

# 目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—211 页

# 审计报告

天健审〔2022〕8-356号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

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

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

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 关键审计事项

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

## （一）房地产开发项目的收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见附注三（二十八）及五（二）1。房地产开发项目的收入占金科股份公司 2021 年度营业收入总额的 92.16%，结转收入的房地产开发项目较多，单个房地产开发项目收入确认上的细小错误汇总起来可能对金科股份公司的利润产生重大影响，因此我们将金科股份公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

## （二）房地产开发项目存货可变现净值的评估

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）8。截至 2021 年 12 月 31 日，金科股份公司合并财务报表中列报的存货账面价值为 2,281.15 亿元，占资产总额的比例为 61.43%，存货中的开发产品、开发成本及拟开发产品（以下合称房地产开发项目存货）的账面余额合计 2,306.15 亿元，房地产开发项目

存货跌价准备余额 31.20 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及预计每个房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的金科股份公司管理层（以下简称管理层）判断和估计。由于房地产开发项目存货对金科股份公司资产的重要性，加之估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

（5）复核管理层对可变现净值的测算过程。

## 四、其他信息

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

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

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

或者似乎存在重大错报。

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

## **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

## **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对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：王维彬  
二〇二二年四月二十八日

# 合并资产负债表

2021年12月31日

会合01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	28,908,126,226.31	43,492,262,119.53	短期借款	23	4,714,247,812.29	10,467,273,653.83
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2		68,613,590.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	119,369,469.97	87,048,523.71	应付票据	24	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11
应收账款	4	2,925,586,948.72	2,798,294,736.22	应付账款	25	26,975,889,538.25	28,568,273,137.11
应收款项融资	5		9,364,181.44	预收款项	26	51,685,812.61	11,693,816.63
预付款项	6	9,158,593,142.22	8,753,957,989.34	合同负债	27	124,649,514,452.72	134,633,085,521.75
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	7	38,793,982,192.52	30,525,719,202.81	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	28	790,864,653.25	844,293,531.11
存货	8	228,114,817,104.95	234,652,653,917.10	应交税费	29	4,420,973,282.16	4,575,672,625.58
合同资产	9	1,110,383,679.53	961,889,329.17	其他应付款	30	34,733,597,712.55	26,119,403,708.03
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	10	9,941,459,746.87	10,764,545,484.11	持有待售负债			
流动资产合计		319,072,318,511.09	332,114,349,073.43	一年内到期的非流动负债	31	27,963,244,365.93	23,191,173,943.59
				其他流动负债	32	8,457,235,403.39	5,846,358,593.83
				流动负债合计		241,392,573,061.90	239,952,452,582.57
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	33	41,435,302,402.47	52,734,580,090.04
				应付债券	34	7,574,592,113.11	11,827,121,226.07
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	35	346,421,378.95	
				长期应付款	36		580,343,891.11
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	37	276,009,025.78	275,522,244.48
非流动资产：				递延所得税负债	21	2,604,703,650.31	2,289,624,307.50
发放贷款和垫款				其他非流动负债			
债权投资	11	180,318,000.00	222,258,200.00	非流动负债合计		52,237,028,570.62	67,707,191,759.20
其他债权投资				负债合计		293,629,601,632.52	307,659,644,341.77
长期应收款				所有者权益(或股东权益)：			
长期股权投资	12	25,737,498,211.19	24,893,889,815.22	实收资本(或股本)	38	5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
其他权益工具投资	13	2,467,212,091.20	459,936,643.67	其他权益工具	39	4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
其他非流动金融资产				其中：优先股			
投资性房地产	14	15,194,480,356.55	13,565,748,140.35	永续债		4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
固定资产	15	3,213,002,372.25	4,078,186,495.04	资本公积	40	6,610,374,577.81	7,259,092,101.32
在建工程	16	37,463,993.88	31,725,023.06	减：库存股	41	211,667,605.80	24,520,125.00
生产性生物资产				其他综合收益	42	2,398,034,787.14	2,466,456,323.18
油气资产				专项储备			
使用权资产	17	412,616,638.94		盈余公积	43	2,341,506,697.21	1,922,651,515.78
无形资产	18	195,454,655.00	74,741,069.32	一般风险准备			
开发支出				未分配利润	44	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22
商誉	19	421,074,639.74	487,953,966.72	归属于母公司所有者权益合计		38,917,628,811.31	36,922,056,353.50
长期待摊费用	20	84,543,071.51	75,629,669.51	少数股东权益		38,814,630,482.41	36,576,277,842.87
递延所得税资产	21	4,119,211,576.98	2,104,917,899.51	所有者权益合计		77,732,259,293.72	73,498,334,196.37
其他非流动资产	22	226,666,807.91	3,048,642,542.31				
非流动资产合计		52,289,542,415.15	49,043,629,464.71				
资产总计		371,361,860,926.24	381,157,978,538.14	负债和所有者权益总计		371,361,860,926.24	381,157,978,538.14

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轲

会计机构负责人：刘绍军

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2021年12月31日

会企01表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		89,589,250.88	1,921,453,219.83	短期借款		337,755,529.00	1,238,963,255.63
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	2,104,391.34	3,935,363.15	应付账款		12,833,856.17	13,166,945.20
应收款项融资				预收款项			
预付款项		36,493,627.70	2,655,715.35	合同负债		997,010.31	1,215,665.56
其他应收款	2	117,761,059,203.24	120,019,343,860.37	应付职工薪酬		419,533,849.71	66,124,203.50
存货		55,733,906.67	55,679,431.93	应交税费		341,839,564.25	45,934,400.73
合同资产				其他应付款		98,442,994,588.86	105,157,447,160.84
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		11,590,275,518.68	5,350,424,746.14
其他流动资产		3,150,782.17	314,632.49	其他流动负债		3,052,591,341.41	138,918.49
流动资产合计		117,948,131,162.00	122,003,382,223.12	流动负债合计		114,198,821,258.39	111,873,415,296.09
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		688,880,000.00	4,153,500,000.00
债权投资		135,863,400.00	93,684,600.00	应付债券		7,331,392,113.11	11,508,121,226.07
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	28,868,890,602.15	27,394,204,903.87	租赁负债		25,114,756.82	
其他权益工具投资		2,257,200,000.00	344,479,910.69	长期应付款		5,334,340.00	4,781,340.00
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		13,142,000.00	25,802,800.00	预计负债			
固定资产		20,876,150.01	25,135,481.46	递延收益		59,374.71	59,374.71
在建工程				递延所得税负债		6,662,428.29	6,741,284.41
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		8,057,443,012.93	15,673,203,225.19
使用权资产		36,635,641.75		负债合计		122,256,264,271.32	127,546,618,521.28
无形资产		2,276,289.24	3,494,060.20	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)		5,339,715,816.00	5,339,715,816.00
商誉				其他权益工具		4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
长期待摊费用		14,083,707.88	10,017,078.46	其中：优先股			
递延所得税资产		876,199,015.53	293,195,125.63	永续债		4,148,380,000.00	2,141,770,000.00
其他非流动资产		5,000,000.00	2,262,200,000.00	资本公积		6,371,836,385.49	6,373,944,586.98
非流动资产合计		32,230,166,806.56	30,452,213,960.31	减：库存股		211,667,605.80	24,520,125.00
资产总计		150,178,297,968.56	152,455,596,183.43	其他综合收益		614,732.40	5,461,124.44
				专项储备			
				盈余公积		2,448,620,817.58	2,052,220,310.64
				未分配利润		9,824,533,551.57	9,020,385,949.09
				所有者权益合计		27,922,033,697.24	24,908,977,662.15
				负债和所有者权益总计		150,178,297,968.56	152,455,596,183.43

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轲

会计机构负责人：刘绍军

# 合并利润表

2021年度

会合02表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		112,309,671,075.80	87,704,409,982.96
其中：营业收入	1	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		103,243,064,854.81	77,433,288,252.54
其中：营业成本	1	92,969,932,744.07	67,390,209,218.74
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,781,636,266.69	2,993,192,098.97
销售费用	3	4,559,918,226.36	3,461,793,309.36
管理费用	4	3,159,595,069.35	3,014,786,457.09
研发费用	5	101,573,670.24	92,157,377.27
财务费用	6	670,408,878.10	481,149,791.11
其中：利息费用		1,102,679,458.66	929,847,428.26
利息收入		607,559,753.38	591,366,289.93
加：其他收益	7	238,468,611.33	403,227,474.51
投资收益（损失以“-”号填列）	8	1,264,617,257.47	1,620,318,128.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		793,754,630.74	1,302,614,103.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	400,503,639.57	464,300,008.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-66,853,459.92	-83,244,530.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-2,162,309,593.26	-410,311,834.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	-4,919,715.66	-34,449,015.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,736,112,960.52	12,230,961,961.18
加：营业外收入	13	267,147,715.06	142,436,854.76
减：营业外支出	14	424,668,399.36	194,407,252.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,578,592,276.22	12,178,991,563.56
减：所得税费用	15	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,600,569,271.89	7,030,016,057.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,087,720,491.89	2,674,343,818.43
六、其他综合收益的税后净额		-111,687,055.42	89,182,667.50
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-68,421,536.04	74,068,536.13
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-252,580,100.58	-15,800,125.68
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-252,580,100.58	-15,800,125.68
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		184,158,564.54	89,868,661.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益			11,211,962.46
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		184,158,564.54	78,656,699.35
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-43,265,519.38	15,114,131.37
七、综合收益总额		6,576,602,708.36	9,793,542,542.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,532,147,735.85	7,104,084,593.13
归属于少数股东的综合收益总额		3,044,454,972.51	2,689,457,949.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.61	1.30
（二）稀释每股收益		0.61	1.30

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轶

会计机构负责人：刘绍军

# 母 公 司 利 润 表

2021年度

会企02表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	346,133,971.90	866,452,863.97
减：营业成本	1	43,334,285.50	261,552,387.39
税金及附加		6,398,462.27	5,537,419.88
销售费用		8,011,908.14	2,098,421.65
管理费用		718,337,167.91	594,908,730.79
研发费用			
财务费用		30,943,853.73	314,694,443.26
其中：利息费用		1,701,702,575.27	1,763,969,636.31
利息收入		1,676,925,900.29	1,469,717,079.71
加：其他收益		4,349,972.35	4,722,771.62
投资收益（损失以“-”号填列）	2	4,367,427,514.40	4,769,239,461.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,265,312.66	46,165,820.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,051,917.50	-454,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,037,765.38	-2,188,967.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		81,172.15	80,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,906,877,270.37	4,459,059,926.46
加：营业外收入		21,378,385.37	28,341,369.71
减：营业外支出		45,737.79	165,471.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,928,209,917.95	4,487,235,824.46
减：所得税费用		-204,205,210.13	-89,303,795.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,132,415,128.08	4,576,539,620.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,132,415,128.08	4,576,539,620.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-4,846,392.04	-15,800,125.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		15,800,125.68	-15,800,125.68
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		15,800,125.68	-15,800,125.68
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-20,646,517.72	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		-20,646,517.72	
六、综合收益总额		4,127,568,736.04	4,560,739,494.74
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轲

会计机构负责人：刘绍军

# 合并现金流量表

2021年度

会合03表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		100,197,598,560.28	127,980,053,564.54
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,831,762.43	18,431,667.30
收到其他与经营活动有关的现金	1	54,498,961,669.74	56,607,371,064.43
经营活动现金流入小计		154,701,391,992.45	184,605,856,296.27
购买商品、接受劳务支付的现金		67,475,793,426.31	89,737,603,998.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,005,964,548.66	6,285,630,617.92
支付的各项税费		5,657,528,094.33	7,716,374,147.35
支付其他与经营活动有关的现金	2	60,358,041,102.22	66,358,340,344.72
经营活动现金流出小计		140,497,327,171.52	170,097,949,108.09
经营活动产生的现金流量净额		14,204,064,820.93	14,507,907,188.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,490,749,719.10	957,449,174.43
取得投资收益收到的现金		27,536,326.34	186,137,974.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,738,084.71	5,568,834.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,066,305,349.24	50,406,595.25
收到其他与投资活动有关的现金	3	977,504,293.00	89,680.08
投资活动现金流入小计		3,569,833,772.39	1,199,652,258.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		406,094,758.43	345,445,298.92
投资支付的现金		3,128,237,798.55	10,067,487,865.67
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,736,560,497.80	4,426,898,743.17
支付其他与投资活动有关的现金	4	93,433,160.12	3,467,773,652.56
投资活动现金流出小计		5,364,326,214.90	18,307,605,560.32
投资活动产生的现金流量净额		-1,794,492,442.51	-17,107,953,301.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,074,151,700.48	16,336,066,364.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,074,151,700.48	16,336,066,364.85
取得借款收到的现金		55,642,061,865.70	82,176,693,381.05
收到其他与筹资活动有关的现金	5	5,343,201,554.83	1,571,125,722.52
筹资活动现金流入小计		63,059,415,121.01	100,083,885,468.42
偿还债务支付的现金		75,591,613,984.02	75,930,644,244.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,567,095,836.62	11,045,682,601.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		605,405,068.79	213,463,980.95
支付其他与筹资活动有关的现金	6	3,199,253,726.84	2,645,620,001.47
筹资活动现金流出小计		90,357,963,547.48	89,621,946,848.06
筹资活动产生的现金流量净额		-27,298,548,426.47	10,461,938,620.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-173,394,767.40	-41,333,788.61
五、现金及现金等价物净增加额		-15,062,370,815.46	7,820,558,718.04
加：期初现金及现金等价物余额		42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
六、期末现金及现金等价物余额		27,645,251,432.83	42,707,622,248.29

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轲

会计机构负责人：刘绍军

# 母公司现金流量表

2021年度

会企03表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		356,354,756.58	999,197,198.47
收到的税费返还			159,373.56
收到其他与经营活动有关的现金		185,746,804,429.50	294,169,497,663.40
经营活动现金流入小计		186,103,159,186.08	295,168,854,235.43
购买商品、接受劳务支付的现金		3,743,105.84	12,343,471.22
支付给职工以及为职工支付的现金		193,020,075.65	545,460,017.53
支付的各项税费		37,927,591.66	60,040,205.41
支付其他与经营活动有关的现金		188,577,917,774.84	294,313,046,530.71
经营活动现金流出小计		188,812,608,547.99	294,930,890,224.87
经营活动产生的现金流量净额		-2,709,449,361.92	237,964,010.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		252,900,518.45	212,986,404.65
取得投资收益收到的现金		3,804,968,570.96	6,666,156,226.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		122,666.37	142,978.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,057,991,755.78	6,879,285,609.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		564,866.74	6,338,919.35
投资支付的现金		3,138,211,400.00	5,934,966,636.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,128,600,000.00
投资活动现金流出小计		3,138,776,266.74	7,069,905,555.87
投资活动产生的现金流量净额		919,215,489.04	-190,619,946.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		14,029,014,815.91	12,595,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,320,392,698.82	1,676,823,041.67
筹资活动现金流入小计		19,349,407,514.73	14,271,933,041.67
偿还债务支付的现金		14,574,159,475.91	10,520,526,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,362,649,492.05	4,008,751,532.25
支付其他与筹资活动有关的现金		514,383,255.02	45,789,909.30
筹资活动现金流出小计		19,451,192,222.98	14,575,068,341.55
筹资活动产生的现金流量净额		-101,784,708.25	-303,135,299.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		150,407.36	1,151,562.95
五、现金及现金等价物净增加额		-1,891,868,173.77	-254,639,672.98
加：期初现金及现金等价物余额		1,921,453,219.83	2,176,092,892.81
六、期末现金及现金等价物余额		29,585,046.06	1,921,453,219.83

