏账准备	123,741,394.42	6,742,780.32		14,491,738.88		238,448.63	9,105,009.02	135,632,455.97
小 计	123,741,394.42	6,742,780.32		14,491,738.88		238,448.63	9,105,009.02	135,632,455.97

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 238,448.63 元。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
------	------	----------------	------

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	104,719,532.94	3.42	1,047,195.33
客户 2	93,010,979.68	3.04	1,395,164.70
客户 3	77,496,062.36	2.53	3,874,802.78
客户 4	77,044,276.05	2.52	1,155,664.14
客户 5	73,548,940.00	2.40	735,489.40
小 计	425,819,791.03	13.91	8,208,316.35

5. 应收款项融资

项 目	期末数		期初数	
	账面价值	累计确认的信用减值准备	账面价值	累计确认的信用减值准备
应收票据			9,364,181.44	
合 计			9,364,181.44	

6. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

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

(续上表)

账 龄	期初数[注]			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,427,954,869.86	62.02		5,427,954,869.86
1-2 年	920,479,961.31	10.52		920,479,961.31
2-3 年	488,732,322.18	5.58		488,732,322.18

3 年以上	1,914,799,353.21	21.88		1,914,799,353.21
合 计	8,751,966,506.56	100.00		8,751,966,506.56

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1 之说明

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

[注]系子公司河南国丰园置业有限公司根据与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定，实施标的项目土地整理和综合开发事宜，于 2013 年 8 月开始陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2021 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、拆迁安置及配套基础设施建设等工作仍在陆续进行中

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
郑州市中原城市开发建设投资有限公司	2,325,845,118.44	25.40
南宁市财政局	1,076,723,906.06	11.76
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	817,055,196.95	8.92
陕西金逸源博房地产开发有限公司	760,402,000.00	8.30
贵阳市自然资源和规划局	427,650,000.00	4.67
小 计	5,407,676,221.45	59.05

7. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	8,750,000.00	
其他应收款	38,785,232,192.52	30,525,719,202.81
合 计	38,793,982,192.52	30,525,719,202.81

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

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

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

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

(续上表)

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

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	14,023,839,289.00	14,023,839.29	0.10
保证金组合	3,213,161,624.36	1,606,580.81	0.05
合作方经营往来款组合	18,866,443,921.78	37,732,887.84	0.20
账龄组合	3,112,817,401.20	377,666,735.88	12.13
其中：1年以内	2,168,247,432.36	21,682,474.34	1.00
1-2年	417,350,101.02	20,867,505.05	5.00
2-3年	177,337,734.51	35,467,547.18	20.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-4 年	63,449,494.83	31,090,252.47	49.00
4-5 年	49,649,115.68	31,775,434.04	64.00
5 年以上	236,783,522.80	236,783,522.80	100.00
小 计	39,216,262,236.34	431,030,043.82	1.10

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	17,930,769,821.47
1-2 年	11,488,322,227.87
2-3 年	6,923,906,283.49
3-4 年	2,361,781,721.63
4-5 年	198,896,207.21
5 年以上	312,585,974.67
小 计	39,216,262,236.34

3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	130,909,957.39	238,054,298.97		368,964,256.36
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-11,984,139.50	11,984,139.50		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	73,365,595.27	-13,254,915.67		60,110,679.60
本期收回				
本期转回				
本期核销	473,466.60			473,466.60
其他变动[注]	2,428,574.46			2,428,574.46
期末数	194,246,521.02	236,783,522.80		431,030,043.82

[注]其他变动主要系处置子公司减少的坏账准备

4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 473,466.60 元。

5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合作方经营往来款	18,866,443,921.78	12,839,123,473.02
联营、合营企业往来款	14,023,839,289.00	11,098,440,865.84
保证金	3,213,161,624.36	5,156,787,718.82
项目合作款		167,750,000.00
应收暂付款	1,701,891,270.03	536,563,981.06
土地整治款	166,033,635.00	166,033,635.00
其他	1,244,892,496.17	929,983,785.43
小 计	39,216,262,236.34	30,894,683,459.17

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州绿盈置业有限公司	合作方经营往来款	1,970,599,999.89	1-2 年、2-3 年	5.02	3,941,200.00
福建希尔顿假日大酒店有限公司	联营、合营企业往来款	1,597,132,202.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.07	1,597,132.20
云南金嘉房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	1,328,215,137.47	1 年以内	3.39	1,328,215.14
洛阳绿宏置业有限公司	合作方经营往来款	1,023,187,499.96	1 年以内、1-2 年、2-3 年	2.61	2,046,375.00
重庆海成实业(集团)有限公司	合作方经营往来款	948,468,817.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年	2.42	1,896,937.64
小 计		6,867,603,657.08		17.51	10,809,859.98

8. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	41,180,558.03		41,180,558.03
低值易耗品	3,006,912.35		3,006,912.35



库存商品	141,083,184.80		141,083,184.80
开发成本	183,018,421,195.55	1,638,154,350.73	181,380,266,844.82
拟开发产品	7,429,522,925.91		7,429,522,925.91
开发产品	40,167,403,475.80	1,481,496,350.72	38,685,907,125.08
出租开发产品	299,141,468.52		299,141,468.52
合同履约成本	134,708,085.44		134,708,085.44
合 计	231,234,467,806.40	3,119,650,701.45	228,114,817,104.95

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	14,641,403.66		14,641,403.66
低值易耗品	756,752.21		756,752.21
库存商品	77,071,295.24		77,071,295.24
开发成本	198,893,529,702.06	812,345,107.93	198,081,184,594.13
拟开发产品	4,277,117,624.49		4,277,117,624.49
开发产品	32,071,330,402.91	394,563,738.61	31,676,766,664.30
出租开发产品	322,504,122.65		322,504,122.65
合同履约成本	202,611,460.42		202,611,460.42
合 计	235,859,562,763.64	1,206,908,846.54	234,652,653,917.10

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转回或转销	其他[注]	
开发成本	812,345,107.93	1,017,964,197.51			192,154,954.71	1,638,154,350.73
开发产品	394,563,738.61	1,145,295,871.36	196,505,072.71	254,868,331.96		1,481,496,350.72
合 计	1,206,908,846.54	2,163,260,068.87	196,505,072.71	254,868,331.96	192,154,954.71	3,119,650,701.45

[注]开发成本竣工结转至开发产品而配比结转相应的存货跌价准备 192,154,954.71 元;

企业合并增加存货跌价准备 4,350,118.00 元

2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转销	期末数
济南·东方博翠	444,765,375.03	24,396,201.70			469,161,576.73

杭州·钱塘博翠	175,424,778.19	81,036,310.91			256,461,089.10
荥阳·金科集美公馆		201,090,751.57			201,090,751.57
广州·金科博翠明珠		199,988,993.47			199,988,993.47
佛山·山宜水富花园		196,817,712.88			196,817,712.88
南宁·金科观天下		195,076,215.22			195,076,215.22
北京·金科中心		159,561,433.15			159,561,433.15
山西·智慧科技城		153,737,818.94			153,737,818.94
苏州·浅棠平江		124,701,136.05			124,701,136.05
泸州·金科博翠湾	192,154,954.71			102,466,700.92	89,688,253.79
合肥·海悦东方花园	80,474,341.67	27,475,198.52		19,006,099.17	88,943,441.02
镇江·金科祥生悦园		87,922,857.77			87,922,857.77
其他汇总[注]	314,089,396.94	711,455,438.69	4,350,118.00	133,395,531.87	896,499,421.76
合计	1,206,908,846.54	2,163,260,068.87	4,350,118.00	254,868,331.96	3,119,650,701.45

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

### 3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

#### ① 确定可变现净值的具体依据

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

#### ② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

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

#### (3) 借款费用资本化情况

2021 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 17,757,694,624.24 元(2020 年度为 16,133,190,697.19 元)，2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.69%(2020 年度为 7.61%)。

#### (4) 其他说明

##### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·峯领万象	2021 年	2024 年	136,507.01	741,590,328.44	
重庆·金科城	2013 年	2022 年	213,052.10	439,765,209.65	293,400,805.03
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年	2022 年	365,442.48	1,627,810,289.57	1,668,987,433.42
重庆·金科南山弈山浅	2019 年	2022 年	102,925.96	574,259,850.10	543,038,584.88
重庆·金科南山瞰山云	2020 年	2022 年	61,298.46	703,617,975.72	537,314,970.06
重庆·金科南山 27-1 组团	2019 年	2022 年	50,271.66	370,892,291.52	344,034,759.00
重庆·博翠未来	2020 年	2022 年	282,795.15	2,054,331,052.47	1,632,481,577.25
重庆·锦绣原麓	2021 年	2023 年	106,759.35	668,554,822.97	
重庆·西永天宸一期	2014 年	2022 年	138,026.49	781,553,421.57	1,016,393,096.77
重庆·天壹府二期	2020 年	2022 年	74,481.46	531,369,292.29	376,373,987.95
江津·集美东方	2019 年	2022 年	152,924.73	409,486,535.54	495,500,805.84
重庆·青溪林	2020 年	2023 年	71,643.26	590,941,744.84	466,162,590.36
重庆·博翠宸章	2020 年	2022 年	113,451.79	1,039,240,136.33	731,222,392.11
江津·集美城	2019 年	2022 年	194,313.54	1,067,737,505.48	765,955,917.02
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年	2024 年	81,620.10	355,106,093.57	341,260,862.97
忠县·金科集美江山	2018 年	2023 年	196,126.07	1,049,133,035.17	1,052,711,271.26
长寿·集美文苑	2020 年	2022 年	96,394.29	404,590,932.87	298,171,521.26
丰都·集美东方	2019 年	2024 年	87,416.55	503,177,512.63	647,734,827.52
重庆涪陵·金科大都会	2020 年	2024 年	107,058.19	659,411,289.51	770,990,594.96
重庆綦江·御景江湾	2018 年	2023 年	108,947.28	463,115,340.75	332,702,520.55
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年	2022 年	108,575.75	412,509,243.06	914,991,185.01
重庆·棠悦府	2019 年	2022 年	204,228.71	511,124,075.14	1,340,879,279.09
金科贝蒙·湖山云麓	2020 年	2022 年	65,077.49	389,792,021.93	321,565,501.17
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年	2022 年	224,125.09	1,283,915,833.27	473,544,883.96
重庆铜梁·原乡美苑	2021 年	2023 年	188,351.56	701,502,946.16	
云阳·集美江悦二期	2019 年	2022 年	98,520.75	595,222,432.56	464,721,914.93
重庆梁平·集美东方	2018 年	2022 年	140,624.60	605,775,634.30	467,739,922.70
达州·集美嘉悦	2020 年	2022 年	131,148.57	686,674,837.84	509,034,746.95
重庆巫山·金科城(二期)	2017 年	2022 年	226,819.02	525,686,345.08	612,756,839.93

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
毕节·集美东方	2020 年	2022 年	50,503.18	359,446,909.43	246,179,444.42
金科·礼悦东方 (A 地块)	2020 年	2022 年	95,467.76	555,344,629.60	320,629,930.11
遵义·金科万麓府	2019 年	2022 年	101,399.71	729,041,385.38	615,365,602.82
贵州·九华瓌云	2018 年	2022 年	208,542.35	1,751,320,806.06	1,811,720,005.25
遵义·金科集美东方 (二期)	2019 年	2022 年	188,071.10	956,667,324.24	710,638,734.32
贵阳·中泰天境	2019 年	2022 年	173,205.45	530,390,345.37	683,479,601.17
贵阳·阳明文化园 028 地块	2020 年	2022 年	54,195.89	385,824,108.98	218,498,690.96
成都·金科集美星宸	2020 年	2023 年	78,403.14	487,482,766.08	264,855,338.92
成都·温江金科博翠湾	2019 年	2022 年	156,958.09	1,532,582,494.77	1,267,091,586.14
攀枝花·金科集美阳光	2018 年	2022 年	217,653.33	708,950,498.33	624,407,648.10
广汉·金科集美水岸	2018 年	2022 年	195,067.62	720,392,876.70	532,081,265.67
合川·集美江山	2018 年	2022 年	197,642.93	433,648,377.61	601,864,374.10
资阳·集美天悦	2019 年	2022 年	145,322.53	613,493,101.24	772,898,244.10
雅安·金科集美书香府	2019 年	2022 年	122,588.06	876,337,540.72	731,923,280.27
泸州·金南天宸	2019 年	2022 年	56,748.43	471,558,455.35	356,175,398.47
达州·集美天宸	2019 年	2022 年	151,515.81	1,212,143,490.72	875,593,932.93
广安·金科集美天宸三期	2019 年	2022 年	116,068.33	853,191,881.41	637,835,712.98
宜宾·金科城	2020 年	2022 年	304,303.79	1,658,818,662.62	1,293,190,381.69
成都·金科博翠山	2020 年	2023 年	225,010.62	1,732,584,489.24	1,354,843,308.48
成都·金科中梁美院	2020 年	2023 年	238,803.99	1,833,912,498.47	1,490,384,279.44
绵阳·金科骏邦美院	2021 年	2023 年	189,467.79	1,002,844,027.37	
金科·美院	2021 年	2024 年	237,127.38	1,121,729,168.21	
德阳·集美公馆	2020 年	2022 年	140,988.25	1,081,247,806.76	801,397,473.01
武胜·金科天宸	2020 年	2022 年	68,236.80	483,562,928.97	360,483,964.88
宜宾·集美江山	2020 年	2023 年	222,630.00	1,287,124,281.87	1,081,747,487.99
内江·集美天宸	2018 年	2024 年	185,195.65	434,575,632.88	568,441,915.46
内江·金科翡翠公园	2019 年	2022 年	156,666.81	404,031,811.39	1,166,406,715.10
南充·集美嘉悦	2019 年	2023 年	93,942.72	395,670,666.15	614,068,728.09
内江·集美星辰	2019 年	2022 年	174,525.53	686,258,237.47	889,708,723.75

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
西安·博翠天宸	2019 年	2022 年	372,140.36	1,768,872,831.56	1,083,888,145.69
安康·金科集美郡	2019 年	2022 年	151,537.42	801,572,415.89	620,948,448.61
咸阳·金科集美嘉悦	2020 年	2022 年	580,357.28	2,640,431,662.37	2,025,753,430.39
天津·金科天湖(南苑)	2017 年	2024 年	196,102.43	582,195,711.54	1,544,192,998.40
天津·金科博翠湾	2017 年	2022 年	407,006.14	2,768,404,996.59	3,892,574,233.16
天津·集美天城	2018 年	2022 年	80,030.01	704,248,212.02	537,172,867.27
廊坊·集美书香	2020 年	2023 年	114,525.44	741,670,661.10	101,315,924.35
唐山·春熹湖上	2021 年	2024 年	147,201.81	1,032,821,586.97	
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	2019 年	2022 年	130,608.89	674,529,423.96	517,340,812.99
石家庄·金科集美郡	2019 年	2022 年	81,084.77	865,452,036.43	745,572,259.87
沈阳·集美天城	2018 年	2022 年	228,836.72	860,943,257.40	1,200,001,214.99
沈阳·集美东方	2019 年	2022 年	117,491.40	1,046,543,130.48	923,791,147.87
沈阳·星空之城	2020 年	2023 年	317,892.28	761,715,085.63	564,082,539.12
山西·博翠天宸	2019 年	2022 年	404,188.00	1,416,835,685.47	1,910,253,286.07
山西·智慧科技城	2018 年	2022 年	200,125.58	405,178,201.14	432,484,665.75
泰兴·金科集美雅苑	2019 年	2022 年	105,970.04	489,403,678.07	826,688,677.06
常州·玖璋府	2021 年	2023 年	88,345.29	639,094,440.30	
平湖·嘉悦名都	2019 年	2022 年	42,936.99	473,291,563.89	388,058,898.20
无锡·财富商业广场	2013 年	2022 年	91,768.76	870,013,603.97	721,633,502.85
无锡·蠡湖一号三期	2017 年	2023 年	307,057.70	423,436,037.93	314,666,399.23
宜兴·金科洺里	2019 年	2022 年	139,637.34	1,349,264,082.42	1,146,363,766.75
宜兴·金科洺璋	2021 年	2024 年	77,715.21	600,686,726.48	
张家港·锦鲤花园	2019 年	2022 年	128,619.20	1,247,512,031.40	1,081,283,014.22
苏州·印象平江花园	2020 年	2023 年	230,749.67	2,091,092,342.95	1,829,417,088.52
合肥·天宸花园	2017 年	2022 年	405,817.43	1,327,022,942.03	2,082,552,299.79
合肥·都荟大观	2018 年	2022 年	210,798.76	1,052,772,117.18	1,340,801,213.98
合肥·金美花园	2019 年	2022 年	85,869.57	847,012,872.10	714,552,775.99
合肥·四季春晓	2020 年	2022 年	80,466.78	824,380,378.40	661,240,105.86
南京·金科观天下山庄	2017 年	2023 年	315,912.63	990,074,426.40	1,189,596,193.51

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
镇江·金科祥生悦园	2019 年	2022 年	78,108.81	490,663,353.14	504,450,588.26
南京·山和宸园	2020 年	2022 年	288,956.40	2,723,963,920.89	2,457,610,131.70
南京·熹樾花园	2020 年	2023 年	190,706.06	1,331,360,559.41	1,181,443,552.76
南京·玖樾印象	2021 年	2023 年	248,117.80	2,266,016,999.12	
阜阳·一方城	2019 年	2023 年	235,836.61	1,023,546,145.61	1,351,165,396.26
颍上·云湖春晓	2020 年	2022 年	80,335.32	528,692,307.32	210,672,083.63
临泉·集美云璟	2020 年	2022 年	61,285.54	488,824,974.05	188,939,489.73
亳州·金科府	2020 年	2023 年	121,487.96	748,043,240.03	304,006,601.47
盐城·集美望湖公馆-A	2019 年	2022 年	71,080.23	747,478,763.35	502,491,469.60
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年	2024 年	252,008.06	1,102,176,327.17	913,991,202.75
宿迁·都会之光花园	2019 年	2022 年	243,689.99	1,879,042,744.22	1,478,096,464.07
徐州·金科博翠府	2020 年	2023 年	40,903.75	331,772,332.45	232,319,820.83
徐州·汉王小镇	2020 年	2023 年	442,687.18	761,327,440.74	214,178,910.63
淮安·观天下	2021 年	2024 年	242,858.43	681,910,592.58	
汕头·博翠府	2020 年	2022 年	177,707.68	1,334,987,388.64	1,040,563,498.89
佛山·山宜水富花园	2018 年	2022 年	184,348.18	745,652,717.11	1,331,638,462.41
广州·金科集美岭秀	2018 年	2022 年	222,470.43	1,366,601,200.07	2,073,793,153.33
佛山·金科美湾花园	2018 年	2022 年	156,012.54	509,248,536.84	1,497,076,678.22
佛山·金都城	2020 年	2022 年	319,866.19	2,036,662,292.28	1,738,302,598.92
广州·博悦湾	2021 年	2024 年	317,931.16	2,216,593,425.06	
杭州·钱塘博翠	2019 年	2022 年	425,435.85	4,410,871,187.73	4,103,486,125.47
温州·文荟里	2020 年	2023 年	67,617.70	556,102,836.63	420,092,529.54
杭州·金科时代天悦	2020 年	2023 年	175,967.76	1,190,144,638.95	941,283,907.06
绍兴·金科杭越府	2019 年	2022 年	194,544.97	1,461,138,721.60	1,098,256,503.88
绍兴·则水牌项目	2020 年	2023 年	493,013.40	3,709,246,914.06	3,260,526,932.63
湖州·玺悦府	2021 年	2023 年	82,191.75	593,625,302.67	
浏阳·天湖新城	2011 年	2022 年	175,338.00	770,462,091.51	763,020,452.16
岳阳·美的金科郡 15#地块	2019 年	2023 年	102,219.88	347,902,009.92	345,911,173.19
永州·桃李郡	2019 年	2022 年	116,948.24	499,377,922.12	731,510,136.84

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
长沙·金科美苑	2019 年	2022 年	134,356.15	622,654,037.20	695,210,355.84
益阳·金科集美东方	2019 年	2022 年	135,496.10	623,120,641.88	801,331,962.25
汨罗·金科集美览秀	2019 年	2022 年	169,780.65	658,928,803.19	401,830,297.23
郴州·金科郡	2020 年	2022 年	113,283.89	839,840,643.08	577,961,760.71
昆明·集美玉溪天宸	2019 年	2022 年	131,153.80	1,161,310,952.01	977,207,980.17
昆明·集美玉溪星台	2019 年	2022 年	62,578.42	598,474,202.01	460,917,298.51
普洱·珑樾府	2019 年	2022 年	63,451.27	364,700,368.35	432,774,302.60
云南·金科集美天樾	2019 年	2022 年	142,331.75	441,687,833.05	577,531,133.48
昭通·集美星海	2020 年	2023 年	153,841.88	721,521,690.02	544,900,142.39
柳州·金科禧悦	2019 年	2022 年	45,247.10	330,596,567.05	263,505,631.61
玉林·金科集美天宸	2019 年	2022 年	35,062.68	304,364,339.24	262,348,573.14
南宁·金科博翠江山	2019 年	2022 年	66,020.72	597,545,026.79	487,783,252.90
南宁·金科博翠湾	2019 年	2023 年	87,205.31	623,647,767.93	597,060,954.09
南宁·金科博翠天宸	2019 年	2022 年	83,436.65	743,228,959.18	643,860,802.10
贵港·博园府	2019 年	2022 年	202,554.62	1,214,119,399.40	979,742,388.43
桂林·金科·状元府	2020 年	2022 年	48,803.73	340,168,144.01	239,669,057.04
贵港·金科集美江上	2020 年	2022 年	82,396.49	480,825,225.17	359,301,334.59
南宁·宾阳金科集美天宸	2020 年	2023 年	84,186.30	408,940,666.39	325,103,309.37
南宁·金科城	2020 年	2022 年	248,145.97	1,242,621,310.48	73,009,905.70
金科·中原	2016 年	2023 年	3,600,000.00	4,185,024,150.63	3,498,214,845.12
许昌·芙蓉天宸	2018 年	2022 年	103,806.88	523,140,596.16	935,215,906.96
洛阳·金科绿都天宸	2019 年	2022 年	226,495.63	1,053,354,013.56	1,763,472,157.49
荥阳·金科集美公馆	2019 年	2022 年	90,291.74	828,198,881.90	660,137,143.71
焦作·集美晴川	2019 年	2022 年	49,304.74	372,821,779.52	260,199,886.14
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年	2023 年	150,465.95	1,308,236,900.63	1,090,916,990.41
商丘·金科天湖湾项目	2019 年	2023 年	45,473.42	436,476,998.10	327,264,020.09
金科·博翠东方	2019 年	2022 年	95,545.57	798,898,785.50	618,543,418.79
南阳·桃李郡	2020 年	2022 年	75,590.77	649,651,214.94	460,966,561.54
郑州·北珑铂樾	2019 年	2023 年	137,153.81	2,092,349,084.63	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
上饶·桃李郡	2021 年	2023 年	108,608.32	725,541,935.64	
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2022 年	194,913.24	1,681,391,381.40	1,478,165,891.48
景德镇·金科华地紫园	2019 年	2022 年	103,396.54	461,145,801.89	709,939,084.10
赣州·金科高速集美天宸·御玺	2020 年	2022 年	92,762.57	568,606,829.05	464,913,381.76
金科世茂锦凌府	2020 年	2022 年	56,473.52	338,080,622.01	228,207,886.10
南昌·金科世茂·观澜府	2020 年	2022 年	114,458.31	907,002,844.74	792,720,751.63
济南·金科世界城	2017 年	2022 年	284,168.51	1,827,440,478.02	2,207,642,989.07
济南·澜山公馆	2016 年	2022 年	182,318.85	880,104,237.88	877,186,422.03
济南·东方博翠	2018 年	2022 年	490,781.17	4,316,033,792.10	3,977,496,765.16
淄博·金科集美天辰	2018 年	2023 年	250,488.99	443,757,319.10	1,248,600,196.27
淄博·金科集美嘉亿	2019 年	2022 年	163,246.67	1,246,983,137.94	1,000,199,576.76
聊城·金科集美壹品	2019 年	2022 年	182,405.36	1,020,799,262.59	829,386,795.14
济南·集美天悦	2019 年	2022 年	208,380.42	1,869,729,690.47	1,623,122,146.22
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年	2022 年	106,323.86	791,050,127.41	656,771,691.60
日照·金科集美景致	2019 年	2022 年	92,411.47	594,090,639.81	629,122,054.88
济宁·集美礼悦	2020 年	2023 年	123,524.27	679,246,704.90	462,998,423.35
聊城·翰林天悦	2020 年	2023 年	139,098.42	887,581,596.75	701,175,086.01
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年	2023 年	175,986.73	925,369,056.40	708,550,010.20
日照·金科集美万象	2020 年	2023 年	80,162.79	558,033,473.74	430,143,296.74
金科·华都学林府	2021 年	2024 年	202,169.39	877,884,331.84	
金科和雅东方	2021 年	2023 年	61,128.17	382,984,592.78	
金科·集美天宸	2019 年	2022 年	70,747.52	380,514,960.35	306,645,587.36
潍坊·礼悦东方	2019 年	2022 年	137,110.29	650,842,478.79	488,114,959.02
武汉·金科城	2017 年	2022 年	725,621.30	488,143,324.18	5,136,745,430.95
孝感·金科集美府	2019 年	2024 年	90,190.74	745,893,226.39	487,182,108.96
金科·集美书院	2020 年	2022 年	125,112.08	980,965,866.09	732,344,906.71
金科集美府	2020 年	2022 年	50,548.81	447,247,199.27	346,684,465.89
宜昌·云玺台	2020 年	2022 年	173,582.35	1,111,068,122.83	898,119,874.28



项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
金科·桃湖美镇	2020 年	2023 年	324,689.70	1,570,613,239.67	675,195,782.24
荆州·博翠江樾	2020 年	2023 年	85,883.58	532,162,490.03	434,684,335.00
武汉·镜湖里	2018 年	2024 年	371,953.11	1,520,090,211.73	1,361,577,591.76
贵阳·花溪凤鸣一期	2020 年	2023 年	186,035.02	1,293,349,588.28	117,462,498.20
重庆·金科新天宸	2020 年	2022 年	113,127.98	1,231,197,672.11	
常州·启宸雅苑	2019 年	2022 年	214,382.30	2,138,847,536.92	
长沙·集美天宸	2018 年	2022 年	368,867.29	2,147,878,020.44	
济南·金科博翠明湖	2021 年	2023 年	245,952.61	1,536,121,202.15	
其他汇总[注 2]				6,496,204,956.80	53,973,810,005.50
合 计				183,018,421,195.55	198,893,529,702.06

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

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

露

## 2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆万州·香山缘项目	2022 年	2024 年	87,332.15	282,069,600.00	282,069,600.00
济南·金科世界城	2022 年	2024 年	26,114.43	324,599,487.21	324,599,487.21
枣庄·金科恒信集美天宸	2023 年	2026 年	174,302.41	451,256,000.00	451,256,000.00
徐州·汉王小镇	2022 年	2024 年	442,687.18	588,662,330.55	926,915,800.00
金科·原乡山屿	2022 年	2026 年	144,160.97	520,268,039.26	
重庆垫江·集美牡丹湖天麓	2022 年	2024 年	103,653.55	261,174,700.00	
乌当旭辉金科·未来壹号（9 地 块）	2025 年	2028 年	300,848.99	1,372,548,981.56	
贵阳·花溪凤鸣二期	2023 年	2025 年	374,014.60	1,419,238,057.90	
乌当旭辉金科·未来壹号（8 地 块）	2025 年	2028 年	101,339.44	454,788,775.00	
金科汇丰兴业清江城项目	2023 年	2025 年	192,048.12	225,233,472.00	
金科·中原	2022 年	2025 年	128,634.20	489,032,799.22	

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
长沙·空港城	2024 年	2025 年	415,845.15	350,836,938.23	
其他汇总[注 2]				689,813,744.98	2,292,276,737.28
合 计				7,429,522,925.91	4,277,117,624.49

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

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

### 披露

#### 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科城	2020 年	291,455,775.78		64,510,646.60	226,945,129.18
重庆·金科时代中心	2021 年	841,191,378.08	2,173,889,728.75	2,370,976,133.00	644,104,973.83
重庆·金科九曲河	2020 年	700,702,608.48		404,516,500.95	296,186,107.53
重庆·天元道宗地二	2019 年	227,666,011.40	543,832.12	23,336,307.41	204,873,536.11
重庆·金科天元道（一期）	2020 年	332,088,652.94	24,293,146.04	134,610,964.05	221,770,834.93
重庆·金科御临河	2021 年	427,920,480.68	130,365,442.77	218,338,435.47	339,947,487.98
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020 年	149,928,050.08	674,677.20	25,829,724.10	124,773,003.18
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021 年	836,267,781.41	957,466,469.35	1,407,937,447.15	385,796,803.61
重庆·集美锦湾	2020 年	272,783,721.49		17,157,886.09	255,625,835.40
重庆·金科朗廷雅筑	2021 年	291,046,580.63	319,341,741.92	366,122,679.44	244,265,643.11
重庆·博翠山麓	2021 年		1,052,701,190.02	767,456,822.09	285,244,367.93
重庆·两江健康科技新城	2021 年	339,752,678.22	476,934,098.94	222,184,195.15	594,502,582.01
重庆·西永天宸一期	2021 年	201,108,398.82	561,381,013.37	24,213,813.58	738,275,598.61
重庆·西永天宸二期	2020 年	244,190,779.17	9,791,554.24	28,403,349.54	225,578,983.87
重庆·南川金科世界城	2021 年	180,871,199.25	378,430,480.87	398,964,257.58	160,337,422.54
重庆·金科集美阳光	2020 年	575,026,874.18		150,068,353.57	424,958,520.61
重庆南川·金科世界城三期	2020 年	304,512,721.03	4,877,363.72	152,907,667.42	156,482,417.33
重庆·博翠长江	2020 年	169,696,404.24		2,796,559.27	166,899,844.97
重庆·金科滨江中心	2021 年	92,545,074.28	425,015,597.87	279,626,443.18	237,934,228.97
重庆·天壹府	2021 年	45,313,591.14	940,379,106.66	690,721,126.54	294,971,571.26

