



金科地产集团股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 4 月

2024 年年度报告

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。

公司负责人周达先生、主管会计工作负责人宋柯先生及会计机构负责人（会计主管人员）梁忠太先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有专项说明，请投资者注意阅读。

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.....	37
第五节 环境和社会责任	62
第六节 重要事项.....	64
第七节 股份变动及股东情况	153
第八节 优先股相关情况	159
第九节 债券相关情况.....	160
第十节 财务报告	178

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
重庆金科	指	重庆金科房地产开发有限公司
《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》
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2024 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	*ST 金科	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.		
公司的法定代表人	周达		
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		

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	http://www.szse.cn/
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（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	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	宋军、唐明

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

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76	-56.43%	54,861,882,201.21
归属于上市公司股东的净利润（元）	-31,969,608,969.90	-8,732,205,940.12	-266.11%	-21,392,041,770.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-28,418,457,641.36	-7,393,602,876.04	-284.37%	-20,519,842,580.70
经营活动产生的现金流量净额（元）	-674,003,677.13	-3,538,242,706.64	80.95%	5,247,185,811.96
基本每股收益（元/股）	-6.04	-1.70	-255.29%	-4.08
稀释每股收益（元/股）	-6.04	-1.70	-255.29%	-4.08
加权平均净资产收益率	不适用	-107.89%	不适用	-91.73%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	177,183,266,304.67	224,219,423,728.11	-20.98%	299,535,783,787.79
归属于上市公司股东的净资产（元）	-28,682,918,324.83	3,508,436,211.76	-917.54%	12,450,144,110.57

[注]本报告期，公司加权平均净资产为负数，归属于母公司股东的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为负数，则上表加权平均净资产收益率及本年比上年增减指标均为不适用。

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

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☒是 ☐否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76	
营业收入扣除金额（元）	169,689,232.87	530,819,132.89	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除后金额（元）	27,385,138,218.38	62,707,419,469.87	

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	7,503,815,256.73	8,544,477,873.65	5,519,143,690.34	5,987,390,630.53
归属于上市公司股东的净利润	-1,161,237,378.19	-2,639,793,532.48	-1,531,441,843.24	-26,637,136,215.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-877,744,070.04	-2,037,977,098.30	-1,884,608,928.50	-23,618,127,544.52
经营活动产生的现金流量净额	-929,473,500.58	47,056,783.22	220,646,375.18	-12,233,334.95

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	2024 年	2023 年	2022 年	说明
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）	-426,126,678.84	-470,829,015.22	291,310,394.35	主要系本期公司处置长期股权投资形成的损益
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	15,492,799.62	38,795,923.61	86,690,724.24	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,043,578,430.22	-678,135,136.50	-410,906,956.68	系 2022 年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务
委托他人投资或管理资产的损益	2,420,901.91	19,534.91	1,013,920.07	
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		17,941,501.46		

项目	2024 年	2023 年	2022 年	说明
债务重组损益	-308,494,362.09	-780,191,325.23		主要系本期公司因债权人司法拍卖资产抵债形成的重组收益
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	-1,218,725,642.75	-63,703,702.91	-1,568,591,117.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,147,456,291.03	-333,933,054.43	-746,121,269.52	系本期营业外支出中违约损失和赔偿支出形成的损益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,677,435.63	25,584,135.73	1,051,059,605.99	
减：所得税影响额	-542,709,827.78	-453,434,070.96	-395,904,511.49	
少数股东权益影响额（税后）	-27,929,111.45	-452,414,003.54	-27,440,997.58	
合计	-3,551,151,328.54	-1,338,603,064.08	-872,199,189.77	--

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

2024 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 17,252.23 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 1,152.36 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。

因公司流动性持续紧张导致部分公司欠税，进而产生税收滞纳金 104,118.47 万元，其会在公司现阶段持续产生，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

2024 年，全球经济呈现“低增长、高波动”走势，主要经济体加息周期已接近尾声，但降息节奏依旧缓慢；国内经济稳中求进，全年 GDP 增速 5%，全年固定资产投资比上年增长 3.2%，但其中房地产开发投资同比下降 10.6%。中国房地产市场继续底部调整。

房地产政策方面，政策持续加码，积极提振市场预期。2024 年，房地产政策经历“松绑—刺激—托举”的递进式调整。上半年以优化限购限贷、降低首付比例及房贷利率为主，如“5.17 新政”开启政策转向序幕，9 月政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，成为全年政策转折点，随后五部委联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”政策，释放强力维稳信号，四季度政策加码，包括专项债支持存量土地回购、国企收储商品房用作保障房等，一线城市限购实质性松绑，政策重心转向“保主体”，缓解房企资金压力。中央经济工作会议进一步明确要“用力推动房地产市场止跌回稳、充分释放刚性和改善性住房需求潜力、盘活存量用地和用房、推动构建房地产发展新模式”等要求，将加快房地产市场企稳回升。

房地产销售方面，市场尚未明显改善，销售市场处于探底中。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，同比下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。房企 TOP100 销售额同比下滑 30.6%，市场整体承压，但四季度政策发力带动成交回升，部分核心城市二手房成交回暖，呈现“以价换量”特征，市场“止跌回稳”仍有待观察。

房地产投资方面，土地市场成交总体持续低迷，头部企业主导市场。2024 年，受各类因素影响，全国房地产开发投资同比下降 10.6%。300 城住宅用地成交规划建面同比下降超两成，土地出让金同比下降 28%，土拍市场整体维持点状高热、持续分化的趋势，头部央国企主导土地市场，民企收缩明显，全国土地市场仍面临调整压力。

房地产融资方面，融资支持边际改善，房地产贷款增速回升。2024 年四季度末，房地产开发贷款余额 13.56 万亿元，同比增长 3.2%，增速比上年末高 1.7 个百分点，全年增加 4125 亿元。个人住房贷款余额 37.68 万亿元，同比下降 1.3%，增速比上年末高 0.3 个百分点。房企“白名单”融资机制及专项债支持部分房企缓解流动性，为房地产项目建成交付提供了一定的资金保障。

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，已经具备强大的综合竞争力，是中国城市发展进程中领先的“美好生活服务商”。公司拥有房地产开发壹级资质、建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质及建筑装修装饰工程专业承包壹级资质。

报告期内，公司坚持做好房地产开发主业，持续推进“保交房”及存量房地产开发和销售工作。同时，公司稳中求进探索房地产转型升级机会，积极培育新的业务增长点，代建、产商轻资产等新业务取得了较好进展，持续推动地产与“地产+”业务的协同发展与双向赋能。

报告期内，公司在保持正常生产经营的同时，坚定不移地推进司法重整工作，在管理人的指导下先后开展了司法审计评估、债权申报与审查、投资人招募与遴选、重整计划草案编制与审定、召开两次债权人会议等工作，公司将以司法重整为契机，化解流动性风险、推进债务重组、淘汰低质低效资产，从根本上改善经营发展质量。

重整成功后，产业投资人将充分发挥其产业优势、资源优势和优势，充实公司资金实力，改善公司的流动性，支持保障公司经营稳定，顺应房地产发展新趋势，全面改善提升公司盈利能力，着力围绕“高效运营、精益管理、持续创新”，以提升盈利能力、资产价值和流动性为核心，推动公司转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产服务机构。

（二）报告期公司经营情况总结

1、本报告期经营亏损情况说明

报告期内，公司结算面积约 405 万平方米，同比下降约 53%；营业收入约 276 亿元，同比下降约 56%；归属于上市公司股东的净利润为-320 亿元，经营亏损的主要原因为：

（1）受各类因素影响经营质效大幅下滑：公司整体项目销售下滑，本期达到交付条件的项目较上年同期大幅减少，结转收入下降至 276 亿，结转毛利润较去年同期减少 48 亿；受各类因素的影响，本报告期公司经营性物业的出租率、租金水平及客流量均出现一定程度的下降，导致以公允价值计量的经营性物业价值亦较去年减少约 12 亿元。

（2）受项目所处市场影响存货跌价准备增加：本期受市场因素、公司债务逾期导致项目板结及剩余可售项目多集中在三、四线城市的影响，公司按照会计准则计提并表子公司存货跌价准备 130 亿。公司对外投资的联合营企业计提相应的存货跌价准备，导致公司按股权比例承担亏损。

(3) 受利息支出费用化及债务逾期影响财务费用大幅增加：报告期内公司受存量项目达到竣工交付、部分项目停工、无新增拿地项目及债务逾期未归还的影响，导致大部分利息支出在会计处理时只能费用化；同时受公司债务逾期、诉讼判决生效未按期偿还等原因，根据融资协议或法院判决生效文件等本期继续计提各项逾期利息、罚息、违约金及延迟履行金，本期财务费用合计 79 亿元。

(4) 因诉讼执行等司法程序导致资产被动折价处置形成损失：以前年度公司将持有金科服务 1.63 亿法人股质押融资，本期资产负债表日后，因债权人多轮折价拍卖该股票，公司按照最终拍卖抵债价格计提资产减值损失约 13 亿元；部分子公司因无力清偿到期债务，被债权人申请进入破产清算或破产重整产生较大损失。

本报告期内，公司董事会及管理层坚决不躺平、不放弃，持续采取各种措施竭尽所能提升经营质效，压降各类成本费用支出，本期管理费用、营销费用都不同程度持续压缩，压降各类非必要开支；员工人数及结构持续优化，人均薪酬支出亦同比下降。积极引进战略投资者，未来将为公司注入增量资金和资源，改善公司持续经营能力。

2、报告期公司主要经营情况总结与分析

面对复杂严峻的内外部环境，公司核心管理层及业务骨干团队保持稳定，战略导向上，公司因势调整，确保了经营发展导向一致，沉着应对风险挑战，积极履行企业社会责任，把“保交房”作为第一要务，坚定不移推动重整引战工作，竭尽所能提升经营质效，多措并举改善公司持续经营能力。公司将通过司法重整化解流动性风险的同时，与重整投资人共同重新构建经营模式，加快推进经营模式转变。

报告期内，公司取得以下几方面经营成果：

(1) 履职尽责，全力保障交楼义务

报告期内，公司把“保交房、稳民生”作为首要经营任务，保障购房业主合法权益，有序推进项目复工复产，差异化铺排复工方案，建立复工复产监控机制。公司及所投资的公司完成交付住宅及商业约 7.24 万套；交付面积约 1,205 万平方米，达成年度交付目标，交付规模行业靠前。自“保交房”工作开展以来，公司累计交付总面积 4,631 万平方米，交付总量 30.04 万套，交付进度达成率 95%。自住建部、金融监管总局联合出台推进房地产融资白名单机制以来，公司积极申报争取金融机构的支持，公司在全国 11 个项目获批 6.34 亿元资金支持，10 个项目上账资金 5.97 亿元，有效缓解了项目层面资金流动性压力，有力保障保交房义务的完成。

(2) 统筹规划，有序推进司法重整

公司进入重整后，依法推进重整程序，重庆市委、市政府高度重视，成立金科工作专班，会同法院、证券监管部门对公司进行了必要的、持续的、系统性的督促和指导。金科股份作为首家推进司法重整化解风险的全国性上市民营房企，在重整计划草案设计过程中，既要考虑债权人利益的保护和清偿资源的

筹集，又要兼顾保交房义务和战略投资人引进的需要；金科工作专班与法院、管理人经过反复论证、实地调研和专家咨询，最终确定优先推进“金科股份+重庆金科”（即“1+1”）两家平台公司司法重整，确保上市公司平台快速化解风险，并在重整计划中将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的金科股份体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。通过资本公积转增股本的方式引进战略投资人和以股抵债，并在重整投资人的带领下推动公司转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产综合运营商。

报告期内，公司正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）递交了重整申请相关资料，五中院裁定受理公司及重庆金科的重整申请，并批复公司自行管理和继续经营，指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科的重整管理人。

2024 年 11 月 22 日，公司及重庆金科的管理人在法院的监督下，最终确认上海品器管理咨询有限公司及北京天娇绿苑房地产开发有限公司联合体（以下统称“上海品器联合体”）为公司及重庆金科中选重整产业投资人，在上海品器联合体的牵头下，公司及重庆金科陆续与新增产业投资人中国长城资产管理股份有限公司（下称“长城资管”）、四川发展证券投资基金管理有限公司（下称“川发基金”）及十多家财务投资人签订了重整投资协议，重整投资人以 26.28 亿元认购公司资本公积转增的 30 亿股。至此，重整投资人已形成“优质资本+央企 AMC+地方国企”的投资组合。截至目前，重整投资人已经足额缴纳第一期履约保证金。

截至本报告披露日，《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》《关于设立金科地产集团股份有限公司债权人委员会的议案》已获第二次债权人会议表决通过，《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过，普通债权组暂未通过。根据《企业破产法》规定，重庆金科将与普通债权组协商，并由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次表决，再次表决事项截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。目前，重庆金科的第二次债权人会议尚在表决过程中，公司将在政府、法院和管理人的指导与监督下，积极推进重整表决工作，系统化解解决公司债务风险，加快实现良性循环。

（3）轻重并举，谋划业务转型升级

报告期内，公司结合重整引战工作，提前布局重整后新的业务增长点，坚持资产管理精准聚焦，多元业务增量创收。在代建业务方面，重新构建代建业务顶层设计，搭建代建运营主体平台，通过商业代建、政府代建、资本代建等方式带动代建业务增长。2024 年，累计签约代建项目 56 个，新增管理面积 450 万 m²，预计合同收入超 5.6 亿元。在产商业务方面，金科产商在做好存量项目管理的同时，持续挖掘细分赛道业务机会，轻资产项目拓展卓有成效，为重整后的金科股份业务发展打下坚实基础。

（4）分类施策，系统提升营销质效

报告期内，公司持续提升营销能力，实施项目分级分类管理，保资金项目提流速、促回款，保交房项目以支定收，保资产项目控速提价。不断强化营销策略的针对性，坚定不移盘活资产、持续挖掘沉淀资产潜力，释放可售资源，公司及所投资的公司实现销售金额约 133.8 亿元。另外，公司代建项目实现销售金额约 4.8 亿元。

同时，公司开展体系化的现金流管理工作，提升销售回款质效，精准节流压降各类营销费用支出。报告期内销售回款稳健高效，公司及所投资的公司实现销售回款 116.7 亿元。

3、报告期内公司房地产项目经营与发展情况

(1) 公司累计土地储备情况

本报告期，公司未新增土地储备，公司及所投资的公司累计土地储备的区域分布情况如下：

所属区域	总土地面积（万㎡）	土地面积占比	总计容建筑面积（万㎡）	计容建筑面积占比	剩余可开发计容建筑面积（万㎡）	剩余可开发计容建筑面积占比
重庆地区	1907.63	33.83%	4576.48	35.22%	382.82	23.38%
西南地区（不含重庆）	802.85	14.24%	1982.42	15.26%	349.17	21.32%
华北地区	346.01	6.14%	643.19	4.95%	161.32	9.85%
华东地区	1370.49	24.30%	2696.36	20.75%	205.28	12.54%
华南地区	267.87	4.75%	782.26	6.02%	112.49	6.87%
华中地区	730.28	12.95%	1792.36	13.79%	295.49	18.04%
其他地区	213.69	3.79%	521.22	4.01%	131.01	8.00%
总计	5638.81	100%	12994.28	100%	1637.58	100%

[注]剩余可开发计容建筑面积指公司及所投资的公司尚未开发的项目计容建筑面积。

(2) 公司可售资源情况

截至本报告期末，公司及所投资的公司剩余可售面积约 4,722 万平方米，具体情况如下：

所属区域	可售资源面积（万㎡）	可售资源面积占比
重庆地区	1246.72	26.40%
西南地区（不含重庆）	879.09	18.62%
华北地区	333.61	7.06%
华东地区	740.61	15.68%
华南地区	359.51	7.61%
华中地区	874.48	18.52%
其他地区	288.30	6.11%
合计	4722.33	100.00%

[注]上述可售资源面积可能因规划动态调整、部分项目股权出售、破产清算被管理人接管、资产被动处置等原因导致数据发生变化。

(3) 公司主要房地产项目开发情况

报告期内，公司及所投资的公司新开工面积约 7 万平方米，竣工面积约 795 万平方米；截至本报告期末，在建项目 228 个，在建面积约 2,287 平方米。公司主要房地产项目开发情况详见下表：

序号	项目名称	业态	所在城市	持股比例 (%)	开工时间	项目进度	占地面积 (万 m2)	计容建筑面积 (万 m2)	总建筑面积 (万 m2)	当年竣工面积 (万 m²)	累计竣工面积 (万 m²)	剩余在建面积 (万 m²)	预计总投资金额 (亿元)	累计已投资金额 (亿元)
1	咸阳·集美嘉悦	住宅	陕西咸阳市	100.00	2020 年	在建	22.32	78.08	102.05	3.26	15.47	57.77	56.75	37.38
2	贵阳·花溪凤鸣	住宅	贵州贵阳市	60.00	2021 年	在建	29.62	68.12	92.06	4.07	4.07	14.11	53.66	40.17
3	运城·盐湖金科好运城	产业	山西运城市	70.00	2022 年	在建	32.15	78.76	90.83	4.98	4.98	2.14	32.21	5.42
4	长沙·华远金科空港国际城	产业+住宅	湖南长沙市	49.00	2021 年	在建	29.97	56.95	78.73	0	0	31.28	34.80	20.50
5	武汉·洪山和雅东方	住宅	湖北武汉市	50.97	2021 年	在建	17.04	42.3	66.5	6.62	6.62	59.88	38.03	19.84
6	宜宾·翠屏金科城	住宅	四川宜宾市	60.00	2020 年	在建	18.46	46.15	62.18	4.11	26.65	18.05	29.53	22.77
7	昆明·向山的岛	住宅	云南昆明市	34.00	2021 年	在建	16.41	41.03	58.12	16.7	16.7	41.41	56.84	46.45
8	重庆·江津金科集美城	住宅	重庆市	100.00	2020 年	在建	15.71	40.31	53.7	0	14.72	17.87	19.75	15.13
9	枣庄·集美天宸	住宅	山东枣庄市	100.00	2020 年	在建	15.45	47.02	53.7	0	11.19	9.51	30.72	15.03
10	郑州·新密银基金科长岛 ONE	住宅	河南郑州市	51.00	2020 年	在建	26.08	39.12	51.01	0	0	23.47	33.67	11.53
11	太原·清徐金科清泉城	住宅	山西太原市	6.00	2021 年	在建	14.28	38.97	49.77	2.81	6.75	11.68	19.12	6.47
12	宿迁·宿豫和樾	住宅	江苏宿迁市	40.00	2020 年	在建	13.99	34.99	46.48	11.45	26.59	19.9	23.18	21.83
13	佛山·顺德金科城	住宅	广东佛山市	100.00	2020 年	在建	11.87	37.43	45.78	0	6.88	29.97	30.60	24.88
14	南宁·良庆金科城	住宅	广西南宁市	65.00	2020 年	在建	9.24	32.32	45.07	1.98	8.25	36.82	24.88	17.43
15	重庆·铜梁原乡溪岸	住宅	重庆市	55.00	2021 年	在建	15.68	32.9	41.02	1.04	17.52	8.29	22.53	16.79
16	昭通·集美星海	住宅	云南昭通市	51.00	2020 年	在建	10.45	31.22	40.9	3.66	11.47	1.62	15.88	4.58
17	宜宾·翠屏集美江山	住宅	四川宜宾市	100.00	2020 年	在建	11.9	29.75	40.47	1.84	10.36	10.34	21.81	19.14
18	天津·春江天玺	住宅	天津市	30.00	2021 年	在建	17.36	27.95	38.04	0	14.48	5.81	32.27	24.95
19	绍兴·上河之城	住宅	浙江绍兴市	51.00	2021 年	在建	19.89	28.3	36.71	0	17.69	19.02	49.90	47.93
20	重庆·万州雍江上境	住宅	重庆市	33.00	2021 年	在建	14.11	25.35	36.23	3.18	16.02	2.76	19.42	12.79
21	绵阳·金科骏邦美院	住宅	四川绵阳市	53.00	2021 年	在建	10.88	21.75	34.4	4.36	4.36	30.04	18.78	13.37
22	岳阳·御临湖山	住宅	湖南岳阳市	100.00	2020 年	在建	10.84	25.64	30.13	0	12.21	0	11.24	8.20
23	武汉·渝樾春江	住宅	湖北武汉市	33.00	2020 年	在建	9.55	22.48	30.11	0	0	30.11	16.39	7.06

序号	项目名称	业态	所在城市	持股比例 (%)	开工时间	项目进度	占地面积 (万 m ²)	计容建筑面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	当年竣工面积 (万 m ²)	累计竣工面积 (万 m ²)	剩余在建面积 (万 m ²)	预计总投资金额 (亿元)	累计已投资金额 (亿元)
24	许昌·鹿鸣帝景	住宅	河南许昌市	100.00	2020 年	在建	9.01	21.03	27.93	0	0	27.93	15.02	14.89
25	邯郸·复兴燕澜风华	住宅	河北邯郸市	21.00	2020 年	在建	7.3	20.33	27.91	20.62	20.62	7.29	12.65	10.04
26	大连·金州九禧	住宅	辽宁大连市	49.00	2021 年	在建	12.77	22.98	27.91	0	7.38	7.1	19.26	6.78
27	济南·博翠明湖	住宅	山东济南市	61.00	2021 年	在建	8.59	21.05	26.21	3.91	17.38	8.83	25.34	21.68
28	桂林·叠彩博翠漓江	住宅	广西桂林市	49.00	2021 年	在建	12.06	18.66	25.19	1.56	7.76	7.41	14.90	8.18
29	青岛·集美时光	住宅	山东青岛市	65.00	2021 年	在建	12.39	18.81	25.09	0	3.61	21.48	17.10	11.81
30	郴州·北湖金科郡	住宅	湖南郴州市	100.00	2020 年	在建	8.54	20.32	24.07	0.62	7.93	16.22	11.32	10.78
31	南宁·宾阳集美天宸	住宅	广西南宁市	100.00	2020 年	在建	5.79	17.36	22.51	6.76	6.76	4.43	8.51	5.52
32	无锡·滨湖珑悦	住宅	江苏无锡市	30.00	2020 年	在建	8.35	17	22.43	0	12.47	9.95	43.18	39.13
33	玉林·集美城	住宅	广西玉林市	100.00	2020 年	在建	6.99	18.58	21.97	0	0	12.14	7.67	2.32
34	南通·海安星澜都会	住宅	江苏南通市	49.00	2020 年	在建	7.78	15.58	21.64	9.96	9.96	11.68	15.29	13.70
35	赣州·集美天宸御玺	住宅	江西赣州市	60.00	2020 年	在建	6.16	15.4	19.12	0	8.4	10.72	9.16	7.07
36	韶关·集美江山	住宅	广东韶关市	100.00	2020 年	在建	7.1	16.84	19.07	0	6.96	2.84	9.86	6.86
37	柳州·集美江山	住宅	广西柳州市	50.00	2020 年	在建	6.22	15.9	18.95	1.68	9.8	9.16	6.14	5.14
38	成都·温江集美星宸	住宅	四川成都市	100.00	2020 年	在建	7.46	14.44	18.94	10.44	10.44	8.49	7.96	7.60
39	昆明·官渡美辰	住宅	云南昆明市	33.00	2021 年	在建	5.04	14.11	18.81	0	0	18.81	10.39	7.04
40	沈阳·中梁金科玖禧	住宅	辽宁沈阳市	30.00	2020 年	在建	6.59	13.18	18.46	0	5.8	12.66	14.55	12.62
41	苏州·相城湖畔春晓	住宅	江苏苏州市	33.00	2020 年	在建	5.23	13.57	18.08	0	4.72	13.35	23.15	21.62
42	贵港·港北雅庭	住宅	广西贵港市	20.00	2020 年	在建	4.52	14.01	17.88	0	0	17.88	6.24	5.50
43	南宁·邕宁滨江锦湾	住宅	广西南宁市	33.00	2020 年	在建	3.6	13.33	17.62	4.26	4.26	13.36	7.75	6.07
44	大连·金州上柴	住宅	辽宁大连市	24.99	2021 年	在建	10.27	15.41	17.28	1.94	1.94	15.34	15.10	10.43
45	郑州·北珑铂樾	住宅	河南郑州市	50.10	2021 年	在建	4.57	11.43	15.92	0	0	15.92	25.75	14.31
46	荆州·博翠江樾	住宅	湖北荆州市	50.10	2021 年	在建	3.42	11.96	14.86	8.35	8.35	6.52	8.64	8.20
47	沈阳·金科集美东方	住宅	辽宁沈阳市	100.00	2020 年	在建	5.33	10.65	14.58	0	6.8	7.78	12.75	3.57
48	唐山·路南春熹湖上	住宅	河北唐山市	34.00	2021 年	在建	7.3	10.96	13.8	0	0	13.8	15.63	12.31
49	沈阳·于洪金科繁梦里	住宅	辽宁沈阳市	50.00	2021 年	在建	3.61	6.5	9.03	5.03	5.03	4.01	5.35	3.81

[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。

报告期内公司所开发项目中，部分项目因与合作方经营思路存在分歧、项目总包退出等因素影响，导致存在停工情形。公司积极与政府、合作方及金融机构沟通，努力引入项目纾困资金，推动停工项目的复工复产。

（4）公司主要房地产项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额约 133.8 亿元，主要房地产项目销售情况见下表：

序号	披露名称	所在城市	业态	持股比例 （%）	项目进度	计容建筑 面积（万 ㎡）	总建筑面 积（万 ㎡）	总可售面 积（万 ㎡）	当期销售 建筑面积 （万㎡）	当期销售 金额（亿 元）	累计销售 面积（万 ㎡）	本期结算 面积（万 ㎡）	本期结算 金额（亿 元）
1	天津·春江天玺	天津市	住宅	30.00	在建在售	27.95	38.04	36.09	4.83	4.52	15.62	0.60	0.47
2	无锡·玖珑悦	江苏无锡市	住宅	30.00	在建在售	17.00	22.43	20.55	2.06	3.98	11.04	1.44	2.53
3	重庆·金科天宸	重庆市	住宅	100.00	在建在售	135.35	179.75	172.77	6.96	3.92	158.39	8.45	6.80
4	金科·玖樾印象	江苏省南京市	住宅	34.00	在建在售	5.73	8.03	7.48	0.72	2.90	3.20	1.11	4.35
5	金科·博翠明湖	山东济南市	住宅	61.00	在建在售	21.05	26.21	24.42	1.67	2.47	11.75	2.00	2.94
6	邯郸·荣盛金科雅苑	河北邯郸市	住宅	49.00	在建在售	34.37	42.12	39.74	2.59	2.10	28.32	7.28	5.48
7	南京·熹樾花园	江苏南京市	住宅	34.00	在建在售	15.39	19.50	18.18	2.00	2.09	11.85	2.20	2.45
8	无锡·蠡湖一号	江苏无锡市	住宅	100.00	在建在售	30.74	38.17	32.72	0.68	1.81	31.86	3.32	7.51
9	长沙·空港国际城	湖南长沙市	住宅	49.00	在建在售	56.95	78.73	71.67	2.59	1.67	17.13	2.18	1.30
10	宿迁·和樾花园	江苏宿迁市	住宅	40.00	在建在售	34.99	46.48	40.07	2.09	1.69	25.24	9.00	7.53
11	淮安·华冠苑	江苏淮安市	住宅	51.00	在建在售	37.28	48.99	44.41	2.48	1.68	21.73	4.62	5.19
12	周口·天玺湾	河南周口市	住宅	35.00	在建在售	61.34	73.68	59.10	2.91	1.61	52.13	0.59	0.31
13	常州·玖璋府	江苏常州市	住宅	55.00	在建在售	8.07	10.69	9.55	1.67	1.46	6.99	6.34	6.99
14	贵阳·金科中泰天境	贵州贵阳市	住宅	51.00	在建在售	34.76	46.19	42.35	2.31	1.43	17.19	8.78	5.52
15	苏州·印象平江花园	江苏苏州市	住宅	51.00	竣工	9.25	13.27	10.66	0.78	1.42	8.81	0.93	1.59
16	万州·雍江上境	重庆市	住宅	33.00	在建在售	25.35	36.23	32.63	2.30	1.41	10.44	2.62	1.52
17	长寿·世界城	重庆市	住宅	100.00	在建在售	89.76	114.67	106.26	2.93	1.38	99.93	2.92	1.28
18	重庆·博翠园	重庆市	住宅	35.00	在建在售	36.21	47.59	40.00	1.38	1.27	33.35	2.71	2.89
19	宜宾·金科城	四川宜宾市	住宅	60.00	在建在售	46.15	62.18	57.31	2.08	1.26	23.55	4.65	2.92
20	仁怀·礼悦东方	贵州遵义市	住宅	80.00	在建在售	39.66	54.27	50.05	2.75	1.24	38.92	1.65	0.31
21	张家港·文锦云庭	江苏张家港市	住宅	33.00	竣工	11.21	14.93	13.50	1.01	1.20	8.81	1.06	1.31
22	重庆·原乡溪岸	重庆市	住宅	55.00	在建在售	32.90	41.02	43.89	1.69	1.19	12.81	1.95	1.48
23	武汉·和雅东方	湖北武汉市	住宅	50.97	在建在售	42.30	66.50	55.28	1.11	1.17	7.41	5.08	6.09
24	苏州·湖畔春晓花园	江苏苏州市	住宅	33.00	在建在售	13.57	18.08	15.91	0.83	1.10	8.11	0.04	0.06
25	桂林·博翠漓江	广西桂林市	住宅	49.00	在建在售	18.66	25.19	24.07	1.62	1.06	9.06	1.33	0.52

序号	披露名称	所在城市	业态	持股比例 (%)	项目进度	计容建筑 面积（万 ㎡）	总建筑面 积（万 ㎡）	总可售面 积（万 ㎡）	当期销售 建筑面积 （万㎡）	当期销售 金额（亿 元）	累计销售 面积（万 ㎡）	本期结算 面积（万 ㎡）	本期结算 金额（亿 元）
26	重庆·樾千山	重庆市	住宅	20.00	在建在售	19.94	26.99	24.69	2.71	1.06	22.77	1.34	1.38
27	天津·滨海金海湾	天津市	住宅	32.98	竣工	7.53	10.47	9.84	1.63	1.05	6.51	1.71	1.51
28	苏州·映溪四季花园	江苏苏州市	住宅	40.00	在建在售	10.31	13.36	11.83	0.86	1.05	8.21	0.02	0.02
29	合肥·都荟大观	安徽合肥市	住宅	55.00	在建在售	22.75	27.53	23.96	0.97	1.03	18.61	0.75	0.72
30	昭通·集美星海	云南昭通市	住宅	51.00	在建在售	31.22	40.90	39.08	2.19	1.01	13.22	12.55	5.57
31	梁平·集美东方	重庆市	住宅	51.00	在建在售	25.61	34.07	32.67	1.94	0.99	21.62	3.25	1.67
32	商丘·博翠江樾	河南商丘市	住宅	22.00	在建在售	24.83	31.70	31.11	1.33	0.96	26.75	7.29	4.30
33	重庆·浣溪锦云	重庆市	住宅	50.00	竣工	9.34	13.05	12.62	0.88	0.93	8.93	0.04	0.04
34	南通·星澜都会	江苏南通市	住宅	49.00	在建在售	15.58	21.64	19.33	1.57	0.85	7.01	4.56	4.70
35	大连·琼华美墅	辽宁大连市	住宅	24.99	在建在售	15.41	17.28	17.15	1.02	0.84	4.48	4.48	4.17
36	荆州·博翠江樾	湖北荆州市	住宅	50.10	在建在售	11.96	14.86	14.70	1.24	0.81	10.08	8.07	5.09
37	孝感·桃李江山	湖北孝感市	住宅	31.00	在建在售	15.75	18.66	17.46	1.27	0.77	6.69	4.06	2.59
38	随州·金科府	湖北随州市	住宅	51.00	在建在售	48.56	78.46	76.71	1.22	0.75	2.53	1.47	0.87
39	信阳·集美东方	河南信阳市	住宅	33.00	在建在售	23.96	29.65	29.65	1.55	0.74	10.18	0.71	0.31
40	亳州·金科府	安徽亳州市	住宅	100.00	在建在售	20.48	25.76	21.05	1.30	0.73	15.79	5.39	3.22
41	盐城·集美望湖公馆	江苏盐城市	住宅	100.00	在建在售	57.87	74.32	64.16	1.15	0.73	17.66	0.00	0.00
42	沈阳·金科繁梦里	辽宁沈阳市	住宅	50.00	竣工	7.60	11.16	10.50	0.91	0.72	7.54	1.17	0.87
43	咸阳·集美嘉悦	陕西咸阳市	住宅	100.00	在建在售	78.08	102.05	97.16	1.09	0.71	49.16	5.56	4.56
44	毕节·集美东方	贵州毕节市	住宅	100.00	在建在售	10.62	13.97	13.21	1.57	0.68	8.11	1.31	0.57
45	上饶·楮溪府	江西上饶市	住宅	17.50	在建在售	9.22	12.19	12.19	1.44	0.65	12.00	5.03	1.96
46	广州·雍景园	广东广州市	住宅	49.00	在建在售	10.32	14.03	12.83	0.56	0.65	6.31	5.61	9.50
47	昆明·向山的岛	云南昆明市	住宅	34.00	在建在售	41.03	58.12	54.55	0.62	0.64	3.51	0.54	0.65
48	驻马店·凤凰湾	河南驻马店市	住宅	49.00	在建在售	45.29	56.91	54.97	1.45	0.63	32.81	17.29	7.14
49	贵港·博园府	广西贵港市	住宅	100.00	在建在售	36.66	48.83	48.48	1.18	0.62	28.24	0.57	0.35

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

(5) 公司主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积 (m²)	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	94%
2	重庆金科乐方	商业	重庆市	100.00%	23,683.18	85%
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%
4	重庆金科悦FUN	商业	重庆市	100.00%	26,122.86	93%
5	涪陵金科美邻广场	商业	重庆市	100.00%	94,089.73	71%
6	金科天宸荟公寓及商业	公寓及商业	北京市	100.00%	43,993.24	84%

(6) 公司融资情况表

序号	融资业务类型	期末融资本金余额 (亿元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	271.56	3.35%-9.53%	1-10 年
2	非银行金融机构贷款	155.04	5.7%-12.80%	0.5-6 年
3	债券类(含摊销)	173.33	5.00%-8.00%	1.5-6.96 年
合 计		599.93		

4、房地产项目跟投相关情况

(1) 根据《金科地产集团股份有限公司员工跟投房地产项目公司管理办法》规定，公司绝大部分跟投员工已退出员工跟投，尚有未提出退出申请员工（未包含公司董事、监事、高管）跟投资金共计约 273.17 万元，明细详见下表：

序号	跟投平台公司	跟投金额（万元）
1	天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	12.31
2	天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	106.69
3	天津金泰鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	2.50
4	天津金泰辉企业管理合伙企业（有限合伙）	31.27
5	天津金耀辉企业管理合伙企业（有限合伙）	26.95
6	天津金渝未来企业管理合伙企业（有限合伙）	0.60
7	天津金卓未来企业管理合伙企业（有限合伙）	92.85
合 计		273.17

(2) 公司董事、监事、高管通过员工跟投平台公司天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）共计跟投房地产项目 112 个，截至报告期末，共有 86 个项目达到清算退出条件并退出跟投，尚余 26 个项目未退出，具体情况如下：

序号	项目名称	地区	项目投入峰值 (万元)	董事、监事、高 管投入金额 (万元)	权益占比
1	金科·东方博翠	山东济南市	327,565.00	5.70	0.002%
2	金科·岭秀	北京市	386,066.00	14.98	0.004%
3	南宁·博翠山	广西南宁市	37,500.00	5.70	0.015%
4	天津·博翠湾	天津市	266,816.00	14.31	0.005%
5	金辉·优步大道	河北石家庄市	32,796.00	1.72	0.005%
6	金辉·优步小区（品园）	河北石家庄市	67,189.00	6.27	0.009%
7	金辉·中央云著	河北石家庄市	64,971.00	6.33	0.010%
8	长沙·集美天辰	湖南长沙市	149,681.00	5.70	0.004%
9	金科·博翠书院小镇	河南郑州市	46,897.00	17.47	0.037%
10	张家口·博翠天宸	河北张家口市	45,935.00	12.63	0.027%
11	天津·集美天城	天津市	32,396.00	20.62	0.064%
12	天津·金海湾	天津市	127,111.00	6.27	0.005%
13	金科·博翠天下	江西南昌市	52,384.00	19.61	0.037%
14	天津·渠阳府	天津市	40,198.00	17.39	0.043%
15	忠县·集美江山	重庆市	104,243.00	12.34	0.012%
16	攀枝花·集美阳光	四川攀枝花市	79,854.00	5.70	0.007%
17	美的金科·万麓府	贵州遵义市	85,475.00	8.09	0.009%
18	金科·禹洲府	重庆市	186,205.00	8.74	0.005%
19	涪陵·集美郡	重庆市	32,313.00	17.18	0.053%
20	金科·集美泓璟台	江苏镇江市	31,509.00	3.61	0.011%
21	内江·集美天宸	四川内江市	92,554.00	9.58	0.010%
22	金科·集美山水郡	广东佛山市	97,474.00	5.70	0.006%
23	淄博·集美天辰	山东淄博市	36,680.00	15.79	0.043%
24	贵阳·九华粼云	贵州贵阳市	157,146.00	14.89	0.009%
25	梁平·集美东方	重庆市	53,068.00	5.70	0.011%
26	金科·镜湖里	湖北武汉市	136,895.00	11.53	0.008%
合 计			2,770,921.00	273.55	-

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

2025 年是公司系统化解风险的关键之年，也是推进转型升级发展的关键之年。面对复杂严峻的内外部环境，公司管理层及业务骨干团队保持稳定，沉着应对风险挑战，积极履行企业社会责任，把保交房作为第一要务，全面落实提升经营质效工作，全力实现引战重整战略任务，系统性化解债务风险，加快实现公司良性循环，夯实公司高质量发展新基石。

2、公司经营计划

2025 年是公司承上启下的一年。现代化企业管理模式、坚强稳定的核心团队、房地产全链条运营

管理能力，是公司高质量发展的基础。基于此，确定公司 2025 年的经营思路为：稳中求进、守正创新，主动发展，坚决打赢保交房收官战，强力推进重整成功，持续保持经营稳定，统筹推进新战略落地，系统实施各项重大改革，推动新金科实现稳健高质量新发展。

（1）全力实现重整引战圆满成功

公司将在五中院及管理人的指导下，全力推动二债会顺利表决通过以及重整计划裁定后的执行工作，切实做好新金科项目风险化解，持续推进保留包项目的融资展期降息、诉讼执行和解，解除查封冻结，化解司法风险，恢复良性循环。分类施策保障信托包项目经营，加强资源盘点、分类细化各项措施，提升债权人清偿率，实现多方共赢。通过重整投资人的投资款到位，为公司在现金流、业务发展和经营管理等方面注入新动能。

（2）精准施策促进经营良性循环

确保交付高质量完成。坚决履行企业主体责任，确保所有项目“零烂尾”。确保 2025 年交付不低于 290 万方，利用好“白名单”机制积极筹措保交房增量资金，严守安全生产和工程质量底线，确保全年无重大安全、质量事故，确保项目平稳交付。

促进生产经营正循环。在持续保持经营稳定的同时，也要聚焦主业，系统谋划新金科转型升级的发展规划、业务体系及保障机制。要改革经营管理机制，转变经营导向，谋发展、求效益，稳定债权人、中小投资者、购房业主等各方预期和信心。

（3）整合资源重构业务发展模式

公司将整合重整投资人资源，聚焦运营和资产管理，围绕“投资管理、开发服务、运营管理、特殊资产”四大主营业务，通过代建共建、产业商业运营、投资经营特殊资产等业务，引入数字管理、智能建造、大数据招商销售等科技手段，实施“汰旧、取新、强链”转型路径，分阶段实现短中长期经营目标。要重构战略布局，结合业务需求，把握城镇化发展以及房地产市场供求关系的趋势转变，聚焦核心城市，坚定城市准入清单和投资标准。要重构盈利模式，顺应行业发展阶段，强化科技创新和运营管理两大核心能力。公司将在重整投资人的带领下推动公司转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产综合运营商。

（四）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至报告期末，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 277.97 亿元，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

公司在报告期内的核心竞争力未发生重大变化，继续围绕“投资力、产品力、服务力”三大核心竞争力，持续提升经营质效，确保公司持续经营和稳健发展。

（一）投资力

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

（二）产品力

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

（三）服务力

公司坚持构建“客户满意第一”的服务文化，整合全生命周期客户服务内容，不断提升客户满意度、忠诚度。坚持服务力转型突破，强调管理与协同并重，创新与赋能并行。坚持强化客户全生命周期管理，刷新项目基础服务品质，客户满意度维持高水平，服务力逐年提升。

公司积极推进重整引战工作，结合未来发展新战略，公司后续将依托重整投资人整合金融工具和产业资源的能力，全力打造出色的品牌形象和清晰的市场定位，重新塑造核心竞争力，提升经营质效。

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

	2024 年		2023 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	2,755,482.75	100%	6,323,823.86	100%	-56.43%
分行业					
房地产销售及运营	2,708,839.95	98.31%	6,178,747.98	97.71%	-56.16%
其他	46,642.80	1.69%	145,075.88	2.29%	

分产品					
房地产销售及运营	2,708,839.95	98.31%	6,178,747.98	97.71%	-56.16%
其他	46,642.80	1.69%	145,075.88	2.29%	-67.85%
分地区					
西南地区	1,099,877.33	39.92%	2,211,096.20	34.96%	-50.26%
华东地区	961,617.50	34.90%	2,815,465.17	44.52%	-65.85%
华中地区	469,479.42	17.04%	751,721.23	11.89%	-37.55%
其他	224,508.49	8.15%	545,541.25	8.63%	-58.85%

(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	2,708,839.95	2,377,493.85	12.23%	-56.16%	-55.94%	下降 0.43 个百分点
分产品						
房地产销售及运营	2,708,839.95	2,377,493.85	12.23%	-56.16%	-55.94%	下降 0.43 个百分点
分地区						
西南地区	1,099,877.33	992,051.95	9.80%	-50.26%	-48.58%	下降 2.94 个百分点
华东地区	961,617.50	810,260.87	15.74%	-65.85%	-67.25%	上升 3.61 个百分点
华中地区	469,479.42	447,995.27	4.58%	-37.55%	-28.90%	下降 11.61 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	2024 年	2023 年	同比增减
房地产开发	签约面积	万平方米	200	321	-37.69%
	签约收入	亿元	134	264	-49.24%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司流动性风险未得到改善，无新增土地投资，项目层面债务逾期导致的诉讼执行、冻结查封持续增加，同时存量可售资源进一步减少，导致公司及所投资公司销售规模大幅下滑。

(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

行业分类

单位：万元

行业分类	项目	2024 年		2023 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	2,377,493.85	98.10%	5,396,419.17	97.88%	-55.94%
其他	其他	46,094.36	1.90%	116,642.89	2.12%	-60.48%

(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

(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（元）	897,905,182.88
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.26%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.08%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	597,288,371.56	2.17%
2	客户二	217,707,412.84	0.79%
3	客户三	34,828,550.77	0.13%
4	客户四	27,220,195.41	0.10%
5	客户五	20,860,652.30	0.08%
合计	--	897,905,182.88	3.26%

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（元）	449,913,252.95
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	8.51%
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（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	144,754,204.19	2.74%
2	供应商二	94,829,485.78	1.79%
3	供应商三	74,824,424.61	1.41%
4	供应商四	69,659,106.20	1.32%

5	供应商五	65,846,032.17	1.25%
合计	--	449,913,252.95	8.51%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☒不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	488,723,267.09	1,235,736,174.96	-60.45%	主要系销售规模下降所致
管理费用	1,159,527,102.97	1,496,136,898.73	-22.50%	主要系公司持续提质增效、增收节支，严控费用支出
财务费用	7,923,835,407.45	3,711,760,328.00	113.48%	主要系项目竣工交付利息停止资本化和借款逾期利息、罚息、违约金增加所致

4、研发投入

☐适用 ☒不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,155,938,387.70	19,797,895,996.93	-48.70%
经营活动现金流出小计	10,829,942,064.83	23,336,138,703.57	-53.59%
经营活动产生的现金流量净额	-674,003,677.13	-3,538,242,706.64	80.95%
投资活动现金流入小计	48,496,100.62	425,101,623.74	-88.59%
投资活动现金流出小计	690,420,699.65	386,082,963.17	78.83%
投资活动产生的现金流量净额	-641,924,599.03	39,018,660.57	-1,745.17%
筹资活动现金流入小计	1,030,204,667.31	245,538,608.47	319.57%
筹资活动现金流出小计	2,431,490,903.79	2,942,970,624.83	-17.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,401,286,236.48	-2,697,432,016.36	48.05%
现金及现金等价物净增加额	-2,717,214,045.38	-6,196,651,795.29	56.15%

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

- 1、经营活动产生的现金流量净额增加主要系受流动性风险和销售下滑影响，公司相应压降各类经营支付所致；
- 2、投资活动产生的现金流量净额减少主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额增加主要系收到政府纾困资金所致。

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：元

	2024 年末		2024 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	2,769,466,147.50	1.56%	7,037,525,791.13	3.14%	-1.58%	
应收账款	1,000,403,614.76	0.56%	836,862,485.04	0.37%	0.19%	
合同资产	549,123,447.60	0.31%	734,472,557.78	0.33%	-0.02%	
存货	91,538,664,340.25	51.66%	127,775,653,199.59	56.99%	-5.33%	主要系本期结转及 计提减值损失所致
投资性房地产	9,515,672,662.03	5.37%	11,672,036,000.00	5.21%	0.16%	
长期股权投资	17,533,206,504.99	9.90%	21,381,956,290.43	9.54%	0.36%	
固定资产	2,199,274,076.82	1.24%	2,350,635,967.46	1.05%	0.19%	
在建工程	22,029,814.46	0.01%	24,106,430.24	0.01%	0.00%	
使用权资产	10,975,930.32	0.01%	19,704,940.55	0.01%	0.00%	
短期借款	5,299,359,435.62	2.99%	6,063,570,747.35	2.70%	0.29%	
合同负债	22,719,785,919.98	12.82%	45,232,262,636.17	20.17%	-7.35%	主要系本期结转所 致
长期借款	11,119,810,668.88	6.28%	17,143,603,568.81	7.65%	-1.37%	
租赁负债	7,966,101.92	0.00%	13,711,654.73	0.01%	-0.01%	
其他应付款	62,294,939,194.21	35.16%	46,544,988,674.63	20.76%	14.40%	主要系逾期借款利 息增加所致
一年内到期的非 流动负债	43,959,352,257.44	24.81%	31,944,653,613.46	14.25%	10.56%	主要系应付债券重 分类所致

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								
其他权益工 具投资	95,499.85		-17.71					95,482.14
其他非流动 金融资产	1,200.00						160.06	1,360.06
金融资产小 计	96,699.85		-17.71				160.06	96,842.20
投资性房地 产	1,167,203.60	-123,222.15				86,902.95	-5,511.24	951,567.27
上述合计	1,263,903.45	-123,222.15	-17.71			86,902.95	-5,351.18	1,048,409.47

金融负债								
交易性金融负债	247,127.46	104,357.84						351,485.31
金融负债小计	247,127.46	104,357.84						351,485.31

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（万元）	期初账面价值（万元）	受限原因
货币资金	155,695.28	310,779.84	司法冻结、投资保证金、质押等
存货	3,922,706.87	4,521,070.18	司法冻结、质押
长期股权投资	246,891.69	406,072.36	股权质押
固定资产	169,303.58	176,352.55	抵押借款
投资性房地产	808,196.26	1,032,236.33	抵押借款
其他权益工具投资	22,609.49	36,114.13	股权质押
合 计	5,325,403.17	6,482,625.39	

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
149,299.78	43,921.46	239.92%

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	期初账面	本期公允价值	计入权益的累	本期购买	本期出售	报告期损	期末账面	会计核算	资金来源

				模式	价值	变动 损益	计公 允价 值变 动	金额	金额	益	价值	科目	
境内外 股票	9668. HK	渤海 银行	401.19	公允价 值计量	90.73	0.00	-17.71	0.00	0.00	0.00	73.02	其他权 益工具 投资	自有资 金
合计			401.19	--	90.73	0.00	-17.71	0.00	0.00	0.00	73.02	--	--

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期末未出售重大资产。

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
公司报告期内无应当披露的主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司信息。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
郑州新银科置业有限公司	股权受让	无重大影响
金科置信集团有限公司	股权受让	无重大影响
重庆宸高房地产经纪有限公司	股权受让	无重大影响
重庆惠品博建筑劳务有限公司	股权受让	无重大影响
德州金齐产业园开发有限公司	处置子公司	无重大影响
信阳金启房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
常德市宏韵房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
山西建业康居房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
济南海睿房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）及其子公司	处置子公司	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
济南金泉房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	处置子公司	无重大影响
济宁金科城投产业发展有限公司	处置子公司	无重大影响
福建泉州金科产业投资有限公司	新设子公司	无重大影响
福建泉州金科鸿升产业投资有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州金科企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
上海众鑫建管佳房地产咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科建管企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
广州霖雍泽建管佳企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金鹤腾商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆博隆企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆腾益商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆宸弘璟企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆维锦建管佳企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
达州洪宁山企业管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
成都金睿福房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
渠县洪宁淼企业管理服务有限公司	新设子公司	无重大影响
陕西启航卓悦房地产开发有限公司	新设子公司	无重大影响
北京金科京润企业管理发展有限公司	新设子公司	无重大影响
天津霖雍泽建管佳企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
无锡金俊企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
湖北金祥元商务咨询有限责任公司	新设子公司	无重大影响
吉首金建管企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
广西贵港金盛昌房地产开发有限责任公司	新设子公司	无重大影响
广西金建管企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
杭州承喆企业咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆庆材兴商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆昊科装饰工程有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆科宇企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆佳义金商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆佰兴商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金科酒店管理有限公司	新设子公司	无重大影响
高驰鑫力（重庆）能源科技有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆驰弘嘉企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金琨鑫企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆金鹤瑞企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆山之海商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆新质城更企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
成都融康领航物业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
广西众管顺企业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆昊饰金商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆盛同驰辉企业管理咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
上海众鑫博远房地产咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
上海果皮文化创意有限公司	新设子公司	无重大影响
重庆泽初泓房地产信息咨询有限公司	新设子公司	无重大影响
嘉善百俊房地产开发有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
江苏金峻企业管理有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
江苏金渝企业管理有限公司及其子公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
江苏珺璟企业管理有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
苏州常骏房地产开发有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人	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
	移交经营决策权，导致丧失控制权	
苏州金宸房地产开发有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
平阳金瑞房地产开发有限公司及其子公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
重庆骐鼎建设工程有限公司	因进入破产清算司法程序，并向管理人移交经营决策权，导致丧失控制权	无重大影响
唐山金梁昱房地产开发有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
南京金宸房地产开发有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
唐山昱金梁企业管理有限公司	相关补充约定丧失控制权	无重大影响
云南金百俊房地产开发有限公司	注销	无重大影响
唐山金科房地产开发有限公司	注销	无重大影响
天津金疆华北新能源有限公司	注销	无重大影响
天津金疆华东新能源有限公司	注销	无重大影响
徐州百俊房地产有限公司	注销	无重大影响
天津金疆华南新能源有限公司	注销	无重大影响
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	注销	无重大影响
长沙航轩商务咨询服务有限公司	注销	无重大影响
天津金疆西南新能源有限公司	注销	无重大影响
天津金百俊企业管理有限公司	注销	无重大影响
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	注销	无重大影响
句容科宸建筑工程有限公司	注销	无重大影响
金科城建发展有限公司	注销	无重大影响
重庆呈泰商贸有限公司	注销	无重大影响
重庆格远林生活服务有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

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、房地产开发业务

展望 2025 年，从政策面看，中央经济工作会议定调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，全国住建工作会议明确 2025 年任务方向，预计房地产政策将保持延续性。需求方面，预计将进一步推进货币化安置城中村和危旧房改造、优化限制性政策、取消郊区或大户型限购政策，同时加大购房补贴等鼓励性政策或将在更多城市落地，带动需求释放。供给方面，重点在于去库存政策的加快落地推进，如专项债收购存量闲置土地、存量商品房收储、盘活商办用房改为租赁住房等政策。另外，“好房子”建设、项目融资“白名单”等或也将是政策聚焦点。另外在“三大工程”框架下，保障性租赁住房供给量或突破 1000 万套，城市更新投资占比有望提升至 GDP 的 2%，存量房改造试点城市将扩展至 30 个核心城市群。

从市场运行看，新开工面积降幅有望收窄至 3%-5%，但全年总量仍难突破 10 亿平方米关口。房企投资意愿分化加剧，头部央企聚焦核心城市补货，民营房企则转向代建、物业等轻资产领域。保交房工作重心向“保质量”倾斜。根据中指院预计，中性情形下，2025 年全国新建商品房销售面积同比下降 6.3%；乐观情形下，若城中村改造及收储存量房等加快落实，居民置业意愿提升，2025 年全国商品房销售面积或可实现止跌。改善型需求占比将提升至 35%以上，核心城市二手房成交量有望实现 5%左右的温和复苏。

房价方面，新房市场呈现“总量趋稳、结构分化”特征，一线及强二线城市房价或出现 3%-5%的小幅回升，三、四线城市则面临持续调整压力。二手房市场交易量价延续低迷态势，重点城市挂牌量维持高位。值得关注的是，共有产权住房、人才住房等新型供给模式占比提升，将加速推动住房市场从“增量主导”向“存量优化”转型。

2、特殊资产管理业务

特殊资产行业市场空间巨大，其中仅不良资产的存量规模就达 10 万亿元。2024 年，我国商业银行不良贷款余额约 3.3 万亿元，不良贷款率 1.5%；非银金融机构方面，信托资产管理规模约 27 万亿元（截至 2024 年 6 月 30 日），基金、证券、期货等机构资管业务总规模约 72 万亿元（截至 2024 年 9 月 30 日），合计约 99 万亿元，按 3%的不良率估计，不良资产规模约 3 万亿元；非金融企业方面，全国规模以上工业企业应收账款 26.06 万亿元，按企业 1 年期以内的坏账准备平均计提比例 5%计算不良率，保守估计不良资产规模约 1.3 万亿元。根据前述分析，我国不良资产存量规模预计达 7.6 万亿元，如考虑陷入财务困境、经营困难、濒临破产但尚未达到不良资产标准的困境企业以及 AMC 持有的尚未处置的困境资产，预计规模可能达 10 万亿元。

3、代建业务

在房地产市场深度调整背景下，代建行业凭借轻资产、低风险的特性成为房企转型的重要方向。2024 年，代建行业新增签约建筑面积达 1.65 亿平方米，头部企业市场占有率超过 50%。但行业增速已明显放缓，2024 年 TOP10 企业新增规划建筑面积增速仅 7.7%，较前几年显著下滑。展望 2025 年政策红利将加速释放，政府推进“三大工程”将为代建行业提供结构性机遇。预计 2025 年全国保障性租赁住房新增筹建量将达 150 万套，城市更新投资规模突破 5 万亿元，其中约 30%通过代建模式实施。预计 2025 年市场规模将持续增长，但竞争加剧将推动行业进入“质量优先”阶段，代建企业需通过差异化服务突围。

4、商业运营业务

2024 年，中国商业地产市场呈现“复苏与承压并存”的特征。在 GDP 增长 5%的背景下，社会消费

品零售总额达 48.8 万亿元，同比增长 3.5%，但商办用房开发投资额同比下降 13.9%，新开工面积减少 24.6%，市场仍处于深度调整期。

进入 2025 年，中央与地方政府积极推出多项提振消费措施，如加力扩围实施消费品以旧换新等政策，这为商业房地产市场带来了新的机遇。根据第一太平戴维斯预计主要城市的租金在年内仍呈下降趋势，消费者信心有待进一步提振，存量市场竞争激烈，零售商销售业绩压力使得品牌扩张策略保持谨慎。

整体而言，2025 年商业房地产市场机遇与挑战并存。在消费信心有待恢复的大环境下，政策的积极推动为市场注入活力，不同定位的商业地产也将继续呈现分化态势，预计在未来一段时间，消费信心仍处于筑底阶段，2025 年购物中心的经营或许依旧面临压力。

5、产业运营业务

2025 年伊始，中国科技产业、文化产业利好不断，预示着中国经济将走出“盘整期”，迎来新一轮的发展机遇。以新质生产力相关产业的崛起和持续发力，也将带动产业园区逐步企稳，走出“盘整期”，开启新一轮的发展。区位优势明显、具有核心竞争力、积极拥抱新质生产力的园区将率先“回血”，在市场竞争中取得先发优势。

产业园区作为宏观经济的重要载体，与园区主导产业的景气度有较强关联性，所谓“产业兴则园区兴”，反之亦然。因此，在产业迭代加速的背景下，园区 2025 年应更加积极地提前布局、拥抱新质生产力相关产业，才可能确保园区的长期持续健康发展。

（二）公司面临的风险分析

1、政策风险

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

2、市场风险

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

3、开发风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特

征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、开发周期加长、预售监管资金管控更严、金融机构要求提前偿还贷款等风险，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。公司在经营中若不能妥善应对上述情况，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

4、管理风险

公司作为一家专业化经营的大型房地产开发企业，具备成熟的房地产项目开发、运营模式和管理制度，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备、纾困政策落实等方面不能满足转型发展的要求，公司将面临一定的管理风险。

5、债务逾期风险

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

6、产品交付风险

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

7、诉讼仲裁风险

截至报告期末，公司诉讼、仲裁的案件涉及数量较多、金额较大。公司部分资产已经出现被动处置的情形，对公司财务状况、经营利润产生较大影响。

8、账户冻结风险

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

9、控制权变更风险

公司控股股东、实际控制人所持有公司的大部分股份存在质押、冻结情形，如上述股东无法与相关方妥善解决纠纷，则可能存在股东所持股份被动减持或被强制处置的情形，进而发生控制权变更的风险；公司目前正在司法重整程序中，如重整成功，公司控制权将发生变更。

10、持续经营风险

一方面，受流动性紧张影响，公司尚存在债务逾期、诉讼仲裁、账户冻结、交付逾期等问题；另一方面，公司重整完成后，亦将面临主营业务的转型、组织架构的调整、管理团队的重新整合等问题。上

述事项或情况均可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的风险。

11、重整失败风险

法院已依法受理公司重整，如重整失败，公司存在被宣告破产的风险。如公司被宣告破产，根据《上市规则》的规定，公司股票将面临终止上市的风险。

12、退市风险

公司经审计 2024 年年度报告净资产为负值，根据《上市规则》的规定，公司股票交易将被叠加退市风险警示。如次一年度经审计的期末净资产继续为负值，公司则将被终止其股票上市交易。

（三）公司应对措施

公司将密切关注政策动向，充分利用好地产支持政策，积极推动司法重整，妥善化解债务风险，推动公司转型升级；持续保持公司总体稳定，从稳定各方预期、提振发展信心、激发队伍活力入手，全力以赴确保生产经营持续稳定运行；坚定不移地推进组织体系和工作机制变革，继续“节衣缩食、降本增效”，切实提高管理效率、增强组织活力。2025 年，公司将多项措施并举，力争全面完成公司全年的各项经营目标、任务。

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
2024 年 4 月 30 日	重庆	其他	其他	新闻媒体、股东等。	公司 2023 年度业绩情况、报告期内主要经营情况、保交房情况、股票被实施退市风险警示情况、重整事务情况等	详见巨潮资讯网 2024 年 5 月 5 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》。
2024 年 5 月 15 日	深圳证券交易所互动易网站	其他	其他	线上投资者	公司关于终止发行股份购买资产暨关联交易投资者说明会	详见巨潮资讯网 2024 年 5 月 16 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》。
2024 年 7 月 4 日	网络-腾讯会议客户端	其他	其他	投资者、新闻媒体、金融机构	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 7 月 5 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》。
2024 年 7 月 10 日	重庆	其他	其他	个人投资者	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 7 月 10 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》。
2024 年 7 月 18 日	重庆	其他	其他	投资者、新闻媒体、金融机构	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 7 月 18 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》。
2024 年 7 月 23 日	重庆	其他	其他	私募投资者及个人投资者	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 7 月 24 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》。

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
						者关系活动记录表》。
2024 年 8 月 1 日	重庆	其他	其他	私募投资者	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 8 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》。
2024 年 8 月 20 日	重庆	其他	其他	私募投资者	公司近期经营及司法重整进展情况	详见巨潮资讯网 2024 年 8 月 20 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》。
2024 年 9 月 1 日	网络-腾讯会议客户端	其他	其他	投资者、新闻媒体、金融机构	公司 2024 年半年度业绩情况、报告期内主要经营情况、重整引战工作进展。	详见巨潮资讯网 2024 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》。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

□是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

□是 ☒否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

□是 ☒否

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 5 次股东大会。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，由董事会召集并召开股东大会，律师通过现场或视频方式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 9 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，定期或者不定期召开会议，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、勤勉地履行职责，对公司终止发行股份购买资产暨关联交易事项、对外担

保、三期员工持股计划存续期延长等事项尽责审议。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 3 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，对公司各定期报告、终止发行股份购买资产暨关联交易等事项尽责审议，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，《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网系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

截至报告期末，公司控股股东、实际控制人及一致行动人合计持有本公司股份 758,619,044 股，占公司总股本的 14.21%。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。

（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、董事会秘书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
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	4.39%	2024 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 30 日	《关于 2024 年第一次临时股东大会决议的公告》（编号：2024-008 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.60%	2024 年 3 月 27 日	2024 年 3 月 28 日	《关于 2024 年第二次临时股东大会决议的公告》（编号：2024-034 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2023 年年度股东大会	年度股东大会	2.82%	2024 年 5 月 22 日	2024 年 5 月 23 日	《关于 2023 年年度股东大会决议的公告》（编号：2024-068 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	8.77%	2024 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 13 日	《关于 2024 年第三次临时股东大会决议的公告》（编号：2024-088 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

2024 年第四次临时股东大会	临时股东大会	1.45%	2024 年 9 月 18 日	2024 年 9 月 19 日	《关于 2024 年第四次临时股东大会决议的公告》（编号：2024-117 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2024 年第五次临时股东大会	临时股东大会	7.16%	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 16 日	《关于 2024 年第五次临时股东大会决议的公告》（编号：2024-139 号）刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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	男	44	董事长	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日	1,843,500				1,843,500	
杨程钧	男	48	董事、总裁	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日	1,437,600				1,437,600	
陈星宏	男	45	职工董事	现任	2023 年 4 月 20 日	2024 年 1 月 28 日	167,500				167,500	
陈刚	男	55	职工董事	现任	2017 年 5 月 24 日	2024 年 1 月 28 日	765,000				765,000	
朱宁	男	51	独立董事	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日					0	
王文	男	45	独立董事	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日					0	
胡耘通	男	42	独立董事	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日					0	
刘忠海	男	49	监事会主席	现任	2019 年 3 月 13 日	2024 年 1 月 28 日	3,250,000				3,250,000	
梁忠太	男	43	监事	现任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 28 日	439,800				439,800	
骆瑞锋	男	46	职工监事	现任	2023 年 4 月 20 日	2024 年 1 月 28 日					0	
罗利成	男	60	联席总裁	现任	2021 年 2 月 9 日	2024 年 1 月 28 日	9,986,009				9,986,009	
王伟	男	55	联席总裁	现任	2021 年 2 月 09 日	2024 年 1 月 28 日	423,989				423,989	
张强	男	54	副总裁兼董事会秘书	现任	2020 年 5 月 26 日	2024 年 1 月 28 日	644,200				644,200	
宋柯	男	49	副总裁、财务负责人	现任	2021 年 2 月 09 日	2024 年 1 月 28 日	632,800	3,600			636,400	二级市场增持
黄中强	男	49	副总裁	现任	2018 年 3 月 12 日	2024 年 1 月 28 日	266,500				266,500	