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋轲

会计机构负责人：刘绍军

## 合并所有者权益变动表

2021年度

会合04表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数											上年同期数															
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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	
	优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,463,900,787.58		12,985,084,206.91	24,784,079,458.52	52,151,161,602.80	
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
同一控制下企业合并																											
其他																											
二、本年初余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37	5,339,715,816.00		800,000,000.00		4,507,152,596.74	121,159,050.00	2,392,387,787.05		1,464,997,553.74		13,756,519,594.85	24,963,020,884.30	53,102,635,182.68	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	187,147,480.80	-68,421,536.04		418,855,181.43		474,393,816.73	2,238,352,639.51	4,233,925,097.35			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-96,638,925.00	74,068,536.13		457,653,962.04		4,060,371,127.37	11,613,256,968.57	20,395,699,013.69	
(一) 综合收益总额							-68,421,536.04				3,600,569,271.89	3,044,454,972.51	6,576,602,708.36							74,068,536.13				7,030,016,057.00	2,689,457,949.80	9,793,542,542.93	
(二) 所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-648,717,523.51	188,092,480.80					108,513,505.86	1,278,313,501.55	1,341,770,000.00			1,341,770,000.00		2,751,939,504.58	-77,188,800.00					402,825.00	9,151,983,311.78	13,323,284,441.36	
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.80					108,513,505.86	-79,578,974.94							-77,188,800.00						9,151,983,311.78	9,229,172,111.78	
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00									2,006,610,000.00			1,341,770,000.00												1,341,770,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额																											61,825.22
4. 其他					-648,717,523.51							-648,717,523.51													402,825.00		2,752,280,504.36
(三) 利润分配						-945,000.00			413,241,512.81		-3,176,698,472.77	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79						-19,450,125.00				457,653,962.04		-2,970,047,754.63	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
1. 提取盈余公积									413,241,512.81		-413,241,512.81												457,653,962.04		-457,653,962.04		
2. 提取一般风险准备																											
3. 对所有者(或股东)的分配						-945,000.00					-2,763,456,959.96	-914,615,838.83	-3,677,127,798.79						-19,450,125.00						-2,512,393,792.59	-228,184,303.01	-2,721,127,970.60
4. 其他																											
(四) 所有者权益内部结转																											
1. 资本公积转增资本(或股本)																											
2. 盈余公积转增资本(或股本)																											
3. 盈余公积弥补亏损																											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																											
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									5,613,668.62		50,523,017.61		56,136,686.23														
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,610,374,577.81	211,667,605.80	2,398,034,787.14		2,341,306,697.21		18,291,284,538.95	38,814,630,482.41	77,732,259,293.72	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		7,259,092,101.32	24,520,125.00	2,466,456,323.18		1,922,651,515.78		17,816,890,722.22	36,576,277,842.87	73,498,334,196.37	

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋柯

会计机构负责人：刘绍军

## 母公司所有者权益变动表

2021年度

会企04表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数												
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计	
		优先 股	永续债	其 他									优先 股	永续债	其 他								
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09	24,908,977,662.15	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,593,469,582.44	7,403,620,362.84	21,397,975,516.71	
加：会计政策变更																				1,096,766.16	9,870,895.46	10,967,661.62	
前期差错更正																							
其他																							
二、本年初余额	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09	24,908,977,662.15	5,339,715,816.00		800,000,000.00		6,361,067,555.31	121,159,050.00	21,261,250.12		1,594,566,348.60	7,413,491,258.30	21,408,943,178.33	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	188,147,480.80	-4,846,392.04		396,400,506.94	804,147,602.48	3,013,056,035.09			1,341,770,000.00		12,877,031.67	-96,638,925.00	-15,800,125.68		457,653,962.04	1,606,894,690.79	3,500,034,483.82	
（一）综合收益总额							-4,846,392.04			4,132,415,128.08	4,127,568,736.04							-15,800,125.68			4,576,539,620.42	4,560,739,494.74	
（二）所有者投入和减少资本			2,006,610,000.00		-2,108,201.49	188,092,480.80				1,816,409,317.71				1,341,770,000.00		12,877,031.67	-77,188,800.00				402,825.00	1,432,238,656.67	
1. 所有者投入的普通股						188,092,480.80				-188,092,480.80						-77,188,800.00						77,188,800.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,006,610,000.00							2,006,610,000.00				1,341,770,000.00									1,341,770,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额																61,825.22							61,825.22
4. 其他					-2,108,201.49						-2,108,201.49					12,815,206.45					402,825.00	13,218,031.45	
（三）利润分配						-945,000.00			413,241,512.81	-3,176,698,472.77	-2,762,511,959.96						-19,450,125.00			457,653,962.04	-2,970,047,754.63	-2,492,943,667.59	
1. 提取盈余公积									413,241,512.81	-413,241,512.81										457,653,962.04	-457,653,962.04		
2. 对所有者（或股东）的分配						-945,000.00				-2,763,456,959.96	-2,762,511,959.96						-19,450,125.00				-2,512,393,792.59	-2,492,943,667.59	
3. 其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增资本（或股本）																							
2. 盈余公积转增资本（或股本）																							
3. 盈余公积弥补亏损																							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																							
5. 其他综合收益结转留存收益																							
6. 其他																							
（五）专项储备																							
1. 本期提取																							
2. 本期使用																							
（六）其他							-16,841,005.87			-151,569,052.83	-168,410,058.70												
四、本期期末余额	5,339,715,816.00		4,148,380,000.00		6,371,836,385.49	211,667,605.80	614,732.40		2,448,620,817.58	9,824,533,551.57	27,922,033,697.24	5,339,715,816.00		2,141,770,000.00		6,373,944,586.98	24,520,125.00	5,461,124.44		2,052,220,310.64	9,020,385,949.09	24,908,977,662.15	

法定代表人：周达

主管会计工作的负责人：宋柳

会计机构负责人：刘绍军

# 金科地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

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

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

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

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

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

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

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

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

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

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

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

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

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## （十）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

负债。

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融工具减值

##### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用

损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

① 应收账款——房屋销售应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
-----	----------------

1 年以内	1.50
1-2 年	5.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

② 应收账款——物业服务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

③ 应收账款——其他业务应收款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在

开发过程中的开发成本。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

## 3. 存货可变现净值的确定依据

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

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围

且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

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

### （十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

#### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

##### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高

于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

### (十四) 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决

策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

#### (十五) 投资性房地产

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

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，

从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

## （十六）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

## （十七）在建工程

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

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

## （十八）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## （十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	30-50
软件	5
商标权	3-5

项 目	摊销年限（年）
客户关系	10

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

#### (二十) 部分长期资产减值

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

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

#### (二十一) 长期待摊费用

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

#### (二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十三) 预计负债

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

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

### (二十四) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

## 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

### (2) 以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## (二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

#### (二十六) 维修基金核算方法

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

#### (二十七) 质量保证金核算方法

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

#### (二十八) 收入

##### 1. 收入确认原则

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

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

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

其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售合同收入

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

### (2) 物业服务合同收入

在提供物业服务过程中确认收入。

### (3) 建造合同收入

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

### (4) 电力销售收入

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

## (二十九) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；

(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

## 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

## 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

## 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (三十) 合同资产、合同负债

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

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

作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (三十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (三十二) 租赁

##### 1. 公司作为承租人

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

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

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

##### (1) 使用权资产

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

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

资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## (2) 租赁负债

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

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

## 2. 公司作为出租人

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

### (1) 经营租赁

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

### (2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

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

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

或损失。

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

#### (2) 公司作为出租人

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

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

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

#### (三十三) 分部报告

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

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

#### (三十四) 其他重要的会计政策和会计估计

##### 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

#### (三十五) 重要会计政策变更

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

(1) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的

累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。具体处理如下:

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

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

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

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

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	8,753,957,989.34	-1,991,482.78	8,751,966,506.56
使用权资产		126,175,958.27	126,175,958.27
长期待摊费用	75,629,669.51	-1,227,035.26	74,402,634.25
一年内到期的非流动负债	23,191,173,943.59	37,721,329.00	23,228,895,272.59
租赁负债		85,236,111.23	85,236,111.23

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

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

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

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

4) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

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

B. 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

C. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

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

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

F. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

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

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

(4) 对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

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

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

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

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

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

#### **四、税项**

##### **（一）主要税种及税率**

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	除享受优惠税率或按注册地相应法规纳税的部分子公司外(详见本财务报表附注四(二)、(三))，本公司及其余子公司适用的所得税税率为25%

## (二) 税收优惠

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

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

## (三) 其他

1. 按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，金科服务下设的各物业分公司的企业所得税实行按法人企业“统一计算、汇总清算”方式向金科服务登记注册地税务机关汇总纳

税申报，总机构及各分支机构就地办理税款缴库或退库。金科服务及其下属重庆、四川、陕西、贵州、云南、广西、湖北恩施和新疆地区的物业管理分公司企业所得税税率为15%，其余地区的企业所得税税率为25%。

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

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

## 五、合并财务报表项目注释

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

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

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

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

##### （2）其他说明

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

#### 2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

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

### 3. 应收票据

#### (1) 明细情况

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

(续上表)

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

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

#### (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

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

### 4. 应收账款

#### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数
-----	-----

	账面余额		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	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72
合计	3,061,219,404.69	100.00	135,632,455.97	4.43	2,925,586,948.72

(续上表)

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

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

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

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	393,577,732.52	5,903,666.10	1.50
1-2年	70,544,894.92	3,527,244.75	5.00
2-3年	65,949,558.45	13,189,911.69	20.00
3-5年	39,085,628.57	19,542,814.29	50.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	29,567,772.76	29,567,772.76	100.00
小 计	598,725,587.22	71,731,409.59	11.98

② 物业服务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,523,214,386.13	15,232,143.86	1.00
1-2 年	146,321,988.45	7,316,099.42	5.00
2-3 年	10,898,778.85	2,179,755.77	20.00
3-5 年	4,584,912.09	2,292,456.05	50.00
5 年以上	4,054,920.68	4,054,920.68	100.00
小 计	1,689,074,986.20	31,075,375.78	1.84

③ 其他业务应收款组合

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

(2) 账龄情况

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

(3) 坏账准备变动情况

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

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 238,448.63 元。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

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

5. 应收款项融资

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

6. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,013,137,482.54	65.65		6,013,137,482.54

1-2 年	907,483,693.47	9.91		907,483,693.47
2-3 年	543,148,257.48	5.93		543,148,257.48
3 年以上	1,694,823,708.73	18.51		1,694,823,708.73
合 计	9,158,593,142.22	100.00		9,158,593,142.22

(续上表)

账 龄	期初数[注]			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,427,954,869.86	62.02		5,427,954,869.86
1-2 年	920,479,961.31	10.52		920,479,961.31
2-3 年	488,732,322.18	5.58		488,732,322.18
3 年以上	1,914,799,353.21	21.88		1,914,799,353.21
合 计	8,751,966,506.56	100.00		8,751,966,506.56

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

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

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

(2) 预付款项金额前 5 名情况

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

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
小 计	5,407,676,221.45	59.05

7. 其他应收款

(1) 明细情况

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

(2) 应收股利

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

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		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	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52
小 计	39,216,262,236.34	100.00	431,030,043.82	1.10	38,785,232,192.52

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		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	30,894,683,459.17	100.00	368,964,256.36	1.19	30,525,719,202.81

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

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	14,023,839,289.00	14,023,839.29	0.10
保证金组合	3,213,161,624.36	1,606,580.81	0.05
合作方经营往来款组合	18,866,443,921.78	37,732,887.84	0.20
账龄组合	3,112,817,401.20	377,666,735.88	12.13
其中：1年以内	2,168,247,432.36	21,682,474.34	1.00
1-2年	417,350,101.02	20,867,505.05	5.00
2-3年	177,337,734.51	35,467,547.18	20.00
3-4年	63,449,494.83	31,090,252.47	49.00
4-5年	49,649,115.68	31,775,434.04	64.00
5年以上	236,783,522.80	236,783,522.80	100.00
小 计	39,216,262,236.34	431,030,043.82	1.10

2) 账龄情况

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

3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
-----	------	------	------	----

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

[注]其他变动主要系收购子公司增加的坏账准备

4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 473,466.60 元。

5) 其他应收款项性质分类情况

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

6) 其他应收款金额前 5 名情况

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

## 8. 存货

### (1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	41,180,558.03		41,180,558.03
低值易耗品	3,006,912.35		3,006,912.35
库存商品	141,083,184.80		141,083,184.80
开发成本	183,018,421,195.55	1,638,154,350.73	181,380,266,844.82
拟开发产品	7,429,522,925.91		7,429,522,925.91
开发产品	40,167,403,475.80	1,481,496,350.72	38,685,907,125.08
出租开发产品	299,141,468.52		299,141,468.52
合同履约成本	134,708,085.44		134,708,085.44
合计	231,234,467,806.40	3,119,650,701.45	228,114,817,104.95

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	14,641,403.66		14,641,403.66
低值易耗品	756,752.21		756,752.21

库存商品	77,071,295.24		77,071,295.24
开发成本	198,893,529,702.06	812,345,107.93	198,081,184,594.13
拟开发产品	4,277,117,624.49		4,277,117,624.49
开发产品	32,071,330,402.91	394,563,738.61	31,676,766,664.30
出租开发产品	322,504,122.65		322,504,122.65
合同履约成本	202,611,460.42		202,611,460.42
合 计	235,859,562,763.64	1,206,908,846.54	234,652,653,917.10

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

1) 明细情况

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

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

企业合并增加存货跌价准备 4,350,118.00 元

2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期增加-计提	本期增加-其他	本期减少-转销	期末数
济南•东方博翠	444,765,375.03	24,396,201.70			469,161,576.73
杭州•钱塘博翠	175,424,778.19	81,036,310.91			256,461,089.10
蒙阳•金科集美公馆		201,090,751.57			201,090,751.57
广州•金科博翠明珠		199,988,993.47			199,988,993.47
佛山•山宜水富花园		196,817,712.88			196,817,712.88
南宁•金科观天下		195,076,215.22			195,076,215.22
北京•金科中心		159,561,433.15			159,561,433.15
山西•智慧科技城		153,737,818.94			153,737,818.94
苏州•浅棠平江		124,701,136.05			124,701,136.05
泸州•金科博翠湾	192,154,954.71			102,466,700.92	89,688,253.79
合肥•海悦东方花园	80,474,341.67	27,475,198.52		19,006,099.17	88,943,441.02

镇江·金科祥生悦园		87,922,857.77			87,922,857.77
其他汇总[注]	314,089,396.94	711,455,438.69	4,350,118.00	133,395,531.87	896,499,421.76
合计	1,206,908,846.54	2,163,260,068.87	4,350,118.00	254,868,331.96	3,119,650,701.45

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

### 3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

#### ① 确定可变现净值的具体依据

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

#### ② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

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

### (3) 借款费用资本化情况

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

### (4) 其他说明

#### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·峯领万象	2021年	2024年	136,507.01	741,590,328.44	
重庆·金科城	2013年	2022年	213,052.10	439,765,209.65	293,400,805.03
重庆·金科朗廷雅筑	2018年	2022年	365,442.48	1,627,810,289.57	1,668,987,433.42
重庆·金科南山弈山浅	2019年	2022年	102,925.96	574,259,850.10	543,038,584.88
重庆·金科南山瞰山云	2020年	2022年	61,298.46	703,617,975.72	537,314,970.06