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
江津·集美东方	2021 年	208,084,255.12	344,489,622.60	298,851,299.43	253,722,578.29
重庆江津·集美郡	2020 年	188,137,123.42		47,863,853.58	140,273,269.84
重庆·琅樾江山	2021 年	69,957,009.49	1,089,784,785.64	504,648,381.21	655,093,413.92
重庆涪陵·金科集美郡	2020 年	128,680,793.09		2,569,249.83	126,111,543.26
涪陵·金科中央公园城	2021 年	394,807,161.40	214,518,155.97	109,168,878.13	500,156,439.24
长寿·金科世界城	2021 年	120,541,675.43	919,995,100.49	757,755,822.38	282,780,953.54
丰都·金科黄金海岸	2020 年	231,832,894.36	2,384,262.49	103,961,425.68	130,255,731.17
重庆涪陵·金科博翠府项目	2021 年	134,693,614.59	574,578,987.98	520,456,314.69	188,816,287.88
忠县·金科集美江山	2021 年	219,226,496.43	166,457,417.45	188,818,695.06	196,865,218.82
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	3,051,405.20	601,231,461.73	382,029,769.91	222,253,097.02
涪陵·长江星辰	2021 年		586,432,452.06	376,132,637.05	210,299,815.01
丰都·集美东方	2021 年		307,913,329.61	181,705,117.54	126,208,212.07
重庆涪陵·金科大都会	2021 年	218,793,936.22	252,875,399.31	216,090,514.58	255,578,820.95
重庆荣昌·礼悦东方	2021 年	91,776,389.27	1,692,329,904.39	1,009,392,823.59	774,713,470.07
重庆大足·集美天宸	2021 年		485,302,859.91	310,193,377.01	175,109,482.90
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	29,797,561.64	698,371,128.26	480,128,721.84	248,039,968.06
金科贝蒙·湖山壹号	2021 年		831,000,448.30	487,658,496.67	343,341,951.63
重庆·棠悦府	2021 年		1,200,823,432.51	895,922,927.06	304,900,505.45
云阳·金科世界城	2020 年	293,625,633.94		170,052,372.57	123,573,261.37
重庆万州·金科观澜	2019 年	255,044,875.71		37,203,740.92	217,841,134.79
重庆万州·金科观澜-1 期	2020 年	251,160,277.47	5,338,089.86	72,907,256.40	183,591,110.93
重庆万州·金科观澜-2	2021 年		561,551,762.82	434,206,425.31	127,345,337.51
云阳·集美江悦一期	2021 年	22,080,230.34	738,669,137.85	553,870,065.33	206,879,302.86
重庆开县·雍景台	2021 年	45,492,334.80	696,658,212.08	528,441,175.79	213,709,371.09
重庆奉节·集美江畔	2021 年	5,564,183.77	184,429,852.64	61,747,444.90	128,246,591.51
丰泰里	2021 年		499,748,113.80	366,230,146.03	133,517,967.77
重庆·巫山金科城	2020 年	288,920,867.35	4,019,224.42	171,389,295.45	121,550,796.32
遵义·金科集美天宸	2021 年	19,952,439.88	107,476,954.27	5,730,716.19	121,698,677.96
贵阳·金科集美阳光	2020 年	209,720,352.54	16,203,164.08	7,660,835.05	218,262,681.57

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
遵义·金科汇川城	2021 年		295,379,851.63	163,209,789.02	132,170,062.61
成都·金科博翠天宸	2020 年	473,809,474.58		309,379,734.55	164,429,740.03
泸州·金科博翠湾	2020 年	779,878,803.17		452,445,385.00	327,433,418.17
永川·金科集美天宸	2020 年	172,311,171.65	15,184,169.22	64,874,665.22	122,620,675.65
广汉·金科集美水岸	2020 年	258,729,943.67	4,049,075.53	129,659,463.12	133,119,556.08
合川·集美江山	2021 年	351,189,033.40	383,066,129.32	416,048,650.47	318,206,512.25
资阳·集美天悦	2021 年	32,632,830.89	469,587,956.21	303,664,865.67	198,555,921.43
郫都·集美天宸	2021 年		1,027,809,458.20	502,615,202.64	525,194,255.56
内江·公园王府	2020 年	278,890,509.32	1,599,019.90	53,231,089.55	227,258,439.67
遂宁·金科美湖湾香山	2020 年	540,910,448.56		153,691,478.68	387,218,969.88
内江·集美天宸	2021 年	327,019,258.73	199,526,206.95	386,024,952.71	140,520,512.97
遂宁·集美天宸	2020 年	283,009,272.71		138,326,438.75	144,682,833.96
遂宁·集美嘉悦	2021 年	196,236,240.08	663,922,286.18	634,972,254.46	225,186,271.80
内江·金科翡翠公园	2021 年		962,711,676.07	743,880,362.51	218,831,313.56
南充·金科集美天悦	2021 年		793,197,854.28	376,061,919.84	417,135,934.44
内江·集美星辰	2021 年		475,329,413.39	313,254,257.37	162,075,156.02
西安·金科天籁城	2018 年	138,696,370.14	43,373,182.00		182,069,552.14
咸阳·金科世界城	2021 年	10,798,621.28	688,334,158.11	391,078,139.76	308,054,639.63
天津·金科天湖（南苑）	2021 年		1,237,964,335.19	1,003,424,780.47	234,539,554.72
天津·渠阳府	2021 年		758,121,240.83	254,829,474.57	503,291,766.26
沈阳·集美尚景	2021 年	140,518,988.66	227,923,905.32	72,990,339.07	295,452,554.91
无锡·城南世家	2021 年	133,238,231.94	157,177,497.01	98,698,763.38	191,716,965.57
苏州·浅棠平江	2021 年	352,689,199.07	2,798,404,402.16	2,908,044,395.66	243,049,205.57
苏州·源江筑	2020 年	454,906,475.36		172,669,410.30	282,237,065.06
合肥·半岛壹号	2020 年	317,472,114.11	142,226,110.96	47,727,379.67	411,970,845.40
合肥·海悦东方花园	2020 年	382,281,057.06		119,724,366.08	262,556,690.98
合肥·都荟大观	2021 年	77,516,271.58	476,289,281.18	356,109,206.86	197,696,345.90
阜阳·集美阳光	2021 年		440,139,824.37	231,048,768.88	209,091,055.49
阜阳·一方城	2021 年		528,782,863.55	349,116,670.03	179,666,193.52

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
淮安·观天下	2017 年		342,412,981.62		342,412,981.62
佛山·金科博翠天下	2020 年	2,417,273,997.72		2,091,294,813.09	325,979,184.63
佛山·山宜水富花园	2021 年		790,468,728.01	601,296,912.25	189,171,815.76
广州·金科集美岭秀	2021 年		949,354,583.15	812,644,407.15	136,710,176.00
佛山·金科美湾花园	2021 年		1,127,786,647.31	866,132,656.65	261,653,990.66
广州·金科博翠明珠	2021 年		1,697,527,722.06	1,267,532,509.12	429,995,212.94
韶关·集美江山	2021 年		243,258,730.05		243,258,730.05
杭州·金科泰都	2021 年		4,660,878,361.61	4,327,002,047.19	333,876,314.42
温州·耀江湾	2021 年		802,986,113.25		802,986,113.25
株洲·集美雅郡	2021 年	41,949,946.91	612,330,039.91	473,678,640.91	180,601,345.91
岳阳·集美东方	2021 年		1,062,418,669.14	443,273,554.79	619,145,114.35
永州·桃李郡	2021 年		511,737,773.99	317,505,618.44	194,232,155.55
郴州·金科城	2020 年	243,883,895.80	1,990,852.51	21,363,927.46	224,510,820.85
玉溪·桃李郡	2021 年		554,495,867.62	392,610,614.75	161,885,252.87
玉溪·集美星辰、天玺	2021 年		1,380,363,388.78	1,239,073,378.54	141,290,010.24
南宁·金科观天下	2021 年	633,926,919.24	817,454,592.11	952,426,079.04	498,955,432.31
柳州·金科集美天悦	2021 年	67,023,187.89	519,747,721.83	422,939,145.15	163,831,764.57
桂林·集美东方一期	2021 年		373,951,723.82	241,282,000.17	132,669,723.65
南阳·金科集美晴洲	2021 年		1,027,351,647.79	855,575,836.49	171,775,811.30
南昌·金科集美阳光	2021 年	157,403,426.97	846,092,028.78	458,489,838.84	545,005,616.91
南昌·金科博翠天下	2021 年	33,537,059.25	242,088,087.49	55,685,829.91	219,939,316.83
瑞金·金科高速集美天宸	2021 年		586,752,203.72	377,419,583.76	209,332,619.96
淄博·金科集美天辰	2021 年	31,019,160.12	1,046,964,557.20	722,787,766.78	355,195,950.54
烟台·博翠山	2021 年		1,027,778,774.62	709,518,852.53	318,259,922.09
武汉·金科城	2021 年	611,058,802.45	5,103,616,236.73	4,993,032,156.85	721,642,882.33
天津·金科博翠湾	2021 年		1,573,715,712.72		1,573,715,712.72
北京·金科中心	2018 年	437,774,788.90		167,071,869.74	270,702,919.16
其他汇总[注 2]		11,738,734,628.94	37,607,684,492.04	39,453,996,431.64	9,892,422,689.34
合 计		32,071,330,402.91	98,539,976,839.78	90,443,903,766.89	40,167,403,475.80

[注 1]如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

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

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·茶园世界城	14,510,363.40		430,104.40	14,080,259.00
涪陵·金科天湖小镇	2,951,642.93		102,337.92	2,849,305.01
长寿·金科世界城	7,625,357.21		198,443.96	7,426,913.25
浏阳·天湖新城	21,775,845.17		740,187.84	21,035,657.33
苏州·枫景颐庭	94,341,482.36		3,334,418.78	91,007,063.58
重庆永川·金科中央公园城	41,847,342.87		20,767,673.80	21,079,669.07
荣昌·金科世界城	6,156,512.65		59,556.45	6,096,956.20
重庆·江津金科世界城	18,080,659.96	5,733,940.13	1,003,716.23	22,810,883.86
重庆·江津中央公园城	19,774,896.90		555,781.92	19,219,114.98
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	56,827,666.23		1,542,465.23	55,285,201.00
涪陵·金科中央公园城	12,989,777.18		352,579.67	12,637,197.51
重庆涪陵·金科大都会	11,764,449.20		346,549.68	11,417,899.52
重庆大足·金科中央公园城	10,023,132.34	138,855.30	16,756.88	10,145,230.76
其他汇总[注]	3,834,994.25	215,123.20		4,050,117.45
合 计	322,504,122.65	6,087,918.63	29,450,572.76	299,141,468.52

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

(5) 截至 2021 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 63,805,283,882.04 元（2020 年：79,665,937,387.00 元）。

9. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	1,120,879,776.78	10,496,097.25	1,110,383,679.53

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	1,120,879,776.78	10,496,097.25	1,110,383,679.53

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17
合 计	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17

(2) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备	11,446,572.86	-950,475.61					10,496,097.25
合 计	11,446,572.86	-950,475.61					10,496,097.25

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
政府工程组合	334,503,100.57	5,017,546.52	1.50
联营、合营企业工程组合	493,115,797.61	493,115.80	0.10
其他组合	293,260,878.60	4,985,434.93	1.70
小 计	1,120,879,776.78	10,496,097.25	0.94

10. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	3,037,781,217.08		3,037,781,217.08	2,700,371,505.81		2,700,371,505.81
待转流转税金	5,217,323,893.03		5,217,323,893.03	6,769,391,181.09		6,769,391,181.09
待抵扣增值税	1,685,354,636.76		1,685,354,636.76	1,294,782,797.21		1,294,782,797.21
其他	1,000,000.00		1,000,000.00			

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	9,941,459,746.87		9,941,459,746.87	10,764,545,484.11		10,764,545,484.11

## (2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房地产销售	2,700,371,505.81	2,277,153,901.32	1,939,744,190.05		3,037,781,217.08
小 计	2,700,371,505.81	2,277,153,901.32	1,939,744,190.05		3,037,781,217.08

## (3) 其他说明

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

## 11. 债权投资

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

(续上表)

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

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

## 12. 长期股权投资

## (1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,142,326,043.33		9,142,326,043.33
对联营企业投资	16,595,172,167.86		16,595,172,167.86



合 计	25,737,498,211.19		25,737,498,211.19
-----	-------------------	--	-------------------

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,857,696,704.47		9,857,696,704.47
对联营企业投资	15,036,193,110.75		15,036,193,110.75
合 计	24,893,889,815.22		24,893,889,815.22

## (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	666,536,342.03	6,901,334.93		-56,587,931.39	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	99,241,317.39			128,669,060.27	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	233,998,671.04			-3,006,412.69	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	221,821,987.10			-21,727,659.71	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	250,814,879.14			2,187,953.11	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	549,607,751.37			5,107,306.57	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	340,920,679.26				
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	874,858,273.03			-9,996,265.18	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	751,299,098.28		744,723,319.50	-6,575,778.78	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	719,773,721.18			-5,761,527.43	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）	485,877,352.79			88,743,313.83	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	477,611,421.15			159,707.20	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	435,575,552.06		422,731,335.49	-12,844,216.57	
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）	248,832,528.95		244,211,453.10	-4,621,075.85	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	356,653,593.37			-21,923,442.33	
其他-合营企业	3,144,273,536.33	381,842,993.73	136,488,474.54	399,056,703.24	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
小 计	9,857,696,704.47	388,744,328.66	1,548,154,582.63	480,879,734.29	
联营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	255,491,041.41			-3,274,921.33	
成都圳钰商贸有限公司（以下简称成都圳钰）	685,918,613.21		685,918,381.66	-231.55	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	238,904,459.10			-15,582,791.69	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	899,882,300.56			-4,890,076.75	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	372,012,500.26			-12,702,114.47	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	174,629,137.42			38,468,251.11	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	375,690,533.47		487,680,766.13	111,990,232.66	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	239,949,807.51		29,940.00	-19,124,589.60	
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司（以下简称茂名金晓）	311,540,125.45		20,000,000.00	-17,022,966.27	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）	734,907,311.69			22,621.17	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）	263,612,030.81			-5,630,731.60	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	299,978,755.54			-6,542,173.27	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	233,935,781.94			-5,458,511.73	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	326,656,457.91	226,500,000.00		-17,014,347.27	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	248,795,599.67			-576,015.44	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	488,946,259.42			-14,272,725.15	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）	1,224,846,295.75			848.98	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	509,493,730.88	1,714,188.00		-11,370,953.03	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	235,854,604.86			-5,406,130.87	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	577,565,195.77			21,350,631.00	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	536,398,648.95	1,648,100.00		-2,445,815.55	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	182,740,677.42	179,940,519.50		-5,574,743.25	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	448,789,284.45			-25,702,009.48	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	259,556,163.59			-6,936,599.20	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	856,661,198.89			-7,324,633.24	
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）		360,000,000.00		-2,225,325.31	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）		296,303,156.53		-4,979,457.62	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）		256,564,000.00		-20,330,963.52	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）		586,970,579.74		76,011,991.90	
其他-联营企业	4,053,436,594.82	1,055,567,449.26	480,621,746.47	279,419,146.82	
小计	15,036,193,110.75	2,965,207,993.03	1,674,250,834.26	312,874,896.45	
合计	24,893,889,815.22	3,353,952,321.69	3,222,405,416.89	793,754,630.74	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）					616,849,745.57	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）					227,910,377.66	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）					230,992,258.35	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）					200,094,327.39	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）					253,002,832.25	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）					554,715,057.94	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）					340,920,679.26	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）					864,862,007.85	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）						

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					714,012,193.75	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）					574,620,666.62	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					477,771,128.35	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）						
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）						
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					334,730,151.04	
其他-合营企业	1,014,449.08	37,854,590.54			3,751,844,617.30	
小 计	1,014,449.08	37,854,590.54			9,142,326,043.33	
联营企业						
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）					252,216,120.08	
成都圳钰商贸有限公司（以下简称成都圳钰）						
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）					223,321,667.41	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）					894,992,223.81	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）					359,310,385.79	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）					213,097,388.53	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）						
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）					220,795,277.91	
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司（以下简称茂名金骏）					274,517,159.18	
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）					734,929,932.86	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）					257,981,299.21	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）					293,436,582.27	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）					228,477,270.21	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）					536,142,110.64	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简					248,219,584.23	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
称武汉市藩秀)						
襄阳金纶房地产开发有限公司 (以下简称 襄阳金纶)					474,673,534.27	
上海梁庞商业管理有限公司 (以下简称上 海梁庞管理)					1,224,847,144.73	
苏州平泰置业有限公司 (以下简称苏州平 泰)					499,836,965.85	
苏州骁竣房地产开发有限公司 (以下简 称苏州骁竣)					230,448,473.99	
太仓兴裕置业有限公司 (以下简称太仓兴 裕)					598,915,826.77	
常州金宸房地产开发有限公司 (以下简 称常州金宸)					535,600,933.40	
海安市百俊房地产开发有限公司 (以下简 称海安市百俊)					357,106,453.67	
无锡福阳房地产开发有限公司 (以下简 称无锡福阳)					423,087,274.97	
徐州美城房地产发展有限公司 (以下简 称徐州美城)					252,619,564.39	
贵州和极企业管理有限公司 (以下简称贵 州和极)					849,336,565.65	
天津卓广置业有限公司 (以下简称天津卓 广)					357,774,674.69	
长沙航开房地产开发有限公司 (以下简 称长沙航开)					291,323,698.91	
南阳金耀恒都置业有限公司 (以下简称南 阳金耀恒都)					236,233,036.48	
重庆润田房地产开发有限公司 (以下简 称重庆润田)					662,982,571.64	
其他-联营企业		44,852,998.11			4,862,948,446.32	
小 计		44,852,998.11			16,595,172,167.86	
合 计	1,014,449.08	82,707,588.65			25,737,498,211.19	

### 13. 其他权益工具投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期 股利收入	本期从其他综合收益转入 留存收益的累计利得和损 失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有 限公司		115,456,732.98			

项 目	期末数	期初数	本期 股利收入	本期从其他综合收益转入 留存收益的累计利得和损 失	
				金额	原因
渤海银行股份有限公司	198,012,091.20	344,479,910.69			
和谐健康保险股份有限公司	2,257,200,000.00				
厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）	12,000,000.00				
合 计	2,467,212,091.20	459,936,643.67			

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

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

## (3) 其他说明

公司对渝商投资集团股份有限公司股权投资成本 115,456,732.98 元，因被投资单位提出破产重组申请，期末公允价值为 0 元；持有渤海银行股份有限公司股票的投资成本为 365,546,744.93 元，期末公允价值为 198,012,091.20 元；对和谐健康保险股份有限公司股权投资成本为 2,257,200,000.00 元，期末公允价值为 2,257,200,000.00 元；对厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）股权投资成本为 12,000,000.00 元，期末公允价值为 12,000,000.00 元。

## 14. 投资性房地产

## (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
期初数	10,120,684,789.36	3,445,063,350.99	13,565,748,140.35
本期变动			
加：外购			
存货转入[注 1]	460,063,998.07	393,382,579.06	853,446,577.13
在建工程后续投入	2,513,021.78	626,486,106.99	628,999,128.77
其他转入[注 2]	2,260,333,807.04		2,260,333,807.04
减：处置[注 3]	243,581,658.54		243,581,658.54

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
其他转出[注 2]		2,260,333,807.04	2,260,333,807.04
公允价值变动	394,146,082.70	-4,277,913.86	389,868,168.84
期末数	12,994,160,040.41	2,200,320,316.14	15,194,480,356.55

[注 1] 在本期投资性房地产转换日，投资性房地产的公允价值高于账面余额的差额为 345,026,258.32 元，扣除递延所得税负债后的金额确认为其他综合收益；公允价值低于账面余额的差额确认公允价值变动收益-1,807,600.00 元

[注 2] 系以前年度在建的投资性房地产本期完工

[注 3] 本期处置投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，增加本期公允价值变动收益 12,443,070.73 元

公司新增投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产有限责任公司评估，并由其出具《重庆市金科星聚置业有限公司、重庆金科科健置业有限公司、重庆中讯物业发展有限公司、遵义金科房地产开发有限公司、重庆市金科上尊置业有限公司、重庆市金科和煦房地产开发有限公司拟确定投资性房地产公允价值的资产评估报告》（重康评报字(2021)第 297 号）。

## (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地产减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,593,688,900.00		79,048,700.00		1,672,737,600.00
重庆金科乐方	1,328,450,800.00		3,481,900.00		1,331,932,700.00
杭州博翠府商业公寓	387,081,500.00	48,460,633.49	-41,521,833.49		394,020,300.00
两江健康科技城	367,855,200.00	153,157,181.57	17,753,118.43		538,765,500.00
蓝海领航商业公寓	580,101,400.00	9,495,500.00	8,528,500.00		598,125,400.00
金科天宸荟公寓及商业	1,876,862,900.00		13,732,140.00		1,890,595,040.00
金科滨江中心商业	543,153,585.93	187,352,614.07	512,300.00		731,018,500.00
金科时代中心商业	586,706,697.08	65,315,202.92	39,625,200.00		691,647,100.00
徐州汉王听泉小镇商业	501,007,900.00	112,006,500.00	-48,473,600.00		564,540,800.00
昆明商业综合体项目-购物中心	2,632,207,315.27	2,479,974.48	211,912,710.25		2,846,600,000.00
慈溪商业综合体	1,358,507,700.90	33,047.30	146,659,251.80		1,505,200,000.00

项目-购物中心					
龙兴御临河商业	206,823,616.22	125,395,692.19	-3,531,484.49		328,687,823.92
长寿金科美邻汇		295,154,900.00	9,147,400.00		304,302,300.00
其他项目	1,603,300,624.95	483,594,459.88	-47,006,133.66	243,581,658.54	1,796,307,292.63
小 计	13,565,748,140.35	1,482,445,705.90	389,868,168.84	243,581,658.54	15,194,480,356.55

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积	本期租金及运营收入
涪陵金科美邻广场	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	9,152,882.07
重庆金科乐方	重庆市渝北区大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	47,318.75	14,234,641.34
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,734.98	
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	85,366.11	
蓝海领航商业公寓	济南市章丘区圣井街道诺贝尔城以西	82,525.31	1,511,583.76
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	44,362.43	17,577,446.28
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道 270 号	47,559.92	
金科时代中心商业	重庆市两江新区龙韵路 1 号	27,392.58	4,080,336.23
徐州汉王听泉小镇商业	徐州市铜山区街道汉何路	82,581.36	[注]
昆明商业综合体项目-购物中心	昆明市广福路与陆广路交汇处红星宜居广场	155,547.11	114,106,394.42
慈溪商业综合体项目-购物中心	慈溪市白沙路街道北三环东路 1888 号	111,006.54	59,755,881.24
龙兴御临河商业	重庆市渝北区两江大道与怡园路交汇处	27,867.14	[注]
长寿金科美邻汇	重庆市长寿区桃源西三路	34,898.86	[注]
其他项目		196,210.21	9,908,039.74
小 计		1,049,461.03	230,327,205.08

[注]项目尚未完工

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院商业	51,966,700.00	正在办理中
蓝海领航	535,660,396.72	正在办理中
金科·观天下商业	128,596,200.00	正在办理中
金科·集美雅郡	54,764,995.01	正在办理中



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
金科仁里水乡	32,786,580.00	正在办理中
小 计	803,774,871.73	

## (4) 其他说明

公司期末自持投资性房地产的公允价值业经重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司评估，并由其出具重康评报字（2022）第 88 号、重康评报字（2022）第 89 号、重康评报字（2022）第 97 号等评估报告书。

## 15. 固定资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	3,213,000,890.98	4,078,027,697.48
固定资产清理	1,481.27	158,797.56
合 计	3,213,002,372.25	4,078,186,495.04

## (2) 固定资产

## 1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
账面原值					
期初数	1,775,730,037.47	49,193,393.25	183,025,902.62	96,146,268.78	42,987,607.54
本期增加金额	1,465,421,159.15	9,995,214.12	21,509,669.82	11,410,800.99	2,867,833.17
1) 购置	100,354,811.15	5,619,603.18	17,644,861.79	10,079,580.70	2,536,886.52
2) 在建工程转入			765,763.22		
3) 企业合并增加	720,107.68	4,375,610.94	3,099,044.81	1,331,220.29	330,946.65
4) 存货转入	1,364,346,240.32				
本期减少金额	169,162,595.97	1,165,005.03	14,424,969.75	13,825,155.86	1,503,586.71
1) 处置或报废	102,162,595.97	1,165,005.03	12,101,511.75	13,825,155.86	1,152,965.61
2) 因股权处置减少	67,000,000.00		2,323,458.00		350,621.10
3) 其他					
期末数	3,071,988,600.65	58,023,602.34	190,110,602.69	93,731,913.91	44,351,854.00

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
累计折旧					
期初数	242,903,476.72	24,180,875.21	117,474,976.81	60,628,136.65	33,603,775.55
本期增加金额	73,494,058.70	3,539,153.87	24,682,158.05	13,307,313.42	3,469,514.58
1) 计提	73,340,135.48	2,196,929.32	22,039,354.63	12,500,582.94	3,224,365.18
2) 企业合并增加	153,923.22	1,342,224.55	2,642,803.42	806,730.48	245,149.40
本期减少金额	37,490,325.81	538,426.57	7,875,752.14	10,734,524.53	1,373,430.02
1) 处置或报废	3,546,762.01	538,426.57	6,948,485.41	10,734,524.53	1,089,492.01
2) 因股权处置减少	33,943,563.80		927,266.73		283,938.01
期末数	278,907,209.61	27,181,602.51	134,281,382.72	63,200,925.54	35,699,860.11
账面价值					
期末账面价值	2,793,081,391.04	30,841,999.83	55,829,219.97	30,530,988.37	8,651,993.89
期初账面价值	1,532,826,560.75	25,012,518.04	65,550,925.81	35,518,132.13	9,383,831.99

(续上表)

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	348,965,826.71	2,844,391,325.35	66,529,912.31	5,406,970,274.03
本期增加金额	290,089,106.53	16,167,228.09	9,005,805.16	1,826,466,817.03
1) 购置	3,071,914.53	862,036.45	8,201,342.40	148,371,036.72
2) 在建工程转入		15,305,191.64		16,070,954.86
3) 企业合并增加	184,287.59		804,462.76	10,845,680.72
4) 存货转入	286,832,904.41			1,651,179,144.73
本期减少金额	251,117.74	2,860,558,553.44	4,411,073.05	3,065,302,057.55
1) 处置或报废	251,117.74	7,315,553.15	2,554,175.82	140,528,080.93
2) 因股权处置减少		2,853,243,000.29	1,856,897.23	2,924,773,976.62
3) 其他				
期末数	638,803,815.50		71,124,644.42	4,168,135,033.51
累计折旧				
期初数	326,457,905.44	473,792,590.53	49,900,839.64	1,328,942,576.55

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
本期增加金额	37,278,973.09	62,774,707.94	5,533,318.82	224,079,198.47
1) 计提	37,103,409.28	62,774,707.94	4,817,655.29	217,997,140.06
2) 企业合并增加	175,563.81		715,663.53	6,082,058.41
本期减少金额	22,922.77	536,567,298.47	3,284,952.18	597,887,632.49
1) 处置或报废	22,922.77	1,942,500.28	2,319,671.38	27,142,784.96
2) 因股权处置减少		534,624,798.19	965,280.80	570,744,847.53
期末数	363,713,955.76		52,149,206.28	955,134,142.53
账面价值				
期末账面价值	275,089,859.74		18,975,438.14	3,213,000,890.98
期初账面价值	22,507,921.27	2,370,598,734.82	16,629,072.67	4,078,027,697.48

## 2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物[注]	1,240,355,584.04	办理中
小 计	1,240,355,584.04	

[注]其中账面价值为1,199,199,647.17元的房屋建筑物已于2022年2月23日办妥产权证书

## (3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
其他设备		94,711.04
家电设备	1,481.27	2,425.92
电子设备		56,436.34
运输设备		5,224.26
小 计	1,481.27	158,797.56

## 16. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	37,463,993.88		37,463,993.88	31,725,023.06		31,725,023.06

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	37,463,993.88		37,463,993.88	31,725,023.06		31,725,023.06

17. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	121,211,460.01	4,964,498.26	126,175,958.27
本期增加金额	365,088,305.66	195,840.00	365,284,145.66
1) 租入	365,088,305.66	195,840.00	365,284,145.66
本期减少金额	3,067,779.32		3,067,779.32
1) 租赁终止	3,067,779.32		3,067,779.32
期末数	483,231,986.35	5,160,338.26	488,392,324.61
累计折旧			
期初数			
本期增加金额	75,055,038.44	1,028,714.29	76,083,752.73
1) 计提	75,055,038.44	1,028,714.29	76,083,752.73
本期减少金额	308,067.06		308,067.06
1) 租赁终止	308,067.06		308,067.06
期末数	74,746,971.38	1,028,714.29	75,775,685.67
账面价值			
期末账面价值	408,485,014.97	4,131,623.97	412,616,638.94
期初账面价值[注]	121,211,460.01	4,964,498.26	126,175,958.27