杨柳	男	39	原公司董事	离任	2021 年 1 月 29 日	2024 年 3 月 8 日						
合计	--	--	--	--	--	--	19,856,898	3,600	0	0	19,860,498	--

[注]1、根据《公司章程》规定，公司第十一届董事会、监事会任期三年，自 2021 年 1 月 29 日至 2024 年 1 月 28 日止。截至目前，公司持续推动重整工作，第十一届董事会、监事会尚未完成换届选举，公司已于 2024 年 2 月 1 日在信息披露媒体刊载了《关于董事会及监事会延期换届的提示性公告》；

2、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；

3、公司通过成立单一资管计划实施员工持股计划之一期持股计划，上述董事、监事及高级管理人员持股中不包含员工持股中的持股情况，员工持股相关具体情况详见本章节“第十一、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”。

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

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
杨柳	董事	离任	2024 年 3 月 8 日	鉴于原提名股东已未持有公司股份且个人工作调整原因，申请辞去董事职务。

2、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，EMBA。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。

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。

陈星宏先生：1980 年 2 月出生，研究生学历，现任公司职工代表董事、公司总裁助理兼人力行政中心总经理。2007 年 8 月至 2015 年 3 月，历任公司控股子公司涪陵金科地产公司综合部主管、湖南金科地产公司人力行政部经理、公司人力资源中心职能主任、公司人力资源中心副总监、公司人力资源总监；2015 年 4 月至 2017 年 5 月，任金科控股人力资源行政部总经理；2017 年 6 月至 2023 年 2 月，任公司人力资源中心副总经理、总经理；2023 年 2 月起，任公司总裁助理兼人力行政中心总经理；2023 年 4 月起，任公司职工代表董事。

陈刚先生：1969 年 11 月出生，本科学历。现任公司职工代表董事、公司法务中心职能总经理。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 2022 年 5 月 31 日，任法律事务部负责人，2022 年 6 月至 2023 年 3 月任法务二部高级副总经理。2023 年 3 月至 2024 年 7 月，任公司西南大区法律事务部总经理；2024 年 7 月起任公司法务中心职能总经理。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。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，西南政法大学教授，博士生导师，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，重庆巴渝学者青年学者、重庆市会计领军人才，兼任中国法学会财税法学研究会理事、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理事、重庆市税务学会监事、重庆市审计学会常务理事、重庆市法学会财税法研究会常务理事等。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，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、总裁助理兼财务中心总经理。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、金科集团重庆公司财务部副经理、江苏公司财务部总监、重庆公司财务资金部总监；2015 年 5 月至 2018 年 5 月，任重庆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 月至 2022 年 5 月，任本公司首席风险官兼投资评审中心总经理，2022 年 5 月起，任公司财务中心总经理。2021 年 1 月起，任本公司监事；2023 年 2 月起，任公司总裁助理。

骆瑞锋先生：1978 年 8 月出生，本科学历，注册会计师，现任本公司职工代表监事、审计部门负责人、公司西南大区纪检监察部负责人。2000 年 7 月至 2004 年 12 月，任四川吉地房地产公司会计；2005 年 1 月至 2008 年 1 月，任重庆永和会计师事务所审计师；2008 年 2 月加入公司，历任审计部门主管、经理、副总监

等职；2022 年 6 月起担任公司审计部门负责人，2024 年 9 月起兼任公司西南大区纪检监察部负责人；2023 年 4 月起，任公司职工代表监事。

（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。

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 月入职公司；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，加入公司；2017 年 7 月至 2018 年 9 月，任公司总裁助理兼成本工程中心总经理；2018 年 10 月起，任公司副总裁。

在股东单位任职情况

□适用 □不适用

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 07 月 08 日		否
	重庆市金科杰夫教育科技有限公司	董事长	2018 年 08 月 24 日	2024 年 09 月 11 日	否
	天津杰夫教育管理有限公司	执行董事	2018 年 05 月 10 日	2024 年 09 月 11 日	否
	杰夫（重庆）教育信息咨询服务有限公司	执行董事兼经理	2019 年 10 月 09 日	2024 年 05 月 07 日	否
	重庆金科金教育信息咨询服务有限公司	执行董事兼经理	2018 年 09 月 27 日	2024 年 04 月 17 日	否
	华邦生命健康股份有限公司	独立董事	2021 年 08 月 13 日	2024 年 08 月 12 日	是
	重庆顺博铝合金股份有限公司	独立董事	2022 年 11 月 17 日	2025 年 11 月 16 日	是
	国城矿业股份有限公司	独立董事	2024 年 01 月 02 日	2026 年 01 月 29 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	董事	2020 年 10 月 16 日		是
	中国中信金融资产管理股份有限公司	独立董事	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 01 日		是
	重庆康田置业（集团）有限公司	董事	2020 年 04 月 01 日		是
	共青城麦之投资管理有限公司	监事	2018 年 06 月 01 日		是
	重庆长江造型材料（集团）股份有限公司	独立董事	2020 年 06 月 19 日	2025 年 06 月 16 日	是
	瀚华金控股份有限公司	独立董事	2022 年 10 月 16 日	2025 年 10 月 15 日	是
	重庆智翔金泰生物制药股份有限公司	独立董事	2024 年 12 月 18 日	2027 年 12 月 18 日	是
在其他单位任职情况的说明	银海租赁为公司参股公司，公司持有其 2.4494%的股权。				

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

2021 年 7 月 12 日，公司召开第十一届董事会第九次会议审议通过《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》，同意公司以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司部分股份，回购股份价格不超过人民币 7.90 元/股，回购股份的资金总额不低于人民币 5 亿元（含 5 亿元），不超过人民币 10 亿元（含 10

亿元），回购实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。2022 年 7 月 12 日，公司发布《关于终止回购部分社会公众股份的公告》，公司在回购期限内累计回购股份 4,269.79 万股，交易总金额 1.90 亿元，公司未完成股份回购计划，上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第三条、第四条、第二十五条和《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4 号）第二十八条的规定。重庆证监局于 2022 年 8 月 5 日下达行政监管措施决定书《关于对金科地产集团股份有限公司及周达、杨程钧、张强采取出具警示函行政监管措施的决定》（〔2022〕25 号），对公司及周达、杨程钧、张强采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

3、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。经股东大会审议通过，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	性别	年龄	职务	任职状态	本报告期从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周达	男	44	董事长	现任	164.34	否
杨程钧	男	48	董事、总裁	现任	164.34	否
陈星宏	男	45	职工董事	现任	123.03	否
陈刚	男	55	职工董事	现任	80.92	否
朱宁	男	51	独立董事	现任	36	否
王文	男	45	独立董事	现任	36	否
胡耘通	男	42	独立董事	现任	36	否
刘忠海	男	49	监事会主席	现任	147.86	否
梁忠太	男	43	监事	现任	126.45	否
骆瑞锋	男	46	职工监事	现任	64.42	否
罗利成	男	60	联席总裁	现任	163.36	否
王伟	男	55	联席总裁	现任	177.42	否
张强	男	54	副总裁兼董事会秘书	现任	124.46	否
宋柯	男	49	副总裁、财务负责人	现任	160.28	否
黄中强	男	49	副总裁	现任	124.63	否
杨柳	男	39	董事	离任	6.52	否
合计	--	--	--	--	1,736.03	--

[注]1、公司董事长周达、总裁杨程钧于 2024 年 4 月主动提出自愿降低薪酬请求，自 2023 年年度报告披露之日起未来十二个月自愿领取月薪（包含基本工资+绩效工资+岗位工资+加班工资）税前 3 万元，故上述两人自 2024 年 5 月起，按税前 3 万元/月领薪。

2、公司自启动司法重整工作以来，全体在任董事（不含外部董事）、监事、高级管理人员及主要岗位工作人员均已采取多轮降薪、放弃奖金、缓发工资等方式压降薪酬。

其他情况说明

☐适用 ☒不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、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
第十一届董事会第四十三次会议	2024 年 01 月 12 日	2024 年 01 月 13 日	一、审议通过《关于对公司及控股子公司增加担保额度的议案》；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》；三、审议通过《关于修订〈金科地产集团股份有限公司信息披露管理制度〉的议案》；四、审议通过《关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第四十四次会议	2024 年 01 月 26 日	2024 年 01 月 30 日	一、审议通过《关于确定 2023 年度财务及内部控制审计费用的议案》
第十一届董事会第四十五次会议	2024 年 03 月 11 日	2024 年 03 月 12 日	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》；二、审议通过《关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第四十六次会议	2024 年 04 月 27 日	2024 年 04 月 30 日	一、审议通过《公司 2023 年度总裁工作报告》；二、审议通过《公司 2023 年度董事会工作报告》；三、审议通过《公司 2023 年度财务决算报告》；四、审议通过《关于公司 2023 年度高级管理人员薪酬的议案》；五、审议通过《关于公司 2023 年度董事长薪酬的议案》；六、审议通过《公司 2023 年度内部控制自我评价报告》；七、审议通过《公司 2023 年年度报告全文及摘要》；八、审议通过《关于董事会对公司 2023 年度保留意见审计报告涉及事项的专项说明》；九、审议通过《公司 2023 年度利润分配预案》；十、审议通过《关于公司聘请 2024 年度财务及内部控制审计机构的议案》；十一、审议通过《关于公司 2024 年度日常关联交易预计的议案》；十二、审议通过《关于独立董事独立性自查情况的专项意见》；十三、审议通过《公司 2024 年第一季度报告》；十四、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》；十五、审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》；十六、审议通过《关于终止发行股份购买资产暨关联交易的议案》；十七、审议通过《关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》
第十一届董事会第四十七次会议	2024 年 06 月 26 日	2024 年 06 月 27 日	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》；二、审议通过《关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第四十八次会议	2024 年 07 月 26 日	2024 年 07 月 27 日	一、审议通过《关于修改〈公司卓越共赢计划暨 2019-2023 年员工持股计划之三期持股计划〉相关条款及延长三期员工持股计划存续期的议案》
第十一届董事会第四十九次会议	2024 年 08 月 29 日	2024 年 08 月 31 日	一、审议通过《公司 2024 年半年度报告全文及摘要》；二、审议通过《关于控股子公司对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；三、审议通过《关于召开公司 2024 年第四次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第五十次会议	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 31 日	一、审议通过《公司 2024 年第三季度报告》；二、审议通过《关于控股子公司对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》；三、审议通过《关于召开公司 2024 年第五次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第五十一次会议	2024 年 12 月 05 日	2024 年 12 月 07 日	一、审议通过《关于确定 2024 年度财务及内部控制审计费用的议案》

2、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
周达	9	1	8	0	0	否	1
杨程钧	9	1	8	0	0	否	0
杨柳	2	0	2	0	0	否	0
陈星宏	9	1	8	0	0	否	0
陈刚	9	1	8	0	0	否	6
朱宁	9	1	8	0	0	否	1
王文	9	1	8	0	0	否	1
胡耘通	9	1	8	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、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

4、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，对公司终止发行股份购买资产暨关联交易事项、日常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，很好地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）
第十一届董事会关联交易委员会	胡耘通、王文、周达	1	2024 年 04 月 24 日	一、《关于公司 2024 年度日常关联交易预计的议案》；二、《关于关联自然人向公司购买商铺的关联交易议案》；三、《关	报告期内，董事会关联交易委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	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）
				于终止发行股份购买资产暨关联交易的议案》	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。		
第十一届董事会审计委员会	胡耘通、朱宁、周达	3	2024 年 04 月 24 日	一、《公司 2023 年度财务报告》；二、《公司 2023 年度财务决算报告》；三、《审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况的报告》；四、《关于公司聘请 2024 年度财务及内部控制审计机构的议案》；五、《公司 2023 年内部控制自我评价报告》；六、《公司 2024 年第一季度财务报表》	本报告期内，董事会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，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 2023 年年度财务报告，2023 年第一季度、半年	无	无
			2024 年 08 月 26 日	《公司 2024 年半年度财务报表》		无	无
			2026 年 10 月 26 日	《公司 2024 年第三季度财务报表》		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）
					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	2024 年 04 月 24 日	一、《关于公司 2023 年度高级管理人员薪酬的议案》；二、《关于公司 2024 年度董事长薪酬的议案》	报告期内，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
			2024 年 07 月 23 日	一、《关于修改〈公司卓越共赢计划暨 2019-2023 年员工持股计划之三期持股计划〉相关条款及延长三期员工持股计划存续期的议案》		无	无

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

1、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）	255
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,405
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,660
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,660
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	794
技术人员	1,101
财务人员	536
行政人员	823
操作人员	406

合计	3,660
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	385
大学本科	2,224
大学专科	630
大专以下	421
合计	3,660

2、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。报告期内，受流动性紧张影响，公司及子公司存在工资薪金部分缓发的情况。

3、培训计划

☐适用 ☒不适用

4、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

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

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

1、股权激励

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

☐适用 ☒不适用

2、员工持股计划的实施情况

☒适用 ☐不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票 总数（股）	变更情况	占上市公司股 本总额的比例	实施计划的资金来源
卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划	1,943	0	届满终止	0.00%	合法薪酬、自筹资金及其他通过合法合规方式获得的资金等
卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划	1,486	0	届满终止	0.00%	按照公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 3.5%提取的专项基金

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数 （股）	报告期末持股数 （股）	占上市公司股本总额 的比例
周达	董事长	1,085,639	0	0.00%
杨程钧	董事、总裁	1,761,147	0	0.00%
陈刚	职工董事	313,629	0	0.00%
陈星宏	职工董事	241,253	0	0.00%
刘忠海	监事会主席	965,012	0	0.00%
梁忠太	监事	579,007	0	0.00%
骆瑞锋	职工监事	12,063	0	0.00%
罗利成	联席总裁	1,206,265	0	0.00%
张强	副总裁兼董事会秘书	965,012	0	0.00%
黄中强	副总裁	723,759	0	0.00%

报告期内资产管理机构的变更情况

☐适用 ☒不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内股东权利行使的情况

无

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

☒适用 ☐不适用

（1）一期持股计划相关事项

公司一期持股计划于 2019 年开始实施，原锁定期为 24 个月（即自 2020 年 6 月 19 日起至 2022 年 6 月 18 日止），原存续期为自公司召开股东大会审议通过之日起 36 个月（即自 2019 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日）。但经一期持股计划 2022 年第一次持有人会议及公司第十一届董事会第二十五次会议、2023 年第一次持有人会议及公司第十一届董事会第四十二次会议审议通过，已将一期持股计划存续期时间延长至 2024 年 12 月 18 日止。

公司一期持股计划于 2024 年 12 月 18 日到期，一期持股计划管理委员会聘请了律师事务所、会计师事务所及税务咨询公司等中介机构出具了第三方咨询报告，并根据中介机构意见编制了《到期清算及财产分配

方案》。一期持股计划于 2025 年 1 月分别召开持股计划管理委员会第十次会议、2025 年第一次持有人会议，审议通过了一期持股计划《到期清算及财产分配方案》。根据《到期清算及财产分配方案》，一期持股计划账面资产不足以清偿全部债务，一期持股计划账面资产 0.99 亿元用于清偿三期持股计划向一期持股计划提供的借款，在归还借款后无剩余可供分配财产，不再清偿剩余未清偿的债务。截至目前，一期持股计划的资产清算、权益分配工作均已完成。

公司一期持股计划清算事宜符合《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》《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等法律法规和公司《一期持股计划（草案）》的相关规定。

（2）一期持股计划相关承诺履行情况

2019 年，公司召开 2019 年第十次临时股东大会审议通过《一期持股计划（草案）》，为保证员工利益，公司实际控制人黄红云为参与本期计划的员工（离职或发生一期持股计划第五条情形之一的员工除外）提供本金及收益保障，将以现金方式保证员工自筹资金的年化收益率为 6%，为此，公司实际控制人黄红云向一期持股计划持有人出具《承诺函》。

一期持股计划 2022 年 6 月 18 日锁定期到期，一期持股计划于 2022 年 7 月 8 日召开 2022 年第一次持有人会议，审议通过《关于延长一期持股计划存续期的议案》，公司实际控制人黄红云向一期持股计划持有人出具《承诺函补充一》。2023 年 12 月 18 日召开的一期持股计划 2023 年第一次持有人会议，审议通过《关于修改存续期延长相关条款及延长一期持股计划存续期的议案》，公司实际控制人黄红云向一期持股计划持有人出具《承诺函补充二》。

截至本报告披露日，黄红云根据《承诺函补充二》约定，对自有资金出资 15 万以下人员提供 50%预付资金，对自有资金出资 15 万以上人员提供 5 万元/人的预付资金，对不在兜底范围内但愿意和解的人员按 2023 年 12 月 18 日当日金科股份收盘价为依据，对一期持股计划进行模拟清算，上述预付资金目前已经全部支付完毕。一期持股计划存续期间，为避免一期持股计划因股价下跌而被强制平仓，实际控制人通过其指定账户为一期员工持股计划提供资金进行补仓，目前黄红云已出具相关函件，同意一期持股计划的《到期清算及财产分配方案》，故一期持股计划不再清偿剩余未归还的补仓资金。

本报告期内，一期持股计划届满终止，黄红云于 2025 年 1 月 20 日结合自身资金情况，积极提出和解方案，其中：对于符合《承诺函》《承诺函补充一》的持有人，按照其自筹资金金额大小，分层设定回收保障率，从 80%至 50%依次递减，涉及本金金额 8.30 亿元。

和解方案中，对于小额兜底部分（不高于 20 万本金投入部分），持有人签署经公证的《和解确认函》后支付和解金，在签署《和解确认函》后 30 日内支付完毕；对于非小额兜底部分（20 万以上部分），持有人签署经公证的《和解确认函》和《补充确认函》（若有）后，将在 2025 年 12 月 18 日前支付完毕和解金，

并由金科控股将其持有的金科股份 1.155 亿股票作为质押担保（详见公告 2024-128 号、2024-144 号），若未在 2025 年 12 月 18 日前支付完毕，质权人有权拍卖上述股权实现相关款项的回收，并按照 1 年期 LPR 计算资金占用成本。

截至本报告披露日，黄红云与 1,134 名持有人（涉及员工自筹本金金额 64,836.60 万元，占比约 78%）签署《和解确认函》和《补充确认函》（若有），目前和解工作尚在持续进行中。黄红云已向公司出具说明材料，说明其与持有人和解事项未占用上市公司资金，不存在侵害公司利益的情形。

（3）三期持股计划相关事项

公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 70.30 亿元，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 70.30 亿元的 3.5%提取专项基金 2.46 亿元，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（即三期持股计划），2022 年 7 月 11 日，公司召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，该议案经公司 2022 年第八次临时股东大会审议通过。

三期持股计划通过“陕国投 金科卓越共赢三期单一资金信托”在二级市场购买公司股票 505.54 万股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，实际成交金额 985.50 万元，购买股票后的剩余资金将作为三期持股计划备付金，三期持股计划所购买的股票锁定期为 12 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至三期持股计划对应的账户名下之日起计算（即自 2023 年 1 月 18 日起至 2024 年 1 月 17 日止）。

三期持股计划于 2024 年 7 月 19 日、7 月 24 日分别召开三期持股计划管理委员会第三次会议、2024 年第一次持有人会议，审议通过了《关于授权管理委员会向金科地产集团股份有限公司申报三期持股计划债权等相关事宜》《关于延长三期持股计划存续期的议案》，延长三期持股计划的存续期至 2025 年 1 月 18 日。

2025 年 1 月，三期持股计划分别召开管理委员会第五次会议、2025 年第一次持有人会议，会议审议通过《关于三期持股计划聘请中介机构的议案》《到期清算及财产分配方案》。截至本报告披露日，三期员工持股计划已完成清算，并在代扣代缴个人所得税后完成现金资产分配，三期持股计划现金财产（包括三期持股计划减持股票后所获得的现金及一期持股计划对三期持股计划提供借款而进行清偿的现金）在支付中介机构相关费用后的剩余资金，将按照持有人的份额平等分配。应收账款部分财产待公司重整完成后根据重整计划草案进行清偿。

公司三期持股计划清算工作符合《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》《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等法律法规和公司《三期持股计划（草案）》的相关规定。

员工持股计划管理委员会成员发生变化

☐适用 ☒不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

☐适用 ☒不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司一期持股计划及三期持股计划减持完毕所持全部股票，具体内容详见公司于 2024 年 12 月 6 日及 12 月 18 日发布的《关于三期员工持股计划减持完毕的公告》（编号：2024-148 号）、《关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划存续期届满暨终止的公告》（编号：2024-153 号）。

其他说明：

无

3、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

1、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、账实核对等措施，优化财产管理效益，全方面地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，公司大运营管理体系继续沿用了《金科股份项目运营计划管理制度》等制度，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；不断加强运营计划编制、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。积极履行企业主体责任，多措并举确保交付义务。

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，建立规范的会计工作秩序，新增《金科股份资金安全支取管理细则》《关于强化营销费用管理的通知》、优化《金科股份支付管理办法》《关于发布费用立项管理规则的通知》等一系列管理规范，强调项目费用、资金的管控，保障公司良性循环。

为契合当前公司重点业务推进方向，资金系统全面调整内部管理模式，季度机动下达考核指标，一切以重整工作为指导，其间制定《重整金融机构沟通工作方案》《1+1 重整工作沟通对接机制》《金融债权人沟通工作安排》《重整期间资源保障方案》《项目重组工作时点安排及期限成本指引》等若干指引办法和文件，充分发挥集团赋能作用，引导各大区、相关责任人快速上手，充分投入重整工作中，保质保量完成各阶段的工作。

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，通过测算全面反映公司未来的销售、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；动态跟踪目标执行情况，基于利润目标发挥财务对价格的管控、基于测算发挥对项目股权价值的评估，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

公司持续优化合同管理，持续提高标准化覆盖率，同时结合最新法律法规和行业情况完善合同条文。通过合同合理的条款设计降低公司风险，防止向诉讼的转化。通过大力加强合同履约管理确保合同履约风控。重点加强合资合作、工程、营销、融资等各类履约风险及争议。对于合同履约过程中存在的重大风险事项，每月进行清查；强化重大合同交底，强调合同履约风险信息报送、统计、督办，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，并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，公司募集资金已使用完毕，在使用期间公司未有违反《募集资金管理制度》的情形发生。

6、重整期间管理人对公司的内控管理

公司于 2024 年 4 月 22 日收到五中院受理公司重整申请的裁定书，五中院指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司的管理人，准许公司在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。管理人发布了《关于金科地产集团股份有限公司重整期间管理人对债务人的监督工作方案》《重整期间金科地产集团股份有限公司财务管理办法》《重整期间金科地产集团股份有限公司证照和印章使用管理办法》等制度，监督和指导公司自行管理和继续经营。

2、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、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 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	95.22%	
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	96.42%	
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、监事和高级管理人员滥用职权，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。 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；	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； 中高级管理人员和高级技术人员流失严重。 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；

	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。 一般性缺陷包括： 未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	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。 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
定量标准	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%。 重要缺陷错报区间：1.利润总额的 2%≤错报<利润总额的 5%；2.资产总额的 1.5%≤错报<资产总额的 3%；3. 经营收入总额的 2%≤错报<经营收入总额的 5%；4.所有者权益总额的 0.5%≤错报<所有者权益总额的 1%。 一般缺陷错报区间：1.错报<利润总额的 2%；2.错报<资产总额的 1.5%；3. 错报<经营收入总额的 2%；4. 错报<所有者权益总额的 0.5%。	重大缺陷金额：直接财产损失金额>资产总额的 3% 重要缺陷金额：资产总额的 1%<直接财产损失金额≤资产总额的 3% 一般缺陷金额：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额的 1%
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	

2、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 2024 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	2025 年 04 月 29 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	带强调事项段的无保留意见
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

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

天健会计师事务所提醒关注，公司存在可能导致对其持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，公司就与持续经营相关的重大不确定性未能作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响。针对该事项，天健会计师事务所对公

司 2024 年度财务报表出具了保留意见的审计报告。上述内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。

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

☐适用 ☒不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

☐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

未披露其他环境信息的原因

无

二、社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，坚持诚信经营，认真履行对社会、股东等各方应尽的责任和义务，为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，积极组织投资者到上市公司实地调研，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、保交房稳民生，履行社会责任

公司积极主动履行企业主体责任，把“保交房、稳民生”作为首要经营任务，有序推进项目复工复产，全力争取保交房专项借款和纾困资金，依法依规用好预售监管资金，全年完成交付住宅及商业约 7.24 万套、交付面积约 1,205 万平方米，自“保交房”工作开展以来，公司累计交付总面积 4,631 万平方米，交付总量 30.04 万套，交付进度达成率 95%。报告期内，公司获得“2024 年中国房地产交付力优秀企业”“2024 年房地产卓越企业表现”等荣誉。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

响应国家号召，巩固脱贫成果，助力乡村振兴，创新开展消费帮扶，持续开展大社区环保公约等系列志愿项目。自公司成立以来，公司累计公益投入及捐赠超 20 亿元，向贫困县投资超 400 亿元，其中

投入脱贫攻坚资金达 5.38 亿元，在渝公益捐赠达 5 亿元，拉动就业超 20 万人，累计帮助超 10 万个困难家庭。

2017 年至今，累计投入 1000 万元推进消费帮扶，2021 年向河南郑州捐赠 200 万元支援抗洪救灾，捐资 2000 万援建“东西部消费协作中心”落成，关心关爱困境儿童、持续推进贫困大学生资助。获得党中央、国务院颁发“全国脱贫攻坚先进集体”等多项荣誉称号。

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	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 07 月 13 日	2009 年 07 月 13 日	无
	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、王天碧、黄星顺、黄晴、黄净、陶建	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。 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	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
			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。 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			

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
			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	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
			生财务报表外（以 2009 年 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	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。

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
			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。			
	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、黄红云、陶虹遐	其他承诺	2009年7月13日,出具《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。	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、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》《股东大会议事规则》《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	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。

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
			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，并适用法律、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。			
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所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他承诺	周达、杨程钧、陈星宏、梁忠太、罗利成、王伟、张强、宋柯、黄中强等公司董事、监事、高级管理人员	股份增持承诺	本次增持的董事、监事、高级管理人员在增持计划完成后六个月内不减持所持有的公司股份，不进行内幕交易、敏感期买卖股份和短线交易。	2023 年 11 月 21 日	6 个月	本报告期，该承诺已履行完毕，不存在违背该承诺的情形。
	金科控股	股份增持承诺	1、金科控股计划自 2023 年 5 月 23 日起六个月内，计划以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，增持金额人民币不低于 5 千万元，且不超过 1 亿元，增持价格不高于 1.5 元/股；2、公司召开 2023 年第八次临时股东大会，审议通过了《关于延长控股股	2023 年 05 月 23 日	自 2023 年 12 月 19 日后 6 个月内	截至报告期末，金科控股指定的增持主体重庆财聚投资有限公司以集中竞价交易方式已累计增持公司股份 46,560,000 股，占公司总股本的 0.8720%，成交金额合计 50,025,121 元该承诺已履行完毕，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
			东增持公司股份计划实施期限的议案》和《关于调整控股股东股份增持计划增持价格的议案》，调整后，金科控股将在 2023 年第八次临时股东大会召开日后六个月内，实施完毕该股份增持计划，且增持价格由不高于 1.5 元/股调整为 2 元/股；3、截至增持计划实施期限届满时，财聚投资已累计增持公司股份 30,980,600 股，占公司总股本的 0.5802%，成交金额合计 31,437,989 元，未完成股份增持计划承诺的增持金额下限。但其承诺已准备好足够资金，并在未来两个月内继续在二级市场以集中竞价交易的方式实施增持，直至完成本次股份增持计划承诺的下限增持金额。			
	东方银原（北京）材料有限公司	股份增持承诺	自《一致行动协议》签署之日起 6 个月内，以不超过 1.5 元/股的价格通过集中竞价方式增持金科股份股票不低于 5,000 万股。	2024 年 09 月 04 日	6 个月	截至报告期末，东方银原通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司股份 418,200 股，占公司总股本的 0.008%，增持金额为 49.97 万元（不含手续费）。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	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
划						

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

本公司董事会、管理层高度重视 2023 年度因公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性出具的保留意见审计报告所述事项。为改善公司持续经营能力、保障股权债权人利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层继续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。具体措施包括以下几个方面：

- 1、坚持履行“保交楼”义务，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，化解“保交楼”风险；
- 2、继续保持与金融机构的协调，持续推动存量债务本息接续展期，大力压降综合融资成本，稳步开展通过小额清偿、以房抵债、债转股等方式化解经营性债务，同时加快推进公司重整，开展好债权申报、审计评估、投资者遴选、投票表决、经营方案规划等工作；
- 3、积极引进战略投资者，与潜在战略投资者进一步完善合作方案，兼顾公司需求、投资人诉求和债权人权益，进一步加强方案优化和谈判，加快与投资人达成正式重整投资协议。

董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告中对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性给公司带来的影响，维护公司和广大投资者的利益。

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

（一）董事会的说明

公司董事会认为天健会计师事务所发表的因公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性出具的保留意见审计报告，如实体现了公司 2024 年的经营状况。审计报告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，公允反映了公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。董事会对该审计报告予以理解和认可。

针对存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，公司管理层审慎考虑公司及重庆金科目前的重整进展情况、重整成功后的业务发展规划、业务发展保障及资金来源，以评估公司是否拥有足够的营运资金和投资资金来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。同时，公司也制定了以下具体措施以改善财务状况及减轻流动资金压力：

1、坚持把“保交房、稳民生”作为首要经营任务。一是全力争取保交房专项借款和纾困资金，积极争取金融机构的支持，大量项目入围白名单并获得融资，有效缓解项目层面资金流动性压力；二是依法合规用好预售监管资金，确保存量项目开发实现资金封闭运行，确保项目“保交房”风险得到有效缓解；三是在重整计划草案制定过程中，设定专项资金用于部分“保交房”存在风险的项目，确保重整成功后存在交付风险的项目得到增量资金支持。

2、坚决推进司法重整化解整体风险。报告期内，五中院已裁定受理公司及重庆金科的重整申请，并指定重整管理人。目前，《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已通过债权人会议审议通过；重庆金科的第二次债权人会议再次表决的截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。后续，公司及重庆金科将在重整计划草案表决通过后向法院申请裁定批准重整计划。

3、坚定化解项目层面的债务风险。报告期内，公司在推进金科股份及重庆金科两家平台公司司法重整的同时，针对金融机构债务，持续加强与金融机构的沟通协调，继续推动存量债务风险化解，采取贷款本息展期、压降贷款利息、推动债务重组、诉讼和解等方式解决债务纠纷；针对经营债务，持续开展小额清偿、以房抵债、债转股等多种方式化解；积极配合项目所在地法院，对具有重整价值的项目开展司法重整缓解项目板结情形，针对不具备经营价值的项目果断推进破产清算等方式斩断风险传导链条。截至本报告期末，公司已有 16 家子公司在破产重整或清算程序中。

4、引进战略投资者注入增量资金。公司在司法重整程序中，通过“资本公积转增股票”的方式引进上海品器管理咨询有限公司及北京天娇绿苑房地产开发有限公司联合体（以下统称“上海品器联合体”）为公司及重庆金科中选重整产业投资人，并陆续与优质的产业投资人和十多家财务投资人签订了重整投

资协议；并最终形成“上海品器联合体+长城资产+四川证券投资基金”的强强联合，各重整投资人计划以 26.28 亿总投资款认购 30 亿股，上海品器联合体在重整成功后将成为金科股份新的控股股东，截至本报告出具日，重整投资人已经足额完成第一期履约保证金的缴纳。

5、制定“新金科”发展战略顺应行业变化。在专班、法院的督导下，重整投资人已就重整后经营规划提出系统性经营方案。重整投资人将充分发挥其产业优势、资源优势和管理优势，保障“新金科”可持续发展。一是充实“新金科”资金实力，改善流动性，支持保障经营稳定，顺应房地产发展新趋势，积极响应住房和城乡建设部关于建造“好房子”的转型号召，全面改善提升盈利能力。二是梳理长城资产在重庆区域的存量项目，寻求代建代管合作机会，共同探索房地产新形势下“不良资产+”的风险化解方案。三是与川发证券投资基金合作，通过股权投资、项目合作、金融市场与资本运作、产业协同与创新发展等方式，实现与“新金科”的业务协同。各方共同推动“新金科”转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产服务机构，持续为地方经济发展创造价值，成长为行业高质量发展的上市公司。

2024 年下半年，政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，随后五部委联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”政策，释放强力维稳信号，四季度政策加码，包括专项债支持存量土地回购、国企收储商品房用作保障房等，一线城市限购实质性松绑，政策重心转向“保主体”，缓解房企资金压力。国家在供给两端陆续出台了一系列有利政策，包括住房按揭贷款、白名单融资等楼市货币宽松政策不断加强，中央经济工作会议进一步明确要“用力推动房地产市场止跌回稳、充分释放刚性和改善性住房需求潜力、盘活存量用地和用房、推动构建房地产发展新模式”等要求，将加快房地产市场企稳回升。因此，结合外部环境改善、自身经营努力及重整引战整体风险化解工作进展情况，采取上述切实计划与措施，若重整成功，公司将对资产结构进行重新调整，淘汰资不抵债或经营质效项目，全面优化资产负债表。本公司管理层认为公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。

董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告中对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性给公司带来的影响，维护公司和广大投资者的利益。

（二）监事会的说明

公司监事会认为天健会计师事务所发表的因公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性出具的保留意见审计报告，如实体现了公司 2024 年的经营状况。审计报告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，公允反映了公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。公司董事会和管理层坚持把“保交房、稳民生”作为首要经营任务、坚决推进司法重整化解整体风险、引进战略投资者注入增量资金，并制定“新金科”发展战略顺应行业变化，同时拟定了改善财务状况及减轻流动资金压力的具体措施，监事会对该审计报告予以理解和认

可，监事会同意《关于董事会对公司 2024 年度保留意见审计报告涉及事项专项说明》。

公司监事会将认真履行职责，对董事会和管理层相关改进措施的开展情况进行监督，督促公司董事会和管理层按照所提出的改进措施，争取尽快完成以消除影响，切实维护公司及全体股东，特别是广大中小股东的合法权益。

（三）独立董事的说明

独立董事认为天健会计师事务所发表因公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性出具的保留意见审计报告，如实体现了公司 2024 年的经营状况。审计报告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，公允反映了公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。独立董事同意《关于董事会对公司 2024 年度保留意见审计报告涉及事项的专项说明》，并将持续关注和督促公司董事会和管理层采取切实有效的措施，化解所涉事项不利因素，维护公司和广大投资者的权益。

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）	388
境内会计师事务所审计服务的连续年限	14
境内会计师事务所注册会计师姓名	宋军、唐明
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	宋军第三年、唐明第五年

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

（一）公司及重庆金科司法重整进展

根据《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》中关于支持上市公司通过重整方式出清风险之规定，公司认为通过司法重整程序能够有效避免公司债务风险及经营风险的进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力，重回可持续发展的轨道，有利于维护广大职工、债权人、投资者的合法权益；同时，重庆金科作为公司核心全资子公司，深耕房地产行业多年，拥有良好的资产质量和扎实的运营开发能力，具备充足的土地储备和可售资源，具备重整价值，重庆金科通过司法重整能有效化解债务风险，真正实现可持续发展。故公司及重庆金科于 2024 年 2 月 21 日向五中院递交了重整申请相关资料。五中院于 2024 年 4 月 10 日组织召开听证会，参加听证的大部分债权人表示支持公司及重庆金科重整；在相关部门已完成向最高人民法院及中国证监会的层报批复后，2024 年 4 月 22 日，公司及重庆金科分别收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》、（2024）渝 05 破申 130 号《民事裁定书》，裁定受理公司及重庆金科的重整申请。具体内容详见公司于 2024 年 4 月 23 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

公司及重庆金科的重整申请被裁定受理后，五中院已许可公司及重庆金科在重整期间自行管理财产和营业事务以及重整期间继续营业的申请，具体内容详见公司于 2024 年 5 月 23 日、2024 年 6 月 6 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 5 月，公司及重庆金科分别收到五中院送达的（2024）渝 05 破 117 号《决定书》、（2024）渝 05 破 118 号《决定书》，指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科破产重整案管理人，具体内容详见公司于 2024 年 5 月 22 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 7 月 25 日，公司及重庆金科第一次债权人会议顺利召开，会议分别表决通过了公司及重庆金科的《破产重整案非现场及网络债权人会议召开及表决规则》《破产重整案债务人财产管理方案》两项议案，具体内容详见公司于 2024 年 7 月 26 日、2024 年 8 月 13 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 6 月—11 月，管理人根据相关法律法规的规定，结合实际情况和重整工作安排，采取市场化竞争方式公开招募和遴选重整投资人参与公司及重庆金科的重整投资，确认上海品器联合体为公司及

重庆金科中选重整投资人，中选重整投资人承诺以 26.28 亿元认购公司资本公积转增的 30 亿股。具体内容详见公司于 2024 年 11 月 23 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 10 月，管理人收到五中院作出的（2024）渝 05 破 117 号之一及（2024）渝 05 破 118 号之一《民事裁定书》，批准公司及重庆金科重整计划草案提交期限延长三个月（至 2025 年 1 月 22 日），具体内容详见公司于 2024 年 10 月 17 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 12 月 13 日，公司聘请的重整期间财务顾问国泰君安证券股份有限公司就关于重整投资人受让公司资本公积转增股份价格发表了专项意见，具体内容详见公司于 2024 年 12 月 14 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2024 年 12 月—2025 年 1 月，公司及重庆金科已完成与重整产业投资人、重整财务投资人的重整投资协议签署工作，重整产业投资人由上海品器联合体、四川发展证券基金（代表“川发产业互动基金”）以及中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“中国长城资产”）组成；财务投资人由四川发展证券基金（代表“川发细分行业基金”）、中国长城资产、长城资本管理有限公司（代表“长城资本凤凰 3 号集合资产管理计划”）、重庆国际信托股份有限公司（代表“重信 开阳 24015 煜泰 9 号集合资金信托计划”）、青岛兴芷投资合伙企业（有限合伙）、青岛兴怀投资合伙企业（有限合伙）、海南陆和私募基金管理有限公司（代表“陆和寰升 1 号私募证券投资基金”）、北京昊青私募基金管理有限公司（代表“昊青价值私募证券投资基金”）、天津启重圣源企业管理合伙企业（有限合伙）、成都鑫唐卡企业管理合伙企业（有限合伙）、上海神投日升企业管理合伙企业（有限合伙）、上海神投越高企业管理合伙企业（有限合伙）、杭州紫鹊企业管理顾问合伙企业（有限合伙）、杭州智享鑫生丙寅企业管理合伙企业（有限合伙）、山东圆融投资管理有限公司（代表“圆融投资股票多空 1 号私募证券投资基金”）、深圳市前海久银投资基金管理有限公司、苏州金源宏新企业管理合伙企业（有限合伙）、深圳市信庭五号投资合伙企业（有限合伙）、北京福石私募基金投资管理有限责任公司、张鑫、王科君、单小飞、马涛、彭梓耘、徐斌组成。参与本次重整投资的所有产业投资人及财务投资人均已在相关协议规定时限内足额支付第一期履约保证金。具体内容详见公司于 2024 年 12 月 14 日、2024 年 12 月 26 日、2024 年 12 月 28 日、2025 年 1 月 4 日、2025 年 1 月 7 日、2025 年 1 月 11 日、2025 年 1 月 16 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

2025 年 1 月，公司及重庆金科已按期向五中院提交《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）》（以下简称“重整计划草案”），同时公布了《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）之出资人权益调整方案》及《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）之经营方案》《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）之经营方案》（以下简称“经营方案”），具体内容详见公司于 2025 年 1 月 23 日、2025 年 1 月 24 日在信息披露媒体刊

载的相关公告。

2025 年 2 月 18 日，公司及重庆金科第二次债权人会议顺利召开，会议分别对公司及重庆金科的重整计划草案、《金科地产集团股份有限公司重整案关于设立债权人委员会的议案》《重庆金科房地产开发有限公司重整案关于设立债权人委员会的议案》采取网络表决和书面表决相结合的形式进行表决，表决截止时间均为 2025 年 3 月 31 日 18 时。同日，公司以现场表决与网络投票相结合的方式召开了出资人组会议，审议通过了《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）之出资人权益调整方案》，重庆金科出资人组以书面表决方式通过了《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）之出资人权益调整方案》。具体内容详见公司于 2025 年 2 月 19 日、2025 年 2 月 21 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

截至本报告披露日，公司及重庆金科的《关于设立债权人委员会的议案》《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议表决通过，《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过，普通债权组暂未通过。根据《企业破产法》第八十七条第一款规定，重庆金科将与普通债权组协商，并由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次表决，再次表决事项截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 1 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

截至目前，重庆金科的第二次债权人会议尚在表决过程中，公司将在政府、法院和管理人的指导与监督下，积极推进重整表决工作，系统化解解决公司债务风险，加快实现良性循环。

（二）公司下属其他子公司及联合营企业破产重整、清算情形

序号	公司名称	破产重整清算类型	情况说明	进展
1	济南金科骏耀房地产开发有限公司	破产重整	因债权人申请，山东省济南高新技术产业开发区人民法院于 2023 年 6 月 8 日受理对济南金科骏耀房地产开发有限公司破产重整的申请。	已终止重整程序，重整计划执行中
2	佛山金科房地产开发有限公司	破产清算	因债权人申请，佛山市顺德区人民法院于 2022 年 12 月 29 日受理对佛山金科房地产开发有限公司破产清算的申请。	已召开第一次债权人会议
3	浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	破产重整	因债权人申请，浙江省桐乡市人民法院于 2023 年 10 月 23 日受理对浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司破产重整的申请。	已召开第一次债权人会议
4	平湖悦泽房地产开发有限公司	破产清算	因债权人申请，浙江省平湖市人民法院于 2023 年 7 月 30 日受理对平湖悦泽房地产开发有限公司破产清算的申请。	已召开第一次债权人会议
5	徐州硕立房地产开发有限公司	破产清算转破产重整	因债权人申请，徐州市铜山区人民法院于 2023 年 11 月 14 日受理对徐州硕立房地产开发有限公司破产清算的申请，在破产清算审理过程中，转为破产重整。	已终止重整程序，重整计划执行中
6	平阳金瑞房地产开发	破产清算	因债权人申请，平阳县人民法院于 2024 年 1	已召开第一次

	有限公司		月 30 日受理对平阳金瑞房地产开发有限公司破产清算的申请。	债权人会议
7	苏州金宸房地产开发有限公司	破产清算 转破产和解	因债权人申请，江苏省苏州市吴江区人民法院于 2024 年 7 月 4 日受理对苏州金宸房地产开发有限公司破产清算的申请，在破产清算审理过程中，转为破产和解。	已终止和解程序
8	江苏珞璟企业管理有限公司	破产清算	因债权人申请，南京市高淳区人民法院于 2024 年 7 月 11 日受理对江苏珞璟企业管理有限公司破产清算的申请。	已终结破产程序
9	江苏金渝企业管理有限公司	破产清算	因债权人申请，南京市高淳区人民法院于 2024 年 7 月 11 日受理对江苏金渝企业管理有限公司破产清算的申请。	已召开第一次债权人会议
10	江苏金峻企业管理有限公司	破产清算	因债权人申请，南京市高淳区人民法院于 2024 年 7 月 11 日受理对江苏金峻企业管理有限公司破产清算的申请。	已终结破产程序
11	嘉善百俊房地产开发有限公司	破产清算	因债权人申请，浙江省嘉善县人民法院于 2024 年 7 月 15 日受理对嘉善百俊房地产开发有限公司破产清算的申请。	已召开第一次债权人会议
12	重庆骐鼎建设工程管理有限公司	破产清算	因债权人申请，重庆五中院于 2024 年 7 月 23 日受理对重庆骐鼎建设工程管理有限公司破产清算的申请。	已召开第一次债权人会议
13	广西唐峰投资有限公司	破产清算	因债权人申请，广西南宁市中级人民法院于 2024 年 6 月 5 日受理对广西唐峰投资有限公司的破产清算申请。	已召开第一次债权人会议
14	台州世茂新里程置业有限公司	破产清算	因债权人申请，浙江省玉环市人民法院于 2024 年 10 月 28 日受理对台州世茂新里程置业有限公司的破产清算申请。	已召开第一次债权人会议
15	苏州常骏房地产开发有限公司	破产清算	因债权人申请，江苏省常熟市人民法院于 2024 年 12 月 4 日受理对苏州常骏房地产开发有限公司的破产清算申请。	已召开第一次债权人会议
16	杭州泰都置业有限公司	破产清算	因债权人申请，杭州市拱墅区人民法院于 2024 年 12 月 12 日受理对杭州泰都置业有限公司的破产清算申请。	已召开第一次债权人会议
17	宜昌金宏房地产开发有限公司	破产重整	根据公司申请，湖北宜昌市西陵区法院于 2025 年 2 月 21 日受理对宜昌金宏房地产开发有限公司的破产重整申请。	已召开第一次债权人会议
18	南通海门港华置业有限公司	破产清算	因债权人申请，江苏省南通市海门区法院于 2025 年 3 月 18 日裁定受理对南通海门港华置业有限公司的破产清算申请。	债权申报中
19	温州金瑶置业有限公司	破产清算	因债权人申请，浙江省温州市中级人民法院于 2025 年 4 月 14 日裁定受理对温州金瑶置业有限公司的破产清算申请。	债权申报中
20	石家庄金科房地产开发有限公司	破产重整	因债权人申请，河北省正定县人民法院于 2025 年 4 月 21 日裁定受理对石家庄金科房地产开发有限公司破产重整申请。	债权申报中

十一、重大诉讼、仲裁事项

☒适用 ☐不适用

1、公司于 2023 年 5 月收到重庆市第一中级人民法院（以下简称“重庆一中院”）的诉讼材料，获悉原告金科智慧服务集团股份有限公司起诉公司及内江金科弘峻房地产开发有限公司、郴州金科凯天房地产开发有限公司等控股子公司关于借款合同纠纷一案已被法院受理。原告要求公司立即偿还借款本金 15 亿元、截至 2023 年 3 月 20 日的利息 3,233 万元及 3 月 21 日起至清偿日的利息；请求公司控股子公司承担担保责任。公司已于 2023 年 5 月 31 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2023-73 号）。案件发生后，公司与原告积极沟通以和解方式解决该案件，降低潜在风险及损失。2024 年 4 月，公司收到重庆一中院作出的《民事调解书》（2023）渝 01 民初 415 号，确认公司与原告达成调解协议：公司应于《民事调解书》确认并下发之日起 10 日内偿还原告借款本金 15 亿元、截至 2023 年 3 月 20 日的利息 32,332,718.73 元以及自 2023 年 3 月 21 日起至其全部借款本金结清之日止的利息（计算公式：借款本金余额*计算天数*8.6%/360）；公司下属子公司根据《民事调解书》在一定金额范围内承担连带偿付责任；公司下属子公司根据《民事调解书》承担抵押、质押担保责任。本案已于 2024 年 4 月执行立案，公司已于 2024 年 4 月 30 日就该案件披露了《重大诉讼、仲裁事项的公告》（编号 2024-057 号）。目前原告已就相关债权向管理人申报债权。

2、公司于 2023 年 10 月收到陕西省西安市中级人民法院（以下简称“西安中院”）的诉讼材料，获悉原告西安糖润房地产开发有限公司起诉西安市未央区草滩街道草二村股份经济合作社、西安市未央区草滩街道草二村社区居委会、西安市未央区草滩街道办事处（原审第三人）、西安市未央区城中村和棚户区改造事务中心（原审第三人）、陕西中宝置业有限责任公司（第三人）、陕西金逸源博房地产开发有限公司（以下简称“陕西金逸源博”）及公司控股子公司陕西金盛源房地产开发有限公司（以下简称“陕西金盛源”）、陕西科骏房地产开发有限公司（以下简称“陕西科骏”）房地产开发经营合同纠纷一案已被法院受理。原告西安糖润房地产开发有限公司请求判决解除补充协议；要求各被告共同赔偿损失 15.44 亿元。公司已于 2023 年 10 月 28 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2023-149 号）。本案经西安中院开庭审理，一审判决驳回了原告对陕西金逸源博、陕西金盛源及陕西科骏的诉讼请求，即一审判决公司控股子公司不承担民事赔偿责任。原告不服一审判决结果，在上诉期内向陕西省高级人民法院（以下简称“陕西高院”）提起上诉，要求撤销一审判决；确认自上诉之日起解除补充协议；一审除第三人陕西中宝置业有限责任公司外其他各主体向其支付各项损失约 4.68 亿元；陕西科骏对陕西金盛源的赔偿承担连带责任。2025 年 1 月，公司收到陕西省高级人民法院（以下简称“陕西高院”）的（2024）陕民终 318 号《民事判决书》，二审判决驳回上诉，维持原判，公司控股子公司不承担民事赔偿责任。公司已于 2024 年 8 月 31 日、2025 年 1 月 18 日就该案件分别披露了《重大诉讼事项进展的公告》（编号 2024-115 号）、《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-012 号）。

3、公司于 2023 年 11 月收到上海仲裁委员会（以下简称“上海仲裁委”）的仲裁材料，获悉公司控

股子公司贵阳花溪金科房地产开发有限公司（以下简称“第一被申请人”）、贵州金科天宸房地产开发有限公司（以下简称“第二被申请人”）、重庆金科作为被申请人已被申请人深圳市创朗企业管理有限公司（以下简称“申请人”）提出仲裁申请，案件已被上海仲裁委受理。申请人深圳市创朗企业管理有限公司请求确认合作协议已解除；请求裁决各被申请人共同支付本金及各项费用 13.27 亿元。公司已于 2023 年 11 月 4 日就该案件披露了《重大仲裁事项的公告》（编号 2023-151 号）。2024 年 8 月 8 日本案经仲裁庭开庭审理。2025 年 2 月，公司收到上海仲裁委（2023）沪仲案字第 5564 号《裁决书》：裁决确认申请人与第一被申请人、第二被申请人于 2021 年 10 月 11 日签订的项目《合作协议》《补充协议》已于 2023 年 8 月 15 日解除；第一被申请人应于本裁决作出之日起十日内向申请人支付借款本金、出资款等合计人民币 13.83 亿元；第一被申请人应于本裁决作出之日起十日内以人民币约 9.94 亿元为基数，按照日万分之五的标准向申请人支付自 2023 年 8 月 19 日起至实际清偿之日止的违约金；第二被申请人对于第一被申请人向申请人支付的上述款项承担连带责任；第一被申请人、第二被申请人应于本裁决作出之日起十日内向申请人支付律师费、保全费、保全担保费合计人民币 93.5 万元；第一被申请不履行上述支付义务（包括应承担的约 341.77 万元仲裁费用），申请人有权就第一被申请人持有的抵押不动产在建工程折价、拍卖、变卖所得价款中优先受偿（所有优先受偿的款项不得超过人民币约 14.35 亿元；对申请人的其余仲裁请求不予支持；本案仲裁费人民币 637.83 万元（已由申请人预缴），由申请人承担人民币 63.78 万元，由第一被申请人、第二被申请人共同承担人民币 574.05 万元并应于本裁决作出之日起十日内支付给申请人。公司已于 2025 年 2 月 8 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼、仲裁事项进展的公告》（编号 2025-019 号）。截至本报告披露日，仲裁裁决已生效，案件尚未进入执行阶段。

4、公司于 2024 年 4 月收到香港国际仲裁中心的仲裁材料，获悉公司作为被申请人已被申请人 Broad Gongga Investment Pte. Ltd. 提出仲裁申请，案件已被香港国际仲裁中心受理。申请人 Broad Gongga Investment Pte. Ltd. 请求：判令公司按照股份转让协议以及书面通知向申请人支付 34.61 亿元港币的补偿款，及按照股份转让协议向申请人支付以补偿款 34.61 亿元港币为基数，按每日万分之一的利率计算的滞纳金（即每日 346,071.64 元港币），由 2022 年 10 月 20 日起算至公司实际清偿之日止；判令公司支付申请人的法律费用及开支，包括与本仲裁的有关法律费用和开支；判令申请人可以与公司协议，以其出质给申请人并办理质押登记的 107,797,875 股目标公司股份及其孳息折价，或者申请以拍卖、变卖该等被出质的股份及其孳息所得价款优先受偿，或以质押协议允许的其他方式处置该等被出质的股份，并就其所得价款优先受偿；其他仲裁庭认为适当的救济。公司已于 2024 年 4 月 30 日就该案件披露了《重大仲裁事项的公告》（编号 2024-057 号）。2025 年 2 月 13 日，公司收到香港国际仲裁中心的信函，获悉经申请人申请，仲裁申请程序已终止，免除本案管理费。公司已于 2025 年 2 月 14 日就该案件

披露了《公司重大仲裁事项进展的公告》（编号 2025-024 号）。

5、公司于 2024 年 5 月收到河北省唐山市中级人民法院（以下简称“唐山中院”）的诉讼材料，获悉原告天津银行股份有限公司唐山分行诉上海中梁地产集团有限公司（以下简称“上海中梁”）、公司控股子公司唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称“唐山金梁昱”）、重庆金科金融借款合同纠纷一案已被法院受理。原告诉请判令被告唐山金梁昱偿还借款本金 6.04 亿元及其利息、复利、罚息暂计约 0.73 亿元；判令原告对被告唐山金梁昱基于《抵押合同》项下的土地使用权、在建工程及房屋等担保财产折价、拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令被告重庆金科、上海中梁地产集团有限公司对上述债务承担连带保证责任。公司已于 2024 年 5 月 11 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-061 号）。2024 年 8 月 16 日，本案一审开庭。2025 年 3 月公司收到唐山中院的一审判决书：被告唐山金梁昱于本判决生效之日起十日内偿还原告借款本金约 6.03 亿元及截至 2023 年 12 月 31 日止的利息（含罚息、复利）0.54 亿元，并自 2024 年 1 月 1 日起，以欠付的借款本金约 4.45 亿元为基数，按照年 12% 计算罚息，以欠付的借期内利息 0.37 亿为基数，按照年 12% 计算复利至款项付清之日止；自 2024 年 1 月 1 日起，以欠付的借款本金 1.58 亿元为基数，按照年 12% 计算罚息，以欠付的借期内利息 0.12 亿元为基数，按照年 12% 计算复利至款项付清之日止；被告唐山金梁昱于本判决生效之日起十日内给付原告律师费 9.76 万元；原告对被告唐山金梁昱提供的抵押物就上述抵押物依法处分后的价款在 1.6 亿元范围内优先受偿；被告重庆金科对本判决第一项确定的债务在 50.7463% 的比例范围内承担连带责任；在其承担责任后有权向被告唐山金梁昱追偿；被告上海中梁对本判决第一项确定的债务在 49.2537% 的比例范围内承担连带责任；在其承担责任后有权向被告唐山金梁昱追偿；驳回原告其他诉讼请求。案件受理费 342.5 万元，财产保全费 5000 元，由被告唐山金梁昱负担。被告重庆金科、被告上海中梁按上述第四、五项所述比例与被告唐山金梁昱共同负担。公司已于 2025 年 3 月 22 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-043 号）。截至本报告披露日，上海中梁已提起上诉，二审尚未开庭。

6、公司于 2024 年 5 月收到江西省南昌市中级人民法院（以下简称“南昌中院”）的诉讼材料，获悉原告中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）起诉公司、公司控股子公司云南金科宏图置业有限公司（以下简称“云南金科宏图”）、云南金顺美房地产开发有限公司（以下简称“云南金顺美”）、临泉亿启房地产开发有限公司（以下简称“临泉亿启”）、重庆金科、公司参股子公司云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）营业信托纠纷一案已被法院受理。原告诉请判令公司、云南金科宏图、项目公司共同向原告支付股权收购价款中的投资收益本金约 6.46 亿元、违约金暂计约 2.16 亿元以及律师费 10 万元；判令原告在前述确定债权范围内对云南金科宏图持有的云南金顺美 40% 股权的折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告在前述确定债权范围内对云南金科宏图持有的项目公司

34%股权的折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告在前述确定债权范围内对云南金科宏图、云南金顺美享有的对项目公司应收款债权的折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令临泉亿启对前述确定债权范围内全部债务承担连带清偿责任；判令重庆金科按照诉请向原告支付股权收购价款中的股权投资本金及违约金；判令云南金科、云南金顺美在原告全部实现股权投资本金及违约金前，按协议约定继续向原告分配冗余资金用以抵扣前款债权。公司已于 2024 年 5 月 11 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-061 号）。截至本报告披露日，案件已一审开庭，尚未作出一审判决。

7、公司于 2024 年 7 月收到郴州市苏仙区人民法院（以下简称“苏仙法院”）的诉讼材料，获悉原告中国工商银行股份有限公司郴州苏仙支行（以下简称“工行郴州苏仙支行”）起诉湖南融华房地产开发有限公司（以下简称“湖南融华”）、公司控股子公司郴州弘景房地产开发有限公司（以下简称“郴州弘景”）、长沙金科房地产开发有限公司（以下简称“长沙金科”）借款合同纠纷一案已被法院受理。原告请求判令郴州弘景偿还贷款本息合计约 3.7 亿元；判令湖南融华、长沙金科对上述贷款本息承担连带清偿责任；判令郴州弘景承担律师费 10 万元；判令原告对郴州弘景抵押物折价、拍卖或变卖所得价款在确认偿还贷款本息范围内享有优先受偿权。公司已于 2024 年 7 月 20 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-091 号）。2024 年 8 月 16 日，本案一审开庭。2024 年 9 月，公司收到苏仙法院（2024）湘 1003 民初 3109 号《民事判决书》，判决被告郴州弘景于本判决生效之日起十日内偿还原告借款本金 3.4 亿元及利息（包含罚息及复利）0.3 亿元（利息暂计算至 2024 年 4 月 21 日），此后的利息、罚息、复利按合同约定的利率标准继续计算至本息清偿之日止；判决原告对登记在被告郴州弘景房名下的涉案抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款在上述第一项判项所确定的借款本息范围内享有优先受偿权；驳回原告的其他诉讼请求；案件受理费 189.45 万元，由被告郴州弘景负担 189 万元，由原告负担 0.45 万元。被告郴州弘景不服一审判决已提起上诉，后收到二审撤回上诉的裁定。公司已于 2024 年 9 月 21 日、2025 年 2 月 8 日就该案件分别披露了《重大诉讼进展事项的公告》（编号 2024-119 号）、《公司控股子公司重大诉讼、仲裁进展事项的公告》（编号 2025-019 号）。截至本报告披露日，一审判决已生效，案件已进入执行阶段。公司已于 2025 年 3 月 22 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-043 号）。

8、公司于 2024 年 7 月收到山东省济南市历下区人民法院（以下简称“历下法院”）的诉讼材料，获悉原告中国民生银行股份有限公司济南分行（以下简称“民生银行济南分行”）起诉公司控股子公司济南俊通房地产开发有限公司（以下简称“济南俊通”）、山东百俊房地产开发有限公司（以下简称“山东百俊”）金融借款合同纠纷一案已被法院受理。原告请求判令济南俊通偿还贷款本金 4.35 亿元、利息暂计约 0.16 亿元；判令原告对济南俊通公司提供的抵押物折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判

令原告对山东百俊公司持有的济南俊通公司 80%股权的折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；本案诉讼费、保全费、律师费由二被告承担。本案在历下法院的主持下，原被告各方达成调解：各方确认截至 2024 年 5 月 31 日贷款本金余额 4.35 亿元，被告一济南俊通在 2027 年 4 月 15 日之前将调解协议确认的款项按计划偿还完毕；原告民生银行济南分行对被告一济南俊通提供的抵押担保物的折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；原告民生银行济南分行对被告二山东百俊提供的股权质押担保的折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；若被告一济南俊通未按计划还款，则涉案贷款视为在 2024 年 6 月 27 日全部到期，原告可依据调解书就本息、复利、罚息申请强制执行；案件受理费减半收取，二被告应于 2024 年 12 月 31 日前将原告垫付的 114.96 万案件受理费支付给原告，若逾期未付，经原告同意后该笔费用可最迟于 2027 年 4 月 15 日前支付完毕。公司已于 2024 年 7 月 20 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-091 号）。

9、公司于 2024 年 7 月收到河南省郑州市中级人民法院（以下简称“郑州中院”）的诉讼材料，获悉原告中国民生银行股份有限公司郑州分行（以下简称“民生银行郑州分行”）起诉公司控股子公司无锡金科房地产开发有限公司（以下简称“无锡金科”）、河南国丰园置业有限公司（以下简称“河南国丰园”）金融借款合同纠纷一案已被法院受理。原告请求判令河南国丰园偿还贷款合同一项下本息约 26.25 亿元、贷款合同二项下本息约 6.88 亿元；判令原告在贷款合同一本息债权确认范围内对河南国丰园提供的抵押物折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告在贷款合同一本息债权确认范围内对无锡金科持有的河南国丰园 100%股权的折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告在贷款合同二本息债权确认范围内对河南国丰园提供的抵押物折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；贷款合同一所涉诉讼费、保全费、律师费由二被告承担，贷款合同二所涉诉讼费、保全费、律师费由河南国丰园承担。公司已于 2024 年 7 月 20 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-091 号）。2024 年 7 月 25 日，本案一审开庭。截至本报告披露日，案件尚未作出生效判决。2025 年 1 月，在郑州中院主持下原被告达成调解。调解书中确认了河南国丰园在民生银行郑州分行的两笔贷款截至 2024 年 4 月 21 日的贷款本息余额（包含罚息、复利），并在符合调解书约定的还款方案前提下，同意将两笔贷款最后还款期限分别延长至 2028 年、2035 年，并继续保留河南国丰园的自有不动产抵押担保、无锡金科以其持有的河南国丰园股权质押担保的增信措施以及若进入执行阶段享有的优先受偿权。公司已于 2025 年 1 月 4 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-003 号）。

10、公司于 2024 年 7 月收到广东省佛山市顺德区人民法院（以下简称“顺德法院”）的诉讼材料，获悉原告佛山市自然资源局、佛山市顺德区土地储备发展中心起诉佛山金科房地产开发有限公司（以下简称“佛山金科”）破产有关纠纷一案已被顺德法院受理，公司控股子公司广州金科房地产开发有限公司（以下简称“广州金科”）、佛山市顺德区国有资产监督管理局作为第三人参加诉讼。判决佛山金科将配

建物业向第三人佛山市顺德区国有资产监督管理局交付，并将所有权登记至该第三人名下；本案诉讼费用由被告佛山金科承担。公司已于 2024 年 7 月 27 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-097 号）。2024 年 8 月 5 日，本案一审开庭。2024 年 9 月，公司收到顺德法院作出的（2024）粤 0606 民初 19409 号《民事判决书》，获悉原告佛山市自然资源局、佛山市顺德区土地储备发展中心起诉佛山金科破产有关纠纷一案现已一审判决，判决支持了原告的部分诉讼请求。公司控股子公司广州金科房地产开发有限公司（以下简称“广州金科”）作为无独立请求权的第三人参与诉讼，不承担民事法律责任。公司已于 2024 年 9 月 21 日就该案件披露了《重大诉讼事项进展的公告》（编号 2024-119 号）。