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆·金科南山 27-1 组团	2019 年	2022 年	50,271.66	370,892,291.52	344,034,759.00
重庆·博翠未来	2020 年	2022 年	282,795.15	2,054,331,052.47	1,632,481,577.25
重庆·锦绣原麓	2021 年	2023 年	106,759.35	668,554,822.97	
重庆·西永天宸一期	2014 年	2022 年	138,026.49	781,553,421.57	1,016,393,096.77
重庆·天壹府二期	2020 年	2022 年	74,481.46	531,369,292.29	376,373,987.95
江津·集美东方	2019 年	2022 年	152,924.73	409,486,535.54	495,500,805.84
重庆·青溪林	2020 年	2023 年	71,643.26	590,941,744.84	466,162,590.36
重庆·博翠宸章	2020 年	2022 年	113,451.79	1,039,240,136.33	731,222,392.11
江津·集美城	2019 年	2022 年	194,313.54	1,067,737,505.48	765,955,917.02
重庆涪陵·金科集美郡	2018 年	2024 年	81,620.10	355,106,093.57	341,260,862.97
忠县·金科集美江山	2018 年	2023 年	196,126.07	1,049,133,035.17	1,052,711,271.26
长寿·集美文苑	2020 年	2022 年	96,394.29	404,590,932.87	298,171,521.26
丰都·集美东方	2019 年	2024 年	87,416.55	503,177,512.63	647,734,827.52
重庆涪陵·金科大都会	2020 年	2024 年	107,058.19	659,411,289.51	770,990,594.96
重庆綦江·御景江湾	2018 年	2023 年	108,947.28	463,115,340.75	332,702,520.55
重庆铜梁·博翠云邸	2019 年	2022 年	108,575.75	412,509,243.06	914,991,185.01
重庆·棠悦府	2019 年	2022 年	204,228.71	511,124,075.14	1,340,879,279.09
金科贝蒙·湖山云麓	2020 年	2022 年	65,077.49	389,792,021.93	321,565,501.17
重庆铜梁·原乡溪岸	2020 年	2022 年	224,125.09	1,283,915,833.27	473,544,883.96
重庆铜梁·原乡美苑	2021 年	2023 年	188,351.56	701,502,946.16	
云阳·集美江悦二期	2019 年	2022 年	98,520.75	595,222,432.56	464,721,914.93
重庆梁平·集美东方	2018 年	2022 年	140,624.60	605,775,634.30	467,739,922.70
达州·集美嘉悦	2020 年	2022 年	131,148.57	686,674,837.84	509,034,746.95
重庆巫山·金科城（二期）	2017 年	2022 年	226,819.02	525,686,345.08	612,756,839.93
毕节·集美东方	2020 年	2022 年	50,503.18	359,446,909.43	246,179,444.42
金科·礼悦东方（A 地块）	2020 年	2022 年	95,467.76	555,344,629.60	320,629,930.11
遵义·金科万麓府	2019 年	2022 年	101,399.71	729,041,385.38	615,365,602.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
贵州·九华粼云	2018 年	2022 年	208,542.35	1,751,320,806.06	1,811,720,005.25
遵义·金科集美东方(二期)	2019 年	2022 年	188,071.10	956,667,324.24	710,638,734.32
贵阳·中泰天境	2019 年	2022 年	173,205.45	530,390,345.37	683,479,601.17
贵阳·阳明文化园 028 地块	2020 年	2022 年	54,195.89	385,824,108.98	218,498,690.96
成都·金科集美星宸	2020 年	2023 年	78,403.14	487,482,766.08	264,855,338.92
成都·温江金科博翠湾	2019 年	2022 年	156,958.09	1,532,582,494.77	1,267,091,586.14
攀枝花·金科集美阳光	2018 年	2022 年	217,653.33	708,950,498.33	624,407,648.10
广汉·金科集美水岸	2018 年	2022 年	195,067.62	720,392,876.70	532,081,265.67
合川·集美江山	2018 年	2022 年	197,642.93	433,648,377.61	601,864,374.10
资阳·集美天悦	2019 年	2022 年	145,322.53	613,493,101.24	772,898,244.10
雅安·金科集美书香府	2019 年	2022 年	122,588.06	876,337,540.72	731,923,280.27
泸州·金南天宸	2019 年	2022 年	56,748.43	471,558,455.35	356,175,398.47
达州·集美天宸	2019 年	2022 年	151,515.81	1,212,143,490.72	875,593,932.93
广安·金科集美天宸三期	2019 年	2022 年	116,068.33	853,191,881.41	637,835,712.98
宜宾·金科城	2020 年	2022 年	304,303.79	1,658,818,662.62	1,293,190,381.69
成都·金科博翠山	2020 年	2023 年	225,010.62	1,732,584,489.24	1,354,843,308.48
成都·金科中梁美院	2020 年	2023 年	238,803.99	1,833,912,498.47	1,490,384,279.44
绵阳·金科骏邦美院	2021 年	2023 年	189,467.79	1,002,844,027.37	
金科·美院	2021 年	2024 年	237,127.38	1,121,729,168.21	
德阳·集美公馆	2020 年	2022 年	140,988.25	1,081,247,806.76	801,397,473.01
武胜·金科天宸	2020 年	2022 年	68,236.80	483,562,928.97	360,483,964.88
宜宾·集美江山	2020 年	2023 年	222,630.00	1,287,124,281.87	1,081,747,487.99
内江·集美天宸	2018 年	2024 年	185,195.65	434,575,632.88	568,441,915.46
内江·金科翡翠公园	2019 年	2022 年	156,666.81	404,031,811.39	1,166,406,715.10
南充·集美嘉悦	2019 年	2023 年	93,942.72	395,670,666.15	614,068,728.09
内江·集美星辰	2019 年	2022 年	174,525.53	686,258,237.47	889,708,723.75
西安·博翠天宸	2019 年	2022 年	372,140.36	1,768,872,831.56	1,083,888,145.69

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

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
南京·金科观天下山庄	2017 年	2023 年	315,912.63	990,074,426.40	1,189,596,193.51
镇江·金科祥生悦园	2019 年	2022 年	78,108.81	490,663,353.14	504,450,588.26
南京·山和宸园	2020 年	2022 年	288,956.40	2,723,963,920.89	2,457,610,131.70
南京·熹樾花园	2020 年	2023 年	190,706.06	1,331,360,559.41	1,181,443,552.76
南京·玖樾印象	2021 年	2023 年	248,117.80	2,266,016,999.12	
阜阳·一方城	2019 年	2023 年	235,836.61	1,023,546,145.61	1,351,165,396.26
颍上·云湖春晓	2020 年	2022 年	80,335.32	528,692,307.32	210,672,083.63
临泉·集美云璟	2020 年	2022 年	61,285.54	488,824,974.05	188,939,489.73
亳州·金科府	2020 年	2023 年	121,487.96	748,043,240.03	304,006,601.47
盐城·集美望湖公馆-A	2019 年	2022 年	71,080.23	747,478,763.35	502,491,469.60
盐城·集美望湖公馆-B	2019 年	2024 年	252,008.06	1,102,176,327.17	913,991,202.75
宿迁·都会之光花园	2019 年	2022 年	243,689.99	1,879,042,744.22	1,478,096,464.07
徐州·金科博翠府	2020 年	2023 年	40,903.75	331,772,332.45	232,319,820.83
徐州·汉王小镇	2020 年	2023 年	442,687.18	761,327,440.74	214,178,910.63
淮安·观天下	2021 年	2024 年	242,858.43	681,910,592.58	
汕头·博翠府	2020 年	2022 年	177,707.68	1,334,987,388.64	1,040,563,498.89
佛山·山宜水富花园	2018 年	2022 年	184,348.18	745,652,717.11	1,331,638,462.41
广州·金科集美岭秀	2018 年	2022 年	222,470.43	1,366,601,200.07	2,073,793,153.33
佛山·金科美湾花园	2018 年	2022 年	156,012.54	509,248,536.84	1,497,076,678.22
佛山·金科城	2020 年	2022 年	319,866.19	2,036,662,292.28	1,738,302,598.92
广州·博悦湾	2021 年	2024 年	317,931.16	2,216,593,425.06	
杭州·钱塘博翠	2019 年	2022 年	425,435.85	4,410,871,187.73	4,103,486,125.47
温州·文荟里	2020 年	2023 年	67,617.70	556,102,836.63	420,092,529.54
杭州·金科时代天悦	2020 年	2023 年	175,967.76	1,190,144,638.95	941,283,907.06
绍兴·金科杭越府	2019 年	2022 年	194,544.97	1,461,138,721.60	1,098,256,503.88
绍兴·则水牌项目	2020 年	2023 年	493,013.40	3,709,246,914.06	3,260,526,932.63
湖州·玺悦府	2021 年	2023 年	82,191.75	593,625,302.67	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
浏阳·天湖新城	2011 年	2022 年	175,338.00	770,462,091.51	763,020,452.16
岳阳·美的金科郡 15#地块	2019 年	2023 年	102,219.88	347,902,009.92	345,911,173.19
永州·桃李郡	2019 年	2022 年	116,948.24	499,377,922.12	731,510,136.84
长沙·金科美苑	2019 年	2022 年	134,356.15	622,654,037.20	695,210,355.84
益阳·金科集美东方	2019 年	2022 年	135,496.10	623,120,641.88	801,331,962.25
汨罗·金科集美览秀	2019 年	2022 年	169,780.65	658,928,803.19	401,830,297.23
郴州·金科郡	2020 年	2022 年	113,283.89	839,840,643.08	577,961,760.71
昆明·集美玉溪天宸	2019 年	2022 年	131,153.80	1,161,310,952.01	977,207,980.17
昆明·集美玉溪星台	2019 年	2022 年	62,578.42	598,474,202.01	460,917,298.51
普洱·珑樾府	2019 年	2022 年	63,451.27	364,700,368.35	432,774,302.60
云南·金科集美天樾	2019 年	2022 年	142,331.75	441,687,833.05	577,531,133.48
昭通·集美星海	2020 年	2023 年	153,841.88	721,521,690.02	544,900,142.39
柳州·金科禧悦	2019 年	2022 年	45,247.10	330,596,567.05	263,505,631.61
玉林·金科集美天宸	2019 年	2022 年	35,062.68	304,364,339.24	262,348,573.14
南宁·金科博翠江山	2019 年	2022 年	66,020.72	597,545,026.79	487,783,252.90
南宁·金科博翠湾	2019 年	2023 年	87,205.31	623,647,767.93	597,060,954.09
南宁·金科博翠天宸	2019 年	2022 年	83,436.65	743,228,959.18	643,860,802.10
贵港·博园府	2019 年	2022 年	202,554.62	1,214,119,399.40	979,742,388.43
桂林·金科·状元府	2020 年	2022 年	48,803.73	340,168,144.01	239,669,057.04
贵港·金科集美江上	2020 年	2022 年	82,396.49	480,825,225.17	359,301,334.59
南宁·宾阳金科集美天宸	2020 年	2023 年	84,186.30	408,940,666.39	325,103,309.37
南宁·金科城	2020 年	2022 年	248,145.97	1,242,621,310.48	73,009,905.70
金科·中原	2016 年	2023 年	3,600,000.00	4,185,024,150.63	3,498,214,845.12
许昌·芙蓉天宸	2018 年	2022 年	103,806.88	523,140,596.16	935,215,906.96
洛阳·金科绿都天宸	2019 年	2022 年	226,495.63	1,053,354,013.56	1,763,472,157.49
荥阳·金科集美公馆	2019 年	2022 年	90,291.74	828,198,881.90	660,137,143.71
焦作·集美晴川	2019 年	2022 年	49,304.74	372,821,779.52	260,199,886.14

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
许昌·鹿鸣帝景项目	2019 年	2023 年	150,465.95	1,308,236,900.63	1,090,916,990.41
商丘·金科天湖湾项目	2019 年	2023 年	45,473.42	436,476,998.10	327,264,020.09
金科·博翠东方	2019 年	2022 年	95,545.57	798,898,785.50	618,543,418.79
南阳·桃李郡	2020 年	2022 年	75,590.77	649,651,214.94	460,966,561.54
郑州·北珑铂樾	2019 年	2023 年	137,153.81	2,092,349,084.63	
上饶·桃李郡	2021 年	2023 年	108,608.32	725,541,935.64	
南昌·集美阳光天宸项目	2019 年	2022 年	194,913.24	1,681,391,381.40	1,478,165,891.48
景德镇·金科华地紫园	2019 年	2022 年	103,396.54	461,145,801.89	709,939,084.10
赣州·金科高速集美天宸·御玺	2020 年	2022 年	92,762.57	568,606,829.05	464,913,381.76
金科世茂锦凌府	2020 年	2022 年	56,473.52	338,080,622.01	228,207,886.10
南昌·金科世茂·观澜府	2020 年	2022 年	114,458.31	907,002,844.74	792,720,751.63
济南·金科世界城	2017 年	2022 年	284,168.51	1,827,440,478.02	2,207,642,989.07
济南·澜山公馆	2016 年	2022 年	182,318.85	880,104,237.88	877,186,422.03
济南·东方博翠	2018 年	2022 年	490,781.17	4,316,033,792.10	3,977,496,765.16
淄博·金科集美天辰	2018 年	2023 年	250,488.99	443,757,319.10	1,248,600,196.27
淄博·金科集美嘉亿	2019 年	2022 年	163,246.67	1,246,983,137.94	1,000,199,576.76
聊城·金科集美壹品	2019 年	2022 年	182,405.36	1,020,799,262.59	829,386,795.14
济南·集美天悦	2019 年	2022 年	208,380.42	1,869,729,690.47	1,623,122,146.22
枣庄·金科恒信集美天宸	2019 年	2022 年	106,323.86	791,050,127.41	656,771,691.60
日照·金科集美景致	2019 年	2022 年	92,411.47	594,090,639.81	629,122,054.88
济宁·集美礼悦	2020 年	2023 年	123,524.27	679,246,704.90	462,998,423.35
聊城·翰林天悦	2020 年	2023 年	139,098.42	887,581,596.75	701,175,086.01
青岛·金科弘阳集美时光	2020 年	2023 年	175,986.73	925,369,056.40	708,550,010.20
日照·金科集美万象	2020 年	2023 年	80,162.79	558,033,473.74	430,143,296.74
金科·华都学林府	2021 年	2024 年	202,169.39	877,884,331.84	
金科和雅东方	2021 年	2023 年	61,128.17	382,984,592.78	

项目名称	开工时间	预计竣工时间 [注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
金科·集美天宸	2019 年	2022 年	70,747.52	380,514,960.35	306,645,587.36
潍坊·礼悦东方	2019 年	2022 年	137,110.29	650,842,478.79	488,114,959.02
武汉·金科城	2017 年	2022 年	725,621.30	488,143,324.18	5,136,745,430.95
孝感·金科集美府	2019 年	2024 年	90,190.74	745,893,226.39	487,182,108.96
金科·集美书院	2020 年	2022 年	125,112.08	980,965,866.09	732,344,906.71
金科集美府	2020 年	2022 年	50,548.81	447,247,199.27	346,684,465.89
宜昌·云玺台	2020 年	2022 年	173,582.35	1,111,068,122.83	898,119,874.28
金科·桃湖美镇	2020 年	2023 年	324,689.70	1,570,613,239.67	675,195,782.24
荆州·博翠江樾	2020 年	2023 年	85,883.58	532,162,490.03	434,684,335.00
武汉·镜湖里	2018 年	2024 年	371,953.11	1,520,090,211.73	1,361,577,591.76
贵阳·花溪凤鸣一期	2020 年	2023 年	186,035.02	1,293,349,588.28	117,462,498.20
重庆·金科新天宸	2020 年	2022 年	113,127.98	1,231,197,672.11	
常州·启宸雅苑	2019 年	2022 年	214,382.30	2,138,847,536.92	
长沙·集美天宸	2018 年	2022 年	368,867.29	2,147,878,020.44	
济南·金科博翠明湖	2021 年	2023 年	245,952.61	1,536,121,202.15	
其他汇总[注 2]				6,496,204,956.80	53,973,810,005.50
合 计				183,018,421,195.55	198,893,529,702.06

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

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

## 2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注 1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆万州·香山缘项目	2022 年	2024 年	87,332.15	282,069,600.00	282,069,600.00
济南·金科世界城	2022 年	2024 年	26,114.43	324,599,487.21	324,599,487.21
枣庄·金科恒信集美天宸	2023 年	2026 年	174,302.41	451,256,000.00	451,256,000.00
徐州·汉王小镇	2022 年	2024 年	442,687.18	588,662,330.55	926,915,800.00
金科·原乡山屿	2022 年	2026 年	144,160.97	520,268,039.26	

项目名称	预计 开工时间	预计竣工 时间[注1]	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
重庆垫江·集美牡丹湖天麓	2022年	2024年	103,653.55	261,174,700.00	
乌当旭辉金科·未来壹号(9地块)	2025年	2028年	300,848.99	1,372,548,981.56	
贵阳·花溪凤鸣二期	2023年	2025年	374,014.60	1,419,238,057.90	
乌当旭辉金科·未来壹号(8地块)	2025年	2028年	101,339.44	454,788,775.00	
金科汇丰兴业清泉城项目	2023年	2025年	192,048.12	225,233,472.00	
金科·中原	2022年	2025年	128,634.20	489,032,799.22	
长沙·空港城	2024年	2025年	415,845.15	350,836,938.23	
其他汇总[注2]				689,813,744.98	2,292,276,737.28
合计				7,429,522,925.91	4,277,117,624.49

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

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

### 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·金科城	2020年	291,455,775.78		64,510,646.60	226,945,129.18
重庆·金科时代中心	2021年	841,191,378.08	2,173,889,728.75	2,370,976,133.00	644,104,973.83
重庆·金科九曲河	2020年	700,702,608.48		404,516,500.95	296,186,107.53
重庆·天元道宗地二	2019年	227,666,011.40	543,832.12	23,336,307.41	204,873,536.11
重庆·金科天元道(一期)	2020年	332,088,652.94	24,293,146.04	134,610,964.05	221,770,834.93
重庆·金科御临河	2021年	427,920,480.68	130,365,442.77	218,338,435.47	339,947,487.98
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	2020年	149,928,050.08	674,677.20	25,829,724.10	124,773,003.18
重庆北碚·集美嘉悦 M01	2021年	836,267,781.41	957,466,469.35	1,407,937,447.15	385,796,803.61
重庆·集美锦湾	2020年	272,783,721.49		17,157,886.09	255,625,835.40
重庆·金科朗廷雅筑	2021年	291,046,580.63	319,341,741.92	366,122,679.44	244,265,643.11
重庆·博翠山麓	2021年		1,052,701,190.02	767,456,822.09	285,244,367.93
重庆·两江健康科技新城	2021年	339,752,678.22	476,934,098.94	222,184,195.15	594,502,582.01
重庆·西永天宸一期	2021年	201,108,398.82	561,381,013.37	24,213,813.58	738,275,598.61