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1 之说明

18. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合 计
账面原值					

项目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合计
期初数	58,423,559.51	71,634,676.99	11,642,360.54		141,700,597.04
本期增加金额	8,490.57	40,544,862.54	97,305.00	117,730,000.00	158,380,658.11
1) 购置	8,490.57	40,429,979.40	97,305.00		40,535,774.97
2) 企业合并增加		114,883.14		117,730,000.00	117,844,883.14
本期减少金额	22,778,677.18	68,813.85			22,847,491.03
1) 处置	1,196,534.98	68,813.85			1,265,348.83
2) 因股权处置减少	21,582,142.20				21,582,142.20
期末数	35,653,372.90	112,110,725.68	11,739,665.54	117,730,000.00	277,233,764.12
累计摊销					
期初数	8,785,866.87	49,209,169.06	8,964,491.79		66,959,527.72
本期增加金额	1,278,750.05	8,039,595.85	2,629,311.41	4,612,083.34	16,559,740.65
1) 计提	1,278,750.05	7,961,216.82	2,629,311.41	4,612,083.34	16,481,361.62
2) 企业合并增加		78,379.03			78,379.03
本期减少金额	1,723,290.28	16,868.97			1,740,159.25
1) 处置	221,100.04	16,868.97			237,969.01
2) 因股权处置减少	1,502,190.24				1,502,190.24
期末数	8,341,326.64	57,231,895.94	11,593,803.20	4,612,083.34	81,779,109.12
账面价值					
期末账面价值	27,312,046.26	54,878,829.74	145,862.34	113,117,916.66	195,454,655.00
期初账面价值	49,637,692.64	22,425,507.93	2,677,868.75		74,741,069.32

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

## 19. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
新疆华冉东方新能源有限公司	483,776,339.06		483,776,339.06		
包头智慧物业服务服务有限公司（以下		40,259,941.58			40,259,941.58

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形 成	本期减少		期末数
			处置	其他	
简称包头智慧)					
重庆金科美利山物业服务有限公司 (以下简称美利山物业)		90,690,863.38			90,690,863.38
重庆三心物业服务有限公司(以下 简称三心物业)		103,635,707.14			103,635,707.14
四川通用物业管理有限责任公司 (以下简称四川通用)		169,149,020.63			169,149,020.63
其他	4,305,779.47	13,161,479.35			17,467,258.82
合 计	488,082,118.53	416,897,012.08	483,776,339.06		421,202,791.55

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
其他	128,151.81					128,151.81
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 商誉减值测试过程

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

① 包头智慧资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	1,057.33 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	5,083.32 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

② 美利山物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	2,327.33 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,396.42 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

③ 三心物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	963.65 万元

分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,327.22 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是
④ 四川通用资产组组合	
资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	4,363.70 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	21,278.60 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组和四川通用资产组现金流量预测使用的折现率分别为 16.42%、17.58%、17.09%及 16.39%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和物业服务发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：物业单价的变动、物业管理面积的变动、营业成本及其他相关费用。

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

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购包头智慧物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-1 号）、《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购重庆金科美利山物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-2 号）、《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购四川通用物业管理有限责任公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-3 号）和《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购重庆三心物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回

金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-4 号），包头智慧、美利山物业、三心物业及四川通用包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额分别为 6,830.00 万元、12,750.00 万元、11,580.00 万元和 23,420.00 万元，均高于相应包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值，商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组和四川通用资产组可收回金额的预计，与上述资产组相关的商誉并未出现减值损失。

## 20. 长期待摊费用

项目	期初数[注 3]	本期增加	本期摊销	其他减少[注 2]	期末数
装修费[注 1]	74,402,634.25	67,484,479.85	50,388,940.51	6,955,102.08	84,543,071.51
合计	74,402,634.25	67,484,479.85	50,388,940.51	6,955,102.08	84,543,071.51

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期不再纳入合并范围导致减少

[注 3]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1 之说明

## 21. 递延所得税资产、递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,717,328,314.02	417,934,248.00	447,932,708.71	100,271,921.84
可抵扣亏损	8,017,045,510.06	1,927,381,296.85	4,574,562,824.36	1,100,943,146.32
内部交易未实现利润	322,651,108.83	80,662,777.21	638,257,202.19	159,564,300.55
附回售未终止确认股权转让	3,028,425,623.98	757,106,406.00		
其他	3,931,967,643.49	936,126,848.92	3,420,076,739.43	744,138,530.80
合计	17,017,418,200.38	4,119,211,576.98	9,080,829,474.69	2,104,917,899.51

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	7,653,530,403.90	1,897,204,208.68	6,804,104,171.26	1,676,122,626.59
合同取得成本	3,037,781,217.07	690,531,754.13	2,700,371,505.81	613,501,680.91
非同一控制企业合并资产评估增值	113,117,916.67	16,967,687.50		
合计	10,804,429,537.64	2,604,703,650.31	9,504,475,677.07	2,289,624,307.50

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
资产减值准备	1,979,480,984.47	1,263,128,361.47
可抵扣亏损	3,300,910,518.44	2,137,012,262.16
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	2,916,043,150.68	2,268,341,753.61
合计	8,196,562,805.40	5,668,610,529.05

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2021 年		255,099,546.82	
2022 年	127,626,990.49	187,177,621.74	
2023 年	489,115,663.09	515,920,353.51	
2024 年	467,990,130.40	616,260,389.92	
2025 年	707,773,283.44	562,554,350.17	
2026 年	1,508,404,451.02		
合计	3,300,910,518.44	2,137,012,262.16	

(5) 其他说明

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

22. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付股权收购款	92,773,800.00	3,043,642,542.31
金石计划系统[注]	128,893,007.91	

其他	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	226,666,807.91	3,048,642,542.31

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

### 23. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	463,010,000.00	689,975,000.00
保证借款	586,536,460.00	134,551,323.14
质押借款	1,198,374,671.95	347,500,000.00
抵押借款	93,060,874.00	1,025,000,000.00
抵押及保证借款	50,000,000.00	2,135,040,000.00
质押及保证借款	1,957,109,760.00	47,941,000.00
抵押及质押借款		3,546,198,472.90
抵押、质押及保证借款	331,202,500.00	2,353,400,000.00
借款应计利息	34,953,546.34	187,667,857.79
合 计	4,714,247,812.29	10,467,273,653.83

### 24. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11
合 计	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11

### 25. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	22,385,848,769.51	24,838,054,456.84
应付材料及设备款	4,590,040,768.74	3,730,218,680.27
合 计	26,975,889,538.25	28,568,273,137.11

## 26. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	51,685,812.61	11,693,816.63
合 计	51,685,812.61	11,693,816.63

## 27. 合同负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	123,573,656,032.83	134,146,115,675.77
其他	1,075,858,419.89	486,969,845.98
合 计	124,649,514,452.72	134,633,085,521.75

## (2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
武汉·金科城	-6,733,499,222.19	结转收入
杭州·金科泰都	-5,182,271,882.09	结转收入
苏州·浅棠平江	-2,939,129,580.82	结转收入
苏州·四季春晓	-2,322,453,762.43	结转收入
天津·集美雍阳	-2,140,096,569.75	结转收入
杭州·博翠府	-1,995,896,860.55	结转收入
天津·观澜	-1,794,173,190.82	结转收入
宁波·玖樾里	-1,750,403,455.35	结转收入
广州·金科博翠明珠	-1,712,255,047.35	结转收入
重庆北碚·集美嘉悦 M01	-1,593,844,252.50	结转收入
洛阳·金科绿都天宸	-1,514,292,616.99	结转收入
玉溪·集美星辰、天玺	-1,405,635,676.87	结转收入
温州·集美华庭	-1,313,232,046.35	结转收入
南阳·金科集美晴洲	-1,271,426,467.20	结转收入
重庆·金科时代中心	-1,056,296,372.01	结转收入
南京·博翠花园	-1,048,343,074.31	结转收入
佛山·金科博翠天下	-1,038,425,255.94	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
南宁·金科观天下	-1,013,942,689.95	结转收入
天津·金科天湖（南苑）	-997,288,936.47	结转收入
泰安·桃花源	-920,822,030.13	结转收入
宜宾·集美天宸	-898,047,311.79	结转收入
杭州·钱塘博翠	1,007,297,088.47	预售
聊城·翰林天悦	1,119,787,045.42	预售
成都·金科博翠山	1,147,589,607.88	预售
绍兴·则水牌项目	1,255,491,476.61	预售
成都·金科中梁美院	1,286,501,535.31	预售
济南·东方博翠	1,633,752,639.74	预售
苏州·印象平江花园	1,653,473,493.23	预售
咸阳·金科集美嘉悦	1,995,218,601.64	预售
小 计	-29,542,664,813.56	

(3) 其他说明

1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工 时间[注 1]	项目预售 比例[注 2]
杭州·钱塘博翠	4,105,420,212.15	2,990,650,420.93	2022 年	99.22%
西安·博翠天宸	3,803,717,766.76	3,080,257,321.44	2022 年	87.00%
常州·启宸雅苑	2,845,850,735.00	2,448,553,380.00	2022 年	97.00%
咸阳·金科集美嘉悦	2,773,596,692.00	501,168,672.96	2022 年	99.00%
绍兴·金科杭越府	2,707,258,724.78	1,865,777,851.17	2022 年	95.12%
济南·金科世界城	2,705,322,917.17	2,593,564,293.55	2022 年	99.60%
济南·东方博翠	2,517,882,236.13	814,776,774.13	2022 年	85.00%
天津·金科博翠湾	1,991,266,712.87	1,766,388,161.65	2022 年	99.00%
淄博·金科集美嘉亿	1,792,334,185.22	1,164,285,772.65	2022 年	99.00%
苏州·印象平江花园	1,735,819,444.85	77,015,951.62	2023 年	72.20%
宜兴·金科洺里	1,674,820,806.38	1,615,953,378.11	2022 年	99.72%
洛阳·金科绿都天宸	1,661,337,318.33	3,169,755,358.26	2022 年	100.00%

成都·金科中梁美院	1,577,011,338.19	289,661,567.88	2023 年	69.00%
金科·中原	1,556,655,941.44	579,526,516.28	2023 年	69.96%
济南·集美天悦	1,544,679,419.22	609,162,304.39	2022 年	70.00%
成都·金科博翠山	1,504,891,490.25	296,319,520.00	2023 年	70.00%
许昌·鹿鸣帝景项目	1,491,051,060.17	1,054,089,018.57	2022 年	100.00%
南京·山和宸园	1,474,941,082.13	435,084,534.03	2023 年	81.00%
张家港·锦鲤花园	1,467,166,213.78	1,182,507,612.49	2022 年	96.83%
合肥·天宸花园	1,336,723,410.31	1,956,075,374.33	2022 年	99.32%
重庆·金科新天宸	1,322,363,841.81	1,313,985,743.53	2022 年	72.60%
聊城·翰林天悦	1,320,810,745.95	606,219,531.90	2023 年	89.54%
绍兴·则水牌项目	1,255,491,476.61		2023 年	72.62%
昆明·集美玉溪天宸	1,235,267,594.93	398,158,408.47	2022 年	82.38%
南宁·金科城	1,158,984,389.00	190,380,111.63	2022 年	60.71%
重庆·博翠未来	1,135,745,831.79	210,505,790.00	2022 年	100.00%
郴州·金科郡	1,037,564,212.73	490,400,408.24	2022 年	91.00%
无锡·财富商业广场	1,037,154,217.08	874,764,576.37	2022 年	98.90%
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	1,035,652,120.98	681,758,694.13	2022 年	74.00%
长沙·集美天宸	1,038,603,198.55	1,239,595,454.88	2022 年	48.00%
武汉·金科城	1,024,287,596.86	7,692,748,425.98	2022 年	100.00%
成都·金科集美星宸	1,022,600,616.90	198,282,903.02	2023 年	64.00%
金科·集美书院	994,395,618.75	223,234,754.33	2022 年	66.00%
山西·博翠天宸	990,199,165.29	1,772,115,959.70	2022 年	64.28%
广州·金科集美岭秀	978,942,514.11	1,245,973,380.62	2022 年	91.06%
达州·集美天宸	965,360,871.33	315,154,736.28	2022 年	83.00%
重庆·西永天宸一期	944,128,185.67	747,963,230.20	2022 年	88.74%
德阳·集美公馆	929,684,952.39	188,927,541.26	2022 年	80.00%
重庆·博翠宸章	914,392,546.64	108,754,118.47	2022 年	94.00%
南京·金科观天下山庄	912,198,417.76	970,075,121.20	2023 年	87.00%
沈阳·集美天城	881,682,997.43	1,416,586,815.27	2022 年	94.73%
金科·礼悦东方（A 地块）	880,251,741.70	575,544,587.34	2022 年	97.58%

金科·博翠东方	875,420,450.34	506,880,778.65	2022 年	96.00%
宜宾·金科城	864,221,124.43	208,960,915.24	2022 年	73.00%
温州·耀江湾	834,106,420.17	516,363,862.01	2021 年	96.00%
南阳·桃李郡	827,549,052.11	469,689,292.25	2022 年	99.00%
合肥·四季春晓	824,631,669.32	357,896,207.58	2022 年	99.95%
无锡·蠡湖一号三期	812,980,853.58	849,045,614.12	2023 年	99.87%
温州·文荟里	788,001,605.30	192,108,728.49	2023 年	99.69%
云阳·集美江悦二期	761,590,662.38	238,888,093.70	2022 年	82.00%
石家庄·金科集美郡	759,622,890.11	681,136,993.79	2022 年	98.96%
广安·金科集美天宸三期	732,297,945.99	242,647,388.53	2022 年	91.00%
盐城·集美望湖公馆-A	697,572,641.80	248,775,954.92	2022 年	97.81%
昆明·集美玉溪星台	675,845,979.64	467,473,981.18	2022 年	87.15%
重庆·金科朗廷雅筑	641,494,893.83	290,885,803.92	2022 年	67.38%
南昌·金科世茂·观澜府	641,155,296.46	181,433,496.41	2022 年	95.00%
颍上·云湖春晓	626,858,514.43	127,249,159.71	2022 年	72.11%
合肥·金美花园	609,901,054.70	99,424,977.46	2022 年	99.51%
资阳·集美天悦	600,909,997.45	409,718,367.51	2022 年	87.00%
重庆·金科城	598,987,518.77	249,857,527.92	2022 年	99.71%
重庆铜梁·原乡溪岸	586,640,040.76		2022 年	98.30%
南京·熹樾花园	578,844,616.00	63,994,921.82	2023 年	71.60%
荥阳·金科集美公馆	576,518,299.36	331,905,491.09	2022 年	98.00%
南宁·金科博翠天宸	570,256,900.57	299,881,050.28	2022 年	66.98%
上饶·桃李郡	570,166,165.87		2023 年	94.00%
金科博翠明湖	567,204,780.38		2023 年	77.00%
泰兴·金科集美雅苑	550,488,967.94	384,957,385.65	2022 年	97.92%
重庆·金科南山瞰山云	546,788,893.11	272,170,527.53	2022 年	74.06%
杭州·金科时代天悦	540,983,156.87	60,249,533.62	2023 年	44.32%
佛山·金科城	538,618,275.95		2022 年	65.00%
重庆荣昌·礼悦东方	533,370,167.06	1,011,733,126.02	2022 年	97.78%
枣庄·金科恒信集美天宸	491,335,682.29	217,006,037.87	2022 年	86.58%

镇江·金科祥生悦园	484,379,884.36	308,153,097.35	2022 年	99.50%
合肥·都荟大观	484,130,152.44	193,242,022.79	2022 年	80.46%
平湖·嘉悦名都	481,422,258.27	195,501,922.03	2022 年	93.02%
集美礼悦	481,218,082.76	77,948,432.10	2023 年	59.00%
徐州金科博翠府	461,891,736.88	178,181,479.16	2022 年	100.00%
安康·金科集美郡	461,085,511.44	161,383,657.48	2022 年	80.00%
宜昌·云玺台	460,320,131.75	52,897,055.88	2022 年	72.00%
泸州·金南天宸	437,485,132.86	348,173,447.44	2022 年	69.00%
商丘·金科天湖湾项目	429,923,385.08	384,469,476.11	2022 年	100.00%
汕头·博翠府	428,968,947.01	133,651,458.18	2022 年	24.00%
永州·桃李郡	421,020,503.31	545,209,054.76	2022 年	65.00%
重庆·青溪林	419,325,949.72	15,146,983.51	2023 年	75.37%
北珑铂樾	418,702,531.06	159,947,137.80	2024 年	75.00%
遵义·金科集美东方（二期）	414,654,609.53	209,301,181.71	2022 年	98.26%
宜兴·金科汎璋	410,130,896.81		2024 年	57.21%
益阳·金科集美东方	403,217,534.36	402,090,616.16	2022 年	63.00%
宜宾·集美江山	388,315,084.60	54,132,703.12	2023 年	62.00%
贵州仁怀·礼悦东方（B 地块）	388,226,146.27	536,328,208.55	2022 年	99.00%
广汉·金科集美水岸	384,891,371.43	44,221,385.95	2022 年	90.00%
金科·原乡美苑	377,172,445.82		2023 年	58.00%
景德镇·金科华地紫园	376,824,906.05	425,929,243.01	2022 年	89.00%
日照·金科集美景致	350,386,262.88	360,973,334.62	2022 年	68.00%
淮安·观天下	344,156,036.19		2024 年	56.00%
雅安·金科集美书香府	336,683,889.17	142,608,890.32	2022 年	71.00%
云南·金科集美天樾	334,778,896.17	587,435,967.93	2022 年	76.00%
长沙·金科美苑	323,469,672.43	372,869,572.82	2022 年	59.00%
日照·金科集美万象	323,353,870.57	23,138,043.51	2023 年	67.00%
新乡天樾 29 亩项目	323,281,483.78		2023 年	100.00%
金科集美天宸	319,445,028.94	97,710,861.58	2022 年	86.00%
重庆·金科南山 3-2 组团	318,283,600.05	58,153,072.83	2022 年	99.77%

武汉·镜湖里	314,844,346.42		2024 年	56.00%
岳阳·集美东方	310,197,024.60	672,945,627.80	2021 年	85.00%
金科观天樾	297,357,070.02	74,719,938.87	2022 年	96.00%
临泉·集美云璟	297,153,738.54	73,483,553.77	2022 年	53.81%
南宁·金科博翠江山	295,945,929.14	210,803,950.59	2022 年	75.08%
攀枝花·金科集美阳光	290,348,106.17	192,961,349.92	2022 年	87.00%
内江·金科翡翠公园	287,203,429.94	586,152,723.48	2022 年	66.00%
内江·集美星辰	280,599,114.50	390,169,746.90	2022 年	78.00%
潍坊·礼悦东方	272,961,921.08	104,192,820.80	2022 年	77.00%
孝感·金科集美府	270,583,923.58	78,227,144.88	2024 年	27.00%
徐州·汉王小镇	266,064,196.50		2023 年	66.84%
汨罗·金科集美览秀	263,254,325.03	148,218,550.61	2022 年	45.00%
重庆·天壹府二期	258,719,407.56	50,878,756.46	2022 年	69.72%
焦作·集美晴川	256,721,317.76	164,449,765.27	2022 年	85.00%
青岛·金科弘阳集美时光	255,297,583.61		2023 年	97.11%
南昌·集美阳光天宸项目	249,477,005.42	142,370,609.88	2022 年	41.00%
武胜·金科天宸	245,006,592.40	92,691,996.20	2022 年	69.00%
金科世茂锦凌府	243,589,398.59	88,960,755.59	2022 年	73.00%
贵阳·阳明文化园 028 地块	234,426,352.91	138,942,776.83	2022 年	68.60%
亳州·金科府	220,720,979.47	21,983,658.31	2023 年	71.71%
长寿·集美文苑	213,410,828.33	66,674,973.61	2022 年	53.31%
重庆梁平·集美东方	213,169,235.90	30,788,577.84	2022 年	98.97%
重庆·棠悦府	210,963,111.06	769,251,841.36	2022 年	80.30%
山东青州金科集美嘉悦	205,709,945.02	287,639,811.14	2023 年	100.00%
其他汇总[注 3]	20,224,910,128.93	64,758,769,144.43		
合 计	123,573,656,032.83	134,146,115,675.77		

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

[注 2]项目预售比例为截至资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例

[注 3]由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露



2) 期末公司账龄超过一年的合同负债余额为 42,368,194,615.98 元，主要为尚未交付结算的预收房款。

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

## 28. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	842,484,424.81	6,596,179,206.98	6,653,261,450.58	785,402,181.21
离职后福利—设定提存计划	1,809,106.30	324,527,903.77	321,220,080.44	5,116,929.63
辞退福利		31,860,108.35	31,514,565.94	345,542.41
合计	844,293,531.11	6,952,567,219.10	7,005,996,096.96	790,864,653.25

### (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	782,301,586.95	5,639,170,940.87	5,978,401,677.86	443,070,849.96
职工福利费		168,521,414.17	152,650,676.52	15,870,737.65
社会保险费	731,170.17	184,663,163.38	183,911,014.79	1,483,318.76
其中：医疗保险费	625,160.51	167,507,313.81	166,866,326.43	1,266,147.89
工伤保险费	41,858.17	12,442,555.07	12,379,962.88	104,450.36
生育保险费	64,151.49	4,713,294.50	4,664,725.48	112,720.51
住房公积金	450,064.16	210,248,966.69	206,973,674.24	3,725,356.61
工会经费和职工教育经费	59,001,603.53	147,524,159.87	131,324,407.17	75,201,356.23
短期利润分享计划 [注]		246,050,562.00		246,050,562.00
小计	842,484,424.81	6,596,179,206.98	6,653,261,450.58	785,402,181.21

[注]系根据卓越共赢计划暨员工持股计划相关规定及公司 2020 年度利润达成情况计提的专项基金，详见本财务报表附注十四(二)4 之说明

### (3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,756,983.10	313,544,538.52	310,273,152.60	5,028,369.02
失业保险费	52,123.20	10,983,365.25	10,946,927.84	88,560.61
小 计	1,809,106.30	324,527,903.77	321,220,080.44	5,116,929.63

29. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,297,326,146.58	1,170,136,046.67
城市维护建设税	56,564,435.61	77,946,658.96
教育费附加	23,346,179.82	33,646,969.86
地方教育附加	15,660,602.86	24,625,717.23
土地增值税	482,890,265.93	516,923,345.98
企业所得税	2,436,386,744.71	2,642,078,648.35
代扣代缴个人所得税	64,109,406.16	66,916,226.42
房产税	10,810,866.70	7,404,653.84
土地使用税	16,349,356.07	12,678,113.98
其他	17,529,277.72	23,316,244.29
合 计	4,420,973,282.16	4,575,672,625.58

30. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	203,558,247.66	61,248,603.53
其他应付款	34,530,039,464.89	26,058,155,104.50
合 计	34,733,597,712.55	26,119,403,708.03

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	195,302,077.08	57,240,405.89
划分为其他权益工具的永续债股利	8,256,170.58	4,008,197.64

项 目	期末数	期初数
小 计	203,558,247.66	61,248,603.53

## (3) 其他应付款

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	5,605,364,050.23	5,748,491,459.04
保证金	2,478,856,515.48	2,686,872,517.89
应付股权转让款	293,730,032.60	347,267,616.08
应付暂收款[注 2]	17,683,053,585.74	9,195,498,247.13
代收代缴客户款	806,847,323.70	507,356,824.66
土地增值税清算准备金[注 3]	3,818,128,625.52	3,736,568,021.36
其他	3,844,059,331.62	3,836,100,418.34
小 计	34,530,039,464.89	26,058,155,104.50

[注 1]主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

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

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

## 2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
云南金宏雅房地产开发有限公司	325,115,000.00	项目未清算
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	227,776,723.30	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	291,523,410.24	项目未清算
常州天宸房地产开发有限公司	216,086,562.24	项目未清算
巩义市金耀百世置业有限公司	215,330,500.00	项目未清算
小 计	1,275,832,195.78	

## 31. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注 1]
一年内到期的长期借款	18,672,092,263.00	16,677,100,828.63

项 目	期末数	期初数[注 1]
一年内到期的应付债券	8,249,040,063.95	5,503,013,588.04
一年内到期的长期应付款		62,000,000.00
一年内到期的租赁负债	78,690,019.50	37,721,329.00
限制性股票回购义务[注 2]		2,856,000.00
一年内到期的应计利息	963,422,019.48	946,203,526.92
合 计	27,963,244,365.93	23,228,895,272.59

[注 1]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1 之说明

[注 2]详见本财务报表附注十一之说明

### 32. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	5,404,644,061.98	5,846,358,593.83
其他[注]	3,052,591,341.41	
合 计	8,457,235,403.39	5,846,358,593.83

[注]系出售子公司金科智慧服务收到的价款，详见本财务报表附注十四（二）5 之说明

### 33. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	250,000,000.00	2,100,000,000.00
保证借款	2,479,600,000.00	2,260,700,000.00
质押借款	3,614,276,287.88	2,304,000,000.00
抵押借款	2,307,800,000.00	5,792,112,997.61
抵押及保证借款	25,979,706,114.59	24,050,721,929.70
质押及保证借款	3,507,360,000.00	1,377,500,000.00
质押及抵押借款	783,580,000.00	3,699,584,662.73
抵押、质押及保证借款	2,512,980,000.00	11,149,960,500.00

项 目	期末数	期初数
合 计	41,435,302,402.47	52,734,580,090.04

### 34. 应付债券

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,494,803,726.18	4,287,665,854.17
超短期融资券	1,796,798,463.39	
2018 年公司债券（公开发行）	349,698,311.08	1,959,156,277.10
2019 年公司债券（公开发行）	693,208,333.17	3,573,636,962.79
2020 年公司债券（公开发行）	3,993,445,208.14	3,985,060,199.28
2021 年公司债券（公开发行）	3,941,316,112.13	
海外美元债	2,042,982,022.97	2,051,721,138.06
私募债（非公开发行）	268,180,000.00	
深圳前海梧桐可转债	243,200,000.00	1,472,894,382.71
减：一年内到期的应付债券	8,249,040,063.95	5,503,013,588.04
合 计	7,574,592,113.11	11,827,121,226.07

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2018 年公开发行公司债券[注 1]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	1,959,156,277.10	
2019 年度第一期中期票据[注 2]	100	2019 年 1 月 15 日	2 年	1,000,000,000.00	999,894,126.54	
2019 年度第二期中期票据[注 2]	100	2019 年 4 月 16 日	2 年	1,300,000,000.00	1,297,503,940.73	
2019 年公开发行公司债券（第一期）[注 3]	100	2019 年 3 月 11 日	2+2 年	2,000,000,000.00	1,998,534,919.07	
海外美元债[注 4]	100	2019 年 6 月 20 日	3 年	2,064,150,000.00	2,051,721,138.06	
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 3]	100	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	1,575,102,043.72	
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 5]	100	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00	1,893,078,699.14	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 5]	100	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00	398,605,568.76	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 5]	100	2020 年 5 月 28 日	2+2 年	1,250,000,000.00	1,245,568,520.98	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 5]	100	2020 年 5 月 28 日	3+2 年	450,000,000.00	447,807,410.40	
2020 年度第一期中期票据[注 6]	100	2020 年 7 月 30 日	2+2 年	1,000,000,000.00	995,237,426.24	
2020 年度第二期中期票据[注 6]	100	2020 年 8 月 25 日	2+2 年	1,000,000,000.00	995,030,360.66	
2021 年第一期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 1 月 8 日	260 天	1,000,000,000.00		997,172,602.73
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 8]	100	2021 年 1 月 28 日	2+2 年	750,000,000.00		746,250,000.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 8]	100	2021 年 3 月 4 日	2+2 年	2,200,000,000.00		2,192,740,000.00
2021 年第一期中期票据[注 9]	100	2021 年 3 月 31 日	2+2 年	500,000,000.00		497,750,000.00
2021 年第二期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 4 月 9 日	260 天	800,000,000.00		796,800,000.00
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 8]	100	2021 年 6 月 24 日	2+2 年	1,000,000,000.00		997,300,000.00
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 9 月 23 日	270 天	1,000,000,000.00		996,500,000.00
2021 年第四期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 12 月 23 日	270 天	800,000,000.00		800,000,000.00
2021 美元债[注 10]	100	2021 年 5 月 28 日	3 年	2,075,385,000.00		2,039,729,885.70
2021 年私募债券 1 号	100	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2 年	500,000,000.00		243,200,000.00
深圳前海梧桐可转债 2020 年	100	2020 年 6 月 15 日	1 年	1,460,545,400.00	1,153,894,382.71	
深圳前海梧桐可转债 2020203 号	100	2020 年 8 月 28 日	18 个月	889,000,000.00	319,000,000.00	
小计				30,499,080,400.00	17,330,134,814.11	10,307,442,488.43

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2018 年公开发行公司债券[注]	36,145,527.45	542,033.98	1,610,000,000.00	349,698,311.08	349,698,311.08

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
1]					
2019 年度第一期中期票据 [注 2]	2,493,151.00	105,873.46	1,000,000,000.00		
2019 年度第二期中期票据 [注 2]	24,138,685.00	2,496,059.27	1,300,000,000.00		
2019 年公开发行公司债券（第一期） [注 3]	26,194,569.00	1,465,080.93	2,000,000,000.00		
海外美元债 [注 4]	198,764,662.60	12,428,861.94	2,064,150,000.00		
2019 年公开发行公司债券（第二期） [注 3]	73,788,233.31	1,952,389.45	883,846,100.00	693,208,333.17	693,208,333.17
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一） [注 5]	114,000,001.00	3,137,123.04		1,896,215,822.18	1,896,215,822.18
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二） [注 5]	25,200,001.00	1,228,166.25		399,833,735.01	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一） [注 5]	62,499,998.00	3,140,606.12		1,248,709,127.10	1,248,709,127.10
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二） [注 5]	25,200,001.00	879,113.45		448,686,523.85	
2020 年度第一期中期票据 [注 6]	55,799,998.00	2,987,031.90		998,224,458.14	998,224,458.14
2020 年度第二期中期票据 [注 6]	52,097,539.00	2,975,188.23		998,005,548.89	998,005,548.89
2021 年第一期超短期融资券 [注 7]	38,465,753.42	2,827,397.27	1,000,000,000.00		
2021 年公开发行公司债券（第一期） [注 8]	42,932,877.00	1,674,879.30		747,924,879.30	
2021 年公开发行公司债券（第二期） [注 8]	114,677,262.00	2,909,177.14		2,195,649,177.14	
2021 年第一期中期票据 [注 9]	23,819,175.00	823,719.15		498,573,719.15	
2021 年第二期超短期融资券	30,518,356.00	3,200,000.00	800,000,000.00		