11、公司于 2024 年 7 月收到成渝金融法院的诉讼材料，获悉原告中国民生银行股份有限公司重庆分行（以下简称“民生银行重庆分行”）起诉公司控股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”）、重庆金科大酒店有限公司（以下简称“金科大酒店”）等 11 家公司控股子公司、黄红云、重庆合易可商业管理有限公司金融借款合同纠纷一案已被法院受理。请求判令金科中俊还贷款本息约 13.63 亿元；判令金科中俊向原告支付律师费 20 万元；判令黄红云、金科大酒店等 6 被告对前述债权承担连带清偿责任；判令原告在前述确认的债权范围内对金科中俊提供的抵押物折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告在前述确认的债权范围内对重庆合易可商业管理有限公司等 7 被告提供的质押股权拍卖、变卖、折价所得价款享有优先受偿权；本案诉讼费、保全费由所有被告承担。公司已于 2024 年 7 月 27 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》（编号 2024-097 号）。2025 年 3 月公司收到本案一审判决书：判令被告重庆金科中俊于本判决生效之日起十日内向原告支付借款本金 11.99 亿元、截至 2024 年 5 月 10 日的利息约 1.64 亿元、自 2024 年 5 月 11 日起至 2024 年 7 月 23 日止的利息（以欠付本金 11.99 亿元为基数，按年利率 7% 的标准计算）、自 2024 年 7 月 24 日起至实际支付之日的罚息（以欠付本金 11.99 亿元为基数，按年利率 10.5% 的标准计算）、自 2024 年 7 月 24 日起至实际支付之日的复利（以欠付利息、罚息为基数，按年利率 10.5% 的标准计算）；被告重庆金科中俊于本判决生效之日起十日内向原告支付律师费 10 万元；原告对被告重庆金科中俊享有抵押权，有权在上述第一、二项债权范围内，以房产拍卖、变卖或折价所得价款优先受偿；被告黄红云、重庆金科大酒店等 5 家公司控股子公司对被告重庆金科中俊上述第一、二项债务，向原告承担连带清偿责任；原告对部分被告基于股权质押产生的质权，有权在上述第一、二项债权范围内，以股权拍卖、变卖或折价所得价款优先受偿；驳回原告的其他诉讼请求；案件受理费 685.69 万元，由各被告共同负担。被告金科大酒店不服一审判决，已提起上诉。公司已于 2025 年 3 月 22 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-043 号）。截至本报告披露日，本案二审尚未开庭。

12、公司于 2024 年 8 月收到江苏省苏州市中级人民法院（以下简称“苏州中院”）的《应诉通知书》，获悉原告苏州平泰置业有限公司起诉公司控股子公司金科集团苏州房地产开发有限公司（以下简

称“苏州金科”) 借款合同纠纷一案已被苏州中院受理。原告请求判令被告于判决生效之日起十日内向原告归还借款本金约 4.72 亿元; 判令被告支付逾期归还借款的滞纳金(滞纳金以逾期归还的借款为基数, 按照每日万分之五的标准分别计算至被告实际归还全部借款之日止, 暂计至 2024 年 5 月 16 日约 0.65 亿元); 判令被告承担因逾期归还借款给原告造成的包括但不限于律师费、保全担保费、公证费等各项损失; 本案诉讼费由被告承担, 以上诉请共计约为: 5.37 亿元。公司已于 2024 年 8 月 24 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》(编号 2024-105 号)。截至本报告披露日, 案件已开庭, 尚未作出一审判决。

13、公司于 2024 年 9 月收到广西壮族自治区北流市人民法院(以下简称“北流法院”)的《传票》, 获悉原告公司控股子公司广西北流市金科美好置业有限责任公司(以下简称“北流金科美好置业”)起诉被告中华人民共和国广西壮族自治区北流市自然资源局(以下简称“北流自然资源局”)行政协议纠纷一案已被北流法院受理。原告请求法院判令解除原告与被告于 2020 年 8 月 18 日签订的合同编号为北流市土出字(2020)33 号的《国有建设用地使用权出让合同》; 请求法院判令被告退还已支付的土地款约 1.67 亿元、延期利息约 67.91 万元及向原告赔偿土地款借款利息约 0.49 亿元, 利息计算: 从 2020 年 8 月 3 日起至被告退还土地款之日止, 以 0.7 亿元为基数, 按年利率 8%标准计算; 从 2020 年 9 月 4 日起至被告退还土地款之日止, 以 813 万元为基数, 按年利率 8%计算; 从 2020 年 9 月 17 日起至被告退还之日止, 以 542 万元为基数, 按年利率 8%计算; 从 2020 年 11 月 20 日起至被告退还之日止, 以约 0.2 亿元为基数, 按年利率 8%标准计算; 2020 年 11 月 23 日起至被告退还之日止, 以约 0.64 亿元为基数, 按年利率 8%标准计算, 以上暂计至 2024 年 5 月 30 日; 请求法院判令被告赔偿原告损失约 1.73 亿元; 本案诉讼费用、保全费、担保费等由被告承担。公司已于 2024 年 9 月 21 日就该案件披露了《重大诉讼事项的公告》(编号 2024-118 号)。2025 年 2 月北流法院作出一审判决, 判决驳回原告北流金科美好置业的诉讼请求。原告北流金科美好置业不服一审判决已提起上诉。公司已于 2025 年 2 月 8 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼、仲裁事项进展的公告》(编号 2025-019 号)。截至本报告披露日, 案件二审已开庭, 尚未作出生效判决。

14、公司于 2025 年 1 月收到广西壮族自治区南宁市中级人民法院(以下简称“南宁中院”)的《应诉通知书》, 获悉原告中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行(以下简称“建行南宁园湖支行”)起诉公司控股子公司南宁市新晟金泓房地产开发有限公司(以下简称“南宁新晟金泓”)、公司控股子公司南宁金泓耀房地产开发有限公司(以下简称“南宁金泓耀”)、广西新中产业投资有限公司金融借款合同纠纷一案已被南宁中院受理。原告请求判令被告南宁新晟金泓向原告偿还贷款本金约 6.84 亿元, 利息约 0.57 亿元, 本金罚息暂为 0 元, 利息罚息约 118.22 万元, 合计约 7.42 亿元(暂计至 2024 年 4 月 21 日); 被告南宁金泓耀对被告一的债务在认缴出资范围内承担清偿责任; 被告广西新中产业投资有限公

司对被告的债务在认缴出资范围内承担清偿责任；被告南宁新晟金泓抵押给原告的抵押物进行拍卖、变卖，原告对拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；各被告共同承担原告为追偿债务所支付的律师费 4.5 万元；各被告共同承担本案诉讼费用、保全费、公证费、公告费、鉴定费等其他原告实际支出的费用。公司已于 2025 年 1 月 11 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项的公告》（编号 2025-008 号）。2025 年 3 月公司收到南宁中院一审判决书：被告南宁新晟金泓应向原告偿还贷款本金约 6.84 亿元；被告南宁新晟金泓应向原告支付利息（自 2022 年 6 月 21 日起计至 2024 年 11 月 5 日止期间的利息约 0.73 亿元，此后的利息应以本金 6.84 亿元为基数，按照一年期 LPR 加计 90 基点计算至全部债务清偿之日止）、本金罚息（以本金 6.84 亿元为基数，按照一年期 LPR 加计 90 基点并上浮 50% 计算，从 2025 年 1 月 29 日起计至全部债务清偿之日止）、利息罚息（以截止至 2023 年 6 月 21 日前应付未付的利息约 0.3 亿元为基数，自 2023 年 6 月 21 日起计算至 2024 年 11 月 5 日止，按照一年期 LPR 加计 90 基点计算，此后至全部债务清偿之日止的利息罚息，按照一年期 LPR 加 90 基点再上浮 50% 计算。以 2023 年 6 月 21 日之后所产生的应付未付的利息为基数，按照一年期 LPR 加计 90 基点上浮 50% 计算利息罚息，自 2023 年 6 月 21 日起计至全部贷款本息清偿之日止）；被告南宁新晟金泓应向原告赔偿律师代理费 2.25 万元；原告有权对被告南宁新晟金泓名下的抵押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；驳回原告的其他诉讼请求。本案案件受理费、保全费由被告南宁新晟金泓负担 380.46 万元，由原告负担 3.843 万元。公司已于 2025 年 4 月 12 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项进展的公告》（编号 2025-058 号）。截至本报告披露日，南宁新晟金泓已提起上诉，本案二审尚未开庭。

15、公司于 2025 年 3 月收到南宁中院的《应诉通知书》，获悉原告中国工商银行股份有限公司南宁分行（以下简称“工行南宁分行”）起诉公司控股子公司南宁市新晟金泓房地产开发有限公司（以下简称“南宁新晟金泓”）金融借款合同纠纷一案已被南宁中院受理。判令被告向原告偿还贷款本金 5.87 亿元；判令被告向原告支付利息、罚息及复利合计约 0.77 亿元（暂计至 2025 年 2 月 5 日）；判令被告向原告赔偿律师代理费 5 万元；判令本案诉讼费用及其他费用（包括但不限于公告费、财产保全费等）全部由被告承担；为实现上述债权，原告对被告提供的抵押物，有权以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款，在约定范围内优先受偿。公司已于 2025 年 3 月 8 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项的公告》（编号 2025-008 号）。截至本报告披露日，案件已开庭，尚未作出一审判决。

16、公司于 2025 年 4 月收到山东省济南市中级人民法院（以下简称“济南中院”）的《应诉通知书》，获悉原告山东省国际信托股份有限公司（以下简称“原告”）起诉公司控股子公司咸阳金嘉润房地产开发有限公司（以下简称“被告一”）、重庆金科（以下简称“被告二”）、陕西郡华府房地产开发有限公司（以下简称“被告三”）借款合同纠纷一案已被济南中院受理。原告请求判令被告一偿还原告信托贷款本金约 4.98 亿元，暂计至 2025 年 2 月 20 日利息（含复利、罚息）约 1.3 亿元（以剩余贷款本金 4.98

亿元为基数，自 2025 年 2 月 21 日起至实际付清之日止的复利、罚息，按照合同约定继续计算）；请求判令被告二、被告三对第 1 项诉讼请求的款项在担保范围内承担连带清偿责任；请求判令原告对被告一所提供的原告享有第一顺位抵押权的抵押物在折价或者拍卖、变卖过程中所得的价款享有优先受偿权利；本案诉讼费用、保全费用、律师费等由各被告共同承担。公司已于 2025 年 4 月 12 日就该案件披露了《公司控股子公司重大诉讼事项的公告》（编号 2025-057 号）。截至本报告披露日，案件尚未开庭。

其他诉讼事项

☒ 适用 ☐ 不适用

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，除单独披露的重大诉讼、仲裁案件外，对公司及控股子公司连续十二个月内累计诉讼、仲裁情况进行了统计，并根据相关诉讼、仲裁事项的进展履行了信息披露义务，具体内容详见 2024-058 号、2024-064 号、2024-071 号、2024-084 号、2024-092 号、2024-099 号、2024-106 号、2024-114 号、2024-120 号、2024-127 号、2024-134 号、2024-138 号、2024-150 号、2024-154 号、2025-009 号、2025-020 号、2025-028 号、2025-034 号、2025-044 号、2025-054 号、2025-071 号临时公告。截至 2025 年 4 月末，除单独披露的重大诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司连续十二个月内累计收到的诉讼、仲裁案件金额合计 157.38 亿元（上述诉讼、仲裁的案件涉及建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷、合资合作合同纠纷、劳动争议纠纷等类型），占公司最近一期经审计净资产的 54.87%。其中，公司及控股子公司作为原告起诉的案件涉及金额 5.13 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 1.79%；公司及控股子公司作为被告或第三人被诉的案件涉及金额 152.25 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 53.08%。

公司及重庆金科正积极推动司法重整化解诉讼纠纷，公司控股子公司正通过努力谈判、积极应诉等方式推动上述被诉纠纷的解决；同时，公司作为原告方的案件中，也正通过法律措施加强经营活动中相关款项的回收工作，积极维护自身合法权益。公司将密切关注案件进展情况，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

截至本报告披露日，公司及公司控股子公司已进入执行阶段的重大案件进展如下：

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
公司及公司控股子公司作为申请执行人的重大案件								
1	郑州金科百俊房地产开发有限公司诉河南力上置业有限公司、新郑市森华物资贸易有限责任公司、刘涛、王浩	14,181.83	否	执行阶段	正在执行中，将积极推动执行进展，维护公	执行中	2022-10-29	2022-161 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执 行情况	披露日期	公告编号
	剑投资合作类纠纷				司利益不受 损失			
2	重庆市御临建筑工程有限公司诉天津阳光城金科房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,600.00	否	执行阶段	执行终本， 将继续查找 财产线索， 维护公司利 益不受损失	执行终本	2025-04-29	2025-071 号
公司及公司控股子公司作为被执行人的重大案件								
1	中建三局集团有限公司诉重庆金科兆基房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	8,636.78	是	执行阶段	正在执行 中，已根据 实际情况计 提预计负 债，账面计 入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
2	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司诉重庆市金科宸居置业有限公司借款合同纠纷	18,579.05	是	执行阶段	正在执行 中，已根据 实际情况计 提预计负 债，账面计 入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
3	金科智慧服务集团股份有限公司诉重庆缘生隆商业管理有限公司、重庆鼎庆坤商业管理有限公司、重庆市金科汇宜房地产开发有限公司、天津金科睿劲企业管理有限公司、重庆市金科上尊置业有限公司等借款合同纠纷	153,233.27	是	执行阶段	正在执行 中，已根据 实际情况计 提预计负 债，账面计 入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
4	百瑞信托有限责任公司诉广州鑫泽昌瑞房地产开发有限责任公司、佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司、金科股份、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	151,088.91	是	执行阶段	资产已处 置，剩余金 额执行终 本，已根据 实际情况计 提预计负 债，账面计 入应付利息	执行终本	2022-12-17	2022-183 号
5	百瑞信托有限责任公司诉徐州硕立房地产开发有限公司、重庆金科、金科股份、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司、杭州金唐房地产开发有限公司公证强制执行	124,898.08	是	执行阶段	正在执行 中，公司已 根据实际情 况计提预计 负债，账面 计入应付利 息	执行中	2022-10-29	2022-161 号
6	BROAD GONGGA INVESTMENT PTE.LTD 诉金科股份担保物权确认纠纷	108,318.11	是	执行阶段	执行终结， 公司已根据 实际情况计 提预计负 债，账面计 入应付利息	执行终结	2024-04-30	2024-058 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
7	湖北省资产管理有限公司诉武汉军泰置业有限公司、金科地产集团湖北有限公司、重庆盈泰汇泽置业有限公司、重庆盈泰博远置业有限公司、重庆金科、重庆茂烨盛商业管理有限公司、金科股份、重庆中讯物业发展有限公司金融借款合同纠纷	79,982.41	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
8	中信证券股份有限公司诉重庆汉熙界商业管理有限公司、金科股份、北京金科纳帕置业有限公司公证债权文书纠纷	79,806.81	是	执行阶段	资产已处置，剩余金额执行终本，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2022-10-29	2022-161 号
9	深圳市创朗企业管理有限公司诉遵义金科房地产开发有限公司、遂宁金科房地产开发有限公司、内江金科弘峻房地产开发有限公司、南充金科弘鼎房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司等金融借款合同纠纷	76,290.31	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
10	上海浦东发展银行股份有限公司成都分行诉重庆金科、成都金泰荣房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	56,480.73	是	执行阶段	执行终本，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
11	瑞元资本管理有限公司诉宜宾金彦房地产开发有限公司证券交易合同纠纷	54,698.68	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
12	交通银行股份有限公司安徽省分行诉合肥德源房地产开发有限公司、重庆金科、合肥金骏美合房地产开发有限公司、合肥金科百俊房地产开发有限公司、金科集团苏州房地产开发有限公司等金融借款合同纠纷	51,200.81	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
13	济南市钢城小额贷款股份有限公司诉慈溪鑫臻商业广场开发有限公司、重庆金科公证债权文书执行案	50,863.71	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-03-11	2023-26 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
14	中国工商银行股份有限公司沈阳大东支行诉金科股份、沈阳澳源房地产开发有限公司、北京金科展昊置业有限公司金融借款合同纠纷	47,466.84	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2025-04-29	2025-071 号
15	西藏信托有限公司诉重庆品松商业管理有限公司、重庆市璧山区金科众玺置业有限公司、重庆金兆锦实业发展有限公司、重庆金科企业管理集团有限公司、宜昌金宏房地产开发有限公司、襄阳金珏房地产开发有限公司、金科股份等公证债权文书	47,300.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-03-11	2023-26 号
16	莱商银行股份有限公司诉济南金科骏耀房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	46,705.42	是	执行阶段	执行中止，被执行人均进入破产程序，具体影响金额将根据最终执行情况确定	执行中止	2024-08-31	2024-114 号
17	兴业银行股份有限公司广州分行诉广州金瑞房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	44,434.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
18	华夏银行股份有限公司北京德外支行诉金科股份、北京金科展昊置业有限公司公证债权文书纠纷	44,023.00	是	执行阶段	已和解，公司已根据和解协议入账，计入应付利息列示	执行和解	2023-04-29	2023-50 号
19	龙信海建置业（南通）有限公司诉金科集团苏州房地产开发有限公司、苏州金峤房地产开发有限公司（第三人）投资合作类纠纷	40,706.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
20	中建投信托股份有限公司诉淄博远景房地产开发有限责任公司、潍坊金科建设投资有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	40,329.24	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
21	中国工商银行股份有限公司郴州苏仙支行诉长沙金科房地产开发有限公司、郴州弘景房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	37,044.31	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
22	广西德耀房地产开发有限公司诉重庆金科、金科股份、南宁金晟晖投资发展有限责任公司、南宁市新晟金泓房地产开发有限公司、南宁金泓耀房地产开发有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷	36,792.90	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
23	济南泉润泽投资有限公司诉金科股份、济南金泉房地产开发有限公司、山东百俊房地产开发有限公司、重庆金科投资合作类纠纷	36,183.40	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
24	北京东方雨虹防水技术股份有限公司诉重庆金科企业管理集团有限公司、金科股份民间借贷纠纷	36,027.02	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-10-28	2023-150 号
25	中航信托股份有限公司诉重庆蓝波湾置业有限公司、金科股份、重庆金科金融借款合同纠纷	35,444.53	是	执行阶段	执行终本，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
26	浙商金汇信托股份有限公司诉重庆市璧山区金科众玺置业有限公司、重庆品松商业管理有限公司、重庆星坤房地产开发有限公司、重庆金兆禧实业发展有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	35,360.33	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
27	广发银行股份有限公司济南分行诉重庆金科、济南海睿房地产开发有限公司、金科股份、济南金科西城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	35,257.88	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
28	中国工商银行股份有限公司沈阳大东支行诉沈阳澳源房地产开发有限公司、北京金科展昊置业有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	31,747.07	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
29	广发银行股份有限公司潍坊分行诉金科股份、潍坊金科建设投资有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	29,519.18	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-10-28	2023-150 号
30	山高（深圳）投资有限公司、山高国际融资租赁（深圳）有限公司诉深圳金科置业有限公司、汕头金科房地产开发有限公司、金科股份金融类其他案	29,491.04	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
31	中建投信托股份有限公司诉重庆金科、句容亿丰房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	28,335.43	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
32	浙商金汇信托股份有限公司诉攀枝花金信瑞房地产开发有限公司、内江金福顺企业管理有限公司、成都金科房地产开发有限公司、重庆金科、内江祥澳置业有限公司金融借款合同纠纷	27,210.72	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
33	平安银行股份有限公司武汉分行诉武汉业硕房地产开发有限公司、武汉金科长信置业有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	26,620.22	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
34	红星美凯龙控股集团有限公司、广东弘茂企业管理咨询集团有限公司诉上海睿茜企业管理有限公司、重庆诺奥商业管理有限公司、重庆金科喆美商业运营管理有限公司、金科股份投资合作类纠纷	25,123.30	是	执行阶段	资产已处置，剩余金额执行终本，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-10-28	2023-150 号
35	重庆中讯金通投资（集团）有限公司诉重庆金科、金科股份民间借贷纠纷	24,662.77	是	执行阶段	被申请人进入破产程序，执行中止，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中止	2023-08-31	2023-130 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
36	天津自贸试验区凯瑞鑫商业管理有限公司诉金科股份金融借款合同纠纷	24,385.89	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2022-10-29	2022-161 号
37	中国民生银行股份有限公司常州支行诉常州梁悦置业有限公司、重庆金科、南京亿启房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	21,097.42	是	执行阶段	正在执行中，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号
38	北方国际信托股份有限公司诉重庆金科、遂宁金科东峻房地产开发有限公司、雅安金凯房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	20,975.39	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
39	上海二三四五商业保理有限公司诉重庆相龙实业发展有限公司、重庆金科、重庆庆科商贸有限公司保理合同纠纷	20,707.47	是	执行阶段	执行终结，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终结	2023-08-31	2023-130 号
40	浙商金汇信托股份有限公司诉石家庄金科房地产开发有限公司、重庆金科、北京金科展昊置业有限公司、天津滨奥置业有限公司金融借款合同纠纷	17,852.17	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
41	长安国际信托股份有限公司诉重庆金兆锦实业发展有限公司、重庆金科中俊房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	16,554.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-03-23	2024-033 号
42	山金不动产投资有限公司诉重庆金科、济南金科骏耀房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	15,501.36	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
43	万向信托股份公司诉涪罗市润城房地产开发有限责任公司、重庆金科、南京华拓房地产开发有限公司、盐城百俊房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	15,113.21	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
44	中国中信金融资产管理股份有限公司江苏省分公司诉重庆金科、盐城百俊房地产开发有限公司、南京金嘉润房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	14,878.30	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
45	中信银行股份有限公司温州分行诉温州金瑶置业有限公司、重庆金科、杭州科昉商务咨询有限公司金融借款合同纠纷	14,862.03	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
46	平潭和景股权投资合伙企业（有限合伙）诉重庆金科、苏州悦泽房地产开发有限公司、苏州协竣房地产开发有限公司、金科集团苏州房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	14,391.70	是	执行阶段	执行中止，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中止	2023-10-28	2023-150 号
47	中国工商银行股份有限公司资阳分行诉南充金科弘泰房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、资阳金泓瑞房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	13,187.90	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-03-23	2024-033 号
48	中国建筑第二工程局有限公司诉北京金科展昊置业有限公司建设工程施工合同纠纷	11,816.84	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
49	中国光大银行股份有限公司南阳分行诉郑州金科百俊房地产开发有限公司、焦作金上百世房地产开发有限公司、重庆金科、南阳金郡房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	10,975.92	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
50	佛山市高明贝斯特陶瓷有限公司诉重庆金科第一分公司、重庆金科、金科股份金融借款合同纠纷	10,570.14	是	执行阶段	被申请人进入破产程序，执行中止，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中止	2023-08-31	2023-130 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
51	中原信托有限公司诉重庆金科德元实业有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	10,467.59	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
52	浙商金汇信托股份有限公司诉遵义葭骏房地产开发有限公司、重庆万弘久企业管理有限公司、遵义金科房地产开发有限公司、重庆金科、贵州华胜永信置业有限公司等金融借款合同纠纷	10,126.27	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
53	中天建设集团有限公司诉天津世纪兴房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	10,036.62	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
54	西藏信托有限公司诉遵义金科房地产开发有限公司公证债权文书执行一案	9,871.72	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号
55	中国工商银行股份有限公司晋中中都支行诉重庆金科、金科股份、山西金科产业发展有限公司金融借款合同纠纷	9,785.39	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
56	深圳锦黎投资合伙企业（有限合伙）诉常德市宏韵房地产开发有限公司、金科股份、长沙金科房地产开发有限公司合同纠纷	9,061.50	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
57	上海尧图企业管理有限公司诉重庆金科景绎房地产开发有限公司、重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司、重庆金科、重庆星坤房地产开发有限公司、重庆御立置业有限公司等借款合同纠纷	9,000.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
58	中信银行股份有限公司成都分行诉成都金昱诚房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	8,925.93	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
59	浙商银行股份有限公司贵阳分行诉重庆市金科星聚置业有限公司、重庆金科、遵义金科房地产开发有限公司、贵阳清镇市金科房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	8,644.84	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
60	李兴武诉武汉军泰置业有限公司民间借贷纠纷	8,513.30	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
61	中国中信金融资产股份有限公司天津市分公司诉临沂金科城投产业发展有限公司、固安金科产业园开发有限公司、沈阳金科骏景房地产开发有限公司、金科产业投资发展集团有限公司、重庆市御临建筑工程有限公司等金融借款合同纠纷	8,437.82	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
62	王磊诉重庆市御临建筑工程有限公司建设工程施工合同纠纷	7,924.97	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
63	中融国际信托有限责任公司诉重庆金科、阜阳金骏房地产开发有限公司、盐城百俊房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	7,706.86	是	执行阶段	已和解，公司已根据和解协议入账，计入应付利息列示	执行和解	2023-03-10	2023-26 号
64	上海尧图企业管理有限公司诉成都金科房地产开发有限公司、重庆金科、江苏金科天宸房地产有限公司借款合同纠纷	7,500.00	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
65	中建三局集团有限公司诉株洲财富兴园置业发展有限公司、长沙金科房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	7,349.23	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
66	中国工商银行股份有限公司淄博张店支行诉重庆金科、淄博嘉慧置业有限公司金融借款合同纠纷	6,675.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执 行情况	披露日期	公告编号
67	中国工商银行股份有限公司德阳分行诉南充金科弘泰房地产开发有限公司、重庆金科、德阳昊越房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	6,546.92	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
68	四川省第六建筑有限公司诉成都乐享世纪酒店管理有限公司、成都金科房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷	6,325.33	否	执行阶段	不动产产权登记过户类执行案件，不涉及预计负债计提	执行中	2025-04-29	2025-071 号
69	万向信托股份公司诉金科股份、毕节正置置业有限公司、重庆金科、安顺金科澳维房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	6,312.17	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
70	中国工商银行股份有限公司合肥包河支行诉合肥金俊宸房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	6,300.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
71	浩天建工集团有限公司诉长沙金科房地产开发有限公司、永州润泽房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	6,207.47	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
72	四川省第四建筑有限公司诉成都金科房地产开发有限公司、内江金科弘峻房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	6,022.30	是	执行阶段	执行中止，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中止	2024-08-31	2024-114 号
73	中国民生银行股份有限公司合肥分行诉合肥金科百俊房地产开发有限公司、无锡金科嘉润房地产开发有限公司、重庆金科、合肥金科天宸房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	5,993.83	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
74	浩天建工集团有限公司诉长沙嘉玺房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	5,956.14	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲 裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲 裁）判 决执行 情况	披露日期	公告编号
75	中国工商银行股份有限公司攀枝花分行诉金科股份、南充金科弘泰房地产开发有限公司、攀枝花金信瑞房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	5,916.77	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
76	四川省第四建筑有限公司诉内江祥澳置业有限公司建设工程施工合同纠纷	5,747.30	是	执行阶段	已和解，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行和解	2023-10-28	2023-150 号
77	武汉龙鑫建设集团有限公司诉孝感金泽置业有限公司建设工程施工合同纠纷	5,725.00	是	执行阶段	资产已处置，剩余金额执行终本，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
78	中国华西企业有限公司南昌分公司、中国华西企业有限公司诉江西中农房投资置业有限公司、修水县金信财富房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	5,564.55	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
79	南通伟创建设集团有限公司诉句容亿丰房地产开发有限公司借款合同纠纷	5,544.66	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
80	鲲鹏（天津）商业保理有限公司诉江西中农房投资置业有限公司、重庆金科、杭州金唐房地产开发有限公司、金科股份、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司等保理合同纠纷	5,518.33	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-10-28	2023-150 号
81	中国建筑第二工程局有限公司诉陕西昊乐府房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	5,278.24	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
82	中启胶建集团有限公司诉青岛誉华金科房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	5,187.43	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
83	浙江嘉恒建设有限公司诉重庆金科、杭州金唐房地产开发有限公司民间借贷纠纷	5,159.17	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2023-10-28	2023-150 号
84	泸州银行股份有限公司成都分行诉重庆金科、重庆卓科企业管理有限公司、重庆骐鼎建设工程有限公司金融借款合同纠纷	5,040.00	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号
85	中国工商银行股份有限公司攀枝花分行诉南充金科弘泰房地产开发有限公司、金科股份、攀枝花金信瑞房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	4,926.73	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
86	重庆市御临建筑工程有限公司诉天津金科津耀置业有限公司建设工程施工合同纠纷	4,853.35	否	执行阶段	涉及关联企业间的执行，具体影响金额将根据最终执行情况确定	执行中	2025-04-29	2025-071 号
87	张家港保税区瑞丰置业有限公司诉无锡金科房地产开发有限公司、第三人张家港保税区金科置业发展有限公司、第三人张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司民间借贷纠纷	4,743.83	是	执行阶段	执行中止，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中止	2025-04-29	2025-071 号
88	重庆嘉逊建筑营造工程有限公司诉重庆金蒙晟玥置业有限公司、重庆金贝永合房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	4,676.72	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
89	国通信托有限责任公司诉重庆金科、枣庄百俊房地产开发有限公司、潍坊金科建设投资有限公司金融借款合同纠纷	4,600.00	是	执行阶段	正在执行中，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-09-29	2023-138 号
90	徽商银行股份有限公司长丰支行诉合肥金俊宸房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	4,239.77	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲 裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲 裁）判 决执行 情况	披露日期	公告编号
91	中国建筑第二工程局有限公司诉内江金科利居房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	4,187.07	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
92	中大建设股份有限公司诉佛山市高明区金翠房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	4,165.99	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
93	上海二三四五商业保理有限公司诉重庆庆科商贸有限公司、重庆金科保理合同纠纷	4,141.61	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号
94	沈阳腾越建筑工程有限公司诉金科集团苏州房地产开发有限公司、张家港星辰房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	4,103.53	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
95	湖北海厦建设有限公司诉襄阳科鹏置业有限公司建设工程合同纠纷	4,084.39	是	执行阶段	正在执行中，资产已处置，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
96	大冶铜建集团有限公司诉宜昌众道房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	4,042.31	是	执行阶段	正在执行中，资产已处置，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
97	沈阳腾越建筑工程有限公司诉金科集团苏州房地产开发有限公司、张家港星辰房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,991.96	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
98	上海建工七建集团有限公司诉金科股份、安徽西湖新城置业有限公司建设工程施工合同纠纷	3,863.88	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计	执行中	2025-04-29	2025-071 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
					入应付利息			
99	张家港市众鑫置业有限公司诉金科集团苏州房地产开发有限公司投资合作类纠纷	3,709.24	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
100	重庆拓达建设（集团）有限公司诉重庆金科汇茂房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,483.28	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
101	安徽建工三建集团有限公司诉赣州金晨房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,293.10	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
102	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司诉河北金科天翼房地产开发有限公司合同纠纷	3,241.79	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
103	重庆建工第四建设有限责任公司诉重庆市金帛锦房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,178.92	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
104	重庆庆科商贸有限公司诉岳阳江南广德置业有限公司买卖合同纠纷	3,165.16	否	执行阶段	涉及关联企业间的执行，具体影响金额将根据最终执行情况确定	执行中	2025-04-29	2025-071 号
105	安徽建工三建集团有限公司诉赣州金高房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	3,159.97	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
106	中浩建设股份有限公司诉岳阳江南广德置业有限公司建设工程施工合同纠纷	3,136.03	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲 裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲 裁）判 决执行 情况	披露日期	公告编号
107	中国光大银行股份有限公司南阳分行诉南阳金上百世房地产开发有限公司、重庆金科、南阳金启盛世房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	3,026.16	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
108	湖南湘江时代融资租赁有限公司诉长沙金科房地产开发有限公司、株洲财富兴园置业发展有限公司、郴州金科凯天房地产开发有限公司、益阳鼎益房地产开发有限公司、汨罗市润城房地产开发有限公司、永州润泽房地产开发有限公司、长沙嘉玺房地产开发有限公司、常德市宏韵房地产开发有限公司、常德宏景房地产开发有限公司、重庆金科金融借款合同纠纷	3,024.66	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
109	重庆华硕建设有限公司诉资阳金泓瑞房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,987.50	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号
110	中天建设集团有限公司诉南阳金上百世房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,897.30	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
111	中国建筑第二工程局有限公司诉雅安金凯房地产开发有限公司、成都金科房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,856.06	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
112	上海嘉实（集团）有限公司诉郑州新银科置业有限公司建设工程施工合同纠纷	2,729.22	是	执行阶段	已和解，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行和解	2024-08-31	2024-114 号
113	四川省第一建筑工程有限公司诉遂宁金科房地产开发有限公司、遂宁金科弘鼎房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,645.37	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执行 情况	披露日期	公告编号
114	湖北利达建设工程集团有限公司诉襄阳金珏房地产开发有限公司建设工程合同纠纷案	2,551.02	是	执行阶段	正在执行中，资产已处置，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
115	中兴建设有限公司诉重庆金科中俊房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,544.01	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
116	郑州祥宇安装工程有限公司诉金科股份、无锡金科房地产开发有限公司、重庆金科、重庆金科第一分公司、郑州金科百俊房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,443.17	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
117	安徽中固建设集团有限公司诉合肥金科百俊房地产开发有限公司、合肥金骏美合房地产开发有限公司、合肥金科天宸房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,418.43	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
118	河北姜廊飞建筑工程有限公司诉廊坊市金骏房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,313.30	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
119	平阳碧源置业有限公司诉贵阳清镇市金科房地产开发有限公司票据纠纷	2,300.00	是	执行阶段	已和解，公司已根据和解协议入账，计入应付利息列示	执行和解	2024-08-31	2024-114 号
120	河南省第一建筑工程集团有限公司诉新乡市金梁置业有限公司建设工程施工合同纠纷	2,296.92	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
121	浩天建工集团有限公司诉长沙金科房地产开发有限公司、常德宏景房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,280.40	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲裁） 判决执 行情况	披露日期	公告编号
122	安徽建工三建集团有限公司诉江西中农房投资置业有限公司建设工程施工合同纠纷	2,255.34	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
123	中天建设集团有限公司诉衡阳市鼎衡房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,182.29	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
124	四川省第一建筑工程有限公司诉遂宁金科房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,180.42	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
125	四川省住业建设有限公司诉攀枝花金信瑞房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,178.75	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
126	四川省第四建筑有限公司诉内江祥澳置业有限公司建设工程施工合同纠纷	2,158.27	是	执行阶段	已和解，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行和解	2024-08-31	2024-114 号
127	云南玖铭企业管理有限公司诉昭通市金科房地产开发有限公司投资合作类纠纷	2,147.20	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
128	云南玖铭企业管理有限公司诉昭通市金科房地产开发有限公司、玉溪金科骏成房地产开发有限公司投资合作类纠纷	2,147.20	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-08-31	2024-114 号
129	天津津热能源有限公司诉天津世纪兴房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,136.46	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-10-28	2023-150 号

序号	诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额 （万元）	是否形成 预计负债	诉讼 （仲 裁） 进展	诉讼（仲 裁）审理结 果及影响	诉讼 （仲 裁）判 决执 行情 况	披露日期	公告编号
130	国海建设有限公司诉重庆金科、江西金科房地产开发有限公司、南昌金坚房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,126.22	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-03-02	2024-025 号
131	重庆华硕建设有限公司诉成都金盛泽瑞房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,124.48	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-08-31	2024-114 号
132	天津乐杰建材有限公司诉重庆市御临建筑工程有限公司买卖合同纠纷	2,115.97	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2023-08-31	2023-130 号
133	万向信托股份公司诉毕节正罡置业有限公司、汨罗市润城房地产开发有限责任公司、重庆金科、长沙金科房地产开发有限公司金融借款合同纠纷	2,031.17	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2024-04-30	2024-058 号
134	重庆嘉逊建筑营造工程有限公司诉重庆金蒙晟玥置业有限公司建设工程施工合同纠纷	2,019.11	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号
135	重庆市御临建筑工程有限公司诉广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,013.92	否	执行阶段	涉及关联企业间的执行，具体影响金额将根据最终执行情况确定	执行中	2025-04-29	2025-071 号
136	重庆华硕建设有限公司诉玉溪金嘉房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,008.15	是	执行阶段	执行终本，公司已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行终本	2024-04-30	2024-058 号
137	戴克田诉赣州金通房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	2,002.93	是	执行阶段	正在执行中，已根据实际情况计提预计负债，账面计入应付利息	执行中	2025-04-29	2025-071 号

截至本报告披露日，除上述已进入执行阶段的重大案件外，公司及公司控股子公司已进入执行阶段

且涉案标的超过 1,000 万元的其他案件共计 74 件，具体情况详见公司于 2025 年 4 月 29 日在信息披露媒体刊载的《公司及控股子公司累计诉讼及仲裁事项的公告》（编号：2025-071 号）。

十二、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在处罚及整改情况。

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

为缓解流动性风险，落实保交房义务，公司正在积极推动重整工作，并在地方政府、法院、监管机构、管理人的支持下取得阶段性进展；后续公司将一如既往，坚持多措并举，压实主体责任，保证公司的持续稳定经营。公司到期未清偿债务情况参见本报告报表附注二财务报表的编制基础项下持续经营能力评价章节。

截至本报告披露日，公司因未按法律文书指定的期限履行相关义务，导致被纳入失信被执行人名单：

序号	执行案号	案由	涉案金额(万元)	执行法院
1	(2024)鄂 0923 执恢 329 号	票据追索权纠纷	52.87	云梦县人民法院
2	(2024)云 0402 执 3804 号	票据追索权纠纷	38.78	玉溪市红塔区人民法院
3	(2024)赣 0113 执 10267 号	票据追索权纠纷	36.68	南昌市红谷滩区人民法院
4	(2024)辽 0114 执 5535 号	票据追索权纠纷	30.00	沈阳市于洪区人民法院
5	(2024)川 0191 执 706 号	票据追索权纠纷	53.83	成都高新技术产业开发区人民法院
6	(2024)湘 1102 执 1583 号	票据追索权纠纷	29.35	永州市零陵区人民法院
7	(2024)豫 0102 执 2562 号	票据追索权纠纷	141.00	郑州市中原区人民法院
8	(2024)桂 0203 执 2134 号	票据追索权纠纷	23.28	柳州市鱼峰区人民法院
9	(2024)苏 0312 执 1026 号	票据追索权纠纷	70.00	徐州市铜山区人民法院
10	(2024)津 0114 执 6432 号	票据追索权纠纷	10.00	天津市武清区人民法院
11	(2024)云 0402 执 634 号	票据追索权纠纷	10.37	玉溪市红塔区人民法院
12	(2024)辽 0104 执 883 号	票据追索权纠纷	160.39	沈阳市大东区人民法院
13	(2024)豫 0102 执 360 号	票据追索权纠纷	40.37	郑州市中原区人民法院
14	(2024)鲁 1102 执 2221 号	票据追索权纠纷	83.73	日照市东港区人民法院
15	(2024)豫 0102 执 1435 号	票据追索权纠纷	52.71	郑州市中原区人民法院
16	(2024)豫 0102 执 508 号	票据追索权纠纷	181.55	郑州市中原区人民法院
17	(2024)晋 0702 执 1180 号	票据追索权纠纷	42.77	晋中市榆次区人民法院
18	(2023)川 0105 执 11578 号	票据追索权纠纷	20.75	成都市青羊区人民法院
19	(2023)黔 0181 执 6394 号	票据追索权纠纷	2,300.00	清镇市人民法院
20	(2024)粤 0106 执 5763 号	民间借贷纠纷	130.49	广州市天河区人民法院
21	(2024)粤 0106 执 5764 号	票据追索权纠纷	35.69	广州市天河区人民法院

序号	执行案号	案由	涉案金额(万元)	执行法院
22	(2023)赣 0704 执恢 253 号	票据追索权纠纷	59.62	赣州市赣县区人民法院
23	(2023)黔 0303 执 6741 号	票据追索权纠纷	40.66	遵义市汇川区人民法院
24	(2023)川 1002 执 3577 号	票据追索权纠纷	22.02	内江市市中区人民法院
25	(2024)赣 0704 执 457 号	票据追索权纠纷	74.30	赣县人民法院
26	(2024)津 0118 执 1286 号	票据追索权纠纷	135.00	天津市静海区人民法院
27	(2023)辽 0114 执 5820 号	票据追索权纠纷	960.51	沈阳市于洪区人民法院
28	(2024)津 0118 执 1218 号	票据追索权纠纷	6.63	天津市静海区人民法院
29	(2024)鲁 0921 执 328 号	票据追索权纠纷	83.49	宁阳县人民法院
30	(2023)桂 0203 执 4587 号	票据追索权纠纷	15.00	柳州市鱼峰区人民法院
31	(2024)津 0118 执 1104 号	票据追索权纠纷	20.37	天津市静海区人民法院
32	(2024)津 0118 执 1103 号	票据追索权纠纷	5.11	天津市静海区人民法院
33	(2024)豫 0102 执 503 号	票据追索权纠纷	40.45	郑州市中原区人民法院
34	(2023)豫 0102 执 7199 号	票据追索权纠纷	62.67	郑州市中原区人民法院
35	(2023)黔 0402 执 2557 号	票据追索权纠纷	64.76	安顺市西秀区人民法院
36	(2024)鲁 1102 执 51 号	票据追索权纠纷	7.53	日照市东港区人民法院
37	(2024)皖 0102 执 1378 号	票据追索权纠纷	17.54	合肥市瑶海区人民法院
38	(2023)京 01 执 863 号	民间借贷纠纷	41,306.79	北京市第一中级人民法院
39	(2024)云 0111 执 653 号	票据追索权纠纷	31.50	昆明市官渡区人民法院
40	(2024)云 0111 执 634 号	票据追索权纠纷	28.82	昆明市官渡区人民法院
41	(2024)津 0118 执 602 号	票据追索权纠纷	20.79	天津市静海区人民法院
42	(2024)津 0118 执 307 号	票据追索权纠纷	33.38	天津市静海区人民法院
43	(2024)津 0118 执 464 号	票据追索权纠纷	65.00	天津市静海区人民法院
44	(2024)津 0118 执 484 号	票据追索权纠纷	51.72	天津市静海区人民法院
45	(2023)皖 0102 执 9035 号	票据追索权纠纷	39.21	合肥市瑶海区人民法院
46	(2024)津 0118 执 51 号	票据追索权纠纷	5.22	天津市静海区人民法院
47	(2024)津 0118 执 1051 号	票据追索权纠纷	3.16	天津市静海区人民法院
48	(2024)津 0118 执 221 号	票据追索权纠纷	20.89	天津市静海区人民法院
49	(2023)黔 0302 执 10175 号	票据追索权纠纷	10.12	遵义市红花岗区人民法院
50	(2024)津 0118 执 222 号	票据追索权纠纷	5.22	天津市静海区人民法院
51	(2024)津 0118 执 151 号	票据追索权纠纷	5.00	天津市静海区人民法院
52	(2023)浙 1081 执恢 2387 号	票据追索权纠纷	31.39	温岭市人民法院
53	(2023)黔 0302 执 8024 号	票据追索权纠纷	10.12	遵义市红花岗区人民法院
54	(2023)鲁 1323 执 2694 号	票据追索权纠纷	10.00	沂水县人民法院
55	(2023)云 0602 执 3883 号	票据追索权纠纷	37.89	昭通市昭阳区人民法院
56	(2023)川 1002 执 1988 号	票据追索权纠纷	20.00	内江市市中区人民法院
57	(2023)川 2022 执 1525 号	票据追索权纠纷	23.85	乐至县人民法院
58	(2023)桂 0204 执 4839 号	票据追索权纠纷	30.00	柳州市柳南区人民法院
59	(2023)川 1002 执 2832 号	票据追索权纠纷	55.52	内江市市中区人民法院

序号	执行案号	案由	涉案金额(万元)	执行法院
60	(2023)川1002执1624号	票据追索权纠纷	10.00	内江市市中区人民法院
61	(2023)浙1081执4825号	房屋租赁合同纠纷	60.25	温岭市人民法院
62	(2023)黔0402执4037号	票据追索权纠纷	15.69	安顺市西秀区人民法院
63	(2023)桂0803执1481号	票据追索权纠纷	-	贵港市港南区人民法院
64	(2023)苏1181执6602号	票据追索权纠纷	26.80	丹阳市人民法院
65	(2023)沪0112执14900号	房屋租赁合同纠纷	394.64	上海市闵行区人民法院
66	(2023)豫0725执2609号	票据追索权纠纷	21.35	原阳县人民法院
67	(2023)辽0105执7021号	票据追索权纠纷	10.00	沈阳市皇姑区人民法院
68	(2023)津0118执5492号	票据追索权纠纷	95.67	天津市静海区人民法院
69	(2023)云0402执4976号	票据追索权纠纷	20.17	玉溪市红塔区人民法院
70	(2023)津0116执27167号	票据追索权纠纷	16.96	天津市滨海新区人民法院
71	(2023)津0118执4736号	票据追索权纠纷	10.00	天津市静海区人民法院
72	(2023)津0118执5079号	票据追索权纠纷	83.48	天津市静海区人民法院
73	(2023)津0118执5247号	票据追索权纠纷	15.00	天津市静海区人民法院
74	(2023)津0118执4867号	票据追索权纠纷	3.73	天津市静海区人民法院
75	(2023)津0118执4943号	票据追索权纠纷	8.18	天津市静海区人民法院
76	(2023)津0118执4942号	票据追索权纠纷	42.25	天津市静海区人民法院
77	(2023)津0118执4781号	票据追索权纠纷	10.00	天津市静海区人民法院
78	(2023)黔0304执3905号	票据追索权纠纷	51.18	遵义市播州区人民法院
79	(2023)川1802执1457号	票据追索权纠纷	52.28	雅安市雨城区人民法院
80	(2023)川1802执1521号	票据追索权纠纷	100.00	雅安市雨城区人民法院
81	(2023)川1802执2201号	票据追索权纠纷	20.67	雅安市雨城区人民法院
82	(2023)川1802执2202号	票据追索权纠纷	290.22	雅安市雨城区人民法院
83	(2023)川1802执1919号	票据追索权纠纷	50.00	雅安市雨城区人民法院
84	(2023)豫0303执3582号	票据追索权纠纷	5.29	洛阳市西工区人民法院
85	(2023)鲁0306执1688号	票据追索权纠纷	1.04	淄博市周村区人民法院
86	(2023)辽0104执5793号	票据追索权纠纷	23.67	沈阳市大东区人民法院
87	(2023)桂0821执1527号	票据追索权纠纷	20.00	平南县人民法院
88	(2023)云0402执2814号	票据追索权纠纷	10.76	玉溪市红塔区人民法院
89	(2023)黔0302执7894号	票据追索权纠纷	37.07	遵义市红花岗区人民法院
90	(2023)云0402执3689号	票据追索权纠纷	48.12	玉溪市红塔区人民法院
91	(2023)云0402执2813号	票据追索权纠纷	43.61	玉溪市红塔区人民法院
92	(2023)云0402执3640号	票据追索权纠纷	103.20	玉溪市红塔区人民法院
93	(2023)云0402执2959号	票据追索权纠纷	624.00	玉溪市红塔区人民法院
94	(2023)桂0821执1430号	票据追索权纠纷	60.00	平南县人民法院
95	(2023)川1002执1082号	票据追索权纠纷	12.62	内江市市中区人民法院
96	(2023)桂0821执1408号	票据追索权纠纷	260.00	平南县人民法院
97	(2023)鲁0191执2205号	票据追索权纠纷	37.80	济南高新技术产业开发区人民法院

序号	执行案号	案由	涉案金额(万元)	执行法院
98	(2023) 豫 0102 执 4873 号	票据追索权纠纷	124.19	郑州市中原区人民法院
99	(2023) 黔 0302 执 5731 号	票据追索权纠纷	6.35	遵义市红花岗区人民法院
100	(2023) 浙 1081 执 5023 号	票据追索权纠纷	102.64	温岭市人民法院
101	(2023) 云 0402 执 3014 号	票据追索权纠纷	0.53	玉溪市红塔区人民法院
102	(2023) 桂 0821 执 2338 号	票据追索权纠纷	-	平南县人民法院
103	(2023) 桂 0821 执 2337 号	票据追索权纠纷	10.00	平南县人民法院
104	(2023) 桂 0821 执 2336 号	票据追索权纠纷	10.00	平南县人民法院
105	(2023) 津 0118 执 2918 号	票据追索权纠纷	38.50	天津市静海区人民法院
106	(2023) 桂 0821 执 2348 号	票据追索权纠纷	70.00	平南县人民法院
107	(2023) 浙 0102 执 4444 号	票据追索权纠纷	17.99	杭州市上城区人民法院
108	(2023) 鲁 0306 执 1300 号	票据追索权纠纷	30.00	淄博市周村区人民法院
109	(2023) 豫 0102 执 4603 号	票据追索权纠纷	20.22	郑州市中原区人民法院
110	(2023) 浙 1081 执 4818 号	票据追索权纠纷	11.10	温岭市人民法院
111	(2023) 浙 1081 执 4652 号	票据追索权纠纷	8.77	温岭市人民法院
112	(2023) 津 0115 执 2606 号	票据追索权纠纷	20.00	天津市宝坻区人民法院
113	(2023) 桂 0821 执 1429 号	票据追索权纠纷	260.00	平南县人民法院
114	(2023) 湘 0702 执 3291 号	票据追索权纠纷	71.40	常德市武陵区人民法院
115	(2023) 桂 0821 执 1767 号	票据追索权纠纷	40.00	平南县人民法院
116	(2023) 浙 1081 执 3617 号	票据追索权纠纷	101.94	温岭市人民法院
117	(2023) 豫 0102 执 4370 号	票据追索权纠纷	10.22	郑州市中原区人民法院
118	(2023) 豫 0104 执 5588 号	票据追索权纠纷	30.00	郑州市管城回族区人民法院
119	(2023) 桂 0803 执 132 号	票据追索权纠纷	140.00	贵港市港南区人民法院
120	(2022) 赣 0704 执 2355 号	票据追索权纠纷	59.14	赣县人民法院

公司控股股东、实际控制人的诚信状况：1、经金科控股及黄红云的自查显示：截至 2024 年年末，因对公司交易提供连带责任保证担保，金科控股、黄红云对重庆中讯金通投资（集团）有限公司负有本金 2.3 亿元及相应利息的担保债务未清偿；因阳光保险股份有限公司增资金科控股关联公司重庆财聚投资有限公司，金科控股、黄红云对阳光保险股份有限公司负有支付回购本金 5 亿元及相应利息的债务未清偿；因对金科控股第三方公司重庆铜鼎商贸有限公司交易提供连带责任保证担保，金科控股、黄红云对重庆三峡银行股份有限公司有本金 0.35 亿元及相应利息的担保债务未清偿。此外，因提供连带责任保证担保，黄红云对中国民生银行重庆分行负有本金 12 亿元及相应利息的担保债务未清偿；因对公司卓越共赢一期员工持股计划提供兜底担保，黄红云对公司卓越共赢一期员工持股计划持有人负有担保债务未清偿。

2、金科控股不存在因未履行法院生效判决被列为失信被执行人的情况；黄红云在（2023）京 01 执 863 号执行案件中被列为失信被执行人，系提供连带责任保证担保，对北京东方雨虹防水技术股份有限

公司负有本金 3.13 亿元及相应利息的担保债务未按生效判决及时履行所致。

除上述情况外，公司控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
金科服务	公司监事辞去该公司董事职务未超过十二个月	向关联人采购商品	购买产品	市场价	市场价	13.99	0.01%	1,900	否	现金	-	2024年04月30日	巨潮网刊载的《关于2024年度日常关联交易的公告（号：2024-048号）
		向关联人采购商品	购买软件系统及设备	市场价	市场价	1,056.69	2.16%	3,000	否	现金、资产抵债	-		
		向关联人出租物业	出租酒店物业	市场价	市场价	731.13	4.31%	1,070	否	现金	-		
		接受关联人提供的劳务	提供酒店管理、综合餐饮及相关服务	市场价	市场价	1,249.52	2.56%	3,200	否	现金	-		
		接受关联人提供的劳务	提供物业管理服务	市场价	市场价	5,499.42	11.25%	20,000	否	现金、资产抵债	-		
合计				--	--	8,550.75	--	29,170	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				未发生大额销货退回的情况									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2024年度发生的各类日常关联交易符合公司实际生产经营情况，交易根据市场原则定价。公司与关联方日常关联交易的实际发生总金额未超过预计总金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒是 ☐否

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 （万元）	本期新增 金额（万 元）	本期归还金 额（万元）	利率	本期利息 （万元）	期末余额 （万元）
红星美凯龙 控股集团有 限公司[注 1]	公司股东 红星家具 集团的实 际控制人 所控制的 公司	往来款	17,041.31					17,041.31
上海爱琴海 商业集团股 份有限公司 [注 1]		往来款	10,657.49	1391.9	501.23		399.62	11,947.78
金科智慧服 务集团股份 有限公司[注 2]	公司监事 辞去该公 司董事职 务未超过 十二个月	拆借款[注 3]	163,481.61			8.60%	4,399.00	167,880.61
		往来款	93,648.46	8,393.37	15,271.89			86,769.94
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 1]公司于 2020 年 3 月 31 日与上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称“上海爱琴海”）、红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“美凯龙控股”）及其子公司签订协议，公司通过全资子公司分别收购美凯龙控股、上海爱琴海旗下的“昆明爱琴海购物公园”“重庆爱琴海购物公园”“慈溪爱琴海购物公园”三个经营性物业项目的项目公司及负责项目经营的商业管理公司，交易各方向上述三个经营性业务项目设置了 EBITDA 业绩承诺安排。报告期内，美凯龙控股面临盈利能力持续下滑、现金流日趋紧张等经营困境，已向法院申请破产重整，目前正在第二次债权人会议表决过程中。为最大化保障公司权益，公司已根据相关协议向美凯龙控股申报债权。同时，由于公司与美凯龙控股均处于司法重整程序，双方管理人均未确认继续履行相关合同，为保障公司管理收益，正与各方积极推进三个经营性业务项目的经营管理权收回工作。

[注 2]系金科服务及其控股子公司合并数据；

[注 3]具体内容详见本章节八、诉讼事项。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用
公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

公司召开第十一届董事会第三十五次会议审议通过了关于发行股份购买资产暨关联交易事项，公司拟以发行股份的方式购买控股股东金科控股的控股子公司持有重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20%股权。公司及相关各方积极推进本次交易的各项工作。

公司于 2023 年 7 月 31 日召开第十一届董事会第三十六次会议及第十一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，且上述议案已经公司 2023 年第五次临时股东大会审议通过。具体内容详见公司于 2023 年 8 月 1 日、8 月 18 日在信息披露媒体《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊载的相关公告。

公司于 2024 年 4 月 22 日收到重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 8 号——重大资产重组（2023 年修订）》第二十二条的相关规定，上述重整事项的持续推进已构成可能对本次重组产生较大影响的情形，加之进入重整程序后，公司的经营决策机制发生变化，使得重大资产重组的推进具有不确定性，且公司重整后，未来与标的公司业务发展协同性也存在不确定性，导致本次交易已不具备实施条件。在与交易对方协商一致并认真听取各方意见后，经公司审慎研究，决定终止本次发行股份购买资产事项并与交易对方签署终止协议。具体内容详见公司在巨潮网刊载的相关公告。

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
关于发行股份购买资产暨关联交易事项的进展公告	2024 年 02 月 01 日	巨潮资讯网
	2024 年 03 月 01 日	巨潮资讯网
	2024 年 03 月 30 日	巨潮资讯网
关于终止发行股份购买资产暨关联交易的公告	2024 年 04 月 30 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 21,255.35 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（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	担保是否逾期	逾期担保金额
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	12,495	连带责任保证	无	无	8年	否	是	否	-
大连弘坤实业有限公司	2019年05月14日	120,000	2019年05月14日	70,000	连带责任保证	无	有	4.6年	否	否	是	70,000
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	2022年11月14日	10,000	2022年10月28日	3,939.75	连带责任保证、质押	有	无	2年	否	否	是	3,939.75
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2023年06月26日	12,000	2023年06月09日	876.4	连带责任保证、抵押	有	无	4.5年	否	否	否	-
巩义市金耀百	2023	17,150	2023	4,501.29	连带	无	无	2年	否	否	否	-

世置业有限公司	年 05 月 22 日		年 06 月 11 日		责任保证							
沈阳梁铭房地产开发有限公司	2023 年 06 月 08 日	9,899.4	2023 年 05 月 06 日	9,854.4	连带责任保证、抵押、质押	有	无	5.5 年	否	否	是	9,854.40
重庆科世金置业有限公司	2023 年 06 月 26 日	4,500	2023 年 05 月 28 日	4,184.27	连带责任保证、抵押	有	无	1.3 年	否	否	否	-
重庆美宸房地产开发有限公司	2023 年 06 月 26 日	9,916	2023 年 06 月 26 日	9,363.74	连带责任保证、抵押	有	无	1 年	否	否	否	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	2024 年 07 月 12 日	18,500	2024 年 05 月 20 日	17,958.6	连带责任保证、抵押、质押	有	无	1.5 年	否	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	9,200	连带责任保证、抵押	有	无	3 年	否	否	是	9,200
杭州德信朝阳置业有限公司	2023 年 06 月 26 日	23,650	2023 年 06 月 27 日	17,157	连带责任保证、抵押	有	无	1.7 年	否	否	否	-
苏州正诺房地产开发有限公司	2023 年 06 月 28 日	23,200	2023 年 08 月 07 日	2	连带责任保证、抵押	有	无	1.5 年	否	否	否	-
合肥德源房地产开发有限公司	2020 年 08 月 19 日	36,750	2020 年 08 月 21 日	24,419.29	连带责任保证、抵押	有	无	4 年	否	否	是	24,419.29
襄阳金纶房地产开发有限公司	2020 年 09	40,000	2020 年	8,990	连带责任	有	无	3 年	否	否	是	8,990

司	月 14 日		09 月 15 日		保 证、 抵 押、 质 押							
重庆中梁永昇 房地产开发有限公司	2023 年 11 月 13 日	1,122.73	2023 年 12 月 25 日	464.76	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	否	-
南昌金骏房地 产开发有限公司	2023 年 06 月 26 日	6,041.7	2023 年 10 月 13 日	5,968.2	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	1.5 年	否	否	是	49
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	13,453.39	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	5 年	否	否	是	4,900
南京金俊房地 产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	25,000	2022 年 11 月 14 日	23,417	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	2 年	否	否	否	-
南宁晴洲房地 产开发有限公司	2023 年 06 月 26 日	13,200	2023 年 08 月 31 日	10,125.05	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	1.5 年	否	否	是	10,125.05
张家港东峻房 地产开发有限 公司	2024 年 07 月 12 日	6,660	2024 年 05 月 18 日	5,419.74	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	5 年	否	否	否	-
武汉业硕房地 产开发有限公司	2020 年 11 月 16 日	26,400	2020 年 12 月 18 日	8,728.17	连 带 责 任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	3 年	否	否	是	8,728.17
重庆金煜辉房 地产开发有限 公司	2019 年 07 月 23 日	25,000	2020 年 01 月 19 日	4,054.03	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	4,054.93
长沙景科置业 有限公司	2023 年 06 月 26	80,000	2023 年 06	71,473.14	连 带 责 任 保	有	有	1.5 年	否	否	是	71,503.73

	日		月 15 日		证、 抵 押、 质押							
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	无	3 年	否	否	是	34,820
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	22,017.19	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	无	无	7 年	否	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	12,266.3	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	12,266.30
温州景容置业有限公司	2023 年 06 月 26 日	24,353	2023 年 06 月 26 日	18,968.69	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	3 年	否	否	是	5,361.39
玉溪彰泰房地产开发有限公司	2021 年 02 月 25 日	8,575	2021 年 02 月 25 日	5,162.15	连带 责任 保 证	无	无	2 年	否	否	是	5,162.15
重庆金宇洋房地产开发有限公司	2024 年 03 月 27 日	2,910	2024 年 03 月 08 日	2,902.35	连带 责任 保 证	无	无	2 年	否	否	否	-
广州景誉房地产开发有限公司	2024 年 03 月 27 日	29,000	2024 年 03 月 07 日	28,728.7	连带 责任 保 证	无	有	2.5 年	否	否	否	-
昆明梁辉置业有限公司	2024 年 09 月 18 日	14,520	2024 年 06 月 30 日	14,520	连带 责任 保 证、 质 押	有	无	3 年	否	否	否	-
宜兴百俊房地产开发有限公司	2021 年 04 月 02	23,100	2021 年 04	7,854	连带 责任 保 证	无	无	1.5 年	否	否	否	-

	日		月 04 日									
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2021 年 04 月 02 日	14,500	2021 年 04 月 03 日	6,948.5	连带责任 保证、 抵押	有	无	1 年	否	否	是	6,948.50
重庆景焕金置业有限公司	2021 年 04 月 02 日	21,070	2021 年 05 月 11 日	9,347.29	连带责任 保证	无	无	4.5 年	否	否	是	245
孝感宸辉房地产开发有限公司	2023 年 05 月 22 日	3,000	2023 年 05 月 23 日	1,120.34	连带责任 保证、 质押	有	无	1 年	否	否	是	1,120.34
大连金科九里房地产开发有限公司	2021 年 05 月 10 日	20,000	2021 年 05 月 19 日	16,115.33	连带责任 保证	无	无	4 年	否	否	否	-
新密首利置业有限公司	2021 年 06 月 16 日	25,000	2021 年 06 月 25 日	11,589.47	连带责任 保证	无	无	2 年	否	否	是	11,589.47
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	26,350	连带责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
重庆金煜辉房地产开发有限公司	2023 年 06 月 26 日	6,000	2023 年 06 月 09 日	5,551.11	连带责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
新疆华冉东方新能源有限公司	2015 年 04 月 20 日	50,000	2016 年 01 月 22 日	16,450	连带责任 保证	无	无	12 年	否	否	否	-
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	2016 年 04 月 18 日	50,000	2016 年 07 月 07 日	25,086	连带责任 保证	无	无	14 年	否	否	否	-

哈密华冉东方 景峡风力发电 有限公司	2017 年 06 月 30 日	20,000	2017 年 09 月 28 日	12,200	连带 责任 保证	无	无	14 年	否	否	否	-
大连金骏房地 产开发有限公司	2021 年 07 月 15 日	34,000	2021 年 08 月 04 日	28,030	连带 责任 保证、 质押	有	有	0.75 年	否	否	是	28,030
南宁金鸿祥辉 房地产开发有 限公司	2024 年 11 月 15 日	3,276	2024 年 09 月 20 日	3,268.2	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
长沙航立实业 有限公司	2021 年 06 月 16 日	9,310	2021 年 09 月 15 日	6,982.5	连带 责任 保证	无	无	9 年	否	否	否	-
沈阳富禹天下 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 19 日	25,000	2021 年 12 月 28 日	8,000	连带 责任 保证	无	有	3 年	否	否	否	-
湖南金科景朝 产业发展有限 公司	2021 年 05 月 11 日	13,000	2021 年 11 月 19 日	8,195.43	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
重庆威斯勒建 设有限公司	2023 年 11 月 13 日	29,256.79	2024 年 01 月 29 日	29,256.79	连带 责任 保 证、 质押	有	有	4 年	否	否	否	-
大连金恒耀辉 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 19 日	55,000	2022 年 02 月 22 日	23,722	连带 责任 保 证、 抵 押、 质押	有	有	2 年	否	否	是	23,722
桂林盈盛房地 产开发有限公司	2021 年 10 月 08 日	13,720	2021 年 09 月 07 日	893.76	连带 责任 保证	无	无	5 年	否	否	否	-
长沙航开房地 产开发有限公	2022 年 09	14,700	2022 年	10,061.33	连带 责任	有	无	3 年	否	否	否	-

司	月 15 日		09 月 07 日		保证、 质押							
长沙航开房地产开发有限公司	2022 年 09 月 15 日	30,000	2022 年 11 月 18 日	14,768.6	连带责任 保证、 质押	有	无	3 年	否	否	是	2,763.60
重庆宇晟置业有限公司	2022 年 1 月 19 日	111,000	2022 年 2 月 11 日	54,673	连带责任 保证	无	有	3.5 年	否	否	否	-
重庆灿瑞置业有限公司	2022 年 1 月 19 日	125,000.00	2022 年 2 月 11 日	119,181.75	连带责任 保证	无	有	3.5 年	否	否	否	-
大连弘坤实业有限公司	2022 年 07 月 14 日	10,030	2023 年 02 月 27 日	8,530	连带责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
济南金科西城房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	34,682	2022 年 08 月 01 日	34,681	连带责任 保证、 抵押	有	有	1.5 年	否	否	是	34,681
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司	2022 年 12 月 26 日	14,025	2023 年 11 月 28 日	228.48	连带责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	510	2024 年 01 月 30 日	484.5	连带责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	否	25.50
苏州宸竣房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	26,641.66	2023 年 09 月 20 日	5,094.51	连带责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
海安市百俊房地产开发有限公司	2024 年 03 月 27 日	100	2024 年 02 月 05 日	49	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	否	-
济南金科骏耀房地产开发有	2020 年 03	32,000	2020 年	31,600	连带责任	无	无	2 年	否	否	是	31,600