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·西永天宸二期	2020 年	244,190,779.17	9,791,554.24	28,403,349.54	225,578,983.87
重庆·南川金科世界城	2021 年	180,871,199.25	378,430,480.87	398,964,257.58	160,337,422.54
重庆·金科集美阳光	2020 年	575,026,874.18		150,068,353.57	424,958,520.61
重庆南川·金科世界城三期	2020 年	304,512,721.03	4,877,363.72	152,907,667.42	156,482,417.33
重庆·博翠长江	2020 年	169,696,404.24		2,796,559.27	166,899,844.97
重庆·金科滨江中心	2021 年	92,545,074.28	425,015,597.87	279,626,443.18	237,934,228.97
重庆·天壹府	2021 年	45,313,591.14	940,379,106.66	690,721,126.54	294,971,571.26
江津·集美东方	2021 年	208,084,255.12	344,489,622.60	298,851,299.43	253,722,578.29
重庆江津·集美郡	2020 年	188,137,123.42		47,863,853.58	140,273,269.84
重庆·琅樾江山	2021 年	69,957,009.49	1,089,784,785.64	504,648,381.21	655,093,413.92
重庆涪陵·金科集美郡	2020 年	128,680,793.09		2,569,249.83	126,111,543.26
涪陵·金科中央公园城	2021 年	394,807,161.40	214,518,155.97	109,168,878.13	500,156,439.24
长寿·金科世界城	2021 年	120,541,675.43	919,995,100.49	757,755,822.38	282,780,953.54
丰都·金科黄金海岸	2020 年	231,832,894.36	2,384,262.49	103,961,425.68	130,255,731.17
重庆涪陵·金科博翠府项目	2021 年	134,693,614.59	574,578,987.98	520,456,314.69	188,816,287.88
忠县·金科集美江山	2021 年	219,226,496.43	166,457,417.45	188,818,695.06	196,865,218.82
重庆垫江·集美牡丹湖	2021 年	3,051,405.20	601,231,461.73	382,029,769.91	222,253,097.02
涪陵·长江星辰	2021 年		586,432,452.06	376,132,637.05	210,299,815.01
丰都·集美东方	2021 年		307,913,329.61	181,705,117.54	126,208,212.07
重庆涪陵·金科大都会	2021 年	218,793,936.22	252,875,399.31	216,090,514.58	255,578,820.95
重庆荣昌·礼悦东方	2021 年	91,776,389.27	1,692,329,904.39	1,009,392,823.59	774,713,470.07
重庆大足·集美天宸	2021 年		485,302,859.91	310,193,377.01	175,109,482.90
重庆铜梁·集美东方一期	2021 年	29,797,561.64	698,371,128.26	480,128,721.84	248,039,968.06
金科贝蒙·湖山壹号	2021 年		831,000,448.30	487,658,496.67	343,341,951.63
重庆·棠悦府	2021 年		1,200,823,432.51	895,922,927.06	304,900,505.45
云阳·金科世界城	2020 年	293,625,633.94		170,052,372.57	123,573,261.37

项目名称	竣工时间 [注1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆万州·金科观澜	2019年	255,044,875.71		37,203,740.92	217,841,134.79
重庆万州·金科观澜-1期	2020年	251,160,277.47	5,338,089.86	72,907,256.40	183,591,110.93
重庆万州·金科观澜-2	2021年		561,551,762.82	434,206,425.31	127,345,337.51
云阳·集美江悦一期	2021年	22,080,230.34	738,669,137.85	553,870,065.33	206,879,302.86
重庆开县·雍景台	2021年	45,492,334.80	696,658,212.08	528,441,175.79	213,709,371.09
重庆奉节·集美江畔	2021年	5,564,183.77	184,429,852.64	61,747,444.90	128,246,591.51
丰泰里	2021年		499,748,113.80	366,230,146.03	133,517,967.77
重庆·巫山金科城	2020年	288,920,867.35	4,019,224.42	171,389,295.45	121,550,796.32
遵义·金科集美天宸	2021年	19,952,439.88	107,476,954.27	5,730,716.19	121,698,677.96
贵阳·金科集美阳光	2020年	209,720,352.54	16,203,164.08	7,660,835.05	218,262,681.57
遵义·金科汇川城	2021年		295,379,851.63	163,209,789.02	132,170,062.61
成都·金科博翠天宸	2020年	473,809,474.58		309,379,734.55	164,429,740.03
泸州·金科博翠湾	2020年	779,878,803.17		452,445,385.00	327,433,418.17
永川·金科集美天宸	2020年	172,311,171.65	15,184,169.22	64,874,665.22	122,620,675.65
广汉·金科集美水岸	2020年	258,729,943.67	4,049,075.53	129,659,463.12	133,119,556.08
合川·集美江山	2021年	351,189,033.40	383,066,129.32	416,048,650.47	318,206,512.25
资阳·集美天悦	2021年	32,632,830.89	469,587,956.21	303,664,865.67	198,555,921.43
郫都·集美天宸	2021年		1,027,809,458.20	502,615,202.64	525,194,255.56
内江·公园王府	2020年	278,890,509.32	1,599,019.90	53,231,089.55	227,258,439.67
遂宁·金科美湖湾香山	2020年	540,910,448.56		153,691,478.68	387,218,969.88
内江·集美天宸	2021年	327,019,258.73	199,526,206.95	386,024,952.71	140,520,512.97
遂宁·集美天宸	2020年	283,009,272.71		138,326,438.75	144,682,833.96
遂宁·集美嘉悦	2021年	196,236,240.08	663,922,286.18	634,972,254.46	225,186,271.80
内江·金科翡翠公园	2021年		962,711,676.07	743,880,362.51	218,831,313.56
南充·金科集美天悦	2021年		793,197,854.28	376,061,919.84	417,135,934.44
内江·集美星辰	2021年		475,329,413.39	313,254,257.37	162,075,156.02

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
西安·金科天籁城	2018 年	138,696,370.14	43,373,182.00		182,069,552.14
咸阳·金科世界城	2021 年	10,798,621.28	688,334,158.11	391,078,139.76	308,054,639.63
天津·金科天湖（南苑）	2021 年		1,237,964,335.19	1,003,424,780.47	234,539,554.72
天津·渠阳府	2021 年		758,121,240.83	254,829,474.57	503,291,766.26
沈阳·集美尚景	2021 年	140,518,988.66	227,923,905.32	72,990,339.07	295,452,554.91
无锡·城南世家	2021 年	133,238,231.94	157,177,497.01	98,698,763.38	191,716,965.57
苏州·浅棠平江	2021 年	352,689,199.07	2,798,404,402.16	2,908,044,395.66	243,049,205.57
苏州·源江筑	2020 年	454,906,475.36		172,669,410.30	282,237,065.06
合肥·半岛壹号	2020 年	317,472,114.11	142,226,110.96	47,727,379.67	411,970,845.40
合肥·海悦东方花园	2020 年	382,281,057.06		119,724,366.08	262,556,690.98
合肥·都荟大观	2021 年	77,516,271.58	476,289,281.18	356,109,206.86	197,696,345.90
阜阳·集美阳光	2021 年		440,139,824.37	231,048,768.88	209,091,055.49
阜阳·一方城	2021 年		528,782,863.55	349,116,670.03	179,666,193.52
淮安·观天下	2017 年		342,412,981.62		342,412,981.62
佛山·金科博翠天下	2020 年	2,417,273,997.72		2,091,294,813.09	325,979,184.63
佛山·山宜水富花园	2021 年		790,468,728.01	601,296,912.25	189,171,815.76
广州·金科集美岭秀	2021 年		949,354,583.15	812,644,407.15	136,710,176.00
佛山·金科美湾花园	2021 年		1,127,786,647.31	866,132,656.65	261,653,990.66
广州·金科博翠明珠	2021 年		1,697,527,722.06	1,267,532,509.12	429,995,212.94
韶关·集美江山	2021 年		243,258,730.05		243,258,730.05
杭州·金科泰都	2021 年		4,660,878,361.61	4,327,002,047.19	333,876,314.42
温州·耀江湾	2021 年		802,986,113.25		802,986,113.25
株洲·集美雅郡	2021 年	41,949,946.91	612,330,039.91	473,678,640.91	180,601,345.91
岳阳·集美东方	2021 年		1,062,418,669.14	443,273,554.79	619,145,114.35
永州·桃李郡	2021 年		511,737,773.99	317,505,618.44	194,232,155.55
郴州·金科城	2020 年	243,883,895.80	1,990,852.51	21,363,927.46	224,510,820.85

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
玉溪·桃李郡	2021 年		554,495,867.62	392,610,614.75	161,885,252.87
玉溪·集美星辰、天玺	2021 年		1,380,363,388.78	1,239,073,378.54	141,290,010.24
南宁·金科观天下	2021 年	633,926,919.24	817,454,592.11	952,426,079.04	498,955,432.31
柳州·金科集美天悦	2021 年	67,023,187.89	519,747,721.83	422,939,145.15	163,831,764.57
桂林·集美东方一期	2021 年		373,951,723.82	241,282,000.17	132,669,723.65
南阳·金科集美晴洲	2021 年		1,027,351,647.79	855,575,836.49	171,775,811.30
南昌·金科集美阳光	2021 年	157,403,426.97	846,092,028.78	458,489,838.84	545,005,616.91
南昌·金科博翠天下	2021 年	33,537,059.25	242,088,087.49	55,685,829.91	219,939,316.83
瑞金·金科高速集美天宸	2021 年		586,752,203.72	377,419,583.76	209,332,619.96
淄博·金科集美天辰	2021 年	31,019,160.12	1,046,964,557.20	722,787,766.78	355,195,950.54
烟台·博翠山	2021 年		1,027,778,774.62	709,518,852.53	318,259,922.09
武汉·金科城	2021 年	611,058,802.45	5,103,616,236.73	4,993,032,156.85	721,642,882.33
天津·金科博翠湾	2021 年		1,573,715,712.72		1,573,715,712.72
北京·金科中心	2018 年	437,774,788.90		167,071,869.74	270,702,919.16
其他汇总[注 2]		11,738,734,628.94	37,607,684,492.04	39,453,996,431.64	9,892,422,689.34
合 计		32,071,330,402.91	98,539,976,839.78	90,443,903,766.89	40,167,403,475.80

[注 1]如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

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

#### 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·茶园世界城	14,510,363.40		430,104.40	14,080,259.00
涪陵·金科天湖小镇	2,951,642.93		102,337.92	2,849,305.01
长寿·金科世界城	7,625,357.21		198,443.96	7,426,913.25
浏阳·天湖新城	21,775,845.17		740,187.84	21,035,657.33
苏州·枫景颐庭	94,341,482.36		3,334,418.78	91,007,063.58
重庆永川·金科中央公园城	41,847,342.87		20,767,673.80	21,079,669.07
荣昌·金科世界城	6,156,512.65		59,556.45	6,096,956.20

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆·江津金科世界城	18,080,659.96	5,733,940.13	1,003,716.23	22,810,883.86
重庆·江津中央公园城	19,774,896.90		555,781.92	19,219,114.98
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	56,827,666.23		1,542,465.23	55,285,201.00
涪陵·金科中央公园城	12,989,777.18		352,579.67	12,637,197.51
重庆涪陵·金科大都会	11,764,449.20		346,549.68	11,417,899.52
重庆大足·金科中央公园城	10,023,132.34	138,855.30	16,756.88	10,145,230.76
其他汇总[注]	3,834,994.25	215,123.20		4,050,117.45
合计	322,504,122.65	6,087,918.63	29,450,572.76	299,141,468.52

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

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

## 9. 合同资产

### (1) 明细情况

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

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17
合计	973,335,902.03	11,446,572.86	961,889,329.17

### (2) 合同资产减值准备计提情况

#### 1) 明细情况

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

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

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

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

10. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	3,037,781,217.08		3,037,781,217.08	2,700,371,505.81		2,700,371,505.81
待转流转税金	5,217,323,893.03		5,217,323,893.03	6,769,391,181.09		6,769,391,181.09
待抵扣增值税	1,685,354,636.76		1,685,354,636.76	1,294,782,797.21		1,294,782,797.21
其他	1,000,000.00		1,000,000.00			
合 计	9,941,459,746.87		9,941,459,746.87	10,764,545,484.11		10,764,545,484.11

(2) 合同取得成本

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

(3) 其他说明

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

## 11. 债权投资

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

(续上表)

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

[注]系信托融资需要而购买的信托业保障基金

## 12. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,142,326,043.33		9,142,326,043.33
对联营企业投资	16,595,172,167.86		16,595,172,167.86
合 计	25,737,498,211.19		25,737,498,211.19

(续上表)

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

### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					

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
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）	666,536,342.03	6,901,334.93		-56,587,931.39	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）	99,241,317.39			128,669,060.27	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）	233,998,671.04			-3,006,412.69	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）	221,821,987.10			-21,727,659.71	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	250,814,879.14			2,187,953.11	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）	549,607,751.37			5,107,306.57	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）	340,920,679.26				
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）	874,858,273.03			-9,996,265.18	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	751,299,098.28		744,723,319.50	-6,575,778.78	
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	719,773,721.18			-5,761,527.43	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）	485,877,352.79			88,743,313.83	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）	477,611,421.15			159,707.20	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	435,575,552.06		422,731,335.49	-12,844,216.57	
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）	248,832,528.95		244,211,453.10	-4,621,075.85	
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）	356,653,593.37			-21,923,442.33	
其他—合营企业	3,144,273,536.33	381,842,993.73	136,488,474.54	399,056,703.24	
小 计	9,857,696,704.47	388,744,328.66	1,548,154,582.63	480,879,734.29	
联营企业					
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）	255,491,041.41			-3,274,921.33	
成都圳钰商贸有限公司（以下简称成都圳钰）	685,918,613.21		685,918,381.66	-231.55	
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	238,904,459.10			-15,582,791.69	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）	899,882,300.56			-4,890,076.75	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）	372,012,500.26			-12,702,114.47	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）	174,629,137.42			38,468,251.11	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	375,690,533.47		487,680,766.13	111,990,232.66	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）	239,949,807.51		29,940.00	-19,124,589.60	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）	311,540,125.45		20,000,000.00	-17,022,966.27	

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
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）	734,907,311.69			22,621.17	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）	263,612,030.81			-5,630,731.60	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）	299,978,755.54			-6,542,173.27	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）	233,935,781.94			-5,458,511.73	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）	326,656,457.91	226,500,000.00		-17,014,347.27	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）	248,795,599.67			-576,015.44	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）	488,946,259.42			-14,272,725.15	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）	1,224,846,295.75			848.98	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	509,493,730.88	1,714,188.00		-11,370,953.03	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	235,854,604.86			-5,406,130.87	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）	577,565,195.77			21,350,631.00	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）	536,398,648.95	1,648,100.00		-2,445,815.55	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）	182,740,677.42	179,940,519.50		-5,574,743.25	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	448,789,284.45			-25,702,009.48	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）	259,556,163.59			-6,936,599.20	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）	856,661,198.89			-7,324,633.24	
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）		360,000,000.00		-2,225,325.31	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）		296,303,156.53		-4,979,457.62	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）		256,564,000.00		-20,330,963.52	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）		586,970,579.74		76,011,991.90	
其他-联营企业	4,053,436,594.82	1,055,567,449.26	480,621,746.47	279,419,146.82	
小计	15,036,193,110.75	2,965,207,993.03	1,674,250,834.26	312,874,896.45	
合计	24,893,889,815.22	3,353,952,321.69	3,222,405,416.89	793,754,630.74	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						

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		
重庆金佳禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金佳禾）					616,849,745.57	
重庆金嘉海房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉海）					227,910,377.66	
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司（以下简称石家庄迎旭）					230,992,258.35	
石家庄金辉房地产开发有限公司（以下简称石家庄金辉）					200,094,327.39	
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）					253,002,832.25	
嘉善盛诚置业有限公司（以下简称嘉善盛诚）					554,715,057.94	
郑州新银科置业有限公司（以下简称郑州新银科）					340,920,679.26	
金科置信集团有限公司（以下简称金科置信）					864,862,007.85	
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）						
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）					714,012,193.75	
合肥金骏美合房地产开发有限公司（以下简称合肥金骏美合）					574,620,666.62	
重庆金美圆房地产开发有限公司（以下简称重庆金美圆）					477,771,128.35	
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）						
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）						
重庆金煜辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金煜辉）					334,730,151.04	
其他—合营企业	1,014,449.08	37,854,590.54			3,751,844,617.30	
小 计	1,014,449.08	37,854,590.54			9,142,326,043.33	
联营企业						
云南金科鑫海汇置业有限公司（以下简称鑫海汇置业）					252,216,120.08	
成都圳钰商贸有限公司（以下简称成都圳钰）						
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）					223,321,667.41	
上海臻墨利房地产开发有限公司（以下简称上海臻墨利）					894,992,223.81	
常熟金宸房地产开发有限公司（以下简称常熟金宸）					359,310,385.79	
合肥昌恩房地产开发有限公司（以下简称合肥昌恩）					213,097,388.53	
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）						
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司（以下简称衡阳鼎衡）					220,795,277.91	
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司（以下简称茂名金骁）					274,517,159.18	