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
[注 7]					
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 8]	32,967,123.00	442,055.69		997,742,055.69	
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	18,630,136.00	298,463.39		996,798,463.39	996,798,463.39
2021 年第四期超短期融资券[注 7]				800,000,000.00	800,000,000.00
2021 美元债[注 10]	84,508,523.00	3,252,137.27		2,042,982,022.97	
2021 年私募债券 1 号	17,242,612.04			243,200,000.00	
深圳前海梧桐可转债 2020 年	36,742,786.14	6,081,951.32	1,159,976,334.03		
深圳前海梧桐可转债 2020203 号	29,241,295.79		50,820,000.00	268,180,000.00	268,180,000.00
小 计	1,166,068,265.75	54,847,308.55	11,868,792,434.03	15,823,632,177.06	8,249,040,063.95

[注 1]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。公司于 2018 年 2 月 9 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%；品种二为 5 年期，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.5%，品种一和品种二发行规模分别为 19.70 亿元和 16.10 亿元。本报告期内，投资者回售品种二债券数量 16,100,000 张，回售金额 161,000 万元（不含利息），回售完成后，品种二已于 2021 年 2 月 9 日摘牌。截至本财务报告日，兑付品种一债券金额 34,970 万元（不含利息），本息兑付完成后，品种一已于 2022 年 2 月 9 日摘牌

[注 2]本公司于 2019 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2017〕MTN258 号）项下的两期中期票据发行，第一期发行金额 10 亿元，票据期限为 2 年期，票面利率 7%；第二期发行金额 13 亿元，票据期限为 2 年期，票面利率 6.58%；发行金额合计为人民币 23 亿元，均于本期内到期偿付

[注 3]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，公司于 2019 年 3 月 11 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 20 亿元，债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.9%；公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行



公司债券（第二期）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.50%。本报告期内，投资者回售品种一债券数量 20,000,000 张，回售金额 200,000 万元（不含利息），回售完成后，品种一已于 2021 年 3 月 11 日摘牌；回售品种二债券数量 8,838,461 张，回售金额 88,384.61 万元（不含利息），并将该债券存续期后一年的票面利率下调至 6.00%

[注 4]经国家发展与改革委员会许可，公司于 2019 年 6 月 20 日发行 3 亿美元高等级债券，债券期限为 2 年期，票面利率 8.375%，已于本期到期偿付

[注 5]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%

[注 6]本公司于 2020 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN704 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN705 号）项下的两期中期票据发行，第一期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.58%；第二期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；发行金额合计为人民币 20 亿元

[注 7]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕SCP417 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP375 号）项下的四期超短期融资券发行，第一期发行规模为 10 亿元，融资券期限为 260 天，票面利率 5.4%；第二期发行规模为 8 亿元，融资券期限为 260 天，票面利率 5.9%；第三期发行规模为 10 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%；第四期发行规模为 8 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%；发行金额合计为人民币 36 亿元；第一期与第二期超短期融资券已于本期内到期偿付

[注 8]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 1 月 28 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 19 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 7.5 亿元，票面利率为 6.2%；品种二为暂未发行。公司于 2021 年 3 月 4 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 22 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.3%。公司于 2021 年 6 月 24 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第三期）发行规模不超过 10 亿元，本期债券为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.3%

[注 9]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注（2020）MTN706 号）项下的首期中期票据发行，发行规模为 5 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.3%

[注 10]经国家发展与改革委员会许可，公司于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美元高等级债券，债券期限为 3 年期，票面利率 6.85%

### 35. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
尚未支付的租赁付款额	541,632,420.63	144,454,108.74
减：未确认融资费用	116,521,022.18	21,496,668.51
减：一年内到期的租赁负债	78,690,019.50	37,721,329.00
合 计	346,421,378.95	85,236,111.23

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十五）1 之说明

### 36. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款		580,343,891.11
合 计		580,343,891.11

37. 递延收益

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	配套费等专项 财政补贴
合计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	

(2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益或冲减相关成 本金额[注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
基础设施建设 补贴	44,250,000.00	1,392,055.00		45,642,055.00	与资产相关
产业扶持发 展资金	156,768,855.33	93,878,900.00	90,571,476.71	160,076,278.62	与资产相关
配套费专项 财政补贴	74,503,389.15	12,254,195.00	16,466,891.99	70,290,692.16	与资产相关
小计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

38. 股本

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

39. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

本公司于 2021 年度取得无固定偿还期限投资资金 22.82 亿元。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		2,141,770,000.00		2,281,610,000.00
合计		2,141,770,000.00		2,281,610,000.00

(续上表)

项 目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		275,000,000.00		4,148,380,000.00
合 计		275,000,000.00		4,148,380,000.00

## (3) 其他说明

根据公司与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）签订的相关协议，百瑞信托向公司累计发放不超过 41.27 亿元的投资资金，合同项下的各期投资资金期限单独计算，各期投资资金无归还期限限制，且清偿顺序劣后于公司其他普通债务。本年度公司共收到投资资金 22.82 亿元，偿还投资资金 2.75 亿元。

由于上述相关合同条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2014 年 6 月 20 日修订）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）中对权益工具的定义，故本公司将收到的该无固定偿还期限投资资金 22.82 亿元分类确认为其他权益工具。

## 40. 资本公积

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	7,028,067,754.99		647,623,771.10	6,380,443,983.89
其他资本公积	231,024,346.33	1,014,449.08	2,108,201.49	229,930,593.92
合 计	7,259,092,101.32	1,014,449.08	649,731,972.59	6,610,374,577.81

## (2) 其他说明

1) 本期股本溢价减少 647,623,771.10 元系少数股东权益性交易所致。

2) 本期其他资本公积增加系子公司金科产业投资发展集团有限公司（以下简称金科产业集团）的合营企业重庆金熙健康管理有限公司的资本公积发生变动，金科产业集团按持股比例计算享有增加其他资本公积 1,014,449.08 元；本期其他资本公积减少系根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产减少资本公积 2,108,201.49 元。

#### 41. 库存股

##### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	2,856,000.00		2,856,000.00	
回购未注销股票	21,664,125.00	190,003,480.80		211,667,605.80
合计	24,520,125.00	190,003,480.80	2,856,000.00	211,667,605.80

##### (2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少 2,856,000.00 元，系公司本年度根据 2021 年第十一届董事会第十四次会议决议同意限制性股票预留授予部分第四个解锁期 2,100,000 股解锁并上市流通所致。股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 190,003,480.80 元，系公司根据 2021 年第十一届董事会第九次会议审议通过的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》，以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司股份 42,697,900 股。截至 2021 年 12 月 31 日，上述回购事项尚在实施过程中，库存股回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

#### 42. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	-15,800,125.68	-261,924,552.47			-9,344,451.89	-252,580,100.58		-268,380,226.26
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-15,800,125.68	-261,924,552.47			-9,344,451.89	-252,580,100.58		-268,380,226.26
将重分类进损益的其他综合收益	2,482,256,448.86	345,026,258.32	142,254,596.56		61,878,616.60	184,158,564.54	-43,265,519.38	2,666,415,013.40
其中：存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	2,463,231,332.73	345,026,258.32	142,254,596.56		61,878,616.60	184,158,564.54	-43,265,519.38	2,647,389,897.27
权益法下可转损益的其他综合收益	19,025,116.13							19,025,116.13
其他综合收益合计	2,466,456,323.18	83,101,705.85	142,254,596.56		52,534,164.71	-68,421,536.04	-43,265,519.38	2,398,034,787.14

#### 43. 盈余公积

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,922,651,515.78	418,855,181.43		2,341,506,697.21
合 计	1,922,651,515.78	418,855,181.43		2,341,506,697.21

## (2) 其他说明

本期因以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资）发生变动而影响当期所得税费用 56,136,686.23 元，直接计入留存收益，按照 10%影响法定盈余公积 5,613,668.62 元；其余增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

## 44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	17,816,890,722.22	12,985,084,206.91
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		771,435,387.94
调整后期初未分配利润	17,816,890,722.22	13,756,519,594.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,600,569,271.89	7,030,016,057.00
减：提取法定盈余公积	413,241,512.81	457,653,962.04
应付普通股股利	2,763,456,959.96	2,399,279,992.20
其他[注]	-50,523,017.61	112,710,975.39
期末未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22

[注]详见财务报表附注五(一)43(2)之说明

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57
其他业务收入	1,204,221,776.07	1,026,990,606.30	881,985,311.30	766,194,774.17
合 计	112,309,671,075.80	92,969,932,744.07	87,704,409,982.96	67,390,209,218.74

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	112,079,844,932.69	87,554,371,946.20
租金收入	229,826,143.11	150,038,036.76
合 计	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96

## (2) 主营业务分行业

项 目	本期数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售及运营	103,509,430,291.19	86,238,663,114.59	81,529,401,398.35	62,766,955,249.31
生活服务	3,817,178,269.77	2,550,240,645.22	2,226,814,571.62	1,471,493,635.99
房地产建设	1,771,001,642.43	1,534,564,045.13	1,260,467,141.28	1,123,783,630.99
酒店经营	300,109,735.78	118,193,433.11	210,564,650.83	68,516,806.43
材料销售	1,477,248,259.15	1,408,124,599.94	760,003,417.34	702,673,266.58
风能投资开发	230,481,101.41	93,156,299.78	835,173,492.24	490,591,855.27
合 计	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57

## (3) 履约义务

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

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

## (4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2021 年 12 月 31 日，公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。公司预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 88,292,092,533.97 元。

## (6) 其他说明

## 2021 年度主营业务收入前五名的项目情况

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例 (%)
第一名	7,106,927,242.18	6.40

第二名	5,504,164,619.94	4.95
第三名	3,284,384,010.88	2.96
第四名	2,530,867,891.77	2.28
第五名	2,338,925,759.70	2.11
小 计	20,765,269,524.47	18.70

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	253,986,392.31	185,296,666.93
教育费附加	113,554,730.55	83,881,912.56
地方教育附加	72,991,950.85	52,149,761.24
土地增值税	1,179,235,098.13	2,494,291,687.80
印花税	70,862,348.86	98,241,696.51
房产税	53,441,804.19	50,416,789.44
土地使用税	22,525,561.08	16,167,890.98
其他	15,038,380.72	12,745,693.51
合 计	1,781,636,266.69	2,993,192,098.97

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	2,768,871,947.57	1,558,274,399.72
职工薪酬	1,189,179,940.58	1,110,489,003.87
其他	601,866,338.21	793,029,905.77
合 计	4,559,918,226.36	3,461,793,309.36

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,275,636,618.70	2,283,770,903.98
办公行政费用	470,052,489.84	421,946,918.02
固定资产折旧	60,436,958.78	49,311,476.01



其他	353,469,002.03	259,757,159.08
合 计	3,159,595,069.35	3,014,786,457.09

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
研发支出	31,417,504.35	33,906,519.53
职工薪酬	70,156,165.89	58,250,857.74
合 计	101,573,670.24	92,157,377.27

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,102,679,458.66	929,847,428.26
减：利息收入[注]	607,559,753.38	591,366,289.93
汇兑损失	62,233,882.92	41,584,211.68
其他	113,055,289.90	101,084,441.10
合 计	670,408,878.10	481,149,791.11

[注]其中银行存款利息收入 25,421.20 万元、按协议约定向联营和合营企业收取的投资开发资金利息收入 30,809.68 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 4,525.10 万元

7. 其他收益

项 目	本期数[注]	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	16,466,891.99	17,611,623.09	16,466,891.99
财政补贴款	113,426,364.63	122,675,482.54	113,426,364.63
产业扶持发展资金	90,571,476.71	245,303,144.67	90,571,476.71
其他	18,003,878.00	17,637,224.21	18,003,878.00
合 计	238,468,611.33	403,227,474.51	238,468,611.33

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	793,754,630.74	1,302,614,103.06
处置长期股权投资产生的投资收益	184,470,102.06	125,753,345.64
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		188,478,315.20
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	233,201,484.70	
金融工具持有期间的投资收益	3,492,077.01	3,472,364.40
处置交易性金融资产取得的投资收益	49,698,962.96	
合 计	1,264,617,257.47	1,620,318,128.30

#### 9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产[注]	400,503,639.57	464,300,008.73
合 计	400,503,639.57	464,300,008.73

[注]详见本财务报表附注五（一）14 之说明

#### 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-66,853,459.92	-75,625,273.78
合同资产减值损失		-7,619,256.87
合 计	-66,853,459.92	-83,244,530.65

#### 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-2,163,260,068.87	-410,311,834.22
合同资产减值损失	950,475.61	
合 计	-2,162,309,593.26	-410,311,834.22

#### 12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-4,919,715.66	-34,449,015.91	-4,919,715.66
合 计	-4,919,715.66	-34,449,015.91	-4,919,715.66

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	107,036,018.70	108,515,072.15	107,036,018.70
废旧物资处理收入	2,844,952.52	866,355.52	2,844,952.52
收购价款小于可辨认净资产公允价值份额	98,287,472.93		98,287,472.93
其他	58,979,270.91	33,055,427.09	58,979,270.91
合 计	267,147,715.06	142,436,854.76	267,147,715.06

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	15,154,451.67	82,778,750.71	15,154,451.67
违约损失	267,830,000.00		267,830,000.00
赔偿支出	75,842,395.11	22,900,492.41	75,842,395.11
滞纳金及罚款支出	25,340,519.42	60,457,079.77	25,340,519.42
其他	39,704,726.85	28,270,929.49	39,704,726.85
非流动资产毁损报废损失	796,306.31		796,306.31
合 计	424,668,399.36	194,407,252.38	424,668,399.36

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	3,648,310,243.46	2,350,808,641.76
递延所得税费用	-1,758,007,731.02	123,823,046.37
合 计	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	8,578,592,276.22	12,178,991,563.56
按母公司适用税率计算的所得税费用	2,144,648,069.05	3,044,747,890.89
子公司适用不同税率的影响	-211,553,310.20	-638,382,658.13
调整以前期间所得税的影响	-197,259,462.59	-90,719,426.89
非应税收入的影响	-237,115,499.21	-371,557,596.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	81,720,936.39	458,632,141.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-81,845,877.44	-91,066,163.82
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	661,890,425.74	256,240,434.24
其他	-270,182,769.30	-93,262,932.25
所得税费用	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13

## 16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)42之说明。

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	21,312,936,226.11	26,637,539,521.40
合作方经营往来款	9,912,031,447.17	10,933,769,356.09
单位资金往来	10,119,216,277.21	7,730,142,296.60
保证金	9,802,303,907.29	6,776,220,765.84
项目合作款	740,569,198.77	2,404,500,000.00
代收代缴款项	1,119,487,645.87	900,047,826.39
利息收入	403,115,924.25	474,887,583.29
财政补贴款	207,996,299.46	156,306,769.06
其他	881,304,743.61	593,956,945.76
合 计	54,498,961,669.74	56,607,371,064.43

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	16,778,143,830.57	22,672,973,995.63
合作方经营往来款	13,976,814,462.65	17,669,654,395.81
单位资金往来	10,501,372,799.50	11,731,101,012.76
保证金	11,134,760,267.32	8,048,795,853.46
付现费用	3,728,698,940.41	3,783,391,091.36
代收代缴款项	1,242,158,242.99	1,341,524,741.48
项目合作款	1,488,264,638.12	230,000,000.00
其他	1,507,827,920.66	880,899,254.22
合 计	60,358,041,102.22	66,358,340,344.72

## 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	977,504,293.00	89,680.08
合 计	977,504,293.00	89,680.08

[注]详见本财务报表附注五(三)7(2)之说明

## 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价		743,428,494.30
预付股权收购款	92,773,800.00	1,128,600,000.00
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	659,360.12	1,595,745,158.26
合 计	93,433,160.12	3,467,773,652.56

[注]详见本财务报表附注五(三)7(3)之说明

## 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资收款	2,281,610,000.00	1,341,770,000.00
转让子公司少数股权收款		1,064,200.00
附回售未终止确认股权转让款	3,044,192,391.98	
贷款保证金	17,399,162.85	228,291,522.52
合 计	5,343,201,554.83	1,571,125,722.52

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资付款	275,000,000.00	
融资费用	82,175,037.16	70,884,582.02
支付子公司少数股东减资款	1,134,734,749.17	311,268,000.00
购买子公司少数股权付款	1,446,497,606.86	2,258,729,519.45
支付限制性股票回购款		4,737,900.00
支付普通股股票回购款	190,003,480.80	
支付租赁款	70,842,852.85	
合 计	3,199,253,726.84	2,645,620,001.47

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
加: 资产减值准备	2,229,163,053.18	493,556,364.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	217,997,140.06	287,593,683.00
使用权资产折旧	76,083,752.73	
无形资产摊销	16,481,361.62	13,723,938.60
长期待摊费用摊销	50,388,940.51	57,521,305.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	4,919,715.66	34,449,015.91

补充资料	本期数	上年同期数
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	796,306.31	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-400,503,639.57	-464,300,008.73
财务费用（收益以“-”号填列）	1,102,679,458.66	929,847,428.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,264,617,257.47	-1,620,318,128.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,913,385,860.08	-451,161,671.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	208,131,163.87	574,984,718.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	14,569,942,446.50	-36,151,408,589.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,752,602,154.21	-10,961,746,144.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,629,699,370.62	52,060,805,401.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,204,064,820.93	14,507,907,188.18
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
减：现金的期初余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-15,062,370,815.46	7,820,558,718.04

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,535,042,007.65
其中：重庆金科天江物业服务有限公司	
拉萨佳康物业管理有限公司	
重庆威震保安服务有限公司	
重庆上境物业服务有限公司	500,000.00

项 目	本期数
美利山物业	75,915,598.82
高安市润逸商业管理有限公司	
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	13,400,000.00
湖南百科物业管理有限公司	1.00
包头智慧	48,674,300.00
三心物业	94,410,700.00
山西建业康居房地产开发有限公司	
山西运恒房地产开发有限公司	112,000,000.00
上海繁竑实业有限公司	12,000,000.00
河南远威置业有限公司	100,200,000.00
长沙航麒房地产开发有限公司	
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	
常州梁悦	23,620,000.00
湖南金科	589,958,300.00
五家渠海元光伏发电有限公司	1,508,463.81
黔西宏祥物业管理服务有限公司	
四川通用	157,500,000.00
淮安金吉置业有限公司	305,104,644.02
南京山河宸园企业管理有限公司	250,000.00
山东爱丽舍	
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,291,812,130.92
其中：重庆金科天江物业服务有限公司	19,202,593.00
拉萨佳康物业管理有限公司	1,330,073.69
重庆威震保安服务有限公司	307,854.52
重庆上境物业服务有限公司	2,065.51
美利山物业	1,256,271.76
高安市润逸商业管理有限公司	2,811,191.09



项 目	本期数
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	3,305,495.51
湖南百科物业管理有限公司	825,672.91
包头智慧	16,066,635.01
三心物业	1,991,615.79
山西建业康居房地产开发有限公司	757,242.00
山西运恒房地产开发有限公司	1,411,325.44
上海繁达实业有限公司	7,091,108.56
河南远威置业有限公司	12,693,608.32
长沙航麒房地产开发有限公司	31,159.00
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	239,686,794.39
常州梁悦	449,583,439.88
湖南金科	193,101,565.28
五家渠海元光伏发电有限公司	2,105,607.10
黔西宏祥物业管理服务有限公司	
四川通用	11,602,013.40
淮安金吉置业有限公司	40,407,668.53
南京山河宸园企业管理有限公司	499,872.00
山东爱丽舍	91,139,166.35
重庆金嘉美	194,602,091.88
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	515,826,328.07
其中：沈阳澳源房地产开发有限公司	381,181,169.16
上海钦保企业管理有限公司	23,195,100.00
上海睿茜企业管理有限公司	85,316,700.00
毕节正罡置业有限公司	5,023,251.40
重庆星坤房地产开发有限公司	6,374,654.51
桂林真龙房地产开发有限公司	14,735,453.00
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	977,504,293.00
取得子公司支付的现金净额	1,736,560,497.80

[注]本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司

持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,250,890,545.30
其中：新疆华冉东方新能源有限公司	1,250,890,544.30
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	
重庆晴照叶商业管理有限公司	
重庆隆士京商业管理有限公司	1.00
重庆晶御陵商业管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	185,244,556.18
其中：新疆华冉东方新能源有限公司	184,585,195.06
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	639,564.88
重庆晴照叶商业管理有限公司	1,360.58
重庆隆士京商业管理有限公司	9,497.99
重庆晶御陵商业管理有限公司	8,937.67
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	659,360.12
处置子公司收到的现金净额	1,066,305,349.24

[注]本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
其中：库存现金	56,155.53	57,082.08
可随时用于支付的银行存款	27,645,195,277.30	42,707,565,166.21
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		

项 目	期末数	期初数
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

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

#### (四) 其他

##### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,262,874,793.48	784,639,871.24	保证金存款、质押
应收账款		578,242,098.57	抵押借款
存货	63,805,283,882.04	79,665,937,387.00	抵押借款
长期股权投资	1,890,670,068.67	2,966,750,085.41	股权质押
固定资产	458,629,293.78	2,310,415,572.12	抵押借款
投资性房地产	8,444,035,524.27	8,618,180,894.54	抵押借款
合 计	75,861,493,562.24	94,924,165,908.88	

##### 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,036,457.04	6.3757	6,608,139.15
港币	1,284,922,225.86	0.8176	1,050,552,411.86
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	6.3757	999,709,760.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	6.3757	2,072,102,500.00

##### 3. 政府补助

## (1) 明细情况

## 1) 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
基础设施建设补贴	44,250,000.00	1,392,055.00		45,642,055.00		[注 1]
产业扶持发展资金	156,768,855.33	93,878,900.00	90,571,476.71	160,076,278.62	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	74,503,389.15	12,254,195.00	16,466,891.99	70,290,692.16	其他收益	[注 3]
小计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78		

[注 1] 系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款

[注 2] 系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金

[注 3] 系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴

## 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
财政补贴款	113,426,364.63	其他收益	[注]
小计	113,426,364.63		

[注] 系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 220,464,733.33 元。

## 六、合并范围的变更

## (一) 非同一控制下企业合并

## 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
重庆金科天江物业服务有限公司（以下简称天江物业）	2021年1月13日	520.00	50.98%	增资扩股
拉萨佳康物业管理有限公司（以下简称佳康物业）	2021年1月20日	12.00	60.00%	股权受让
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安）	2021年1月1日	0.00	51.00%	股权受让
重庆上境物业服务有限公司（以下简称上境物业）	2021年1月19日	50.00	100.00%	股权受让
美利山物业	2021年6月23日	7,591.56	100.00%	股权受让
高安市润逸商业管理有限公司（以下简称润逸商管）	2021年7月1日		51.00%	股权受让

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
呼和浩特市泽居物业服务有限公司（以下简称泽居物业）	2021年7月5日	1,340.00	67.00%	股权受让
湖南百科物业管理有限公司（以下简称百科物业）	2021年6月9日	0.00	51.00%	股权受让
包头智慧	2021年2月7日	5,700.00	100.00%	股权受让
三心物业及其子公司贵阳景元物业管理有限公司、重庆黔鹏物业管理有限公司	2021年8月5日	10,841.07	100.00%	股权受让
山西建业康居房地产开发有限公司（以下简称建业康居）	2021年3月11日	3,122.45	51.00%	增资扩股
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）	2021年9月17日	11,200.00	70.00%	股权受让
上海繁竑实业有限公司及其子公司湖州东渡房地产开发有限公司（以下简称上海繁竑）	2021年5月6日	1,200.00	80.00%	股权受让
河南远威置业有限公司（以下简称河南远威）	2021年3月22日	10,020.00	50.10%	股权受让
长沙航麒房地产开发有限公司（以下简称长沙航麒）	2021年4月30日	11,991.27	51.00%	增资扩股
上饶鸿瑄房地产开发有限公司（以下简称上饶桃李郡）	2021年7月14日		34.00%	股权受让
五家渠海元光伏发电有限公司（以下简称海元光伏）	2021年7月16日	210.14	100.00%	股权受让
黔西宏祥物业管理服务有限公司（以下简称宏祥物业）	2021年12月17日		51.00%	股权受让
四川通用	2021年11月26日	21,000.00	100.00%	股权受让
淮安金吉置业有限公司及其子公司淮安金吉物业服务有限公司（以下简称淮安金吉）	2021年4月2日	30,510.46	51.00%	股权受让
南京山河宸园企业管理有限公司（以下简称山河宸园）	2021年8月28日	25.00	50.00%	股权受让
常州梁悦	2021年6月28日	60,179.89	51.00%	增资扩股
湖南金科	2021年6月30日	149,210.66	100.00%	股权受让
山东爱丽舍	2021年10月28日	28,502.78	71.00%	股权受让
重庆金嘉美	2021年12月10日	57,111.00	100.00%	股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金科天江物业服务有限公司（以下简称天江物业）	2021年1月13日	财产权交接日	1,822.57	180.89
拉萨佳康物业管理有限公司（以下简称佳康物业）	2021年1月20日	财产权交接日	527.92	48.76
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安）	2020年12月31日	财产权交接日	3,477.97	93.40
重庆上境物业服务有限公司（以下简称上境物业）	2021年1月19日	财产权交接日	80.02	-83.51
美利山物业	2021年6月23日	财产权交接日	1,779.55	341.30
高安市润逸商业管理有限公司（以下简称润逸商管）	2021年7月1日	财产权交接日	178.29	43.86
呼和浩特市泽居物业服务有限公司（以下简称泽居物业）	2021年7月5日	财产权交接日	646.40	380.97

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
湖南百科物业管理有限公司（以下简称百科物业）	2021年6月9日	财产权交接日	299.41	30.28
包头智慧	2021年2月7日	财产权交接日	2,694.34	636.39
三心物业及其子公司贵阳景元物业管理有限公司、重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称三心物业）	2021年8月5日	财产权交接日	1,322.43	424.00
山西建业康居房地产开发有限公司（以下简称山西建业康居）	2021年3月11日	财产权交接日	0.50	-785.49
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）	2021年9月17日	财产权交接日		-514.58
上海繁竑实业有限公司及其子公司湖州东渡房地产开发有限公司（以下简称上海繁竑）	2021年5月6日	财产权交接日		936.70
河南远威置业有限公司（以下简称河南远威）	2021年3月22日	财产权交接日	180.20	-1,438.56
长沙航麒房地产开发有限公司（以下简称长沙航麒）	2021年4月30日	财产权交接日		-8.03
上饶鸿瑄房地产开发有限公司（以下简称上饶桃李郡）	2021年7月14日	财产权交接日	0.07	-1,225.60
五家渠海元光伏发电有限公司（以下简称海元光伏）	2021年7月16日	财产权交接日		-2.25
黔西宏祥物业管理服务有限公司（以下简称宏祥物业）	2021年12月17日	财产权交接日		-9.53
四川通用	2021年11月26日	财产权交接日	797.87	601.62
淮安金吉置业有限公司及其子公司淮安金吉物业服务服务有限公司（以下简称淮安金吉）	2021年4月2日	财产权交接日	234.57	-1,206.48
南京山河宸园企业管理有限公司（以下简称山河宸园）	2021年8月28日	财产权交接日		0.04
常州梁悦	2021年6月28日	财产权交接日	9.66	-266.34
湖南金科	2021年6月30日	财产权交接日	77,265.52	-6,212.47
山东爱丽舍	2021年10月28日	财产权交接日	49.13	-1,024.16
重庆金嘉美	2021年12月10日	财产权交接日		-529.84

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	美利山物业	包头智慧	三心物业	山西运恒	四川通用
合并成本					
现金	7,591.56	5,700.00	10,841.07	11,200.00	21,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值					
合并成本合计	7,591.56	5,700.00	10,841.07	11,200.00	21,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-1,477.53	1,674.01	477.50	20,827.70	4,085.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	9,069.09	4,025.99	10,363.57	-9,627.70	16,914.90

(续上表)

项 目	常州梁悦	湖南金科	山东爱丽舍	重庆金嘉美	其他
合并成本					
现金	2,362.00	74,738.33	4,081.63	28,555.50	59,001.33
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	57,817.89	74,472.33	24,421.15	28,555.50	
合并成本合计	60,179.89	149,210.66	28,502.78	57,111.00	59,001.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,179.89	149,210.66	28,502.78	57,111.00	57,886.22
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额					1,115.11

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,889,969.95	1,797,170.12
货币资金	129,181.21	129,181.21
交易性金融资产	50.00	50.00
应收账款	2,451.28	2,451.28
预付款项	20,162.03	20,162.03
其他应收款	549,599.21	549,599.21
存货	1,138,483.76	1,057,456.93
其他流动资产	28,068.93	28,068.93
债权投资	2,000.00	2,000.00
固定资产	473.46	473.46
在建工程	1,585.56	1,585.56
无形资产	11,776.65	3.65
长期待摊费用	15.65	15.65
递延所得税资产	6,122.21	6,122.21
负债	1,418,548.53	1,416,782.58
短期借款	4,800.00	4,800.00
应付票据	7,877.45	7,877.45
应付账款	37,192.15	37,192.15

预收款项	595,697.50	595,697.50
合同负债	1,051.02	1,051.02
应付职工薪酬	1,265.68	1,265.68
应交税费	2,921.45	2,921.45
其他应付款	310,222.76	310,222.76
一年内到期的非流动负债	30,466.39	30,466.39
其他流动负债	8,507.86	8,507.86
长期借款	412,775.71	412,775.71
长期应付款	5.50	5.50
递延所得税负债	5,765.06	3,999.11
净资产	471,421.42	380,387.54
减：少数股东权益	92,944.09	92,621.52
取得的净资产	378,477.33	287,766.02