限公司	月 25 日		03 月 28 日		保证							
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 03 月 28 日	12,980	连带 责任 保 证、 抵 押	无	无	2 年	否	否	是	12,980
济南金科骏耀 房地产开发有 限公司	2020 年 08 月 04 日	26,280	2020 年 08 月 18 日	19,069	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	2 年	否	否	是	19,069
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	14,800	连带 责任 保 证	无	无	2 年	否	否	是	14,800
济南金科骏耀 房地产开发有 限公司	2021 年 01 月 29 日	30,000	2021 年 12 月 06 日	17,820	连带 责任 保 证	无	无	3 年	否	否	是	17,820
浙江嘉兴金乾 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 28 日	39,400	2022 年 11 月 24 日	35,491.86	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	3 年	否	否	是	35,005
徐州硕立房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	55,000	2023 年 06 月 30 日	55,000	连带 责任 保 证	无	无	4 年	否	否	否	-
南京金嘉润房 地产开发有限 公司	2019 年 08 月 12 日	27,000	2019 年 08 月 23 日	13,000	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	3 年	否	否	是	13,000
南京金嘉润房 地产开发有限 公司	2022 年 01 月 28 日	330	2022 年 05 月 26 日	330	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	无	无	1 年	否	否	是	330
平湖悦泽房地 产开发有限公	2022 年 01	337.95	2022 年	337.95	连带 责任	无	无	1 年	否	否	是	337.95

司	月 28 日		05 月 26 日		保证							
常德市宏韵房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	14,000	2021 年 03 月 26 日	7,975	质押	有	无	1	否	否	是	7,975
山西建业康居房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	270	2023 年 04 月 27 日	222	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	否	-
济宁金科城投产业发展有限公司	2023 年 01 月 30 日	22,600	2023 年 10 月 20 日	20,400	连带责任保证、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
济南金泉房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	140,000	2022 年 12 月 21 日	28,660	连带责任保证、抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	8,119.41	2021 年 07 月 23 日	7,830.15	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	7,830.15
唐山金梁昱房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	22,835.84	2021 年 07 月 23 日	22,797.78	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	22,797.78
重庆骐鼎建设工程管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	5,000	2021 年 06 月 17 日	3,789.35	连带责任保证	无	无	1 年	否	否	是	3,789.35
苏州常骏房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	2,617.78	2022 年 05 月 26 日	2,617.78	连带责任保证	无	无	1 年	否	否	是	2,617.78
北京金科金碧置业有限公司	2023 年 11 月 13 日	67,104.53	2024 年 09 月 29 日	65,781.59	连带责任保证	无	无	3.5 年	否	否	否	-

			日									
株洲景科置业有限公司	2023年01月30日	61.83	2023年10月16日	61.83	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
佛山金科房地产开发有限公司	2023年01月30日	296.29	2023年10月16日	296.29	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
济南海睿房地产开发有限公司	2023年01月30日	399.28	2023年10月16日	399.28	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
济南金科骏耀房地产开发有限公司	2023年01月30日	200	2023年10月16日	200	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	2023年01月30日	1,633.15	2023年10月16日	1,633.15	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
南京金嘉润房地产开发有限公司	2023年01月30日	144.05	2023年10月16日	144.05	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
平湖悦泽房地产开发有限公司	2023年01月30日	1,032.1	2023年10月16日	1,032.1	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
平阳金瑞房地产开发有限公司	2023年01月30日	781.66	2023年10月16日	781.66	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
徐州硕立房地产开发有限公司	2023年01月30日	23.66	2023年10月16日	23.66	质押	有	无	3.5年	否	否	否	-
常德市宏韵房地产开发有限公司	2022年01月	355.12	2022年	355.12	连带责任	无	无	0.75年	否	否	否	-

公司	月 28 日		10 月 19 日		保证							
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		75, 476		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		168, 369. 46						
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		2, 241, 500. 41		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1, 335, 573. 06						
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	担保是否逾期	逾期担保金额
北京金科展昊置业有限公司	2023 年 01 月 30 日	44, 007. 51	2023 年 12 月 19 日	41, 983. 93	连带责任保证	无	无	2 年	否	否	否	-
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	11, 076. 73	2022 年 04 月 28 日	10, 775. 42	连带责任保证	无	有	1. 5 年	否	否	是	10, 775. 42
重庆金科企业管理集团有限公司	2024 年 01 月 29 日	100, 246. 94	2024 年 04 月 19 日	100, 246. 94	质押	有	无	1 年	否	否	是	100, 246. 94
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	120, 000	2022 年 02 月 17 日	119, 900	抵押、连带责任保证、质押	有	无	10 年	否	否	是	6, 900
重庆庆科商贸有限公司	2022 年 01 月 28 日	30, 000	2022 年 05 月 12 日	12, 428. 58	连带责任保证、抵押、质押	有	无	1 年	否	否	是	12, 428. 58
重庆庆宇建筑材料有限公司	2022 年 01 月 28 日	2, 900	2022 年 06 月 28	2, 900	连带责任保证、抵押	有	无	1 年	否	否	是	2, 900

			日									
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	2,500	2021年04月30日	2,500	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	2,500
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	10,000	2021年10月15日	10,000	连带责任保证	无	无	0.5年	否	否	是	10,000
重庆金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	5,000	2022年01月14日	5,000	连带责任保证	无	无	0.9年	否	否	是	5,000
重庆庆科商贸有限公司	2022年01月28日	5,000	2022年01月05日	5,000	连带责任保证	无	无	0.9年	否	否	是	5,000
重庆金科企业管理集团有限公司	2022年01月28日	5,000	2022年01月05日	5,000	连带责任保证	无	无	0.8年	否	否	是	5,000
南京市兴翔房地产开发有限公司	2022年01月28日	51,981	2022年05月17日	30,613.43	质押	有	无	无	否	否	是	30,613.43
重庆渝驰科商业管理有限公司	2022年01月28日	24,000	2022年08月23日	24,000	连带责任保证、质押、抵押	有	无	3年	否	否	是	20,000
重庆庆科商贸有限公司	2022年01月28日	5,569	2022年07月16日	5,569	连带责任保证	无	无	0.5年	否	否	是	5,569
攀枝花金信瑞房地产开发有限公司	2023年01月30日	2,800	2023年03月16日	2,504.52	连带责任保证	无	无	2年	否	否	是	704.52
报告期内审批对子公司		100,246.94		报告期内对子公司		100,246.94						

担保额度合计（B1）				担保实际发生额合计（B2）								
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		420,081.18		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		378,421.83						
子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	担保是否逾期	逾期担保金额
重庆金达科畅房地产开发有限公司	2024年01月29日	9,834.61	2024年12月25日	9,834.61	连带责任保证	无	无	4.5年	否	否	否	-
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	14,100	2022年06月03日	12,700	连带责任保证、质押	有	无	1年	否	否	是	12,700
山西金科产业发展有限公司	2022年01月28日	9,746	2022年09月23日	8,824.65	连带责任保证	无	有	0.5年	否	否	是	8,824.65
重庆金达润房地产开发有限公司	2024年01月29日	26,082.08	2024年02月22日	26,082.08	连带责任保证、抵押	有	无	1年	否	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	8,724.33	连带责任保证、抵押、质押	有	无	4年	否	否	是	8,724.33
重庆文乾房地产开发有限公司	2022年01月28日	40,000	2022年09月16日	12,882.64	连带责任保证、抵押	有	无	1年	否	否	是	12,882.64
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	2,703	连带责任保证、抵	有	无	3年	否	否	是	2,703

			日		押、 质押							
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	2019年06月28日	90,000	2019年09月05日	6,895.62	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	6,895.65
安徽西湖新城置业有限公司/合肥金科百俊房地产开发有限公司/合肥金科天宸房地产开发有限公司/句容亿丰房地产开发有限公司	2021年01月29日	5,000	2021年11月3日	4,335.37	连带责任保证担保	无	无	2年	否	否	是	4,335.37
淄博嘉慧置业有限公司	2022年01月28日	6,670	2022年09月30日	6,670	连带责任保证、抵押	有	有	3年	否	否	是	6,670
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2022年01月28日	21,997.5	2022年09月25日	17,953.1	连带责任保证、抵押	有	有	3年	否	否	是	17,953.10
南昌金坚房地产开发有限公司	2024年01月29日	28,500	2024年03月19日	28,500	连带责任保证、质押	有	无	1年	否	否	否	-
南充金科弘泰房地产开发有限公司	2019年08月12日	40,000	2019年10月23日	889.83	连带责任保证、抵押	有	有	3年	否	否	是	889.83
广州金瑞房地产开发有限公司	2022年01月28日	44,434	2022年10月27日	32,607.26	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	32,607.29
永州润泽房地产开发有限公司	2022年01月28日	15,500	2022年11月02日	14,788.6	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	14,788.60
荥阳金科房地产开发有限公司	2023年01月30日	13,500	2023年12月	13,500	连带责任保	有	无	3年	否	否	是	100

	日		月 25 日		证、 质押							
无锡恒远地产有限公司	2023 年 01 月 30 日	27,072	2023 年 09 月 20 日	25,868.98	连带 责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
柳州金集柳房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	8,900	2023 年 09 月 22 日	8,900	抵押、 连带 责任 保证	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	31,900	2023 年 06 月 30 日	31,728.75	连带 责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	是	31,728.75
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	6,466.15	2024 年 03 月 14 日	6,466.15	连带 责任 保证、 抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
成都金瑞盛房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	26,928.5	2024 年 03 月 21 日	24,100	连带 责任 保证、 抵押	有	无	1.3 年	否	否	是	1,000
西安科润房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	135,000	2023 年 03 月 31 日	24,995	抵押、 连带 责任 保证	有	无	2.4 年	否	否	否	-
河南国丰园置业有限公司	2024 年 01 月 29 日	221,400	2024 年 12 月 30 日	221,400	连带 责任 保证、 质押	有	无	5 年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	43,995	2023 年 03 月 20 日	32,394	连带 责任 保证、 质押	有	无	3 年	否	否	否	-
合肥金俊宸房地产开发有限公司	2019 年 10 月 14 日	40,000	2020 年 03 月 20 日	10,404.88	抵押、 连带 责任 保证	有	无	3 年	否	否	是	10,404.88

重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2023年01月30日	35,000	2023年03月26日	7,942.9	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	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	3,000	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	3,000
益阳鼎益房地产开发有限公司	2023年01月30日	9,000	2023年01月30日	9,000	连带责任保证	无	无	2.75年	否	否	是	1,500
重庆市金云凌房地产开发有限公司	2020年03月25日	60,000	2020年04月03日	47,922.85	连带责任保证、抵押	有	有	3年	否	否	是	47,922.85
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	44,750	连带责任保证、抵押	有	无	5年	否	否	是	50
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	5,553.98	连带责任保证、抵押、质押	有	有	3年	否	否	是	5,553.98
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2023年01月30日	5,948	2023年06月19日	4,569.38	连带责任保证、抵押、质押	有	无	3年	否	否	是	4,566.84
重庆金科德元实业有限公司	2023年01月30日	47,500	2023年05月13日	47,496	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	47,496
潍坊金科建设投资有限公司	2020年05月06日	32,000	2020年05月18日	9,000	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	9,000
重庆金蒙晟玥	2023	15,200	2023	15,200	连带	有	有	3年	否	否	是	100

置业有限公司	年 01 月 30 日		年 06 月 02 日		责任保证、抵押							
贵州鑫久恒房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	6,332.59	2023 年 06 月 16 日	6,332.59	连带责任保证、抵押	有	无	4 年	否	否	是	801
益阳鼎益房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	20,000	2023 年 01 月 30 日	20,000	连带责任保证	无	无	2.5 年	否	否	否	-
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	2023 年 01 月 30 日	5,630	2023 年 06 月 05 日	5,500	连带责任保证、抵押、质押	有	无	4.5 年	否	否	是	5,500
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	9,807.02	连带责任保证、抵押	有	有	3 年	否	否	是	200
潍坊金科建设投资有限公司	2020 年 06 月 22 日	50,000	2020 年 07 月 06 日	20,429.09	连带责任保证、抵押	有	无	3 年	否	否	是	20,429.09
泰安海大房地产开发有限公司	2020 年 07 月 16 日	2,000	2020 年 07 月 31 日	600	连带责任保证、抵押	有	无	2 年	否	否	是	600
长沙嘉玺房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	15,924	2023 年 08 月 28 日	15,502.09	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	978.09
南阳金郡房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	10,935.41	2022 年 12 月 31 日	10,829.91	连带责任保证、抵押	有	无	3 年	否	否	是	10,829.91
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 08 日	7,077.96	连带责任保	有	无	3 年	否	否	是	7,077.96

	日		月 13 日		证、 抵押							
金科地产集团 股份有限公司/ 贵州金科新光 房地产开发有 限公司/广州鑫 锐昌恒房地产 开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	150,000	2022 年 03 月 03 日	121,863	抵 押、 质 押	有	无	无	否	否	是	121,863
安康景宜置业 有限公司	2023 年 01 月 30 日	40,000	2023 年 08 月 22 日	30,747.77	连 带 责 任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	2 年	否	否	否	-
成都金启盛泽 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 28 日	78,000	2022 年 11 月 20 日	26,359.8	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	26,359.80
四川天昊房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	15,500	2023 年 08 月 27 日	15,404.29	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	否	-
金科集团苏州 房地产开发有 限公司	2020 年 07 月 03 日	65,000	2020 年 09 月 24 日	57,640	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	10 年	否	否	是	57,640
重庆金科骏宏 房地产开发有 限公司	2020 年 08 月 04 日	50,000	2020 年 08 月 26 日	21,981.43	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	有	3 年	否	否	是	21,981.43
温州金瑶置业 有限公司	2020 年 09 月 25 日	39,000	2020 年 09 月 25 日	13,568.06	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否	是	13,568.06
重庆金荣和盛 房地产开发有 限公司	2023 年 01 月 30 日	13,609.87	2023 年 09 月 20 日	12,500	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	3 年	否	否		-
赣州金通房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	34,800	2023 年 06 月	15,513.65	连 带 责 任 保 证、	有	无	4.5 年	否	否	否	-

			29 日		抵押							
泸州金润房地产开发有限公司	2020 年 05 月 06 日	80,000	2020 年 05 月 29 日	14,200	抵押	有	无	2 年	否	否	是	14,200
重庆金帛藏房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	9,861.11	2023 年 06 月 28 日	9,620.15	连带责任 保证、抵 押、质 押	有	有	4.5 年	否	否	是	30
金科集团苏州房地产开发有限公司	2020 年 07 月 03 日	19,000	2020 年 09 月 18 日	13,000	连带 责任 保 证、 质 押	有	无	2 年	否	否	是	13,000
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	24,749	连带 责任 保 证、 抵 押	有	有	3 年	否	否	是	200
金科地产集团股份有限公司	2020 年 09 月 25 日	60,000	2020 年 09 月 28 日	42,650	抵 押、 质 押	有	无	5 年	否	否	是	42,650
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	20,000	2023 年 10 月 25 日	4,786.41	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	有	无	3 年	否	否	是	1,000
重庆通融实业有限公司	2024 年 01 月 29 日	10,800	2024 年 02 月 29 日	5,508	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	2.2 年	否	否	否	-
宜宾金彦房地产开发有限公司	2020 年 08 月 31 日	70,000	2020 年 11 月 03 日	47,000	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	2 年	否	否	是	47,000
重庆凯尔辛基园林有限公司	2023 年 01 月 30 日	27,000	2023 年 12 月 25 日	27,000	连带 责任 保 证	无	无	3 年	否	否	否	-

			日									
重庆展弘园林有限公司	2023年01月30日	23,000	2023年12月25日	23,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否	否	-
孝感金泽置业有限公司	2022年01月28日	20,000	2022年05月26日	6,763.47	连带责任保证、质押	有	无	2.5年	否	否	是	6,763.47
金科地产集团股份有限公司/绍兴金翎置业有限公司	2024年01月29日	63,978.47	2024年12月06日	48,357	质押	有	无	2年	否	否	是	48,357
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	无	无	2.5年	否	否	是	4,000
南京科俊房地产开发有限公司	2020年08月04日	22,440	2020年11月25日	7,714.6	连带责任保证、抵押	有	无	5年	否	否	否	-
南京科俊房地产开发有限公司	2023年01月30日	31,517	2023年11月29日	9,542.78	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金科德元实业有限公司	2021年01月29日	10,000	2021年02月25日	10,000	连带责任保证、抵押	有	无	无	否	否	是	10,000
重庆金辰房地产开发有限公司	2023年01月30日	13,300	2023年06月20日	13,244.46	连带责任保证、抵押	有	有	3.5年	否	否	是	13,244.46
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2023年01月30日	44,695.5	2023年12月25日	44,695.5	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
重庆金睿源房地产开发有限公司	2023年01月	27,620	2023年	27,620	连带责任	有	无	4.5年	否	否	否	-

公司	月 30 日		09 月 22 日		保 证、 抵 押							
重庆东钰金房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	7,728.33	2023 年 06 月 27 日	6,726.33	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	无	4.5 年	否	否	否	-
重庆金裕宸房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	29,700	2023 年 06 月 20 日	26,683.37	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	有	3.5 年	否	否	是	6,883.37
南宁市新晟金泓房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	170,000	2021 年 01 月 29 日	137,112	连 带 责 任 保 证、 抵 押	有	有	4 年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2024 年 01 月 12 日	36,000	2024 年 06 月 20 日	36,000	连 带 责 任 保 证、 质 押	有	无	3 年	否	否	否	-
巩义市金上百世置业有限公司	2023 年 01 月 30 日	4,859	2023 年 02 月 24 日	4,619	连 带 责 任 保 证	无	无	4 年	否	否	否	-
河南国丰园置业有限公司	2024 年 01 月 29 日	59,999	2024 年 12 月 30 日	59,999	连 带 责 任 保 证	无	无	3 年	否	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	171.64	连 带 责 任 保 证、 质 押	有	无	1.5 年	否	否	是	171.64
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	11,050	连 带 责 任 保 证	无	无	1.25 年	否	否	是	11,050
廊坊市金骏房地产开发有限公司	2020 年 08 月 31 日	40,000	2020 年 12 月 24 日	17,050	连 带 责 任 保 证	无	无	3 年	否	否	是	17,050

			日									
潍坊金科建设投资有限公司	2021年01月29日	17,500	2021年02月18日	16,174.41	连带责任保证、抵押	有	无	2.08年	否	否	是	16,150
青岛百俊房地产开发有限公司	2021年01月29日	65,000	2021年03月09日	30,084.93	连带责任保证	无	无	4年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2021年01月29日	50,000	2021年02月24日	24,320	连带责任保证、抵押、质押	有	无	3年	否	否	是	24,320
日照百俊房地产开发有限公司	2024年01月29日	8,780	2024年02月26日	8,778	连带责任保证	无	无	1年	否	否	否	-
内江祥澳置业有限公司	2024年01月29日	29,000	2024年09月29日	25,212.92	连带责任保证	无	无	1.25年	否	否	是	25,212.92
德阳昊越房地产开发有限公司	2021年01月29日	70,000	2021年01月29日	31,890.95	连带责任保证	无	无	3年	否	否	是	31,890.95
重庆市御临建筑工程有限公司	2021年01月29日	9,000	2021年03月16日	7,830	连带责任保证、抵押	有	有	2年	否	否	是	7,830
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	3,714.5	连带责任保证	无	无	1.08年	否	否	是	3,688.63
雅安金凯房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,700	2021年03月17日	20,497	连带责任保证	无	无	2年	否	否	是	20,497
沈阳金科骏景	2022	2,219.37	2022	1,311.33	连带	有	无	1年	否	否	是	1,311.33

房地产开发有 限公司	年 01 月 28 日		年 05 月 10 日		责任 保 证、 抵 押							
陕西金润达房 地产开发有限 公司	2022 年 01 月 28 日	1,599.34	2022 年 05 月 10 日	1,599.34	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	1 年	否	否	是	1,599.34
西安科润房地 产开发有限公 司	2022 年 01 月 28 日	1,327.17	2022 年 05 月 10 日	1,327.17	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	1 年	否	否	是	1,327.17
重庆金科骏宏 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 28 日	262.16	2022 年 05 月 10 日	262.16	连带 责任 保 证、 抵 押	有	无	1 年	否	否	是	262.16
日照亿鼎房地 产开发有限公 司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 03 月 31 日	1,170	连带 责任 保 证	无	无	1.5 年	否	否	是	1,170
佛山金御房地 产开发有限公 司	2021 年 01 月 29 日	11,130	2021 年 04 月 25 日	713.75	连带 责任 保 证	无	无	1 年	否	否	是	713.75
雅安金凯房地 产开发有限公 司	2023 年 01 月 30 日	27,000	2023 年 04 月 26 日	3,493.42	连带 责任 保 证	无	无	2 年	否	否	是	3,493.42
杭州科珩商务 咨询有限公司	2022 年 01 月 28 日	38,500	2022 年 12 月 23 日	10,755.34	一般 保 证	无	无	1.5 年	否	否	是	10,755.34
荆州祥锦置业 有限公司	2021 年 01 月 29 日	16,533	2021 年 02 月 26 日	1,235.8	连带 责任 保 证	无	无	3 年	否	否	否	-
金科地产集团 股份有限公司	2021 年 01 月 29 日	142,700	2021 年 04 月	78,907.98	质 押	有	无	无	否	否	是	78,907.98

			21 日									
金科地产集团 武汉有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,552.02	2022 年 05 月 10 日	1,133.02	连带 责任 保证、 抵押	有	无	1 年	否	否	是	1,133.02
河南国丰园置 业有限公司	2022 年 01 月 28 日	855.93	2022 年 05 月 10 日	855.93	连带 责任 保证、 抵押	有	无	1 年	否	否	是	855.93
河南远威置业 有限公司	2024 年 01 月 12 日	109,500	2024 年 06 月 28 日	109,500	连带 责任 保证、 质押	有	无	3.25 年	否	否	否	-
佛山市顺德区 金瀚房地产开 发有限公司	2021 年 01 月 29 日	120,000	2021 年 03 月 16 日	55,957	连带 责任 保证	无	无	4 年	否	否	是	55,957
重庆金科骏宏 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 28 日	1,485.22	2022 年 05 月 10 日	1,343.15	连带 责任 保证、 抵押	有	无	1 年	否	否	是	1,343.15
重庆市金云凌 房地产开发有 限公司	2022 年 01 月 28 日	803.35	2022 年 05 月 10 日	803.35	连带 责任 保证、 抵押	有	无	1 年	否	否	是	803.35
重庆市厚康房 地产开发有限 公司	2024 年 01 月 29 日	16,780	2024 年 11 月 07 日	16,680	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
贵阳清镇市金 科房地产开发 有限公司	2021 年 01 月 29 日	15,000	2021 年 05 月 13 日	7,768.94	连带 责任 保证	无	无	2 年	否	否	是	7,768.94
重庆金兆禧实 业发展有限公 司	2021 年 01 月 29 日	32,500	2021 年 04 月 27 日	32,340	连带 责任 保证、 抵押、 质押	有	无	2 年	否	否	是	32,340

金科地产集团股份有限公司/金科产业投资发展集团有限公司	2022年01月28日	159,000	2021年04月15日	16,590	质押	有	无	2年	否	否	是	16,590
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	无	无	1.5年	否	否	是	4,600
无锡金科嘉润房地产开发有限公司/金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	1,667.89	2022年05月26日	1,667.89	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	1,667.89
合肥金科天宸房地产开发有限公司	2022年01月28日	2,345	2022年05月26日	2,345	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	2,345
无锡恒远地产有限公司	2022年01月28日	406.73	2022年05月26日	406.73	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	406.73
合肥金科百俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	1,750	2022年05月26日	1,750	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	1,750
如皋金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	151.73	2022年05月26日	151.73	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	151.73
西安科润房地产开发有限公司	2022年01月28日	2,062.95	2022年05月26日	2,062.95	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	2,062.95
张家港百俊房地产开发有限公司	2022年01月28日	93.39	2022年05月26日	93.39	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	93.39
安徽西湖新城置业有限公司	2022年01月28日	83	2022年05月	83	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	83

	日		月 26 日									
河南国丰园置业有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,014.66	2022 年 05 月 26 日	1,014.66	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	1,014.66
无锡百俊房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	146.38	2022 年 05 月 26 日	146.38	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	146.38
成都金科卓瑞房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	724.47	2022 年 05 月 26 日	724.47	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	724.47
金科集团苏州科润房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	209.37	2022 年 05 月 26 日	209.37	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	209.37
南宁金卓立房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	600.06	2022 年 05 月 26 日	600.06	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	600.06
天津滨耀置业有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,011.31	2022 年 05 月 26 日	1,011.31	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	1,011.31
天津世纪兴房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	756.2	2022 年 05 月 26 日	442.97	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	442.97
荥阳金科房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	903.35	2022 年 05 月 26 日	903.35	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	903.35
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	1,500	2022 年 05 月 26 日	1,500	连带责任 保证	无	无	1 年	否	否	是	1,500

重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2022年01月28日	352.53	2022年05月26日	352.53	连带责任保证	无	无	1年	否	否	是	352.53
常州梁悦置业有限公司	2023年01月30日	38,500	2023年03月31日	6,755	连带责任保证、抵押、质押	有	无	5年	否	否	是	6,755
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	434.85	连带责任保证	无	无	2年	否	否	是	10,000
宜宾金垚企业管理有限公司	2021年01月29日	48,000	2021年06月11日	31,840	连带责任保证、质押	有	无	1年	否	否	是	31,840
慈溪鑫璨商业广场开发有限公司	2021年01月29日	49,000	2021年06月23日	49,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	否	-
临沂金佩元房地产开发有限公司	2024年01月29日	16,120	2024年03月31日	16,120	连带责任保证	无	无	3年	否	否	否	-
韶关市金烁房地产开发有限公司	2023年01月30日	11,900	2023年12月29日	9,153.61	连带责任保证、质押	有	无	1.5年	否	否	是	556.99
重庆金科景绎房地产开发有限公司	2021年01月29日	22,000	2021年05月11日	17,922.08	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	是	17,929.92
湖南金科房地产开发有限公司	2023年01月30日	75,000	2023年05月17日	64,647	连带责任保证、质押	有	无	5.4年	否	否	否	-
泸州金泓房地产开发有限公司	2021年01月	2,847.8	2021年	2,847.8	连带责任	无	无	1年	否	否	是	2,847.80

司	月 29 日		06 月 29 日		保证							
成都金辰圣嘉酒店管理有限公司	2021 年 01 月 29 日	900	2021 年 04 月 23 日	810	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	810
重庆庆科商贸有限公司	2021 年 01 月 29 日	58,000	2021 年 06 月 24 日	17,600	连带责任保证、抵押	有	无	2 年	否	否	是	17,600
沈阳澳源房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 06 月 16 日	30,906.38	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	30,906.38
宜兴科润房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	35,000	2023 年 07 月 05 日	30,700	连带责任保证	无	无	4.5 年	否	否	否	-
陕西金盛源房地产开发有限公司/金科地产集团股份有限公司	2021 年 01 月 29 日	291,360	2021 年 06 月 28 日	35,000	质押	有	无	1.5 年	否	否	是	35,000
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	6,922.74	连带责任保证	无	无	4.5 年	否	否	否	-
潍坊金科建设投资有限公司	2021 年 01 月 29 日	36,000	2021 年 06 月 04 日	35,800	连带责任保证、抵押	有	有	1.5 年	否	否	是	35,800
咸阳金嘉润房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	61,600	2023 年 03 月 20 日	50,086.11	连带责任保证	无	无	1.5 年	否	否	是	13,031.55
郴州弘景房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	20,000	2021 年 04 月 25 日	19,000	连带责任保证	无	有	3 年	否	否	是	19,000

			日									
金科地产集团股份有限公司/重庆金科汇茂房地产开发有限公司	2021年01月29日	65,047.5	2021年07月08日	14,340	抵押、质押	有	无	1.5年	否	否	是	14,340
湖州东渡房地产开发有限公司	2024年01月29日	24,360	2024年07月01日	24,360	连带责任保证	无	有	3年	否	否	否	-
天津滨奥置业有限公司	2023年01月30日	15,840	2023年09月28日	15,840	连带责任保证、抵押	有	无	2年	否	否	是	15,840
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	6,588.46	连带责任保证	无	无	3年	否	否	是	6,588.46
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	无	无	3年	否	否	是	9,000
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	无	无	1.58年	否	否	是	25,910
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	无	有	3年	否	否	是	15,000
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2024年01月29日	27,370	2024年08月23日	27,340	连带责任保证、抵押	有	无	3年	否	否	否	-
盐城百俊房地产开发有限公司	2023年01月30日	5,900.65	2023年05月17日	1,379.86	连带责任保证、抵押、质押	有	无	1年	否	否	是	1,379.37
成都金科展宏	2023	40,000	2023	40,000	连带	有	无	1年	否	否	是	40,000

房地产开发有 限公司	年 01 月 30 日		年 03 月 06 日		责任 保 证、 质 押							
绍兴金翎置业 有限公司	2021 年 01 月 29 日	32,640	2021 年 08 月 30 日	16,727.49	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	是	11,678.49
河南远威置业 有限公司	2021 年 01 月 29 日	55,000	2021 年 09 月 16 日	39,999	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	是	14,999
重庆金蒙晟珩 置业有限公司	2021 年 01 月 29 日	12,000	2021 年 09 月 01 日	5,000	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	是	5,000
重庆市御临建 筑工程有限公司/重庆金科房 地产开发有限 公司/金科地产 集团股份有限 公司	2023 年 01 月 30 日	35,000	2023 年 12 月 28 日	4,690	连带 责任 保 证、 抵 押、 质 押	有	有	1 年	否	否	是	4,690
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	8,847.25	质押	有	无	2.5 年	否	否	是	8,847.25
济南俊通房地 产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	40,549	2024 年 06 月 28 日	40,549	抵 押、 质 押	有	有	3 年	否	否	否	-
武汉金锦昭房 地产开发有限 公司	2021 年 01 月 29 日	100,000	2021 年 11 月 16 日	29,847.28	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	是	4,020
山东爱丽舍置 业有限公司	2023 年 01 月 30 日	75,400	2023 年 05 月 16 日	64,540	连带 责任 保证	无	无	3 年	否	否	否	-
重庆庆科商贸 有限公司	2021 年 01 月 29	20,000	2021 年 12	1,226	连带 责任 保	有	无	1.5 年	否	否	是	1,226

	日		月 20 日		证、 质押							
常州常骏房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	5,897.97	2023 年 08 月 11 日	5,897.97	连带 责任 保证	无	无	0.42 年	否	否	是	5,897.97
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2021 年 01 月 29 日	150,000	2021 年 11 月 25 日	15,584	连带 责任 保 证、 抵押	有	无	2 年	否	否	是	15,584
重庆凯尔辛基园林有限公司	2021 年 01 月 29 日	1,980	2022 年 01 月 19 日	1,980	连带 责任 保证	无	无	0.5 年	否	否	是	1,980
重庆金科企业管理集团有限公司	2022 年 01 月 28 日	47,800	2022 年 03 月 29 日	47,300	抵 押、 质押	有	无	1 年	否	否	是	47,300
云南金科宏图置业有限公司/金科地产集团股份有限公司	2022 年 01 月 28 日	73,200	2021 年 04 月 23 日	64,550	质押	有	无	2 年	否	否	是	64,550
陕西科骏房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	104,000	2021 年 04 月 16 日	54,020	质押	有	无	1.5 年	否	否	是	54,020
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	22,974.8	2023 年 06 月 26 日	22,974.8	质押	有	无	3.5 年	否	否	是	22,974.80
盐城百俊房地产开发有限公司	2022 年 01 月 28 日	15,000	2022 年 04 月 28 日	14,990	连带 责任 保 证、 质押	有	无	2 年	否	否	是	14,990
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	55,080	2023 年 10 月 16 日	50,507.99	质押	有	无	3.5 年	否	否	否	-

广州金瑞房地产开发有限公司、佛山金御房地产开发有限公司、贵阳花溪金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	78,095	2022年04月21日	22,859.67	一般保证	有	无	无	否	否	是	22,859.67
重庆金科星聚置业有限公司	2022年01月28日	55,840	2021年07月30日	19,002.51	抵押、质押、一般保证	有	无	无	否	否	是	19,002.51
南宁金晟铭房地产开发有限公司	2022年01月28日	130,000	2021年06月01日	101,390	一般保证	有	无	无	否	否	是	101,390
南京金祥房地产开发有限公司	2022年01月28日	28,000	2022年08月12日	2,800	连带责任保证、质押	有	无	3年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2023年01月30日	100,000	2023年10月16日	100,000	质押	有	无	4年	否	否	是	10,339.73
金科地产集团股份有限公司	2023年01月30日	62,653.5	2023年10月16日	62,653.5	质押	有	无	3.5年	否	否	是	6,478.58
金科地产集团股份有限公司	2023年01月30日	100,000	2023年10月16日	100,000	质押	有	无	3.5年	否	否	是	10,421.04
宜昌金宏房地产开发有限公司/益阳鼎益房地产开发有限公司/郴州金科凯天房地产开发有限公司/岳阳江南广德置业有限公司/永州润泽房地产开发有限公司/长沙嘉玺房地产开发有限公司	2022年01月28日	7,635.38	2022年10月19日	7,635.38	连带责任保证	无	无	0.75年	否	否	是	7,990.50

司/常德市宏韵房地产开发有限公司/汨罗市润城房地产开发有限公司/株洲财富兴园置业发展有限公司												
重庆市搏展房地产开发有限公司	2022年01月28日	10,900	2022年12月20日	10,900	连带责任保证	无	无	2年	否	否	否	-
重庆金科房地产开发有限公司	2023年01月30日	24,000	2023年12月28日	23,987.2	抵押、质押	有	无	1年	否	否	是	23,987.20
成都金科房地产开发有限公司	2022年01月28日	217.58	2022年12月15日	217.58	抵押	有	无	0.5年	否	否	是	217.58
句容科兴建筑工程有限公司	2023年01月30日	900	2024年01月18日	600	抵押	有	无	1年	否	否	否	-
无锡金科嘉润房地产开发有限公司	2022年01月28日	1,000	2022年10月12日	303.77	连带责任保证	无	无	0.17年	否	否	是	303.77
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	150,000	2022年12月26日	150,000	一般保证、抵押	有	无	2年	否	否	是	150,000
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	85,000	2022年11月07日	85,000	质押	有	无	0.5年	否	否	是	85,000
金科地产集团股份有限公司	2022年01月28日	90,000	2022年12月10日	90,000	质押	有	无	0.5年	否	否	是	90,000
金科地产集团	2022	80,000	2022	80,000	质押	有	无	0.5	否	否	是	80,000

股份有限公司	年 01 月 28 日		年 09 月 01 日					年				
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	99,750	2023 年 05 月 31 日	98,831.53	质押、一般保证	有	无	2.25 年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,500	2023 年 03 月 16 日	3,500	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	4,000	2023 年 03 月 16 日	4,000	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
南宁金盛坤房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	1,000	2023 年 12 月 26 日	1,000	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆金嘉美房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,700	2023 年 02 月 06 日	3,700	抵押	有	无	3 年	否	否	是	2,200
重庆金睿源房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,600	2023 年 02 月 06 日	3,600	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆庆科商贸有限公司	2023 年 01 月 30 日	45,588.04	2023 年 06 月 14 日	45,588.04	抵押	有	无	6 年	否	否	否	-
重庆中讯物业发展有限公司	2019 年 12 月 01 日	76,900	2019 年 12 月 20 日	76,900	连带责任保证、质押	有	无	无	否	否	是	76,900
重庆市御临建筑工程有限公司	2022 年 01 月 28 日	4,800	2022 年 08 月	4,800	抵押	有	无	2 年	否	否	是	4,800

			29 日									
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	8,000	2023 年 03 月 01 日	8,000	抵押	有	无	2.5 年	否	否	是	480
重庆金嘉美房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	953	2023 年 05 月 20 日	953	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆金兆禧实业发展有限公司	2023 年 01 月 30 日	5,000	2023 年 02 月 06 日	5,000	抵押	有	无	2.5 年	否	否	否	-
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	13,000	2023 年 05 月 18 日	13,000	抵押	有	无	2 年	否	否	是	1,300
重庆金辰房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,000	2023 年 05 月 18 日	3,000	抵押	有	无	2 年	否	否	是	700
玉溪金科骏成房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,000	2023 年 07 月 26 日	50	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆金睿源房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	2,100	2023 年 09 月 10 日	2,100	抵押	有	无	2.5 年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	630,000	2023 年 10 月 10 日	625,755.04	质押	有	无	3.35 年	否	否	否	-
金科地产集团股份有限公司	2023 年 01 月 30 日	50,000	2023 年 10 月 16 日	48,768.6	质押	有	无	2.5 年	否	否	是	5,264.95
宜兴悦宏房地	2023	4,000	2023	4,000	连带	有	无	3 年	否	否	否	-

产开发有限公司	年 01 月 30 日		年 11 月 08 日		责任保证、质押							
重庆金睿源房地产开发有限公司	2023 年 01 月 30 日	3,606.17	2023 年 10 月 30 日	3,556.17	抵押	有	无	2.3 年	否	否	是	25
广西平南金科美好置业有限责任公司	2024 年 01 月 29 日	3,500	2023 年 08 月 11 日	3,500	抵押	有	无	2.5 年	否	否	否	-
西安科润房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	8,040.84	2022 年 11 月 18 日	8,040.84	抵押	有	无	2 年	否	否	是	8,040.84
玉林市金凯瑞房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	910	2023 年 06 月 11 日	910	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	否	-
达州金科宏泰房地产开发有限公司	2024 年 01 月 29 日	8,320	2023 年 09 月 15 日	7,343.55	抵押	有	无	3 年	否	否	否	-
重庆渝驰科商业管理有限公司	2024 年 01 月 29 日	10,000	2022 年 09 月 29 日	10,000	质押、抵押	有	无	1.5 年	否	否	是	10,000
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	768	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	是	768
宁波金科投资有限公司	2024 年 01 月 29 日	72,033.82	2023 年 11 月 10 日	72,033.82	质押	有	无	无	否	否	否	-
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		910,247.48		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		735,386.77						
报告期末已审批的对子		8,238,087.23		报告期末对子公司		5,426,002.38						

公司担保额度合计 (C3)		实际担保余额合计 (C4)	
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度 合计（A1+B1+C1）	1,085,970.42	报告期内担保实际 发生额合计 （A2+B2+C2）	1,004,003.17
报告期末已审批的担保 额度合计（A3+B3+C3）	10,899,668.83	报告期末实际担保 余额合计 （A4+B4+C4）	7,139,997.26
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产 的比例		248.93%	
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）		7,139,997.26	
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）		7,139,997.26	
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任 或有证据表明有可能承担连带清偿责任的 情况说明（如有）		受各类因素影响，公司及下属部分子公司出现流动性紧张，导致部分债务 未能如期偿还，公司及控股子公司所担保债务部分逾期，详见上表担保逾 期情况。公司根据会计准则相关规定，已对部分可能承担担保责任计提预 计损失。	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		不适用	

[注]1、上述担保中，新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称“新疆华冉”）、哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称“哈密华冉”）、常德市宏韵房地产开发有限公司（以下简称“常德宏韵”）、济宁金科城投产业发展有限公司（以下简称“济宁金科城投”）、济南金泉房地产开发有限公司（以下简称“济南金泉”）、济南海睿房地产开发有限公司（以下简称“济南海睿”）原为公司控股子公司，公司及控股子公司对上述公司融资提供的担保已履行完毕相应的审批程序。公司已将新疆华冉、哈密华冉、常德宏韵、济宁金科城投、济南金泉、济南海睿的股权及债权全部转让给第三方，转让完成后，公司不再持有前述公司的股权（新疆华冉、哈密华冉、济宁金科城投、济南金泉、济南海睿工商变更手续已完成，常德宏韵工商变更手续尚在办理中），交易过程中涉及上述公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

2、上述担保中，济南金科骏耀房地产开发有限公司（以下简称“济南金科骏耀”）、浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司（以下简称“嘉兴金乾”）、平湖悦泽房地产开发有限公司（以下简称“平湖悦泽”）、平阳金瑞房地产开发有限公司（以下简称“平阳金瑞”）、徐州硕立房地产开发有限公司（以下简称“徐州硕立”）、重庆骐鼎建设工程管理有限公司（以下简称“重庆骐鼎”）、苏州常骏房地产开发有限公司（以下简称“苏州常骏”）、佛山金科房地产开发有限公司（以下简称“佛山金科”）原为公司控股子公司，公司及公司控股子公司对济南金科骏耀、嘉兴金乾、平湖悦泽、徐州硕立、重庆骐鼎、苏州常骏、佛山金科提供的担保均已履行完毕相应的审批程序。济南金科骏耀、嘉兴金乾、徐州硕立破产重整程序已被相关法院裁定受理，平湖悦泽、平阳金瑞、重庆骐鼎、苏州常骏、佛山金科破产清算程序已被相关法院裁定受理，均已指定第三方担任管理人，相关经营活动的决策权已移交给管理人；同时，南京金嘉润房地产开发有限公司（以下简称“南京金嘉润”）作为徐州硕立的控股子公司也一并丧失对其控制权，公司及公司控股子公司对南京金嘉润提供的担保已履行完毕相应的审批程序。关于上述担保事项，对济南金科骏耀提供的担保余额 9.65 亿元、对嘉兴金乾提供的担保余额 3.71 亿元、对平湖悦泽提供的担保余额 0.14 亿元、对平阳金瑞提供的担保余额为 0.08 亿元、对徐州硕立提供的担保余额 5.5 亿元、对南京金嘉润提供的担保余额 1.35 亿元、对重庆骐鼎提供的担保余额 0.38 亿元、对苏州常骏提供的担保余额 0.26 亿元，对佛山金科提供的担保余额 0.03 亿元，存在被债权人追偿担保责任的风险。

3、公司经审计 2024 年度净资产为负值，上表实际担保总额占公司净资产的比例为正值系以担保总额除以净资产的绝对值所致。

采用复合方式担保的具体情况说明

无

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

公司报告期不存在委托理财。

（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、公司控股股东增持公司股份事宜

2023 年 5 月 22 日，公司收到控股股东金科控股自愿增持公司股份计划的通知。金科控股基于对公司基本面和管理层的信心，计划以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份。自增持计划披露之日起六个月（法律法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不允许增持的期间除外）内拟增持金额人民币不低于 5 千万元，且不超过 1 亿元，增持价格不高于 1.5 元/股。

鉴于上述增持计划实施期限届满，公司于 2023 年 11 月 30 日召开了第十一届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于延长控股股东增持公司股份计划实施期限的议案》，金科控股提议延长股份增持计划期限，自 2023 年第八次临时股东大会审议通过后六个月内实施完毕。同时，由于公司股价当时持续超过 1.5 元/股，为进一步落实股份增持金额的承诺，维护广大投资者和中小股东利益，公司于 2023 年 12 月 7 日召开第十一届董事会第四十次会议，审议通过了《关于调整控股股东股份增持计划增持价格的议案》，金科控股提议在上述延长股份增持计划实施期限（自 2023 年第八次临时股东大会审议通过后六个月内实施完毕）的基础上，将其股份增持计划中“本次增持价格为不高于 1.5 元/股，计划增持主体将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势，择机实施增持计划。”修改为“本次增持价格为不高于 2 元/股，计划增持主体将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势，择机实施增持计划。”本次股份增持计划除延长实施期限和调整增持价格外，其余内容保持不变。公司于 2023 年 12 月 20 日召开的 2023 年第八次临时股东大会审议通过了上述关于股份增持计划的调整事项。

截至上述延长后的实施期限，财聚投资已累计增持公司股份 30,980,600 股，占公司总股本的 0.5802%，成交金额合计 31,437,989 元，未完成股份增持计划承诺的增持金额下限。但财聚投资拟在未来两个月内继续在二级市场以集中竞价交易的方式实施增持，直至完成本次股份增持计划承诺的下限增持金额。

截至报告期末，金科控股指定的增持主体财聚投资已累计增持公司股份 46,560,000 股，占公司总股本的 0.8720%，成交金额合计 50,025,121 元，已完成承诺的股份增持金额下限目标。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

2、关于原一致行动协议终止事宜

公司控股股东金科控股、实际控制人黄红云与公司股东红星家具集团有限公司（以下简称“红星家具集团”）、广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称“广东弘敏”）于 2022 年 1 月 6 日签订了《一致行动协议》，黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏同意按照《公司法》等有关法律法规的规定和要求，作为一致行动人行使股东权利、承担股东义务，采取一致行动决定公司相关事项，该协议有效期为三年。鉴于广东弘敏已减持完毕所持有的全部公司股份，且广东弘敏法人主体已注销，根据各方实际情况，金科控股、黄红云与红星家具集团经友好协商签署《一致行动协议之解除协议》，决定终止一致行动关系。

（上述事宜详见公司在巨潮资讯网上刊载的相关公告）

3、关于实际控制人签署一致行动协议及相关股份增持计划

报告期内，公司控股股东金科控股、黄红云与东方银原（北京）材料有限公司（以下简称“东方银原”）分别签署了《关于金科地产集团股份有限公司之一致行动协议》（以下简称“《一致行动协议》”）及《〈关于金科地产集团股份有限公司之一致行动协议〉之补充协议》。

东方银原充分认可金科股份长期投资价值及未来发展前景，也充分认可黄红云、金科控股及金科股份管理层的管理能力，为增强投资人对金科股份的投资信心，促进上市公司长期稳定发展，双方拟结为一致行动人，同意自《一致行动协议》签署之日起 6 个月内，以不超过 1.5 元/股的价格通过集中竞价方式增持金科股份股票不低于 5,000 万股。

截至增持期限届满之时，东方银原已累计增持公司股份 418,200 股，占公司总股本的 0.008%，成交金额合计 49.97 万元，未完成股份增持计划承诺的增持股数下限目标，但其承诺已准备好足够资金并拟以“不超过 2.0 元/股”的价格继续实施增持，直至完成本次股份增持计划承诺的增持股数下限目标，并将在公司股东大会审议通过上述事项后的未来六个月内完成本次增持。公司于 2025 年 3 月 26 日召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过《关于实际控制人之一致行动人股份增持计划调整的议案》，东方银原拟自股东大会审议通过上述议案后未来六个月内，以“不超过 2.0 元/股”的价格在二级市场以集

中竞价交易方式继续实施增持，直至完成股份增持计划承诺的增持股数下限目标（即不低于 5,000 万股）。

截至本报告披露日，东方银原已累计增持公司股份 10,063,300 股，占公司总股本的 0.188%，成交金额合计 13,291,863 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	30,148,949	0.56%				-8,713,575	8,713,575	21,435,374	0.40%
其他内资持股	30,148,949	0.56%				-8,713,575	8,713,575	21,435,374	0.40%
境内自然人持股	30,148,949	0.56%				-8,713,575	8,713,575	21,435,374	0.40%
二、无限售条件股份	5,309,566,867	99.44%				8,713,575	8,713,575	5,318,280,442	99.60%
人民币普通股	5,309,566,867	99.44%				8,713,575	8,713,575	5,318,280,442	99.60%
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、根据《上市公司股东减持股份管理暂行办法》的相关规定，尚在任期内的离职高管已不纳入高管锁定股范围内。
- 2、本报告期，公司部分高级管理人员增持公司股份，其增持股份数额的 75%作为限售股锁定。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份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	1,382,625			1,382,625	高管锁定、股权激励限售股	按任职期内高管股份管理锁定规定及股权激励
杨程钧	1,078,200			1,078,200		
罗利成	7,489,507			7,489,507		
王伟	317,992			317,992		
刘忠海[注]	2,437,500			2,437,500		

黄中强	199,875			199,875		规定执行
陈刚	573,750			573,750		
宋柯	474,600	2,700		477,300		
梁忠太	329,850			329,850		
张强	483,150			483,150		
陈星宏	125,625			125,625		
其他人员	13,077,206		6,537,206	6,540,000	股权激励限售股、 原高管锁定股	
合计	27,969,880	2,700	6,534,506	21,435,374	--	--

[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会议选举为监事会主席。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

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	142,617	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	131,712	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（不含通过转融通出借股份）								
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
黄红云	境内自然人	8.78	468,779,979	0	0	468,779,979	质押	348,175,076
							标记/ 冻结	459,779,979
重庆市金科投资 控股（集团）有 限责任公司	境内非国有 法人	4.55	242,860,865	0	0	242,860,865	质押	205,340,430
							标记/ 冻结	127,354,830
阳光人寿保险股	其他	2.58	137,500,000	0	0	137,500,000		

份有限公司一分红保险产品								
阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	2.40	128,020,000	0	0	128,020,000		
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	1.53	81,528,105	0	0	81,528,105		
重庆国际信托股份有限公司	国有法人	1.00	53,490,200	34,999,902	0	53,490,200		
毛幼聪	境内自然人	1.00	53,430,442	53,430,442	0	53,430,442		
李东璘	境内自然人	1.00	53,185,900	53,185,900	0	53,185,900		
魏巍	境内自然人	0.98	52,256,900	52,256,900	0	52,256,900		
岑晔涛	境内自然人	0.98	52,225,900	52,225,900	0	52,225,900		
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，黄红云为公司实际控制人，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司为黄红云一致行动人；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一万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）		不适用						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
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	
黄红云			468,779,979		人民币普通股		468,779,979	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司			242,860,865		人民币普通股		242,860,865	
阳光人寿保险股份有限公司一分红保险产品			137,500,000		人民币普通股		137,500,000	
阳光人寿保险股份有限公司一万能保险产品			128,020,000		人民币普通股		128,020,000	
和谐健康保险股份有限公司一万能产品			81,528,105		人民币普通股		81,528,105	
重庆国际信托股份有限公司			53,490,200		人民币普通股		53,490,200	
毛幼聪			53,430,442		人民币普通股		53,430,442	
李东璘			53,185,900		人民币普通股		53,185,900	
魏巍			52,256,900		人民币普通股		52,256,900	
岑晔涛			52,225,900		人民币普通股		52,225,900	
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		截至本报告期末，上述股东中，黄红云为公司实际控制人，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司为黄红云一致行动人；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一万能保险产品同属于阳光人寿保险股份有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通过普通账户持有本公司股份 242,854,930 股，通过信用证券账户持有本公司股份 5,935 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 459,779,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☒适用 ☐不适用

单位：股

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划	退出	0	0%	0	0%
香港中央结算有限公司	退出	0	0%	0	0%
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	退出	0	0%	0	0%
金科地产集团股份有限公司回购专用证券账户	退出	0	0%	0	0%
毛幼聪	新增	0	0%	0	0%
李东璘	新增	0	0%	0	0%
魏巍	新增	0	0%	0	0%
岑晔涛	新增	0	0%	0	0%

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参股的其他境内外上市公司的股权情况	不存在			

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

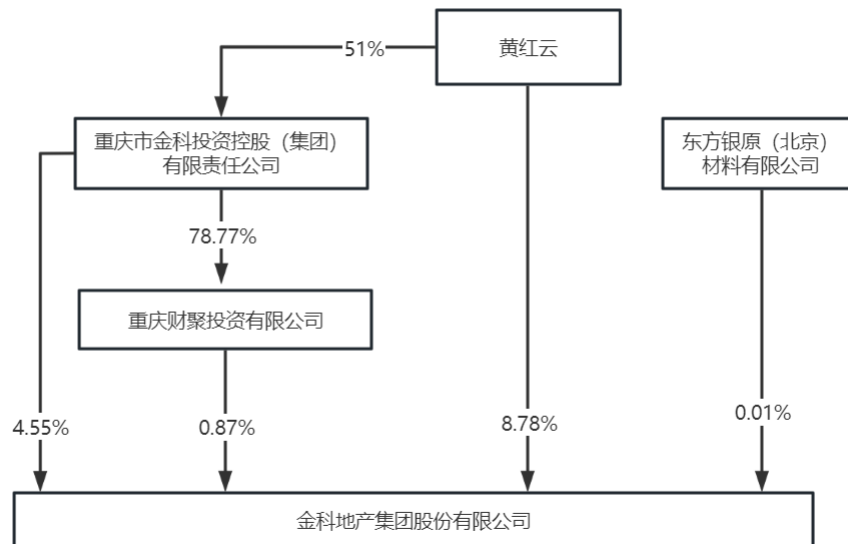
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄红云	本人	中国	否
主要职业及职务	现任金科控股执行董事兼总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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]1、金科控股系黄红云与陶虹遐共同投资设立的公司，其中黄红云和陶虹遐分别持有金科投资 51%和 49%的股份，根据双方相关约定，陶虹遐将其所持有的金科控股 49%股权所对应的股东表决权无条件不可撤销地授予黄红云行使。

2、截至报告期末，公司控股股东、实际控制人及一致行动人合计持有公司股份 758,619,044 股，占公司总股本的 14.21%。（该合计股份的占比数与上图各股东持股比例合计数存在尾差系四舍五入保留位数所致）

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

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

采用集中竞价交易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
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	H0 金科 03	149129	2020 年 05 月 26 日	2020 年 05 月 28 日	2026 年 01 月 31 日	100,000[注]	5.00%	1、截至 2023 年 1 月 31 日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）； 2、每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）分期兑付，利随本清； 3、基准日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，每年的 1 月 31 日设置为付息日。	深圳证券交易所
2019 年公开发行公司债券（第二期）	H9 金科 03	112924	2019 年 07 月 04 日	2019 年 07 月 08 日	2026 年 01 月 31 日	62,653.85[注]	6.00%		
2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	H0 金科 02	149038	2020 年 02 月 18 日	2020 年 02 月 20 日	2026 年 12 月 31 日	40,000[注]	6.30%		
2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	H0 金科 04	149130	2020 年 05 月 26 日	2020 年 05 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	45,000[注]	5.60%		
2021 年公开发行公司债券（第一期）	H1 金科 01	149371	2021 年 01 月 26 日	2021 年 01 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	75,000[注]	6.20%		
2021 年公开发行公司债券（第二期）	H1 金科 03	149388	2021 年 03 月 02 日	2021 年 03 月 04 日	2026 年 12 月 31 日	220,000[注]	6.30%		
2021 年	H1 金科	149495	2021 年	2021 年	2026 年	100,000[注]	6.30%		

公开发行公司债券（第三期）	04		06 月 23 日	06 月 24 日	12 月 31 日				
2022 年公开发行公司债券（第一期）	H2 金科 01	149803	2022 年 02 月 16 日	2022 年 02 月 17 日	2026 年 12 月 31 日	150,000[注]	8.00%		
投资者适当性安排（如有）			H9 金科 03、H0 金科 02、H0 金科 03、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01：根据公司于 2022 年 5 月 19 日披露的《关于公司债券投资者适当性管理安排调整的公告》，自 2022 年 5 月 20 日起债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有债券的专业投资者中的个人投资者可以选择继续持有到期或选择卖出债券。						
适用的交易机制			作为特定债券转让						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

[注]该债券余额，未考虑相关债券 2023 年第一次持有人会议“议案二：《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》”中关于部分利息资本化的情况。利息资本化详情参见相关债券 2023 年第一次持有人会议“议案二：《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》”中相关约定。

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

公司债券其他情况的说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”或“法院”）递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。

根据《企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，公司存续期公司债券均于 2024 年 4 月 22 日到期并停止计息。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

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

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

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发 H0 金科 02 的交叉保护条款，随即公司于 2023 年 1 月 3 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的通知》、于 2023 年 1 月 18 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》和于 2023 年 2 月 10 日发布《关于召开“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议的第二次补充通知》，“H0 金科 02”于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 2 月 20 日召开 2023 年第一次债券持有人会议。根据公司于 2023 年 2 月 20 日发布的《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议已审议通过了关于豁免发行人“本期债券违约情形”“交叉保护条款触发情形”，债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受议案约定的本息兑付安排，已行使回售选择权的债券持有人回售申报作废。

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

根据《金科地产集团股份有限公司关于“20 金科 03”撤销回售安排的公告》，已在 2022 年 4 月 27 日至 2022 年 5 月 6 日期间对“20 金科 03”申报回售的债券，持有人可在 2022 年 12 月 9 日至 2022 年 12 月 13 日期间（仅限交易日）通过深圳证券交易所系统撤销回售申报，撤销回售的债券份额应不高于原申报回售份额。

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

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

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

期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“20 金科 04”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

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

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

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

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

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

H1 金科 04/21 金科 04: 发行人有权决定是否在“21 金科 04”存续期的第 2 年末调整“21 金科 04”的票面利率。发行人将于“21 金科 04”存续期的第 2 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整“21 金科 04”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整“21 金科 04”票面利率及调整

幅度的公告后，债券持有人有权选择在“21 金科 04”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

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

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

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

3、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
H9 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
H0 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
H0 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	重庆市北部新区财富大道 13	龙文虎、弋	弋守川、宋	023-86218000

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
H0 金科 04	(特殊普通合伙)	号财富园 2 号 B 幢	守川、宋军	军	
	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	-	石烁、王钰莹	021-60330988
	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
H1 金科 01	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	-	石烁、王钰莹	021-60330988
	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	-	石烁、王钰莹	021-60330988
H1 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
	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
H1 金科 04	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
	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
H2 金科 01	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
	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

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

债券代码	债券简称	募集资金总额	募集资金约定用途	已使用金额	募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	每类实际使用资金情况	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
112924.SZ	H9 金科 03	158,000	偿还到期公司债	158,000	偿还到期公司债	158,000	0	司法冻结	-	是
149038.SZ	H0 金科 02	40,000	偿还到期公司债	40,000	偿还到期公司债	40,000	0	司法冻结	-	是
149129.SZ	H0 金科 03	125,000	偿还到期公司债	125,000	偿还到期公司债	125,000	0	司法冻结	-	是
149130.SZ	H0 金科 04	45,000	偿还到期公司债	45,000	偿还到期公司债	45,000	0	司法冻结	-	是
149371.SZ	H1 金科 01	75,000	偿还到期公司债	75,000	偿还到期公司债	75,000	0	司法冻结	-	是
149388.SZ	H1 金科 03	220,000	偿还到期公司债	220,000	偿还到期公司债	220,000	0	司法冻结	-	是
149495.SZ	H1 金科 04	100,000	偿还到期公司债	100,000	偿还到期公司债	100,000	0	司法冻结	-	是
149803.SZ	H2 金科 01	150,000	偿还到期公司债	150,000	偿还到期公司债	150,000	0	司法冻结	-	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

H9 金科 03：根据《关于金科地产集团股份有限公司“19 金科 03”2022 年第一次持有人会议决议的公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将其持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 39%股权质押给“19 金科 03”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“19 金科 03”债券的质押增信。同时，根据

《关于召开“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议的通知》和《关于金科地产集团股份有限公司“H9 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，发行人将“天津博翠湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保（以下简称“新增增信资产”）。

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

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

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

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

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

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

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

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

直接或间接股东) 穿透后 100%的股权收益权、“乌当旭辉金科 未来壹号”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东) 穿透后 100%的股权收益权和石家庄正定悦府项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东) 穿透后 65%股权对应的收益权向 H0 金科 02、H0 金科 04、H1 金科 01、H1 金科 03、H1 金科 04 和 H2 金科 01 同时提供质押担保的增信。

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

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

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

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

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

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

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

[注]公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院(以下简称“五中院”)递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日, 公司收到五中院送达的(2024)渝 05 破申 129 号《民事裁定书》, 五中院正式裁定受理公司的重整申请。公司及重庆金科的第二次债权人会议已分别于 2025 年 2 月 18 日 9

时 30 分及 14 时 30 分以网络方式准时召开。截至本报告披露日，公司及重庆金科的《关于设立债权人委员会的议案》《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议表决通过，《重庆金科房地产开发有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过，普通债权组暂未通过。根据《企业破产法》第八十七条第一款规定，重庆金科将与普通债权组协商，并由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次表决，再次表决事项截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。目前，公司重整相关工作正稳步开展，公司正全力以赴推动相关债权人参与重庆金科第二次债权人会议的再次表决工作及推进重整投资协议履行等工作。上述债券后续偿付方案将视公司重整情况确定。

三、非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 金科地产 MTN001	102001441.IB	2020 年 07 月 28 日	2020 年 07 月 30 日	2023 年 07 月 30 日	85,000	5.58%	本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。	全国银行间债券市场
金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 金科地产 MTN002	102001614.IB	2020 年 08 月 21 日	2020 年 08 月 25 日	2023 年 08 月 25 日	90,000	5.48%	本期债券不计复利，存续期前两年（含）每年付息一次，自第三年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 金科地产 MTN001	102100601.IB	2021 年 03 月 30 日	2021 年 03 月 31 日	2026 年 03 月 01 日	50,000[注]	6.30%	1、截至 2023 年 2 月 1 日（以下简称“基准日”）（不含）每张债券全部应计未付利息计入债券本金，与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”）； 2、每张债券单	

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

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
								日设置为付息日。	
金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 金科地产 SCP004	012105496.IB	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	2023 年 06 月 16 日	80,000	6.80%	本期债券不计复利，存续期间本息于 2023 年 6 月 16 日支付，利随本清。	
投资者适当性安排（如有）			仅限于全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）						
适用的交易机制			在全国银行间债券市场流通转让						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

[注]该债券余额，未考虑相关债券 2023 年第一次持有人会议“议案二：关于变更“21 金科地产 MTN001”发行条款的议案”“议案二：关于变更“21 金科地产 SCP003”发行条款的议案”中关于部分利息资本化的情况。利息资本化详情参见相关债券 2023 年第一次持有人会议“议案二：关于变更“21 金科地产 MTN001”发行条款的议案”“议案二：关于变更“21 金科地产 SCP003”发行条款的议案”中相关约定。

逾期未偿还债券

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	逾期时间	未偿还余额（万元）	未按期偿还的原因	处置进展
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	2023 年 1 月 31 日	85,000	受各类因素影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，公司未能按期足额兑付本期债务融资工具应付本息。	公司主动顺应变化，坚持“一稳二降三提升”经营发展策略，以推动公司生产经营良性循环为主线，统筹生产经营与风险防控，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，稳定公司经营大盘，全力推进公司经营逐步实现良性循环。公司重整申请被法院受理后，将继续积极推动存量债务风险化解、司法重整及战略投资者引进等工作，早日实现健康可持续发展，保护全体债权人和出资人的合法权益。
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	2023 年 2 月 26 日	90,000		
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	2023 年 6 月 17 日	80,000		

非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”或“法院”）递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。

根据《企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，21 金科地产 MTN001、21 金科地产 SCP003 均于 2024 年 4 月 22 日到期，且公司存续期非金融企业债务融资工具均于 2024 年 4 月 22 日停止计息。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

20 金科地产 MTN001: 发行人有权决定是否在“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“20 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人已于“20 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告，发行人决定不调整票面利率，“20 金科地产 MTN001”债券存续期后 2 年的票面利率为 5.58%。发行人发出关于是否调整“20 金科地产 MTN001”票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在“20 金科地产 MTN001”的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整，“20 金科地产 MTN001”的回售登记期为 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 12 日（仅限工作日）。

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN001”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，截至本报告出具日，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN001”分期应付本息。

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

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

2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，进而触发“20 金科地产 MTN002”交叉违约条款；且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，截至本报告出具日，公司未能按期足额兑付“20 金科地产 MTN002”分期应付本息。

21 金科地产 MTN001: 发行人有权决定是否在“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末调整“21 金科地产 MTN001”的票面利率。发行人将于“21 金科地产 MTN001”存续期的第 2 年末前的第 20 个工作日