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		
嘉兴锦峪贸易有限责任公司（以下简称嘉兴锦峪）					734,929,932.86	
沈阳新希望新裕置业有限公司（以下简称沈阳新希望新裕）					257,981,299.21	
杭州凯璨企业管理有限公司（以下简称杭州凯璨）					293,436,582.27	
宁波恒香企业管理咨询有限公司（以下简称宁波恒香）					228,477,270.21	
台州世茂新里程置业有限公司（以下简称台州世茂新里程）					536,142,110.64	
武汉市藩秀房地产开发有限公司（以下简称武汉市藩秀）					248,219,584.23	
襄阳金纶房地产开发有限公司（以下简称襄阳金纶）					474,673,534.27	
上海梁庞商业管理有限公司（以下简称上海梁庞管理）					1,224,847,144.73	
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）					499,836,965.85	
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）					230,448,473.99	
太仓兴裕置业有限公司（以下简称太仓兴裕）					598,915,826.77	
常州金宸房地产开发有限公司（以下简称常州金宸）					535,600,933.40	
海安市百俊房地产开发有限公司（以下简称海安市百俊）					357,106,453.67	
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）					423,087,274.97	
徐州美城房地产发展有限公司（以下简称徐州美城）					252,619,564.39	
贵州和极企业管理有限公司（以下简称贵州和极）					849,336,565.65	
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）					357,774,674.69	
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）					291,323,698.91	
南阳金耀恒都置业有限公司（以下简称南阳金耀恒都）					236,233,036.48	
重庆润田房地产开发有限公司（以下简称重庆润田）					662,982,571.64	
其他-联营企业		44,852,998.11			4,862,948,446.32	
小 计		44,852,998.11			16,595,172,167.86	
合 计	1,014,449.08	82,707,588.65			25,737,498,211.19	

### 13. 其他权益工具投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
渝商投资集团股份有限公司		115,456,732.98			
渤海银行股份有限公司	198,012,091.20	344,479,910.69			
和谐健康保险股份有限公司	2,257,200,000.00				
厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）	12,000,000.00				
合 计	2,467,212,091.20	459,936,643.67			

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

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

(3) 其他说明

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

14. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
期初数	10,120,684,789.36	3,445,063,350.99	13,565,748,140.35
本期变动			
加：外购			
存货转入[注 1]	460,063,998.07	393,382,579.06	853,446,577.13

项 目	房屋及建筑物	在建工程	合 计
在建工程后续投入	2,513,021.78	626,486,106.99	628,999,128.77
其他转入[注2]	2,260,333,807.04		2,260,333,807.04
减：处置[注3]	243,581,658.54		243,581,658.54
其他转出[注2]		2,260,333,807.04	2,260,333,807.04
公允价值变动	394,146,082.70	-4,277,913.86	389,868,168.84
期末数	12,994,160,040.41	2,200,320,316.14	15,194,480,356.55

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

[注2]系以前年度在建的投资性房地产本期完工

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

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

#### (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

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

昆明商业综合体项目-购物中心	2,632,207,315.27	2,479,974.48	211,912,710.25		2,846,600,000.00
慈溪商业综合体项目-购物中心	1,358,507,700.90	33,047.30	146,659,251.80		1,505,200,000.00
龙兴御临河商业	206,823,616.22	125,395,692.19	-3,531,484.49		328,687,823.92
长寿金科美邻汇		295,154,900.00	9,147,400.00		304,302,300.00
其他项目	1,603,300,624.95	483,594,459.88	-47,006,133.66	243,581,658.54	1,796,307,292.63
小计	13,565,748,140.35	1,482,445,705.90	389,868,168.84	243,581,658.54	15,194,480,356.55

(续上表)

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

[注]项目尚未完工

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
西城大院商业	51,966,700.00	正在办理中
蓝海领航	535,660,396.72	正在办理中

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
金科·观天下商业	128,596,200.00	正在办理中
金科·集美雅郡	54,764,995.01	正在办理中
金科仁里水乡	32,786,580.00	正在办理中
小 计	803,774,871.73	

(4) 其他说明

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

15. 固定资产

(1) 明细情况

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

(2) 固定资产

1) 明细情况

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

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家电设备
3) 其他					
期末数	3,071,988,600.65	58,023,602.34	190,110,602.69	93,731,913.91	44,351,854.00
累计折旧					
期初数	242,903,476.72	24,180,875.21	117,474,976.81	60,628,136.65	33,603,775.55
本期增加金额	73,494,058.70	3,539,153.87	24,682,158.05	13,307,313.42	3,469,514.58
1) 计提	73,340,135.48	2,196,929.32	22,039,354.63	12,500,582.94	3,224,365.18
2) 企业合并增加	153,923.22	1,342,224.55	2,642,803.42	806,730.48	245,149.40
本期减少金额	37,490,325.81	538,426.57	7,875,752.14	10,734,524.53	1,373,430.02
1) 处置或报废	3,546,762.01	538,426.57	6,948,485.41	10,734,524.53	1,089,492.01
2) 因股权处置减少	33,943,563.80		927,266.73		283,938.01
期末数	278,907,209.61	27,181,602.51	134,281,382.72	63,200,925.54	35,699,860.11
账面价值					
期末账面价值	2,793,081,391.04	30,841,999.83	55,829,219.97	30,530,988.37	8,651,993.89
期初账面价值	1,532,826,560.75	25,012,518.04	65,550,925.81	35,518,132.13	9,383,831.99

(续上表)

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

项 目	房屋及建筑物装修	发电及相关设备	其他设备	合 计
期初数	326,457,905.44	473,792,590.53	49,900,839.64	1,328,942,576.55
本期增加金额	37,278,973.09	62,774,707.94	5,533,318.82	224,079,198.47
1) 计提	37,103,409.28	62,774,707.94	4,817,655.29	217,997,140.06
2) 企业合并增加	175,563.81		715,663.53	6,082,058.41
本期减少金额	22,922.77	536,567,298.47	3,284,952.18	597,887,632.49
1) 处置或报废	22,922.77	1,942,500.28	2,319,671.38	27,142,784.96
2) 因股权处置减少		534,624,798.19	965,280.80	570,744,847.53
期末数	363,713,955.76		52,149,206.28	955,134,142.53
账面价值				
期末账面价值	275,089,859.74		18,975,438.14	3,213,000,890.98
期初账面价值	22,507,921.27	2,370,598,734.82	16,629,072.67	4,078,027,697.48

2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物[注]	1,240,355,584.04	办理中
小 计	1,240,355,584.04	

[注]其中账面价值为1,199,199,647.17元的房屋建筑物已于2022年2月23日办妥产权证书

(3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
其他设备		94,711.04
家电设备	1,481.27	2,425.92
电子设备		56,436.34
运输设备		5,224.26
小 计	1,481.27	158,797.56

16. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	37,463,993.88		37,463,993.88	31,725,023.06		31,725,023.06
合 计	37,463,993.88		37,463,993.88	31,725,023.06		31,725,023.06

#### 17. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	121,211,460.01	4,964,498.26	126,175,958.27
本期增加金额	365,088,305.66	195,840.00	365,284,145.66
1) 租入	365,088,305.66	195,840.00	365,284,145.66
本期减少金额	3,067,779.32		3,067,779.32
1) 租赁终止	3,067,779.32		3,067,779.32
期末数	483,231,986.35	5,160,338.26	488,392,324.61
累计折旧			
期初数			
本期增加金额	75,055,038.44	1,028,714.29	76,083,752.73
1) 计提	75,055,038.44	1,028,714.29	76,083,752.73
本期减少金额	308,067.06		308,067.06
1) 租赁终止	308,067.06		308,067.06
期末数	74,746,971.38	1,028,714.29	75,775,685.67
账面价值			
期末账面价值	408,485,014.97	4,131,623.97	412,616,638.94
期初账面价值[注]	121,211,460.01	4,964,498.26	126,175,958.27

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

#### 18. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合 计
-----	-------	----	-----	---------	-----

项 目	土地使用权	软件	商标权	客户关系[注]	合 计
账面原值					
期初数	58,423,559.51	71,634,676.99	11,642,360.54		141,700,597.04
本期增加金额	8,490.57	40,544,862.54	97,305.00	117,730,000.00	158,380,658.11
1) 购置	8,490.57	40,429,979.40	97,305.00		40,535,774.97
2) 企业合并增加		114,883.14		117,730,000.00	117,844,883.14
本期减少金额	22,778,677.18	68,813.85			22,847,491.03
1) 处置	1,196,534.98	68,813.85			1,265,348.83
2) 因股权处置减少	21,582,142.20				21,582,142.20
期末数	35,653,372.90	112,110,725.68	11,739,665.54	117,730,000.00	277,233,764.12
累计摊销					
期初数	8,785,866.87	49,209,169.06	8,964,491.79		66,959,527.72
本期增加金额	1,278,750.05	8,039,595.85	2,629,311.41	4,612,083.34	16,559,740.65
1) 计提	1,278,750.05	7,961,216.82	2,629,311.41	4,612,083.34	16,481,361.62
2) 企业合并增加		78,379.03			78,379.03
本期减少金额	1,723,290.28	16,868.97			1,740,159.25
1) 处置	221,100.04	16,868.97			237,969.01
2) 因股权处置减少	1,502,190.24				1,502,190.24
期末数	8,341,326.64	57,231,895.94	11,593,803.20	4,612,083.34	81,779,109.12
账面价值					
期末账面价值	27,312,046.26	54,878,829.74	145,862.34	113,117,916.66	195,454,655.00
期初账面价值	49,637,692.64	22,425,507.93	2,677,868.75		74,741,069.32

[注]系控股子公司金科智慧服务本期在收购物业管理项目过程中,于收购日确定的可识别客户关系价值

## 19. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形 成	本期减少		期末数
			处置	其他	

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形 成	本期减少		期末数
			处置	其他	
新疆华冉东方新能源有限公司	483,776,339.06		483,776,339.06		
包头智慧物业服务有限公司(以下简 称包头智慧)		40,259,941.58			40,259,941.58
重庆金科美利山物业服务有限公司 (以下简称美利山物业)		90,690,863.38			90,690,863.38
重庆三心物业服务有限公司(以下简 称三心物业)		103,635,707.14			103,635,707.14
四川通用物业管理有限责任公司(以 下简称四川通用)		169,149,020.63			169,149,020.63
其他	4,305,779.47	13,161,479.35			17,467,258.82
合 计	488,082,118.53	416,897,012.08	483,776,339.06		421,202,791.55

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
其他	128,151.81					128,151.81
小 计	128,151.81					128,151.81

(3) 商誉减值测试过程

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

① 包头智慧资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	1,057.33 万元
分摊至本资产组或资产组组合的 商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合 的账面价值	5,083.32 万元
资产组或资产组组合是否与购买 日、以前年度商誉减值测试时所 确定的资产组或资产组组合一致	是

② 美利山物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	2,327.33 万元
分摊至本资产组或资产组组合的 商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合	11,396.42 万元

的账面价值	
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

③ 三心物业资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	963.65 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,327.22 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

④ 四川通用资产组组合

资产组或资产组组合的构成	物业收费权及物业管理产生的应收款项
资产组或资产组组合的账面价值	4,363.70 万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按账面价值分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	21,278.60 万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组和四川通用资产组现金流量预测使用的折现率分别为 16.42%、17.58%、17.09%及 16.39%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，该增长率和物业服务发展趋势相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：物业单价的变动、物业管理面积的变动、营业成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

同时，根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团

股份有限公司收购包头智慧物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-1 号）、《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购重庆金科美利山物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-2 号）、《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购四川通用物业管理有限责任公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-3 号）和《金科智慧服务集团股份有限公司以财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及的金科智慧服务集团股份有限公司收购重庆三心物业服务有限公司股权形成的包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（重康评报字（2022）第 43-4 号），包头智慧、美利山物业、三心物业及四川通用包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额分别为 6,830.00 万元、12,750.00 万元、11,580.00 万元和 23,420.00 万元，均高于相应包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值，商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对包头智慧资产组、美利山物业资产组、三心物业资产组和四川通用资产组可收回金额的预计，与上述资产组相关的商誉并未出现减值损失。

## 20. 长期待摊费用

项 目	期初数[注 3]	本期增加	本期摊销	其他减少[注 2]	期末数
装修费[注 1]	74,402,634.25	67,484,479.85	50,388,940.51	6,955,102.08	84,543,071.51
合 计	74,402,634.25	67,484,479.85	50,388,940.51	6,955,102.08	84,543,071.51

[注 1]主要系公司及子公司租赁办公场所装修费用

[注 2]系本期不再纳入合并范围导致减少

[注 3]期初数与上年年末数(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(三十五)1 之说明

## 21. 递延所得税资产、递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,717,328,314.02	417,934,248.00	447,932,708.71	100,271,921.84
可抵扣亏损	8,017,045,510.06	1,927,381,296.85	4,574,562,824.36	1,100,943,146.32
内部交易未实现利润	322,651,108.83	80,662,777.21	638,257,202.19	159,564,300.55
附回售未终止确认股权转让	3,028,425,623.98	757,106,406.00		
其他	3,931,967,643.49	936,126,848.92	3,420,076,739.43	744,138,530.80
合 计	17,017,418,200.38	4,119,211,576.98	9,080,829,474.69	2,104,917,899.51

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产	7,653,530,403.90	1,897,204,208.68	6,804,104,171.26	1,676,122,626.59
合同取得成本	3,037,781,217.07	690,531,754.13	2,700,371,505.81	613,501,680.91
非同一控制企业合并资产评估增值	113,117,916.67	16,967,687.50		
合 计	10,804,429,537.64	2,604,703,650.31	9,504,475,677.07	2,289,624,307.50

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	1,979,480,984.47	1,263,128,361.47
可抵扣亏损	3,300,910,518.44	2,137,012,262.16
商誉减值准备	128,151.81	128,151.81
其他	2,916,043,150.68	2,268,341,753.61
合 计	8,196,562,805.40	5,668,610,529.05

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2021 年		255,099,546.82	
2022 年	127,626,990.49	187,177,621.74	
2023 年	489,115,663.09	515,920,353.51	
2024 年	467,990,130.40	616,260,389.92	

年 份	期末数	期初数	备注
2025 年	707,773,283.44	562,554,350.17	
2026 年	1,508,404,451.02		
合 计	3,300,910,518.44	2,137,012,262.16	

(5) 其他说明

未经抵销的递延所得税资产和未确认递延所得税资产明细表中的“其他”主要系可抵扣成本、费用、未入库税金、递延收益等暂时性差异项目。

22. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权收购款	92,773,800.00	3,043,642,542.31
金石计划系统[注]	128,893,007.91	
其他	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	226,666,807.91	3,048,642,542.31

[注]系公司本期实施的数字化管理系统，截至资产负债表日，部分模块尚在调试运行中

23. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	463,010,000.00	689,975,000.00
保证借款	586,536,460.00	134,551,323.14
质押借款	1,198,374,671.95	347,500,000.00
抵押借款	93,060,874.00	1,025,000,000.00
抵押及保证借款	50,000,000.00	2,135,040,000.00
质押及保证借款	1,957,109,760.00	47,941,000.00
抵押及质押借款		3,546,198,472.90
抵押、质押及保证借款	331,202,500.00	2,353,400,000.00
借款应计利息	34,953,546.34	187,667,857.79
合 计	4,714,247,812.29	10,467,273,653.83

24. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11
合 计	8,635,320,028.75	5,695,224,051.11

25. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程款	22,385,848,769.51	24,838,054,456.84
应付材料及设备款	4,590,040,768.74	3,730,218,680.27
合 计	26,975,889,538.25	28,568,273,137.11

26. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	51,685,812.61	11,693,816.63
合 计	51,685,812.61	11,693,816.63

27. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	123,573,656,032.83	134,146,115,675.77
其他	1,075,858,419.89	486,969,845.98
合 计	124,649,514,452.72	134,633,085,521.75