## (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

## 4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资收益/留存收益的金额
常州梁悦	42,273.13	57,817.89	15,544.76	参考交易价格	
湖南金科	74,472.33	74,472.33		参考交易价格	
山东爱丽舍	24,421.15	24,421.15		参考交易价格	
重庆金嘉美	20,780.11	28,555.50	7,775.39	参考交易价格	

## (二) 处置子公司

## 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
-------	--------	--------	--------	----------	--------------	------------------------------------



子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆晴照叶商业管理有限公司		100.00%	股权转让	2021/5/10	控制权实际移交	609.92
新疆华冉东方新能源有限公司及其子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	1,393,934,888.74	96.51%	股权转让	2021/6/29	控制权实际移交	-70,357,065.21
重庆隆士京商业管理有限公司及其子公司重庆晶御陵商业管理有限公司	1.00	50.00%	股权转让	2021/7/20	控制权实际移交	783.17
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）		54.974%	退伙	2021/7/31	控制权实际移交	

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆晴照叶商业管理有限公司						
新疆华冉东方新能源有限公司及其子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司						
重庆隆士京商业管理有限公司及其子公司重庆晶御陵商业管理有限公司	50.00%	-782.17	-782.17		参考交易价格	
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）						

### （三）其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆金科奎鑫物业服务有限公司[注]	新设子公司	2020年12月25日		51.00%
重庆金贝佳托育服务有限公司[注]	新设子公司	2020年10月13日	300,000.00	100.00%
重庆金客多房地产经纪有限公司[注]	新设子公司	2020年12月18日		100.00%
武汉桃锦商业管理有限公司[注]	新设子公司	2020年11月3日		100.00%
重庆金科椿寿酒店管理有限公司[注]	新设子公司	2020年9月7日		100.00%
重庆金科大酒店有限公司[注]	新设子公司	2020年10月9日		100.00%
成都金昊兴房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2018年8月2日		100.00%
江苏金骏辰房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2020年6月11日		60.00%
成都金辰房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2014年7月28日		100.00%
四川金科智慧星坤物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月21日	510,000.00	51.00%

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

平顶山金科盛泉物业服务有限公司	新设子公司	2021年2月8日		51.00%
四川金川智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年3月10日	850,000.00	85.00%
河南金科同心物业服务有限公司	新设子公司	2021年3月19日	255,000.00	51.00%
重庆金科苗乡物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月15日	180,000.00	60.00%
铜仁金和物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月21日	102,000.00	51.00%
上海金房里网络科技有限公司	新设子公司	2021年2月3日		51.00%
新疆金科天洁物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月29日	330,000.00	66.00%
河南金科大田物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月23日		51.00%
广州景科物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月28日	102,000.00	51.00%
四川金跃物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月25日		55.00%
金科慧百（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2021年6月3日		51.00%
重庆天构建筑设计咨询有限公司	新设子公司	2021年5月25日	1,820,000.00	91.00%
辽宁明昊物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月1日	510,000.00	51.00%
湖南省百纳行金科智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月2日		51.00%
重庆金菲企业服务有限公司	新设子公司	2021年7月8日	2,010,000.00	67.00%
重庆金力顺物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月15日		51.00%
灵宝市金科福德苑物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月29日	51,000.00	51.00%
军铠恒安智慧物业服务（成都）有限公司	新设子公司	2021年7月12日		51.00%
眉山金俊港物业管理服务有限公司	新设子公司	2021年6月17日	300,000.00	60.00%
河南泽恩金科物业服务有限公司	新设子公司	2021年8月2日		51.00%
内蒙古友彤物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年8月4日	560,000.00	56.00%
金枝城市管理服务（重庆）有限公司	新设子公司	2021年7月1日		55.00%
台州金科远扬智慧服务有限公司	新设子公司	2021年4月26日		51.00%
弥勒金科湖泉湾物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月15日		55.00%
资阳市龙乐湖物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月8日		51.00%
山东金美科物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月7日		70.00%
重庆源助慧启科技有限公司	新设子公司	2021年4月30日		75.00%
山西金缘物业服务有限公司	新设子公司	2021年8月19日		51.00%
重庆金大易健康物业管理有限公司	新设子公司	2021年3月30日		51.00%
金科航空服务重庆有限公司	新设子公司	2021年4月26日		51.00%
金科建川（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2021年4月19日		51.00%

金科兰迪智慧服务有限公司	新设子公司	2021年6月28日		51.00%
重庆金谱物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年6月23日		51.00%
重庆金申城市管理服务有限公司	新设子公司	2021年9月2日		55.00%
重庆溢科城市环境服务有限公司	新设子公司	2021年7月14日	110,000.00	55.00%
四川金科嘉朗物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年9月15日		51.00%
贵州金科德宇物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年6月29日		51.00%
贵州百里杜鹃金科实业有限公司	新设子公司	2021年3月1日	153,000.00	51.00%
阿克苏金科尚城智慧物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月10日	510,000.00	51.00%
重庆金住汇装饰装饰工程有限公司	新设子公司	2021年4月20日		60.00%
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021年2月4日		100.00%
德宏栢烽物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月12日		100.00%
洋浦金南城市服务有限公司	新设子公司	2021年3月22日	500,000.00	100.00%
贵州金科恒瑞物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月1日		51.00%
重庆金博思乐方托育服务有限公司	新设子公司	2021年3月11日	300,000.00	100.00%
海南金泽昊国际旅行社有限公司	新设子公司	2021年5月10日		100.00%
重庆金福物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年4月28日	153,000.00	51.00%
贵州金科伴山物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年5月13日		51.00%
重庆金悦佳品餐饮管理有限公司	新设子公司	2021年7月13日	500,000.00	100.00%
海南金腾环宇服务有限公司	新设子公司	2021年6月25日		100.00%
金科智慧服务（香港）有限公司	新设子公司	2021年6月1日	6,387,700.00	100.00%
湖南省虹亮物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年8月11日		55.00%
贵州省金信吉农业科技有限责任公司	新设子公司	2021年8月5日	1,020,000.00	51.00%
内江金美物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年8月13日		51.00%
重庆金瑞智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年8月17日		51.00%
重庆金佑佳托育服务有限公司	新设子公司	2021年8月19日	300,000.00	100.00%
山东科隆物业管理有限公司	新设子公司	2021年4月25日		51.00%
重庆金庆智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年10月8日	110,000.00	55.00%
海南金科凯撒智慧旅游科技有限公司	新设子公司	2021年7月10日		60.00%
重庆金科鑫远物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年4月1日		100.00%
贵州金科鸿铭物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年7月15日		51.00%
杭州金航商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月25日		100.00%

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

杭州金禄商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
杭州金衍商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月10日		100.00%
杭州金赞商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月29日		100.00%
宁波金邺房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
宁波金逸商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
宁波金乾商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金瓯商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月23日		100.00%
温州金众商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金赋商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金铮商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金池商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金曙商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
杭州科栩商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月29日		100.00%
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	新设子公司	2021年7月13日		100.00%
上海晶越商务咨询有限公司	新设子公司	2021年6月2日		100.00%
江苏金玺企业管理有限公司	新设子公司	2021年2月23日	10,000,000.00	100.00%
河南盛铭工程造价咨询有限公司	新设子公司	2021年6月30日		100.00%
天津金晟商务服务有限公司	新设子公司	2021年8月26日		100.00%
郑州金禾建设工程管理有限公司	新设子公司	2021年7月2日		100.00%
郑州金豫建设工程管理有限公司	新设子公司	2021年6月15日		100.00%
金科城建发展有限公司	新设子公司	2021年2月18日		67.00%
重庆宸茂金商贸有限公司	新设子公司	2021年5月27日		100.00%
广州鑫泽昌瑞房地产开发有限责任公司	新设子公司	2021年1月13日		100.00%
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月31日		100.00%
贵州金科乾元置业有限公司	新设子公司	2021年3月10日		100.00%
重庆金如和企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月2日		100.00%
中韬数字科技(上海)有限公司	新设子公司	2021年2月4日		100.00%
重庆金美耀房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月14日	268,433,000.00	100.00%
重庆金如瑞企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月21日		100.00%
重庆靖沅工程项目管理有限公司	新设子公司	2021年2月7日		100.00%
重庆瑞梦房地产经纪有限公司	新设子公司	2021年7月20日		100.00%

中金开（武汉）工程设计咨询有限责任公司	新设子公司	2021 年 5 月 11 日		51.00%
昆明金来产业发展有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 30 日		100.00%
南宁金晟铭房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 22 日	20,000,000.00	100.00%
南宁金和顺房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 26 日		100.00%
玉溪金隆房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 25 日		100.00%
玉溪金益房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 8 日		100.00%
云南金鸿图产业发展有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 19 日	100,000,000.00	100.00%
云南金鸿光产业发展投资有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 28 日		100.00%
云南金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 24 日		100.00%
云南金祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 24 日		100.00%
云南金源房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 29 日		100.00%
宜宾金垚企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 4 日	20,000,000.00	100.00%
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 20 日		100.00%
武汉金昱宏房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 19 日		100.00%
武汉金诚尚房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 19 日		100.00%
无锡宇骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 10 日	10,000,000.00	100.00%
无锡科恒房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 30 日		100.00%
无锡科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 30 日		100.00%
天津金科睿劲企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 25 日		100.00%
上海骁峻房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 28 日		100.00%
南京金坚房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 15 日		100.00%
临沂金佩元房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 5 日		100.00%
合肥宸骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 7 日		100.00%
常州科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 7 月 29 日		100.00%
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 13 日		100.00%
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 29 日		100.00%
重庆金科良品食品有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 13 日		100.00%
南京金鸿企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 6 日		100.00%
南京金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 11 日		100.00%
南京科祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 25 日		100.00%
南京市兴翔房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 3 日		100.00%

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

南京葆鑫九骏企业管理有限责任公司	新设子公司	2021 年 8 月 30 日		100.00%
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2021 年 8 月 24 日		100.00%
泸州金禹房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 13 日		100.00%
齐河金科产业发展有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 14 日		100.00%
德州金齐产业园开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 24 日		100.00%
德州百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 24 日		60.00%
邛崃市金钰鑫房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 26 日	19,911,405.60	99.56%
金科中昇（河北）物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 28 日	102,000.00	51.00%
重庆金晓悦慧家居有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 22 日		75.00%
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 19 日		100.00%
江西金智智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 14 日	120,000.00	60.00%
海南金捷环境服务有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 26 日	510,000.00	51.00%
武汉金科绿岛物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 11 日	1,980,000.00	66.00%
重庆金樾唐企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 23 日	249,900,000.00	51.00%
重庆金亿唐房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 18 日	490,000,000.00	100.00%
重庆金宝好运文化传播有限公司	新设子公司	2021 年 9 月 2 日		55.00%
徐州百俊房地产有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 21 日	95,700,000.00	100.00%
天津启航瑞丰企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 28 日		100.00%
陕西启宸鼎泰商务咨询有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 22 日		100.00%
常州常骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 2 月 5 日	287,100,000.00	55.00%
南宁金振德茂房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 22 日		66.00%
南京金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 6 月 1 日	504,560,000.00	34.00%
重庆金悦宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 2 月 20 日	257,550,000.00	51.00%
重庆金晨宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 2 月 20 日	180,540,000.00	51.00%
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 12 日		100.00%
江阴科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 7 月 22 日		51.00%
筑金（南京）工程设计咨询有限公司	新设子公司	2021 年 8 月 19 日	300,000.00	51.00%
天津金百俊企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 12 日		100.00%
重庆鑫连馨环卫有限公司	新设子公司	2021 年 2 月 20 日	255,000.00	51.00%
重庆瑞磊企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 7 月 12 日	214,200,000.00	51.00%

金科地产集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

重庆金望宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 21 日	420,000,000.00	100.00%
江苏金峻企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 6 日		100.00%
江苏金渝企业管理有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 6 日		100.00%
浙江台州京霖产城控股有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 18 日		65.00%
重庆金房优家信息技术有限公司	新设子公司	2021 年 9 月 30 日		70.00%
湖南金科物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 9 日		100.00%
江西金彩智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 4 日		51.00%
四川金科佳美物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 10 日		100.00%
河南金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 20 日		100.00%
贵州金科物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 15 日		100.00%
广西金睿物业服务有限责任公司	新设子公司	2021 年 11 月 8 日		51.00%
重庆金科学校后勤服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 13 日		51.00%
重庆金云悦企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 20 日		100.00%
重庆金丰城市管理服务有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 16 日		51.00%
重庆金科盛通物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 21 日		52.00%
四川金育康物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 2 日		51.00%
重庆星启心悦智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 1 日		100.00%
重庆金岷物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 9 月 15 日		51.00%
新疆金科智慧服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 20 日		100.00%
浙江金慧物业服务管理有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 5 日		51.00%
贵州金科浙兴物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 16 日		51.00%
贵州金科御霖物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 17 日		51.00%
重庆坤吉生态环境科技有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 25 日		60.00%
常州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 26 日	9,000,000.00	45.00%
南京科卓房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 5 月 10 日		100.00%
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 19 日		100.00%
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 25 日		100.00%
天津金晟商业管理有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 7 日		100.00%
重庆金慧启诺商业管理有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 7 日		100.00%
重庆金慧启盈商业管理有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 7 日		100.00%
重庆德金晟昱物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 28 日		55.00%

重庆金力嘉物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 28 日		55.00%
无锡金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	2021 年 12 月 8 日		51.00%
河南金瑞源物业管理有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 25 日		70.00%
南京金祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 3 月 11 日		100.00%
库车金科鑫源物业服务有限责任公司	新设子公司	2021 年 11 月 8 日		51.00%
成都金越晟房地产开发有限公司	新设子公司	2021 年 1 月 11 日	402,600,000.00	70.00%
德州金科德森物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 10 月 13 日		30.00%
重庆金科佳锦物业服务有限公司	新设子公司	2021 年 4 月 1 日		51.00%
重庆金善水农业有限责任公司	新设子公司	2021 年 9 月 7 日		61.00%
重庆金来智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 24 日		90.00%
重庆金装星悦装饰工程有限公司	新设子公司	2021 年 11 月 29 日		60.00%

[注]子公司在本报告期开展实质生产经营活动后纳入合并报表范围

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
陕西金科汉家物业服务有限公司	注销	2021 年 5 月 13 日		689.66
四川金科玫瑰园物业服务有限公司	注销	2021 年 3 月 5 日		787.50
贵州金科永盛物业服务有限责任公司	注销	2021 年 3 月 4 日		1,186.99
昌都市金科昌达物业服务有限公司	注销	2021 年 3 月 30 日		
四川金科鼎睿物业服务有限公司	注销	2021 年 3 月 22 日		
青岛金科实业发展有限公司	注销	2021 年 12 月 28 日		149.47
金科金首（重庆）企业服务有限公司	注销	2021 年 9 月 15 日		149.20
金科森首（重庆）物业服务有限公司	注销	2021 年 9 月 6 日		332.41
青岛金鸿城市服务有限公司	注销	2021 年 11 月 10 日		761.69
遂宁金弘创新企业管理服务有限公司	注销	2021 年 10 月 12 日		-1,738.68
肇庆金砚房地产开发有限公司	注销	2021 年 8 月 24 日		769.47
石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	注销	2021 年 8 月 13 日		-49,581.44
威海百俊房地产开发有限公司	注销	2021 年 9 月 10 日		7.42
荆州金钰房地产开发有限公司	注销	2021 年 4 月 29 日		1,240.73
金科文化旅游投资发展有限公司	注销	2021 年 12 月 16 日		5,645.00



公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
山西金科鸿途房地产开发有限公司	注销	2021 年 11 月 27 日		-103,630.90

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

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

#### 2. 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金科智慧服务	47.67%	55,009.18	16,168.39	374,369.88

#### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

##### (1) 资产和负债情况

单位：万元

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

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金科智慧服务	851,514.70	10,941.66	862,456.36	134,183.41	4,608.23	138,791.64

##### (2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金科智慧服务	596,844.77	107,682.92	107,682.92	44,528.40	337,187.80	63,221.75	63,221.75	13,213.90

### (二) 主要在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

## 1. 主要在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科）	2021年1月28日	59.85%	99.85%
杭州金宸房地产开发有限公司（以下简称杭州金宸）	2021年1月4日	60.00%	100.00%
佛山金科房地产开发有限公司（以下简称佛山金科）	2021年7月21日	74.09%	99.74%

## 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	武汉金科	杭州金宸	佛山金科
购买成本/处置对价			
现金	1,834,261,200.00	400,000,000.00	
购买成本/处置对价合计	1,834,261,200.00	400,000,000.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,168,189,805.63	411,937,160.56	-72,849,799.61
差额	666,071,394.37	-11,937,160.56	72,849,799.61
其中：调整资本公积	-666,071,394.37	11,937,160.56	-72,849,799.61

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

## 1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本公司无重要的合营企业和联营企业。

## 2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	9,142,326,043.33	9,857,696,704.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	480,879,734.29	1,455,038,679.21
其他综合收益		11,211,962.46
综合收益总额	480,879,734.29	1,466,250,641.67
联营企业		
投资账面价值合计	16,595,172,167.86	15,036,193,110.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	312,874,896.45	-152,424,576.15

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
其他综合收益		
综合收益总额	312,874,896.45	-152,424,576.15

### 3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### （1）信用风险的评价方法

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

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

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

##### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标

准与已发生信用减值的定义一致：

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

## 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)5、五(一)7、五(一)9、五(一)11 之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 13.91%（2020 年 12 月 31 日：38.66%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

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

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	6,536,379.02	7,419,878.97	2,835,029.80	3,539,144.79	1,045,704.38
应付票据	863,532.00	863,532.00	863,532.00		
应付账款	2,697,588.95	2,697,588.95	1,807,963.29	889,625.66	
其他应付款	3,453,003.95	3,453,003.95	2,583,365.89	869,638.06	
应付债券	1,582,363.22	1,687,125.39	896,955.55	790,169.84	
租赁负债	42,511.14	62,032.24	7,869.00	32,191.85	21,971.39
小 计	15,175,378.28	16,183,161.50	8,994,715.53	6,120,770.20	1,067,675.77

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	8,082,515.81	9,034,529.96	3,366,275.92	5,096,919.02	571,335.02
应付票据	569,522.41	569,522.41	569,522.41		
应付账款	2,856,827.31	2,856,827.31	2,856,827.31		
其他应付款	2,605,815.51	2,605,815.51	2,232,158.71	373,656.80	
应付债券	1,733,013.48	1,936,488.21	642,133.71	869,260.20	425,094.30
长期应付款	64,234.39	77,125.40	9,450.76	20,644.77	47,029.87
小 计	15,911,928.91	17,080,308.80	9,676,368.82	6,360,480.79	1,043,459.19

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 4,324,798.54万元（2020年12月31日：人民币4,760,933.97万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 外汇风险

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

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

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 其他权益工具投资	198,012,091.20		2,269,200,000.00	2,467,212,091.20
2. 投资性房地产		15,194,480,356.55		15,194,480,356.55
持续以公允价值计量的资产总额	198,012,091.20	15,194,480,356.55	2,269,200,000.00	17,661,692,447.75

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

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

公司投资性房地产均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据投资性房地产的实际情况，对于体量较小的商业物业，因

其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

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

对于计量日不能取得活跃市场上未经调整的报价的其他权益工具投资，在被投资企业本年度经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的情况下，采用账面投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科控股）	重庆市涪陵新城区鹤凤大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
重庆虹淘文化传媒有限公司（以下简称虹淘公司）	重庆市涪陵区义和镇兴义南路(机房二社)	文化艺术交流活动、礼仪庆典服务、会议服务及展览服务、图文设计；设计、制作、代理、发布国内广告；企业形象策划、企业营销策划；销售：装饰材料、五金交电、建筑材料、日用百货
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	乳源县乳城镇鹰峰西路1号D栋102C	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；财务咨询服务；市场管理服务；会议、展览及相关服务
红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）	天宁区飞龙东路70号	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询（证券、期货投资咨询除外），场地租赁服务

(续上表)

主要股东名称	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科控股）	5,000			[注 1]
重庆虹淘文化传媒有限公司（以下简称虹淘公司）	1,000			

广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	1,000			[注 2]
红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）	10,000			[注 2]

[注 1]2021 年 6 月，公司实际控制人黄红云与陶虹遐达成一致意见，将金科控股持有金科股份的 371,670,000 股（占公司总股份的 6.96%）无限售条件流通股转让给虹淘公司，虹淘公司由金科控股以存续分立方式设立，但黄红云将其持有虹淘公司 51%股权所对应的股东表决权无条件不可撤销地授予陶虹遐行使，故虹淘文化为陶虹遐实际控制的公司。股份转让后，金科控股、虹淘公司分别持股 7.24%、6.96%。截至 2021 年 12 月 31 日，金科控股、黄红云、虹淘公司、陶虹遐、黄斯诗分别持有 7.24%、10.98%、6.96%、2.49%、2.31%的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100%的股份，黄红云与金科控股、虹淘公司、陶虹遐、黄斯诗互为一致行动人，黄红云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，故黄红云为本公司实际控制人

2022 年 1 月，因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系，且黄斯诗于 2022 年 2 月减持所持有公司的全部股票，导致黄红云及金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股，占公司总股本的 18.2280%，从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定，至此红星家具集团、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人，上述一致行动关系生效后，金科控股、黄红云、红星家具集团、广东弘敏分别持有公司 7.24%、10.98%、0.09%、11.05%的股份，黄红云持有金科控股 51%股权并拥有 100%表决权，黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股，占公司总股本的 29.3655%。黄红云仍为公司实际控制人，上述权益变动没有导致公司控股股东及实际控制人发生变化，不涉及公司控制权变更。

[注 2]截至 2021 年 12 月 31 日，红星家具集团及其控制的广东弘敏合计持有公司股份 594,711,542 股，持股比例合计为 11.14%，广东弘敏为红星家具集团全资子公司。红星家具集团实际控制人为车建兴

自 2022 年 1 月起，红星家具集团、广东弘敏成为黄红云一致行动人，详见本财务报告附注十(一)1[注 1]之说明

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。
3. 本公司的合营和联营企业情况



本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五(一)12披露的联营、合营企业外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	合营企业
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	合营企业
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	合营企业
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	合营企业
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
重庆天汇通科技有限公司（以下简称重庆天汇通）	合营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	合营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆基泰房地产开发有限公司（以下简称重庆基泰）	合营企业
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	系合营企业远威咨询之控股子公司
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）	合营企业
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
信阳昌豫房地产开发有限公司（以下简称信阳昌豫）	合营企业
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	合营企业
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）	合营企业
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	合营企业
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业置业）	系合营企业创良投资之全资子公司
天津骏业共创房地产开发有限公司（以下简称天津骏业）	系合营企业创良投资之全资子公司
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	合营企业
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	合营企业
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏瀚）	合营企业
沈阳富禹天下房地产开发有限公司（以下简称沈阳富禹天下）	合营企业
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	合营企业
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	合营企业
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
柳州鹿寨金润房地产开发有限公司（以下简称柳州鹿寨金润）	合营企业
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	合营企业
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	合营企业
成都建沣同璟装饰工程有限公司（以下简称成都建沣）	[注 1]
成都国色天乡商业经营管理有限公司（以下简称国色商管）	[注 1]
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 1]
成都云途旅游资源开发有限公司（以下简称成都云途）	[注 1]
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	[注 1]
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
济南金孟达房地产开发有限公司（以下简称济南金孟达）	合营企业
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	合营企业
淮南金骏房地产开发有限公司（以下简称淮南金骏）	合营企业
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	合营企业
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
新乡金科景朝产业发展有限公司（以下简称新乡景朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
桂林盈盛房地产开发有限公司（以下简称桂林盈盛）	合营企业
贵州龙里金科房地产开发有限公司（以下简称贵州龙里）	合营企业
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵州龙里伴山樾房地产开发有限公司（以下简称龙里伴山樾）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	合营企业
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	合营企业
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	合营企业
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	合营企业
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连金科九里房地产开发有限公司（以下简称大连金科九里）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）	合营企业
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
北京壹途因私出入境服务有限公司（以下简称北京壹途）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	合营企业
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	合营企业
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
上饶兆东置业有限公司（以下简称上饶兆东）	联营企业
上饶兆颂置业有限公司（以下简称上饶兆颂）	系联营企业上饶兆东之全资子公司
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	联营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	联营企业
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	联营企业
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	联营企业
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	联营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	联营企业
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	联营企业
重庆金悦佳教育科技有限公司（以下简称金悦佳教育）	联营企业
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	联营企业
重庆金宇洋房地产开发有限公司（以下简称重庆金宇洋）	联营企业
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	联营企业
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	联营企业
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司（以下简称重庆金宸锦宇）	联营企业
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
郑州悦韵房地产开发有限公司（以下简称郑州悦韵）	联营企业
新郑市鸿泽房地产开发有限公司（以下简称新郑市鸿泽）	系联营企业郑州悦韵之全资子公司
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	联营企业
邯郸梁瑞房地产开发有限公司（以下简称邯郸梁瑞）	系联营企业郑州梁瑞之全资子公司
镇江金弘房地产开发有限公司（以下简称镇江金弘）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	联营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	联营企业
玉溪彰泰房地产开发有限公司（以下简称玉溪彰泰）	系联营企业云南彰泰之全资子公司
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	联营企业
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司（以下简称玉溪金科骏辉）	联营企业
宜兴百俊房地产开发有限公司（以下简称宜兴百俊）	联营企业
宜都交投金纬房地产开发有限公司（以下简称宜都交投金纬）	联营企业
雅安金宏房地产开发有限公司（以下简称雅安金宏）	联营企业
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	联营企业
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	系联营企业雅安海纳之全资子公司
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	联营企业
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦置业有限公司（以下简称宿迁梁悦置业）	系联营企业徐州梁旭之全资子公司
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
孝感宸辉房地产开发有限公司（以下简称孝感宸辉）	联营企业
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	联营企业
乌鲁木齐天洁仁和劳务派遣有限公司（以下简称天洁仁和劳务）	联营企业
温州市梁逸置业有限公司（以下简称温州梁逸）	联营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州梁逸之全资子公司
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）	联营企业
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旸之全资子公司
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
天津睿建置业有限公司（以下简称天津睿建）	系联营企业天津卓广之全资子公司
天津臻墨利房地产开发有限公司（以下简称天津臻墨利）	联营企业
天津阳光城金科房地产开发有限公司（以下简称天津阳光城金科）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	联营企业
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	系联营企业天津嘉博之全资子公司
泰安金旻华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	联营企业
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）	联营企业
苏州卓竣房地产开发有限公司（以下简称苏州卓竣）	联营企业
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	联营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	联营企业
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	联营企业
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
仁怀市城科物业服务有限公司（以下简称仁怀物业）	联营企业
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	联营企业
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	联营企业
温州荣耀置业有限公司（以下简称温州荣耀）	系联营企业宁波恒香之全资子公司
内江市金宸智慧物业服务有限公司（以下简称金宸智慧物业）	联营企业
南阳中梁城通置业有限公司（以下简称南阳中梁城通）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业
遂宁川达房地产开发有限公司（以下简称遂宁川达）	系联营企业南充恒量之全资子公司
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）	联营企业
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	联营企业
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）	联营企业
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	联营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	联营企业
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	联营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	联营企业
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	联营企业
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景炎帝）	联营企业
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景随州）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编钟）	联营企业
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	联营企业
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	联营企业
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨昕之全资子公司
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	系联营企业广州鑫泽集永之全资子公司
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	联营企业
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	联营企业
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	联营企业
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
成都业昌企业管理咨询有限公司（以下简称成都业昌）	联营企业
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司（以下简称绵阳瑞豪）	系联营企业成都业昌的全资子公司
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	联营企业
山西金科太行物业服务有限公司（以下简称山西金科太行）	联营企业
金松商业保理有限公司（以下简称金松保理）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	系联营企业贵州和极之全资子公司
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业（2021 年 03 月注销）
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	[注 2]
上海紫京置业有限公司（以下简称上海紫京）	[注 2]
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）	[注 2]
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	[注 2]
九江金美房地产开发有限公司（以下简称九江金美）	[注 2]
邳州益华房地产开发有限公司（以下简称邳州益华）	[注 2]
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	[注 3]
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	[注 3]
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）	[注 3]
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	[注 3]
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	联营企业[注 4]
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京的控股子公司
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业[注 5]
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业[注 6]
重庆市云阳县杰夫世界城幼儿园（以下简称杰夫世界城）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
杰夫(重庆)教育信息咨询服务有限公司（以下简称杰夫教育咨询）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆金科金教育信息咨询服务有限公司（以下简称金科金教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金贝贝教育信息咨询有限公司（以下简称金贝贝教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫智达文化传播有限公司（以下简称杰夫智达）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫益智文化传播有限公司（以下简称杰夫益智）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫童乐文化传播有限公司（以下简称杰夫乐童）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫色彩文化传播有限公司（以下简称杰夫色彩）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫乐淘文化传播有限公司（以下简称杰夫乐淘）	系联营企业金科杰夫之全资子公司