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

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

公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。

根据《企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，21 金科地产 MTN001 于 2024 年 4 月 22 日到期并停止计息。截至本报告日，公司未能足额兑付“21 金科地产 MTN001”应付本息。

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

公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。

根据《企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，21 金科地产 SCP003 于 2024 年 4 月 22 日到期并停止计息。截至本报告日，公司未能足额兑付“21 金科地产 SCP003”应付本息。

21 金科地产 SCP004: 2022 年 12 月 28 日，公司发布《金科地产集团股份有限公司关于公司境外债券相关事项的公告》，公司未能按期兑付 JINKE PPT N2405 优先票据应付利息，已构成违约，触发“21 金科地产 SCP004”的交叉保护条款，且因宏观经济环境、行业环境及融资环境三重因素叠加影响，公司流动性面临较大困境，存在较大的刚性兑付压力，经公司多方筹措资金，截至本报告出具日，公司未能按期足额兑付“21 金科地产 SCP004”到期应付本息。

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	北京市西城区西城线胡同 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 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 SCP004	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区西城线胡同 28 号天安大厦三	-	邹晓琴、蒋伟	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
		层			
	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	募集资金约定用途	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	偿还银行间市场债务融资工具	100,000	0	司法冻结	-	是
20 金科地产 MTN002	100,000	偿还银行间市场债务融资工具	100,000	0	司法冻结	-	是
21 金科地产 MTN001	50,000	偿还银行间市场债务融资工具	50,000	0	司法冻结	-	是
21 金科地产 SCP003	100,000	偿还银行间市场债务融资工具	100,000	0	司法冻结	-	是
21 金科地产 SCP004	80,000	偿还银行间市场债务融资工具	80,000	0	司法冻结	-	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

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

变更后的兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》中的《关于变更“20 金科地产 MTN001”发行条款的议案》。[注]

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

变更后的兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议议案概要》中的《关于变更“20 金科地产 MTN002”发行条款的议案》。[注]

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

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

21 金科地产 SCP003: 根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2022 年第一次持有人会议决议公告》，由南宁金泓耀房地产开发有限公司将持有的贵港市碧享房地产开发有限公司 60% 股权质押给“21 金科地产 SCP003”，前述股权及前述股权对应的全部收益用于“21 金科地产 SCP003”债券的质押增信。根据《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券 2023 年第一次持有人会议决议公告》，发行人将“武汉桃湖美镇项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权、“广州花都博悦湾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权向 21 金科地产 SCP003 提供质押担保。

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

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

变更后的兑付方案详见《金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券 2022 年第二次持有人会议议案概要》中的《关于变更“21 金科地产 SCP004”发行条款的议案》。[注]

[注]公司于 2024 年 2 月 21 日正式向重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。公司及重庆金科的第二次债权人会议已分别于 2025 年 2 月 18 日 9 时 30 分及 14 时 30 分以网络方式准时召开。截至本报告披露日，《关于设立金科地产集团股份有限公司债权人委员会的议案》《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已获第二次债权人会议表决通

过,《重庆金科房地产开发有限公司重整计划(草案)》已获第二次债权人会议有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过,普通债权组暂未通过。根据《企业破产法》第八十七条第一款规定,重庆金科将与普通债权组协商,并由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次表决,再次表决事项截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。目前,公司重整相关工作正稳步开展,公司正全力以赴推动相关债权人参与重庆金科第二次债权人会议的再次表决工作及推进重整投资协议履行等工作。上述债券后续偿付方案将视公司重整情况确定。

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
具体情况参见财务报告附注五、22、30。

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	78.74%	104.50%	-24.65%
资产负债率	109.76%	90.80%	18.96%
速动比率	27.18%	30.81%	-11.78%
	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	-3,124,521.33	-663,916.62	370.62%
EBITDA 全部债务比	不适用	2.64%	不适用
利息保障倍数	不适用	0.19	不适用
现金利息保障倍数	0.10	-2.61	-103.83%
EBITDA 利息保障倍数	不适用	0.22	不适用
贷款偿还率	6.61%	11.58%	-4.97%
利息偿付率	8.34%	15.37%	-7.03%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2025 年 4 月 27 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〔2025〕8-546 号
注册会计师姓名	宋军、唐明

审计报告正文

金科地产集团股份有限公司全体股东：

一、保留意见

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注二(二)所述，截至 2024 年 12 月 31 日，金科股份公司货币资金账面余额为人民币 27.69 亿元，有息负债本金总额为人民币 698.29 亿元，其中逾期未偿还的有息负债本金为人民币 494.48 亿元；存货账面余额为人民币 1,180.34 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 264.95 亿元；2024 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-319.70 亿元，期末归属于母公司所有者权益为人民币-286.83 亿元；金科股份母公司基于未来重整收益判断确认 2024 年末递延所得税资产余额 117.74 亿元。金科股份公司因流动性紧张，金融机构借款、债券兑付、施工方工程款等方面出现逾期，引发多起诉讼及仲裁案件，部分资产、银行账户被冻结或资产被强制执行。

2024 年 4 月 22 日，重庆市第五中级人民法院裁定受理金科股份公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）破产重整申请。金科股份公司及重庆金科于 2025 年 2 月 18 日分别召开第二次债权人会议，《金科股份重整计划（草案）》获表决通过，《重庆金科重整计划（草案）》暂未获普通债权组通过。按照《企业破产法》相关规

定，重庆金科将与普通债权组协商，由普通债权组再次表决。根据《金科股份重整计划（草案）》《重庆金科重整计划（草案）》，在金科股份公司或重庆金科任一重整计划草案未获法院裁定批准的情况下，重整投资人有权解除重整投资协议。如破产重整不能顺利完成，金科股份公司项目开发变现、金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产被强制执行、重整收益及基于此确认的递延所得税资产等事项的影响可能不及当前预期，金科股份公司的财务状况、经营情况及现金流量将会受到重大影响。

金科股份公司财务报表以持续经营为编制基础，以上事项或情况，表明存在可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，金科股份公司就与持续经营相关的重大不确定性未能作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响。

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，为发表保留意见提供了基础。

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。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（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（二十七）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2024 年度营业收入总额的 97.06%。由于确认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微小错报汇总起来可能对金科股份公司产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。

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）检查房产销售合同条款，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合企业

会计准则的要求；

(3) 对本年确认收入的房地产开发项目，选取项目检查销售合同以及与房产达到交付条件相关的支持性文件（包括竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取项目核对销售收入台账和结转面积，并对销售均价和毛利率实施分析程序，评价房产销售收入的准确性；

(5) 就资产负债表日前后确认收入的房地产开发项目，选取项目检查与房产达到交付条件相关的支持性文件，评价房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查与房地产开发项目收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(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(十三)及五(一)5。截至 2024 年 12 月 31 日，金科股份公司存货账面价值为人民币 915.39 亿元，占资产总额的比例为 51.66%，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）的账面余额为人民币 1,173.60 亿元，跌价准备为人民币 264.95 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计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，涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断。因此，我们将房地产开发项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值的评估，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解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，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) 选取项目对房地产开发项目进行实地观察，并询问相关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、关键假设和数据，包括将估计售价与已售合同单价、市场可获取数据等进行比较；

(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，并将最新预算成本与前期预算成本进行比较，评价管理层预测的准确性；

(5) 复核管理层对可变现净值的测算过程；

(6) 检查与房地产开发项目存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就相关事项获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该等事项相关的其他信息是否存在重大错报。

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，就可能导致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：宋军

二〇二五年四月二十七日

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

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,769,466,147.50	7,037,525,791.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,000,403,614.76	836,862,485.04
应收款项融资		
预付款项	8,120,939,060.16	8,572,711,091.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	30,232,676,673.78	29,803,138,751.56
其中：应收利息		
应收股利	228,238,505.44	215,639,071.78
买入返售金融资产		
存货	91,538,664,340.25	127,775,653,199.59
其中：数据资源		
合同资产	549,123,447.60	734,472,557.78
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,431,222,751.01	7,471,997,321.13
流动资产合计	140,642,496,035.06	182,232,361,198.02
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	148,669,037.90	156,913,037.90
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,533,206,504.99	21,381,956,290.43
其他权益工具投资	954,821,382.44	954,998,452.20
其他非流动金融资产	13,600,631.00	12,000,000.00
投资性房地产	9,515,672,662.03	11,672,036,000.00
固定资产	2,199,274,076.82	2,350,635,967.46

在建工程	22,029,814.46	24,106,430.24
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,975,930.32	19,704,940.55
无形资产	150,706,170.25	174,497,614.00
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		2,639,186.68
长期待摊费用	30,315,286.16	43,562,804.15
递延所得税资产	3,826,611,964.84	4,141,723,740.34
其他非流动资产	2,134,886,808.40	1,052,288,066.14
非流动资产合计	36,540,770,269.61	41,987,062,530.09
资产总计	177,183,266,304.67	224,219,423,728.11
流动负债：		
短期借款	5,299,359,435.62	6,063,570,747.35
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	3,514,853,072.40	2,471,274,642.18
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	30,341,797,277.96	30,950,307,926.98
预收款项	63,831,452.87	92,146,866.69
合同负债	22,719,785,919.98	45,232,262,636.17
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	913,207,785.86	1,008,188,293.67
应交税费	7,842,147,789.70	7,000,719,012.55
其他应付款	62,294,939,194.21	46,544,988,674.63
其中：应付利息	11,305,182,386.83	5,684,844,299.82
应付股利	297,355,522.36	209,796,152.09
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	43,959,352,257.44	31,944,653,613.46
其他流动负债	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41
流动负债合计	178,611,051,335.87	174,390,031,859.09
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,119,810,668.88	17,143,603,568.81

应付债券		9,478,327,482.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,966,101.92	13,711,654.73
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,367,977,853.78	664,452,082.84
递延收益	125,612,034.42	205,187,185.85
递延所得税负债	1,237,534,483.83	1,696,023,439.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,858,901,142.83	29,201,305,414.92
负债合计	194,469,952,478.70	203,591,337,274.01
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,047,336,560.90	6,960,003,112.44
减：库存股	188,262,821.63	188,262,821.63
其他综合收益	1,011,515,348.27	1,320,594,363.42
专项储备		
盈余公积	2,493,398,991.79	2,493,398,991.79
一般风险准备		
未分配利润	-44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26
归属于母公司所有者权益合计	-28,682,918,324.83	3,508,436,211.76
少数股东权益	11,396,232,150.80	17,119,650,242.34
所有者权益合计	-17,286,686,174.03	20,628,086,454.10
负债和所有者权益总计	177,183,266,304.67	224,219,423,728.11

法定代表人：周达

主管会计工作负责人：宋柯

会计机构负责人：梁忠太

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	338,014,724.15	36,423,141.70
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	712,977.13	732,353.77
应收款项融资		
预付款项	965,573.81	965,573.81
其他应收款	20,311,334,778.60	40,286,463,750.17
其中：应收利息		
应收股利	223,677,783.47	221,324,855.25
存货	11,989,752.47	15,240,158.32
其中：数据资源		

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		
流动资产合计	20,663,017,806.16	40,339,824,977.77
非流动资产：		
债权投资	45,630,300.00	141,360,300.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,501,925,171.08	19,322,126,320.35
其他权益工具投资	954,091,162.86	954,091,162.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,727,324.59	3,858,960.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	66,358.96	174,291.61
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	1,986,478.14	3,857,542.26
递延所得税资产	11,773,851,481.16	1,520,844,818.20
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	21,285,278,276.79	21,951,313,396.10
资产总计	41,948,296,082.95	62,291,138,373.87
流动负债：		
短期借款	3,104,709,792.93	3,742,630,000.00
交易性金融负债	3,514,853,072.40	2,471,274,642.18
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	123,123,884.59	89,594,797.46
预收款项		
合同负债	1,099,121.70	1,099,121.68
应付职工薪酬	120,745,610.96	121,294,173.25
应交税费	556,578,562.79	476,351,644.52
其他应付款	31,492,070,483.30	29,093,784,647.96
其中：应付利息	2,163,881,624.87	1,131,651,351.62
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	17,350,796,126.40	7,407,374,222.19
其他流动负债	65,947.30	65,947.30
流动负债合计	56,264,042,602.37	43,403,469,196.54
非流动负债：		
长期借款		980,931,626.71
应付债券		9,478,327,482.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,263,960.00	5,263,960.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,038,623,141.84	
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,043,946,476.55	10,464,582,444.41
负债合计	57,307,989,078.92	53,868,051,640.95
所有者权益：		
股本	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,812,039,557.32	7,793,429,597.89
减：库存股	188,262,821.63	188,262,821.63
其他综合收益	-977,821,656.66	-978,470,626.14
专项储备		
盈余公积	2,622,721,346.81	2,622,721,346.81
未分配利润	-29,968,085,237.81	-6,166,046,580.01
所有者权益合计	-15,359,692,995.97	8,423,086,732.92
负债和所有者权益总计	41,948,296,082.95	62,291,138,373.87

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76
其中：营业收入	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	34,420,107,289.56	62,713,848,099.07
其中：营业成本	24,235,882,068.76	55,130,620,635.75
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	612,139,443.29	1,139,594,061.63
销售费用	488,723,267.09	1,235,736,174.96
管理费用	1,159,527,102.97	1,496,136,898.73
研发费用		
财务费用	7,923,835,407.45	3,711,760,328.00
其中：利息费用	8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
利息收入	208,052,991.26	348,972,508.55
加：其他收益	-328,197,065.49	-811,193,934.62
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,918,997,947.64	1,123,935,097.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,532,742,685.49	1,458,821,123.91
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）	-2,262,304,072.97	-741,838,839.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,098,959,438.52	-601,728,230.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15,463,553,784.09	-4,833,576,853.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,895,523.07	-39,957,248.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,933,396,623.95	-5,379,969,504.76
加：营业外收入	59,485,388.98	75,460,893.02
减：营业外支出	2,249,599,498.18	1,346,976,627.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,123,510,733.15	-6,651,485,238.93
减：所得税费用	700,783,030.56	1,778,698,033.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
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	-31,969,608,969.90	-8,732,205,940.12
2.少数股东损益	-2,854,684,793.81	302,022,668.10
六、其他综合收益的税后净额	-317,378,611.03	-260,557,785.23
归属母公司所有者的其他综合收益	-309,079,015.15	-256,897,864.71

业的投资收益		
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）	-1,043,578,430.22	-678,135,136.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-18,927,356,832.50	-541,579,485.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-11,544,556,751.61	-11,113,182,125.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-10,844.22	1,461,359.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,987,006,840.25	-14,228,646,326.03
加：营业外收入	235,938.11	235,658.87
减：营业外支出	29,519,385.43	3,661,268,169.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,016,290,287.57	-17,889,678,836.29
减：所得税费用	-10,214,251,629.77	-388,785,657.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,802,038,657.80	-17,500,893,178.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,802,038,657.80	-17,500,893,178.33
（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	648,969.48	-111,995.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	648,969.48	-111,995.61
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	648,969.48	-111,995.61
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		
六、综合收益总额	-23,801,389,688.32	-17,501,005,173.94
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	2024 年度	2023 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	5,559,993,566.20	13,378,596,735.87
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	71,301,714.30	451,915,135.46
收到其他与经营活动有关的现金	4,524,643,107.20	5,967,384,125.60
经营活动现金流入小计	10,155,938,387.70	19,797,895,996.93
购买商品、接受劳务支付的现金	6,047,509,182.37	14,330,934,823.04
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,119,697,005.77	1,887,083,006.81
支付的各项税费	501,242,439.13	945,142,514.42
支付其他与经营活动有关的现金	3,161,493,437.56	6,172,978,359.30
经营活动现金流出小计	10,829,942,064.83	23,336,138,703.57
经营活动产生的现金流量净额	-674,003,677.13	-3,538,242,706.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	121,500.00	224,354,055.05
取得投资收益收到的现金	30,257,456.18	13,993,232.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	681,832.78	45,593,633.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,435,311.66	1.00
收到其他与投资活动有关的现金		141,160,701.60
投资活动现金流入小计	48,496,100.62	425,101,623.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,077,645.62	15,220,472.54
投资支付的现金		5,694,220.17
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	301,997,394.99	587,005.54
支付其他与投资活动有关的现金	385,345,659.04	364,581,264.92
投资活动现金流出小计	690,420,699.65	386,082,963.17
投资活动产生的现金流量净额	-641,924,599.03	39,018,660.57
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	454,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	454,000.00	
取得借款收到的现金	199,569,561.13	243,288,608.47
收到其他与筹资活动有关的现金	830,181,106.18	2,250,000.00
筹资活动现金流入小计	1,030,204,667.31	245,538,608.47
偿还债务支付的现金	1,234,653,998.31	1,987,673,610.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	639,218,991.47	914,702,121.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,379,624.08	1,737,392.91
支付其他与筹资活动有关的现金	557,617,914.01	40,594,892.17
筹资活动现金流出小计	2,431,490,903.79	2,942,970,624.83
筹资活动产生的现金流量净额	-1,401,286,236.48	-2,697,432,016.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	467.26	4,267.14
五、现金及现金等价物净增加额	-2,717,214,045.38	-6,196,651,795.29
加：期初现金及现金等价物余额	3,929,727,398.32	10,126,379,193.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	749,824.00	1,584,602.04
收到的税费返还		14,266.81
收到其他与经营活动有关的现金	14,017,457.27	43,250,647.12
经营活动现金流入小计	14,767,281.27	44,849,515.97
购买商品、接受劳务支付的现金	766,703.54	
支付给职工以及为职工支付的现金	25,153,802.72	26,098,419.55
支付的各项税费	416,799.34	
支付其他与经营活动有关的现金	4,020,977.42	19,576,120.54
经营活动现金流出小计	30,358,283.02	45,674,540.09
经营活动产生的现金流量净额	-15,591,001.75	-825,024.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,000.00
取得投资收益收到的现金	15,880,719.82	450.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,880,719.82	1,450.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	15,880,719.82	1,450.00

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		
收到其他与筹资活动有关的现金	386,288,000.00	
筹资活动现金流入小计	386,288,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	386,288,000.00	
筹资活动现金流出小计	386,288,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	467.26	4,267.14
五、现金及现金等价物净增加额	290,185.33	-819,306.98
加：期初现金及现金等价物余额	284,925.35	1,104,232.33
六、期末现金及现金等价物余额	575,110.68	284,925.35

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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				6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26		3,508,436,211.76	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00				6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26		3,508,436,211.76	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					87,333,448.46		-309,079,015.15				-31,969,608,969.90		-32,191,354,536.59	-5,723,418,091.54	-37,914,772,628.13
（一）综合收益总额							-309,079,015.15				-31,969,608,969.90		-32,278,687,985.05	-2,862,984,389.69	-35,141,672,374.74
（二）所有者投入和减少资本					87,333,448.46								87,333,448.46	-2,706,730,919.52	-2,619,397,471.06
1. 所有者投入的普通股														-2,706,730,919.52	-2,706,730,919.52
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					87,333,448.46								87,333,448.46		87,333,448.46

（三）利润分配															-153,702,782.33	-153,702,782.33
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配															-153,702,782.33	-153,702,782.33
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-44,386,622,220.16		-28,682,918,324.83	11,396,232,150.80	-17,286,686,174.03	

上期金额

单位：元

项目	2023 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	盈余公积	一 般	未分配利润	其 他			小计
		优先	永	其											

		股	续 债	他				储 备		风 险 准 备					
一、上年期末余额	5,339,715,816.00				6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-3,684,807,310.14		12,450,144,110.57	26,436,161,207.87	38,886,305,318.44
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	5,339,715,816.00				6,912,607,206.42	188,262,821.63	1,577,492,228.13		2,493,398,991.79		-3,684,807,310.14		12,450,144,110.57	26,436,161,207.87	38,886,305,318.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					47,395,906.02		-256,897,864.71				-8,732,205,940.12		-8,941,707,898.81	-9,316,510,965.53	-18,258,218,864.34
（一）综合收益总额							-256,897,864.71				-8,732,205,940.12		-8,989,103,804.83	298,362,747.58	-8,690,741,057.25
（二）所有者投入和减少资本					47,395,906.02								47,395,906.02	-7,984,969,882.66	-7,937,573,976.64
1．所有者投入的普通股													0.00	-7,984,969,882.66	-7,984,969,882.66
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					47,395,906.02								47,395,906.02		47,395,906.02
（三）利润分配													0.00	-1,629,903,830.45	-1,629,903,830.45
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配													0.00	-1,629,903,830.45	-1,629,903,830.45
4．其他															
（四）所有者权益															

内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26		3,508,436,211.76	17,119,650,242.34	20,628,086,454.10

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01		8,423,086,732.92
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	5,339,715,816.00				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01		8,423,086,732.92
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）					18,609,959.43		648,969.48			-23,802,038,657.80		-23,782,779,728.89
（一）综合收益总 额							648,969.48			-23,802,038,657.80		-23,801,389,688.32
（二）所有者投入 和减少资本					18,609,959.43							18,609,959.43
1．所有者投入的普 通股												
2．其他权益工具持 有者投入资本												
3．股份支付计入所 有者权益的金额												
4．其他					18,609,959.43							18,609,959.43
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股 东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益 内部结转												
1．资本公积转增资 本（或股本）												
2．盈余公积转增资 本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏 损												
4．设定受益计划变 动额结转留存收益												
5．其他综合收益结 转留存收益												
6．其他												

（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				7,812,039,557.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81		-15,359,692,995.97

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00				8,086,866,068.94	188,262,821.63	-978,358,630.53		2,622,721,346.81	11,211,537,606.93		26,094,219,386.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										123,308,991.39		123,308,991.39
二、本年期初余额	5,339,715,816.00				8,086,866,068.94	188,262,821.63	-978,358,630.53		2,622,721,346.81	11,334,846,598.32		26,217,528,377.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-293,436,471.05		-111,995.61			-17,500,893,178.33		-17,794,441,644.99
（一）综合收益总额							-111,995.61			-17,500,893,178.33		-17,501,005,173.94
（二）所有者投入和减少资本					-293,436,471.05							-293,436,471.05
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-293,436,471.05							-293,436,471.05

（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股 东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益 内部结转												
1. 资本公积转增资 本（或股本）												
2. 盈余公积转增资 本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏 损												
4. 设定受益计划变 动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结 转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00				7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,626.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01		8,423,086,732.92

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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，总部位于重庆市两江新区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2024 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 21,435,374 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,318,280,442 股。

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

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 27 日第十一届董事会第五十三次会议批准对外报出。

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

截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末货币资金账面余额为人民币 27.69 亿元（其中：受限资金 15.57 亿元、预售监管资金 5.39 亿元、合作方共管资金 3.64 亿元），有息负债本金总额为人民币 698.29 亿元，到期未能偿还的有息债务本金合计 494.48 亿元（其中：短期借款逾期 52.84 亿元、一年内到期的非流动负债逾期 362.85 亿元、其他应付款逾期 78.79 亿元）；此外，部分经营性应付款项亦存在逾期未偿还情况，公司流动性持续紧张。由于金融负债逾期及部分项目延期交房，包括金融机构、合作方、购房者在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务并要求承担罚息及违约金，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁（详见本附注十一（二）之相关说明）；

因未能清偿到期债务，公司少量子公司被债权人申请破产清算，从而丧失控制权，资产被迫清算或低价重整。

受流动性困难和行业环境等多重因素叠加影响，导致公司经营出现较大困难，公司 2024 年度归属于母公司股东净利润为-319.70 亿元，期末归属于母公司所有者权益为-286.83 亿元，期末存货账面余额为 1,180.34 亿元，已计提存货跌价准备 264.95 亿元。

公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）于 2024 年 2 月 21 日向重庆市第五中级人民法院（以下简称五中院）递交了破产重整申请。2024 年 4 月 22 日，公司及重庆金科收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号及（2024）渝 05 破申 130 号《民事裁定书》，五中院裁定受理公司及重庆金科的重整申请。根据（2024）渝五中法破委字第 134 号《重庆市第五中级人民法院关于金科股份及重庆金科破产重整案管理人选任公告》，因公司与重庆金科系关联企业，五中院决定对公司破产重整案与重庆金科破产重整案协调审理。2024 年 5 月 17 日，重庆五中院指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科管理人，具体开展重整各项工作。2024 年 5 月 21 日，五中院作出（2024）渝 05 破 117 号之一《决定书》，准许公司及重庆金科在管理人监督下自行管理财产和营业事务。公司及重庆金科于 2025 年 1 月 22 日披露重整计划草案，并于 2025 年 2 月 18 日分别召开第二次债权人会议，公司第二次债权人会议于 2025 年 3 月 31 日投票表决通过了《金科股份重整计划（草案）》，《重庆金科重整计划（草案）》获出资人组、有财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过，普通债权组表决暂未通过。按照《企业破产法》相关规定，重庆金科与普通债权组协商，由普通债权组中投反对票或者未投票的债权人再次进行表决，普通债权组已投同意票的债权人、其他已表决通过的债权组无需再次表决，再次表决事项截止日期为 2025 年 5 月 10 日 18 时止。截至本财务报告日，公司及重庆金科尚在重整司法程序过程中。如破产重整不能顺利完成，本公司项目开发变现、金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产被强制执行、重整收益及基于此确认的递延所得税资产等事项的影响可能不及当前预期，公司的财务状况、经营情况及现金流量将会受到重大影响。

上述事项或情况均表明，存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

鉴于上述情况，公司管理层审慎考虑公司及重庆金科目前的重整进展情况、重整成功后的业务发展规划、业务发展保障及资金来源，以评估公司是否拥有足够的营运资金和投资资金来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。同时，公司也制定了以下具体措施以改善财务状况及减轻流动资金压力，主要包括：

1. 坚持把“保交房、稳民生”作为首要经营任务。一是全力争取保交房专项借款和纾困资金，积

极争取金融机构的支持，大量项目入围白名单并获得融资，有效缓解项目层面资金流动性压力；二是依法合规用好预售监管资金，确保存量项目开发实现资金封闭运行，确保项目“保交房”风险得到有效缓解；三是在重整计划草案制定过程中，设定专项资金用于部分“保交房”存在风险的项目，确保重整成功后存在交付风险的项目得到增量资金支持。

2. 坚决推进司法重整化解整体风险。报告期内，五中院已裁定受理公司及重庆金科的重整申请，并指定重整管理人。目前，《金科地产集团股份有限公司重整计划（草案）》已通过债权人会议审议通过；重庆金科的第二次债权人会议再次表决的截止时间为 2025 年 5 月 10 日 18 时。后续，公司及重庆金科将在重整计划草案表决通过后向法院申请裁定批准重整计划。

3. 坚定化解项目层面的债务风险。报告期内，公司在推进金科股份及重庆金科两家平台公司司法重整的同时，针对金融机构债务，持续加强与金融机构的沟通协调，继续推动存量债务风险化解，采取贷款本息展期、压降贷款利息、推动债务重组、诉讼和解等方式解决债务纠纷；针对经营债务，持续开展小额清偿、以房抵债、债转股等多种方式化解；积极配合项目所在地法院，对具有重整价值的项目开展司法重整缓解项目板结情形，针对不具备经营价值的项目果断推进破产清算等方式斩断风险传导链条。截至本报告期末，公司已有 16 家子公司在破产重整或清算程序中。

4. 引进战略投资者注入增量资金。公司在司法重整程序中，通过“资本公积转增股票”的方式引进上海品器管理咨询有限公司及北京天娇绿苑房地产开发有限公司联合体（以下统称“上海品器联合体”）为公司及重庆金科中选重整产业投资人，并陆续与优质的产业投资人和十多家财务投资人签订了重整投资协议；并最终形成“上海品器联合体+长城资产+四川证券投资基金”的强强联合，各重整投资人计划以 26.28 亿总投资款认购 30 亿股，上海品器联合体在重整成功后将成为金科股份新的控股股东，截至本报告出具日，重整投资人已经足额完成第一期履约保证金的缴纳。

5. 制定“新金科”发展战略顺应行业变化。在专班、法院的督导下，重整投资人已就重整后经营规划提出系统性经营方案。重整投资人将充分发挥其产业优势、资源优势和管理优势，保障“新金科”可持续发展。一是充实“新金科”资金实力，改善流动性，支持保障经营稳定，顺应房地产发展新趋势，积极响应住房和城乡建设部关于建造“好房子”的转型号召，全面改善提升盈利能力。二是梳理中国长城资产管理股份有限公司在重庆区域的存量项目，寻求代建代管合作机会，共同探索房地产新形势下“不良资产+”的风险化解方案。三是与四川发展证券投资基金管理有限公司合作，通过股权投资、项目合作、金融市场与资本运作、产业协同与创新发展等方式，实现与“新金科”的业务协同。各方共同推动“新金科”转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产服务机构，持续为地方经济发展创造价值，成长为行业高质量发展的上市公司。

2024 年下半年，政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，随后五部委联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”政策，释放强力维稳信号，四季度政策加码，包括专项债支持存量土地回购、国企收储商品房用作保障房等，一线城市限购实质性松绑，政策重心转向“保主体”，缓解房企资金压力。国家在供给两端陆续出台了一系列有利政策，包括住房按揭贷款、白名单融资等楼市货币宽松政策不断加强，中央经济工作会议进一步明确要“用力推动房地产市场止跌回稳、充分释放刚性和改善性住房需求潜力、盘活存量用地和用房、推动构建房地产发展新模式”等要求，将加快房地产风险化解和市场企稳回升。因此，结合外部环境改善、自身经营努力及重整引战整体风险化解工作进展情况，采取上述切实计划与措施，若重整成功，公司将对资产结构进行重新调整，淘汰资不抵债或经营滞销项目，全面优化资产负债表。

综上，本公司管理层认为公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。

尽管如此，本公司能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：本公司重整能否按计划推进并成功完成；公司能否成功取得相关债权人不会就上述逾期偿还债务及违约事项在将来行使其要求本公司偿还罚息及违约金的书面确认；公司项目能否按经营计划开发变现，及时回笼现金补充流动资金或抵偿债务，从而避免相关资产以极低价格被强制执行。如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、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) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的账龄超过 1 年的预付款项	账龄超过 1 年的预付款项超过资产总额 0.3%
重要的逾期借款	逾期借款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	账龄超过 1 年的应付账款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	账龄超过 1 年的其他应付款超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	账龄超过 1 年的合同负债超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	金额超过 5,000.00 万元
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司
重要的联营企业、合营企业	公司将资产总额/收入总额/利润总额乘以金科股份持股比例超过金科股份总资产/总收入/利润总额 15%的联营合营企业确定为重要的联营企业、合营企业
重要的承诺事项	对投资者决策有重要影响的承诺事项
重要的或有事项	对投资者决策有重要影响的或有事项
重要的资产负债表日后事项	对投资者决策有重要影响的资产负债表日后事项

(六) 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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资

方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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

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。

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。

（十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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，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——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，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——联营、合营企业工程组合		
合同资产——保证金		
合同资产——其他组合		
其他应收款——联营、合营企业往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——项目预售监管共管户资金		
其他应收款——保证金组合		
其他应收款——合作方经营往来款组合		
其他应收款——合并范围内关联往来款组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款-房屋销售应收款组合预期信用损失率（%）	应收账款-其他业务应收款组合预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	1.50	1.70	1.00
1-2 年	5.00	6.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00	49.00
4-5 年	50.00	50.00	64.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

（十三）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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 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。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

(十四) 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会计处理

（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。

(十五) 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) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十六) 投资性房地产

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

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

（十七）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
房屋及建筑物装修	年限平均法	6		16.67
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
电子设备	年限平均法	5	5	19
家电设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

（十八）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。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
零星工程	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

（十九）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。

(二十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	30-50 年，土地使用权证使用权期限	直线法
软件	5-10 年，预计带来经济利益的期限	直线法
商标权	3-5 年，预计带来经济利益的期限	直线法

(二十一) 部分长期资产减值

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

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

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

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

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

（二十七）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）建造合同收入

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

（二十八）合同取得成本、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。

（二十九）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）政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（三十二）租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

（1）使用权资产

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

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

（2）租赁负债

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

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

2. 公司作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（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

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

（三十五）重要会计政策和会计估计变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更未对公司财务报表产生重大影响。
2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。
3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交

易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

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	0.5%-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	15%、16.5%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率	备 注
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司（以下简称产业投资基金）	20%	小微企业优惠税率
上海众鑫建管佳房地产咨询有限公司（以下简称上海众鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金浩源企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金骏宸企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金钰辉企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金卓优信息技术服务有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆渝弘佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆霖雍泽建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆博隆企业管理有限公司（以下简称重庆博隆）	20%	小微企业优惠税率
重庆腾益商业管理有限公司（以下简称重庆腾益）	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备 注
重庆宸弘璟企业管理有限公司（以下简称重庆宸弘璟）	20%	小微企业优惠税率
重庆盛同驰辉企业管理咨询有限公司（以下简称重庆盛同驰辉）	20%	小微企业优惠税率
重庆祥同企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆维锦建管佳企业管理有限责任公司（以下简称重庆维锦建管佳）	20%	小微企业优惠税率
达州洪宁山企业管理服务有限责任公司（以下简称达州洪宁山）	20%	小微企业优惠税率
渠县洪宁淼企业管理服务有限责任公司（以下简称渠县洪宁淼）	20%	小微企业优惠税率
重庆泽初泓房地产信息咨询有限责任公司（以下简称重庆泽初泓）	20%	小微企业优惠税率
北京金科京润企业管理发展有限公司（以下简称北京京润）	20%	小微企业优惠税率
天津霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司（以下简称天津霖雍泽建管佳）	20%	小微企业优惠税率
南京金凯源企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
南京科祥房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
南通金俊房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
苏州嵘竣房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
苏州协竣房地产开发有限公司（以下简称苏州协竣）	20%	小微企业优惠税率
宁波金逸商务咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
江苏众鑫建管佳企业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
南京众鑫建管佳商业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
无锡金俊企业管理有限公司（以下简称无锡金俊）	20%	小微企业优惠税率
杭州承喆企业咨询有限公司（以下简称杭州承喆）	20%	小微企业优惠税率
上海众鑫博远房地产咨询有限公司（以下简称上海众鑫博远）	20%	小微企业优惠税率
郑州金豫建设工程管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
郑州金之顺商务信息咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
陕西启航卓悦房地产开发有限公司（以下简称陕西启航卓悦）	20%	小微企业优惠税率
浏阳金科山水洲旅游开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
长沙科卓企业管理咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
广州金泽信房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
惠州金科骏业房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备 注
广州霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司（以下简称广州霖雍泽建管佳）	20%	小微企业优惠税率
吉首金建管企业管理有限公司（以下简称吉首金建管）	20%	小微企业优惠税率
广西金建管企业管理有限公司（以下简称广西金建管）	20%	小微企业优惠税率
四川金悦航科技有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆东彤商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆千园金物资有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆赢科优企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆誉科建筑工程有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆昊饰顺商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆亚坤商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆友辰商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆昊科装饰工程有限公司（以下简称重庆昊科装饰）	20%	小微企业优惠税率
重庆科宇企业管理有限公司（以下简称重庆科宇）	20%	小微企业优惠税率
重庆佳义金商贸有限公司（以下简称重庆佳义金商贸）	20%	小微企业优惠税率
重庆惠品博建筑劳务有限公司（以下简称重庆惠品博）	20%	小微企业优惠税率
重庆佰兴商贸有限公司（以下简称重庆佰兴商贸）	20%	小微企业优惠税率
重庆昊饰金商贸有限公司（以下简称重庆昊饰金）	20%	小微企业优惠税率
中金开（武汉）工程设计咨询有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆市金骏景企业管理咨询有限公司（以下简称重庆金教育）	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科产业投资有限公司（以下简称泉州金科产业）	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科鸿升产业投资有限公司（以下简称泉州金科鸿升）	20%	小微企业优惠税率
杭州金科企业管理有限公司（以下简称杭州金科企业）	20%	小微企业优惠税率
重庆驰弘嘉企业管理有限公司（以下简称重庆驰弘嘉）	20%	小微企业优惠税率
重庆金琨鑫企业管理有限公司（以下简称重庆金琨鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金鹤瑞企业管理有限公司（以下简称重庆金鹤瑞）	20%	小微企业优惠税率
重庆山之海商业管理有限公司（以下简称重庆山之海）	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备 注
重庆新质城更企业管理有限公司（以下简称重庆新质城更）	20%	小微企业优惠税率
重庆金鹤腾商业管理有限公司（以下简称重庆金鹤腾商业）	20%	小微企业优惠税率
上海果皮文化创意有限公司（以下简称上海果皮）	20%	小微企业优惠税率
重庆金宝好运文化传播有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金科天元道酒店有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金卓鑫企业管理服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金科酒店管理有限公司（以下简称重庆金宝轩）	20%	小微企业优惠税率
重庆典宜商务咨询服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金骐鼎商贸有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆庆材兴商贸有限公司（以下简称重庆庆材兴）	20%	小微企业优惠税率
五家渠海元光伏发电有限公司	20%	小微企业优惠税率
南宁环宇商务咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
上海金科沪申产业投资发展有限公司（以下简称上海沪申）	20%	小微企业优惠税率
天津金朝企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
长沙金科美邻汇商业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
长沙景朝企业管理咨询有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
成都金心悦企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都金杏悦商务信息咨询有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都见信方达企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都金康智慧园区运营管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
成都融康领航物业管理有限公司（以下简称成都融康领航）	20%	小微企业优惠税率
重庆金昇企业服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆靖沅工程项目管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
成都金科展宏房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
云南金万众房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
贵阳高新世纪房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
仁怀市首创房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆奥珈置业有限公司	15%	西部大开发优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备 注
重庆江骏房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金达科畅房地产开发有限公司（以下简称重庆金达科畅博翠云邸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科金裕房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科巫宸房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆金科兆基房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆骏功房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆骏泽房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆南锦联房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司（以下简称众玺置业）	15%	西部大开发优惠税率
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金科汇宜房地产开发有限公司（以下简称汇宜地产）	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆文乾房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称陕西金润达金科世界城）	15%	西部大开发优惠税率
西安科润房地产开发有限公司	15%	西部大开发优惠税率
青岛金丰鑫商业管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆凯尔辛基园林有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆盛浩士建筑工程有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆展弘园林有限公司（以下简称展弘园林）	15%	西部大开发优惠税率
重庆正观佳地建筑设计有限公司	15%	西部大开发优惠税率
昆明红星商业管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆恒商贸有限公司（以下简称庆恒商贸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆科商贸有限公司（以下简称重庆庆科商贸）	15%	西部大开发优惠税率
重庆庆宇建筑材料有限公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆同辉润泽信息技术服务有限公司（以下简称重庆金科同辉）	15%	高新技术企业优惠税率
高驰国际设计有限公司	15%	高新技术企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备 注
金科（海南）产城融合发展有限公司	15%	海南地区优惠税率
香港俊德国际贸易有限公司（以下简称俊德贸易）	16.5%	香港地区税率
除上述以外的其他纳税主体	25%	

（二）税收优惠

1. 财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

2. 科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）规定，高新技术企业按 15%的税率缴纳企业所得税。

3. 财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。

4. 财政部、税务总局《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）的规定，对注册在海南自贸港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

（三）其他

1. 子公司俊德贸易因设立于香港地区，故适用 16.5%所得税税率。

2. 子公司金裕控股集团有限公司注册地为英属维尔京群岛，按照英属维尔京群岛法律法规的规定，定期缴付政府年费。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	134,056.78	321,346.36
银行存款[注]	1,212,379,296.16	3,929,406,051.96
其他货币资金	1,556,952,794.56	3,107,798,392.81

项 目	期末数	期初数
合 计	2,769,466,147.50	7,037,525,791.13
其中：存放在境外的款项总额	315,406.56	512,400.24

[注]本年末银行存款余额中包含与合作方及资方共管资金 364,059,657.56 元、预售监管资金 539,045,323.23 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 1,556,952,794.56 元，其中：司法冻结 1,410,323,578.53 元（含破产管理人账户资金 301,288,000.00 元）、各类保证金及其他受限资金 146,629,216.03 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	469,733,582.90	392,661,937.75
1-2 年	192,767,918.81	203,908,339.05
2-3 年	301,141,360.81	281,098,306.83
3-4 年	268,855,823.64	51,721,399.25
4-5 年	67,377,085.95	14,427,161.43
5 年以上	92,580,141.18	50,677,440.09
账面余额合计	1,392,455,913.29	994,494,584.40
减：坏账准备	392,052,298.53	157,632,099.36
账面价值合计	1,000,403,614.76	836,862,485.04

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	112,255,451.01	8.06	99,276,088.80	88.44	12,979,362.21
按组合计提坏账准备	1,280,200,462.28	91.94	292,776,209.73	22.87	987,424,252.55

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	1,392,455,913.29	100.00	392,052,298.53	28.16	1,000,403,614.76

(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	10,170,792.02	1.02	10,170,792.02	100.00	
按组合计提坏账准备	984,323,792.38	98.98	147,461,307.34	14.98	836,862,485.04
合 计	994,494,584.40	100.00	157,632,099.36	15.85	836,862,485.04

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	218,961,840.81	3,284,427.60	1.50
房屋销售应收款	303,016,444.06	97,471,064.07	32.17
其他业务应收款	758,222,177.41	192,020,718.06	25.33
小 计	1,280,200,462.28	292,776,209.73	22.87

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	115,997,809.71	1,739,967.15	1.50
1-2 年	39,495,521.79	1,974,776.09	5.00
2-3 年	33,259,495.47	6,651,899.09	20.00
3-4 年	37,140,618.70	18,570,309.78	50.00
4-5 年	17,177,772.85	8,588,886.42	50.00
5 年以上	59,945,225.54	59,945,225.54	100.00
小 计	303,016,444.06	97,471,064.07	32.17

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 (%)

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	154,837,604.49	2,632,239.27	1.70
1-2 年	130,105,593.29	7,806,335.60	6.00
2-3 年	233,040,934.20	46,608,186.84	20.00
3-4 年	160,980,928.46	80,490,464.23	50.00
4-5 年	49,547,250.83	24,773,625.98	50.00
5 年以上	29,709,866.14	29,709,866.14	100.00
小 计	758,222,177.41	192,020,718.06	25.33

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	10,170,792.02	89,105,296.78				99,276,088.80
按组合计提坏账准备	147,461,307.34	145,852,964.82		317,182.83	-220,879.60	292,776,209.73
合 计	157,632,099.36	234,958,261.60		317,182.83	-220,879.60	392,052,298.53

[注]系本期并表增加的坏账金额 1,357,530.57 元；处置子公司减少坏账准备 1,578,410.17 元

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	317,182.83

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产合计数为 301,541,568.74 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 15.44%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 48,037,076.13 元。

3. 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 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	728,402,032.55	8.97		728,402,032.55

账 龄	期末数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1-2 年	631,644,659.89	7.78		631,644,659.89
2-3 年	231,265,361.75	2.85		231,265,361.75
3 年以上	6,529,627,005.97	80.40		6,529,627,005.97
合 计	8,120,939,060.16	100.00		8,120,939,060.16

（续上表）

账 龄	期初数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	1,097,850,649.69	12.81		1,097,850,649.69
1-2 年	229,361,491.16	2.68		229,361,491.16
2-3 年	4,605,538,269.56	53.72		4,605,538,269.56
3 年以上	2,639,960,681.38	30.79		2,639,960,681.38
合 计	8,572,711,091.79	100.00		8,572,711,091.79

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
郑州中原城市开发建设投资有限公司	2,345,845,118.44	[注 1]
南宁市财政局	1,360,515,108.06	[注 2]
西安经济技术开发区管理委员会	794,927,208.04	[注 3]
陕西金逸源博房地产开发有限公司	776,610,113.52	[注 4]
贵阳市自然资源和规划局	726,044,011.25	未取得土地证
小 计	6,003,941,559.31	

[注 1]子公司河南国丰园置业有限公司与郑州市中原城市开发建设投资有限公司签署的《合作协议书》约定，实施标的项目土地整理和综合开发事宜，陆续支付的拆迁安置补偿款。截至 2024 年 12 月 31 日，该标的项目拆迁安置基本完成，配套基础设施建设及土地挂牌出让工作仍在持续进行中

[注 2] 子公司南宁金和顺房地产开发有限公司已向南宁市自然资源局提出退地申请，公司已预计相关损失，相关协议签署工作尚未完成

[注 3]子公司西安郭家庙村城改开发有限责任公司与西安经济技术开发区管理委员会签署的《合作协议书》约定，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发事宜，于以前年度向一级土地整理施工方支付的西安经济技术开发区土地储备中心土地出让金、村民拆迁款等。截

至 2024 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理、拆迁安置等工作仍在持续进行中

[注 4]子公司陕西金盛源房地产开发有限公司（以下简称陕西金盛源）于 2021 年 3 月 31 日通过公开招标中标草二村项目投资主体，为标的项目一级土地整理提供资金支持以及后续实施标的项目二级综合开发，陕西金盛源下属子公司陕西科启泓泰房地产开发有限公司于以前年度代为支付的一级土地整治款。截至 2024 年 12 月 31 日，该标的项目土地整理工作仍在持续进行中

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 5,953,941,559.31 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 73.32%。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	228,238,505.44	215,639,071.78
其他应收款	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78
合 计	30,232,676,673.78	29,803,138,751.56

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
济南金科西城房地产开发有限公司（以下简称济南金科西城）	208,760,000.00	208,760,000.00
其他	19,478,505.44	6,879,071.78
小 计	228,238,505.44	215,639,071.78

(3) 其他应收款

1) 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	11,605,667,501.34	12,723,583,321.43
联营、合营企业往来款	16,655,810,780.18	14,201,101,802.55
保证金	802,285,782.98	801,562,503.40
项目预售监管共管户资金	1,398,644,108.24	1,325,898,122.72
应收暂付款	2,335,143,591.89	1,969,975,166.81
土地整治款	352,760,419.30	166,033,635.00

款项性质	期末数	期初数
应收破产公司往来款	1,397,281,269.18	
其他	1,509,349,367.50	709,209,244.60
账面余额小计	36,056,942,820.61	31,897,363,796.51
减：坏账准备	6,052,504,652.27	2,309,864,116.73
账面价值小计	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	5,860,022,240.24	4,089,064,175.40
1-2 年	2,592,106,417.05	5,041,645,108.69
2-3 年	5,189,600,182.70	12,163,102,167.21
3-4 年	12,076,402,751.69	5,804,719,536.22
4-5 年	5,557,447,786.54	3,152,875,988.76
5 年以上	4,781,363,442.39	1,645,956,820.23
账面余额小计	36,056,942,820.61	31,897,363,796.51
减：坏账准备	6,052,504,652.27	2,309,864,116.73
账面价值小计	30,004,438,168.34	29,587,499,679.78

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,337,571,649.57	3.71	928,778,379.19	69.44	408,793,270.38
按组合计提坏账准备	34,719,371,171.04	96.29	5,123,726,273.08	14.76	29,595,644,897.96
小 计	36,056,942,820.61	100.00	6,052,504,652.27	16.79	30,004,438,168.34

(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	129,442,711.78	0.41	129,442,711.78	100.00	

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 (%)	
按组合计提坏账准备	31,767,921,084.73	99.59	2,180,421,404.95	6.86	29,587,499,679.78
合 计	31,897,363,796.51	100.00	2,309,864,116.73	7.24	29,587,499,679.78

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	16,655,810,780.18	3,399,837,292.42	20.41
项目预售监管共管户资金[注]	1,398,644,108.24		
保证金组合	774,115,509.30	387,057.83	0.05
合作方经营往来组合	11,605,667,501.34	663,162,614.32	5.71
账龄组合	4,285,133,271.98	1,060,339,308.51	24.74
其中：1 年以内	1,056,520,184.13	10,565,201.84	1.00
1-2 年	850,939,687.17	42,546,984.36	5.00
2-3 年	1,467,805,656.91	293,561,131.38	20.00
3-4 年	301,001,443.53	147,490,707.33	49.00
4-5 年	118,586,159.34	75,895,142.70	64.00
5 年以上	490,280,140.90	490,280,140.90	100.00
小 计	34,719,371,171.04	5,123,726,273.08	14.76

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

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失（未发生信用 减值）	整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	
期初数	1,876,566,092.62	303,855,312.33	129,442,711.78	2,309,864,116.73
期初数在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段	-46,857,679.85	46,857,679.85		

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）	
--转入第三阶段	-773,078.53	-2,618.02	775,696.55	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,595,459,849.62	140,762,522.71	798,559,970.86	3,534,782,343.19
本期收回或转回				
本期核销	1,077,176.35			1,077,176.35
其他变动[注]	210,128,124.67	-1,192,755.97		208,935,368.70
期末数	4,633,446,132.18	490,280,140.90	928,778,379.19	6,052,504,652.27
期末坏账准备计提 比例（%）	13.03	100.00	69.44	16.79

[注]其他变动主要系新增合并子公司增加的坏账准备

5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,077,176.35

6) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 6,325,573,170.76 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 17.54%，相应计提的坏账准备合计数为 1,025,756,767.66 元。

5. 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	4,395,787.04		4,395,787.04
低值易耗品	100,601.55		100,601.55
库存商品	244,192,664.10		244,192,664.10
开发成本	75,246,035,152.94	14,636,242,724.82	60,609,792,428.12
拟开发产品	3,556,692,693.97	356,162,405.52	3,200,530,288.45
开发产品	38,557,600,859.31	11,502,822,909.43	27,054,777,949.88

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
出租开发产品	215,119,141.35		215,119,141.35
合同履约成本	209,755,479.76		209,755,479.76
合 计	118,033,892,380.02	26,495,228,039.77	91,538,664,340.25

（续上表）

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,562,307.14		5,562,307.14
低值易耗品	296,747.31		296,747.31
库存商品	255,555,075.41		255,555,075.41
开发成本	98,813,820,213.28	8,984,863,074.18	89,828,957,139.10
拟开发产品	3,807,460,116.97	103,745,451.28	3,703,714,665.69
开发产品	41,587,686,468.95	8,001,059,583.16	33,586,626,885.79
出租开发产品	215,800,057.99		215,800,057.99
合同履约成本	179,140,321.16		179,140,321.16
合 计	144,865,321,308.21	17,089,668,108.62	127,775,653,199.59

（2）存货跌价准备

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	8,984,863,074.18	8,022,899,236.87		1,291,159,965.25	1,080,359,620.98	14,636,242,724.82
开发产品	8,001,059,583.16	4,676,268,313.21	1,143,230,470.59	1,784,645,031.00	533,090,426.53	11,502,822,909.43
拟开发产品	103,745,451.28	252,416,954.24				356,162,405.52
合 计	17,089,668,108.62	12,951,584,504.32	1,143,230,470.59	3,075,804,996.25	1,613,450,047.51	26,495,228,039.77

[注]开发产品本期增加的其他主要系本期并表增加的减值金额 62,870,849.61 元，开发成本竣工结转至开发产品配比结转相应的存货跌价准备 1,080,359,620.98 元；其他减少系处置子公司减少存货跌价准备 533,090,426.53 元

2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期计提	本期减少		其他变动[注 1]	期末数
			转回	转销		

项目名称	期初数	本期计提	本期减少		其他变动[注 1]	期末数
重庆•西永天宸一期	188,348,786.04	31,011,206.28		13,243,040.80		206,116,951.52
重庆•西永天宸二期	152,280,235.96	16,348,075.23				168,628,311.19
重庆•金科集美阳光		178,285,616.63				178,285,616.63
重庆•金科朗廷雅筑		777,165,531.97				777,165,531.97
涪陵江东•集美郡	90,335,440.09	108,917,936.30				199,253,376.39
重庆•金科南山瞰山云	107,260,017.46	101,693,844.38		2,869,994.05		206,083,867.79
江津•集美东方	67,162,963.66	142,992,400.05				210,155,363.71
重庆•博翠未来	43,084,194.73	266,136,063.84				309,220,258.57
忠县•金科集美江山	172,920,214.86	18,007,577.81		5,592,755.86		185,335,036.81
重庆涪陵•金科大都会	109,601,987.03	159,297,905.38		598,449.45		268,301,442.96
雅安•金科集美书香府	113,865,661.59	72,601,776.33		762,788.75		185,704,649.17
成都•金科中梁美院		179,990,598.26				179,990,598.26
长沙•集美天辰	217,214,168.23	147,963,941.71		79,574,344.56		285,603,765.38
重庆•棠悦府	57,241,403.53	140,215,260.84		2,382,870.44		195,073,793.93
重庆铜梁•原乡溪岸		163,847,070.16				163,847,070.16
内江•集美星辰	83,561,405.39	104,824,962.25		1,555,883.32		186,830,484.32
日照•金科集美景致	66,916,351.39	97,174,761.37		1,475,273.40		162,615,839.36
金科•华都学林府	69,002,650.92	259,321,205.96		18,624,246.57		309,699,610.31
贵州•九华瓌云	380,737,974.79	321,652,609.85		26,782,915.07		675,607,669.57
贵阳•花溪凤鸣一期	261,969,814.68	251,721,028.19		13,515,363.10		500,175,479.77
天津•金科天湖（南苑）	160,566,919.52	26,692,006.06		645,169.17		186,613,756.41
天津•金科博翠湾	1,477,789,002.65	174,405,469.67				1,652,194,472.32
南京•熹樾花园	42,892,816.09	150,782,248.78				193,675,064.87
亳州•金科府	100,734,370.83	73,004,247.28		2,439,792.99		171,298,825.12
荥阳•金科集美公馆	221,646,952.02	26,051,405.43		59,990,432.98		187,707,924.47
武汉•金科城	17,309,332.35	200,392,502.52				217,701,834.87
金科•桃湖美镇	103,745,451.28	310,312,416.29				414,057,867.57
贵港•博园府		282,643,494.97				282,643,494.97

项目名称	期初数	本期计提	本期减少		其他变动[注 1]	期末数
汕头•博翠府	168,746,642.25	375,701,041.40		388,562.51		544,059,121.14
佛山•山宜水富花园	366,703,370.44	27,458,999.59		92,389,418.10		301,772,951.93
广州•金科博翠明珠	216,593,007.06			277,914.51		216,315,092.55
南昌•集美阳光天宸项目	393,702,437.59	98,320,863.49				492,023,301.08
天津•渠阳府	203,222,691.94	35,005.13		637,187.51		202,620,509.56
廊坊•集美书香	228,659,137.52	101,159,189.43				329,818,326.95
沈阳•星空之城		301,960,864.49				301,960,864.49
重庆•两江健康科技新城	197,317,841.86	23,027,267.79				220,345,109.65
山西•博翠天宸		255,457,241.75				255,457,241.75
江津•集美城	87,014,520.55	175,139,112.20				262,153,632.75
重庆•琅樾江山	221,095,183.02	120,715,190.33		6,231,517.55		335,578,855.80
宜宾•集美江山	40,489,030.24	137,856,592.62				178,345,622.86
济南•金科博翠明湖		333,387,299.88				333,387,299.88
岳阳县•华容 145 亩项目	13,512,698.10	151,782,973.71		70,561.67		165,225,110.14
鄱陵金科•花与泉		234,408,265.23				234,408,265.23
重庆•天湖美镇		264,535,999.64				264,535,999.64
成都•温江金科博翠湾	25,023,258.78	258,739,777.22		5,871,513.81		277,891,522.19
金科•中原		342,092,203.49				342,092,203.49
巫山•金科城二期	88,758,143.06	83,861,460.37				172,619,603.43
其他汇总[注 2]	10,532,642,031.12	4,882,491,992.77		2,739,885,000.08	-470,219,576.92	12,205,029,446.89
合 计	17,089,668,108.62	12,951,584,504.32		3,075,804,996.25	-470,219,576.92	26,495,228,039.77

[注 1]其他变动系处置子公司减少存货跌价准备 533,090,426.53 元，本期新增并表子公司增加存货跌价准备 62,870,849.61 元

[注 2]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

公司对期初减值项目按照减值业态对应的结转面积比例转销存货跌价准备，期末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

2024 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 14,251,161,421.79 元(2023 年度为 15,202,727,363.88 元),2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.63%(2023 年度为 7.63%)。

(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)	期初数	期末数
广汉•金科集美水岸	2018 年	2025 年	193,296.20	483,324,281.73	547,152,809.58
绵阳•金科骏邦美院	2021 年	2025 年	187,818.68	938,059,337.29	988,848,366.30
雅安•金科集美书香府	2019 年	2027 年	130,518.31	411,049,069.15	417,395,580.29
宜宾•集美江山	2020 年	2026 年	218,131.64	1,052,289,141.18	1,071,333,170.51
宜宾•金科城	2020 年	2025 年	295,274.69	1,279,286,013.15	978,514,728.04
合川•集美江山	2018 年	2025 年	198,150.84	642,209,827.81	412,779,718.50
昭通•集美星海	2020 年	2026 年	158,754.92	610,255,090.15	354,299,375.18
廊坊•集美书香	2020 年	2025 年	111,844.74	856,296,297.51	936,816,443.57
沈阳•星空之城	2020 年	2027 年	321,950.92	842,129,693.53	820,586,815.35
沈阳•集美东方	2020 年	2026 年	127,475.91	455,975,877.18	478,582,906.81
天津•金科天湖(南苑)	2017 年	2027 年	198,913.22	719,891,937.45	760,813,885.29
天津•金科博翠湾	2017 年	2027 年	410,591.11	2,944,420,265.62	2,950,514,400.65
亳州•金科府	2020 年	2025 年	123,242.51	629,441,309.22	375,736,347.81
阜阳•一方城	2019 年	2026 年	235,580.30	1,047,623,659.72	1,063,275,699.22

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期初数	期末数
南京•金科观天下山庄	2017 年	2025 年	312,529.98	1,448,923,635.65	1,182,767,157.71
南京•熹樾花园	2020 年	2025 年	196,619.47	808,811,994.10	725,555,607.01
无锡•蠡湖一号三期	2017 年	2025 年	313,592.02	686,879,740.19	404,913,185.46
盐城•集美望湖公馆-B	2019 年	2025 年	255,469.35	1,259,957,551.39	1,363,456,431.12
金科•桃湖美镇	2020 年	2025 年	315,975.80	1,716,298,498.14	1,778,024,292.54
武汉•镜湖里	2021 年	2025 年	380,282.84	2,046,206,192.63	1,761,179,581.34
宜昌•云玺台	2020 年	2027 年	172,517.58	440,349,821.70	452,468,591.02
郴州•金科郡	2020 年	2025 年	113,247.23	706,613,938.91	774,801,983.96
长沙•集美天辰	2018 年	2025 年	387,781.56	2,069,068,511.08	916,224,624.60
浏阳•天湖新城	2011 年	2027 年	113,160.41	843,847,769.52	845,335,435.06
长沙•宁乡金科美苑	2019 年	2026 年	134,586.52	370,706,077.81	360,082,994.69
佛山•金科城	2020 年	2025 年	306,040.37	1,848,775,521.47	1,929,797,291.56
汕头•博翠府	2020 年	2026 年	178,607.56	758,310,207.61	768,130,162.81
内江•集美星辰	2019 年	2026 年	188,822.02	353,543,706.33	353,024,815.35
贵港•博园府	2019 年	2026 年	194,606.38	557,885,592.92	316,634,576.38
南宁•金科城	2020 年	2025 年	248,827.76	1,224,717,807.35	1,196,168,345.15
安康•金科集美郡	2019 年	2026 年	151,712.35	522,045,916.01	588,999,700.16
广西•贵港集美江上	2021 年	2025 年	83,642.21	348,989,030.56	381,189,534.23
咸阳•金科集美嘉悦	2020 年	2025 年	567,506.34	2,927,128,135.27	3,043,964,486.66
金科•华都学林府	2021 年	2026 年	199,151.26	1,178,374,341.66	743,312,991.29
青岛•金科弘阳集美时光	2021 年	2025 年	171,010.11	879,797,180.22	962,796,408.93
日照•金科集美万象	2020 年	2025 年	80,772.04	616,359,802.61	643,329,255.32
济南•金科博翠明湖	2021 年	2025 年	253,353.77	851,307,888.57	797,826,428.48
潍坊•礼悦东方	2019 年	2026 年	137,250.83	455,148,599.69	440,172,078.34
枣庄•金科恒信集美天宸	2020 年	2025 年	307,194.69	443,063,120.78	399,917,293.66
淄博•金科集美嘉亿	2019 年	2026 年	163,333.88	575,143,212.16	624,922,354.74
淄博•金科集美天辰	2018 年	2026 年	259,705.69	665,757,815.16	658,869,431.95
金科•中原	2016 年	2025 年	3,953,400.00	5,023,126,853.11	5,423,000,417.48

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
郑州·北珑铂樾	2021 年	2025 年	257,540.79	2,487,838,701.02	2,614,557,737.08
许昌·鹿鸣帝景项目	2020 年	2025 年	150,199.48	1,445,683,946.85	1,457,530,643.25
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2027 年	197,283.25	775,416,129.32	783,607,473.44
绍兴·则水牌项目	2021 年	2026 年	499,045.47	2,794,833,258.44	2,349,742,415.20
贵阳·花溪凤鸣一期	2021 年	2026 年	140,963.56	1,574,224,620.15	1,144,834,723.21
贵州·九华鄰云	2018 年	2026 年	232,957.99	1,080,485,373.85	1,040,102,103.02
江津·集美城	2020 年	2026 年	197,514.37	655,794,449.12	621,968,194.09
重庆·博翠未来	2020 年	2025 年	276,467.65	1,104,429,065.74	1,110,495,445.14
重庆·锦绣原麓	2021 年	2026 年	108,910.84	464,555,109.87	431,440,252.46
重庆·峯领万象	2021 年	2027 年	149,438.66	746,805,266.36	747,409,355.36
重庆铜梁·原乡溪岸	2021 年	2025 年	225,269.83	806,326,177.40	781,839,376.97
重庆·金科南山弈山浅	2019 年	2030 年	102,925.96	656,102,873.31	657,206,786.25
江津·集美东方	2019 年	2025 年	154,404.28	408,468,607.89	437,060,271.07
丰都·集美东方	2019 年	2026 年	85,850.76	455,955,369.06	430,647,991.44
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年	2025 年	366,020.45	1,021,468,132.24	1,079,193,069.24
重庆涪陵·金科大都会	2020 年	2027 年	107,058.19	642,831,391.64	629,735,607.20
忠县·金科集美江山	2018 年	2027 年	196,078.23	1,007,965,647.78	1,004,729,646.27
遵义·金科集美东方 (二期)	2019 年	2026 年	187,524.61	505,405,697.68	501,840,869.51
其他汇总[注 2]				35,639,840,132.27	15,428,577,488.64
合 计				98,813,820,213.28	75,246,035,152.94

[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)	期初数	期末数
金科汇丰兴业清泉城项目	2027 年	2029 年	191,434.40	225,233,472.00	
山西·博翠天宸	2026 年	2028 年	326,367.27	146,199,350.29	146,199,350.29
沈阳·星空之城	2027 年	2029 年	321,950.92	73,763,107.06	73,763,107.06
长沙·空港城	2026 年	2028 年	415,845.15	630,310,000.00	630,310,000.00

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资（万元）	期初数	期末数
枣庄•金科恒信集美天宸	2027 年	2029 年	307,194.69	451,256,000.00	451,256,000.00
金科•中原	2027 年	2029 年	3,953,400.00	489,032,799.22	489,032,799.22
贵阳•花溪凤鸣二期	2027 年	2029 年	395,553.21	1,420,087,092.90	1,420,087,092.90
重庆万州•香山缘项目	2027 年	2029 年	96,037.52	282,069,600.00	282,069,600.00
其他汇总[注 2]				89,508,695.50	63,974,744.50
合 计				3,807,460,116.97	3,556,692,693.97