(2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
武汉·金科城	-6,733,499,222.19	结转收入
杭州·金科泰都	-5,182,271,882.09	结转收入
苏州·浅棠平江	-2,939,129,580.82	结转收入
苏州·四季春晓	-2,322,453,762.43	结转收入
天津·集美雍阳	-2,140,096,569.75	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
杭州·博翠府	-1,995,896,860.55	结转收入
天津·观澜	-1,794,173,190.82	结转收入
宁波·玖樾里	-1,750,403,455.35	结转收入
广州·金科博翠明珠	-1,712,255,047.35	结转收入
重庆北碚·集美嘉悦 M01	-1,593,844,252.50	结转收入
洛阳·金科绿都天宸	-1,514,292,616.99	结转收入
玉溪·集美星辰、天玺	-1,405,635,676.87	结转收入
温州·集美华庭	-1,313,232,046.35	结转收入
南阳·金科集美晴洲	-1,271,426,467.20	结转收入
重庆·金科时代中心	-1,056,296,372.01	结转收入
南京·博翠花园	-1,048,343,074.31	结转收入
佛山·金科博翠天下	-1,038,425,255.94	结转收入
南宁·金科观天下	-1,013,942,689.95	结转收入
天津·金科天湖（南苑）	-997,288,936.47	结转收入
泰安·桃花源	-920,822,030.13	结转收入
宜宾·集美天宸	-898,047,311.79	结转收入
杭州·钱塘博翠	1,007,297,088.47	预售
聊城·翰林天悦	1,119,787,045.42	预售
成都·金科博翠山	1,147,589,607.88	预售
绍兴·则水牌项目	1,255,491,476.61	预售
成都·金科中梁美院	1,286,501,535.31	预售
济南·东方博翠	1,633,752,639.74	预售
苏州·印象平江花园	1,653,473,493.23	预售
咸阳·金科集美嘉悦	1,995,218,601.64	预售
小 计	-29,542,664,813.56	

(3) 其他说明

1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时	项目预售
------	-----	-----	-------	------

			间[注 1]	比例[注 2]
杭州·钱塘博翠	4,105,420,212.15	2,990,650,420.93	2022年	99.22%
西安·博翠天宸	3,803,717,766.76	3,080,257,321.44	2022年	87.00%
常州·启宸雅苑	2,845,850,735.00	2,448,553,380.00	2022年	97.00%
咸阳·金科集美嘉悦	2,773,596,692.00	501,168,672.96	2022年	99.00%
绍兴·金科杭越府	2,707,258,724.78	1,865,777,851.17	2022年	95.12%
济南·金科世界城	2,705,322,917.17	2,593,564,293.55	2022年	99.60%
济南·东方博翠	2,517,882,236.13	814,776,774.13	2022年	85.00%
天津·金科博翠湾	1,991,266,712.87	1,766,388,161.65	2022年	99.00%
淄博·金科集美嘉亿	1,792,334,185.22	1,164,285,772.65	2022年	99.00%
苏州·印象平江花园	1,735,819,444.85	77,015,951.62	2023年	72.20%
宜兴·金科洺里	1,674,820,806.38	1,615,953,378.11	2022年	99.72%
洛阳·金科绿都天宸	1,661,337,318.33	3,169,755,358.26	2022年	100.00%
成都·金科中梁美院	1,577,011,338.19	289,661,567.88	2023年	69.00%
金科·中原	1,556,655,941.44	579,526,516.28	2023年	69.96%
济南·集美天悦	1,544,679,419.22	609,162,304.39	2022年	70.00%
成都·金科博翠山	1,504,891,490.25	296,319,520.00	2023年	70.00%
许昌·鹿鸣帝景项目	1,491,051,060.17	1,054,089,018.57	2022年	100.00%
南京·山和宸园	1,474,941,082.13	435,084,534.03	2023年	81.00%
张家港·锦鲤花园	1,467,166,213.78	1,182,507,612.49	2022年	96.83%
合肥·天宸花园	1,336,723,410.31	1,956,075,374.33	2022年	99.32%
重庆·金科新天宸	1,322,363,841.81	1,313,985,743.53	2022年	72.60%
聊城·翰林天悦	1,320,810,745.95	606,219,531.90	2023年	89.54%
绍兴·则水牌项目	1,255,491,476.61		2023年	72.62%
昆明·集美玉溪天宸	1,235,267,594.93	398,158,408.47	2022年	82.38%
南宁·金科城	1,158,984,389.00	190,380,111.63	2022年	60.71%
重庆·博翠未来	1,135,745,831.79	210,505,790.00	2022年	100.00%
郴州·金科郡	1,037,564,212.73	490,400,408.24	2022年	91.00%

无锡·财富商业广场	1,037,154,217.08	874,764,576.37	2022年	98.90%
邯郸·金科碧桂园翡翠蓝珊	1,035,652,120.98	681,758,694.13	2022年	74.00%
长沙·集美天辰	1,038,603,198.55	1,239,595,454.88	2022年	48.00%
武汉·金科城	1,024,287,596.86	7,692,748,425.98	2022年	100.00%
成都·金科集美星宸	1,022,600,616.90	198,282,903.02	2023年	64.00%
金科·集美书院	994,395,618.75	223,234,754.33	2022年	66.00%
山西·博翠天宸	990,199,165.29	1,772,115,959.70	2022年	64.28%
广州·金科集美岭秀	978,942,514.11	1,245,973,380.62	2022年	91.06%
达州·集美天宸	965,360,871.33	315,154,736.28	2022年	83.00%
重庆·西永天宸一期	944,128,185.67	747,963,230.20	2022年	88.74%
德阳·集美公馆	929,684,952.39	188,927,541.26	2022年	80.00%
重庆·博翠宸章	914,392,546.64	108,754,118.47	2022年	94.00%
南京·金科观天下山庄	912,198,417.76	970,075,121.20	2023年	87.00%
沈阳·集美天城	881,682,997.43	1,416,586,815.27	2022年	94.73%
金科·礼悦东方(A地块)	880,251,741.70	575,544,587.34	2022年	97.58%
金科·博翠东方	875,420,450.34	506,880,778.65	2022年	96.00%
宜宾·金科城	864,221,124.43	208,960,915.24	2022年	73.00%
温州·耀江湾	834,106,420.17	516,363,862.01	2021年	96.00%
南阳·桃李郡	827,549,052.11	469,689,292.25	2022年	99.00%
合肥·四季春晓	824,631,669.32	357,896,207.58	2022年	99.95%
无锡·蠡湖一号三期	812,980,853.58	849,045,614.12	2023年	99.87%
温州·文荟里	788,001,605.30	192,108,728.49	2023年	99.69%
云阳·集美江悦二期	761,590,662.38	238,888,093.70	2022年	82.00%
石家庄·金科集美郡	759,622,890.11	681,136,993.79	2022年	98.96%
广安·金科集美天宸三期	732,297,945.99	242,647,388.53	2022年	91.00%
盐城·集美望湖公馆-A	697,572,641.80	248,775,954.92	2022年	97.81%
昆明·集美玉溪星台	675,845,979.64	467,473,981.18	2022年	87.15%
重庆·金科朗廷雅筑	641,494,893.83	290,885,803.92	2022年	67.38%
南昌·金科世茂·观澜府	641,155,296.46	181,433,496.41	2022年	95.00%

颍上·云湖春晓	626,858,514.43	127,249,159.71	2022年	72.11%
合肥·金美花园	609,901,054.70	99,424,977.46	2022年	99.51%
资阳·集美天悦	600,909,997.45	409,718,367.51	2022年	87.00%
重庆·金科城	598,987,518.77	249,857,527.92	2022年	99.71%
重庆铜梁·原乡溪岸	586,640,040.76		2022年	98.30%
南京·熹樾花园	578,844,616.00	63,994,921.82	2023年	71.60%
荥阳·金科集美公馆	576,518,299.36	331,905,491.09	2022年	98.00%
南宁·金科博翠天宸	570,256,900.57	299,881,050.28	2022年	66.98%
上饶·桃李郡	570,166,165.87		2023年	94.00%
金科博翠明湖	567,204,780.38		2023年	77.00%
泰兴·金科集美雅苑	550,488,967.94	384,957,385.65	2022年	97.92%
重庆·金科南山瞰山云	546,788,893.11	272,170,527.53	2022年	74.06%
杭州·金科时代天悦	540,983,156.87	60,249,533.62	2023年	44.32%
佛山·金科城	538,618,275.95		2022年	65.00%
重庆荣昌·礼悦东方	533,370,167.06	1,011,733,126.02	2022年	97.78%
枣庄·金科恒信集美天宸	491,335,682.29	217,006,037.87	2022年	86.58%
镇江·金科祥生悦园	484,379,884.36	308,153,097.35	2022年	99.50%
合肥·都荟大观	484,130,152.44	193,242,022.79	2022年	80.46%
平湖·嘉悦名都	481,422,258.27	195,501,922.03	2022年	93.02%
集美礼悦	481,218,082.76	77,948,432.10	2023年	59.00%
徐州金科博翠府	461,891,736.88	178,181,479.16	2022年	100.00%
安康·金科集美郡	461,085,511.44	161,383,657.48	2022年	80.00%
宜昌·云玺台	460,320,131.75	52,897,055.88	2022年	72.00%
泸州·金南天宸	437,485,132.86	348,173,447.44	2022年	69.00%
商丘·金科天湖湾项目	429,923,385.08	384,469,476.11	2022年	100.00%
汕头·博翠府	428,968,947.01	133,651,458.18	2022年	24.00%
永州·桃李郡	421,020,503.31	545,209,054.76	2022年	65.00%
重庆·青溪林	419,325,949.72	15,146,983.51	2023年	75.37%
北珑铂樾	418,702,531.06	159,947,137.80	2024年	75.00%

遵义·金科集美东方（二期）	414,654,609.53	209,301,181.71	2022年	98.26%
宜兴·金科洺璋	410,130,896.81		2024年	57.21%
益阳·金科集美东方	403,217,534.36	402,090,616.16	2022年	63.00%
宜宾·集美江山	388,315,084.60	54,132,703.12	2023年	62.00%
贵州仁怀·礼悦东方（B地块）	388,226,146.27	536,328,208.55	2022年	99.00%
广汉·金科集美水岸	384,891,371.43	44,221,385.95	2022年	90.00%
金科·原乡美苑	377,172,445.82		2023年	58.00%
景德镇·金科华地紫园	376,824,906.05	425,929,243.01	2022年	89.00%
日照·金科集美景致	350,386,262.88	360,973,334.62	2022年	68.00%
淮安·观天下	344,156,036.19		2024年	56.00%
雅安·金科集美书香府	336,683,889.17	142,608,890.32	2022年	71.00%
云南·金科集美天樾	334,778,896.17	587,435,967.93	2022年	76.00%
长沙·金科美苑	323,469,672.43	372,869,572.82	2022年	59.00%
日照·金科集美万象	323,353,870.57	23,138,043.51	2023年	67.00%
新乡天樾29亩项目	323,281,483.78		2023年	100.00%
金科集美天宸	319,445,028.94	97,710,861.58	2022年	86.00%
重庆·金科南山3-2组团	318,283,600.05	58,153,072.83	2022年	99.77%
武汉·镜湖里	314,844,346.42		2024年	56.00%
岳阳·集美东方	310,197,024.60	672,945,627.80	2021年	85.00%
金科观天樾	297,357,070.02	74,719,938.87	2022年	96.00%
临泉·集美云璟	297,153,738.54	73,483,553.77	2022年	53.81%
南宁·金科博翠江山	295,945,929.14	210,803,950.59	2022年	75.08%
攀枝花·金科集美阳光	290,348,106.17	192,961,349.92	2022年	87.00%
内江·金科翡翠公园	287,203,429.94	586,152,723.48	2022年	66.00%
内江·集美星辰	280,599,114.50	390,169,746.90	2022年	78.00%
潍坊·礼悦东方	272,961,921.08	104,192,820.80	2022年	77.00%
孝感·金科集美府	270,583,923.58	78,227,144.88	2024年	27.00%
徐州·汉王小镇	266,064,196.50		2023年	66.84%
汨罗·金科集美览秀	263,254,325.03	148,218,550.61	2022年	45.00%

重庆·天壹府二期	258,719,407.56	50,878,756.46	2022年	69.72%
焦作·集美晴川	256,721,317.76	164,449,765.27	2022年	85.00%
青岛·金科弘阳集美时光	255,297,583.61		2023年	97.11%
南昌·集美阳光天宸项目	249,477,005.42	142,370,609.88	2022年	41.00%
武胜·金科天宸	245,006,592.40	92,691,996.20	2022年	69.00%
金科世茂锦凌府	243,589,398.59	88,960,755.59	2022年	73.00%
贵阳·阳明文化园028地块	234,426,352.91	138,942,776.83	2022年	68.60%
亳州·金科府	220,720,979.47	21,983,658.31	2023年	71.71%
长寿·集美文苑	213,410,828.33	66,674,973.61	2022年	53.31%
重庆梁平·集美东方	213,169,235.90	30,788,577.84	2022年	98.97%
重庆·棠悦府	210,963,111.06	769,251,841.36	2022年	80.30%
山东青州金科集美嘉悦	205,709,945.02	287,639,811.14	2023年	100.00%
其他汇总[注3]	20,224,910,128.93	64,758,769,144.43		
合计	123,573,656,032.83	134,146,115,675.77		

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

[注2]项目预售比例为截止资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例

[注3]由于公司开发项目数量较多，本报告期按项目重要程度对部分项目进行汇总披露

2) 期末公司账龄超过一年的合同负债余额为 42,368,194,615.98 元，主要为尚未交付结算的预收房款。

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

## 28. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	842,484,424.81	6,596,179,206.98	6,653,261,450.58	785,402,181.21
离职后福利—设定提存计划	1,809,106.30	324,527,903.77	321,220,080.44	5,116,929.63
辞退福利		31,860,108.35	31,514,565.94	345,542.41
合计	844,293,531.11	6,952,567,219.10	7,005,996,096.96	790,864,653.25

## (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	782,301,586.95	5,639,170,940.87	5,978,401,677.86	443,070,849.96
职工福利费		168,521,414.17	152,650,676.52	15,870,737.65
社会保险费	731,170.17	184,663,163.38	183,911,014.79	1,483,318.76
其中：医疗保险费	625,160.51	167,507,313.81	166,866,326.43	1,266,147.89
工伤保险费	41,858.17	12,442,555.07	12,379,962.88	104,450.36
生育保险费	64,151.49	4,713,294.50	4,664,725.48	112,720.51
住房公积金	450,064.16	210,248,966.69	206,973,674.24	3,725,356.61
工会经费和职工教育经费	59,001,603.53	147,524,159.87	131,324,407.17	75,201,356.23
短期利润分享计划 [注]		246,050,562.00		246,050,562.00
小 计	842,484,424.81	6,596,179,206.98	6,653,261,450.58	785,402,181.21

[注]系根据卓越共赢计划暨员工持股计划相关规定及公司 2020 年度利润达成情况计提的专项基金，详见本财务报表附注十四(二)4 之说明

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,756,983.10	313,544,538.52	310,273,152.60	5,028,369.02
失业保险费	52,123.20	10,983,365.25	10,946,927.84	88,560.61
小 计	1,809,106.30	324,527,903.77	321,220,080.44	5,116,929.63

## 29. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,297,326,146.58	1,170,136,046.67
城市维护建设税	56,564,435.61	77,946,658.96
教育费附加	23,346,179.82	33,646,969.86
地方教育附加	15,660,602.86	24,625,717.23
土地增值税	482,890,265.93	516,923,345.98
企业所得税	2,436,386,744.71	2,642,078,648.35

项 目	期末数	期初数
代扣代缴个人所得税	64,109,406.16	66,916,226.42
房产税	10,810,866.70	7,404,653.84
土地使用税	16,349,356.07	12,678,113.98
其他	17,529,277.72	23,316,244.29
合 计	4,420,973,282.16	4,575,672,625.58

### 30. 其他应付款

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	203,558,247.66	61,248,603.53
其他应付款	34,530,039,464.89	26,058,155,104.50
合 计	34,733,597,712.55	26,119,403,708.03

#### (2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	195,302,077.08	57,240,405.89
划分为其他权益工具的永续债股利	8,256,170.58	4,008,197.64
小 计	203,558,247.66	61,248,603.53