[注 1]系合营企业金科置信原下属控股子公司，金科置信已于 2020 年 9 月 30 日起对该公司不再享有控制权

[注 2]杭州金渝、上海紫京、潍坊德利信、常州美科原系公司的联营企业，九江金美、邳州益华原系公司的合营企业，2021 年度公司处置持有以上公司的全部股权

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

[注 4]2021 年 7 月 20 日，公司处置重庆隆士京 50%股权，重庆隆士京成为本公司联营企业

[注 5]公司监事会主席刘忠海任该公司董事

[注 6]公司监事会主席刘忠海任该公司董事长、职工董事陈刚任该公司监事

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 1]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 1]
重庆中科置地有限公司（以下简称中科置地）	[注 1]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	[注 1]
重庆市中科控股有限公司（以下简称重庆中科控股）	[注 1]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设）	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 1]
重庆红星美龙置业有限公司（以下简称重庆红星置业）	[注 2]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称重庆红星美凯龙）	[注 2]
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司（以下简称无锡红星美凯龙）	[注 2]
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司（以下简称重庆星璨）	[注 2]
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司（以下简称长沙红星美凯龙）	[注 2]
云南红星美凯龙物业管理有限公司（以下简称云南红星物业）	[注 2]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 2]
上海红星美凯龙企业管理有限公司（以下简称上海红星美凯龙）	[注 2]
上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆永川分公司（以下简称上海红星美凯龙品牌管理）	[注 2]
上海红星美凯龙建筑设计有限公司（以下简称上海红星建筑设计）	[注 2]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 2]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 2]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 2]
昆明红星美凯龙置业有限公司（以下简称昆明红星美凯龙）	[注 2]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 2]
红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙家居）	[注 2]
广东弘茂企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘茂）	[注 2]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 2]
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙国际家居）	[注 2]
重庆佩芸企业管理咨询有限责任公司（以下简称重庆佩芸）	[注 3]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 4]
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 5]
重庆市瓯飞商贸有限公司（以下简称重庆瓯飞商贸）	金科控股之全资子公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称黔鹏物业）	[注 6]
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	[注 7]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 8]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 9]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 10]
周达	公司董事长
刘静	公司董事
杨程钧	公司董事、总裁
黄中强	公司副总裁
方明富	公司副总裁
罗利成	公司联席总裁
俞跃临	公司副董事长王洪飞之配偶
陈中容	公司副总裁方明富之配偶
季小林	公司监事梁忠太之配偶
黄帅钧	公司实际控制人之直系亲属
黄斯诗	公司实际控制人之直系亲属
陶虹遐	[注 11]
蒋思德	公司前任董事长蒋思海之兄弟姐妹
李锦	公司前任执行副总裁、财务负责人李华之直系亲属
韩竑	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹
韩学梅	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹

[注 1]系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 2]系主要股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

[注 3]系公司前任董事长蒋思海之配偶控制的企业

[注 4]系公司原主要股东天津聚金物业管理有限公司的实际控制人所控制的公司，因天津聚金处置本公司股权，故该公司不再为公司的关联方

[注 5]系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 6]原系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰间接控制的公司，2021 年 2 月 2 日，三心物业受让黔鹏物业 100%股权，黔鹏物业不再具有关联关系；2021 年 8 月 5 日，金科智慧服务受让三心物业 100%股权，黔鹏物业纳入本公司并表范围

[注 7]公司前任执行副总裁、财务负责人李华任该公司董事

[注 8]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司，公司名称于 2021 年 11 月 5 日由新疆金科宇泰房地产开发有限公司变更为新疆宇泰房地产开发有限公司

[注 9]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司，公司名称于 2021 年 11 月 5 日由新疆金科坤泰房地产开发有限公司变更为新疆坤泰房地产开发有限公司

[注 10]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司，公司名称于 2021 年 10 月 25 日由五家渠金科房地产开发有限公司变更为五家渠廊桥房地产开发有限公司

[注 11]系公司实际控制人之一致行动人，2022 年 1 月与公司实际控制人黄红云解除一致行动关系

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 明细情况

##### 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
苏南建筑	接受劳务	68,304,918.91	1,800,000.00
上海爱琴海	接受劳务	7,136,115.49	
上海红星建筑设计	接受劳务	347,264.15	
红星欧丽洛雅	购买商品	254,135.27	
中科集团	接受劳务	20,133,145.05	11,572,707.43
重庆西道	购买商品	38,493.08	
金宸智慧物业	接受劳务	8,016,868.89	
天洁仁和劳务	接受劳务	4,056,348.21	
重庆美科	购买商品	309,561.03	
成都盛部	购买商品	97,699.74	
安徽科建物业	接受劳务	381,581.46	
重庆西联锦	购买商品	29,452.58	

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
嘉善天宸	购买商品	4,587.16	
西部消费	购买商品	1,500.00	366.97
重庆金佳禾	购买商品	1,028.65	363,357.13
中书置业	购买商品	612.90	
金科置信	接受劳务	660,377.34	
重庆美城	购买商品	141,247.89	
黔鹏物业	接受劳务		1,056,603.77
重庆盛牧	接受劳务		70,346.20
重庆奥航	购买商品	54,554.15	93,790.38
重庆雄森	购买商品	2,255.00	178,991.15
昆翔誉棠	购买商品		99,149.68
小 计		109,971,746.95	15,235,312.71

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
驻马店碧盛	提供劳务	27,757.43	3,182,508.22
株洲景科	出售商品、提供劳务	9,972,399.15	
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	23,686,282.43	8,857,959.90
盈泰博远	提供劳务	94,339,622.64	
重庆西联锦	提供劳务	632,512.57	22,051,533.78
重庆西道	出售商品、提供劳务	8,066,930.09	36,234,768.80
西部消费	提供劳务	556,330.19	79,339.62
重庆韦成	提供劳务	14,293,326.48	
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	54,041,090.27	11,731,913.58
重庆天汇通	提供劳务	185,849.05	
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	18,026,369.43	25,958,064.99
重庆肃品	提供劳务	10,614,473.43	11,431,349.01
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	29,327,526.22	2,944,174.27
金科商业保理	提供劳务	376,599.70	31,698.12
金科骏志	出售商品、提供劳务	13,518,515.06	123,680,581.85
金科杰夫	提供劳务	49,919.79	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆碧金辉	提供劳务	7,288,147.39	8,619,051.44
重庆碧嘉逸	出售商品、提供劳务	2,395,017.81	2,057,349.27
重庆盛牧	提供劳务	186,533.04	3,186,959.87
重庆润田	提供劳务	5,373,553.28	
重庆品锦悦	提供劳务	4,750,453.12	9,185,180.08
重庆美科	提供劳务	10,918,823.42	6,858,732.50
重庆美城	提供劳务	3,562,652.43	8,183,271.13
重庆美宸	出售商品、提供劳务	5,718,630.62	6,047,708.89
科易小贷	提供劳务	393,082.71	46,415.10
重庆蓝波湾	提供劳务	972,043.62	
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	3,802,202.04	19,602,308.85
重庆科世金	出售商品、提供劳务	70,820,446.92	71,713,037.28
重庆景焕金	提供劳务	4,976,034.08	
金悦佳教育	出售商品、提供劳务	8,305.32	14,637.62
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	7,669,619.79	2,436,019.93
重庆金煜辉	提供劳务	27,837,286.99	11,481,715.13
重庆金宇洋	提供劳务	39,801,782.78	4,849,949.88
重庆金永禾	提供劳务	1,918,427.22	3,125,044.69
重庆金时力	提供劳务	912,567.83	
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	13,077,214.30	12,045,290.42
重庆金美圆	提供劳务	9,875,974.75	
重庆金美碧	提供劳务	2,291,383.12	-
重庆金俊瑞	提供劳务	754,164.33	
重庆金江联	出售商品、提供劳务	21,739,526.52	3,578,076.43
重庆金嘉美	出售商品、提供劳务	3,489,844.81	11,945,673.01
重庆金嘉海	提供劳务	7,883,478.56	4,879,089.60
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	34,707,092.56	89,681,776.00
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务	11,636,363.29	2,790,917.63
重庆金碧茂	提供劳务	709,824.06	663,284.90
重庆金碧辉	提供劳务	3,766,448.54	1,613,211.84

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆基泰	出售商品、提供劳务	17,707,365.25	
重庆邦泰蓉峰	提供劳务	2,064,704.48	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	32,074,923.01	21,759,706.05
千上置业	出售商品、提供劳务	27,528,639.49	15,815,079.81
镇江金弘	出售商品	12,286.01	
长沙景科	出售商品、提供劳务	22,790,437.74	
长沙金朝	提供劳务	91,531.86	
张家港东峻	出售商品、提供劳务	2,777,549.67	2,554,702.00
鑫海汇置业	提供劳务	111,748.86	351,929.48
云南金嘉	出售商品、提供劳务	8,561,108.81	734,743.40
云南嘉逊	提供劳务	182,890.85	2,428,786.73
云南红星物业	提供劳务	2,465,558.00	
岳阳鼎岳	提供劳务	1,060,900.96	1,337,813.45
玉溪彰泰	出售商品、提供劳务	3,385,672.65	
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	80,248,743.96	38,531,225.44
玉林龙河	出售商品、提供劳务	19,504,093.09	3,485,951.32
义乌联祥	出售商品、提供劳务	6,392,028.23	9,950,124.79
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	19,249,211.78	
宜都交投金纬	提供劳务	1,162,463.50	982,698.52
雅安圣域	出售商品、提供劳务	8,317,730.90	3,226,540.47
雅安金宏	出售商品、提供劳务	7,614,464.11	1,945,415.34
许昌金耀	提供劳务	343,691.28	1,158,844.45
徐州美科	出售商品、提供劳务	1,045,447.54	
徐州美城	出售商品、提供劳务	6,064,741.38	26,051.56
信阳金绍	提供劳务	1,171,324.59	493,988.90
信阳昌豫	提供劳务	1,517,097.77	
新郑市鸿泽	提供劳务	3,135,407.11	
新乡景朝	出售商品	1,010,210.85	
新密首利	出售商品、提供劳务	78,404,714.69	5,331,867.26
孝感宸辉	提供劳务	542,954.73	



关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	9,325,606.46	4,753,274.68
襄阳金珏	提供劳务	420,482.10	2,954,619.44
武汉业硕	出售商品、提供劳务	251,359.38	4,174,167.38
武汉业锦	提供劳务	313,103.21	38,713.64
武汉市藩秀	提供劳务	567,813.48	
五家渠廊桥	提供劳务	475,159.49	4,101,241.10
无锡福阳	出售商品、提供劳务	375,730.98	7,610.62
天洁仁和劳务	出售商品	4,113.28	
温州凯壹	出售商品、提供劳务	10,586,922.77	6,060,838.68
温州荣耀	出售商品、提供劳务	5,830,547.00	37,828.00
温州景容	出售商品、提供劳务	2,001,579.09	736,395.07
温岭滨锦	提供劳务	707,420.61	1,413,080.59
天津阳光城金科	提供劳务	39,434,462.22	197,724.33
天津睿建	提供劳务	422,813.46	
天津骏业置业	提供劳务	608,117.59	348,786.41
泰安金旸华	提供劳务	1,249,080.37	2,756,378.38
太仓卓润	提供劳务	7,459,893.57	4,262,771.53
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	27,246,887.21	3,143,407.80
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	24,552,153.53	12,648,743.26
遂宁川达	提供劳务	1,116,260.33	498,471.35
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	66,185,088.46	75,640,756.10
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	6,712,172.57	1,175,660.30
宿迁梁悦置业	提供劳务	7,387,015.66	447,286.25
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	5,561,170.49	3,885,845.42
苏州正诺	出售商品、提供劳务	2,818,815.10	2,065,089.89
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	3,235,597.78	668,859.56
苏州天宸	提供劳务	1,223,730.31	1,632,730.68
苏州平泰	提供劳务	7,728,038.19	
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	12,149,549.07	4,336,129.11
石家庄天耀	提供劳务	2,567,015.18	1,113,869.79

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
石家庄金科	提供劳务	196,869.34	19,542,800.48
沈阳梁铭	提供劳务	1,247,955.73	5,527,356.50
沈阳骏宇	提供劳务	452,254.68	-
沈阳骏瀚	提供劳务	3,997,136.49	874,281.46
沈阳富禹天下	提供劳务	425,094.91	
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	18,986,743.61	11,068,151.59
上饶科颂	出售商品、提供劳务	10,709,522.66	7,149,768.69
上海珑竣	出售商品、提供劳务	3,666,256.64	10,552,261.60
上海红星停车	提供劳务	517,717.82	
商丘新航	出售商品	3,175.22	1,346,252.43
山东爱丽舍	出售商品、提供劳务	24,754,951.17	
仁怀物业	提供劳务	1,032,776.51	
青岛世茂博玺	提供劳务	1,528.44	4,455,531.01
青岛恒美	提供劳务	3,034,264.65	5,548,646.81
邳州益华	提供劳务	2,997,792.64	
宁波旭拓管理	提供劳务	5,245,283.03	
金宸智慧物业	出售商品、提供劳务	116,171.93	
南阳中梁城通	提供劳务	2,641,509.43	3,627,269.05
南阳金耀恒都	出售商品、提供劳务	2,517,710.76	
南宁玉桶金	提供劳务	147,983.90	29,055,921.44
南宁耀鑫	提供劳务	626,533.05	375,555.75
南宁融创	提供劳务	830,188.67	
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	3,477,951.34	3,645,306.60
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	34,053,932.14	
南宁金泓盛	出售商品	316,721.16	14,490,750.21
南京裕鸿	提供劳务	1,852,938.64	3,939,936.36
南京金俊	出售商品、提供劳务	2,051,906.85	613,207.54
南昌金骏	出售商品、提供劳务	7,924,646.88	2,006,695.92
绵阳瑞豪	提供劳务	523,210.67	
茂名金骁	出售商品	6,478.69	18,230.76

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
漯河市鸿耀	提供劳务	1,079,623.46	
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	7,850,686.57	4,136,264.48
洛阳都利	提供劳务	1,134,303.20	744,021.44
柳州同鑫	提供劳务	1,840,123.91	1,181,257.43
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	10,096,187.67	9,202,888.41
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	150,609,620.44	93,811,298.19
聊城荣舜	出售商品、提供劳务	5,333,070.76	6,940,392.39
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	15,084,071.62	2,895,908.95
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	8,505,270.80	7,183,453.00
兰溪鸿科	出售商品、提供劳务	4,139,506.90	3,626,891.26
昆明梁辉	出售商品、提供劳务	3,301,566.58	
昆明红星太平洋	提供劳务	92,661.65	
九江金美	提供劳务	20,121.13	382,300.75
九江华地	出售商品、提供劳务	7,436,182.27	335,238.45
金科置信	提供劳务	1,533,291.39	1,450,831.76
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	59,401,280.33	80,649,185.26
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	4,797,354.65	11,181,715.77
嘉善盛泰	提供劳务		447,998.49
吉安金颂	出售商品、提供劳务	85,335,024.01	35,447,016.78
吉安金晨	出售商品、提供劳务	3,340,127.20	6,257,768.25
淮南金骏	出售商品、提供劳务	1,336,819.44	
华容碧城	提供劳务	1,189,933.60	1,868,028.39
湖南景朝	出售商品、提供劳务	9,371,788.38	
湖北交投金科物业	出售商品、提供劳务	71,294.47	89.80
湖北海陆景炎帝	提供劳务	186,721.93	3,547,716.69
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	2,930,064.88	3,029,593.70
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	6,723,108.05	1,434,293.12
中书置业	出售商品、提供劳务	13,493,810.34	9,942,856.01
中建锦伦	出售商品、提供劳务	26,818,937.20	18,867,539.65
金上百世	出售商品、提供劳务	15,799,436.92	67,343,771.79

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
国控蓝城	提供劳务	759,616.97	1,965,562.87
合肥碧合	出售商品、提供劳务	6,233,502.76	3,471,754.64
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	79,959,918.51	10,445,410.47
合肥德源	出售商品、提供劳务	2,704,216.72	4,622,641.52
合肥昌恩	出售商品	15,056,082.53	4,386,032.90
杭州德信	提供劳务	1,825,522.76	315,485.27
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	18,220,690.77	8,234,877.30
邯郸梁瑞	提供劳务	3,787,279.96	532,958.55
海门港华	出售商品、提供劳务	5,378,643.30	3,409,070.65
海安市百俊	出售商品、提供劳务	4,082,692.98	2,757,966.09
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	42,193,421.92	13,945,033.97
龙里天宸	出售商品、提供劳务	54,388,749.81	
龙里伴山樾	提供劳务	3,622,488.61	
贵州昌萨	出售商品、提供劳务	1,376,731.09	
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	61,506,829.10	15,383,456.15
广州景誉	出售商品、提供劳务	12,488,310.46	103,066.49
广西元善	出售商品、提供劳务	41,041,338.02	13,442,394.13
广西元嘉	提供劳务	711,687.79	30,286,802.63
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	4,927,359.80	2,730,612.11
广西唐峰	出售商品、提供劳务	18,300,561.39	
广西盛灿	出售商品、提供劳务	9,074,258.40	4,937,914.24
广西淼泰	出售商品、提供劳务	1,504,855.43	65,508,028.52
广西汇贤	出售商品、提供劳务	4,419,744.36	
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	12,367,466.12	10,404,163.40
巩义碧欣置业	出售商品	3,396.23	247,273.59
阜阳瑞湖	提供劳务	1,562,985.25	309,340.79
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	54,874,671.08	1,380,464.50
佛山金集	出售商品、提供劳务	18,002,001.00	1,874,063.57
大连润誉	出售商品、提供劳务	83,338,388.27	38,097,432.56
大连金科九里	出售商品、提供劳务	4,610,142.33	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
大连金恒耀辉	提供劳务	595,481.21	
大连弘坤	出售商品、提供劳务	37,296,534.59	19,679,425.69
大连丰茂	出售商品、提供劳务	10,457,595.71	3,218,737.39
成都怡置星怡	提供劳务	1,937,953.79	21,232,072.85
成都盛部	出售商品、提供劳务	778,586.63	754,716.96
成都领跑	提供劳务	1,444,045.03	4,429,510.41
成都辰攀	提供劳务	8,330,379.67	890,841.79
常州天宸	出售商品、提供劳务	13,136,705.03	155,345.84
常州美科	提供劳务	9,530,582.37	7,343,809.92
常州梁悦	提供劳务	4,622,568.55	9,515,469.27
常州金科	提供劳务	257,552.92	1,224,838.77
常州金宸	提供劳务	5,964,276.00	14,300,730.21
常州百俊	提供劳务	1,501,637.22	849,085.76
常德鼎业	出售商品、提供劳务	16,289,456.74	1,414,321.53
滨州宝驰	提供劳务	789,561.83	1,384,881.44
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	3,192,642.13	5,269,080.66
安阳昌建	提供劳务	2,730,173.93	3,823,699.09
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	1,301,644.11	1,185,041.78
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	21,712.72	705,027.44
湖南金科	提供劳务	20,153,932.80	30,173,512.03
金科控股	提供劳务	55,337.74	250,959.43
中科集团	提供劳务	101,282.00	
宁波龙红	提供劳务	2,301.65	914,622.59
成都连康	提供劳务	984,500.38	2,300.88
重庆齐祥	提供劳务	1,524,590.98	1,949,365.36
重庆红星置业	提供劳务	2,313,542.25	
上海红星美凯龙品牌管理	提供劳务	103,773.59	
金科金融保理	提供劳务	724.52	
中科置地	提供劳务	455,471.71	103,361.10
国色天乡	出售商品		3,893.81

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
国色商管	出售商品		3,805.31
金科金教育	出售商品		447.03
成都建洋	出售商品		176.99
成都云途	出售商品		1,769.91
云南金宏雅	提供劳务		10,086,938.43
句容锐翰	提供劳务		51,886.79
湖北海陆景编钟	提供劳务		1,999,133.72
杭州金渝	提供劳务		2,566,037.74
长沙金淳佳	提供劳务		1,320.75
美坤实业	提供劳务		10,590.81
重庆佩芸	出售商品		27,395,871.56
重庆中科控股	提供劳务	48,333.30	
重庆奥航	提供劳务	80,351.40	
美凯龙国际家居	提供劳务	27,358.49	
红星美凯龙家居[注]	出售商品	738,330,275.23	
陶虹遐	出售商品	5,715,582.57	43,977,444.95
周达	出售商品	275,229.36	
陈中容	出售商品	366,972.48	
韩竑	出售商品	1,154,588.07	
韩学梅	出售商品	1,163,961.47	
蒋思德	出售商品	1,335,255.05	
方明富、陈中容	出售商品	6,967,891.74	
李锦	出售商品	2,903,280.73	
黄帅钧	出售商品	361,641,973.10	33,993,761.47
黄斯诗	出售商品		12,001,224.77
刘静	出售商品		390,733.94
小计		3,609,428,123.18	1,777,798,189.45

[注] 2017年8月9日，公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司与红星美凯龙等合作方签订框架协议协议及后续补充协议，该交易是红星美凯龙成为关联方之前的交易

## 2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
杰夫教育咨询	房屋	571.43	
金科杰夫	房屋	571.43	
无锡福阳	房屋	71,428.57	
杰夫乐童	房屋	1,672.35	
杰夫色彩	房屋	1,116.50	
杰夫智达	房屋	1,100.91	
杰夫乐淘	房屋	2,752.30	
杰夫世界城	房屋	571.43	
杰夫益智	房屋	550.46	
金贝贝教育	房屋	2,752.30	
小 计		83,087.68	

## 3. 关联担保情况

本公司及子公司作为担保方：

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
重庆威斯勒	12,502.50	2020年12月17日	2022年1月29日	否
九江华地	10,980.00	2020年12月20日	2022年3月14日	否
安阳昌建	6,400.00	2020年5月8日	2022年3月24日	否
湖北海陆景随州	13,699.40	2020年9月29日	2022年3月29日	否
重庆金煜辉	14,500.00	2021年4月3日	2022年4月23日	否
大连金骏	34,000.00	2021年8月4日	2022年5月5日	否
大连弘坤	80,000.00	2019年5月14日	2022年5月20日	否
合肥金骏美合	5,511.00	2019年5月27日	2022年5月27日	否
佛山金集	2,640.00	2019年6月20日	2022年6月26日	否
青岛世茂博玺	2,409.82	2019年9月29日	2022年9月10日	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
岳阳鼎岳	3,992.00	2019年9月29日	2022年9月11日	否
贵港悦桂	4,553.01	2020年9月1日	2022年9月11日	否
重庆金美圆	18,768.00	2019年9月18日	2022年9月22日	否
重庆碧嘉逸	2,940.00	2019年9月23日	2022年9月23日	否
常德鼎业	2,994.00	2019年9月19日	2022年9月24日	否
茂名金骁	15,000.00	2019年9月29日	2022年9月28日	否
新郑市鸿泽	7,788.00	2021年1月14日	2022年10月18日	否
重庆金悦汇	8,532.00	2019年10月22日	2022年10月21日	否
邯郸梁瑞	1,470.00	2020年10月30日	2022年10月29日	否
重庆金煜辉	5,219.63	2020年1月19日	2023年1月15日	否
宁波旭拓管理	2,300.00	2021年12月17日	2023年1月24日	否
玉溪彰泰	8,403.50	2021年2月25日	2023年2月9日	否
广西唐鹏	1,900.00	2020年2月25日	2023年2月19日	否
广西盛灿	1,500.00	2020年5月7日	2023年3月18日	否
大连丰茂	1,800.00	2020年3月25日	2023年3月24日	否
孝感宸辉	5,425.00	2021年5月12日	2023年5月12日	否
新密首利	23,750.00	2021年6月25日	2023年5月26日	否
大连润誉	10,300.00	2020年6月2日	2023年5月28日	否
重庆科世金	7,016.84	2020年6月18日	2023年5月28日	否
巩义金耀百世	8,659.35	2020年6月10日	2023年6月11日	否
乐清市梁品	3,499.60	2020年6月11日	2023年6月16日	否
宜都交投金纬	4,950.00	2020年6月29日	2023年6月17日	否
沈阳梁铭	11,699.40	2020年6月30日	2023年6月17日	否
重庆金南盛唐	3,200.00	2020年6月30日	2023年6月18日	否
重庆美宸	12,110.73	2020年6月29日	2023年6月20日	否
长沙景科	73,700.00	2020年6月15日	2023年6月24日	否
苏州骁竣	29,581.20	2020年7月30日	2023年6月25日	否
南阳中梁城通	5,060.00	2020年6月8日	2023年6月28日	否



被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
宿迁市通金弘	9,784.00	2020年7月28日	2023年6月28日	否
重庆金煜辉	7,500.00	2021年7月7日	2023年7月26日	否
襄阳金纶	13,400.00	2020年8月29日	2023年7月29日	否
苏州正诺	17,240.80	2020年8月30日	2023年8月18日	否
株洲景科	34,820.00	2020年8月6日	2023年8月20日	否
襄阳金纶	13,990.00	2020年9月15日	2023年8月20日	否
太仓兴裕	38,379.25	2020年8月25日	2023年8月24日	否
吉安金颂	13,460.00	2021年8月10日	2023年8月30日	否
杭州德信	34,142.00	2020年8月27日	2023年8月30日	否
重庆晶御陵	25,000.00	2021年7月16日	2023年8月31日	否
温州景容	24,490.20	2020年9月25日	2023年9月14日	否
沈阳骏瀚	22,736.00	2020年9月18日	2023年9月15日	否
重庆中梁永昇	3,291.38	2020年9月28日	2023年9月29日	否
南昌金骏	16,170.00	2020年10月9日	2023年10月13日	否
重庆金宸锦宇	6,077.34	2020年10月15日	2023年10月20日	否
南京金俊	25,000.00	2020年11月5日	2023年11月4日	否
天津阳光城金科	29,400.00	2020年12月3日	2023年11月16日	否
南宁晴洲	12,771.00	2020年11月27日	2023年11月17日	否
温州荣耀	30,240.00	2020年11月23日	2023年11月19日	否
武汉业硕	8,900.10	2020年12月18日	2023年12月17日	否
苏州平泰	55,350.00	2021年4月28日	2023年12月20日	否
武汉市藩秀	14,396.15	2020年12月24日	2023年12月21日	否
重庆韦成	1,617.00	2020年12月31日	2023年12月21日	否
周口碧天	5,075.00	2020年11月25日	2023年12月31日	否
重庆蜀宸	4,576.50	2021年1月5日	2024年1月6日	否
重庆蜀宸	2,790.00	2021年4月28日	2024年1月6日	否
重庆泰骏	2,640.00	2020年1月19日	2024年1月16日	否
重庆金宇洋	4,290.00	2021年3月8日	2024年3月12日	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
广州景誉	42,602.07	2021年12月3日	2024年3月17日	否
宜兴百俊	9,240.00	2021年4月4日	2024年3月22日	否
徐州美科	6,750.00	2021年3月23日	2024年3月25日	否
昆明梁辉	16,500.00	2021年4月9日	2024年4月9日	否
衡阳鼎衡	5,718.54	2021年4月13日	2024年4月12日	否
国控蓝城	5,642.10	2021年4月27日	2024年4月26日	否
重庆景焕金	11,787.85	2021年5月11日	2024年5月16日	否
大连金科九里	18,905.00	2021年5月19日	2024年5月19日	否
南阳金耀恒都	11,515.00	2021年6月21日	2024年6月15日	否
嘉兴亚太	4,000.00	2021年6月23日	2024年6月20日	否
云南金嘉	15,300.00	2021年6月29日	2024年6月29日	否
湖北海陆景炎帝	6,120.00	2021年7月16日	2024年7月27日	否
合肥德源	24,754.56	2020年8月21日	2024年8月12日	否
长沙航开	19,600.00	2021年8月12日	2024年8月26日	否
南宁金鸿祥辉	2,730.00	2021年9月24日	2024年9月21日	否
沈阳富禹天下	10,000.00	2021年12月28日	2024年12月27日	否
张家港东峻	21,384.00	2020年11月16日	2025年3月21日	否
苏州卓竣	24,500.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否
银海租赁	24,650.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否
重庆润田	26,111.75	2020年7月16日	2027年6月1日	否
长沙航立	9,138.50	2021年9月15日	2030年3月1日	否
金科置信	7,196.93	2020年7月1日	2023年9月8日	否
金上百世	11,600.00	2021年12月30日	2022年7月31日	否

#### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)
关键管理人员报酬 (税后)	4,402.35	10,571.00

## 5. 董事、高管跟投项目情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目 57 个，跟投实际投入资金 37,283,607.00 元，累计返回债权资金 19,941,072.00 元，参与各项目跟投情况如下：

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
金科·集美湖畔	0.2328%	联营	600,000.00	420,000.00
南京·博翠花园	0.0715%	联营	600,000.00	420,000.00
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
南昌·金科集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州·博翠府	0.0344%	转股	600,000.00	256,260.00
成都·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津·金科博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	148,037.00
长沙·集美天辰	0.0401%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	329,588.00
佛山·金科博翠天下	0.0359%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
遂宁·金科美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	
成都·金科博翠粼湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
遵义·金科白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	309,051.00
天津·集美天城	0.2130%	转股	690,000.00	
淄博·金科集美嘉悦	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·金科博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00
苏州·浅棠平江	0.0235%	转股	690,000.00	337,579.00
南昌·金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	
杭州·钱塘博翠	0.0197%	联营	690,000.00	483,000.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	163,122.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	58,552.00
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	483,000.00
忠县·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	241,873.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
云阳·集美江悦一期	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
攀枝花·金科集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
佛山·金科天辰湾公馆	0.2039%	增资	690,000.00	483,000.00
遵义·金科万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	121,931.00
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	483,000.00
柳州·金科集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
重庆·金科朗廷雅筑	0.0387%	联营	720,000.00	388,889.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	68,996.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	197,530.00
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	342,060.00
佛山·山宜水富花园	0.0708%	增资	690,000.00	483,000.00
广州·金科集美岭秀	0.0436%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天宸	0.2569%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天宸	0.1881%	联营	690,000.00	116,460.00
贵州·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	155,788.00
佛山·金科美湾花园	0.0878%	联营	690,000.00	374,616.00
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	690,000.00	483,000.00
苏州·源江筑	0.0749%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	370,116.00
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	690,000.00	394,926.00
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	690,000.00	483,000.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
岳阳·集美东方	0.2447%	联营	690,000.00	483,000.00
重庆梁平·集美东方	0.1357%	联营	720,000.00	504,000.00
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	483,000.00
武汉·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	
岳阳·美的金科郡 15#地块	0.1153%	联营	400,407.00	
合计			37,283,607.00	19,941,072.00