[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
成都•金科中梁美院	2024 年	1,434,572,470.14	1,099,985,018.57	2,002,303,689.16	532,253,799.55
达州•集美天宸	2024 年	140,548,498.81	373,621,196.25	413,166,137.72	101,003,557.34
德阳•集美公馆	2024 年	156,130,684.24	827,547,562.00	742,897,335.41	240,780,910.83
合川•集美江山	2024 年	168,082,258.14	616,857,186.51	556,887,693.41	228,051,751.24
昭通•集美星海	2024 年	364,914,665.25	257,230,081.40	468,717,780.28	153,426,966.37
山西•博翠天宸	2024 年	353,664,810.04	257,372,156.19	283,800,819.87	327,236,146.36
沈阳•集美东方	2024 年	191,938,921.52	15,695,268.11	27,099,375.58	180,534,814.05
南京•熹樾花园	2024 年	175,789,486.45	325,313,881.11	291,238,415.09	209,864,952.47
长沙•集美天宸	2024 年	120,347,237.36	1,321,197,186.64	1,108,564,203.96	332,980,220.04
长沙•宁乡金科美苑	2024 年	109,661,078.64	13,493,682.96	15,507,164.09	107,647,597.51
汕头•博翠府	2023 年	200,801,374.62		8,557,448.80	192,243,925.82
内江•集美星辰	2023 年	289,582,537.05	2,781,224.10	45,768,246.89	246,595,514.26
咸阳•金科集美嘉悦	2024 年	566,286,269.51	226,601,137.48	372,775,749.49	420,111,657.50
潍坊•礼悦东方	2024 年	114,273,729.12	74,750,722.24	70,049,512.69	118,974,938.67
南昌•集美阳光天宸项目	2022 年	228,146,184.55		5,824,940.14	222,321,244.41
江津•集美城	2024 年	331,435,309.07	82,571,574.48	2,745,155.72	411,261,727.83
重庆•西永天宸一期	2024 年	292,545,475.56	646,633,694.76	616,239,325.72	322,939,844.60
重庆•博翠未来	2023 年	318,930,883.04	6,300,912.96	6,569,175.46	318,662,620.54

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•锦绣原麓	2024 年	208,077,692.74	10,431,305.29	69,483,570.95	149,025,427.08
重庆铜梁•原乡溪岸	2024 年	242,864,223.65	96,911,693.49	141,217,566.08	198,558,351.06
江津•集美东方	2023 年	247,781,477.48		10,706,779.98	237,074,697.50
重庆•金科朗廷雅筑	2024 年	312,088,507.29	154,429,377.08	132,476,617.77	334,041,266.60
忠县•金科集美江山	2021 年	187,428,947.28	426,644.56	26,257,634.02	161,597,957.82
成都•武侯双楠站	2018 年	104,415,835.28		31.84	104,415,803.44
成都•温江金科博翠湾	2024 年	222,152,843.88	11,710,606.53	89,122,435.30	144,741,015.11
成都•金科博翠山	2024 年	330,180,545.64	27,787,667.09	38,288,565.57	319,679,647.16
郫都•集美天宸	2021 年	213,907,226.94		6,997,482.58	206,909,744.36
泸州•金科博翠湾	2020 年	216,183,608.94		17,550,278.03	198,633,330.91
南充•金科集美天悦	2021 年	233,708,906.45		9,893,600.70	223,815,305.75
内江•金科翡翠公园	2024 年	222,216,936.02	121,411,056.45	111,839,326.70	231,788,665.77
内江•公园王府	2020 年	156,823,624.85		98,365.82	156,725,259.03
内江•集美天宸	2024 年	162,258,318.36	23,975,656.97		186,233,975.33
成都•金科集美星宸	2024 年	469,050,690.51	350,236,335.29	522,971,607.73	296,315,418.07
遂宁•集美嘉悦	2024 年	125,365,943.24	307,238,587.78	242,706,043.48	189,898,487.54
资阳•集美天悦	2023 年	237,354,721.79		882,209.70	236,472,512.09
昆明•集美玉溪天宸	2024 年	470,414,244.08	33,283,692.64	378,255,373.96	125,442,562.76
北京•金科中心	2018 年	161,406,601.91		0.04	161,406,601.87
山西•智慧科技城	2024 年	153,307,358.64	107,541,834.99	77,193,395.61	183,655,798.02
沈阳•集美尚景	2021 年	159,158,728.16	40,805.87	18,106,448.83	141,093,085.20
沈阳•集美天城	2023 年	179,075,951.29		53,964,240.36	125,111,710.93
天津•观澜	2024 年	125,030,368.40	28,587,385.12	30,891,379.33	122,726,374.19
天津•渠阳府	2021 年	334,008,372.03	31,544.52	1,229,395.21	332,810,521.34
天津•集美天城	2023 年	706,778,509.66		65,724,325.79	641,054,183.87
合肥•都荟大观	2024 年	414,827,661.26	63,032,017.80	92,303,566.33	385,556,112.73
武汉•金科城	2022 年	444,646,357.71	250,979.57	249,831.32	444,647,505.96
金科•集美书院	2023 年	517,335,972.11		416,783,817.86	100,552,154.25

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
郴州•金科城	2024 年	181,081,731.81	26,583,784.18		207,665,515.99
衡阳•美的金科檀樾	2023 年	456,084,200.09		248,195,956.50	207,888,243.59
湖南长沙-岳麓金科世界城 1 至 4 期	2018 年	145,584,474.17	585,058.46	1,500,509.39	144,669,023.24
岳阳•集美东方	2021 年	248,778,931.16	4,217,019.72	204,802.00	252,791,148.88
佛山•山宜水富花园	2023 年	618,157,977.35	4,739,437.66	479,453,140.77	143,444,274.24
佛山•金科美湾花园	2023 年	252,102,467.96		31,412,898.87	220,689,569.09
广州•金科博翠明珠	2021 年	368,394,507.83		277,851.67	368,116,656.16
广州•金科集美岭秀	2023 年	350,205,830.42		2,723,242.81	347,482,587.61
南宁•金科博翠江山	2024 年	180,251,975.14	10,939,367.84	30,272,840.06	160,918,502.92
南宁•金科博翠天宸	2022 年	118,722,470.16	4,881,276.61	21,386,859.65	102,216,887.12
南宁•金科观天下	2021 年	299,062,152.30	1,385,706.61	70,164,257.85	230,283,601.06
咸阳•金科世界城	2024 年	218,635,129.74	99,496,827.34	100,792,508.49	217,339,448.59
日照•金科集美景致	2023 年	292,999,562.49		126,962,499.94	166,037,062.55
山东青州金科集美嘉悦	2023 年	220,588,830.26	1,315,706.02	552,126.08	221,352,410.20
烟台•博翠山	2021 年	138,471,970.09	2,191,781.86	11,180,979.14	129,482,772.81
中原豫东•鄢陵金科•花与泉	2022 年	111,721,969.55	5,809,537.57	10,924,168.22	106,607,338.90
南昌•金科博翠天下	2023 年	179,001,165.83		45,170,127.69	133,831,038.14
景德镇•金科华地紫园	2022 年	138,286,803.93		14,273,329.85	124,013,474.08
湖州•玺悦府	2024 年	394,815,261.04	20,198,837.38	48,531,103.75	366,482,994.67
重庆•青溪林	2023 年	250,568,558.81	6,179,290.18	26,568,994.07	230,178,854.92
重庆奉节•集美江畔	2021 年	111,093,980.15	1,993,302.80	5,679,007.99	107,408,274.96
金科贝蒙•湖山壹号	2024 年	113,038,747.57	22,439,917.49	5,916,437.28	129,562,227.78
重庆•天壹府	2021 年	222,042,898.08		8,148,231.85	213,894,666.23
重庆铜梁•博翠云邸	2024 年	230,730,627.96	212,756,195.36	51,345,445.36	392,141,377.96
重庆•博翠山麓	2021 年	200,525,009.99	93,205.13	330,998.32	200,287,216.80
重庆•星辰海	2024 年	111,499,596.76	86,136,352.27	34,949,004.10	162,686,944.93
重庆•西永天宸二期	2024 年	225,968,107.85	38,178,159.17		264,146,267.02
重庆•金科城	2024 年	230,899,510.79	19,160,600.67		250,060,111.46

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021 年	170,530,083.65		21,012,334.54	149,517,749.11
重庆·集美文苑	2024 年	148,893,762.67	28,598,321.58	43,521,138.14	133,970,946.11
重庆开州-云阳集美江悦一期	2021 年	185,365,801.44		2,454,468.03	182,911,333.41
重庆·两江健康科技新城	2021 年	423,872,453.04		3,284,240.52	420,588,212.52
重庆东片区-渝北空港北地块	2018 年	118,137,271.37		51,284.11	118,085,987.26
重庆·金科集美阳光	2020 年	408,591,934.27		4,251,504.07	404,340,430.20
重庆·博翠长江	2020 年	152,279,160.44	5,236,045.69		157,515,206.13
重庆·金科时代中心	2021 年	633,990,165.50	9,667,480.12	8,289,123.72	635,368,521.90
重庆·天元道宗地二	2019 年	185,537,817.63		1,049,451.88	184,488,365.75
金科贝蒙·湖山云麓	2022 年	223,206,163.15	3,846,068.46	8,778,460.15	218,273,771.46
重庆·棠悦府	2024 年	272,540,844.95	153,948,850.29	50,596,779.91	375,892,915.33
重庆·金科南山瞰山云	2023 年	449,070,938.14	9,876,612.88	24,633,274.61	434,314,276.41
重庆开县·雍景台	2021 年	190,966,054.43	68,341.21	165,959.65	190,868,435.99
重庆梁平·集美东方	2024 年	148,791,261.81	179,713,468.43	167,023,537.17	161,481,193.07
重庆·集美锦湾	2020 年	142,416,975.64		10,049,819.51	132,367,156.13
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	166,879,298.02		21,510,567.47	145,368,730.55
长寿·金科世界城	2023 年	224,609,553.96		64,100,780.67	160,508,773.29
重庆万州·金科观澜	2019 年	132,111,820.79	4,854,674.81	11,697,485.32	125,269,010.28
重庆万州·金科观澜-1 期	2020 年	157,807,498.02	10,268.76	5,928,168.53	151,889,598.25
重庆·金科天元道（一期）	2020 年	118,001,041.87		805,327.68	117,195,714.19
涪陵·金科中央公园城	2021 年	251,907,128.62	439.48	9,456,706.06	242,450,862.04
重庆荣昌·礼悦东方	2023 年	475,939,108.11		45,026,347.23	430,912,760.88
重庆綦江·御景江湾	2024 年	241,011,922.82	23,417,396.47	42,812,180.98	221,617,138.31
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	163,238,171.54		12,875,140.89	150,363,030.65
重庆·铜梁 B6 项目	2023 年	172,189,206.01	1,739,620.73	10,632,230.46	163,296,596.28
重庆·琅樾江山	2022 年	527,293,956.69	4,567,190.05	14,168,766.64	517,692,380.10
重庆大足·集美天宸	2021 年	118,101,851.30		18,098,322.54	100,003,528.76
重庆江津·集美郡	2020 年	128,223,766.41		9,035.98	128,214,730.43

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•金科御临河	2021 年	161,788,764.25		29,698,917.07	132,089,847.18
遵义•金科集美翰林府	2022 年	133,394,661.57	8,475,415.84	28,149.84	141,841,927.57
仁怀•礼悦东方	2024 年	726,379.71	453,678,858.85	309,349,617.57	145,055,620.99
攀枝花•金科集美阳光	2024 年	88,631,370.05	94,675,029.62		183,306,399.67
广安•金科集美天宸三期	2024 年	38,555,061.83	339,035,796.55	253,886,768.94	123,704,089.44
宜宾•金科城	2024 年	35,917,368.87	416,224,056.94	302,942,969.48	149,198,456.33
无锡•金科中心	2024 年	96,622,286.11	143,703,489.71	8,467,737.11	231,858,038.71
宜兴•金科洺里	2024 年	36,787,069.09	753,684,823.21	480,132,559.50	310,339,332.80
宜兴•金科洺璋	2024 年		874,383,176.64	405,181,036.32	469,202,140.32
云南•金科集美天樾	2024 年	21,113,594.17	328,582,989.54	173,473,734.41	176,222,849.30
贵阳•金科城	2024 年		197,454,326.26	21,899,255.42	175,555,070.84
贵阳•花溪凤鸣一期	2024 年		620,975,563.94	310,311,130.35	310,664,433.59
西安•博翠天宸	2024 年	63,855,549.27	1,146,509,329.56	1,007,943,856.20	202,421,022.63
安康•金科集美郡	2024 年	99,773,674.34	11,138,601.23	9,975,757.63	100,936,517.94
合肥•天宸花园	2024 年	101,083,426.74	30,461,146.07	3,041,882.70	128,502,690.11
南京•金科观天下山庄	2024 年	7,126,310.36	320,223,357.78		327,349,668.14
金科•博翠东方	2024 年		404,263,091.48	300,262,780.97	104,000,310.51
柳州••科禧悦	2024 年	76,003,404.72	141,798,678.59	62,920,310.49	154,881,772.82
郑州金科城	2024 年		434,161,616.66	21,576,211.99	412,585,404.67
常州•玖璋府	2024 年		862,520,720.97	714,605,550.28	147,915,170.69
武汉•镜湖里	2024 年		513,804,654.56	392,247,694.69	121,556,959.87
其他汇总[注 2]		14,169,986,037.60	7,755,697,528.89	10,980,591,943.12	10,945,091,623.37
合 计		41,587,686,468.95	24,331,558,072.97	27,361,643,682.61	38,557,600,859.31

[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
苏州•枫景颐庭	86,005,435.39		3,096,246.01	82,909,189.38

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浏阳•天湖新城	19,555,281.65		740,187.84	18,815,093.81
重庆北碚•集美嘉悦 M07/08	53,639,300.65			53,639,300.65
长寿•金科世界城	7,011,984.97	4,168,609.68	234,524.68	10,946,069.97
重庆永川•金科中央公园城	35,723,726.82		778,567.79	34,945,159.03
重庆大足•金科中央公园城	10,144,033.84			10,144,033.84
其他汇总[注]	3,720,294.67			3,720,294.67
合 计	215,800,057.99	4,168,609.68	4,849,526.32	215,119,141.35

[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汇总披露

(5) 截至 2024 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押、被司法查封的存货账面价值为 39,227,068,733.82 元(2023 年度为 45,210,701,830.79 元)。

6. 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	560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60
合 计	560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	740,730,554.15	6,257,996.37	734,472,557.78
合 计	740,730,554.15	6,257,996.37	734,472,557.78

(2) 减值准备计提情况

1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提减值准备	26,328,680.59	4.70	7,172,700.41	27.24	19,155,980.18
按组合计提减值准备	534,396,540.45	95.30	4,429,073.03	0.83	529,967,467.42
合 计	560,725,221.04	100.00	11,601,773.44	2.07	549,123,447.60

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	740,730,554.15	100.00	6,257,996.37	0.84	734,472,557.78
合 计	740,730,554.15	100.00	6,257,996.37	0.84	734,472,557.78

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	761,512.73	11,422.70	1.50
联营、合营企业工程组合	290,884,070.39	290,884.05	0.10
其他组合	242,750,957.33	4,126,766.28	1.70
小 计	534,396,540.45	4,429,073.03	0.83

(3) 减值准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他[注]	
单项计提减值准备		7,172,700.41				7,172,700.41
按组合计提减值准备	6,257,996.37	-1,409,696.30			-419,227.04	4,429,073.03
合 计	6,257,996.37	5,763,004.11			-419,227.04	11,601,773.44

[注]系处置子公司减少减值准备 419,227.04 元

7. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	549,492,430.29	304,680,350.39	244,812,079.90
待转流转税金	3,697,169,090.40		3,697,169,090.40
待抵扣增值税	2,489,241,580.71		2,489,241,580.71
合 计	6,735,903,101.40	304,680,350.39	6,431,222,751.01

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	1,072,332,886.80	474,847,338.14	597,485,548.66
待转流转税金	4,354,549,851.56		4,354,549,851.56
待抵扣增值税	2,519,961,920.91		2,519,961,920.91
合 计	7,946,844,659.27	474,847,338.14	7,471,997,321.13

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期减值转销
房 地 产 销 售	597,485,548.66	113,568,560.51	626,910,074.00	337,305,855.54
小 计	597,485,548.66	113,568,560.51	626,910,074.00	337,305,855.54

(续上表)

项 目	本期计提减值	因股权处置减少原值	因股权处置减少减值	期末数
房地产销售	169,573,116.34	9,498,943.02	2,434,248.55	244,812,079.90
小 计	169,573,116.34	9,498,943.02	2,434,248.55	244,812,079.90

(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。

8. 债权投资

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	148,669,037.90		148,669,037.90
合 计	148,669,037.90		148,669,037.90

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资[注]	156,913,037.90		156,913,037.90
合 计	156,913,037.90		156,913,037.90

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

9. 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	8,279,521,452.13		8,279,521,452.13
对联营企业投资	10,540,400,959.36	1,286,715,906.50	9,253,685,052.86
合 计	18,819,922,411.49	1,286,715,906.50	17,533,206,504.99

(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	8,332,726,899.72		8,332,726,899.72
对联营企业投资	13,049,229,390.71		13,049,229,390.71
合 计	21,381,956,290.43		21,381,956,290.43

(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					
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	146,984,222.05			4,311,774.14	
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）	490,596,585.53			53,894,600.17	
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	178,658,801.22			-2,048,420.98	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	233,159,634.81			43,587,329.95	
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	571,348,942.10			-132,674,697.18	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	545,842,402.51			2,780,857.70	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	237,156,219.30			1,230,674.46	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	157,365,463.96			1,121,212.93	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	289,668,196.33			-38,679,551.56	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	372,139,641.96			-183,105,930.51	
山西运恒房地产开发有限公司	196,691,115.75			2,827,961.47	

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
司（以下简称山西运恒）					
济南金科西城	537,610,166.90			501,424,891.08	
苏州宸竣房地产开发有限公司（以下简称苏州宸竣）	653,197,543.47			-25,057,705.71	
唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称唐山金梁昱）		209,921,346.46		-57,848,976.75	
南京金宸房地产开发有限公司（以下简称南京金宸）		495,127,927.04		-74,831,275.93	
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）		467,586,398.48		68,330,527.04	
其他合营企业	3,722,307,963.83	323,579,680.66	953,378,353.03	-654,272,805.53	
小 计	8,332,726,899.72	1,496,215,352.64	953,378,353.03	-489,009,535.21	
联营企业					
温州市歌旻置业有限公司（以下简称温州歌旻）	192,780,943.05			15,313,466.16	
杭州凯臻企业管理有限公司（以下简称杭州凯臻）	321,568,550.98			-65,823,294.68	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	847,415,713.45			-473,116,000.94	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）	696,902,413.89			-41,046,826.58	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	442,270,211.29			-26,047,647.04	
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	143,495,399.63			325,345.97	
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）	181,658,726.41			-1,180,233.40	
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	128,822,530.84			-495,719.62	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	193,484,003.21			-35.97	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）	236,967,103.00			-52,174,223.86	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	438,413,242.40			47,327,281.91	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	241,704,688.25			-4,248,281.04	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	201,564,532.62			-67,895,635.58	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	131,615,227.08			-1,023,678.68	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）	213,206,582.98			-4,061,788.47	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	353,166,793.87			-17,898,735.38	
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	142,764,253.51			492,005.93	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	123,570,683.58			9,594,129.89	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	559,348,832.70			-5,920,168.47	
金科智慧服务集团股份有限	2,431,167,541.35			-121,396,573.92	

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
公司（以下简称金科智慧服务）					
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	122,060,939.46			-473,603.83	
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	112,902,342.54			-776,472.99	
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	128,704,860.64			-8,437,437.70	
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	116,654,244.76			-213,465.42	
其他联营企业	4,347,019,029.22	22,902,160.85	1,119,854,208.18	-224,555,556.57	648,969.48
小 计	13,049,229,390.71	22,902,160.85	1,119,854,208.18	1,043,733,150.28	648,969.48
总 计	21,381,956,290.43	1,519,117,513.49	2,073,232,561.21	1,532,742,685.49	648,969.48

（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						
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）					151,295,996.19	
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）					544,491,185.70	
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）					176,610,380.24	
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）					276,746,964.76	
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）					438,674,244.92	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					548,623,260.21	
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）					238,386,893.76	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）					158,486,676.89	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					250,988,644.77	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					189,033,711.45	
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）					199,519,077.22	
济南金科西城					1,039,035,057.98	
苏州宸竣房地产开发有限公司（以下简称苏州宸竣）					628,139,837.76	
唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称唐山金梁昱）					152,072,369.71	
南京金宸房地产开发有限公司（以下简称南京金宸）					420,296,651.11	
成都青羊工业建设发展有限公司（以下简称成都青羊工业）					535,916,925.52	
其他合营企业		107,032,911.99			2,331,203,573.94	
小 计		107,032,911.99			8,279,521,452.13	
联营企业						

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		
温州市歌咏置业有限公司（以下简称温州歌咏）					208,094,409.21	
杭州凯臻企业管理有限公司（以下简称杭州凯臻）					255,745,256.30	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）					374,299,712.51	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）					655,855,587.31	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）					416,222,564.25	
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）					143,820,745.60	
重庆金悦汇房地产开发有限公司（以下简称重庆金悦汇）					180,478,493.01	
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）					128,326,811.22	
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）					193,483,967.24	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）					184,792,879.14	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）					485,740,524.31	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）					237,456,407.21	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）					133,668,897.04	
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）					130,591,548.40	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）					209,144,794.51	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）					335,268,058.49	
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）					143,256,259.44	
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）					133,164,813.47	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）		93,100,000.00			460,328,664.23	
金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）	15,630,351.03		1,286,715,906.50		1,038,685,411.96	1,286,715,906.50
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）					121,587,335.63	
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）					112,125,869.55	
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）					120,267,422.94	
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）		14,500,000.00			101,940,779.34	
其他联营企业	2,979,608.40	279,802,162.65			2,749,337,840.55	
小 计	18,609,959.43	387,402,162.65	1,286,715,906.50		9,253,685,052.86	1,286,715,906.50
总 计	18,609,959.43	494,435,074.64	1,286,715,906.50		17,533,206,504.99	1,286,715,906.50

10. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动

		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
渝商投资集团股份有限公司 (以下简称渝商投资)					
渤海银行股份有限公司	907,289.34			-177,069.76	
和谐健康保险股份有限公司 (以下简称和谐健康)	954,091,162.86				
合 计	954,998,452.20			-177,069.76	

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
渝商投资集团股份有限公司(以下简称渝商投资)			-115,456,732.98
渤海银行股份有限公司	730,219.58		-3,281,652.44
和谐健康保险股份有限公司(以下简称和谐健康)	954,091,162.86		-1,303,108,837.14
合 计	954,821,382.44		-1,421,847,222.56

(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、渤海银行股份有限公司、和谐健康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

公司对渝商投资股权投资成本 115,456,732.98 元，因被投资单位 2021 年提出破产重组申请，期末公允价值为 0.00 元；持有渤海银行股份有限公司股票的投资成本为 4,011,872.02 元，期末公允价值为 730,219.58 元；对和谐健康股权投资成本为 2,257,200,000.00 元，期末公允价值为 954,091,162.86 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述其他权益工具投资中用于借款抵押的账面价值为 226,094,853.72 元。

11. 其他非流动金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：股权投资	1,600,631.00	
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金		

项 目	期末数	期初数
融资产		
其中：债务工具投资	12,000,000.00	12,000,000.00
合 计	13,600,631.00	12,000,000.00

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的指定理由和依据

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

12. 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	10,738,862,214.62	933,173,785.38	11,672,036,000.00
本期变动			
加：在建工程转入	11,007,782.76		11,007,782.76
其他转入	78,036,394.60		78,036,394.60
减：处置[注]	869,029,457.89		869,029,457.89
其他转出	66,120,200.00	78,036,394.60	144,156,594.60
公允价值变动	-1,130,032,772.06	-102,188,690.78	-1,232,221,462.84
期末数	8,762,723,962.03	752,948,700.00	9,515,672,662.03

[注]本期处置投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，增加本期公允价值变动收益13,495,820.09 元

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地 地产处置	其他减少	期末公允价值
涪陵金科美邻广场	1,374,321,700.00		-300,025,100.00			1,074,296,600.00
重庆金科乐方	680,592,300.00		-79,183,600.00			601,408,700.00
杭州博翠府商业公寓	371,352,000.00		-27,634,900.00			343,717,100.00
两江健康科技城	427,147,400.00		-24,319,900.00			402,827,500.00
金科天宸荟公寓及商业	1,638,935,600.00		-274,927,500.00			1,364,008,100.00
金科滨江中心商业	682,251,000.00			682,251,000.00		

项 目	期初公允价值	本期投资性房地 地产增加	本期公允价值变动	本期投资性房地 产处置	其他减少	期末公允价值
重庆金科悦 FUN	596,198,500.00		-7,789,900.00			588,408,600.00
昆明商业综合体项目-购物中心	2,642,400,000.00	5,096,374.73	-447,896,374.73			2,199,600,000.00
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,455,700,000.00		132,200,000.00			1,587,900,000.00
龙兴御临河商业	307,436,700.00		-26,114,300.00			281,322,400.00
长寿金科美邻汇	80,060,400.00		-2,277,627.56	76,952,772.44		830,000.00
其他项目	1,415,640,400.00	5,911,408.03	-174,252,260.55	109,825,685.45	66,120,200.00	1,071,353,662.03
小 计	11,672,036,000.00	11,007,782.76	-	869,029,457.89	66,120,200.00	9,515,672,662.03

(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	5,066,114.43
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	23,683.18	8,644,871.64
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	2,477,064.22
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道8号	80,629.08	1,606,877.37
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	43,993.24	23,021,214.08
金科滨江中心商业	重庆市江津区圣泉街道西江大道270号		2,933,805.56
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路1号	26,122.86	16,134,786.42
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	85,864,666.70
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	82,445,177.24
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	135.01	
其他项目		159,465.17	9,280,725.51
小 计		735,274.04	237,475,303.17

[注]项目尚未完工

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院负一层	46,223,000.00	正在办理中
金科·观天下	100,587,800.00	正在办理中
小 计	146,810,800.00	

(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(2025)第 3-1 号、重康评报字(2025)第 3-2 号、重康评报字(2025)第 3-3 号等系列评估报告书。

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	2,196,792,855.98	2,350,158,604.22
固定资产清理	2,481,220.84	477,363.24
合 计	2,199,274,076.82	2,350,635,967.46

(2) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
账面原值				
期初数	2,491,841,671.04	50,409,168.93	140,842,295.89	62,877,537.69
本期增加金额		140,123.66	882,354.01	3,365,031.74
1) 购置		11,815.13	513,873.40	2,617,360.74
2) 企业合并增加		128,308.53	368,480.61	747,671.00
本期减少金额	27,482,703.89	3,090,109.22	12,637,938.05	3,390,402.04
1) 处置或报废	27,482,703.89	2,718,911.97	11,268,802.41	3,070,704.79
2) 因股权处置减少		371,197.25	1,369,135.64	319,697.25
期末数	2,464,358,967.15	47,459,183.37	129,086,711.85	62,852,167.39
累计折旧				
期初数	399,696,747.51	32,208,840.20	123,634,913.69	54,319,346.01
本期增加金额	74,625,419.44	3,279,641.46	5,682,987.01	5,082,003.83
1) 计提	74,625,419.44	3,157,748.34	5,336,080.04	4,371,716.38
2) 企业合并增加		121,893.12	346,906.97	710,287.45
本期减少金额	9,692,050.56	1,938,657.36	11,042,440.41	2,350,092.99
1) 处置或报废	9,692,050.56	1,806,894.76	9,877,381.67	2,136,339.10
2) 因股权处置减少		131,762.60	1,165,058.74	213,753.89
期末数	464,630,116.39	33,549,824.30	118,275,460.29	57,051,256.85

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
账面价值				
期末账面价值	1,999,728,850.76	13,909,359.07	10,811,251.56	5,800,910.54
期初账面价值	2,092,144,923.53	18,200,328.73	17,207,382.20	8,558,191.68

(续上表)

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	37,381,786.94	636,483,898.67	49,445,999.23	3,469,282,358.39
本期增加金额	888,997.07		449,193.24	5,725,699.72
1) 购置	645,089.19		322,289.25	4,110,427.71
2) 企业合并增加	243,907.88		126,903.99	1,615,272.01
本期减少金额	2,450,950.04	1,851,268.51	1,113,388.81	52,016,760.56
1) 处置或报废	2,065,528.32	1,851,268.51	1,090,520.17	49,548,440.06
2) 因股权处置减少	385,421.72		22,868.64	2,468,320.50
期末数	35,819,833.97	634,632,630.16	48,781,803.66	3,422,991,297.55
累计折旧				
期初数	33,629,484.35	435,826,745.39	39,807,677.02	1,119,123,754.17
本期增加金额	1,190,122.06	44,645,258.88	2,430,743.07	136,936,175.75
1) 计提	958,540.68	44,645,258.88	2,312,244.13	135,407,007.89
2) 企业合并增加	231,581.38		118,498.94	1,529,167.86
本期减少金额	2,230,363.18	1,806,368.78	801,515.07	29,861,488.35
1) 处置或报废	1,885,191.21	1,806,368.78	800,614.20	28,004,840.28
2) 因股权处置减少	345,171.97		900.87	1,856,648.07
期末数	32,589,243.23	478,665,635.49	41,436,905.02	1,226,198,441.57
账面价值				
期末账面价值	3,230,590.74	155,966,994.67	7,344,898.64	2,196,792,855.98
期初账面价值	3,752,302.59	200,657,153.28	9,638,322.21	2,350,158,604.22

(3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
房屋及建筑物	2,165,446.66	461,942.89
电子设备	201,924.20	7,110.40
家电设备	106,770.72	3,310.95
运输设备	6,022.22	
其他设备	1,057.04	4,999.00
小 计	2,481,220.84	477,363.24

14. 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	22,029,814.46		22,029,814.46	24,106,430.24		24,106,430.24
合 计	22,029,814.46		22,029,814.46	24,106,430.24		24,106,430.24

15. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	60,398,760.58	157,491.09	60,556,251.67
本期增加金额	447,213.73		447,213.73
1) 租入	447,213.73		447,213.73
本期减少金额	304,605.46	32,129.91	336,735.37
1) 本期处置	304,605.46	32,129.91	336,735.37
期末数	60,541,368.85	125,361.18	60,666,730.03
累计折旧			
期初数	40,693,820.03	157,491.09	40,851,311.12
本期增加金额	9,086,557.17		9,086,557.17
1) 计提	9,086,557.17		9,086,557.17
本期减少金额	214,938.67	32,129.91	247,068.58
1) 本期处置	214,938.67	32,129.91	247,068.58

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
期末数	49,565,438.53	125,361.18	49,690,799.71
账面价值			
期末账面价值	10,975,930.32		10,975,930.32
期初账面价值	19,704,940.55		19,704,940.55

16. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	33,089,782.63	227,419,175.76	11,637,110.54	272,146,068.93
本期增加金额		1,268,067.69		1,268,067.69
1) 购置		1,268,067.69		1,268,067.69
本期减少金额	1,415,515.90	570,618.18		1,986,134.08
1) 本期处置	1,415,515.90			1,415,515.90
2) 因股权处置减少		570,618.18		570,618.18
期末数	31,674,266.73	228,116,625.27	11,637,110.54	271,428,002.54
累计摊销				
期初数	9,935,135.69	76,076,208.70	11,637,110.54	97,648,454.93
本期增加金额	995,510.41	23,185,252.50		24,180,762.91
1) 计提	995,510.41	23,185,252.50		24,180,762.91
本期减少金额	633,994.68	473,390.87		1,107,385.55
1) 本期处置	633,994.68			633,994.68
2) 因股权处置减少		473,390.87		473,390.87
期末数	10,296,651.42	98,788,070.33	11,637,110.54	120,721,832.29
账面价值				
期末账面价值	21,377,615.31	129,328,554.94		150,706,170.25
期初账面价值	23,154,646.94	151,342,967.06		174,497,614.00

17. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	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

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
庆恒商贸	98,151.81	98,151.81		98,151.81	98,151.81	
重庆庆科商贸	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00	
展弘园林	2,525,698.65	2,525,698.65		2,525,698.65		2,525,698.65
重庆源昊装饰工程有限公司（以下简称重庆源昊装饰）	113,488.03	113,488.03		113,488.03		113,488.03
合 计	2,767,338.49	2,767,338.49		2,767,338.49	128,151.81	2,639,186.68

(2) 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	
庆恒商贸	98,151.81				98,151.81
重庆庆科商贸	30,000.00				30,000.00
展弘园林	2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰	113,488.03				113,488.03
合 计	2,767,338.49				2,767,338.49

(3) 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	
庆恒商贸	98,151.81					98,151.81
重庆庆科商贸	30,000.00					30,000.00
展弘园林		2,525,698.65				2,525,698.65
重庆源昊装饰		113,488.03				113,488.03
合 计	128,151.81	2,639,186.68				2,767,338.49

18. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注 2]	期末数
装修费[注 1]	43,562,804.15	11,517,114.45	24,456,341.66	308,290.78	30,315,286.16
合 计	43,562,804.15	11,517,114.45	24,456,341.66	308,290.78	30,315,286.16

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期因股权处置减少

19. 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 [注]	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,096,947,159.90	774,236,789.98	2,413,186,409.84	581,563,397.31
可抵扣亏损	2,308,285,520.43	577,071,380.11	9,651,136,437.71	2,285,594,175.48
附回售未终止确认股权转让	3,514,853,072.40	878,713,268.10	2,471,274,642.18	617,818,660.55
其他	6,386,362,106.68	1,596,590,526.65	2,480,127,116.50	656,747,507.00
合 计	15,306,447,859.41	3,826,611,964.84	17,015,724,606.23	4,141,723,740.34

(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	4,383,522,745.19	1,095,880,686.32	5,908,457,843.60	1,464,482,180.66
合同取得成本	204,443,319.12	51,110,829.78	597,485,548.66	142,409,737.82
内部交易未实现利润	362,171,870.92	90,542,967.73	356,526,084.56	89,131,521.22
合 计	4,950,137,935.23	1,237,534,483.83	6,862,469,476.82	1,696,023,439.70

(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	32,493,113,927.14	17,150,235,911.24
可抵扣亏损	29,787,880,358.95	19,022,171,342.23
其他	16,351,762,338.41	8,052,854,927.31
合 计	78,632,756,624.50	44,225,262,180.78

(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
2024 年		563,795,228.33
2025 年	1,362,461,320.01	662,307,978.11
2026 年	4,120,186,856.34	3,051,841,212.77

2027 年	7,890,124,092.32	6,404,593,395.43
2028 年	8,034,799,970.70	8,339,633,527.59
2029 年	8,380,308,119.58	
合 计	29,787,880,358.95	19,022,171,342.23

(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”主要系尚未取得发票的利息费用、预提费用等暂时性差异项目。

20. 其他非流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
股权[注]	3,177,164,874.54	1,047,278,066.14	2,129,886,808.40
其他	5,000,000.00		5,000,000.00
合 计	3,182,164,874.54	1,047,278,066.14	2,134,886,808.40

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
股权[注]	1,047,288,066.14		1,047,288,066.14
其他	5,000,000.00		5,000,000.00
合 计	1,052,288,066.14		1,052,288,066.14

[注]因子公司进入破产清算或破产重整阶段，本公司对其丧失控制权，不再纳入合并报表范围，公司将对子公司在丧失控制权日的股权投资价值暂调整列报于其他非流动资产

21. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,556,952,794.56	1,556,952,794.56	冻结、质押、管理人账户	司法冻结、投资保证金、质押等
存货	50,022,587,782.10	39,227,068,733.82	抵押、查封、冻结	司法查封、冻结、质押
固定资产	2,040,826,469.79	1,693,035,779.11	抵押	抵押借款
投资性房地产	8,081,962,566.05	8,081,962,566.05	抵押	抵押借款

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
长期股权投资	3,755,632,804.33	2,468,916,897.83	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资	226,094,853.72	226,094,853.72	质押	股权质押
合 计	65,684,057,270.55	53,254,031,625.09		

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

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	3,107,798,392.81	3,107,798,392.81	冻结、质押	司法冻结、保证金存款、质押
存货	49,111,369,352.36	45,210,701,830.79	抵押、查封	抵押借款、司法查封
固定资产	2,055,825,721.63	1,763,525,477.82	抵押	抵押借款
投资性房地产	10,322,363,274.51	10,322,363,274.51	抵押	抵押借款
长期股权投资	4,060,723,598.28	4,060,723,598.28	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资	361,141,338.46	361,141,338.46	质押、冻结	质押借款、司法冻结
合 计	69,019,221,678.05	64,826,253,912.67		

22. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
保证借款	364,545,010.10	393,395,164.99
质押借款	789,079,792.93	1,427,000,000.00
抵押借款	1,224,630,000.00	1,228,630,000.00
抵押及保证借款	48,799,996.04	48,799,996.04
质押及保证借款	1,127,141,120.00	1,110,567,360.00
抵押及质押借款		79,750,000.00
抵押、质押及保证借款	1,745,156,458.22	1,774,764,113.59
借款应计利息	7,058.33	664,112.73
合 计	5,299,359,435.62	6,063,570,747.35

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

1) 本期已逾期未偿还的短期借款总额为 5,284,352,377.29 元。

2) 重要的已逾期未偿还的短期借款情况

借款单位	期末数	借款利率	逾期时间	逾期利率	违约金/日
百瑞信托有限责任公司	1,218,630,000.00	10.50%	2022 年 8 月 25 日		0.02%
BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.	1,127,141,120.00	9.00%	2022 年 12 月 17 日	13.80%	
百瑞信托有限责任公司	789,079,792.93	9.60%	2022 年 9 月 20 日		0.02%
湖北省资产管理有限公司	769,000,000.00	9.25%	2023 年 12 月 27 日	9.25%	
小 计	3,903,850,912.93				

23. 交易性金融负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
交易性金融负债				
其中：衍生金融负债 [注]	2,471,274,642.18	1,043,578,430.22		3,514,853,072.40
合 计	2,471,274,642.18	1,043,578,430.22		3,514,853,072.40

[注]系 2022 年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务

24. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款[注]	26,282,964,962.49	27,202,978,505.10
应付材料及设备款	3,972,240,723.70	3,587,637,609.94
应付物业服务费	86,591,591.77	159,691,811.94
合 计	30,341,797,277.96	30,950,307,926.98

[注]截至 2024 年 12 月 31 日，公司全部应付票据均已到期，该部分款项已全额转入应付账款列报。

应付账款余额中包括了到期尚未完成兑付的应付票据款项。

25. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	63,831,452.87	92,146,866.69
合 计	63,831,452.87	92,146,866.69

26. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	22,695,391,002.43	45,205,619,128.73
其他	24,394,917.55	26,643,507.44
合 计	22,719,785,919.98	45,232,262,636.17

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
咸阳•金科集美嘉悦	3,346,095,811.58	尚未交付结算
金科•中原	1,794,043,606.07	尚未交付结算
许昌•鹿鸣帝景项目	1,469,855,529.84	尚未交付结算
南京•金科观天下山庄	1,073,218,511.19	尚未交付结算
南宁•金科城	891,020,218.19	尚未交付结算
郴州•金科郡	814,134,023.90	尚未交付结算
无锡•蠡湖一号三期	795,104,942.73	尚未交付结算
淄博•金科集美嘉亿	740,426,384.58	尚未交付结算
郑州•北珑铂樾	433,784,202.41	尚未交付结算
宜宾•金科城	410,933,313.18	尚未交付结算
日照•金科集美万象	409,025,823.85	尚未交付结算
南阳•桃李郡	381,449,761.07	尚未交付结算
红旗金科•天樾全期	363,543,150.77	尚未交付结算
宜兴•金科洺里	360,551,530.57	尚未交付结算
佛山•金科城	337,374,554.29	尚未交付结算
小 计	13,620,561,364.22	

(3) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的原因

项 目	变动金额	变动原因
成都•金科中梁美院	-2,165,339,652.34	结转收入
西安•博翠天宸	-1,167,165,239.34	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
长沙·集美天辰	-897,882,288.94	结转收入
成都·金科集美星宸	-784,495,226.27	结转收入
德阳·集美公馆	-662,263,676.76	结转收入
聊城·翰林天悦	-604,518,711.31	结转收入
宜兴·金科洺里	-565,037,286.43	结转收入
常州·玖璋府	-563,936,439.94	结转收入
无锡·蠡湖一号三期	-540,350,653.62	结转收入
武汉·镜湖里	-520,290,860.80	结转收入
贵州仁怀·礼悦东方（B 地块）	-475,515,075.48	结转收入
昭通·集美星海	-462,319,477.37	结转收入
颍上·云湖春晓	-446,520,513.49	结转收入
宜兴·金科洺璋	-436,942,051.34	结转收入
荆州·博翠江樾	-436,203,281.91	结转收入
金科·华都学林府	-417,340,058.25	结转收入
金科·集美书院	-403,414,577.50	结转收入
合肥·四季春晓	-402,662,842.49	结转收入
金科·博翠东方	-384,696,272.27	结转收入
合肥·新站美的金科郡	-372,492,910.88	结转收入
小 计	-12,709,387,096.73	

(4) 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]
咸阳·金科集美嘉悦	3,380,004,845.07	3,725,934,569.58	2025 年	57.60%
金科·中原	1,795,139,867.37	1,786,617,817.18	2025 年	89.13%
许昌·鹿鸣帝景项目	1,477,245,378.29	1,467,105,195.42	2025 年	99.88%
南京·金科观天下山庄	1,076,071,716.62	997,155,807.16	2025 年	64.64%
南宁·金科城	891,020,218.19	1,026,531,191.11	2025 年	47.93%
郴州·金科郡	814,134,023.90	813,423,150.55	2025 年	96.41%

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]
无锡·蠡湖一号三期	795,104,942.73	1,335,455,596.35	2025 年	96.44%
淄博·金科集美嘉亿	748,679,924.04	746,862,207.36	2025 年	96.48%
郑州·北珑铂樾	437,826,277.64	436,389,213.42	2025 年	24.03%
宜宾·金科城	412,808,834.61	586,113,237.64	2025 年	56.72%
日照·金科集美万象	409,025,823.85	409,278,896.57	2025 年	51.39%
南阳·桃李郡	382,926,819.32	407,254,420.55	2025 年	99.75%
宜兴·金科洺里	366,155,815.15	931,173,101.58	2025 年	99.92%
红旗金科·天樾全期	363,543,150.77	363,910,123.25	2025 年	96.75%
贵港·博园府	342,564,545.29	300,574,254.41	2025 年	74.38%
佛山·金科城	337,374,554.29	329,747,391.10	2025 年	26.41%
南京·熹樾花园	288,711,928.41	367,521,921.87	2025 年	80.12%
济南·金科博翠明湖	261,105,282.38	300,801,159.31	2025 年	61.00%
廊坊·集美书香	255,350,137.91	244,631,328.63	2025 年	30.34%
青岛·金科弘阳集美时光	251,928,548.91	223,123,441.35	2025 年	35.41%
其他汇总[注 3]	7,608,668,367.69	28,406,015,104.34		
合 计	22,695,391,002.43	45,205,619,128.73		

[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 20,734,173,916.83 元，主要为尚未交付结算的预收房款。

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

27. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	997,199,619.53	913,365,604.43	1,030,567,243.41	879,997,980.55

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利—设定提存计划	9,291,599.76	84,894,739.27	84,745,054.06	9,441,284.97
辞退福利	1,697,074.38	26,456,154.26	4,384,708.30	23,768,520.34
合 计	1,008,188,293.67	1,024,716,497.96	1,119,697,005.77	913,207,785.86

(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	867,466,937.83	758,365,275.89	882,268,675.88	743,563,537.84
职工福利费	7,726,467.90	28,314,438.67	25,048,210.26	10,992,696.31
社会保险费	1,681,217.46	44,891,641.04	44,473,432.95	2,099,425.55
其中：医疗保险费	1,604,750.96	41,408,959.03	41,044,149.78	1,969,560.21
工伤保险费	25,654.71	2,925,048.60	2,844,872.09	105,831.22
生育保险费	50,811.79	557,633.41	584,411.08	24,034.12
住房公积金	9,763,664.81	69,947,352.01	55,980,537.14	23,730,479.68
工会经费和职工教育经费	50,510,769.53	11,846,896.82	14,596,387.18	47,761,279.17
短期利润分享计划[注]	60,050,562.00		8,200,000.00	51,850,562.00
小 计	997,199,619.53	913,365,604.43	1,030,567,243.41	879,997,980.55

[注]详见本财务报表附注十三(二)2之说明

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	9,143,140.18	81,959,055.54	81,945,457.59	9,156,738.13
失业保险费	148,459.58	2,935,683.73	2,799,596.47	284,546.84
小 计	9,291,599.76	84,894,739.27	84,745,054.06	9,441,284.97

28. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	2,595,654,504.56	2,307,891,956.75
城市维护建设税	88,639,758.86	83,139,523.76
教育费附加	43,069,292.13	44,858,786.70
地方教育附加	28,962,991.86	20,603,512.08

项 目	期末数	期初数
土地增值税	1,961,119,628.17	1,463,744,172.64
企业所得税	2,476,562,366.58	2,524,692,818.94
代扣代缴个人所得税	378,943,575.07	345,441,087.71
房产税	96,488,274.61	69,868,323.88
土地使用税	118,236,341.52	83,804,756.18
其他	54,471,056.34	56,674,073.91
合 计	7,842,147,789.70	7,000,719,012.55

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	11,305,182,386.83	5,684,844,299.82
应付股利	297,355,522.36	209,796,152.09
其他应付款	50,692,401,285.02	40,650,348,222.72
合 计	62,294,939,194.21	46,544,988,674.63

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	8,618,269,282.46	4,371,924,602.63
企业债券利息	1,227,652,076.27	266,491,266.24
短期借款应付利息	1,459,261,028.10	1,046,428,430.95
小 计	11,305,182,386.83	5,684,844,299.82

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	297,355,522.36	209,796,152.09
小 计	297,355,522.36	209,796,152.09

(4) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	2,557,397,748.74	3,006,443,669.73

项 目	期末数	期初数
保证金	1,512,584,442.07	1,110,624,377.40
应付股权转让款	113,877,025.71	111,804,230.29
应付暂收款[注 2]	19,973,704,254.72	16,865,979,732.91
代收代缴客户款	1,151,521,281.86	975,329,931.99
土地增值税清算准备金[注 3]	4,479,319,693.71	4,099,935,411.21
拆借款	9,929,163,379.74	8,611,704,264.66
政府纾困金	2,169,873,274.47	1,866,167,475.38
其他	6,150,487,131.37	4,002,359,129.15
应付破产公司往来款项	2,654,473,052.63	
小 计	50,692,401,285.02	40,650,348,222.72

注：本期其他应付款中已逾期未偿还的负债本金总额为 7,878,969,491.92 元

[注 1]主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

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

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

1) 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
金科智慧服务	2,015,172,492.59	已逾期拆借款
深圳市创朗企业管理有限公司	1,904,863,381.80	已逾期拆借款
济南金科西城	1,643,661,204.46	项目未清算
佛山金科房地产开发有限公司（以下简称佛山金科）	1,126,741,542.20	[注]
天津自贸试验区凯源柏商业管理有限公司	1,066,971,449.72	已逾期拆借款
大连弘坤	964,398,213.71	项目未清算
天津自贸试验区凯新奥商业管理有限公司	850,039,064.53	已逾期拆借款
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	807,388,413.03	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	633,414,909.71	项目未清算
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	614,931,016.66	[注]
襄阳金纶	553,894,088.41	项目未清算

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
小 计	12,181,475,776.82	

[注] 债权方已进入破产清算程序, 公司暂无富余资金归还相关债务

30. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款[注 1]	28,203,296,304.16	25,337,549,951.00
一年内到期的应付债券[注 2]	15,370,920,764.35	5,768,373,026.41
一年内到期的租赁负债	5,343,506.48	9,283,286.77
一年内到期的应计利息	379,791,682.45	829,447,349.28
合 计	43,959,352,257.44	31,944,653,613.46

[注 1] 本期已逾期未偿还的一年内到期的长期借款本金总额为 20,913,635,828.92 元

[注 2] 本期已逾期未偿还的一年内到期的应付债券本金总额为 15,370,920,764.35 元

31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41
合 计	1,661,777,149.83	3,081,919,445.41

32. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	41,000,000.00	773,850,000.00
抵押借款	479,319,380.00	397,776,100.00
抵押及保证借款	6,906,524,951.97	7,467,648,790.61
质押及保证借款	91,536,140.43	1,826,131,626.71
抵押及质押借款	1,266,395,814.49	1,266,395,814.49
抵押、质押及保证借款	2,335,034,381.99	5,411,801,237.00
合 计	11,119,810,668.88	17,143,603,568.81

33. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,474,222,368.22	2,410,230,051.28
超短期融资券	1,968,938,082.59	1,952,245,481.59
2019 年公司债券（公开发行）	647,857,985.00	647,857,985.00
2020 年公司债券（公开发行）	1,924,913,972.52	1,924,913,972.52
2021 年公司债券（公开发行）	4,161,476,164.38	4,161,476,164.38
2022 年公司债券（公开发行）	1,614,082,191.64	1,612,025,289.82
海外美元债	2,336,230,000.00	2,294,751,564.81
私募债（非公开发行）	243,200,000.00	243,200,000.00
减：一年内到期的应付债券	15,370,920,764.35	5,768,373,026.41
合 计		9,478,327,482.99

(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	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1][注 9]	100.00	2019 年 7 月 8 日	2026 年 1 月 31 日	1,580,000,000.00	647,857,985.00		14,955,243.02
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 2 月 20 日	2026 年 12 月 31 日	400,000,000.00	423,819,178.00		8,243,830.61
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2026 年 1 月 31 日	1,250,000,000.00	1,033,972,602.74		15,863,690.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2][注 9]	100.00	2020 年 5 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	450,000,000.00	467,122,191.78		8,026,823.00
2020 年度第一期中期票据 [注 3][注 9]	100.00	2020 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 30 日	1,000,000,000.00	917,556,210.38		
2020 年度第二期中期票据 [注 3][注 9]	100.00	2020 年 8 月 25 日	2023 年 8 月 25 日	1,000,000,000.00	966,179,320.34		
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 1 月 28 日	2026 年 12 月 31 日	750,000,000.00	796,882,191.78		15,160,411.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 3 月 4 日	2026 年 12 月 31 日	2,200,000,000.00	2,326,448,767.12		45,237,534.67
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4][注 9]	100.00	2021 年 6 月 24 日	2026 年 12 月 31 日	1,000,000,000.00	1,038,145,205.48		19,970,306.00
2021 年第一期中期票据 [注 5][注 9]	100.00	2021 年 3 月 31 日	2026 年 3 月 1 日	500,000,000.00	526,494,520.56		10,010,011.00

债券名称	面值	发行日期	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
		日					
2021 年第三期超短期融资券 [注 6][注 9]	100.00	2021 年 9 月 23 日	2026 年 3 月 1 日	1,000,000,000.00	1,042,104,109.59		21,684,882.44
2021 年第四期超短期融资券 [注 6][注 9]	100.00	2021 年 12 月 23 日	2023 年 6 月 16 日	800,000,000.00	910,141,372.00		57,329,092.86
2021 美元债 [注 7][注 9]	100.00	2021 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 27 日	2,075,385,000.00	2,294,751,564.81		38,426,717.83
2021 年私募债券 1 号	100.00	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2023 年 7 月 9 日	500,000,000.00	243,200,000.00		
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8][注 9]	100.00	2022 年 2 月 17 日	2026 年 12 月 31 日	1,500,000,000.00	1,612,025,289.82		39,514,143.00
小 计				16,005,385,000.00	15,246,700,509.40		294,422,685.43

(续上表)

债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 1][注 9]				647,857,985.00	647,857,985.00
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 2][注 9]				423,819,178.00	423,819,178.00
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 2][注 9]				1,033,972,602.74	1,033,972,602.74
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 2][注 9]				467,122,191.78	467,122,191.78
2020 年度第一期中期票据 [注 3][注 9]	31,240,234.51			948,796,444.89	948,796,444.89
2020 年度第二期中期票据 [注 3][注 9]	32,752,082.43			998,931,402.77	998,931,402.77
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 4][注 9]				796,882,191.78	796,882,191.78
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 4][注 9]				2,326,448,767.12	2,326,448,767.12
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 4][注 9]				1,038,145,205.48	1,038,145,205.48
2021 年第一期中期票据 [注 5][注 9]				526,494,520.56	526,494,520.56
2021 年第三期超短期融资券 [注 6][注 9]				1,042,104,109.59	1,042,104,109.59
2021 年第四期超短期融资券 [注 6][注 9]	16,692,601.00			926,833,973.00	926,833,973.00
2021 美元债 [注 7][注 9]		41,478,435.19		2,336,230,000.00	2,336,230,000.00
2021 年私募债券 1 号				243,200,000.00	243,200,000.00
2022 年公开发行公司债券（第一期）[注 8][注 9]	2,056,901.82			1,614,082,191.64	1,614,082,191.64
小 计	82,741,819.76	41,478,435.19		15,370,920,764.35	15,370,920,764.35

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

[注 2]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（债券简称：H0 金科 01）为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%。截至资产负债表日，债券本金及利息已完成兑付；品种二（债券简称：H0 金科 02）为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。本报告期内，根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 02”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.30%计息）公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（债券简称：H0 金科 03）为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二（债券简称：H0 金科 04）为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%。根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 03”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，H0 金科 03 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 1 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.00%计息）。根据《关于金科地产集团股份有限公司“H0 金科 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，H0 金科 04 剩余债券本金及利息已获展期，兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 5.60%计息）

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

度第二期中期票据（债券简称：20 金科地产 MTN002）发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；20 金科地产 MTN001、20 金科地产 MTN002 分别就展期方案召开了“第一期中期票据 2023 年第一次持有人会议”“第二期中期票据 2023 年第一次持有人会议”“20 金科地产 MTN001”和“20 金科地产 MTN002”剩余债券本金及利息未获展期

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

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

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

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

[注 8]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中公司于 2022 年 2 月 17 日发行的 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 15 亿元（债券简称：H2 金科 01），债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 8%。根据《关于金科地产集团股份有限公司“H2 金科 01”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券剩余本金兑付期限调整为 2026 年 12 月 31 日。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 8.00%计算）

[注 9]公司于 2024 年 2 月 21 日正式向五中院递交了重整申请相关资料。2024 年 4 月 22 日，公司收到五中院送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。根据《中华人民共和国企业破产法》第四十六条规定，未到期的债权在破产申请受理时视为到期，附利息的债权自破产申请受理时停止计息。因此，本期债券于 2024 年 4 月 22 日到期并停止计息，应付债券余额均转入一年内到期的非流动负债列示

34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	14,350,888.08	25,112,629.30
减：未确认融资费用	1,041,279.68	2,117,687.80
减：一年内到期的租赁负债	5,343,506.48	9,283,286.77
合 计	7,966,101.92	13,711,654.73

35. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
违约金/罚金/罚息	1,694,627,559.01	664,452,082.84	合同违约纠纷
对外提供担保	1,673,350,294.77		
合 计	3,367,977,853.78	664,452,082.84	

36. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	205,187,185.85	6,400,000.00	85,975,151.43	125,612,034.42	配套费等专项财政补贴
合 计	205,187,185.85	6,400,000.00	85,975,151.43	125,612,034.42	

37. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“－”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,339,715,816.00						5,339,715,816.00

38. 资本公积

（1）明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	6,831,672,889.63	68,723,489.03		6,900,396,378.66
其他资本公积	128,330,222.81	18,609,959.43		146,940,182.24
合 计	6,960,003,112.44	87,333,448.46		7,047,336,560.90

（2）其他说明

- 1) 本期股本溢价增加 68,723,489.03 元系购买少数股东权益性交易所致。
- 2) 本期因联营企业资本公积增加，公司按持股比例计算增加其他资本公积 18,609,959.43 元。

39. 库存股

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

[注] 截至 2024 年 12 月 31 日，公司库存股 45,350,000 股，其中回购未注销库存股股数为 37,060,000 股，现被司法冻结；限制性股权激励回购未注销库存股股数为 8,290,000 股

40. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额
		其他综合收益的税后净额

		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
不能重分类进损益的其他综合收益	-1,066,868,714.17	-177,069.76		-44,267.44
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-1,066,868,714.17	-177,069.76		-44,267.44
将重分类进损益的其他综合收益	2,387,463,077.59	-80,423,836.69	338,223,798.84	-101,401,826.82
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	2,374,737,996.63		338,223,798.84	-101,401,826.82
权益法下可转损益的其他综合收益	12,725,080.96	-80,423,836.69		
其他综合收益合计	1,320,594,363.42	-80,600,906.45	338,223,798.84	-101,446,094.26

（续上表）

项 目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
	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	-132,802.32			-1,067,001,516.49
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-132,802.32			-1,067,001,516.49
将重分类进损益的其他综合收益	-308,946,212.83	-8,299,595.88		2,078,516,864.76
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	-228,522,376.14	-8,299,595.88		2,146,215,620.49
权益法下可转损益的其他综合收益	-80,423,836.69			-67,698,755.73
其他综合收益合计	-309,079,015.15	-8,299,595.88		1,011,515,348.27

41. 盈余公积

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

42. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	-	-3,684,807,310.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	12,417,013,250.26	
调整后期初未分配利润	-	-3,684,807,310.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	31,969,608,969.90	-8,732,205,940.12

项 目	本期数	上年同期数
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	- 44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26

(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	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24	62,707,419,469.87	54,785,901,151.87
其他业务收入	169,689,232.87	173,193,334.52	530,819,132.89	344,719,483.88
合 计	27,554,827,451.25	24,235,882,068.76	63,238,238,602.76	55,130,620,635.75

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	27,342,273,996.88	63,030,722,659.08
租金收入	212,553,454.37	207,515,943.68
合 计	27,554,827,451.25	63,238,238,602.76

(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	27,088,399,486.50	23,774,938,497.91	61,787,479,768.55	53,964,191,688.82
房地产建设	113,186,507.51	123,226,046.00	576,406,651.73	605,528,920.52
酒店经营	164,924,499.93	145,349,219.25	194,845,348.26	46,806,014.18
材料销售	18,627,724.44	19,174,971.08	148,687,701.33	169,374,528.35
合 计	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24	62,707,419,469.87	54,785,901,151.87

(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 2024 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 24,832,133,764.29 元。

(6) 其他说明

2024 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	2,189,307,351.58	7.99
第二名	1,318,311,308.26	4.81
第三名	1,179,308,617.43	4.31
第四名	961,557,324.15	3.51
第五名	776,881,642.66	2.84
小 计	6,425,366,244.08	23.46

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	57,014,759.97	98,966,011.96
教育费附加	25,155,928.22	44,738,846.80
地方教育附加	16,098,372.86	29,064,602.39
土地增值税	411,249,491.01	806,359,090.60
印花税	18,080,155.05	48,384,508.13
房产税	62,022,924.76	66,575,632.57
土地使用税	14,059,968.75	34,204,855.12
其他	8,457,842.67	11,300,514.06
合 计	612,139,443.29	1,139,594,061.63

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	265,179,223.92	507,311,734.22
职工薪酬	179,193,486.50	632,241,946.14
其他	44,350,556.67	96,182,494.60
合 计	488,723,267.09	1,235,736,174.96

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	680,029,686.46	929,638,072.91
办公行政费用	94,434,443.83	179,003,011.32
固定资产折旧	63,500,024.37	72,690,965.35
其他	321,562,948.31	314,804,849.15
合 计	1,159,527,102.97	1,496,136,898.73

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
减：利息收入[注]	208,052,991.26	348,972,508.55
汇兑损失	78,287,311.52	85,726,942.55
其他	35,644,387.97	25,340,077.90
合 计	7,923,835,407.45	3,711,760,328.00

[注]其中银行存款利息收入 2,400.71 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 17,252.23 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 1,152.36 万元

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	15,492,799.62	38,795,923.61	15,492,799.62
债务重组收益	-348,367,300.74	-875,573,993.96	-348,367,300.74

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他	4,677,435.63	25,584,135.73	4,677,435.63
合 计	-328,197,065.49	-811,193,934.62	-328,197,065.49

7. 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	-1,532,742,685.49	1,458,821,123.91
处置长期股权投资产生的投资收益	-428,549,102.71	-430,288,229.78
金融工具持有期间的投资收益	2,420,901.91	19,534.91
债务重组收益	39,872,938.65	95,382,668.73
合 计	-1,918,997,947.64	1,123,935,097.77

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融负债	-1,043,578,430.22	-678,135,136.50
按公允价值计量的投资性房地产[注]	-1,218,725,642.75	-63,703,702.91
合 计	-2,262,304,072.97	-741,838,839.41

[注]详见本财务报表附注五（一）12 之说明

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-3,769,740,604.79	-601,728,230.48
财务担保信用减值损失	-1,329,218,833.73	
合 计	-5,098,959,438.52	-601,728,230.48

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-12,951,584,504.32	-4,539,348,309.36
长期股权投资减值损失	-1,286,715,906.50	

项 目	本期数	上年同期数
其他非流动资产减值损失	-1,047,278,066.14	
合同取得成本减值损失	-169,573,116.34	-297,151,030.41
合同资产减值损失	-5,763,004.11	2,922,486.53
商誉减值损失	-2,639,186.68	
合 计	-15,463,553,784.09	-4,833,576,853.24

11. 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	3,895,523.07	-39,957,248.47	3,895,523.07
合 计	3,895,523.07	-39,957,248.47	3,895,523.07

12. 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	41,561,073.99	32,476,297.30	41,561,073.99
废旧物资处理收入	1,135,738.06	924,376.40	1,135,738.06
收购价格小于可辨认净资产公允价值		17,941,501.46	
其他	16,788,576.93	24,118,717.86	16,788,576.93
合 计	59,485,388.98	75,460,893.02	59,485,388.98

13. 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	380,000.00	22,749,476.00	380,000.00
违约损失	1,157,599,727.77	254,141,061.34	1,157,599,727.77
赔偿支出	18,358,456.59	62,184,442.29	18,358,456.59
滞纳金及罚款支出	1,055,442,246.68	967,630,944.70	14,257,527.71
非流动资产毁损报废损失	1,473,099.20	583,536.97	1,473,099.20
其他	16,345,967.94	39,687,165.89	16,345,967.94

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
合 计	2,249,599,498.18	1,346,976,627.19	1,208,414,779.21

14. 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	730,200,298.32	1,205,895,907.15
递延所得税费用	-29,417,267.76	572,802,125.94
合 计	700,783,030.56	1,778,698,033.09

(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	-34,123,510,733.15	-6,651,485,238.93
按母公司适用税率计算的所得税费用	-8,530,877,683.29	-1,662,871,309.73
子公司适用不同税率的影响	175,122,279.12	97,379,616.00
调整以前期间所得税的影响	19,488,298.96	158,667,272.33
非应税收入的影响	398,754,641.39	360,096,090.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	175,104,199.06	317,233,028.12
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损的影响	-93,133,857.91	-138,760,391.20
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	8,436,349,101.99	2,563,195,944.74
其他	119,976,051.25	83,757,782.45
所得税费用	700,783,030.56	1,778,698,033.09

15. 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)40之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要投资活动有关的现金

(1) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项 目	本期数	上年同期数

本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,496,447.68	
其中：重庆万弘久企业管理有限公司（以下简称重庆万弘久）		
济南金科西城		
济南金科骏耀房地产开发有限公司（以下简称济南金科骏耀）		
南京金宸		
上饶鸿瑄房地产开发有限公司（以下简称上饶桃李郡）	1,496,447.68	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	227,513,043.34	273,053,545.93
其中：重庆万弘久		94,382,726.84
济南金科西城		109,455,391.63
济南金科骏耀		69,215,427.46
南京金宸	157,688,949.71	
上饶桃李郡	69,824,093.63	
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]	226,016,595.66	273,053,545.93
处置子公司收到的现金净额		