## 6. 关联方利息结算

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
安阳昌建	利息		4,275,854.93
常州百俊	利息	-2,725,118.69	
常州金宸	利息	-1,779,651.46	
常州金科	利息		-5,509,581.00
常州天宸	利息	-12,608,022.09	-18,766,298.34
成都领跑	利息	459,453.58	
成都盛部	利息		3,702,792.27
成都怡置星怡	利息		15,026,133.38
大连弘坤	利息	-47,387,074.53	-73,076,243.28
佛山金集	利息	206,217.47	6,121,809.96
广西盛灿	利息		1,394,305.63
广西唐鹏	利息		73,977.66
广州景誉	利息	2,179,078.90	2,297,861.94
桂林盈盛	利息	16,604,986.02	6,185,333.29
国控蓝城	利息	1,452,620.18	644,823.31
杭州凯臻	利息		-1,272,908.38
湖北海陆景编钟	利息	2,895,366.33	4,311,540.74
湖北海陆景随州	利息	-75,643.26	2,357,549.12
湖北海陆景炎帝	利息	1,868,644.76	4,528,559.69
湖南金科	利息		-345,973.56

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
湖南景朝	利息	-11,200,117.42	
淮南金骏	利息	4,852,050.52	
吉安金颂	利息	-54,410.06	
嘉善盛泰	利息		1,229,221.28
嘉善天宸	利息		295,758.71
嘉兴金雅	利息	1,558,478.53	5,877,294.62
金科杰夫	利息	-1,767,734.00	-2,475,555.56
金科骏志	利息		1,840,294.37
金上百世	利息	-6,002,629.33	-37,475,439.72
九江金美	利息	2,273,073.98	
昆明梁辉	利息	4,015,719.07	
昆翔誉棠	利息	-1,695,028.81	-6,503,963.28
临泉嘉润	利息		5,882,834.49
柳州鹿寨金润	利息	-913,260.52	757,910.13
柳州同鑫	利息	2,463,273.02	2,533,294.81
洛阳都利	利息		869,774.77
漯河昌建融联	利息		5,018,637.80
漯河市鸿耀	利息	3,774,499.72	4,104,644.80
茂名金骁	利息	425,422.50	6,074,743.75
南京金俊	利息	86.38	3,540,660.38
南宁金鸿祥辉	利息	1,915,683.40	
南宁晴洲	利息		-207,347.97
南阳金耀恒都	利息	-2,758,825.15	
宁波旭拓管理	利息	23,166,008.28	
邳州益华	利息	11,914,190.82	
千上置业	利息	-10,498,222.33	-16,180,296.35
上海珑竣	利息		16,506,620.71
上饶悦盛	利息	-131,046.52	123,628.79
苏州金峤	利息		771,630.05
苏州平泰	利息	20,195,288.92	14,311,261.80

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
苏州正诺	利息		4,276,219.52
苏州卓竣	利息	3,851,756.22	7,288,180.74
宿迁市通金弘	利息		12,579,922.48
襄阳金纶	利息		2,192,565.00
新安县建成	利息	-41,965.16	-59,450.91
新密首利	利息	14,408,030.71	2,704,059.51
鑫海汇置业	利息	3,577,358.17	13,802,738.25
信阳昌豫	利息	4,442,309.48	2,091,653.95
信阳金绍	利息	2,477,755.02	4,356,271.97
宜都交投金纬	利息	3,142,812.86	5,914,942.25
盈泰博远	利息	15,271,312.74	
盈泰汇泽	利息	14,454,079.25	
玉林龙河	利息	3,792,698.43	5,613,191.12
玉溪金科骏辉	利息	270,580.56	
岳阳鼎岳	利息		541,279.78
云南诚鼎	利息	2,115,181.52	2,081,877.79
云南金宏雅	利息		-5,801,251.99
云南金嘉	利息	57,806,230.07	
张家港东峻	利息		7,813,043.04
长沙航开	利息	3,921,925.43	
长沙航立	利息	3,664,062.43	
长沙金淳佳	利息	164,860.47	3,544,497.82
遵义美骏	利息		-145,655.44
天津金福顺	利息	-68,498.64	
金科商业保理	利息	-19,268,740.50	
中建锦伦	利息	-4,884,113.63	-13,669,786.67
中书置业	利息	18,772,937.11	13,379,562.27
重庆金江联	利息		-25,592,941.44
重庆金南盛唐	利息	3,582,928.80	
重庆金悦汇	利息	-7,079,363.02	-2,721,546.03

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
重庆科世金	利息	11,671,972.33	
重庆美宸	利息	-1,537,546.94	-304,596.13
重庆美科	利息	16,883,412.46	17,143,460.82
重庆品锦悦	利息		8,771,161.42
重庆润田	利息	3,395,821.98	
重庆肃品	利息	-4,242,098.05	4,847,731.09
重庆泰骏	利息	3,763,570.13	6,384,709.54
重庆威斯勒	利息	14,314,153.45	5,714,030.09
重庆西道	利息	-2,037,652.05	-4,178,168.56
重庆西联锦	利息	130,942.57	1,081,220.54
小计		169,340,072.41	38,494,067.56

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	临泉嘉润	36,039,662.18	36,039.66	10,517,431.75	10,517.43
	金科骏志	40,310,772.75	40,310.77	61,114,649.94	61,114.65
	北京金科金碧	233,233.24	233.23	1,052,742.37	1,052.74
	贵港悦桂	20,041,038.94	20,041.04	8,046,510.45	8,046.51
	宿州新城金悦	29,497,657.83	29,497.66	30,786,490.72	30,786.49
	郑州新银科	8,023,764.42	8,023.76	1,387,413.94	1,387.41
	中书置业	1,287,085.00	1,287.09	70,099.07	70.10
	吉安金颂	32,372,075.85	32,372.08	17,425,849.17	17,425.85
	重庆品锦悦			3,082.69	3.08
	重庆西联锦	111,641.67	111.64	87,958.39	87.96
	广西元善	19,289,350.89	19,289.35	12,327,357.16	12,327.36
	重庆泰骏	1,186,765.21	1,186.77	48,132.26	48.13
	佛山金集	932,615.97	932.62	1,129,273.40	1,129.27
	大连润誉	18,498,536.55	18,498.54	15,489,828.00	15,489.83



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	玉溪金科骏辉	28,763,209.82	28,763.21	9,091,870.30	9,091.87
	重庆科世金	31,458,118.48	31,458.12	34,590,451.54	34,590.45
	广西元嘉	799,583.83	799.58	7,080,676.39	7,080.68
	桂林盈盛	14,883,928.37	14,883.93	13,218,348.90	13,218.35
	嘉兴金雅	29,490,316.16	29,490.32	16,821,296.28	16,821.30
	重庆金宇洋	13,595,248.56	13,595.25	3,925,465.14	3,925.47
	新疆坤泰	5,670.48	5.67	760.37	0.76
	重庆中梁永昇	922,235.41	922.24	482,298.80	482.30
	玉林龙河	1,582,855.97	1,582.86	1,138,530.58	1,138.53
	重庆齐祥			67,752.85	1,151.80
	石家庄金科	234,135.96	234.14		
	湖南景朝	26,250.00	26.25		
	重庆美科	1,945,598.24	1,945.60		
	重庆威斯勒	4,717,305.51	4,717.31		
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15		
	福建希尔顿	14,611,484.94	14,611.48		
	南宁金鸿祥辉	8,461,536.20	8,461.54		
	广西唐峰	3,902,798.08	3,902.80		
	驻马店碧盛	1,019,461.71	1,019.46		
	重庆润田	1,757,151.93	1,757.15		
	宜兴百俊	3,792,526.15	3,792.53		
	云南金嘉	435,645.44	435.65		
	新密首利	21,668,866.77	21,668.87		
	重庆基泰	2,350,470.92	2,350.47		
	龙里伴山樾	19,344.68	19.34		
	重庆金佳禾	2,650,765.46	2,650.77		
	龙里天宸	12,754,272.29	12,754.27		
	合肥金骏美合	14,797,348.61	14,797.35		
	中建锦伦	2,509,342.32	2,509.34		
	金上百世	4,773,079.91	4,773.08		
	新疆宇泰	10,130.26	10.13		
	五家渠廊桥	2,804,120.68	2,804.12		
	千上置业	2,717,979.66	2,717.98		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆西道	141,864.59	141.86		
	重庆金永禾	111,940.21	111.94		
	株洲景科	706,754.00	706.75		
	昆翔誉棠	492,860.61	492.86		
	广西唐鹏	595,035.56	595.04		
	广西盛灿	157,289.53	157.29		
	天津阳光城金科	10,128,966.36	10,128.97		
	南宁晴洲	862,500.00	862.50		
	重庆蜀宸	644,134.00	644.13		
	柳州鹿寨金润	96,744.00	96.74		
	重庆盛牧	447,818.65	447.82		
	常州金宸	35,642,444.29	35,642.44		
	金科商业保理	11,550.00	196.35		
	科易小贷	11,550.00	196.35		
	重庆弘煌	22,729.14	386.40		
	常德鼎业	1,359,424.18	1,359.42		
	巩义金耀百世	743,886.06	743.89		
小 计		493,161,626.75	493,894.92	245,904,270.46	246,988.32
应收账款	金悦佳教育			3,200.00	32.00
	湖南景朝	5,227,339.63	88,597.91	200,468.15	3,141.10
	新密首利	16,612,343.89	258,548.40	3,778,210.65	64,229.58
	北京金科金碧	2,721,625.91	100,077.03	2,783,897.53	47,432.53
	重庆西联锦	3,345,928.96	187,685.82	7,162,351.53	116,419.02
	重庆威斯勒	20,768,800.30	348,322.18	6,442,788.88	108,960.55
	金科骏志	1,216,256.95	20,676.37	131,330.29	1,313.30
	重庆碧金辉	336,819.54	6,055.19	334,033.52	3,340.34
	重庆金南盛唐	1,483,812.45	56,620.69	1,624,015.57	63,460.30
	重庆金嘉海			637,584.07	6,375.84
	重庆碧嘉逸	584,209.15	5,842.09	688,066.75	6,880.67
	重庆金江联			423,804.38	5,180.95
	重庆美科	342,238.75	4,216.78	458,960.40	4,589.60
	重庆美城			3,398,887.20	50,552.28
	重庆品锦悦	1,389,086.73	14,610.16	998,739.49	10,685.11

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都领跑			362,392.70	3,623.93
	大连润誉	20,291,509.36	344,955.66	325,100.26	5,526.70
	石家庄金科	103,952.02	1,039.52	234,135.96	46,827.19
	国控蓝城			480,705.92	4,807.06
	上海珑竣	342,664.50	3,507.57	733,956.83	9,662.01
	句容锐翰	346,352.94	64,069.49	346,352.94	19,183.70
	南京裕鸿	1,010,648.23	10,106.48	3,123,665.73	31,236.66
	太仓卓润			888,071.10	8,880.71
	宿迁市通金弘	432,148.00	4,321.48	1,232,196.58	12,321.97
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	127,144.91	2,119,081.80	36,024.39
	中建锦伦			3,450.00	172.50
	玉林龙河	1,426,807.29	23,771.61	37,350.00	634.95
	贵港悦桂			7,881,369.89	128,351.94
	桂林盈盛	22,967,974.25	403,840.96	896,937.02	15,247.93
	郑州新银科			19,717,883.49	333,976.42
	中书置业	10,561,364.63	178,874.55	5,214,820.15	88,651.94
	驻马店碧盛			1,121,949.96	18,355.73
	佛山金集			27,900.00	279.00
	上饶科颂			1,344,680.21	21,758.06
	云南金嘉	3,259,395.56	43,663.43	778,828.00	13,240.08
	吉安金颂	7,554,095.24	122,915.33	13,865,348.04	235,644.42
	湖北海陆景炎帝	197,925.25	3,364.73	1,385,476.75	23,553.10
	沈阳骏瀚	258,837.98	2,588.38	290,305.28	2,903.05
	泗水金孟泉	3,274,223.29	52,822.27	176,656.54	2,974.35
	武汉业硕	2,359,058.49	128,221.46	4,421,017.54	75,157.30
	广西元善	6,482,671.89	100,640.67	1,631,689.77	26,866.35
	广西元嘉	328,128.86	5,578.19	2,249,755.81	38,245.85
	玉溪金科骏辉	30,622,729.05	562,518.94	23,181,681.54	389,291.68
	九江华地	6,595,487.43	105,514.56	346,770.45	3,467.70
	九江金美			405,238.80	6,889.06
	西部消费			34,600.00	346.00
	重庆泰骏	6,247,630.03	105,619.81	3,022,426.03	50,676.73
	重庆中梁永昇	14,426,792.99	245,189.53	2,935,131.45	49,855.43

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆科世金	16,671,719.27	298,159.03	1,157,175.95	15,373.81
	重庆蜀宸			1,073,244.47	18,245.16
	重庆金宇洋	6,988,447.02	114,911.82	1,323,522.05	22,499.87
	雅安金宏	3,903,411.42	66,357.99	345,383.74	5,871.52
	成都辰攀			599,643.00	5,996.43
	遂宁川达			528,379.63	7,925.69
	邯郸荣凯	16,858,679.39	289,913.42	4,645,826.84	78,979.06
	沈阳梁铭	564,989.53	5,649.90	780,258.62	7,802.59
	邯郸梁瑞			564,936.06	5,649.36
	临泉嘉润	4,869,529.27	82,863.20	806,665.00	9,961.31
	苏州卓竣	1,263,522.78	14,676.53	511,779.78	5,749.93
	张家港东峻			6,000.00	60.00
	南京金俊			621,091.61	6,210.92
	安庆金世祥	675,296.70	6,814.97	282,800.00	2,828.00
	上饶悦盛			1,555,348.08	23,081.21
	宿州新城金悦			1,102,500.00	11,025.00
	嘉兴金雅			26,329,987.66	447,609.79
	苏州正诺			594,900.44	5,949.00
	南宁玉桶金	419,276.52	15,603.17	1,014,587.96	22,378.04
	信阳金绍	27,280.00	272.80	463,090.67	4,630.91
	南阳中梁城通	42,376.58	2,118.83	403,801.25	4,038.01
	广州景誉	1,633,954.37	19,974.25	75,485.60	1,280.46
	新疆坤泰	1,934,668.56	942,380.73	1,911,004.17	943,627.42
	乐清市梁品	2,498,457.00	41,523.03	341,282.88	3,412.83
	温州景容	932,795.95	12,995.78	516,810.00	5,168.10
	杭州德信			335,234.20	3,352.34
	宜都交投金纬	863,453.04	19,258.58	2,384,336.41	118,485.09
	雅安圣域			2,465,949.17	41,921.14
	重庆齐祥	2,870,679.23	66,221.02	1,204,502.49	15,331.82
	陶虹遐			29,952,000.00	449,280.00
	新疆宇泰			646,551.38	308,201.26
	五家渠廊桥			11,137,008.38	2,643,537.44
	无锡融创地产			29,566.68	29,566.68

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	宁波龙红			1,111,756.87	18,899.87
	金科控股			11,434.00	194.38
	周达[注 1]	210,000.00	3,150.00		
	大连丰茂	5,008,691.47	84,673.63		
	重庆金时力	967,321.90	16,444.47		
	成都盛部	384,066.14	120,033.07		
	绵阳瑞豪	554,603.31	9,428.26		
	大连金恒耀辉	631,210.10	6,312.10		
	合肥碧合	163,743.00	2,783.63		
	宿迁梁悦置业	726,119.43	7,261.19	462,691.49	4,626.91
	福建希尔顿	1,843,641.12	26,904.30		
	重庆景焕金	902,729.74	9,027.30		
	南阳金耀恒都	160,699.40	2,731.89		
	南宁金鸿祥辉	7,039,739.87	117,435.34		
	广西唐峰	14,841,174.52	252,292.97		
	广西森泰	847,229.51	8,472.30		
	青岛世茂博玺	68,781.81	4,126.91		
	重庆润田	3,361,069.91	57,138.19		
	淮南金骏	1,447,775.80	19,082.19		
	天津骏业置业	720,087.75	15,200.88	357,713.60	3,577.14
	宜兴百俊	7,930,381.76	133,793.38		
	孝感宸辉	80,392.00	803.92		
	玉溪彰泰	521,178.77	5,211.79		
	重庆金美碧	19,600.00	196.00		
	重庆蓝波湾	1,031,217.60	10,312.18		
	重庆基泰	5,227,811.14	88,872.79		
	重庆邦泰蓉峰	2,188,586.74	37,205.97		
	重庆金俊瑞	799,414.19	13,590.04		
	龙里伴山樾	625,477.83	10,633.12		
	重庆中科控股	51,233.30	512.33		
	美凯龙国际家居	29,000.00	290.00		
	上海红星美凯龙品牌管理	30,000.00	300.00		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	黄帅钧[注 2]	93,010,979.68	1,395,164.70		
小 计		409,680,435.76	8,190,602.04	227,537,515.08	7,499,555.55
应收票据	龙里天宸	3,500,000.00			
	临泉嘉润	16,900,200.37			
	重庆金佳禾	6,064,105.43			
	广西唐峰	1,026,973.50			
	雅安金宏	2,862,345.09			
	重庆威斯勒	17,881,547.68			
	湖南景朝	4,594,308.12			
	吉安金颂	4,401,051.07			
	嘉兴金雅	298,373.60			
	柳州鹿寨金润	4,707,979.95			
	上饶科颂	2,093,351.07			
	太仓兴裕	125,617.00			
	雅安圣域	75,598.97			
	玉林龙河	4,349,487.86			
	株洲景科	4,685,530.17			
	贵港悦桂	17,500,000.00			
	天津阳光城金科	10,282,398.26			
	新密首利	2,000,000.00			
	北京金科金碧	925,772.90			
	五家渠廊桥	2,300,000.00			
	重庆美科	1,564,282.20			
小 计		108,138,923.24			
预付账款	重庆奥航	62,173.13		25,930.20	
	苏南建筑			46,673.86	
	和谐健康	26,139,600.00			
小 计		26,201,773.13		72,604.06	
其他应收款	重庆蓝波湾	61,742,274.00	61,742.27	209,252,274.00	209,252.27
	山东爱丽舍			110,226,948.00	110,226.95
	长沙金朝	2,120,683.82	2,120.68	412,471.36	412.47
	湖南景朝	264,483,882.51	264,483.88	94,296,445.56	94,296.45
	新密首利	578,413,360.78	578,413.36	184,749,459.56	184,749.46

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京金科金碧	141,619,485.98	141,619.49	101,319,514.21	101,319.51
	重庆西联锦	8,375,691.43	8,375.69	33,163,736.04	33,163.74
	城口迎红	8,548,148.24	8,548.15	8,699.99	8.70
	重庆威斯勒	318,088,264.18	318,088.26	301,866,115.87	301,866.12
	重庆金碧辉	78,775,061.38	78,775.06	36,275,061.38	36,275.06
	重庆碧金辉	63,595,038.87	63,595.04	89,995,038.87	89,995.04
	重庆金南盛唐	18,148,489.94	18,148.49	3,284,620.10	3,284.62
	重庆金嘉海			12,575,390.74	12,575.39
	重庆碧嘉逸	283,666,165.17	283,666.17	239,566,165.17	239,566.17
	重庆金江联			103,890,131.19	103,890.13
	重庆金碧茂	332,092,739.68	332,092.74	292,269,333.79	292,269.33
	重庆金美碧	8,847,370.30	8,847.37	36,074,400.00	36,074.40
	重庆美城			23,061,709.80	23,061.71
	重庆品锦悦	105,030,000.00	105,030.00	105,030,000.00	105,030.00
	石家庄金科	523,996,866.99	523,996.87	47,779,940.83	47,779.94
	国控蓝城			64,591,727.57	64,591.73
	嘉善盛泰			2,364,324.50	2,364.32
	上海珑竣	29,959,064.87	29,959.06	37,327,834.37	37,327.83
	句容锐翰	66,773,656.05	66,773.66	96,013,656.05	96,013.66
	南京裕鸿	241,382,250.00	241,382.25	21,927,198.63	21,927.20
	太仓卓润			47,954,128.24	47,954.13
	宿迁市通金弘	80,523,019.68	80,523.02	182,721,654.81	182,721.65
	滨州宝驰			51,082,745.38	51,082.75
	湖北海陆景编钟	82,227,289.11	82,227.29	84,755,470.51	84,755.47
	云南诚鼎	137,984,044.25	137,984.04	123,340,934.31	123,340.93
	玉林龙河	81,928,810.27	81,928.81	69,946,150.52	69,946.15
	贵港悦桂			7,880,585.10	7,880.59
	桂林盈盛	407,470,213.16	407,470.21	389,918,562.11	389,918.56
	郑州新银科			236,400,745.40	236,400.75
	中书置业	710,998,746.72	710,998.75	490,923,006.25	490,923.01
	远威咨询	70,000.00	70.00	70,000.00	70.00
	漯河市鸿耀	61,869,259.95	61,869.26	60,045,428.32	60,045.43
	周口碧天	92,960,631.49	92,960.63	297,526,998.48	297,527.00

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	驻马店碧盛	74,238,912.30	74,238.91	157,852,112.37	157,852.11
	信阳昌豫	94,959,463.55	94,959.46	68,415,774.18	68,415.77
	佛山金集			50,088,330.94	50,088.33
	上饶科颂			63,414,936.80	63,414.94
	吉安金颂	84,100,405.72	84,100.41	163,730,099.51	163,730.10
	湖北海陆景炎帝	23,640,572.90	23,640.57	54,567,309.53	54,567.31
	山西金科太行	514,673.75	514.67	674,673.75	674.67
	沈阳骏瀚	18,886,486.80	18,886.49	5,386,486.80	5,386.49
	泗水金孟泉	721,005.32	721.01	759,772.42	759.77
	武汉业硕	46,136,408.01	46,136.41	105,046,008.01	105,046.01
	长沙金淳佳			113,108,512.96	113,108.51
	广西元善	70,000.00	70.00	21,600.00	21.60
	玉溪金科骏辉	222,249,285.00	222,249.29	27,906,200.28	27,906.20
	九江华地	33,809,454.81	33,809.45	145,542,772.27	145,542.77
	南昌金旭	23,482,598.23	23,482.60	95,304,901.23	95,304.90
	九江金美			14,600,564.38	14,600.56
	邳州益华			95,063,850.00	95,063.85
	重庆泰骏	52,466,648.59	52,466.65	51,260,280.39	51,260.28
	重庆奥航			66,631,341.57	66,631.34
	重庆中梁永昇	14,642,708.58	14,642.71	24,399,618.58	24,399.62
	重庆科世金	21,484,803.07	21,484.80	87,691,579.26	87,691.58
	重庆蜀宸			158,392,049.60	158,392.05
	重庆韦成			159,460,337.40	159,460.34
	重庆金宇洋	31,127,997.60	31,128.00	120,507,997.60	120,508.00
	雅安金宏	44,244,656.63	44,244.66	63,828,793.63	63,828.79
	成都辰攀			94,883,445.00	94,883.45
	南充恒量	46,712,490.00	46,712.49	77,732,490.00	77,732.49
	邯郸荣凯	184,604,195.78	184,604.20	166,636,161.00	166,636.16
	沈阳梁铭	99,138,789.08	99,138.79	106,388,505.75	106,388.51
	郑州梁瑞			59,989,085.70	59,989.09
	张家港东峻	128,211,900.08	128,211.90	244,664,874.84	244,664.87
	南京金俊			135,078,686.94	135,078.69
	句容金嘉润	37,425,324.10	37,425.32	37,311,324.10	37,311.32



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	安庆金世祥	113,023,401.00	113,023.40	93,209,401.00	93,209.40
	上饶悦盛			38,795,446.85	38,795.45
	镇江金弘	86,876,200.60	86,876.20	21,490,600.60	21,490.60
	嘉兴金雅			116,548,606.96	116,548.61
	苏州正诺			49,166,185.31	49,166.19
	阜阳瑞湖			9,048,797.82	9,048.80
	苏州平泰			120,668,467.09	120,668.47
	潍坊德利信			36,732,397.99	36,732.40
	武汉市藩秀			48,947,549.04	48,947.55
	华容碧城	21,998,801.12	21,998.80	21,998,801.12	21,998.80
	鑫海汇置业	424,502,783.11	424,502.78	411,357,844.90	411,357.84
	柳州同鑫	83,439,432.02	83,439.43	94,279,761.59	94,279.76
	昆明梁辉			125,058,195.96	125,058.20
	信阳金绍	58,233,963.86	58,233.96	71,647,835.39	71,647.84
	商丘新航			101,144,889.75	101,144.89
	南阳中梁城通	43,750,109.99	43,750.11	116,582,238.41	116,582.24
	广州鑫泽集永	1,886,500.00	1,886.50	1,886,500.00	1,886.50
	广州景誉	72,486,108.54	72,486.11	68,622,144.96	68,622.14
	乐清市梁品	35,700.00	35.70	35,700.00	35.70
	温州景容			261,356,385.96	261,356.39
	宁波恒香			25,747,200.00	25,747.20
	温州荣耀			95,906,228.40	95,906.23
	宁波旭拓管理	98,514,043.51	98,514.04	601,432,267.00	601,432.27
	宜都交投金纬	35,729,250.39	35,729.25	46,485,672.25	46,485.67
	雅安海纳	99,751,022.00	99,751.02	111,301,022.00	111,301.02
	金宸智慧物业			1,819.15	1.82
	宜兴百俊	247,840,953.68	247,840.95	484,668,580.00	484,668.58
	郑州悦韵			36,761,934.00	36,761.93
	重庆润田	55,316,341.51	55,316.34	29,092,000.00	29,092.00
	重庆景焕金	65,425,187.72	65,425.19	71,041,200.24	71,041.20
	创良投资	361,528,480.50	361,528.48	125,687,041.01	125,687.04
	南宁金鸿祥辉	27,781,048.93	27,781.05	35,402,751.02	35,402.75
	大连润誉			30,784.40	30.78

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	徐州美科	11,696,916.90	11,696.92	7,679,438.25	7,679.44
	云南彰泰			198,040,580.50	198,040.58
	云南金嘉	1,328,215,137.47	1,328,215.14	6,796,164.66	6,796.16
	盈泰汇泽	411,495,198.82	411,495.20	100,000,000.00	100,000.00
	盈泰博远	448,947,196.52	448,947.20	100,000,000.00	100,000.00
	南宁玉桶金	34,406,443.62	34,406.44	34,387,220.99	34,387.22
	遵义美骏			545,814.90	545.81
	无锡融创建设			10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产			500.00	500.00
	大连丰茂	144,088.18	144.09		
	重庆隆士京	10,000.00	10.00		
	重庆晶御陵	10,000.00	10.00		
	重庆金时力	81,704,556.00	81,704.56		
	贵州龙里	215,425,450.69	215,425.45		
	成都盛部	22,965,876.16	22,965.88		
	成都业昌	77,654,860.15	77,654.86		
	绵阳瑞豪	20,000,000.00	20,000.00		
	成都领跑	36,000,000.00	36,000.00		
	茂名金骁	4,223,385.12	4,223.39		
	重庆美科	186,900,349.66	186,900.35		
	杭州诺泓	96,252,671.66	96,252.67		
	大连金坤	50,126.15	50.13		
	大连金恒耀辉	72,600.00	72.60		
	合肥碧合	36,527,108.81	36,527.11		
	宿迁梁悦置业	973,000.00	973.00		
	上饶兆颂	30,100,000.00	30,100.00		
	福建希尔顿	1,597,132,202.09	1,597,132.20		
	南宁融创	533,000.00	533.00		
	北京金科德远	30,373,414.98	30,373.41		
	苏州卓竣	182,531,160.99	182,531.16		
	广西元嘉	20,000.00	20.00		
	南阳金耀恒都	79,060,666.95	79,060.67		
	广西唐峰	33,000,000.00	33,000.00		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广西淼泰	50,845,100.47	50,845.10		
	陕西金恒瑞	230.58	0.23		
	沈阳富禹天下	108,999,116.98	108,999.12		
	淮南金骏	41,961,970.78	41,961.97		
	天津骏业置业	72,626,312.57	72,626.31	72,626,312.57	72,626.31
	天津卓广	110,824,800.00	110,824.80		
	孝感宸辉	68,972,575.00	68,972.58		
	玉溪彰泰	461,500.00	461.50		
	长沙航立	137,665,975.04	137,665.98		
	重庆基泰	185,525,230.00	185,525.23		
	重庆邦泰蓉峰	221,216,812.50	221,216.81		
	重庆金俊瑞	10,297,874.10	10,297.87		
	重庆悦宁山	72,630,000.00	72,630.00		
	龙里伴山樾	2,707,762.86	2,707.76		
	美坤实业	3,000,000.00	30,000.00		
小计		14,026,839,289.00	14,053,839.29	11,098,451,365.84	11,108,940.87
应收股利	重庆力帆红星	8,750,000.00			
小计		8,750,000.00			

[注 1]于 2021 年 12 月 31 日，尚未达到合同约定之付款期限，截至本报告出具日，公司已提前收回该应收账款

[注 2]系购买重庆照母山金科时代中心 5 号楼购房款尾款，合同约定付款方式为分期付款，尾款应于 2021 年 7 月 30 前支付

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	重庆雄森	2,255.00	201,600.00
	展禾农业	168,036.63	130,340.00
	重庆金佳禾		65,857.49
	金科商业保理[注]	358,495,743.54	992,008,613.81
	金科金融保理[注]	8,310,712.17	179,230,029.51
	恒昇建设		19,359.70

项目名称	关联方	期末数	期初数
	中科集团	15,357,161.62	11,358,209.47
	安徽科建物业	193,483.88	
	金宸智慧物业	1,117,925.43	
	天洁仁和劳务	112,536.57	
	重庆天汇通	191,205.27	
	苏南建筑	752,677.54	
小 计		384,701,737.65	1,183,014,009.98
合同负债	大连弘坤		2,734,687.38
	涪商投资	2,305.00	2,305.00
	大连丰茂		2,809,785.90
	千上置业		1,053,754.66
	南昌金骏		5,569,860.87
	重庆金悦汇		2,174,457.09
	中科集团		13,889.71
	龙里天宸		812,311.68
	常德鼎业	1,629,590.80	2,795,054.39
	俞跃临	7,738,665.14	3,822,057.80
	黄帅钧		276,310,799.08
	李锦		2,903,280.73
	红星美凯龙家居		527,321,100.92
	昆明红星太平洋		226,941.23
	长沙红星美凯龙		40,787.00
	重庆金佳禾	739,914.62	
	上饶科颂	176,147.10	
	金上百世	1,972,441.33	
	漯河昌建融联	3,228,977.20	
	合肥金骏美合	1,300,056.44	
	柳州鹿寨金润	1,321,945.36	
	衡阳鼎衡	1,541,999.20	
	上饶悦盛	196,439.81	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	海安市百俊	1,468,651.00	
	徐州美城	1,274,712.50	
	重庆蜀宸	5,064,671.94	
	北京壹途	3,222,611.80	
	杨程钧	4,953,003.67	
	方明富	2,343,769.72	
	黄中强	3,537,621.10	
	罗利成	778,021.10	
	季小林	1,642,443.12	
小 计		44,133,987.95	828,591,073.44
预收账款	中科集团	13,889.71	
	金科控股	3,496.00	
小 计		17,385.71	
其他应付款	大连金泓基	5,800,000.00	5,800,000.00
	长沙景科	112,314,366.95	116,208,932.29
	株洲景科	297,978,202.29	297,649,971.16
	合肥金骏美合	642,563,416.61	561,713,245.13
	重庆金佳禾	2,650,765.46	9,999.96
	龙里天宸	12,754,272.29	189,027,085.45
	重庆西道	48,489,961.84	97,193,239.58
	昆翔誉棠	57,582,162.62	18,507,598.21
	重庆盛牧	27,299,257.67	44,903,538.46
	重庆金嘉美		224,955,040.89
	成都怡置星怡	130,711,651.37	8,823,170.00
	大连弘坤	876,946,312.04	871,465,087.81
	石家庄天耀	223,248,598.82	235,833,185.16
	石家庄金辉	7,276,769.29	18,278,898.28
	常州金科	121,514,820.17	95,474,608.18
	苏州金峤	202,130,803.00	145,465,280.00
	常州百俊	70,001,414.47	134,355,556.06

项目名称	关联方	期末数	期初数
	合肥碧合		25,446,321.99
	嘉善盛诚		230,867,959.46
	青岛恒美	40,310,917.55	31,414,566.73
	青岛世茂博玺		33,596,039.18
	柳州鹿寨金润	26,339,868.30	33,417,806.49
	南宁耀鑫	228,218,593.33	358,940,848.33
	广西唐鹏	73,711,324.90	73,354,002.72
	广西盛灿	66,010,898.16	68,855,471.12
	金上百世	254,578,641.91	149,088,650.80
	许昌金耀	26,751,716.14	26,297,932.20
	中建锦伦	156,249,913.53	109,919,082.08
	洛阳都利	162,407,581.46	130,965,182.00
	漯河昌建融联	63,769,602.94	23,856,665.40
	安阳昌建		9,683,545.98
	新安县建成	710,000.00	9,022,684.93
	福建希尔顿		24,666,782.35
	兰溪鸿科	31,431,333.07	4,587,563.68
	义乌联祥		92,382,997.17
	重庆金熙健康	30,196.04	43,068.20
	湖北海陆景随州	1,162,258.42	436,538.69
	沈阳富禹天下		28,108,383.02
	重庆金美圆	502,673,775.78	119,670,352.84
	重庆金煜辉	233,017,366.58	244,623,679.24
	上海紫京		96,000,000.00
	财富物业	691,934.67	184.11
	天津阳光城金科	275,551,165.42	69,668,350.67
	襄阳金珏	69,749,915.57	50,263,039.57
	襄阳金纶	162,040,781.69	59,614,556.06
	武汉业锦	10,637,468.64	20,949,970.44
	南宁晴洲	151,030,538.30	76,044,025.41

项目名称	关联方	期末数	期初数
	南昌金骏	137,887,726.89	3,188,891.09
	金松保理		4,152.00
	重庆金悦汇	168,814,133.52	146,580,648.63
	重庆金永禾	141,199,020.49	97,623,079.63
	重庆肃品	113,804,518.78	66,372,693.80
	重庆美宸	47,038,515.65	49,027,868.35
	茂名金骁		113,816.64
	重庆金宸锦宇	131,156,502.86	30,546,551.64
	成都盛部		15,819,656.99
	天津嘉博	106,161,000.00	77,569,000.00
	苏州天宸	24,796,760.00	23,555,042.10
	无锡福阳	245,508,071.01	215,049,870.00
	苏州骁竣	58,344,996.61	65,186,168.77
	常州天宸	264,842,121.85	282,766,511.57
	合肥昌恩	194,146,543.81	194,238,140.43
	常熟金宸	339,052,346.00	378,218,800.00
	徐州梁旭		17,499,986.00
	上海红星美凯龙		313.81
	无锡红星美凯龙		2,000.00
	上海爱琴海	14,679,684.28	22,449,886.11
	广东弘茂		18,126,320.00
	昆明红星美凯龙		1,299,734.94
	昆明红星太平洋		292,559.00
	重庆红星美凯龙		26,375.00
	重庆星璨		211,747.30
	海门港华	81,191,202.77	73,831,194.61
	海安市百俊	68,899,641.17	10,754,229.98
	太仓兴裕	22,708,150.81	231,641,975.17
	合肥德源	400,357,498.58	94,572,547.62
	泰安金吻华	102,528,776.10	48,366,000.40

项目名称	关联方	期末数	期初数
	聊城荣舜	190,917,830.64	44,110,764.06
	广西淼泰		19,175,723.62
	南宁金泓盛	34,398,555.16	44,410,620.89
	云南嘉逊	113,662,241.45	132,070,691.45
	云南金宏雅	326,095,000.00	362,404,768.42
	广西乾汛禄	94,129,986.64	105,889,986.64
	贵港世茂	29,984,858.00	2,630,858.00
	巩义碧欣置业		21,530,333.00
	巩义金耀百世	256,554,797.29	218,552,568.43
	泉州弘光	92,944,000.00	17,584,000.00
	吉安金晨	43,482,583.33	53,104,365.33
	杭州金渝		12,800,000.00
	兰溪中梁	58,496,241.42	43,740,392.32
	台州世茂新里程	650,740,335.30	251,801,293.60
	温州梁逸		110,326,933.33
	杭州凯璨	305,300,000.00	47,558,000.00
	金科杰夫	27,730,190.72	32,908,888.89
	银海租赁	4,301,491.64	1,301,491.64
	温州歌昉	164,142,000.00	139,062,000.00
	温州凯壹		15,925,988.90
	杭州滨昕	72,846,862.50	51,846,862.50
	科易小贷		117,743.06
	重庆金嘉海	107,148,891.44	
	嘉善天宸	24,895,423.28	
	嘉善盛泰	13,622,564.16	
	国控蓝城	247,708.18	
	太仓卓润	29,771,397.26	
	重庆金江联	26,053,213.77	
	佛山金集	28,974,511.27	
	重庆美城	48,400,079.55	



项目名称	关联方	期末数	期初数
	滨州宝驰	5,000,000.00	
	金科置信	256,840,453.19	
	上饶科颂	1,662,143.71	
	千上置业	21,446,744.24	
	济南金孟达	18,313,641.00	
	常德鼎业	135,109,012.09	
	宿州新城金悦	121,518,850.26	
	衡阳鼎衡	112,199,522.18	
	商丘新航	2,478,002.45	
	上饶悦盛	194,606,628.52	
	重庆金奕辉	191,298,599.80	
	成都辰攀	96,362,997.65	
	武汉市藩秀	48,869,907.55	
	重庆雄森	2,457.00	
	南京金俊	1,385,482.19	
	郑州梁瑞	15,920,102.11	
	嘉兴金雅	76,187,908.15	
	苏州平泰	355,910,581.64	
	苏州正诺	3,369,370.70	
	天津臻墨利	41,356,000.00	
	阜阳瑞湖	38,353,237.81	
	昆明梁辉	137,851.00	
	云南彰泰	73,822,314.03	
	重庆蜀宸	68,118,690.78	
	重庆韦成	16,166,265.41	
	大连金骏	43,706,276.57	
	宁波金澜	15,236,205.97	
	嘉兴亚太	196,333,333.33	
	长沙航开	7,596,083.60	
	广西汇贤	66,464,628.75	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	上饶兆东	61,250,000.00	
	重庆瓯飞商贸	200,000,000.00	
	重庆弘煌	130,274.00	
	展禾农业	109,637.09	
	中科集团	1,789,052.62	
	大连金科九里	173,584,547.83	
	新郑市鸿泽	109,890,562.80	
	郑州新银科	863,260,532.94	
	常州金宸	35,642,444.29	
	贵港悦桂	3,104,807.45	
	红星欧丽洛雅	228,298.28	
小 计		14,459,059,990.45	9,161,240,723.14
应付股利	天津金福顺	104,000.00	
	中科集团	20,874,684.11	
	罗利成	317,924.20	
	杨程钧	105,974.73	
小 计		21,402,583.04	

[注]系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择前海联捷、前海联易、前海微众、前海一方赢盛、金科商业保理等保理单位进行保理融资，项目公司按收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	2,856,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为 19,144 万股。2016 年度回购 1,482.75 万股、解锁 4,383.25 万股，2017 年度回购 332 万股，解锁 4,309.00 万股，2018 年度回购 448.75 万股，解锁 4,078.50 万股，2019 年度回购 207.50 万股，2020 年度回购 30.75 万股，解锁 3,871.50 万股。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.50 万股，2018 年度回购 112.50 万股，解锁 220.00 万股，2019 年度回购 20.00 万股，2020 年度解锁 210.00 万股。2021 年 11 月 26 日，经公司召开的第十一届董事会第十四次会议审议通过，同意为符合解锁条件的 9 名激励对象所持共计 210 万股限制性股票申请解锁。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司股权激励计划首次授予和预留授予的限制性股票的所有解锁期均完成解锁。

截至 2021 年 12 月 31 日，回购不符合解锁条件的激励对象已获授权但尚未解锁的限制性股票中有 829.00 万股尚未办理注销手续。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	109,258,749.05
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

**十二、承诺及或有事项**

(一) 重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 301,321.88 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
-----	------	-------	-----

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	582,762.93	323,272.13	259,490.80
股权收购款	264,163.34	222,332.26	41,831.08
合 计	846,926.27	545,604.39	301,321.88

## (二) 或有事项

## 1. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,326,136.59 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 8,378.58 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
新疆华冉东方新能源有限公司[注]	中国进出口银行	329,000,000.00	2028年1月22日	
		315,000,000.00	2026年8月23日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注]		387,000,000.00	2030年7月7日	
		178,000,000.00	2031年9月28日	
		284,000,000.00	2026年11月6日	
小 计		1,493,000,000.00		

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

### 3. 未决诉讼事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司存在若干未决诉讼。公司已对相关未决诉讼进行了评估，认为无需计提相关预计负债。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

#### 1. 债券发行

公司已于 2020 年 11 月 27 日获得中国证券监督管理委员会编号为“证监许可〔2020〕3217 号”的批复，同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券的注册申请。

根据《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）发行公告》，公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。债券简称为“22 金科 01”，债券期限为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。公司于 2022 年 2 月 17 日完成债券发行，最终发行规模为 15 亿元，票面利率为 8.00%。

#### 2. 注销库存股

2022 年 4 月 18 日，公司召开 2022 年第六次临时股东大会，拟注销公司在实施股权激励计划过程中回购的限制性股票共计 829.00 万股，详见本财务报表附注十一之说明，注销完成后，公司总股本将由 5,339,715,816.00 股减少至 5,331,425,816.00 股，截至本财务报告日，相关注销手续正在办理中。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	本年度不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本
经审议批准宣告发放的利润或股利	与拟分配方案一致

## 十四、其他重要事项

### (一) 分部信息

#### 1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分

部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

## 2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产销售及运营	生活服务	房地产建设	酒店经营
营业收入	10,547,989.92	482,524.19	767,324.60	31,847.91
营业成本	8,880,888.58	331,925.52	716,071.53	9,134.39
资产总额	89,529,089.74	1,937,888.20	1,406,226.80	363,582.03
负债总额	71,559,565.92	967,754.47	1,257,102.96	168,780.87

(续上表)

项 目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合计
营业收入	365,307.69	28,447.85	-992,475.05	11,230,967.11
营业成本	349,841.95	15,995.29	-1,006,863.99	9,296,993.27
资产总额	1,528,398.96	248,892.11	-57,877,891.75	37,136,186.09
负债总额	1,488,643.15	35,380.83	-46,114,268.04	29,362,960.16

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 股东股权质押情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	20,760,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	13,740,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	10,390,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	31,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2020-04-20
	6,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	4,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-11-05
	22,600,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-09-07
	3,400,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-11-02
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-12-24
	3,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-01
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-16
4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-13	

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
	3,300,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
黄红云	66,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-04-24
	7,060,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-05-08
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-06-08
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
	6,730,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	39,770,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	18,180,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	17,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	24,470,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	66,175,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
	11,000,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-07-29
	10,325,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-08-05
	9,720,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-09-03
	25,055,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
7,847,300.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-08-05	
广东弘敏企业管理咨询有限公司	587,368,740.00	五矿国际信托有限公司	质押	2020-05-25
	2,080,000.00	五矿国际信托有限公司	质押	2021-08-31
其他非关联自然人	32,400,000.00		质押	
其他非关联自然人	2,538,011.00		司法冻结	
合计	1,209,099,051.00			

## 2. 主要股东通过信用证券账户持有公司股份情况

截至 2021 年 12 月 31 日，金科控股通过信用证券账户持有本公司股份 223,052,120 股，黄红云通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股，金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份 221,131,214 股，黄斯诗通过信用证券账户持有本公司股份 123,585,337 股。

## 3. 员工跟投

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日，公司实施员工跟投项目 478 个，跟投金额实际投入共计 2,019,137,740.74 元，其中合并报表范围内的跟投项目 286 个，实际跟投金额为 1,557,940,274.47 元（其中：权益资金投入 435,076,359.27 元、债权资金投入 1,122,863,915.20 元）。

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务 公司拆出资金(C)	实际返回或借调资 金净额(D=A+B-C)	
天津金和顺 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	185,734,968.55	484,348,123.46	413,363,291.00	333,209,675.00	327,154,899.62	419,418,066.38	否
天津金耀辉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	92,582,417.68	225,810,233.67	192,230,352.00	165,298,412.00	211,122,283.36	146,406,480.64	否
天津金丰未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	8,471,561.99	27,183,395.33	23,658,566.00	18,407,151.00	29,869,370.58	12,196,346.42	否
天津金福顺 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	11,902,748.48	25,380,858.52	19,767,256.00	0.00	4,548,933.65	15,218,322.35	否
天津金凯鑫 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	40,295,008.46	85,769,180.37	74,578,847.03	39,573,974.00	56,008,036.96	58,144,784.07	否
天津金渝未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	27,409,462.22	63,065,961.81	58,246,642.60	48,974,477.00	59,627,371.75	47,593,747.85	否
天津金骏未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	2,037,000.00	4,753,000.00	1,761,240.01	943,941.00	1,531,279.85	1,173,901.16	否
天津金泰辉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	19,864,369.50	69,394,894.78	56,737,004.00	25,533,375.00	28,482,143.81	53,788,235.19	否
天津金致企 业管理合 伙企业(有限 合伙)	4,691,782.03	15,589,726.53	12,353,047.00	4,633,609.00	9,693,391.78	7,293,264.22	否
天津金瑞辉	9,506,514.88	30,697,909.12	23,574,402.00	12,843,150.00	20,848,736.72	15,568,815.28	否



跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务 公司拆出资金(C)	实际返回或借调资 金净额(D=A+B-C)	
企业管理合 伙企业(有限 合伙)							
天津金湘未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	3,064,785.59	9,864,514.41	8,013,070.00	6,095,986.00	6,040,579.40	8,068,476.60	否
天津金天耀 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	6,429,028.42	19,610,766.58	15,692,919.00	15,724,583.00	20,492,488.66	10,925,013.34	否
天津金泰鼎 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	9,170,602.67	25,906,744.33	24,111,754.00	20,510,990.00	27,790,745.63	16,831,998.37	否
天津金赣未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	3,328,005.90	8,832,053.10	8,478,530.00	3,735,047.00	4,335,113.97	7,878,463.03	否
天津金鑫达 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	354,510.02	1,131,248.88	1,115,534.00	193,529.00	320,580.53	988,482.47	否
天津金皇未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	9,048,985.38	20,624,911.81	14,831,760.00	11,299,482.00	7,703,298.74	18,427,943.26	否
天津金百嘉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	202,500.00	472,500.00	472,500.00	2,064,200.00	2,325,044.92	211,655.08	否
天津金卓未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	982,107.50	4,427,892.50	3,539,903.00	0.00	2,728,542.98	811,360.02	否
合 计	435,076,359.27	1,122,863,915.20	952,526,617.64	709,041,581.00	820,622,842.91	840,945,355.73	

#### 4. 员工持股计划

##### (1) 二期员工持股计划

公司于2020年根据《关于〈卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》的相关规定，按照公司2019年度经审计的归属于母公司净利润总额的3.5%提取专项基金，作为该期持股计划资金来源，购买公司股票锁定期自2020年9月22日起至2021年9月21日止。由于自2021年下半年以来，公司股价出现超

预期的大幅波动，从而失去了原本计划对员工的激励作用。2022 年 4 月 28 日，公司召开第十一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于终止公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之二期持股计划的议案》。终止后，二期持股计划参与人不享有本期持股计划相关收益，该计划相关收益归属于公司享有。

#### (2) 三期员工持股计划

公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元，较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不小于 60%，达到卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核要求。公司按照 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元的 3.5% 提取专项基金 246,050,562.00 元，根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，上述专项基金提取后由公司总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划），截至本财务报告日，三期员工持股计划尚未实施。

#### 5. 转让子公司金科智慧服务部分股份

公司于 2021 年 12 月 15 日与博裕投资旗下投资主体 BROADGONGGAINVESTMENTPTE. LTD.（以下简称 BROADGONGGA）签订《股份转让协议》，转让所持金科服务（以下简称目标公司）143,626,500 股 H 股全流通股份（约占目标公司总股本的 22%），交易完成后，受让方将向目标公司提名 2 名非执行董事。本次股份转让主要条款如下：

##### (1) 每股转让价格和股份转让价款

标的股份每股转让价格为 26.00 港币，转让价款总额为 3,734,289,000 港币。

##### (2) 转让方对目标公司的业务支持

转让方将促使：(1) 由转让方控制的非商场类开发项目的 90% 以上管理面积交付给目标公司管理；(2) 目标公司管理的由转让方开发的住宅业态增量项目的平均物业费单价不高于人民币 2.0 元/月/平方米；(3) 2022 年至 2025 年期间，转让方每年向目标公司交付项目的饱和收入分别不低于人民币 4.5 亿元，此后将持续对目标公司进行支持。

##### (3) 回售权及补偿权

根据协议约定，本次交易存在业绩回售权及补偿权、普通回售权及补偿权、重大不利变更回售权及补偿权、金融负债违约回售权及补偿权、一般违约回售权及补偿权安排，当上述回售权及补偿权触发后，受让方有权要求转让方回售全部股票或者支付补偿款。

##### (4) 其他约定安排

1) 转让方的减持限制

自过户登记日起五年内，未经受让方事先书面同意，转让方不会以任何形式直接或间接减持或转让其剩余持有的目标公司股份。

2) 受让方的减持限制

在受让方持有的标的股份数量不低于截至过户登记日的股份总数量之 45%的前提下，除通过 CCASS 系统进行不确定受让方的公开出售标的股份的情形外，若受让方向任何第三方转让其所持有的目标公司股份，受让方应避免前述第三方仅因为购买受让方转让的目标公司股份而即可成为目标公司的控股股东。

3) 受让方的增持限制

在受让方持有的标的股份数量不低于截至过户登记日的股份总数量之 45%的前提下，除双方另有约定情形及转让方书面同意外，受让方承诺将不会主动通过增持目标公司股份或其他任何方式成为目标公司的第一大股东或实际控制人。

此外，股份转让协议对双方的声明和保证、承诺事项、受让方的其他特定权利义务等进行了明确的约定。

(5) 质押担保和融资

转让方与受让方签署质押协议，将除标的股份外其持有的目标公司无任何负担的部分股份质押给受让方，为转让方在股权转让协议中义务的履行和融资的还款责任提供担保。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司控股子公司金科企管已经收到 BROADGONGGA 提供的 15,680 万美元（约 10 亿元人民币）贷款，期限 364 天，公司为该笔融资提供连带责任保证担保、股份质押担保。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已将持有的金科智慧服务 143,626,500 股 H 股全流通股份过户至受让方名下，并收到转让价款 3,727,652,967.15 港币（扣除交易手续费和相关税金），但因受让方享有相应的回售权及补偿权，根据会计准则的相关规定，公司尚未终止确认该部分长期股权投资。

6. 关联自然人向公司提供资金支持

为进一步支持公司发展，经公司 2022 年 1 月 30 日召开的第十一届董事会第十八次会议审议通过，黄斯诗与公司控股子公司金科企管签订《借款合同》，向金科企管提供总额人民币 1.2 亿元借款，借款期限 1 年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率 10%。截至本报告出具日，黄斯诗向公司提供的借款余额为 1

亿元。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

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

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15
合 计	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15

##### 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	4,112,013.44	2,007,622.11	48.82
其他业务应收款	47,623.01	47,623.00	100.00
小 计	4,159,636.45	2,055,245.11	49.41

##### 3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

##### ① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,055.92	750.84	1.50
1-2 年	16,768.87	838.44	5.00
2-3 年	55,205.00	11,041.00	20.00
3-5 年	3,989,983.65	1,994,991.83	50.00
小 计	4,112,013.44	2,007,622.11	48.82

② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	0.01		1.70
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	47,623.01	47,623.00	100.00

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	3,013,861.75	-958,616.64						2,055,245.11
小 计	3,013,861.75	-958,616.64						2,055,245.11

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	40,238.00	0.97	40,238.00
客户 2	15,341.01	0.37	230.12
客户 3	10,150.15	0.24	507.51
客户 4	6,618.72	0.16	330.94
客户 5	6,385.00	0.15	6,385.00
小 计	78,732.88	1.89	47,691.57

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	1,586,448,383.47	527,491,355.43

其他应收款	116,174,610,819.77	119,491,852,504.94
合 计	117,761,059,203.24	120,019,343,860.37

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
成都金科房地产开发有限公司		279,000,000.00
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	9,917,783.47
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司		106,573,571.96
重庆金科房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	210,000,000.00	
陕西金润达房地产开发有限公司	166,530,600.00	
济南金科西城房地产开发有限公司	68,000,000.00	
小 计	1,586,448,383.47	527,491,355.43

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

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

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77
小 计	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94
小 计	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,692,141,735.03	4,692,141.74	0.10
保证金组合	32,069,972.63	16,034.99	0.05
合并范围内关联往来款组合	111,355,335,086.12		
账龄组合	114,926,089.80	15,153,887.08	13.19
其中：1 年以内	81,055,234.33	810,552.34	1.00
1-2 年	14,071,677.41	703,583.87	5.00
2-3 年	6,080,911.52	1,216,182.30	20.00
3-4 年	2,342,394.69	1,147,773.40	49.00
4-5 年	277,990.77	177,914.09	64.00
5 年以上	11,097,881.08	11,097,881.08	100.00
小 计	116,194,472,883.58	19,862,063.81	0.02

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	80,216,463,498.52
1-2 年	18,160,577,884.61
2-3 年	12,426,699,020.59
3-4 年	5,201,901,951.99
4-5 年	20,627,085.30
5 年以上	168,203,442.57

小 计	116,194,472,883.58
-----	--------------------

## 3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	6,079,524.71	11,786,157.08		17,865,681.79
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-640.00	640.00		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,685,298.02	-688,916.00		1,996,382.02
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,764,182.73	11,097,881.08		19,862,063.81

## 4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	32,069,972.63	32,807,547.88
合并范围内关联往来款	111,355,335,086.12	115,196,766,589.44
联营、合营企业往来款	4,692,141,735.03	4,208,857,624.24
其他	114,926,089.80	71,286,425.17
合 计	116,194,472,883.58	119,509,718,186.73

## 5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	9,747,113,953.27	1-3 年	8.39	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来款	6,679,295,664.92	1-3 年	5.75	
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	5,311,593,018.12	1-3 年	4.57	



江苏金科天宸房地 产有限公司	合并范围内关 联往来款	4,349,556,969.38	1-3 年	3.74	
成都金科房地产开 发有限公司	合并范围内关 联往来款	4,126,371,560.31	1-3 年	3.55	
小 计		30,213,931,166.00		26.00	

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	28,674,169,541.01		28,674,169,541.01	26,475,398,493.48		26,475,398,493.48
对联营、合营企业投 资	194,721,061.14		194,721,061.14	918,806,410.39		918,806,410.39
合 计	28,868,890,602.15		28,868,890,602.15	27,394,204,903.87		27,394,204,903.87

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 数
重庆市金科实业集 团弘景房地产开发 有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市金科坤合投 资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
重庆金裕宸房地 产开发有限公司	335,500,000.00			335,500,000.00		
重庆市金科骏耀房 地产开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市金科文化旅 游投资有限责任公 司	14,400,000.00			14,400,000.00		
陕西金润达房地 产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
北京金科兴源置 业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
安徽西湖新城置 业有限公司		338,805,100.00		338,805,100.00		
济南金科西城房 地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
金科地产集团武 汉有限公司	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
金科金教育投资 有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		

深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
金科产业投资发展集团有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金科智慧服务	37,500,000.00			37,500,000.00		
重庆金科	12,877,587,646.97	3,000,000,000.00		15,877,587,646.97		
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,300,000.00			400,300,000.00		
重庆金科企业管理集团有限公司	5,000,000,000.00	240,935,000.00		5,240,935,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
北京金科弘居置业有限公司	697,100,000.00		697,100,000.00			
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00		394,000,000.00			
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45		15,867,918.45			
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72		987,424,013.72			
湖南金科		713,422,879.70		713,422,879.70		
小 计	26,475,398,493.48	4,293,162,979.70	2,094,391,932.17	28,674,169,541.01		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
金科骏志	56,942,246.52			-1,244,594.22	
湖南金科	719,998,658.48		713,422,879.70	-6,575,778.78	
福建希尔顿	62,107,126.05			-4,182,125.98	
小 计	839,048,031.05		713,422,879.70	-12,002,498.98	
联营企业					
银海租赁	82,929,907.73			6,910,772.00	
南宁融创	1,056,342.25			-4,173,585.68	

临泉嘉润	-4,227,870.64		-4,227,870.64		
小 计	79,758,379.34		-4,227,870.64	2,737,186.32	
合 计	918,806,410.39		709,195,009.06	-9,265,312.66	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
金科骏志					55,697,652.30	
湖南金科						
福建希尔顿					57,925,000.07	
小 计					113,622,652.37	
联营企业						
银海租赁		5,625,027.53			84,215,652.20	
南宁融创					-3,117,243.43	
临泉嘉润						
小 计		5,625,027.53			81,098,408.77	
合 计		5,625,027.53			194,721,061.14	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入			715,260.00	1,240,160.14
其他业务收入	346,133,971.90	43,334,285.50	865,737,603.97	260,312,227.25
合 计	346,133,971.90	43,334,285.50	866,452,863.97	261,552,387.39

### 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	4,352,162,787.50	4,662,342,488.66

权益法核算的长期股权投资收益	-9,265,312.66	46,165,820.25
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,807,035.01	47,608,937.39
金融工具持有期间的投资收益	48,337,074.57	13,122,214.72
合计	4,367,427,514.40	4,769,239,461.02

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	179,550,386.40
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	238,468,611.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	98,287,472.93
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	3,492,077.01
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	49,698,962.96
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	400,503,639.57
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-255,808,157.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	233,201,484.70
小 计	947,394,477.67
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	155,259,199.84
少数股东权益影响额（税后）	60,955,567.62
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	731,179,710.21

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.49	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.34	0.47	0.47

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,236,253,929.13	
非经常性损益	B	731,179,710.21	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,505,074,218.92	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 2]	D	34,780,286,353.50	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	2,399,141,617.20	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8.00	
其他	资本公积净增加额	I1	-648,717,523.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J1	11.7929
	回购股票和限制性股票解锁及分配股利引起库存股变动	I2	-187,147,480.80
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J2	4.7312
	其他综合收益变动	I3	-68,421,536.04
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J3	-4.3692
	留存收益其他原因变动[注 4]	I4	56,136,686.23

	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0.0000
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	34,112,590,256.27
加权平均净资产收益率		$M=A/L$	9.49%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N=C/L$	7.34%

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

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

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

[注 4] 本期因以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资）发生变动，影响留存收益 56,136,686.23 元

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	3,236,253,929.13
非经常性损益	B1	731,179,710.21
限制性股票股利[注 1]	B2	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B1-B2$	2,505,074,218.92
期初股份总数[注 2]	D	5,329,325,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数[注 3]	F	2,100,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	1.00
因回购等减少股份数	H	42,697,900.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数[注 4]	I	4.6615
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00

发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,312,914,391.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	0.61
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.47

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

[注 2]不包含限制性股票的股数以及回购未注销股数

[注 3]本期因限制性股票解锁而增加的股份数为 2,100,000 股

[注 4]由于在报告期内较多月份均有回购股票，因此减少股份次月起至报告期期末的累计月数为因回购等减少股份数的加权股份数的期间比例

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

金科地产集团股份有限公司

二〇二二年四月二十九日