[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“支付其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	268,455,453.98	53,000,000.00
其中：衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称湖南长沙衡阳市蒸湘区天台路 126 亩项目）		53,000,000.00
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信平台）	268,455,453.98	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		145,898,626.96
其中：湖南长沙衡阳市蒸湘区天台路 126 亩项目		145,898,626.96
金科置信平台	2,699,566.11	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]		92,898,626.96
取得子公司支付的现金净额	265,755,887.87	

[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

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(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	544,415,476.47	1,059,311,720.57
合作方经营往来款	31,700,774.14	121,238,359.02
单位资金往来	1,722,101,154.26	4,254,045,476.33
保证金	68,653,210.54	185,494,869.68
代收代缴款项	100,239,821.81	156,895,168.53
利息收入	24,007,128.55	56,764,811.72
财政补贴款	13,171,172.01	13,268,430.14
其他	2,020,354,369.42	120,365,289.61
合 计	4,524,643,107.20	5,967,384,125.60

(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	110,578,340.67	354,347,567.78
合作方经营往来款	266,206,786.50	360,598,809.44
单位资金往来	1,151,813,277.81	1,871,474,548.07
保证金	134,031,919.23	196,320,672.55
付现费用	803,902,474.62	1,254,906,579.92
代收代缴款项	175,057,323.09	326,412,973.66
其他	519,903,315.64	1,808,917,207.88
合 计	3,161,493,437.56	6,172,978,359.30

(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		141,160,701.60
合 计		141,160,701.60

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额	385,345,659.04	364,581,264.92
合 计	385,345,659.04	364,581,264.92

(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
政府纾困资金	443,893,106.18	
重整投资人保证金	386,288,000.00	
贷款保证金		2,250,000.00
合 计	830,181,106.18	2,250,000.00

(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
重整投资人保证金	301,288,000.00	
归还政府纾困资金	157,608,405.19	
退还重整投资人保证金	85,000,000.00	
购买子公司少数股权付款	9,677,126.83	28,115,322.45
支付租赁款	4,044,381.99	10,814,506.72
支付子公司少数股东减资款		1,665,063.00
合 计	557,617,914.01	40,594,892.17

3. 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	34,824,293,763.71	-8,430,183,272.02
加：资产减值准备	15,463,553,784.09	5,435,305,083.72
信用减值准备	5,098,959,438.52	
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	144,493,565.06	160,473,488.93
无形资产摊销	24,180,762.91	21,939,170.70
长期待摊费用摊销	24,456,341.66	17,651,330.12
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）	-3,895,523.07	39,957,248.47

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）	1,473,099.20	583,536.97
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	2,262,304,072.97	741,838,839.41
财务费用（收益以“－”号填列）	8,017,956,699.22	3,949,665,816.10
投资损失（收益以“－”号填列）	1,918,997,947.64	-1,123,935,097.77
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	279,850,042.70	766,590,460.10
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-309,267,310.45	-193,788,334.16
存货的减少（增加以“－”号填列）	17,120,155,775.09	42,285,464,887.41
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,676,752,760.95	-6,169,805,323.38
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-	-
其他	14,216,175,848.01	41,040,000,541.24
经营活动产生的现金流量净额	-674,003,677.13	-3,538,242,706.64
(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		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
减：现金的期初余额	3,929,727,398.32	10,126,379,193.61
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	-2,717,214,045.38	-6,196,651,795.29

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
其中：库存现金	134,056.78	321,346.36
可随时用于支付的银行存款	1,212,379,296.16	3,929,406,051.96

项 目	期末数	期初数
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
司法冻结	1,109,035,578.53	2,880,761,022.43	使用受到限制
各类保证金及其他受限资金	447,917,216.03	227,037,370.38	使用受到限制
小 计	1,556,952,794.56	3,107,798,392.81	

5. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款	6,062,906,634.62	24,000,000.00	26,080,818.33
长期借款（含一年内到期的长期借款）	42,481,153,519.81	175,569,561.13	435,226,674.84
应付债券（含一年内到期的应付债券）	15,246,700,509.40		124,220,254.95
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	22,994,941.50		1,119,437.14
小 计	63,813,755,605.33	199,569,561.13	586,647,185.26

(续上表)

项 目	本期减少		期末数
	现金变动	非现金变动	
短期借款	49,153,339.81	764,474,677.52	5,299,359,435.62
长期借款（含一年内到期的长期借款）	1,185,500,658.50	2,203,550,441.79	39,702,898,655.49
应付债券（含一年内到期的应付债券）			15,370,920,764.35
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	4,044,381.99	6,760,388.25	13,309,608.40
小 计	1,238,698,380.30	2,974,785,507.56	60,386,488,463.86

(四) 其他

1. 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	36,214.42	7.1884	260,323.74
港币	59,482.12	0.92604	55,082.82
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	7.1884	1,127,141,120.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	7.1884	2,336,230,000.00

2. 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

本集团通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。合格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本集团的书面同意后，直接向供应商支付保理款。本集团在保理到期日前需将应付款足额支付至相应融资保理商以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，本集团终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入。在本集团到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入筹资活动现金流。

(2) 供应商融资安排相关负债情况

1) 相关负债账面价值

项 目	期末数	期初数
应付账款	1,245,411,755.00	1,353,773,390.01
其中：供应商已收到款项	1,245,411,755.00	不适用
小 计	1,245,411,755.00	

2) 相关负债付款到期日区间

项 目	期末付款到期日区间
属于融资安排的负债	达到付款节点后的 360-720 天
不属于融资安排的可比应付账款	达到付款节点后 1-30 天

3) 相关负债非现金变动情况

非现金变动类型	本期数	上年同期数
处置子公司导致应付账款减少	16,716,477.47	不适用

六、在其他主体中的权益

（一）企业集团的构成

公司将重庆金科等 789 家子公司纳入合并财务报表范围。

（二）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	购买日	购买日的确定依据
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	2024 年 5 月 8 日	8,685.33	100.00	股权受让	2024 年 5 月 8 日	财产权交接日
金科置信平台	2024 年 7 月 17 日	114,281.31	100.00	股权受让	2024 年 7 月 17 日	财产权交接日
重庆宸高房地产经纪有限公司（以下简称重庆宸高）	2024 年 5 月 23 日	0.0001	100.00	股权受让	2024 年 5 月 23 日	财产权交接日
重庆惠品博	2024 年 4 月 8 日	10.00	100.00	股权受让	2024 年 4 月 8 日	财产权交接日

（续上表）

被购买方名称	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	购买日至期末被购买方的现金流量		
			经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
郑州新银科	22,050.57	-19,627.40	-284.17	2.35	
金科置信平台	1,049.98	4,016.05	-147.84	51.41	-67.17
重庆宸高	115.84	-46.73	120.99		
重庆惠品博	747.94	-12.86	-482.04		500.00

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项 目	郑州新银科	金科置信平台	重庆宸高	重庆惠品博
合并成本				
现金	3,896.00	31,545.00	0.0001	10.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	4,789.33	69,745.43		
合并成本合计	8,685.33	101,290.43	0.0001	10.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,685.33	101,290.43	0.0001	10.00
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				

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	300,411.20	300,405.19
货币资金	551.81	551.81
应收账款	430.89	430.89
预付款项	220.88	220.88
其他应收款	160,669.52	160,669.52
存货	75,369.64	75,363.63
其他流动资产	3,734.84	3,734.84
长期股权投资	54,801.03	54,801.03
固定资产	8.61	8.61
递延所得税资产	4,623.98	4,623.98
负债	177,434.56	176,541.23
短期借款	5,690.00	5,690.00
应付账款	22,138.82	22,138.82
预收款项	7.66	7.66
合同负债	0.48	0.48
应付职工薪酬	484.59	484.59
应交税费	8,122.08	8,122.08
其他应付款	115,017.37	114,124.04
合同负债	23,897.44	23,897.44
一年内到期的非流动负债	803.50	803.50
其他流动负债	1,272.62	1,272.62
净资产	122,976.64	123,863.96
减：少数股东权益		
取得的净资产	122,976.64	123,863.96

（三）处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
德州金齐产业园开发有限公司（以下简称德州金齐产业园）	300.0000	100.00	股权转让	2024 年 4 月 26 日	控制权实际移交	-1,034.67
信阳金启房地产开发有限公司（以下简称信阳金启）	0.0001	51.00	股权转让	2024 年 5 月 10 日	控制权实际移交	2,532.58
常德市宏韵房地产开发有限公司（以下简称常德宏韵）		100.00	股权转让	2024 年 6 月 30 日	控制权实际移交	422.85
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）	0.0001	45.00	股权转让	2024 年 7 月 3 日	控制权实际移交	-2,118.79
济南海睿房地产开发有限公司（以下简称济南海睿）	569.1739	99.40	股权转让	2024 年 8 月 10 日	控制权实际移交	7,238.64
宝鸡金科盛世房地产开发有限公司（以下简称宝鸡盛世）		70.00	股权转让	2024 年 8 月 5 日	控制权实际移交	4.60
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称佛山葆鑫九骏）		100.00	股权转让	2024 年 6 月 18 日	控制权实际移交	-27,997.85
济南金泉房地产开发有限公司（以下简称济南金泉）	3,897.2080	69.62	股权转让	2024 年 8 月 13 日	控制权实际移交	-5,281.49
上饶桃李郡	10,069.7103	34.00	股权转让	2024 年 12 月 28 日	控制权实际移交	-2,226.89
济宁金科城投产业发展有限公司（以下简称济宁金科城投）	27,739.5171	51.00	股权转让	2024 年 8 月 1 日	控制权实际移交	7,652.43

（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
德州金齐产业园						
信阳金启						
简称常德宏韵						
山西建业康居	6.00	282.50	282.50			
济南海睿						
宝鸡盛世						
佛山葆鑫九骏						
济南金泉						
上饶桃李郡						

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
济宁金科城投						

（四）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
泉州金科产业	本期新设	2022 年 6 月 9 日[注]		100.00%
泉州金科鸿升	本期新设	2022 年 9 月 2 日[注]		51.00%
杭州金科企业	本期新设	2020 年 12 月 7 日[注]		100.00%
上海众鑫	本期新设	2021 年 11 月 17 日[注]		100.00%
重庆金科金建管企业管理有限公司	本期新设	2023 年 4 月 27 日[注]		100.00%
广州霖雍泽建管佳	本期新设	2023 年 10 月 27 日[注]		100.00%
重庆金鹤腾商业	本期新设	2023 年 7 月 27 日[注]		100.00%
重庆博隆	本期新设	2024 年 3 月 13 日		100.00%
重庆腾益	本期新设	2024 年 3 月 13 日		100.00%
重庆宸弘璟	本期新设	2024 年 8 月 21 日		100.00%
重庆维锦建管佳	本期新设	2024 年 3 月 1 日		100.00%
达州洪宁山	本期新设	2024 年 1 月 19 日		100.00%
成都金睿福房地产开发有限公司	本期新设	2024 年 1 月 25 日	100,000.00	100.00%
渠县洪宁淼	本期新设	2024 年 4 月 15 日		100.00%
陕西启航卓悦	本期新设	2024 年 4 月 12 日		100.00%
北京京润	本期新设	2024 年 6 月 3 日	50,000.00	100.00%
天津霖雍泽建管佳	本期新设	2023 年 12 月 15 日[注]		100.00%
无锡金俊	本期新设	2024 年 6 月 26 日		100.00%
湖北金祥元商务咨询有限责任公司	本期新设	2024 年 1 月 10 日		100.00%
吉首金建管	本期新设	2024 年 8 月 14 日		100.00%
广西贵港金盛昌房地产开发有限责任公司	本期新设	2024 年 4 月 2 日	250,000,000.00	100.00%
广西金建管	本期新设	2024 年 6 月 28 日		100.00%
杭州承喆	本期新设	2024 年 3 月 14 日		51.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆庆材兴	本期新设	2024 年 4 月 8 日		100.00%
重庆昊科装饰	本期新设	2024 年 1 月 29 日		100.00%
重庆科宇	本期新设	2024 年 3 月 27 日	100,000.00	100.00%
重庆佳义金商贸	本期新设	2024 年 4 月 9 日	100,000.00	100.00%
重庆佰兴商贸	本期新设	2024 年 9 月 13 日	500.00	100.00%
重庆金宝轩	本期新设	2024 年 2 月 5 日	4,000.00	70.00%
高驰鑫力（重庆）能源科技有限公司	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆驰弘嘉	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆金琨鑫	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆金鹤瑞	本期新设	2024 年 3 月 18 日		100.00%
重庆山之海	本期新设	2024 年 7 月 16 日		100.00%
重庆新质城更	本期新设	2024 年 3 月 20 日		100.00%
成都融康领航	本期新设	2024 年 10 月 10 日		100.00%
广西众管顺企业管理有限公司	本期新设	2024 年 10 月 29 日		50.00%
重庆昊饰金	本期新设	2024 年 12 月 12 日		100.00%
重庆盛同驰辉	本期新设	2024 年 9 月 25 日		100.00%
上海众鑫博远	本期新设	2024 年 9 月 18 日		100.00%
上海果皮	本期新设	2024 年 5 月 11 日		70.00%
重庆泽初泓	本期新设	2024 年 12 月 17 日	131,100,000.00	100.00%

[注]以前年度未开展实质生产经营活动

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	本期净利润
嘉善百俊房地产开发有限公司（以下简称嘉善百俊）	[注 1]	2024 年 8 月 16 日	229,191,493.14	2,933,747.06
江苏金峻企业管理有限公司（以下简称江苏金峻）	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-53,876,883.76	-13,167,566.40
江苏金渝企业管理有限公司（以下简称江苏金渝）及其子公司	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-29,052,537.08	-4,378,596.84
江苏珞璟企业管理有限公司（以下简称江苏珞璟）	[注 1]	2024 年 9 月 5 日	-13,553,979.15	-1,377,672.58
苏州常骏房地产开发有限公司（以下简称苏州常骏）	[注 1]	2024 年 12 月 17 日	-91,765,803.98	-15,222,244.37
苏州金宸房地产开发有限公司（以下简称苏州金宸）	[注 1]	2024 年 7 月 23 日	621,667,928.95	-3,671,420.23

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	本期净利润
平阳金瑞房地产开发有限公司 (以下简称平阳金瑞) 及其子公司	[注 1]	2024 年 4 月 12 日	63,652,331.15	-96,247.27
重庆骐鼎建设工程管理有限公司 (以下简称重庆骐鼎)	[注 1]	2024 年 8 月 8 日	173,769,593.16	- 10,616,471.37
唐山金梁昱	[注 2]	2024 年 8 月 15 日	617,415,724.87	-1,176,812.04
南京金宸	[注 2]	2024 年 12 月 25 日	1,456,258,608.9 3	-7,951,341.42
唐山昱金梁企业管理有限公司(以下简称唐山昱金梁)	[注 2]	2024 年 8 月 15 日	4,325.25	-1,197.97
云南金百俊房地产开发有限公司	注销	2024 年 2 月 28 日		
唐山金科房地产开发有限公司	注销	2024 年 3 月 7 日		-14,300.00
天津金疆华北新能源有限公司	注销	2024 年 9 月 5 日		-2,458.44
天津金疆华东新能源有限公司	注销	2024 年 5 月 15 日		-4.29
徐州百俊房地产有限公司	注销	2024 年 6 月 17 日		-49.87
天津金疆华南新能源有限公司	注销	2024 年 7 月 19 日		-2,992.13
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	注销	2024 年 5 月 30 日		-71.35
长沙航轩商务咨询服务有限公司	注销	2024 年 3 月 22 日		-16,716.21
天津金疆西南新能源有限公司	注销	2024 年 4 月 22 日		83.52
天津金百俊企业管理有限公司	注销	2024 年 7 月 18 日		-29,616.12
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	注销	2024 年 3 月 25 日		-241.52
句容科宸建筑工程有限公司	注销	2024 年 5 月 31 日		
金科城建发展有限公司	注销	2024 年 1 月 11 日		
重庆呈泰商贸有限公司	注销	2024 年 5 月 11 日		-334.15
重庆格远林生活服务有限公司	注销	2024 年 2 月 27 日		54.15

[注 1] 因其未按时偿付债务，上述公司分别被债权人申请进入破产清算阶段，相关法院已于 2024 年 12 月 31 日前裁定受理并指定第三方担任破产清算或重整管理人，该等子公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，本公司对其已实质丧失控制权，故未再将其纳入合并报表范围

[注 2] 根据相关补充约定，公司本期对唐山金梁昱、南京金宸和唐山昱金梁丧失控制权，转为合营企业

(五) 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
佛山市高明区金翠房地产开发有限公司	2024 年 2 月 23 日	51.00%	100.00%
常熟金俊房地产开发有限公司（以下简称常熟金俊）	2024 年 12 月 28 日	51.00%	100.00%
烟台百俊房地产开发有限公司（以下简称烟台百俊）	2024 年 12 月 30 日	51.00%	100.00%

2. 主要交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	佛山金翠	常熟金俊	烟台百俊
购买成本/处置对价			
现金	2,000,000.00	389,800,655.51	5,838,880.00
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00	389,800,655.51	5,838,880.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	16,610,096.06	399,953,822.94	49,241,031.15
差额	-14,610,096.06	-10,153,167.43	-43,402,151.15
其中：调整资本公积	14,610,096.06	10,153,167.43	43,402,151.15

（六）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

本期无重要的合营企业或联营企业。

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	8,279,521,452.13	8,332,726,899.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-489,009,535.21	242,009,637.40
其他综合收益		-4,162,900.50
综合收益总额	-489,009,535.21	237,846,736.90
联营企业		
投资账面价值合计	9,253,685,052.86	13,049,229,390.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,043,733,150.28	1,216,811,486.51
其他综合收益	648,969.48	-111,995.61
综合收益总额	-1,043,084,180.80	1,216,699,490.90

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。

(七) 其他

截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有的下列子公司的股权已用于质押：

公司名称	股权质押比例	质押目的
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	60.00%	金融机构借款/ 债券展期
南京市兴翔房地产开发有限公司	30.00%	金融机构借款
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
泸州金泓房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆恒春置业有限公司	100.00%	非金融机构借款
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	99.11%	金融机构借款
武胜金昱德房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
内江金科弘景房地产开发有限公司	99.09%	非金融机构借款
成都金昱诚房地产开发有限公司	95.00%	金融机构借款
成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	99.38%	金融机构借款
成都金越晟房地产开发有限公司	70.00%	非金融机构借款
成都金瑞盛房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
遵义金科房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
绵阳盛翔润泽房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
南充金科弘鑫房地产开发有限公司	97.62%	非金融机构借款
射洪金科弘景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
昭通金宸房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
云南金顺美房地产开发有限公司	40.00%	金融机构借款
北京金科天宸荟商业管理有限公司	100.00%	金融机构借款
沈阳金科骏强房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
天津金科津耀置业有限公司	100.00%	非金融机构借款/ 债券展期
沈阳澳源房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆中讯物业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
沈阳金科骏景房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
天津滨奥置业有限公司	70.00%	债券展期

公司名称	股权质押比例	质押目的
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
宜兴科润房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
常州梁悦置业有限公司	51.00%	金融机构借款
阜阳金骏房地产开发有限公司	97.86%	金融机构借款
合肥金骏美合房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
合肥金科百俊房地产开发有限公司	99.58%	金融机构借款
南京常俊房地产开发有限公司	70.23%	金融机构借款
江阴科宸房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
苏州协竣	77.03%	金融机构借款
苏州悦泽房地产开发有限公司	67.04%	金融机构借款
盐城百俊房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
河南国丰园置业有限公司	100.00%	金融机构借款
金科地产集团武汉有限公司	40.00%	非金融机构借款
武汉军泰置业有限公司	51.00%	非金融机构借款
宜昌金宏房地产开发有限公司	98.00%	债券展期
襄阳科鹏置业有限公司	100.00%	金融机构借款
孝感金泽置业有限公司	100.00%	金融机构借款
汨罗市润城房地产开发有限责任公司	100.00%	金融机构借款
重庆金科佳翰房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金科景绎房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆金帛藏房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆相龙实业发展有限公司	99.00%	非金融机构借款
重庆星坤房地产开发有限公司	99.00%	金融机构借款
重庆茂烨盛商业管理有限公司	100.00%	金融机构借款
安顺金科澳维房地产开发有限公司	60.00%	金融机构借款
韶关市金烁房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款/ 债券展期
佛山市顺德区金硕房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款

公司名称	股权质押比例	质押目的
广州金驰房地产开发经营有限责任公司	100.00%	金融机构借款
化州市金瀚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款/ 债券展期
汕头金科房地产开发有限公司	99.64%	金融机构借款
贵港市碧享房地产开发有限公司	99.00%	债券展期
桂林真龙房地产开发有限公司	60.00%	金融机构借款
玉林市金凯瑞房地产开发有限责任公司	97.89%	金融机构借款
安康景宜置业有限公司	90.00%	金融机构借款
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
西安郭家庙村城改开发有限责任公司	100.00%	金融机构借款
陕西科健房地产开发有限公司	61.00%	金融机构借款
上海暄烜企业管理咨询有限公司	100.00%	非金融机构借款
上海展粹企业管理有限公司	100.00%	非金融机构借款
重庆金科顺星房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
济南俊通房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
河南远威置业有限公司	50.10%	金融机构借款
南阳金郡房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
南阳金启盛世房地产开发有限公司	70.00%	金融机构借款
荥阳金科房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
南昌金坚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
江西中农房投资置业有限公司	66.00%	债券展期
温州金瑶置业有限公司	60.00%	金融机构借款
湖州东渡房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
宁波乾园企业咨询有限公司	51.00%	非金融机构借款
绍兴金翎置业有限公司	33.71%	金融机构借款
重庆金辰房地产开发有限公司	70.00%	金融机构借款
重庆金达科畅博翠云邸	99.00%	金融机构借款
重庆中峰房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
重庆金樾唐企业管理有限公司	82.85%	金融机构借款
重庆市金云凌房地产开发有限公司	65.00%	金融机构借款
重庆金兆锦实业发展有限公司	100.00%	金融机构借款

公司名称	股权质押比例	质押目的
重庆金兆禧实业发展有限公司	100.00%	金融机构借款
重庆瑞磊企业管理有限公司	17.85%	金融机构借款
汇宜地产	99.28%	金融机构借款
重庆市雅云房地产开发有限公司	80.00%	金融机构借款
遵义宸梁房地产有限公司	100.00%	非金融机构借款
遵义葳骏房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款/ 债券展期
遵义星聚房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
齐河金慧产业服务有限公司	1.00%	金融机构借款
成都金启盛泽房地产开发有限公司	60.00%	债券展期
天津世纪兴房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
武汉金锦昭房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
贵州金科新光房地产开发有限公司	100.00%	债券展期
南宁金晟铭房地产开发有限公司	30.00%	金融机构借款
宜宾金彦房地产开发有限公司	100.00%	金融机构借款
长沙航麒房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款
金科地产集团湖北有限公司	51.00%	金融机构借款

七、政府补助

（一）本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	
其中：计入其他收益	15,006,348.19
合 计	15,006,348.19

（二）涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	其他减少[注]
递延收益	205,187,185.85	6,400,000.00	486,451.43	85,488,700.00
小 计	205,187,185.85	6,400,000.00	486,451.43	85,488,700.00

（续上表）

项 目	期末数	与资产/收益相关

项 目	期末数	与资产/收益相关
递延收益	125,612,034.42	与收益相关
小 计	125,612,034.42	

[注]系本期不再纳入合并范围减少

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	15,492,799.62	38,795,923.61
合 计	15,492,799.62	38,795,923.61

八、与金融工具相关的风险

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)4、五(一)6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) 应收款项和合同资产

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 2024 年 12 月 31 日,本公司应收账款和合同资产的 15.44%(2023 年 12 月 31 日:14.25%)源于余额前五名客户,本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

公司出现公开债务违约,形成流动性风险,截至 2024 年 12 月 31 日,本公司持有的金融机构借款和非金融机构借款到期未偿付本金共计 494.48 亿元,公司针对流动性风险的解决方案详见本财务报表附注二(二)之说明。

金融负债按剩余到期日分类:

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	5,507,978.84	5,851,157.86	4,514,077.40	742,714.56	594,365.90
交易性金融负债	351,485.31	351,485.31		351,485.31	
应付账款	3,034,179.73	3,034,179.73	3,034,179.73		
其他应付款	5,069,240.13	5,117,936.39	4,886,792.27	136,592.37	94,551.75
应付债券	1,659,857.28	1,659,857.28	1,659,857.28		
租赁负债	1,330.96	1,435.09	534.35	900.74	
小 计	15,624,072.25	16,016,051.66	14,095,441.03	1,231,692.98	688,917.65

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	5,418,453.71	5,865,432.40	3,475,467.85	1,843,997.03	545,967.52
交易性金融负债	247,127.46	247,127.46			247,127.46
应付账款	3,095,030.79	3,095,030.79	3,095,030.79		
其他应付款	4,065,034.82	4,205,060.77	4,176,096.19	28,964.58	
应付债券	1,612,117.93	1,742,398.75	624,906.97	1,117,491.78	
租赁负债	2,299.49	2,511.26	928.33	1,582.93	
小 计	14,440,064.20	15,157,561.43	11,372,430.13	2,992,036.32	793,094.98

(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2024年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,530,080.22万元（2023年12月31日：人民币2,791,004.05万元），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)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	730,219.58		954,091,162.86	954,821,382.44
2. 其他非流动金融资产			13,600,631.00	13,600,631.00
3. 投资性房地产			9,515,672,662.03	9,515,672,662.03
持续以公允价值计量的资产总额	730,219.58		10,483,364,455.89	10,484,094,675.47
4. 交易性金融负债				
(1) 交易性金融负债				
衍生金融负债	3,514,853,072.40			3,514,853,072.40
持续以公允价值计量的负债总额	3,514,853,072.40			3,514,853,072.40

(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获取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

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。

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

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债等，其账面价值与公允价值差异较小。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司（以下简称金科控股）	重庆市涪陵新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	重庆市渝北区龙溪街道佳园路 2 号康田凯旋国际 1 幢 1-4	一般项目：利用自有资金从事项目投资；利用自有资金从事房地产及建筑业投资；投资咨询；融资信息咨询
东方银原（北京）材料有限公司（以下简称东方银原）	北京市朝阳区芍药居北里 201 号楼 1 至 2 层 109	一般项目：建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；高性能有色金属及合金材料销售；高性能纤维及复合材料销售；有色金属合金销售；食用农产品批发；食用农产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品销售（仅销售预包装食品）；企业管理；会议及展览服务；包装服务

(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
金科控股	5,000.00			[注 1]、[注 2]
财聚投资	190,427.87			[注 3]
东方银原	10,000.00			[注 1]

[注 1]黄红云持有金科控股 51%股权并拥有 100%表决权，2024 年 9 月，黄红云、金科控股与东方银原签订《一致行动协议》，东方银原成为黄红云、金科控股的一致行动人，截至报告日，东方银原累计持股 10,063,300 股，占公司总股本的 0.19%

[注 2]2024 年 9 月，黄红云、金科控股与红星家具集团有限公司（以下简称红星家具）、广东弘

敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）签订《一致行动协议之解除协议》，红星家具、广东弘敏（已注销）不再系黄红云、金科控股的一致行动人

[注 3]2024 年度金科控股的控股子公司财聚投资通过二级市场以集中竞价交易方式增持公司股份 24,880,900 股，累计持股 46,560,000 股，占公司总股本的 0.87%。截至报告日，金科控股、黄红云、财聚投资、东方银原分别持有公司 4.55%、8.78%、0.87%、0.19%的股份，黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 768,264,144 股，占公司总股本的 14.39%

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

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六之说明。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
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	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
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
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
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
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
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
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
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
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	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
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
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
贵州华胜永信置业有限公司（以下简称贵州华胜永信）	合营企业
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
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
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	合营企业
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
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
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
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
新乡金科景朝产业发展有限公司（以下简称新乡景朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
湖南金科景朝产业运营管理有限公司（以下简称景朝产运）	系合营企业湖南景朝之合营企业
长沙盛地金云开发投资有限公司（以下简称长沙盛地金云）	系合营企业湖南景朝之合营企业
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
济南金瑞房地产开发有限公司（以下简称济南金瑞）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	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
海南金麟产融商业管理有限公司（以下简称海南金麟）	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
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
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
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
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
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	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
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	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
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
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	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
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
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
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
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
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
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）	合营企业
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	合营企业
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	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
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	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
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	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
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
郑州金绍企业管理咨询有限公司（以下简称郑州金绍）	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
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
重庆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

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	合营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
重庆金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
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
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
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	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
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	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
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	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
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
山西建业康居	合营企业
唐山昱金梁	合营企业
成都嘉善商务服务管理有限公司（以下简称成都嘉善商务）	合营企业
重庆科易泰建管佳企业管理有限责任公司（以下简称重庆科易泰）	合营企业
大连金盛睿驰置业有限公司（以下简称大连金盛睿驰）	合营企业
成都嘉源汇能源有限公司（以下简称成都嘉源汇）	合营企业
重庆万弘久	合营企业
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
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
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
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
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	联营企业
广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
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	联营企业
南通海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	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
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
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	联营企业
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯臻之全资子公司
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	联营企业
金华未来置业有限公司（以下简称金华未来）	系联营企业杭州诺泓之合营企业
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编钟）	联营企业
湖北交投海陆景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
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	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
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称重庆新起点装饰）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司（以下简称金鸿通建筑）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
湖南金科物业服务有限公司（以下简称湖南金科物业）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆腾界商贸有限公司（以下简称重庆腾界商贸）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
河南金科智慧城市服务有限公司（以下简称河南金科智慧）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
金易房（重庆）企业管理有限公司（以下简称金易房企管）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金科金辰酒店管理集团有限公司（以下简称金科金辰酒店）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆都科圣嘉）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司（以下简称杭州科睿瑞晶）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
无锡科博酒店管理有限公司（以下简称无锡科博酒店）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司（以下简称贵阳科金瑞晶）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆科华圣嘉）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金科新商业管理有限公司（以下简称金科新商业）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金瓴餐饮有限公司（以下简称金瓴餐饮）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
贵州金科物业服务有限公司（以下简称贵州金科物业）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司（以下简称金晓心悦餐饮）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐冠选食品有限公司（以下简称重庆金颐冠选）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐农文旅有限责任公司（以下简称重庆金颐农）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐餐饮服务有限公司（以下简称重庆金颐餐饮）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆科振酒店管理有限公司（以下简称科振酒店）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司（以下简称开州臻科酒店）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司（以下简称永川科茂瑞晶）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司（以下简称成都科晶瑞晶）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金菲企业服务有限公司（以下简称金菲企业服务）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金云悦企业管理咨询有限公司（以下简称金云悦企业）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆迪芬艺汇供应链管理有限公司（以下简称重庆迪芬艺汇）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆昊生金商务信息咨询有限公司（以下简称重庆昊生金商务）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司（以下简称绵阳金科鑫远）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
金悦未来生活服务有限公司（以下简称金悦未来生活）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆康程国际旅行社有限公司（以下简称重庆康程国际）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金易欧商业管理有限公司（以下简称金易欧商管）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓悦慧家居有限公司（以下简称重庆金晓悦慧）	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
贵州金科物业	系联营企业金科智慧服务之全资子公司
重庆康程航空票务代理有限公司（以下简称康程票务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司（以下简称重庆渝钱斗斗）	金科智慧服务之全资子公司
重庆天智慧启科技有限公司（以下简称天智慧启）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司（以下简称重庆天汇宝）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆天构建筑设计咨询有限公司（以下简称天构建筑咨询）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安服务）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
旭哲（重庆）物业管理有限公司（以下简称旭哲重庆物业）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金博思教育科技有限公司（以下简称重庆金博思教育）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金令智能设备有限公司（以下简称金令智能）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金螳螂广告有限公司（以下简称重庆金螳螂）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金庆智慧生活服务有限公司（以下简称金庆智慧生活）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆金伶思企业管理咨询有限公司（以下简称金伶思企管）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿智能电梯）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
重庆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称重庆韵涵）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
山西金缘物业服务服务有限公司（以下简称金缘物业）	系联营企业金科智慧服务之控股子公司
江西省金科财富物业服务服务有限公司（以下简称财富物业）	系联营企业金科智慧服务之合营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
温州市梁逸置业有限公司（以下简称梁逸置业）	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
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
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
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
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
南宁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
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
南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
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
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
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	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
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
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
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
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）	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
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
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旻之全资子公司
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业梁逸置业之全资子公司
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
鑫海汇置业	联营企业
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
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
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
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
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
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
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
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	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
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

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
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
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
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
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	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
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	联营企业
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京之控股子公司
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
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	联营企业
银海租赁	联营企业
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	[注 1]
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）	[注 1]
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	[注 1]
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	[注 1]
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	[注 2]
山东蓝海领航产业园建设有限公司（以下简称蓝海领航）	[注 3]
山东领航置业有限公司（以下简称山东领航）	系合营企业蓝海领航之全资子公司
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	[注 3]
天津金福顺	联营企业[注 4]
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	系金科置信平台之全资子公司
郑州新银科	[注 5]
金科置信平台	[注 5]
台州世茂新里程	[注 6]
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	[注 6]

[注 1]原系公司之联营企业，2023 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 2]原系公司之合营企业，2023 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 3]原系公司之合营企业，2024 年公司处置持有以上公司的全部股权

[注 4]系公司董事、高管和公司共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 5]原系公司之合营企业，2024 年公司通过增持以上公司的股份将其纳入合并范围

[注 6]系公司之联营企业，报告期内已被法院裁定破产清算

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 1]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 1]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
衢州爱琴海商业管理有限公司（以下简称衢州爱琴海）	[注 1]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 1]
凯乾嘉（浙江）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉浙江）	[注 1]
凯乾嘉（云南）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉云南）	[注 1]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 1]
昆明星凯爱琴海商业管理有限公司（以下简称昆明星凯爱琴海）	[注 1]
温州爱琴海商业管理有限公司（以下简称温州爱琴海）	[注 1]
昆明星琴商业管理有限公司（以下简称昆明星琴商管）	[注 1]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 1]
贵阳爱凯星置业有限公司（以下简称贵阳爱凯星）	[注 1]
云南爱聚购科技有限公司（以下简称云南爱聚购）	[注 1]
上海黄浦红星小额贷款有限公司（以下简称上海黄浦红星）	[注 1]
红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称红星美凯龙控股）	[注 1]
大理星凯商业管理有限公司（以下简称大理星凯商业）	[注 1]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	[注 2]
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	[注 2]
金科控股	[注 2]
平湖悦泽房地产开发有限公司（以下简称平湖悦泽）	[注 3]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
徐州硕立房地产开发有限公司（以下简称徐州硕立）	[注 3]
济南金科骏耀	[注 3]
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金乾）	[注 3]
南京金嘉润房地产开发有限公司（以下简称南京金嘉润）	[注 3]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 4]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设）	[注 4]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 4]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 4]
安顺中瑾黔房地产开发有限公司（以下简称安顺中瑾）	[注 4]
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 5]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 5]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 5]
王洪飞	[注 6]
方明富	[注 7]
俞跃临	系公司原副董事长和职工董事 王洪飞之配偶
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称杰夫教育）	公司监事会主席刘忠海曾任董 事长
重庆华邦融汇商业保理有限公司（以下简称华邦融汇）	公司监事会主席刘忠海先生担 任其母公司的独立董事
杨程钧	公司总裁
罗利成	公司联席总裁
李菊娥	公司联席总裁王伟之配偶
段蒙蒙	公司副总裁黄中强之配偶
韩竑	公司原职工监事韩翀之兄弟姐 妹
韩雪梅	公司原职工监事韩翀之兄弟姐 妹
黄斯诗	实际控制人之女
重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）	实控人之女黄斯诗控制的公司
黄洪英	实际控制人之妹
梁忠太	公司监事
季小林	公司监事梁忠太之配偶

[注 1]系原一致行动人红星家具集团控制的公司

[注 2]系实控人黄红云直接控制的公司或间接控制的公司

[注 3]系 2023 年公司因破产清算和破产重整导致丧失控制权的公司

[注 4]系黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 5]原系黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司与公司共同参股的公司，因股权变化后已无重大影响

[注 6]系公司原副董事长、职工董事，已于 2023 年 4 月辞去该职务

[注 7]系公司原副总裁，已于 2023 年 4 月辞去该职务

（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）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆金博思教育	接收劳务	670,860.86	188,950.05
金悦未来生活	接收劳务	610,925.66	
金科智慧服务	接收劳务	50,581,871.92	43,002,690.81
天智慧启	购买商品	4,762,144.38	10,763,556.33
科振酒店	接收劳务	5,457.73	2,940.49
贵州华胜永信	接收劳务	112,025.09	
重庆腾界商贸	接收劳务	122,291.75	326,107.33
绵阳金科鑫远	接收劳务	390,411.60	332,776.94
重庆金颐冠选	购买商品	17,610.62	5,901.08
金鸿通建筑	接收劳务	2,715,434.67	8,589,235.39
雅安金宏	购买商品	10,147,106.19	
重庆天汇宝	接收劳务	3,877,488.25	17,000,241.82
遂宁川达	购买商品	25,696,982.00	
金令智能	接收劳务	1,844,561.95	2,937,494.41
金科金辰酒店	接收劳务	12,489,756.58	15,725,838.03
河南金科智慧	接收劳务	16,981.13	506,878.36

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆新起点装饰	接收劳务	64,555.52	
伊士顿智能电梯	接收劳务	82,667.00	
金云悦企业	接收劳务	105,000.00	
金科新商业	接收劳务	509,032.56	28,847.31
重庆迪芬艺汇	接收劳务		35,047.78
上海爱琴海	接收劳务	3,093,750.00	5,683,962.18
重庆金螳螂	接收劳务		987,960.23
金易房企管	接收劳务		22,512,551.49
天构建筑咨询	接收劳务		177,823.50
威震保安服务	接收劳务		1,172,326.30
金庆智慧生活	接收劳务		21,904.12
金瓴餐饮	接收劳务		745,321.21
金晓心悦餐饮	接收劳务		7,500.00
小 计		117,916,915.46	130,755,855.16

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	20,860,652.30	36,962,677.88
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	16,239,334.51	57,429,740.39
重庆金美圆	出售商品、提供劳务	13,841,068.16	7,321,403.21
贵州华胜永信	出售商品、提供劳务	12,718,287.32	14,950,748.65
云南金嘉	出售商品、提供劳务	10,425,878.36	1,256,133.12
淮安金吉	提供劳务	10,103,538.17	7,325,596.81
金科智慧服务	提供劳务	7,852,840.76	2,060,117.45
重庆金江联	出售商品、提供劳务	7,033,123.71	355,375.19
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	6,848,050.17	12,894,088.62
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	6,254,967.30	9,940,145.30
重庆品锦悦	提供劳务	5,786,851.41	3,720,280.11
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	5,479,854.00	12,808,665.69
重庆景焕金	出售商品、提供劳务	4,706,020.49	904,556.95

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
天津睿建	提供劳务	4,443,773.73	
温州荣耀	出售商品、提供劳务	4,149,762.48	1,027,358.49
广西汇贤	出售商品、提供劳务	3,880,413.86	9,421,609.44
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	3,813,239.41	373,584.91
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	3,461,747.21	22,432,986.54
俞跃临	出售商品	3,386,878.90	
重庆科世金	出售商品、提供劳务	3,377,194.14	19,938,418.34
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	3,276,036.52	20,199,793.70
大连金科九里	出售商品、提供劳务	2,896,898.15	5,521,669.41
重庆金宇洋	出售商品、提供劳务	2,821,445.53	1,604,939.00
重庆金永禾	提供劳务	2,800,340.41	
广州景誉	出售商品、提供劳务	2,471,088.89	13,153,387.77
上海红星停车	提供劳务	1,930,602.31	1,692,957.13
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	1,695,165.36	4,907,321.96
重庆蓝波湾	提供劳务	1,578,583.23	2,907,386.05
张家港东峻	出售商品、提供劳务	1,471,670.09	8,160,386.86
济南金科西城	出售商品、提供劳务	1,110,369.13	8,426,483.68
金易房企管	出售商品		282,896,314.78
重庆美宸	出售商品、提供劳务	979,030.09	4,998,842.79
成都青羊工业	提供劳务	924,528.30	
柳州同鑫	提供劳务	919,886.44	
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	903,151.64	2,758,511.01
邯郸梁瑞	提供劳务	871,957.42	2,848,301.80
重庆碧金辉	提供劳务	823,790.36	326,998.45
无锡福阳	出售商品、提供劳务	751,750.21	
重庆金碧辉	提供劳务	718,332.83	162,059.00
宁波龙红	提供劳务	584,756.16	350,742.60
嘉兴金雅	提供劳务	566,037.73	
重庆金美碧	提供劳务	533,822.36	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
宿迁市通金弘	提供劳务	531,603.76	
金上百世	出售商品、提供劳务	509,239.33	1,987,825.16
九江华地	出售商品、提供劳务	484,293.44	1,679,040.40
昆明红星太平洋	提供劳务	555,931.66	1,072,341.57
重庆肃品	提供劳务	264,150.95	
常州天宸	出售商品、提供劳务	259,905.65	1,016,097.40
大连弘坤	出售商品、提供劳务	255,370.74	5,848,936.39
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	230,377.35	1,153,292.60
合肥碧合	出售商品、提供劳务	218,451.59	76,103.77
千上置业	出售商品、提供劳务	210,304.97	3,315,322.97
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	188,651.07	1,194,343.64
信阳金绍	出售商品、提供劳务	173,113.20	72,169.81
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	166,878.30	706,603.60
景朝产业运营	提供劳务	150,943.39	
海安市百俊	提供劳务	148,584.92	
海南金麟	出售商品	141,509.43	
衢州爱琴海	出售商品	140,919.62	
盈泰博远	出售商品、提供劳务	136,491.73	664,805.68
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	132,289.76	290,048.85
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	127,605.03	296,526.90
科振酒店	提供劳务	118,053.66	99,198.87
科易小贷	提供劳务	105,421.85	
杰夫教育	提供劳务	101,121.03	
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	99,056.61	49,056.60
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	99,056.60	726,549.47
湖北海陆景炎帝	出售商品、提供劳务	94,339.62	924,528.30
苏州宸竣	提供劳务	91,886.79	311,320.76
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	89,791.51	10,250,300.73
金科商业保理	提供劳务	89,064.11	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
襄阳金纶	提供劳务	86,792.45	
中书置业	出售商品、提供劳务	72,211.64	668,409.44
金科控股	提供劳务	61,396.18	
嘉兴亚太	提供劳务	56,603.77	
杭州德信	提供劳务	56,603.76	5,604,932.99
聊城荣舜	出售商品	56,553.70	
重庆润田	提供劳务	48,473.61	2,956,312.07
大连丰茂	出售商品、提供劳务	37,557.42	70,016.98
金晓心悦餐饮	提供劳务	36,045.17	61,566.37
金科新商业	出售商品	34,251.07	
许昌金耀	提供劳务	33,962.26	41,037.74
上饶科颂	出售商品、提供劳务	31,603.78	437,065.17
南昌金骏	出售商品、提供劳务	31,287.04	17,188,306.53
苏州正诺	提供劳务	28,301.88	
新密首利	出售商品、提供劳务	26,886.79	88,679.25
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	23,126.43	11,445,060.70
金鸿通建筑	提供劳务	22,987.44	7,662.47
黄斯诗	提供劳务	20,476.50	9,519.47
城口迎红	提供劳务	19,622.64	
重庆邦泰蓉峰	出售商品	17,544.34	
湖南景朝	出售商品、提供劳务	8,962.26	9,714.30
吉安金晨	出售商品、提供劳务	6,132.08	12,264.16
南京金俊	出售商品、提供劳务	6,132.08	15,094.34
达科投资	出售商品	16.08	
财富物业	提供劳务		38,285.51
北京金科金碧	出售商品、提供劳务		167,149.05
国控蓝城	提供劳务		154,591.51
沈阳富禹天下	提供劳务		42,924.53
沈阳骏瀚	提供劳务		42,924.53

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
大连金坤	提供劳务		163,185.19
沈阳骏宇	提供劳务		6,132.08
太仓兴裕	出售商品、提供劳务		10,484,949.77
泰安金旸华	提供劳务		678,574.72
信阳昌豫	提供劳务		31,603.77
温州景容	出售商品、提供劳务		58,490.57
山西运恒	出售商品、提供劳务		251,548.19
大连金恒耀辉	出售商品、提供劳务		289,561.35
玉林龙河	出售商品、提供劳务		1,608,841.52
遂宁川达	提供劳务		1,002,447.15
太仓卓润	提供劳务		97,447.93
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务		5,479,865.10
宁波旭拓管理	提供劳务		2,149,245.29
温州凯壹	出售商品、提供劳务		2,563,113.21
漯河市鸿耀	提供劳务		837,355.77
重庆金嘉海	提供劳务		236,496.82
重庆金煜辉	出售商品、提供劳务		402,288.11
贵州昌萨	出售商品、提供劳务		1,037,735.82
雅安圣域	出售商品、提供劳务		75,951.57
镇江金弘	出售商品、提供劳务		642,547.17
南宁耀鑫	提供劳务		84,739.62
周口碧天	提供劳务		202,671.13
洛阳都利	提供劳务		467,246.55
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务		6,916,090.29
南阳金耀恒都	出售商品、提供劳务		674,008.30
孝感宸辉	提供劳务		219,339.62
新疆宇泰	提供劳务		6,565.27
五家渠廊桥	提供劳务		1,216,970.63
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务		1,916,530.09

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
上饶兆颂	提供劳务		1,000,294.52
云南彰泰	提供劳务		26,481.51
天构建筑咨询	出售商品		1,923.69
金科金辰酒店	出售商品		96,233.47
重庆康程国际	出售商品		90,630.19
广西盛灿	出售商品、提供劳务		915,543.50
郑州新银科	出售商品、提供劳务		1,646,895.97
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务		1,622,777.11
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务		6,715,992.95
金伶思企管	提供劳务		7,895.04
上饶悦盛	出售商品、提供劳务		900,563.86
长沙景科	出售商品、提供劳务		93,604.22
金易欧商管	提供劳务		377,358.50
成都辰攀	出售商品、提供劳务		46,325.29
南宁金泓盛	出售商品		262,254.01
重庆齐祥	提供劳务		677,001.48
上海爱琴海	提供劳务		1,006.42
韩竑	出售商品		1,154,588.07
韩雪梅	出售商品		1,163,961.47
合计		192,030,657.59	709,438,387.53

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	本期确认的租赁收入
科振酒店	房屋	4,269,171.58	4,566,103.40
开州臻科酒店	房屋	3,042,125.16	
宁波龙红	房屋	1,813,422.52	1,790,717.88
昆明红星太平洋	房屋	1,662,125.47	3,001,878.64
科易小贷	房屋	391,542.16	
金科商业保理	房屋	261,028.08	
金科控股	房屋	217,524.74	

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	本期确认的租赁收入
杰夫教育	房屋	458,244.09	
无锡科博酒店	房屋		1,343,961.00
金科智慧服务	房屋		651,837.79
小 计		12,115,183.80	11,354,498.71

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆科世金	4,184.02	2023 年 5 月 28 日	2024 年 8 月 28 日	否
广州景誉	58,630.00	2024 年 3 月 7 日	2026 年 9 月 17 日	否
桂林盈盛	1,824.00	2021 年 9 月 7 日	2026 年 9 月 6 日	否
杭州德信	23,650.00	2023 年 6 月 27 日	2025 年 2 月 28 日	否
合肥德源	36,750.00	2020 年 8 月 21 日	2024 年 8 月 12 日	否
湖北海陆景炎帝	228.48	2023 年 11 月 28 日	2026 年 11 月 27 日	否
湖北海陆景编钟	484.50	2024 年 1 月 30 日	2027 年 1 月 30 日	否
长沙航开[注]	10,061.33	2022 年 9 月 7 日	2025 年 8 月 23 日	否
长沙航开[注]	14,768.60	2022 年 11 月 18 日	2025 年 12 月 21 日	否
沈阳梁铭[注]	9,854.40	2023 年 5 月 6 日	2024 年 12 月 15 日	否
南京金俊	25,000.00	2022 年 11 月 14 日	2024 年 11 月 3 日	否
南宁金鸿祥辉[注]	7,020.00	2024 年 9 月 20 日	2025 年 9 月 21 日	否
南昌金骏	12,180.00	2023 年 10 月 13 日	2025 年 4 月 12 日	否
茂名金骁[注]	7,879.50	2022 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 28 日	否
长沙航立	9,310.00	2021 年 9 月 15 日	2030 年 3 月 1 日	否
昆明梁辉[注]	16,830.00	2024 年 6 月 30 日	2026 年 7 月 13 日	否
苏州正诺[注]	5.00	2023 年 8 月 7 日	2025 年 2 月 17 日	否
武汉业硕[注]	26,400.00	2020 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 17 日	否
苏州骁竣	17,958.60	2024 年 5 月 20 日	2025 年 11 月 30 日	否
襄阳金纶[注]	9,200.00	2020 年 8 月 29 日	2023 年 7 月 29 日	否
襄阳金纶[注]	8,990.00	2020 年 9 月 15 日	2023 年 8 月 20 日	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉市藩秀	24,581.76	2020 年 12 月 24 日	2024 年 1 月 3 日	否
温州景容[注]	24,500.00	2023 年 6 月 26 日	2025 年 9 月 14 日	否
苏州卓竣	15,300.00	2020 年 10 月 29 日	2025 年 11 月 2 日	否
孝感宸辉[注]	2,340.50	2023 年 5 月 23 日	2024 年 5 月 17 日	否
南宁晴洲	10,125.05	2023 年 8 月 31 日	2025 年 5 月 17 日	否
海安市百俊	49.00	2024 年 2 月 5 日	2025 年 2 月 4 日	否
重庆润田	31,468.50	2020 年 7 月 16 日	2027 年 6 月 1 日	否
宜兴百俊	23,100.00	2021 年 4 月 4 日	2024 年 4 月 22 日	否
重庆景焕金	19,076.10	2021 年 5 月 11 日	2025 年 12 月 10 日	否
张家港东峻[注]	16,424.00	2024 年 5 月 18 日	2026 年 5 月 20 日	否
重庆美宸	18,765.00	2024 年 6 月 21 日	2025 年 6 月 20 日	否
重庆金南盛唐	876.40	2023 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 18 日	否
重庆金宇洋	2,902.35	2024 年 3 月 8 日	2026 年 9 月 12 日	否
巩义金耀百世	9,186.31	2023 年 6 月 11 日	2025 年 6 月 11 日	否
银海租赁	12,495.00	2018 年 11 月 1 日	2026 年 11 月 1 日	否
玉溪彰泰	8,575.00	2021 年 2 月 25 日	2023 年 2 月 9 日	否
重庆中梁永昇	1,122.73	2023 年 12 月 25 日	2024 年 4 月 22 日	否
云南金嘉	26,350.00	2021 年 6 月 29 日	2024 年 6 月 29 日	否
北京金科金碧[注]	65,781.59	2024 年 9 月 29 日	2028 年 2 月 22 日	否
大连弘坤	70,000.00	2019 年 5 月 14 日	2023 年 11 月 30 日	否
大连弘坤	8,530.00	2023 年 2 月 27 日	2026 年 2 月 27 日	否
大连金骏	28,030.00	2021 年 8 月 4 日	2026 年 6 月 30 日	否
大连金恒耀辉[注]	23,722.00	2022 年 2 月 22 日	2024 年 2 月 25 日	否
大连金科九里	16,115.33	2021 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	否
大连金科九里	17,600.00	2021 年 6 月 24 日	2023 年 6 月 25 日	否
沈阳富禹天下	8,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 27 日	否
济南金科西城	34,681.00	2022 年 8 月 1 日	2023 年 12 月 8 日	否
重庆金煜辉	13,897.00	2021 年 4 月 3 日	2022 年 5 月 14 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
唐山金梁昱	30,955.24	2021 年 7 月 23 日	2024 年 7 月 25 日	否
重庆威斯勒[注]	29,256.79	2024 年 1 月 29 日	2027 年 12 月 21 日	否
新密首利	11,589.47	2021 年 6 月 25 日	2023 年 5 月 26 日	否
株洲景科	34,820.00	2020 年 8 月 6 日	2023 年 8 月 20 日	否
重庆金煜辉	7,500.00	2023 年 6 月 9 日	2024 年 7 月 26 日	否
湖南景朝	8,195.43	2021 年 11 月 19 日	2025 年 1 月 4 日	否
长沙景科[注]	71,473.14	2023 年 6 月 15 日	2024 年 12 月 3 日	否
苏州宸竣	9,989.24	2023 年 9 月 20 日	2024 年 9 月 30 日	否
重庆金煜辉	5,004.03	2020 年 1 月 19 日	2023 年 1 月 15 日	否
株洲景科	61.83	2023 年 10 月 16 日	2026 年 1 月 31 日	否
山西建业康居	270.00	2023 年 4 月 27 日	2026 年 4 月 26 日	否

[注]公司将持有该联合合营企业的部分或者全部股权进行质押

(2) 本公司及子公司作为被担保方

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
盈泰博远[注]	76,900.00	2019 年 12 月 27 日	债务已逾期	否
新密首利[注]	35,000.00	2021 年 7 月 9 日	债务已逾期	否
石家庄金科[注]	15,840.00	2021 年 8 月 27 日	债务已逾期	否
中书置业[注]	4,619.00	2021 年 2 月 8 日	2025 年 2 月 7 日	否
贵州华胜永信[注]、 重庆万弘久	9,650.00	2021 年 6 月 18 日	债务已逾期	否
贵州华胜永信[注]、 重庆万弘久	350.00	2021 年 6 月 24 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	10,000.00	2022 年 9 月 30 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	24,000.00	2022 年 8 月 23 日	2025 年 8 月 23 日	否
黄红云	31,300.00	2021 年 10 月 25 日	债务已逾期	否
黄红云、金科控股	23,000.00	2021 年 9 月 6 日	债务已逾期	否
黄红云	119,900.00	2022 年 2 月 17 日	2032 年 2 月 17 日	否
长沙景科	64,647.00	2020 年 5 月 22 日	2025 年 10 月 8 日	否

[注]担保方以国有建设用地使用权或在建工程为公司提供抵押担保

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	1,736.03	2,595.93

5. 董事、高管跟投项目情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺共计跟投合并报表范围内项目 15 个，公司董事、高管跟投实际投入资金 3,882,800.00 元，累计返回债权资金 1,314,502.00 元。

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
云南金嘉	利息	65,840,632.45	61,803,729.90
新密首利	利息	33,369,552.75	34,345,566.81
盈泰博远	利息	20,110,047.69	21,062,195.99
盈泰汇泽	利息	17,967,438.75	18,444,487.53
中书置业	利息	10,938,804.27	10,892,227.90
长沙航立	利息	6,712,024.67	7,853,107.28
信阳金绍	利息	5,017,042.55	5,056,201.15
重庆金悦汇	利息	3,358,734.24	4,993,178.73
重庆润田	利息	3,317,934.07	3,561,109.32
南宁金鸿祥辉	利息	2,365,118.74	
云南诚鼎	利息	1,936,286.16	2,289,916.86
天津骏业置业	利息	1,240,308.54	
柳州同鑫	利息	151,552.96	685,651.37
长沙航开	利息	94,191.63	550,586.80
重庆威斯勒	利息	81,666.31	9,283,596.29
重庆景焕金	利息	20,958.90	
科易小贷	利息	-1,333.98	
柳州鹿寨金润	利息	-208,833.54	-314,592.77
广西汇贤	利息	-675,616.44	-2,184,657.53
重庆西联锦	利息	-1,914,832.28	
国控蓝城	利息	-2,249,788.83	
千上置业	利息	-5,400,453.84	-5,385,698.50

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
鑫海汇置业	利息	-6,477,512.63	
金上百世	利息	-7,806,276.87	-7,784,948.25
重庆品锦悦	利息	-24,590,801.89	
金科智慧服务	利息	-40,133,828.19	-130,791,666.67
桂林盈盛	利息	-47,804,109.27	
济南金科西城	利息	-600,323,322.97	-74,592,641.88
湖北海陆景炎帝	利息		500,796.07
宁波旭拓管理	利息		8,484,884.54
广西唐鹏	利息		990.16
广西盛灿	利息		-7,831.25
金科商业保理	利息		-2,085,935.21
湖北海陆景编钟	利息		1,606,601.76
茂名金骁	利息		111,746.39
信阳昌豫	利息		3,654,024.93
龙里天宸	利息		58,293,893.15
大连弘坤	利息		-33,654,366.02
重庆美宸	利息		-1,491,177.41
重庆西道	利息		-3,645,090.00
合计		-565,064,416.05	-8,464,112.56

[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
应收账款	龙里天宸	36,478,878.90	16,403,381.59	36,478,878.90	7,452,625.23
	重庆威斯勒	35,525,199.99	8,387,382.20	62,842,033.19	6,297,052.74
	常州金宸	23,732,974.25	4,864,337.07		
	重庆金佳禾	18,809,767.88	7,829,772.42		
	昆明红星太平洋	12,467,411.94	395,268.00	9,753,617.77	415,303.28

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
	济南金科西城	10,496,825.87	1,023,479.64		
	贵州华胜永信	10,025,613.84	496,904.15	11,044,463.72	356,755.88
	重庆科世金	9,795,961.36	169,479.00	10,952,962.20	187,803.10
	湖南景朝	9,725,625.83	3,948,624.44		
	福建希尔顿	9,706,969.80	1,941,393.96	9,706,969.80	582,418.19
	长沙景科	9,631,468.10	2,819,592.60		
	邯郸荣凯	7,620,270.96	457,216.26	9,590,234.15	163,033.98
	桂林盈盛	7,390,221.73	125,633.77	3,233,540.72	54,970.19
	广西唐峰	7,006,827.36	3,503,412.37	8,654,586.70	1,723,727.98
	中书置业	6,829,360.83	2,909,864.50	6,829,360.83	1,135,504.94
	柳州鹿寨金润	6,312,539.09	1,811,347.02		
	株洲景科	5,399,029.26	2,034,443.76	5,399,029.26	1,113,390.84
	宿州新城金悦	4,503,146.15	339,424.60		
	金上百世	4,374,421.78	232,586.12		
	盈泰博远	4,232,309.15	736,700.44	4,083,533.15	219,661.84
	宜兴百俊	4,001,554.83	245,468.95	969,631.25	58,177.88
	千上置业	3,832,777.32	243,308.71		
	大连金科九里	3,393,199.03	516,408.10		
	重庆金宇洋	3,201,968.48	58,218.90	1,923,826.46	97,438.36
	大连弘坤	3,029,794.23	109,454.13		
	重庆邦泰蓉峰	2,970,762.64	1,235,282.66	2,950,937.54	477,943.38
	雅安圣域	2,771,669.58	554,333.91	2,771,669.58	176,884.03
	重庆美宸	2,585,857.72	107,580.39		
	佛山金集	2,557,231.34	88,227.34		
	安顺中瑾	2,358,704.20	2,358,704.20	2,358,704.20	2,358,704.20
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	1,059,540.90	2,119,081.80	1,059,540.90
	武汉业硕	2,092,617.54	1,046,308.77	2,092,617.54	1,046,308.77
	新密首利	2,076,635.58	415,327.12	2,576,635.58	350,598.13

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
	重庆齐祥	2,052,211.13	2,052,211.13	2,187,905.13	2,187,905.13
	贵港悦桂	1,913,610.57	32,531.38		
	新乡景朝	1,892,662.08	720,993.88	1,892,662.08	273,375.08
	湖北海陆景炎帝	1,777,925.25	218,385.05	1,877,925.25	77,245.05
	漯河昌建融联	1,777,481.62	107,547.72		
	北京金科金碧	1,727,241.29	580,074.48	1,777,241.29	505,621.10
	重庆润田	1,653,335.64	39,391.02	1,499,918.81	25,498.62
	海门港华	1,652,695.86	313,806.05		
	聊城荣舜	1,615,090.09	311,323.28		
	重庆泰骏	1,594,461.59	27,105.85	2,130,731.08	36,222.43
	山西建业康居	1,457,364.59	62,513.11		
	昆翔誉棠	1,441,814.35	691,320.67		
	广西汇贤	1,312,053.26	22,304.91		
	玉林龙河	1,176,697.09	70,298.13	1,176,697.09	21,296.34
	常州天宸	1,151,932.85	69,639.96		
	吉安金晨	1,123,708.15	224,741.63		
	重庆金时力	1,097,715.20	509,739.61	1,097,715.20	201,287.98
	乐清市梁品	1,081,383.20	143,034.72	1,081,895.77	50,820.27
	南昌金骏	1,038,992.74	39,694.13		
	金科骏志	1,024,124.43	204,824.89		
	玉溪金科骏辉	980,199.55	20,773.69	1,198,936.49	21,306.82
	南宁晴洲	947,856.14	56,871.37		
	重庆金俊瑞	900,894.19	420,003.10		
	重庆金江联	847,715.05	113,322.64	847,715.05	33,595.22
	重庆金宸锦宇	817,647.34	49,119.87		
	九江华地	803,037.69	36,006.70	1,017,256.00	20,243.07
	上海珑竣	763,363.76	152,672.75	763,363.76	45,801.83
	金科金辰酒店	746,396.53	13,467.13		
	大连丰茂	665,469.56	125,327.42	3,510,331.32	551,997.96

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天构建筑咨询	628,364.21	88,940.96		
	重庆美城	627,290.67	125,458.13		
	海安市百俊	618,000.00	120,306.00		
	上饶科颂	615,771.78	10,468.12		
	重庆金悦汇	608,349.19	36,500.95		
	云南金嘉	560,424.31	25,943.77	536,950.83	9,182.09
	科易小贷[注]	538,528.03	9,154.98		
	广西唐鹏	522,199.06	45,140.21		
	杰夫教育	499,486.06	8,491.26		
	重庆西道	494,144.41	186,074.00		
	金科智慧服务	463,411.67	20,512.57		
	重庆中梁永昇	450,460.41	38,800.00	4,299,192.63	340,296.91
	嘉兴金雅	449,364.86	89,872.97		
	广州景誉	448,241.93	9,887.78	3,095,680.65	52,626.57
	合肥碧合	447,241.30	84,997.56	200,391.00	31,027.48
	南京金俊	444,619.63	88,923.93	444,619.63	26,677.18
	温州景容	425,146.29	85,029.26	425,146.29	25,508.78
	苏州卓竣	400,715.30	76,582.56	400,715.30	22,949.34
	盈泰汇泽	371,637.15	74,327.43	371,637.15	22,298.23
	句容锐翰	364,202.29	331,347.48	364,202.29	174,247.43
	金科商业保理 [注]	359,018.72	6,103.32		
	凯乾嘉云南	339,380.18	5,769.46	206,627.18	12,397.63
	重庆西联锦	327,156.93	130,085.96	327,156.93	114,456.13
	温州凯壹	315,427.34	63,085.47		
	金科控股[注]	301,872.31	5,131.83		
	天津睿建	255,827.46	115,640.67	250,417.40	50,083.48
	龙里伴山樾	255,000.00	51,000.00	255,000.00	15,300.00
	石家庄金科	234,135.96	46,827.19	234,135.96	14,048.16

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都盛部	224,066.14	224,066.14	224,066.14	224,066.14
	金易欧商管	200,000.00	12,000.00	200,000.00	3,400.00
	广西盛灿	197,706.23	15,917.56		
	重庆金南盛唐	195,224.29	64,568.50	503,206.29	32,108.97
	金鸿通建筑	169,627.20	23,725.77		
	苏州宸竣	163,442.98	32,688.60		
	巩义金耀百世	117,339.14	15,566.35		
	重庆金永禾	111,940.21	22,388.04		
	青岛世茂博玺	107,316.00	6,438.96		
	苏州骁竣	105,000.00	1,785.00		
	无锡福阳	103,554.99	17,967.50		
	山西运恒	101,391.40	14,135.80	101,391.40	4,205.02
	重庆品锦悦	97,984.22	48,992.11	97,984.22	19,596.84
	雅安金宏	92,821.54	5,569.29	92,821.54	1,577.97
	大连金恒耀辉	75,086.40	4,505.18	75,086.40	1,276.47
	湖北海陆景随州	72,455.64	36,227.82		
	张家港东峻	66,398.62	2,693.92	36,398.62	618.78
	重庆金美圆	57,470.56	3,448.23		
	金瓴餐饮	53,966.72	6,661.21	31,386.74	1,883.20
	苏州正诺	30,000.00	510		
	金科新商业	23,847.24	405.4		
	重庆弘煌	22,729.14	4,545.83	22,729.14	1,363.75
	宜都交投金纬	21,248.10	10,624.05	21,248.10	10,624.05
	重庆蓝波湾	11,086.00	188.46		
	重庆迪芬艺汇	9,544.00	1,908.80		
	南宁金泓盛	8,884.87	533.09		
	金华未来	7,747.66	1,549.53	7,747.66	464.86
	大连金坤	5,976.30	358.58	5,976.30	101.6

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
	淮安金吉	3,497.62	699.52		
	杭州科睿瑞晶	3,451.18	690.24	3,451.18	207.07
	合肥德源	3,200.00	1,600.00		
	黄斯诗	1,705.62	29	1,705.62	29
	襄阳金纶	154.01	30.8		
	南宁金鸿祥辉	74.7	14.91	1,197,702.41	110,234.87
	泗水金孟泉	2.31	0.14	4,404,396.42	74,874.74
	石家庄天耀	0.01	0.01		
	嘉兴金乾			7,795,822.05	677,713.08
	徐州硕立			11,709,389.83	1,579,608.11
	新疆坤泰			1,934,668.56	1,899,136.16
	上海红星停车			2,230,683.81	116,797.96
	成都连康			1,902,274.26	114,136.46
	宁波龙红			773,814.01	14,385.01
	山东领航			155,959.34	2,651.31
	徐州美城			32,450.70	1,947.04
	贵阳爱凯星			10,368.49	597.39
	金晓心悦餐饮			10,106.89	171.82
	云南爱聚购			3,278.00	196.68
小 计		328,923,117.64	78,460,892.42	263,390,596.02	35,185,134.50
应收股利	济南金科西城	208,760,000.00		208,760,000.00	
	昆翔誉棠	4,232,000.00		4,232,000.00	
	重庆金嘉海	4,900,000.00			
	银海租赁			2,647,071.78	
小 计		217,892,000.00		215,639,071.78	
	金科智慧服务	13,381,335.64			
	重庆金佳禾	2,970,433.50			
	金鸿通建筑	1,678,263.13			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天智慧启	867,397.47			
	重庆昊生金商务	333,000.00			
	重庆金博思教育	280,724.79			
	重庆金螳螂	241,370.47			
	重庆腾界商贸	91,400.10			
	贵州金科物业	43,392.63			
	重庆金晓悦慧	34,509.11			
	重庆新起点装饰	9,371.20			
	伊士顿智能电梯			85,147.00	
小 计		19,931,198.04		85,147.00	
其他应收款	云南金嘉	1,603,725,617.12	281,075,500.99	1,499,230,752.77	173,423,427.97
	福建希尔顿	1,598,076,667.58	539,444,128.91	1,597,741,344.30	45,231,543.11
	鑫海汇置业	1,219,264,624.39	1,219,264.63	411,363,925.45	411,363.93
	北京金科金碧	887,491,124.31	887,491.12	887,577,404.42	887,577.40
	石家庄金科	833,818,763.85	833,393,763.85	833,712,703.73	250,011,989.64
	新密首利	812,199,193.97	812,199.20	739,919,535.23	739,919.54
	中书置业	781,396,649.40	310,334,358.77	726,809,393.43	274,707,320.47
	济南金科西城	733,418,436.39	733,418.44		
	盈泰博远	589,090,164.73	589,090.18	548,213,461.85	548,213.46
	盈泰汇泽	522,410,419.50	522,410.42	485,422,980.90	485,422.98
	桂林盈盛	338,259,743.40	95,932,127.84	398,429,381.71	93,398,891.17
	天津骏业置业	272,655,505.40	272,655,505.40	64,376,312.57	64,376.31
	重庆润田	254,279,560.91	254,279.56	248,785,921.24	248,785.92
	重庆威斯勒	251,285,674.39	251,285.68	240,669,719.92	240,669.72
	重庆隆士京	244,988,849.36	52,969,373.35	244,988,849.36	244,988.85
	天津卓广	243,424,800.00	69,370,672.49	299,824,800.00	299,824.80
	宜兴百俊	237,276,247.79	237,276.25		
	重庆金碧茂	221,970,837.33	123,206,768.44	230,264,306.01	122,729,704.16

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆邦泰蓉峰	208,994,709.80	208,994.71	209,216,812.50	209,216.81
	长沙航立	208,269,926.43	208,269.93	191,287,093.74	191,287.09
	千上置业	203,650,569.90	203,650.57		
	遵义美骏	202,578,780.84	202,578.78	226,098,780.84	226,098.78
	云南诚鼎	171,769,145.03	171,769.15	161,506,839.35	161,506.84
	南京金宸	166,284,724.80	166,284.72		
	湖南景朝	162,565,634.92	161,296.19		
	苏州晓竣	134,478,507.34	134,478.51		
	安庆金世祥	132,362,641.97	132,362.64	117,121,411.19	117,121.41
	重庆品锦悦	131,111,255.00	131,111.26	96,809,652.00	96,809.65
	南宁融创	130,420,000.00	68,879,529.33	96,480,013.36	68,900,896.63
	创良投资	128,700,000.00	39,293,716.10	361,528,480.50	275,931,867.10
	信阳金绍	117,159,390.38	35,623,533.74		
	沈阳富禹天下	114,780,866.98	25,839,132.05	114,780,866.98	303,895.74
	重庆悦宁山	110,441,354.97	110,441.35	110,090,660.20	110,090.66
	张家港东峻	110,072,638.58	23,454,401.10		
	沈阳梁铭	101,238,789.08	56,761,875.55		
	玉溪金科骏辉	99,571,527.14	37,621,187.45		
	杭州诺泓	96,193,570.33	96,193.57	96,193,570.33	96,193.57
	南京裕鸿	94,057,250.00	37,611,870.58	94,057,250.00	94,057.25
	苏州卓竣	93,914,393.43	68,795,008.95		
	孝感宸辉	87,697,935.27	87,697.94	58,561,941.38	58,561.94
	湖北海陆景编钟	84,755,921.51	84,755.92	84,755,921.51	84,755.92
	九江华地	84,457,446.62	18,199,435.83	83,553,365.28	83,553.37
	信阳昌豫	81,238,273.39	17,276,474.92	105,622,498.54	15,952,924.39
	周口碧天	79,517,632.27	79,517.63	85,912,071.92	85,912.07
	重庆金时力	76,610,323.70	76,610.32	76,704,556.00	76,704.56
	雅安海纳	68,690,022.00	68,690.02	69,779,022.00	69,779.02

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
	重庆景焕金	67,428,982.08	20,152,381.14	55,922,130.45	55,922.13
	玉林龙河	64,352,252.19	64,352.26	78,059,272.99	78,059.27
	漯河市鸿耀	62,052,700.54	44,384,950.11	62,371,726.73	37,048,766.79
	金易房企管	61,890,676.20	61,890.68		
	重庆金碧辉	60,007,924.72	60,007.92	62,336,491.93	62,336.49
	句容锐翰	58,260,269.56	58,260.27	58,431,352.30	58,431.35
	山西运恒	57,896,187.27	57,896.18	57,209,926.66	57,209.93
	宿迁市通金弘	56,004,419.68	56,004.42	55,798,019.68	55,798.02
	驻马店碧盛	54,900,165.97	43,011,665.06	54,476,132.48	23,885,298.37
	武汉业硕	51,477,235.28	51,477,235.28	51,373,532.46	51,373.53
	重庆泰骏	51,300,863.80	51,300.86	47,912,407.52	47,912.41
	重庆金江联	43,998,414.54	43,998.41	32,094,333.42	32,094.33
	邯郸荣凯	39,814,510.98	39,814.50	40,196,428.88	40,196.43
	贵州华胜永信	38,757,383.07	38,757.38	83,890,363.40	83,890.36
	句容金嘉润	37,444,324.10	37,444,324.10	37,444,324.10	37,444.32
	龙里天宸	36,719,759.49	36,719.75	35,475,889.94	35,475.89
	宜都交投金纬	36,588,637.92	14,108,619.53	36,606,825.72	36,606.83
	重庆金佳禾	34,983,080.76	34,983.10		
	重庆金煜辉	34,553,388.08	34,553.39		
	南阳中梁城通	33,758,735.72	33,758.74		
	南宁金鸿祥辉	31,575,176.11	31,575.17	28,959,881.18	28,959.88
	重庆金宇洋	31,077,997.60	4,316,729.46	30,757,997.60	30,758.00
	柳州同鑫	30,369,766.94	30,369.77	71,278,823.86	71,278.82
	上海珑竣	27,511,034.52	27,511.03	28,233,780.69	28,233.78
	温州景容	26,503,844.11	26,503,844.11	26,812,276.63	26,812.28
	成都盛部	23,076,276.87	7,561,910.80	23,076,276.87	23,076.28
	重庆科世金	22,915,272.80	22,915,272.80	21,950,708.11	21,950.71
	镇江金弘	21,887,608.76	14,750,082.35	23,121,583.76	16,337,677.55

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金科智慧服务	20,752,840.67	20,752.83		
	湖北海陆景炎帝	20,556,478.70	20,556.48	21,985,091.22	21,985.09
	山西建业康居	19,344,545.55	19,344.54		
	广西淼泰	19,215,957.89	19,215.96	19,219,623.89	19,219.62
	沈阳骏瀚	18,891,649.80	18,891.65	18,900,953.05	18,900.95
	金上百世	17,406,150.68	17,406.15		
	重庆金南盛唐	14,259,009.38	10,096,120.94	18,580,589.66	18,580.59
	乐清市梁品	13,391,263.00	13,391.26	13,391,263.00	13,391.26
	重庆中梁永昇	12,884,118.58	12,884.12		
	南宁玉桶金	12,361,908.86	12,361.91	12,361,908.86	12,361.91
	石家庄天耀	12,267,491.24	11,153.60		
	广西唐峰	12,177,402.36	12,177,402.36	12,666,878.16	12,666,878.16
	上海爱琴海	11,557,063.81	23,114.13		
	长沙金朝	8,848,587.51	8,848.59	7,269,372.52	7,269.37
	城口迎红	8,511,166.28	8,511.16	8,640,545.58	8,640.55
	成都嘉善商务	8,114,121.00	8,114.12		
	南京金俊	7,524,761.00	7,524,761.00	7,695,078.93	7,695.08
	长沙航开	7,134,115.28	7,134.12	10,680,016.95	10,680.02
	广州景誉	6,676,148.89	6,676.15	6,342,064.13	6,342.06
	合肥碧合	6,027,108.81	6,027.11	3,782,968.51	3,782.97
	大连弘坤	5,736,800.09	5,736.80		
	重庆金美圆	5,694,465.31	5,694.46		
	金科金辰酒店	5,675,575.82	5,675.58		
	茂名金骁	5,320,537.83	5,320.56	4,006,753.03	4,006.75
	开州臻科酒店	4,980,244.35	4,980.24	2,010,762.91	2,010.76
	南昌金骏	4,043,845.10	4,043.85		
	阜阳瑞湖	3,697,297.83	3,697.29		
	天津金福顺	3,332,500.46	3,332.50		

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
	安阳昌建	2,986,408.96	2,986,408.96		
	重庆金永禾	2,973,360.83	2,973.36		
	重庆天汇宝	2,940,558.35	2,940.55		
	长沙景科	2,654,279.79	2,217.20		
	天构建筑咨询	2,584,945.49	2,584.95		
	宁波龙红	2,562,340.00	81,321.56	2,352,759.65	23,527.60
	昆翔誉棠	2,523,455.00	1,187.88		
	龙里伴山樾	2,507,762.86	2,507.76	2,507,762.86	2,507.76
	上海红星停车	2,053,926.83	20,539.27	146,564.26	1,465.64
	洛阳都利	2,000,000.00	2,000.00		
	上海黄浦红星	1,936,747.33	387,349.47	1,936,747.33	96,837.37
	温州凯壹	1,686,900.00	1,686.90		
	河南金科智慧	1,389,841.00	1,389.84		
	苏州正诺	1,374,872.00	1,374.87		
	天智慧启	1,204,304.08	1,204.30		
	重庆金宸锦宇	1,172,404.13	1,172.40		
	泗水金孟泉	1,163,589.46	1,163.59	1,005,461.26	1,005.46
	重庆西联锦	1,067,698.24	1,067.70	375,691.43	375.69
	大连金科九里	1,057,025.68	1,057.02		
	金鸿通建筑	983,546.37	983.55		
	国控蓝城	976,875.81	976.88		
	重庆碧金辉	915,489.86	915.49	1,788,854.09	1,788.85
	武汉业锦	838,133.08	838,133.08		
	杰夫教育	783,541.46	783.54		
	云南金宏雅	750,925.00	750.93		
	金科新商业	702,242.06	702.24		
	无锡科博酒店	591,400.28	591.4	418,108.84	418.11
	湖北海陆景随州	581,149.79	581.15		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	大连金坤	557,338.52	557.35	455,457.92	455.46
	南宁晴洲	514,344.00	514.34		
	重庆都科圣嘉	480,000.00	480	480,000.00	480
	重庆科华圣嘉	480,000.00	480	480,000.00	480
	宿州新城金悦	449,616.49	449.62		
	唐山金梁昱	432,991.64	432.99		
	金瓴餐饮	377,274.82	377.27	301,546.05	301.55
	大连丰茂	369,878.91	369.87		
	柳州鹿寨金润	347,841.75	119.84		
	贵阳爱凯星	301,822.66	21,223.14	172,397.85	4,739.71
	广西唐鹏	281,527.27	281.53		
	嘉善盛泰	279,809.74	279.81		
	贵阳科金瑞晶	276,642.24	276.64	276,642.24	276.64
	杭州科睿瑞晶	275,256.50	275.26	65,746.40	65.75
	佛山金集	269,724.50	269.72		
	郑州金绍	255,696.82	255.7		
	景朝产运	216,425.38	216.43	56,425.38	56.43
	泰安金旸华	203,814.95	203.81		
	温岭滨锦	200,000.00	200	200,000.00	200
	重庆西道	196,390.63	196.4		
	成都科晶瑞晶	189,613.17	189.61	29,613.17	29.61
	常州金宸	159,514.91	159.51		
	吉安金晨	141,530.10	141.53		
	株洲景科	141,372.00	141.37	141,372.00	141.37
	云南嘉逊	134,343.00	134.34		
	常州天宸	131,421.00	131.42		
	淮安金吉	119,750.45	119.75		
	贵州金科物业	118,371.41	118.37		

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
	苏州宸竣	117,400.00	117.4		
	重庆腾界商贸	115,005.23	115.01		
	贵州龙里	103,500.00	103.5	87,842,046.19	87,842.05
	大连金恒耀辉	99,749.25	99.75	298,389.25	298.39
	海门港华	93,527.00	93.53		
	广西盛灿	90,798.70	90.8		
	无锡福阳	84,917.00	84.92		
	重庆新起点装饰	80,000.00	80		
	遂宁川达	78,519.00	78.52	78,519.00	78.52
	昆明梁辉	60,000.00	60		
	金华未来	59,101.33	59.1	59,101.33	59.1
	襄阳金纶	57,554.50	57.56		
	安顺中瑾	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	凯乾嘉浙江	28,310.00	12,404.25	28,310.00	9,223.10
	雅安圣域	25,864.71	25.86	9,332.22	9.33
	金晓心悦餐饮	23,964.72	23.96		
	重庆金颐农	23,106.69	23.11	20,282.69	20.28
	湖南金科物业	22,900.00	22.9		
	金科骏志	18,714.40	18.71		
	旭哲重庆物业	18,650.96	18.65	18,650.96	18.65
	商丘新航	13,383.55	13.38		
	重庆蓝波湾	12,572.05	12.57	60,414,407.66	60,414.41
	大连金泓基	12,124.00	12.12		
	成都青羊工业	10,311.00	10.31	10,311.00	10.31
	重庆晶御陵	10,000.00	10	10,000.00	10
	沈阳骏宇	6,880.00	6.88	6,880.00	6.88
	常州金科	3,850.00	3.85		
	常州百俊	3,780.00	3.78		

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
	云南爱聚购	3,278.00	32.78		
	永川科茂瑞晶	2,741.70	2.74	2,741.70	2.74
	昆明星琴商管	2,033.02	20.33	2,033.02	20.33
	重庆金颐餐饮	554.24	0.55		
	科振酒店	546.05	0.55		
	重庆金颐冠选	470.88	0.47		
	南宁金泓盛	0.01			
	嘉兴金乾			399,303,715.91	399,303.72
	徐州硕立			356,457,324.19	356,457.32
	山东领航			49,256,798.63	49,256.80
	蓝海领航			48,852,850.57	48,852.85
	宁波旭拓管理			12,580,959.41	12,580.96
	南充恒量			7,112,490.00	7,112.49
	雅安金宏			1,099,813.63	1,099.81
	重庆金美碧			368,548.30	368.55
	温州爱琴海			30,242.28	60.48
	达科投资			6,773.80	67.74
小 计		16,674,306,301.83	3,337,468,571.66	14,205,827,630.74	1,418,800,888.93
合同资产	宿州新城金悦	34,264,185.00	34,264.19	34,264,185.00	34,264.19
	贵港悦桂	33,753,479.25	33,753.48	35,374,834.52	35,374.83
	玉溪金科骏辉	25,709,297.74	25,709.30	37,528,760.36	37,528.76
	桂林盈盛	25,601,534.59	25,601.53	38,395,396.76	38,395.40
	新密首利	24,401,053.15	24,401.05	24,401,053.15	24,401.05
	福建希尔顿	22,210,275.54	22,210.28	22,210,275.54	22,210.28
	重庆科世金	18,924,932.78	18,924.93	31,265,113.12	31,265.11
	重庆金字洋	15,455,928.40	15,455.93	18,312,181.40	18,312.18
	南宁金鸿祥辉	15,444,738.89	15,444.74	14,763,110.72	14,763.11
	龙里天宸	12,617,856.96	12,617.85	12,617,856.96	12,617.86

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
	嘉兴金雅	8,393,395.05	8,393.40	8,393,395.05	8,393.40
	宜兴百俊	8,303,827.39	8,303.83	7,264,719.65	7,264.72
	重庆威斯勒	5,400,367.39	5,400.37	15,451,696.49	15,451.70
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15	3,699,152.27	3,699.15
	重庆金美圆	3,300,251.01	3,300.25	3,300,251.01	3,300.25
	贵州华胜永信	3,239,299.76	3,239.30	2,572,917.32	2,572.92
	重庆泰骏	2,785,244.48	2,785.24	2,203,011.78	2,203.01
	千上置业	2,547,553.32	2,547.55	4,932,488.89	4,932.49
	重庆金佳禾	2,155,007.60	2,155.01	2,155,007.60	2,155.01
	重庆润田	1,748,862.40	1,748.86	3,826,071.84	3,826.07
	柳州鹿寨金润	1,741,692.59	1,741.69	1,225,707.09	1,225.71
	巩义金耀百世	1,542,599.32	1,542.60	1,542,599.32	1,542.60
	云南金嘉	1,342,302.96	1,342.30	1,781,824.42	1,781.82
	重庆中梁永昇	1,252,317.74	1,252.31	1,252,317.74	1,252.32
	广西唐鹏	1,150,019.15	1,150.02	1,150,019.15	1,150.02
	中书置业	1,077,237.81	1,077.24	1,077,237.81	1,077.24
	盈泰博远	940,105.85	940.11	940,105.85	940.11
	南宁晴洲	862,500.00	862.50	862,500.00	862.50
	广西唐峰	775,764.93	775.76	3,902,798.08	3,902.80
	广西汇贤	771,628.63	771.63		
	金上百世	719,419.66	719.42	719,419.66	719.42
	株洲景科	706,754.00	706.75	706,754.00	706.75
	玉林龙河	491,463.29	491.46	628,276.32	628.28
	昆翔誉棠	394,238.91	394.24	394,238.91	394.24
	驻马店碧盛	146,972.07	146.97	146,972.07	146.97
	重庆齐祥	146,240.12	2,486.08	146,240.12	146.24
	佛山金集	122,938.87	122.94	122,938.87	122.94
	北京金科金碧	96,617.00	96.62	96,617.00	96.62

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆美宸	52,106.46	52.11	52,106.46	52.11
	龙里伴山樾	4,522.17	4.52	4,522.17	4.52
	徐州硕立			29,035,184.11	29,035.18
	嘉兴金乾			19,234,523.93	19,234.52
	郑州新银科			4,613,043.95	4,613.04
	五家渠廊桥			2,541,662.26	43,208.26
	新疆宇泰			10,130.26	172.21
	新疆坤泰			5,670.48	96.40
小 计		284,293,684.50	286,633.51	395,124,889.46	436,044.31

〔注〕截至本财务报告日已回款

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	金科商业保理	132,800,176.11	162,782,075.63
	金鸿通建筑	49,432,278.35	64,533,831.44
	金科智慧服务	41,331,366.69	70,555,970.25
	天智慧启	37,063,977.65	44,626,628.69
	中科集团	7,001,299.40	
	重庆金螳螂	6,933,326.79	7,514,190.79
	重庆腾界商贸	5,545,959.52	6,449,379.92
	重庆新起点装饰	4,901,979.83	4,947,979.83
	金科金辰酒店	3,298,554.39	2,980,758.31
	河南金科智慧	2,586,497.32	4,311,029.98
	天构建筑咨询	2,401,132.97	984,408.91
	金令智能	2,050,889.82	2,039,766.70
	重庆天汇宝	1,667,709.95	2,148,062.11
	威震保安服务	600,651.80	2,642,088.48
	无锡科博酒店	350,987.19	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金悦未来生活	301,139.21	301,139.21
	重庆金博思教育	182,057.09	508,079.52
	重庆迪芬艺汇	43,400.00	64,800.00
	金科新商业	22,645.61	85,650.86
	重庆金颐冠选	2,000.00	2,000.00
	金易房企管		42,832,151.23
	华邦融汇		3,000,000.00
	上海爱琴海		2,875,000.00
	苏南建筑		752,677.54
	金缘物业		280,183.67
	重庆昊生金商务		48,000.00
	恒昇建设		16,857.56
	重庆雄森		2,255.00
小 计		298,518,029.69	427,284,965.63
预收款项	邯郸荣凯	7,337,587.64	
	科振酒店	2,053,482.15	7,216,436.01
	南宁晴洲	1,529,384.89	149,874.00
	金上百世	1,413,492.25	
	龙里天宸	1,162,579.55	
	重庆金佳禾	1,001,330.86	1,210,367.86
	大连丰茂	858,984.58	
	湖南景朝	743,619.73	
	千上置业	532,352.95	532,352.95
	河南金科智慧	431,808.48	431,808.48
	大连金科九里	429,167.20	2,637,485.02
	重庆金字洋	320,000.00	
	广州景誉	271,044.90	
	玉林龙河	225,230.44	
	南宁金鸿祥辉	205,010.78	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科智慧服务	178,700.51	107,020.51
	云南金嘉	121,018.68	
	贵州华胜永信	86,791.77	
	巩义金耀百世	74,905.78	
	中科集团	13,889.71	13,889.71
	金科金辰酒店	5,563.30	5,563.30
	金科控股	3,496.00	3,496.00
	柳州鹿寨金润	0.09	137,643.15
	南昌金骏		1,138,003.81
	金鸿通建筑		420,717.84
	大理星凯商业		4,736.73
小 计		18,999,442.24	14,009,395.37
合同负债	金科智慧服务	11,301,977.98	
	金鸿通建筑	1,239,149.54	
	季小林	920,348.62	1,900,256.88
	段蒙蒙	471,037.61	471,037.61
	达科投资	0.41	
	俞跃临		3,386,878.90
	方明富		2,070,453.21
	金上百世		1,413,492.25
	佛山金集		1,090,199.26
	南宁晴洲		545,907.12
	大连金科九里		429,167.20
	大连弘坤		281,309.26
	湖南景朝		43,619.73
	贵港悦桂		14,701.50
	柳州鹿寨金润		0.09
小 计		13,932,514.16	11,647,023.01
其他应付款	济南金科西城	3,120,450,985.13	2,507,955,044.67

项目名称	关联方	期末数	期初数
	金科智慧服务	2,200,328,444.78	2,160,397,600.83
	大连弘坤	964,398,213.71	957,291,356.21
	鑫海汇置业	817,049,764.95	
	苏州宸竣	690,972,885.95	695,236,109.53
	襄阳金纶	555,753,279.66	553,836,379.90
	重庆金美圆	488,071,208.00	472,079,527.22
	常州金宸	483,906,295.98	
	苏州平泰	472,379,500.00	472,379,483.45
	湖南景朝	396,979,219.36	221,421,788.07
	合肥德源	357,381,833.06	406,470,396.90
	千上置业	323,281,243.66	120,238,418.11
	淮安金吉	319,835,507.65	190,166,661.88
	杭州凯璨	305,300,000.00	305,300,000.00
	金上百世	300,205,607.52	268,079,649.12
	重庆金煜辉	250,738,592.43	221,023,635.72
	无锡福阳	245,456,653.82	245,423,098.83
	巩义金耀百世	236,793,760.64	232,710,204.84
	石家庄天耀	235,068,700.16	222,724,113.92
	重庆金佳禾	232,309,370.87	171,563,951.04
	南宁耀鑫	226,293,994.99	225,472,525.99
	广西乾汛禄	204,330,000.00	204,330,000.00
	苏州骁竣	202,747,216.36	66,010,390.78
	苏州金峤	202,274,715.82	202,274,715.82
	云南金宏雅	201,842,661.10	201,091,736.10
	武汉市藩秀	192,414,569.23	192,498,186.41
	重庆金奕辉	191,298,599.80	191,298,599.80
	南京金宸	181,854,100.00	
	大连金科九里	176,021,394.95	174,035,395.62
	红星美凯龙控股	170,413,064.40	170,413,064.40

项目名称	关联方	期末数	期初数
	漯河昌建融联	166,200,000.00	163,298,917.66
	温州歌旸	164,312,000.00	164,620,432.52
	聊城荣舜	161,495,123.29	159,943,938.88
	重庆金悦汇	153,760,215.40	160,147,252.94
	南宁晴洲	151,558,313.16	150,096,113.02
	徐州梁旭	151,377,051.00	
	梁逸置业	146,174,933.33	
	常州天宸	143,358,379.46	140,582,875.61
	重庆金永禾	142,192,598.04	142,070,657.83
	太仓卓润	140,794,537.90	140,794,555.50
	长沙景科	130,654,266.08	118,368,518.19
	宿州新城金悦	129,563,055.21	125,524,092.57
	重庆金宸锦宇	125,075,792.27	123,117,740.80
	上海爱琴海	119,477,755.00	103,699,863.72
	吉安金晨	112,106,881.51	125,335,143.26
	泰安金旸华	102,124,242.00	102,019,587.05
	泉州弘光	100,843,200.00	99,563,200.00
	云南彰泰	88,683,750.05	88,661,527.83
	天津嘉博	88,123,068.00	88,123,068.00
	洛阳都利	87,285,900.12	151,915,900.12
	阜阳瑞湖	86,708,056.26	80,070,758.43
	嘉兴金雅	76,521,000.00	76,071,635.14
	海安市百俊	76,053,819.50	75,456,215.28
	金易房企管	73,827,658.04	54,897,352.80
	成都怡置星怡	70,791,651.37	70,791,651.37
	广西唐鹏	69,234,753.21	68,036,924.92
	唐山金梁昱	63,450,960.81	
	上饶兆颂	58,198,631.35	30,224,829.58
	广西盛灿	53,252,957.80	52,964,452.87

项目名称	关联方	期末数	期初数
	青岛恒美	51,871,262.17	51,871,262.17
	重庆美城	48,806,472.00	48,179,181.33
	重庆美宸	48,579,722.35	44,896,888.25
	昆明梁辉	48,034,963.78	
	大连金骏	43,706,276.57	43,706,276.57
	常州百俊	43,282,913.46	89,941,133.46
	重庆肃品	40,253,816.42	73,013,816.42
	贵港世茂	39,868,858.00	46,018,858.00
	云南嘉逊	38,646,340.45	38,626,390.45
	商丘新航	37,874,900.00	32,801,516.45
	常州金科	37,368,670.17	37,364,820.17
	天智慧启	37,057,665.99	37,652,090.95
	佛山金集	36,806,550.02	36,411,454.01
	南昌金骏	34,818,486.01	28,632,998.69
	南宁融创	33,939,986.64	
	杭州滨昕	32,846,862.50	80,346,862.50
	国控蓝城	29,298,209.63	24,793,095.34
	昆翔誉棠	28,606,621.44	24,789,866.09
	金科骏志	28,380,415.39	18,358,068.41
	苏州正诺	27,620,391.68	26,692,544.68
	许昌金耀	26,806,575.74	26,666,240.00
	青岛世茂博玺	25,907,622.81	14,391,714.18
	贵州昌萨	25,000,000.00	24,900,000.00
	贵港悦桂	23,369,577.80	15,482,423.31
	济南金孟达	23,048,976.56	18,313,641.00
	广西汇贤	22,455,861.01	21,186,789.33
	玉溪金科骏辉	22,370,050.90	
	滨州宝驰	22,052,600.00	22,052,600.00
	南充恒量	21,719,492.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	温州凯壹	21,344,018.39	16,111,946.05
	重庆金俊瑞	21,100,947.21	20,200,053.02
	郑州梁瑞	20,120,102.11	
	重庆金美碧	18,560,000.00	
	重庆蓝波湾	18,538,511.39	
	贵州华胜永信	18,235,803.41	
	温州荣耀	17,826,769.05	19,700,000.00
	柳州鹿寨金润	17,726,621.10	11,445,351.45
	安庆金世祥	15,241,230.78	
	上饶科颂	15,000,000.00	13,628,044.22
	东方银原	13,600,000.00	
	宁波旭拓管理	13,340,000.00	
	重庆天汇宝	13,018,500.68	16,934,310.21
	安阳昌建	11,310,000.00	7,874,880.18
	金科金辰酒店	11,154,228.21	
	金鸿通建筑	9,803,988.83	8,487,926.35
	重庆景焕金	9,061,646.47	
	雅安金宏	9,061,613.20	
	张家港东峻	8,430,887.00	
	成都嘉源汇	8,114,121.00	
	中书置业	7,563,871.72	
	河南金科智慧	7,479,186.05	7,171,059.96
	石家庄金辉	7,276,769.29	7,276,769.29
	嘉兴亚太	7,174,181.84	305,170,511.11
	南宁金泓盛	6,421,899.07	5,018,034.19
	重庆品锦悦	6,364,098.00	
	杭州德信	6,301,771.05	2,701,771.05
	大连金泓基	5,800,000.00	54,376.00
	重庆腾界商贸	4,607,768.08	4,865,327.23

项目名称	关联方	期末数	期初数
	湖北海陆景随州	4,153,100.76	3,499,495.33
	重庆万弘久	4,016,029.66	213,790,000.00
	重庆泰骏	3,997,765.88	
	重庆金碧茂	3,934,367.79	
	重庆西联锦	3,784,427.27	
	重庆金博思教育	3,584,653.15	3,632,586.93
	金科新商业	3,090,807.81	3,273,856.56
	信阳金绍	3,036,324.80	
	中科集团	2,847,096.62	
	合肥碧合	2,824,810.30	
	邯郸梁瑞	2,730,000.00	2,724,339.62
	嘉善盛泰	2,598,492.00	13,622,564.16
	盈泰博远	2,483,229.17	
	句容锐翰	2,376,627.39	
	重庆昊生金商务	2,068,655.87	2,417,394.54
	金科商业保理	1,918,940.00	
	长沙金朝	1,688,267.27	
	金悦未来生活	1,687,459.02	1,142,634.27
	沈阳骏瀚	1,644,231.75	
	绵阳金科鑫远	1,561,106.65	1,118,524.54
	重庆西道	1,473,818.64	783,283.60
	重庆碧金辉	1,223,418.00	
	孝感宸辉	1,056,774.50	
	重庆威斯勒	1,031,140.21	
	宿迁梁悦置业	813,944.00	
	湖北海陆景炎帝	796,413.88	
	济南金瑞	684,700.00	684,700.00
	重庆新起点装饰	655,239.36	895,120.46
	宜都交投金纬	544,690.45	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京金科金碧	538,178.07	
	重庆金螳螂	512,979.00	196,703.00
	重庆悦宁山	478,000.00	
	金庆智慧生活	473,138.64	674,696.78
	茂名金骁	469,140.95	
	威震保安服务	385,261.81	907,473.43
	石家庄金科	331,062.22	
	重庆金颐冠选	301,679.60	274,686.72
	宁波龙红	300,000.00	
	重庆科易泰	300,000.00	
	武汉业锦	295,950.61	1,458,086.59
	重庆金南盛唐	285,751.08	
	重庆科世金	250,494.37	
	昆明红星太平洋	240,075.40	
	宜兴百俊	228,268.00	
	泗水金孟泉	219,628.20	
	杭州科睿瑞晶	210,000.00	
	大连丰茂	204,784.43	
	成都科晶瑞晶	160,000.00	
	山西建业康居	156,447.51	
	科振酒店	136,141.00	
	重庆迪芬艺汇	131,514.77	95,057.00
	金云悦企业	105,000.00	
	杰夫教育	100,000.00	
	大连金盛睿驰	100,000.00	
	科易小贷	95,467.06	94,133.08
	福建希尔顿	86,538.98	
	金瓴餐饮	81,824.58	
	龙里天宸	81,290.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	长沙盛地金云	76,400.00	76,400.00
	邯郸荣凯	76,274.02	
	李菊娥	75,359.25	75,359.25
	金令智能	61,838.62	61,838.62
	玉溪彰泰	57,114.22	29,043.82
	湖南金科物业	55,706.37	55,706.37
	重庆康程国际	53,879.46	52,703.46
	开州臻科酒店	53,060.00	
	大连金坤	45,879.20	
	贵州金科物业	43,392.63	
	罗利成	33,100.00	
	金晓心悦餐饮	28,220.00	
	柳州同鑫	26,000.00	
	金菲企业服务	20,000.00	20,000.00
	广州景誉	8,790.00	
	黄斯诗	6,000.00	
	新密首利	1,924.80	
	重庆金熙健康	1,750.00	1,750.00
	康程票务	1,387.00	9,000.00
	重庆渝钱斗斗	1,074.00	1,074.00
	无锡科博酒店	796	
	金科控股	57.35	
	南京金嘉润		268,465,173.85
	台州世茂新里程		700,188,720.58
	郑州新银科		545,699,373.82
	金科置信平台		144,048,062.52
	太仓兴裕		83,068,562.84
	海门港华		82,116,833.60
	天津金福顺		16,619,382.63

项目名称	关联方	期末数	期初数
	王洪飞		1,253,701.00
	红星欧丽洛雅		227,348.07
	方明富		180,000.27
	财富物业		79,059.86
	重庆韵涵		28,334.40
	昆明星凯爱琴海		10,802.14
	梁忠太		6,028.20
小计		19,581,623,760.96	18,375,509,729.03
应付股利	中科集团	20,874,684.11	20,874,684.11
	罗利成	317,924.20	317,924.20
	杨程钧	105,974.73	105,974.73
小计		21,298,583.04	21,298,583.04

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订尚未履行完毕的大额土地合同

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司已签订土地合同但未付的约定资本项目支出共计 181,155.19 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，根据合同约定支付相应款项，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款	备注
土地合同	460,014.29	278,859.10	181,155.19	已到期未支付
合 计	460,014.29	278,859.10	181,155.19	

2. 重整进展

如本财务报表附注二（二）所述，截至本财务报告日，公司及重庆金科司法重整相关事宜尚在持续推进中，公司已披露的重整计划草案主要内容如下：

（1）公司重整计划草案概要

1) 偿债能力分析

根据评估机构出具的偿债能力分析报告，截至评估基准日，金科股份如实施破产清算，假定全部有效资产能够按照评估清算价值 533,607.08 万元变现，按照企业破产法规定的清偿顺序，担保财产变现

所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计金科股份在破产清算状态下普通债权的清偿率为 3.02%。

2) 出资人权益调整方案

公司现有总股本为 5,339,715,816 股，实施资本公积转增时，根据监管规则应当从总股本中扣减已回购的股份数量，需扣减的已回购股份数量为 45,350,000 股。扣减上述股份后，以 5,294,365,816 股作为资本公积转增基数，按每 10 股转增 10 股的比例实施资本公积转增，共计转增 5,294,365,816 股。前述 5,294,365,816 股转增股票不向原股东进行分配，全部由管理人按照本重整计划的规定进行分配和处置，其中 3,000,000,000 股用于引入重整投资人（重整投资人合计投资 2,628,000,000 元受让该部分股票），剩余 2,294,365,816 股分配给公司债权人用于清偿债权。

3) 资产优化调整方案

公司将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的公司体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

① 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告，截至 2024 年 4 月 30 日，公司持有包括重庆金科在内的一级子公司共计 38 家。根据重整计划，将其中的 17 家一级子公司股权作为保留股权资产范围，20 家一级子公司股权作为非保留资产范围，并根据裁定批准的重庆金科重整计划出资人权益调整方案，确定重庆金科的股权保留情况。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各级子公司股权，将随现有股权结构一并调整。

② 以非保留资产设立服务信托

公司将作为委托人，以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立时份额总数为 90,670,928,287.22 份，按照公司全部超过 5 万元普通债权金额确定。公司将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。服务信托的底层资产为公司持有的 20 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 174,412.62 万元。自评估基准日至底层资产实际置入服务信托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。

4) 职工债权受偿方案

职工债权将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定

批准后 60 日内) 后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

5) 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由公司在重整计划裁定批准, 且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元 (重整计划裁定批准后 60 日内) 后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿。

6) 有财产担保债权受偿方案

① 担保财产若属于非保留资产范围的, 有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿;

② 担保财产若属于保留资产范围的, 有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿:

A. 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见, 若同意抵债的, 则以抵债金额作为优先受偿金额; 未能优先受偿的部分将列入普通债权组, 按照普通债权受偿方案受偿;

B. 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的, 管理人将通过网络拍卖等方式对担保财产处置变现;

C. 未能处置变现的, 管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内, 流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的, 管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

7) 普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算, 普通债权首次分配综合清偿率预计为 22.36%。

① 每家(户) 普通债权人 5 万元以下债权部分 (含 5 万元)

每家(户) 普通债权人 5 万元以下 (含 5 万元) 的债权部分, 将由公司在重整计划裁定批准, 且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元 (重整计划裁定批准后 60 日内) 后的 6 个月内以现金方式清偿。

② 每家(户) 普通债权人超过 5 万元债权部分

A. 首次分配

每家(户) 普通债权人超过 5 万元的债权部分, 每 100 元债权可分得 2.530431594052030 股转增后的公司股票, 以及 100 份信托受益权份额。

B. 补充分配

在偿债资源预留期限届满后, 如公司抵债股票及/或信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的, 在预留期限内已受领抵债股票及信托受益权份额, 且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人, 有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人, 将按比例分得剩余的抵债股票及/或信托受

益权份额。

8) 劣后债权

劣后债权不予清偿，不占用偿债资源。

(2) 重庆金科重整计划草案概要

1) 偿债能力分析

根据评估机构出具的偿债能力分析报告，截至评估基准日，重庆金科如实施破产清算，假定全部有效资产能够按照评估清算价值 84,556.26 万元变现，按照企业破产法规定的清偿顺序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计重庆金科在破产清算状态下普通债权的清偿率为 0.63%。

2) 出资人权益调整方案

① 原公司持有重庆金科 99%的股权、天源盛置业持有重庆金科 1%的股权调整为零。重庆金科 51%的股权以零对价转让至公司新设全资子公司重庆旭泽金选企业管理有限公司（以下简称旭泽金选），49%的股权以零对价转让至重庆金科新设的重庆高泽金选企业管理有限公司（以下简称高泽金选），作为信托底层资产抵偿债务；

② 公司管理人账户合计收到 18 亿元以上公司的重整投资款后，由公司管理人将公司收到的公司重整投资款中 6.90 亿元用于对公司新设全资子公司旭泽金选投资；此时旭泽金选银行账户由公司管理人管理，上述款项到账后，由旭泽金选对重庆金科进行重整投资 6.90 亿元并计入资本公积。

3) 资产优化调整方案

重庆金科将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的重庆金科体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

① 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告，截至 2024 年 4 月 30 日，重庆金科持有一级子公司共计 74 家。根据本重整计划，将其中的 25 家一级子公司股权作为保留股权资产范围，49 家一级子公司股权作为非保留资产范围。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各级子公司股权，将随现有股权结构一并调整。

② 以非保留资产设立服务信托

重庆金科将作为委托人，以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立将分为优先信托受益权份额和普通信托受益权份额。优先信

托受益权份额总数在成立时为 1,174,254,038.96 份，按照重庆金科有财产担保债权的担保财产评估价值确定；普通信托受益权份额总数在成立时为 67,425,730,790.76 份，按照重庆金科全部超过 5 万元普通债权金额确定。重庆金科将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。自评估基准日至底层资产实际置入服务信托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。服务信托的底层资产为：

A. 重庆金科持有的 49 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 383,131.06 万元，其中重庆金科的质权人享有质权的股权评估价值为 117,425.41 万元；

B. 重庆金科新设子公司高泽金选持有的重整后重庆金科 49%股权。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，重整完成后重庆金科 49%股权评估价值为 205,472.15 万元。

4) 职工债权受偿方案

职工债权将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

5) 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿。

6) 有财产担保债权受偿方案

① 担保财产若属于非保留资产范围的，有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿；

② 担保财产若属于保留资产范围的，有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿：

A. 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见，若同意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；

B. 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的，管理人将通过网络拍卖等方式对担保财产处置变现；

C. 未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内，流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的，管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

7) 普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算，普通债权首次分配综合清偿率预计为 11.64%。

① 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式清偿。

② 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

A. 首次分配

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 100 份普通信托受益权份额。

B. 补充分配

在偿债资源预留期限届满后，如重庆金科普通信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的，在预留期限内已受领普通信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人，有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人，将按比例分得剩余的普通信托受益权份额。

8) 劣后债权

劣后债权不予清偿，不占用偿债资源。

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响(标的额超过 2000 万元)

类 别	诉讼标的金额（万元）
有息负债纠纷	535,791.67
建筑工程合同纠纷	333,889.40
其他纠纷	152,237.22
小 计	1,021,918.29

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（二）3 之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

单位：万元

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（以下简称新疆华冉）	中国进出口银行	16,450.00	2028 年 1 月 22 日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司（以下简称哈密华冉）		25,086.00	2030 年 7 月 7 日	
		12,200.00	2031 年 9 月 28 日	
徐建斌	李兴武	1,902.96	2023 年 2 月 5 日	

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
济南金泉	中国银行股份有限公司 济南天桥支行	28,660.00	2025 年 4 月 21 日	
济宁金科城投	浙商银行股份有限公司 济宁分行	20,400.00	2025 年 10 月 20 日	
常德宏韵	深圳锦黎投资合伙企业 (有限合伙)	7,975.00	2022 年 4 月 14 日	
常德宏韵	湖南湘江时代融资租赁 有限公司	355.12	2023 年 7 月 20 日	
济南海睿	深圳前海联捷商业保理 有限公司	399.28	2026 年 1 月 31 日	
重庆灿瑞置业有限公司	中国民生银行股份有限公司 重庆分行	119,181.75	2025 年 9 月 4 日	
重庆宇晟置业有限公司 (以下简称宇晟置业)	中国民生银行股份有限公司 重庆分行	19,756.00	2025 年 8 月 19 日	
宇晟置业	中国民生银行股份有限公司 重庆分行	34,917.00	2025 年 2 月 24 日	
杭州泓启光企业管理有限 公司	光大兴陇信托有限责任 公司	10,755.34	2024 年 2 月 29 日	
泸州金禹房地产开发有限 公司	南京葆鑫九骏企业管理 有限责任公司	69,685.00	2027 年 10 月 15 日	
佛山金科	深圳前海联捷商业保理 有限公司	296.29	2026 年 1 月 31 日	
济南金科骏耀	莱商银行股份有限公司	31,600.00	2023 年 3 月 30 日	
济南金科骏耀	莱商银行股份有限公司	12,980.00	2023 年 4 月 23 日	
济南金科骏耀	山金不动产投资有限公 司	14,800.00	2023 年 6 月 16 日	
济南金科骏耀	浙商银行股份有限公司 济南分行	19,069.00	2022 年 8 月 18 日	
济南金科骏耀	中国工商银行股份有限 公司济南大观园支行	17,820.00	2024 年 12 月 2 日	
济南金科骏耀	深圳前海联捷商业保理 有限公司	200.00	2026 年 1 月 31 日	
嘉兴金乾	恒丰银行股份有限公司 嘉兴分行	35,491.86	2024 年 10 月 30 日	
嘉兴金乾	深圳前海联捷商业保理 有限公司	1,633.15	2026 年 1 月 31 日	
南京金嘉润	深圳前海联捷商业保理 有限公司	144.05	2026 年 1 月 31 日	
南京金嘉润	五矿国际信托有限公司	330.00	2022 年 12 月 27 日	
平湖悦泽	深圳前海联捷商业保理 有限公司	1,032.10	2026 年 1 月 31 日	
平湖悦泽	五矿国际信托有限公司	337.95	2022 年 12 月 27 日	
苏州常骏	五矿国际信托有限公司	2,617.78	2022 年 12 月 27 日	
平阳金瑞	深圳前海联捷商业保理	781.66	2026 年 1 月 31 日	

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
	有限公司			
徐州硕立	浙商银行股份有限公司徐州分行	55,000.00	2025 年 7 月 31 日	
徐州硕立	深圳前海联捷商业保理有限公司	23.66	2026 年 1 月 31 日	
重庆骐鼎	泸州银行股份有限公司成都分行	3,789.35	2022 年 7 月 12 日	
小 计		565,670.30		

3. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。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 2024 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 2,779,714.96 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 10,415.22 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1. 资产负债表日后重大诉讼、仲裁事项

由于公司出现的阶段性流动性紧张及债务风险，部分金融机构、合作方、施工方提起了诉讼或仲裁，公司及部分子公司被法院列为被执行人。截至本财务报告日，资产负债表日后新增重大诉讼（仲裁）涉案额合计 34.81 亿元，公司报告期内已对相关逾期违约事宜进行相应处理。

2. 资产负债表日后新增逾期及展期

截至本财务报告日，公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款 15.03 亿元、非金融机构借款 2.35 亿元；公司资产负债表日后新增展期的金融机构借款 10.59 亿元。

(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

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

2. 报告分部的财务信息

行业分部 单位：万元

项 目	房地产销售及运 营	房地产建设	酒店经营
营业收入	2,784,188.73	49,296.40	17,956.03
营业成本	2,451,367.94	57,470.00	15,993.19
资产总额	37,155,161.71	1,003,637.27	349,241.62
负债总额	42,924,688.81	939,433.91	210,053.01

(续上表)

项 目	材料销售	分部间抵销	合 计
营业收入	37,534.86	-133,493.27	2,755,482.75
营业成本	35,402.40	-136,645.32	2,423,588.21
资产总额	995,272.16	-21,784,986.13	17,718,326.63
负债总额	825,586.08	-25,452,766.56	19,446,995.25

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 主要股东股权变动及期末质押冻结情况

2024 年期间，金科控股的控股子公司财聚投资通过二级市场以集中竞价交易方式累计增持公司股份合计 46,560,000 股，占公司总股本的 0.87%；公司一致行动人东方银原通过二级市场以集中竞价交易方式累计增持公司股份合计 418,200 股，占公司总股本的 0.01%。

截至 2024 年 12 月 31 日，金科控股持有公司股份 242,860,865 股（其中通过信用证券账户持有本公司股份 5,935 股；通过普通证券账户持有本公司股份 242,854,930 股），占公司总股本的 4.55%，累计被冻结质押 242,854,830 股，占公司总股本的 4.55%；黄红云持有公司股份 468,779,979 股，占公司总股本的 8.78%（其中通过普通证券账户持有本公司股份 459,779,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股），累计被冻结质押 459,779,979 股，占公司总股本的 8.61%；财聚投资通过普通证券账户持有持有公司股份 46,560,000 股，占公司总股本的 0.87%；东方银原通过普通证券账户持

有本公司股份 418,200 股，占公司总股本的 0.01%。

2025 年 3 月 27 日至 2025 年 4 月 25 日期间，东方银原通过二级市场继续增持公司股份 9,645,100 股，占公司总股本的 0.18%。截至报告日，东方银原已持有公司股份 10,063,300 股，占公司总股本的 0.19%。

由于公司主要股东自身债务纠纷及股票质押融资违约导致其作为质押物的股票被相关金融机构申请司法冻结、轮候查封。公司主要股东目前正积极与相关金融机构协商解决其债务问题，但若有债务问题后续不能得到稳妥解决，仍将有被动减持的风险，不排除极端情况下，公司主要股东所持公司股票被相关金融机构集中申请司法处置，对公司控制权形成重大影响。

2. 员工持股计划

(1) 一期员工持股计划

公司于 2019 年 12 月 9 日及 12 月 20 日召开的第十届董事会第四十一次会议和 2019 年第十次临时股东大会，审议通过了《卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）》（以下简称一期员工持股计划），并于 2020 年 6 月 19 日完成了一期员工持股计划的股票购买。该持股计划已于 2024 年 12 月 18 日到期，其持有的股票已全部减持完毕。于 2025 年 1 月分别召开持股计划管理委员会第十次会议、2025 年第一次持有人会议，审议通过了一期持股计划《到期清算及财产分配方案》，截至目前，一期持股计划的资产清算、权益分配工作均已完成。

(2) 三期员工持股计划

根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，公司按照卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核结果，在 2021 年度提取专项基金 2.46 亿元。专项基金提取后由公司总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划）。2022 年 7 月 11 日，公司召开第十一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于〈金科地产集团股份有限公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划（草案）〉及其摘要的议案》，该议案业经 2022 年第八次临时股东大会审议通过。三期持股计划于 2023 年 1 月 18 日通过二级市场累计完成购买公司股票 5,055,400 股，占公司总股本的 0.0947%，交易均价为 1.95 元/股，成交金额 9,854,997.00 元，上述所购买的股票于本期通过二级市场集中竞价方式全部减持完毕。该持股计划已于 2025 年 1 月 18 日到期，三期持股计划分别在 2025 年 1 月召开管理委员会第五次会议、2025 年第一次持有人会议，会议审议通过《关于三期持股计划聘请中介机构的议案》和《到期清算及财产分配方案》。截至本财务报告日，三期员工持股计划已完成清算，并在代扣代缴个人所得税后完成现金资产分配；公司根据三期持股计划相关议案共支付专项基金 1.94 亿元，尚余 0.52 亿元未支付，相关应收

账款部分财产待公司重整完成后根据重整计划草案进行清偿。

3. 子公司及联营企业被法院裁定破产清算或破产重整情况

2024 年，公司并表子公司江苏金渝、江苏金峻、苏州常骏、江苏珺璟、平阳金瑞、重庆骐鼎、嘉善百俊、苏州金宸 8 家子公司以及联营企业台州世茂新里程和广西唐峰因未按时偿付债务，被债权人申请破产清算，相关法院已于 2024 年 12 月 31 日前裁定受理并指定第三方担任破产管理人，该等子公司相关活动的决策权已移交给破产管理人。公司高度重视、持续跟踪进入破产程序各公司进展情况。截至本财务报告日，其中江苏金峻和江苏珺璟已终结破产程序，苏州金宸已终止和解程序，其余公司破产清算工作尚在进行中；2023 年进入破产程序的 5 家子公司，其中徐州硕立、济南金科骏耀已终止重整程序，正在执行重整计划，其余公司破产清算或重整工作尚在进行中。公司按照丧失控制日享有的以上破产清算公司公允价值份额计算投资的账面价值，并相应列报在其他非流动资产。

4. 金科智慧服务股票拍卖抵债情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有金科智慧服务股票总计 16,297.7875 万股，持股比例为 27.29542%。此前为获取融资借款，公司将其中的 10,779.7875 万股、3,268 万股、2,200 万股股票，分别质押给 Broad Gongga Investment Pte.Ltd、北京东方雨虹防水技术股份有限公司、重庆中讯金通投资（集团）有限公司。截至本财务报告日，公司因司法重整工作需要，管理人已对上述质押股票进行拍卖处置。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	677,228.12	13,152.68
1-2 年	13,152.68	677,228.12
2-3 年		50,055.92
3-5 年	66,824.79	71,973.87
5 年以上	3,193,590.21	3,556,718.89
账面余额合计	3,950,795.80	4,369,129.48
减：坏账准备	3,237,818.67	3,636,775.71

账 龄	期末数	期初数
账面价值合计	712,977.13	732,353.77

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13
合 计	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13

(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	4,369,129.48	100.00	3,636,775.71	83.24	732,353.77
合 计	4,369,129.48	100.00	3,636,775.71	83.24	732,353.77

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	3,904,172.80	3,191,195.67	81.74
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小 计	3,950,795.80	3,237,818.67	81.95

2) 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	677,228.12	10,158.42	1.50
1-2 年	13,152.68	657.63	5.00
2-3 年			
3-4 年	50,055.92	25,027.96	50.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
4-5 年	16,768.87	8,384.44	50.00
5 年以上	3,146,967.21	3,146,967.22	100.00
小 计	3,904,172.80	3,191,195.67	81.74

② 其他业务应收款组合

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

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	3,636,775.71	-398,957.04				3,237,818.67
合 计	3,636,775.71	-398,957.04				3,237,818.67

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）合计数为 749,576.00 元，占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例为 18.97%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 74,121.87 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	223,677,783.47	221,324,855.25
其他应收款	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92
合 计	20,311,334,778.60	40,286,463,750.17

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
济南金科西城	208,760,000.00	208,760,000.00

项 目	期末数	期初数
其他	14,917,783.47	12,564,855.25
小 计	223,677,783.47	221,324,855.25

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	21,460,123.63	22,136,648.63
合并范围内关联往来款	37,810,211,398.00	37,453,253,670.94
联营、合营企业往来款	2,472,886,111.35	3,168,528,136.60
其他	211,979,688.81	125,292,136.69
破产公司往来款	1,596,528,322.03	
账面余额合计	42,113,065,643.82	40,769,210,592.86
减：坏账准备	22,025,408,648.69	704,071,697.94
账面价值合计	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3,326,298,548.70	1,386,248,905.72
1-2 年	1,335,523,746.15	813,571,383.17
2-3 年	1,121,960,326.93	25,910,973,782.47
3-4 年	25,337,593,751.32	7,214,747,599.42
4-5 年	6,212,937,733.52	3,090,837,438.86
5 年以上	4,778,751,537.20	2,352,831,483.22
账面余额合计	42,113,065,643.82	40,769,210,592.86
减：坏账准备	22,025,408,648.69	704,071,697.94
账面价值合计	20,087,656,995.13	40,065,138,894.92

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,637,712,649.14	3.89	1,263,949,196.47	77.18	373,763,452.67
按组合计提坏账准备	40,475,352,994.68	96.11	20,761,459,452.22	51.29	19,713,893,542.46
合 计	42,113,065,643.82	100.00	22,025,408,648.69	52.30	20,087,656,995.13

(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	4,556,000.00	0.01	4,556,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	40,764,654,592.86	99.99	699,515,697.94	1.72	40,065,138,894.92
合 计	40,769,210,592.86	100.00	704,071,697.94	1.73	40,065,138,894.92

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	2,472,886,111.35	609,438,279.05	24.64
保证金组合	989,996.63	495.00	0.05
合并范围内关联往来款组合	37,810,211,398.00	20,117,378,491.61	53.21
账龄组合	191,265,488.70	34,642,186.56	18.11
其中：1 年以内	118,094,572.83	1,180,945.73	1.00
1-2 年	6,909,343.24	345,467.16	5.00
2-3 年	29,414,026.08	5,882,805.22	20.00
3-4 年	15,698,710.38	7,692,368.09	49.00
4-5 年	4,467,321.89	2,859,086.08	64.00
5 年以上	16,681,514.28	16,681,514.28	100.00
小 计	40,475,352,994.68	20,761,459,452.22	51.29

4) 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）	

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	690,864,386.35	8,651,311.59	4,556,000.00	704,071,697.94
期初数在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-9,224,796.82	9,224,796.82		
--转入第三阶段	-960,660.37	-	960,660.37	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	20,064,104,008.78	-1,194,594.13	1,258,432,536.10	21,321,341,950.75
本期收回或转回				
本期核销	5,000.00			5,000.00
其他变动				
期末数	20,744,777,937.94	16,681,514.28	1,263,949,196.47	22,025,408,648.69
期末坏账准备 计提比例 （%）	51.27	100.00	77.18	52.30

5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,000.00

6) 其他应收款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的其他应收款合计数为 11,798,371,098.70 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 28.02%，相应计提的坏账准备合计数为 5,296,157,671.93 元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,510,559,541.01	22,210,881,997.01	6,299,677,544.00
对联营、合营企业投资	2,644,367,718.85	442,120,091.77	2,202,247,627.08

合 计	31,154,927,259.86	22,653,002,088.78	8,501,925,171.08

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,162,659,541.01	11,113,182,125.27	17,049,477,415.74
对联营、合营企业投资	2,272,648,904.61		2,272,648,904.61
合 计	30,435,308,445.62	11,113,182,125.27	19,322,126,320.35

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆金科企业管理集团有限公司	4,502,426,254.50	738,508,745.50		
重庆金科同辉		1,000,000.00		
众玺置业	400,300,000.00			
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			
重庆金裕宸房地产开发有限公司	335,500,000.00			
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	8,619,479.66	5,780,520.34		
陕西金润达金科世界城		10,200,000.00		
北京金科兴源置业有限公司		140,000,000.00		
安徽西湖新城置业有限公司		338,805,100.00		
武汉金科武汉金科城	1,192,625,000.00			
杭州金禄商务咨询有限公司	692,876,925.86	1,072,016,988.48	5,000,000.00	
重庆金教育	25,000,000.00			
产业投资基金	39,667,088.71	10,332,911.29		
重庆金劲佳企业管理有限公司	50,000,000.00		105,000,000.00	
上海沪申	86,505.21	8,913,494.79		
湖南金科	553,523,656.34	159,899,223.36		
重庆品南商业管理有限责任公司		990,000.00		
重庆金科	7,200,852,505.46	8,626,735,141.51		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			
贵阳兴瑞荣			165,900,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆驰弘嘉			100,000.00	
杭州天劲企业管理咨询有限公司			1,000,000.00	
重庆金鹤瑞			100,000.00	
上海晶樾商务咨询有限公司			10,000,000.00	
重庆金琨鑫			100,000.00	
苏州金屿房地产开发有限公司			50,000,000.00	
重庆博隆			100,000.00	
重庆腾益			100,000.00	
贵阳熙元和企业管理有限公司			500,000.00	
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限公司			10,000,000.00	
小 计	17,049,477,415.74	11,113,182,125.27	347,900,000.00	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
重庆金科企业管理集团有限公司	2,788,680,883.10		1,713,745,371.40	3,527,189,628.60
重庆金科同辉				1,000,000.00
众玺置业	292,086,559.03		108,213,440.97	292,086,559.03
重庆市金科坤合投资有限公司	42,281,185.79		5,718,814.21	42,281,185.79
重庆金裕宸房地产开发有限公司	14,592,295.84		320,907,704.16	14,592,295.84
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	8,619,479.66			14,400,000.00
陕西金润达金科世界城				10,200,000.00
北京金科兴源置业有限公司				140,000,000.00
安徽西湖新城置业有限公司				338,805,100.00
武汉金科武汉金科城			1,192,625,000.00	
杭州金禄商务咨询有限公司	5,000,000.00		692,876,925.86	1,077,016,988.48
重庆金教育	2,241,508.36		22,758,491.64	2,241,508.36
产业投资基金	2,325,369.39		37,341,719.32	12,658,280.68
重庆金劲佳企业管理有限公司	155,000,000.00			155,000,000.00

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
上海沪申	37,478.63		49,026.58	8,950,973.42
湖南金科	348,082,606.48		205,441,049.86	507,981,829.84
重庆品南商业管理有限责任公司				990,000.00
重庆金科	7,200,852,505.46			15,827,587,646.97
金科新能源有限公司			2,000,000,000.00	
贵阳兴瑞荣	165,900,000.00			165,900,000.00
重庆驰弘嘉	100,000.00			100,000.00
杭州天劲企业管理咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆金鹄瑞	100,000.00			100,000.00
上海晶樾商务咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
重庆金琨鑫	100,000.00			100,000.00
苏州金屿房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
重庆博隆	100,000.00			100,000.00
重庆腾益	100,000.00			100,000.00
贵阳熙元和企业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00
小 计	11,097,699,871.74		6,299,677,544.00	22,210,881,997.01

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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	57,279,953.21				-16,990,985.71	
济南金科西城	537,610,166.90				501,424,891.08	
小 计	594,890,120.11				484,433,905.37	
联营企业						
银海融资	92,374,124.38				-2,343,798.08	648,969.48
金科智慧服务	1,585,384,660.12				-121,396,573.92	
小 计	1,677,758,784.50				-123,740,372.00	648,969.48

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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 计	2,272,648,904.61				360,693,533.37	648,969.48

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
金科骏志					40,288,967.50	
济南金科西城					1,039,035,057.98	
小 计					1,079,324,025.48	
联营企业						
银海融资	2,979,608.40	8,233,648.04			85,425,256.14	
金科智慧服务	15,630,351.03		442,120,091.77		1,037,498,345.46	442,120,091.77
小 计	18,609,959.43	8,233,648.04	442,120,091.77		1,122,923,601.60	442,120,091.77
合 计	18,609,959.43	8,233,648.04	442,120,091.77		2,202,247,627.08	442,120,091.77

(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	66,974.57	130,734.18	365,266.67	456,370.38
其他业务收入	1,110,239.49	488,966.14	2,901,085.25	
合 计	1,177,214.06	619,700.32	3,266,351.92	456,370.38

2. 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	360,693,533.37	76,952,210.46
成本法核算的长期股权投资收益	10,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益		-408,840,872.48
金融工具持有期间的投资收益	-3,830,000.00	10,879,379.26

合 计	366,863,533.37	-321,009,282.76

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
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	-426,126,678.84	主要系本期公司处置长期股权投资形成的损益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	15,492,799.62	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,043,578,430.22	系 2022 年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	2,420,901.91	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-308,494,362.09	主要系本期公司因债权人司法拍卖资产抵债形成的重组收益
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

项 目	金额	说明
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	-1,218,725,642.75	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-1,147,456,291.03	系本期营业外支出中违约损失和赔偿支出形成的损益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,677,435.63	
小 计	-4,121,790,267.77	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-542,709,827.78	
少数股东权益影响额（税后）	-27,929,111.45	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-3,551,151,328.54	

2. 根据定义和原则将《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（2023 年修订）》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项 目	金额	原因
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,041,184,718.97	公司流动性持续紧张，税收滞纳金大规模增加属于经常性行为所致

（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	不适用[注]	-6.04	-6.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用[注]	-5.37	-5.37

[注] 本年公司加权平均净资产为负数，归属于母公司股东的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为负数，相应净资产收益率指标不适用

2. 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

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-31,969,608,969.90
非经常性损益	B1	-3,551,151,328.54
限制性股票股利	B2	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B1-B2	-28,418,457,641.36
期初股份总数[注]	D	5,294,365,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,294,365,816.00
基本每股收益	$M=A/L$	-6.04
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	-5.37

[注]不包含回购未注销股数

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

金科地产集团股份有限公司
二〇二五年四月二十八日