#### (3) 其他应付款

##### 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注 1]	5,605,364,050.23	5,748,491,459.04
保证金	2,478,856,515.48	2,686,872,517.89
应付股权转让款	293,730,032.60	347,267,616.08
应付暂收款[注 2]	17,683,053,585.74	9,195,498,247.13
代收代缴客户款	806,847,323.70	507,356,824.66
土地增值税清算准备金[注 3]	3,818,128,625.52	3,736,568,021.36
其他	3,844,059,331.62	3,836,100,418.34
小 计	34,530,039,464.89	26,058,155,104.50

[注 1]主要系控股子公司收到少数股东的项目运营往来款

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

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

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
云南金宏雅房地产开发有限公司	325,115,000.00	项目未清算
南宁市耀鑫房地产开发有限公司	227,776,723.30	项目未清算
重庆益欣房地产开发有限公司	291,523,410.24	项目未清算
常州天宸房地产开发有限公司	216,086,562.24	项目未清算
巩义市金耀百世置业有限公司	215,330,500.00	项目未清算
小 计	1,275,832,195.78	

31. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注 1]
一年内到期的长期借款	18,672,092,263.00	16,677,100,828.63
一年内到期的应付债券	8,249,040,063.95	5,503,013,588.04
一年内到期的长期应付款		62,000,000.00
一年内到期的租赁负债	78,690,019.50	37,721,329.00
限制性股票回购义务[注 2]		2,856,000.00
一年内到期的应计利息	963,422,019.48	946,203,526.92
合 计	27,963,244,365.93	23,228,895,272.59

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

[注 2]详见本财务报表附注十一之说明

32. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	5,404,644,061.98	5,846,358,593.83
其他[注]	3,052,591,341.41	

项 目	期末数	期初数
合 计	8,457,235,403.39	5,846,358,593.83

[注]系出售子公司金科智慧服务收到的价款，详见本财务报表附注十四（二）5之说明

### 33. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	250,000,000.00	2,100,000,000.00
保证借款	2,479,600,000.00	2,260,700,000.00
质押借款	3,614,276,287.88	2,304,000,000.00
抵押借款	2,307,800,000.00	5,792,112,997.61
抵押及保证借款	25,979,706,114.59	24,050,721,929.70
质押及保证借款	3,507,360,000.00	1,377,500,000.00
质押及抵押借款	783,580,000.00	3,699,584,662.73
抵押、质押及保证借款	2,512,980,000.00	11,149,960,500.00
合 计	41,435,302,402.47	52,734,580,090.04

### 34. 应付债券

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	2,494,803,726.18	4,287,665,854.17
超短期融资券	1,796,798,463.39	
2018年公司债券（公开发行）	349,698,311.08	1,959,156,277.10
2019年公司债券（公开发行）	693,208,333.17	3,573,636,962.79
2020年公司债券（公开发行）	3,993,445,208.14	3,985,060,199.28
2021年公司债券（公开发行）	3,941,316,112.13	
海外美元债	2,042,982,022.97	2,051,721,138.06
私募债（非公开发行）	268,180,000.00	
深圳前海梧桐可转债	243,200,000.00	1,472,894,382.71
减：一年内到期的应付债券	8,249,040,063.95	5,503,013,588.04

合 计	7,574,592,113.11	11,827,121,226.07
-----	------------------	-------------------

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
2018 年公开发行公司债券[注 1]	100	2018 年 2 月 9 日	2+2 年、3+2 年	3,580,000,000.00	1,959,156,277.10	
2019 年度第一期中期票据[注 2]	100	2019 年 1 月 15 日	2 年	1,000,000,000.00	999,894,126.54	
2019 年度第二期中期票据[注 2]	100	2019 年 4 月 16 日	2 年	1,300,000,000.00	1,297,503,940.73	
2019 年公开发行公司债券（第一期）[注 3]	100	2019 年 3 月 11 日	2+2 年	2,000,000,000.00	1,998,534,919.07	
海外美元债[注 4]	100	2019 年 6 月 20 日	3 年	2,064,150,000.00	2,051,721,138.06	
2019 年公开发行公司债券（第二期）[注 3]	100	2019 年 7 月 8 日	2+1 年	1,580,000,000.00	1,575,102,043.72	
2020 年公开发行公司债券（第一期品种一）[注 5]	100	2020 年 2 月 20 日	2+1 年	1,900,000,000.00	1,893,078,699.14	
2020 年公开发行公司债券（第一期品种二）[注 5]	100	2020 年 2 月 20 日	3+2 年	400,000,000.00	398,605,568.76	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种一）[注 5]	100	2020 年 5 月 28 日	2+2 年	1,250,000,000.00	1,245,568,520.98	
2020 年公开发行公司债券（第二期品种二）[注 5]	100	2020 年 5 月 28 日	3+2 年	450,000,000.00	447,807,410.40	
2020 年度第一期中期票据[注 6]	100	2020 年 7 月 30 日	2+2 年	1,000,000,000.00	995,237,426.24	
2020 年度第二期中期票据[注 6]	100	2020 年 8 月 25 日	2+2 年	1,000,000,000.00	995,030,360.66	
2021 年第一期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 1 月 8 日	260 天	1,000,000,000.00		997,172,602.73
2021 年公开发行公司债券（第一期）[注 8]	100	2021 年 1 月 28 日	2+2 年	750,000,000.00		746,250,000.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）[注 8]	100	2021 年 3 月 4 日	2+2 年	2,200,000,000.00		2,192,740,000.00
2021 年第一期中期票据[注 9]	100	2021 年 3 月 31 日	2+2 年	500,000,000.00		497,750,000.00
2021 年第二期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 4 月 9 日	260 天	800,000,000.00		796,800,000.00
2021 年公开发行公司债券（第三期）[注 8]	100	2021 年 6 月 24 日	2+2 年	1,000,000,000.00		997,300,000.00
2021 年第三期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 9 月 23 日	270 天	1,000,000,000.00		996,500,000.00
2021 年第四期超短期融资券[注 7]	100	2021 年 12 月 23 日	270 天	800,000,000.00		800,000,000.00
2021 美元债[注 10]	100	2021 年 5 月 28 日	3 年	2,075,385,000.00		2,039,729,885.70
2021 年私募债券 1 号	100	2021 年 3 月 19 日-7 月 9 日	2 年	500,000,000.00		243,200,000.00
深圳前海梧桐可转债 2020 年	100	2020 年 6 月 15 日	1 年	1,460,545,400.00	1,153,894,382.71	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
深圳前海梧桐可转债 2020203号	100	2020年8月28日	18个月	889,000,000.00	319,000,000.00	
小计				30,499,080,400.00	17,330,134,814.11	10,307,442,488.43

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2018年公开发行公司债券[注1]	36,145,527.45	542,033.98	1,610,000,000.00	349,698,311.08	349,698,311.08
2019年度第一期中期票据[注2]	2,493,151.00	105,873.46	1,000,000,000.00		
2019年度第二期中期票据[注2]	24,138,685.00	2,496,059.27	1,300,000,000.00		
2019年公开发行公司债券(第一期)[注3]	26,194,569.00	1,465,080.93	2,000,000,000.00		
海外美元债[注4]	198,764,662.60	12,428,861.94	2,064,150,000.00		
2019年公开发行公司债券(第二期)[注3]	73,788,233.31	1,952,389.45	883,846,100.00	693,208,333.17	693,208,333.17
2020年公开发行公司债券(第一期品种一)[注5]	114,000,001.00	3,137,123.04		1,896,215,822.18	1,896,215,822.18
2020年公开发行公司债券(第一期品种二)[注5]	25,200,001.00	1,228,166.25		399,833,735.01	
2020年公开发行公司债券(第二期品种一)[注5]	62,499,998.00	3,140,606.12		1,248,709,127.10	1,248,709,127.10
2020年公开发行公司债券(第二期品种二)[注5]	25,200,001.00	879,113.45		448,686,523.85	
2020年度第一期中期票据[注6]	55,799,998.00	2,987,031.90		998,224,458.14	998,224,458.14
2020年度第二期中期票据[注6]	52,097,539.00	2,975,188.23		998,005,548.89	998,005,548.89
2021年第一期超短期融资券[注7]	38,465,753.42	2,827,397.27	1,000,000,000.00		
2021年公开发行公司债券(第一期)[注8]	42,932,877.00	1,674,879.30		747,924,879.30	
2021年公开发行公司债券(第二期)[注8]	114,677,262.00	2,909,177.14		2,195,649,177.14	
2021年第一期中期票据[注9]	23,819,175.00	823,719.15		498,573,719.15	
2021年第二期超短期融资券[注7]	30,518,356.00	3,200,000.00	800,000,000.00		

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数	其中：一年内到期的应付债券
2021年公开发行公司债券（第三期）[注8]	32,967,123.00	442,055.69		997,742,055.69	
2021年第三期超短期融资券[注7]	18,630,136.00	298,463.39		996,798,463.39	996,798,463.39
2021年第四期超短期融资券[注7]				800,000,000.00	800,000,000.00
2021美元债[注10]	84,508,523.00	3,252,137.27		2,042,982,022.97	
2021年私募债券1号	17,242,612.04			243,200,000.00	
深圳前海梧桐可转债2020年	36,742,786.14	6,081,951.32	1,159,976,334.03		
深圳前海梧桐可转债2020203号	29,241,295.79		50,820,000.00	268,180,000.00	268,180,000.00
小计	1,166,068,265.75	54,847,308.55	11,868,792,434.03	15,823,632,177.06	8,249,040,063.95

[注 1]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 55 亿元的公司债券。公司于 2018 年 2 月 9 日发行的 2018 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 35.80 亿元，本次债券分为两个品种，品种一为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.2%；品种二为 5 年期，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 7.5%，品种一和品种二发行规模分别为 19.70 亿元和 16.10 亿元。本报告期内，投资者回售品种二债券数量 16,100,000 张，回售金额 161,000 万元（不含利息），回售完成后，品种二已于 2021 年 2 月 9 日摘牌。截至本财务报告日，兑付品种一债券金额 34,970 万元（不含利息），本息兑付完成后，品种一已于 2022 年 2 月 9 日摘牌。

[注 2]本公司于 2019 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2017〕MTN258 号）项下的两期中期票据发行，第一期发行金额 10 亿元，票据期限为 2 年期，票面利率 7%；第二期发行金额 13 亿元，票据期限为 2 年期，票面利率 6.58%；发行金额合计为人民币 23 亿元，均于本期内到期偿付。

[注 3]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 44 亿元的公司债券。其中，公司于 2019 年 3 月 11 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 20 亿元，债券期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，票面利率 6.9%；公司于 2019 年 7 月 8 日发行的 2019 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 15.80 亿元，债券期限为 3 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.50%。本报告期内，投资者回售品种一债券数

量 20,000,000 张，回售金额 200,000 万元（不含利息），回售完成后，品种一已于 2021 年 3 月 11 日摘牌；回售品种二债券数量 8,838,461 张，回售金额 88,384.61 万元（不含利息），并将该债券存续期后一年的票面利率下调至 6.00%

[注 4]经国家发展与改革委员会许可，公司于 2019 年 6 月 20 日发行 3 亿美元高等级债券，债券期限为 2 年期，票面利率 8.375%，已于本期到期偿付

[注 5]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 2 月 20 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 23 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 19 亿元，票面利率为 6.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4 亿元，票面利率为 6.30%。公司于 2020 年 5 月 28 日发行的 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 17 亿元，本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 12.50 亿元，票面利率为 5.00%；品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 5.60%

[注 6]本公司于 2020 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN704 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN705 号）项下的两期中期票据发行，第一期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.58%；第二期发行规模为 10 亿元，票据期限为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.48%；发行金额合计为人民币 20 亿元

[注 7]本公司于 2021 年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕SCP417 号）和《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP375 号）项下的四期超短期融资券发行，第一期发行规模为 10 亿元，融资券期限为 260 天，票面利率 5.4%；第二期发行规模为 8 亿元，融资券期限为 260 天，票面利率 5.9%；第三期发行规模为 10 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%；第四期发行规模为 8 亿元，融资券期限为 270 天，票面利率 6.8%；发行金额合计为人民币 36 亿元；第一期与第二期超短期融资券已于本期内到期偿付

[注 8]经中国证券监督管理委员会核准，公司面向合格投资者公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。其中，公司于 2020 年 1 月 28 日发行的 2021 年公开发行公司债券（第一

期) 发行规模不超过 19 亿元, 本期债券分为两个品种, 品种一为 4 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权), 发行规模为 7.5 亿元, 票面利率为 6.2%; 品种二为暂未发行。公司于 2021 年 3 月 4 日发行的 2021 年公开发行公司债券(第二期) 发行规模不超过 22 亿元, 本期债券为 4 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权), 发行规模为 22 亿元, 票面利率为 6.3%。公司于 2021 年 6 月 24 日发行的 2021 年公开发行公司债券(第三期) 发行规模不超过 10 亿元, 本期债券为 4 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权), 发行规模为 10 亿元, 票面利率为 6.3%

[注 9] 本公司于 2021 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注(2020) MTN706 号) 项下的首期中期票据发行, 发行规模为 5 亿元, 票据期限为 4 年期, 并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率 6.3%

[注 10] 经国家发展与改革委员会许可, 公司于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美元高等级债券, 债券期限为 3 年期, 票面利率 6.85%

### 35. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
尚未支付的租赁付款额	541,632,420.63	144,454,108.74
减: 未确认融资费用	116,521,022.18	21,496,668.51
减: 一年内到期的租赁负债	78,690,019.50	37,721,329.00
合 计	346,421,378.95	85,236,111.23

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

### 36. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款		580,343,891.11
合 计		580,343,891.11

### 37. 递延收益

#### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	配套费等专项财政补贴
合计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	

(2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益或冲减相关成本金额[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	44,250,000.00	1,392,055.00		45,642,055.00	与资产相关
产业扶持发展资金	156,768,855.33	93,878,900.00	90,571,476.71	160,076,278.62	与资产相关
配套费专项财政补贴	74,503,389.15	12,254,195.00	16,466,891.99	70,290,692.16	与资产相关
小计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

38. 股本

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

39. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

本公司于2021年度取得无固定偿还期限投资资金22.82亿元。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		2,141,770,000.00		2,281,610,000.00
合计		2,141,770,000.00		2,281,610,000.00

(续上表)

项目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		275,000,000.00		4,148,380,000.00
合计		275,000,000.00		4,148,380,000.00

(3) 其他说明

根据公司与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）签订的相关协议，百瑞信托向公司累计发放不超过 41.27 亿元的投资资金，合同项下的各期投资资金期限单独计算，各期投资资金无归还期限限制，且清偿顺序劣后于公司其他普通债务。本年度公司共收到投资资金 22.82 亿元，偿还投资资金 2.75 亿元。

由于上述相关合同条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2014 年 6 月 20 日修订）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）中对权益工具的定义，故本公司将收到的该无固定偿还期限投资资金 22.82 亿元分类确认为其他权益工具。

#### 40. 资本公积

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	7,028,067,754.99		647,623,771.10	6,380,443,983.89
其他资本公积	231,024,346.33	1,014,449.08	2,108,201.49	229,930,593.92
合 计	7,259,092,101.32	1,014,449.08	649,731,972.59	6,610,374,577.81

##### (2) 其他说明

1) 本期股本溢价减少 647,623,771.10 元系少数股东权益性交易所致。

2) 本期其他资本公积增加系子公司金科产业投资发展集团有限公司（以下简称金科产业集团）的合营企业重庆金熙健康管理有限公司的资本公积发生变动，金科产业集团按持股比例计算享有增加其他资本公积 1,014,449.08 元；本期其他资本公积减少系根据《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）计算确认股权激励会计与税务纳税差异调整递延所得税资产减少资本公积 2,108,201.49 元。

#### 41. 库存股

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	2,856,000.00		2,856,000.00	
回购未注销股票	21,664,125.00	190,003,480.80		211,667,605.80
合计	24,520,125.00	190,003,480.80	2,856,000.00	211,667,605.80

(2) 其他说明

1) 限制性股票本期减少 2,856,000.00 元, 系公司本年度根据 2021 年第十一届董事会第十四次会议决议同意限制性股票预留授予部分第四个解锁期 2,100,000 股解锁并上市流通所致。股权激励情况详见本财务报表附注十一。

2) 本期回购未注销股票增加 190,003,480.80 元, 系公司根据 2021 年第十一届董事会第九次会议审议通过的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的议案》, 以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司股份 42,697,900 股。截至 2021 年 12 月 31 日, 上述回购事项尚在实施过程中, 库存股回购注销及工商变更登记手续尚未完成。

42. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	-15,800,125.68	-261,924,552.47			-9,344,451.89	-252,580,100.58		-268,380,226.26
其中: 其他权益工具投资公允价值变动	-15,800,125.68	-261,924,552.47			-9,344,451.89	-252,580,100.58		-268,380,226.26
将重分类进损益的其他综合收益	2,482,256,448.86	345,026,258.32	142,254,596.56		61,878,616.60	184,158,564.54	-43,265,519.38	2,666,415,013.40
其中: 存货转换为投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	2,463,231,332.73	345,026,258.32	142,254,596.56		61,878,616.60	184,158,564.54	-43,265,519.38	2,647,389,897.27
权益法下可转损益的其他综合收益	19,025,116.13							19,025,116.13
其他综合收益合计	2,466,456,323.18	83,101,705.85	142,254,596.56		52,534,164.71	-68,421,536.04	-43,265,519.38	2,398,034,787.14

43. 盈余公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,922,651,515.78	418,855,181.43		2,341,506,697.21
合计	1,922,651,515.78	418,855,181.43		2,341,506,697.21

(2) 其他说明

本期因以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资）发生变动而影响当期所得税费用 56,136,686.23 元，直接计入留存收益，按照 10%影响法定盈余公积 5,613,668.62 元；其余增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

#### 44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	17,816,890,722.22	12,985,084,206.91
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		771,435,387.94
调整后期初未分配利润	17,816,890,722.22	13,756,519,594.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,600,569,271.89	7,030,016,057.00
减：提取法定盈余公积	413,241,512.81	457,653,962.04
应付普通股股利	2,763,456,959.96	2,399,279,992.20
其他[注]	-50,523,017.61	112,710,975.39
期末未分配利润	18,291,284,538.95	17,816,890,722.22

[注]详见财务报表附注五(一)43(2)之说明

#### (二) 合并利润表项目注释

##### 1. 营业收入/营业成本

##### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57
其他业务收入	1,204,221,776.07	1,026,990,606.30	881,985,311.30	766,194,774.17
合 计	112,309,671,075.80	92,969,932,744.07	87,704,409,982.96	67,390,209,218.74

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	112,079,844,932.69	87,554,371,946.20
租金收入	229,826,143.11	150,038,036.76
合 计	112,309,671,075.80	87,704,409,982.96

##### (2) 主营业务分行业

项 目	本期数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售及运营	103,509,430,291.19	86,238,663,114.59	81,529,401,398.35	62,766,955,249.31
生活服务	3,817,178,269.77	2,550,240,645.22	2,226,814,571.62	1,471,493,635.99
房地产建设	1,771,001,642.43	1,534,564,045.13	1,260,467,141.28	1,123,783,630.99
酒店经营	300,109,735.78	118,193,433.11	210,564,650.83	68,516,806.43
材料销售	1,477,248,259.15	1,408,124,599.94	760,003,417.34	702,673,266.58
风能投资开发	230,481,101.41	93,156,299.78	835,173,492.24	490,591,855.27
合 计	111,105,449,299.73	91,942,942,137.77	86,822,424,671.66	66,624,014,444.57

### (3) 履约义务

公司向客户销售房地产,销售合同在房地产预售时订立,公司在房地产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

公司向客户提供物业管理服务,该服务为一段时间履行的履约义务,公司在提供物业管理服务的过程中确认收入。

### (4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截止2021年12月31日,公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。公司预计在未来1-3年内,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

(5) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为88,292,092,533.97元。

### (6) 其他说明

2021年度主营业务收入前五名的项目情况

项 目	主营业务收入	占全部主营业务收入的比例(%)
第一名	7,106,927,242.18	6.40
第二名	5,504,164,619.94	4.95
第三名	3,284,384,010.88	2.96
第四名	2,530,867,891.77	2.28
第五名	2,338,925,759.70	2.11
小 计	20,765,269,524.47	18.70

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	253,986,392.31	185,296,666.93
教育费附加	113,554,730.55	83,881,912.56
地方教育附加	72,991,950.85	52,149,761.24
土地增值税	1,179,235,098.13	2,494,291,687.80
印花税	70,862,348.86	98,241,696.51
房产税	53,441,804.19	50,416,789.44
土地使用税	22,525,561.08	16,167,890.98
其他	15,038,380.72	12,745,693.51
合 计	1,781,636,266.69	2,993,192,098.97

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	2,768,871,947.57	1,558,274,399.72
职工薪酬	1,189,179,940.58	1,110,489,003.87
其他	601,866,338.21	793,029,905.77
合 计	4,559,918,226.36	3,461,793,309.36

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,275,636,618.70	2,283,770,903.98
办公行政费用	470,052,489.84	421,946,918.02
固定资产折旧	60,436,958.78	49,311,476.01
其他	353,469,002.03	259,757,159.08
合 计	3,159,595,069.35	3,014,786,457.09

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

研发支出	31,417,504.35	33,906,519.53
职工薪酬	70,156,165.89	58,250,857.74
合 计	101,573,670.24	92,157,377.27

#### 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,102,679,458.66	929,847,428.26
减：利息收入[注]	607,559,753.38	591,366,289.93
汇兑损失	62,233,882.92	41,584,211.68
其他	113,055,289.90	101,084,441.10
合 计	670,408,878.10	481,149,791.11

[注]其中银行存款利息收入 25,421.20 万元、按协议约定向联营和合营企业收取的投资开发资金利息收入 30,809.68 万元、向其他合作方收取的资金利息收入 4,525.10 万元

#### 7. 其他收益

项 目	本期数[注]	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
配套费专项财政补贴	16,466,891.99	17,611,623.09	16,466,891.99
财政补贴款	113,426,364.63	122,675,482.54	113,426,364.63
产业扶持发展资金	90,571,476.71	245,303,144.67	90,571,476.71
其他	18,003,878.00	17,637,224.21	18,003,878.00
合 计	238,468,611.33	403,227,474.51	238,468,611.33

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

#### 8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	793,754,630.74	1,302,614,103.06
处置长期股权投资产生的投资收益	184,470,102.06	125,753,345.64
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		188,478,315.20

项 目	本期数	上年同期数
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	233,201,484.70	
金融工具持有期间的投资收益	3,492,077.01	3,472,364.40
处置交易性金融资产取得的投资收益	49,698,962.96	
合 计	1,264,617,257.47	1,620,318,128.30

#### 9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产[注]	400,503,639.57	464,300,008.73
合 计	400,503,639.57	464,300,008.73

[注]详见本财务报表附注五（一）14之说明

#### 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-66,853,459.92	-75,625,273.78
合同资产减值损失		-7,619,256.87
合 计	-66,853,459.92	-83,244,530.65

#### 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-2,163,260,068.87	-410,311,834.22
合同资产减值损失	950,475.61	
合 计	-2,162,309,593.26	-410,311,834.22

#### 12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-4,919,715.66	-34,449,015.91	-4,919,715.66
合 计	-4,919,715.66	-34,449,015.91	-4,919,715.66

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	107,036,018.70	108,515,072.15	107,036,018.70
废旧物资处理收入	2,844,952.52	866,355.52	2,844,952.52
收购价款小于可辨认净资产公允价值份额	98,287,472.93		98,287,472.93
其他	58,979,270.91	33,055,427.09	58,979,270.91
合 计	267,147,715.06	142,436,854.76	267,147,715.06

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	15,154,451.67	82,778,750.71	15,154,451.67
违约损失	267,830,000.00		267,830,000.00
赔偿支出	75,842,395.11	22,900,492.41	75,842,395.11
滞纳金及罚款支出	25,340,519.42	60,457,079.77	25,340,519.42
其他	39,704,726.85	28,270,929.49	39,704,726.85
非流动资产毁损报废损失	796,306.31		796,306.31
合 计	424,668,399.36	194,407,252.38	424,668,399.36

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	3,648,310,243.46	2,350,808,641.76
递延所得税费用	-1,758,007,731.02	123,823,046.37
合 计	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	8,578,592,276.22	12,178,991,563.56
按母公司适用税率计算的所得税费用	2,144,648,069.05	3,044,747,890.89

项 目	本期数	上年同期数
子公司适用不同税率的影响	-211,553,310.20	-638,382,658.13
调整以前期间所得税的影响	-197,259,462.59	-90,719,426.89
非应税收入的影响	-237,115,499.21	-371,557,596.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	81,720,936.39	458,632,141.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-81,845,877.44	-91,066,163.82
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	661,890,425.74	256,240,434.24
其他	-270,182,769.30	-93,262,932.25
所得税费用	1,890,302,512.44	2,474,631,688.13

#### 16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)42之说明。

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	21,312,936,226.11	26,637,539,521.40
合作方经营往来款	9,912,031,447.17	10,933,769,356.09
单位资金往来	10,119,216,277.21	7,730,142,296.60
保证金	9,802,303,907.29	6,776,220,765.84
项目合作款	740,569,198.77	2,404,500,000.00
代收代缴款项	1,119,487,645.87	900,047,826.39
利息收入	403,115,924.25	474,887,583.29
财政补贴款	207,996,299.46	156,306,769.06
其他	881,304,743.61	593,956,945.76
合 计	54,498,961,669.74	56,607,371,064.43

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	16,778,143,830.57	22,672,973,995.63
合作方经营往来款	13,976,814,462.65	17,669,654,395.81
单位资金往来	10,501,372,799.50	11,731,101,012.76
保证金	11,134,760,267.32	8,048,795,853.46
付现费用	3,728,698,940.41	3,783,391,091.36
代收代缴款项	1,242,158,242.99	1,341,524,741.48
项目合作款	1,488,264,638.12	230,000,000.00
其他	1,507,827,920.66	880,899,254.22
合 计	60,358,041,102.22	66,358,340,344.72

### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	977,504,293.00	89,680.08
合 计	977,504,293.00	89,680.08

[注]详见本财务报表附注五(三)7(2)之说明

### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
承债式收购公司支付对价		743,428,494.30
预付股权收购款	92,773,800.00	1,128,600,000.00
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	659,360.12	1,595,745,158.26
合 计	93,433,160.12	3,467,773,652.56

[注]详见本财务报表附注五(三)7(3)之说明

### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资收款	2,281,610,000.00	1,341,770,000.00
转让子公司少数股权收款		1,064,200.00

项 目	本期数	上年同期数
附回售未终止确认股权转让款	3,044,192,391.98	
贷款保证金	17,399,162.85	228,291,522.52
合 计	5,343,201,554.83	1,571,125,722.52

#### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
权益工具融资付款	275,000,000.00	
融资费用	82,175,037.16	70,884,582.02
支付子公司少数股东减资款	1,134,734,749.17	311,268,000.00
购买子公司少数股权付款	1,446,497,606.86	2,258,729,519.45
支付限制性股票回购款		4,737,900.00
支付普通股股票回购款	190,003,480.80	
支付租赁款	70,842,852.85	
合 计	3,199,253,726.84	2,645,620,001.47

#### 7. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,688,289,763.78	9,704,359,875.43
加: 资产减值准备	2,229,163,053.18	493,556,364.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	217,997,140.06	287,593,683.00
使用权资产折旧	76,083,752.73	
无形资产摊销	16,481,361.62	13,723,938.60
长期待摊费用摊销	50,388,940.51	57,521,305.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	4,919,715.66	34,449,015.91
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	796,306.31	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-400,503,639.57	-464,300,008.73

补充资料	本期数	上年同期数
财务费用（收益以“-”号填列）	1,102,679,458.66	929,847,428.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,264,617,257.47	-1,620,318,128.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,913,385,860.08	-451,161,671.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	208,131,163.87	574,984,718.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	14,569,942,446.50	-36,151,408,589.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,752,602,154.21	-10,961,746,144.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,629,699,370.62	52,060,805,401.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,204,064,820.93	14,507,907,188.18
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
减: 现金的期初余额	42,707,622,248.29	34,887,063,530.25
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-15,062,370,815.46	7,820,558,718.04

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,535,042,007.65
其中: 重庆金科天江物业服务有限公司	
拉萨佳康物业管理有限公司	
重庆威震保安服务有限公司	
重庆上境物业服务有限公司	500,000.00
美利山物业	75,915,598.82
高安市润逸商业管理有限公司	
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	13,400,000.00

项 目	本期数
湖南百科物业管理有限公司	1.00
包头智慧	48,674,300.00
三心物业	94,410,700.00
山西建业康居房地产开发有限公司	
山西运恒房地产开发有限公司	112,000,000.00
上海繁达实业有限公司	12,000,000.00
河南远威置业有限公司	100,200,000.00
长沙航麒房地产开发有限公司	
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	
常州梁悦	23,620,000.00
湖南金科	589,958,300.00
五家渠海元光伏发电有限公司	1,508,463.81
黔西宏祥物业管理服务有限公司	
四川通用	157,500,000.00
淮安金吉置业有限公司	305,104,644.02
南京山河宸园企业管理有限公司	250,000.00
山东爱丽舍	
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,291,812,130.92
其中：重庆金科天江物业服务有限公司	19,202,593.00
拉萨佳康物业管理有限公司	1,330,073.69
重庆威震保安服务有限公司	307,854.52
重庆上境物业服务有限公司	2,065.51
美利山物业	1,256,271.76
高安市润逸商业管理有限公司	2,811,191.09
呼和浩特市泽居物业服务有限公司	3,305,495.51
湖南百科物业管理有限公司	825,672.91
包头智慧	16,066,635.01
三心物业	1,991,615.79

项 目	本期数
山西建业康居房地产开发有限公司	757,242.00
山西运恒房地产开发有限公司	1,411,325.44
上海繁竑实业有限公司	7,091,108.56
河南远威置业有限公司	12,693,608.32
长沙航麒房地产开发有限公司	31,159.00
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	239,686,794.39
常州梁悦	449,583,439.88
湖南金科	193,101,565.28
五家渠海元光伏发电有限公司	2,105,607.10
黔西宏祥物业管理服务有限公司	
四川通用	11,602,013.40
淮安金吉置业有限公司	40,407,668.53
南京山河宸园企业管理有限公司	499,872.00
山东爱丽舍	91,139,166.35
重庆金嘉美	194,602,091.88
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	515,826,328.07
其中：沈阳澳源房地产开发有限公司	381,181,169.16
上海钦保企业管理有限公司	23,195,100.00
上海睿茜企业管理有限公司	85,316,700.00
毕节正罡置业有限公司	5,023,251.40
重庆星坤房地产开发有限公司	6,374,654.51
桂林真龙房地产开发有限公司	14,735,453.00
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	977,504,293.00
取得子公司支付的现金净额	1,736,560,497.80

[注]本年度所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
-----	-----

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,250,890,545.30
其中：新疆华冉东方新能源有限公司	1,250,890,544.30
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	
重庆晴照叶商业管理有限公司	
重庆隆士京商业管理有限公司	1.00
重庆晶御陵商业管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	185,244,556.18
其中：新疆华冉东方新能源有限公司	184,585,195.06
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）	639,564.88
重庆晴照叶商业管理有限公司	1,360.58
重庆隆士京商业管理有限公司	9,497.99
重庆晶御陵商业管理有限公司	8,937.67
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	659,360.12
处置子公司收到的现金净额	1,066,305,349.24

[注]本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

#### (4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
其中：库存现金	56,155.53	57,082.08
可随时用于支付的银行存款	27,645,195,277.30	42,707,565,166.21
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	27,645,251,432.83	42,707,622,248.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

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

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,262,874,793.48	784,639,871.24	保证金存款、质押
应收账款		578,242,098.57	抵押借款
存货	63,805,283,882.04	79,665,937,387.00	抵押借款
长期股权投资	1,890,670,068.67	2,966,750,085.41	股权质押
固定资产	458,629,293.78	2,310,415,572.12	抵押借款
投资性房地产	8,444,035,524.27	8,618,180,894.54	抵押借款
合 计	75,861,493,562.24	94,924,165,908.88	

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,036,457.04	6.3757	6,608,139.15
港币	1,284,922,225.86	0.8176	1,050,552,411.86
短期借款			
其中：美元	156,800,000.00	6.3757	999,709,760.00
应付债券			
其中：美元	325,000,000.00	6.3757	2,072,102,500.00

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
基础设施建设补贴	44,250,000.00	1,392,055.00		45,642,055.00		[注 1]

产业扶持发展资金	156,768,855.33	93,878,900.00	90,571,476.71	160,076,278.62	其他收益	[注 2]
配套费专项财政补贴	74,503,389.15	12,254,195.00	16,466,891.99	70,290,692.16	其他收益	[注 3]
小 计	275,522,244.48	107,525,150.00	107,038,368.70	276,009,025.78		

[注 1]系子公司收到的产业园基础设施建设补贴款

[注 2]系子公司根据与当地政府签订的相关协议收到的产业扶持发展资金

[注 3]系子公司收到的地下车位的配套费财政补贴

2) 与收益相关,且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说 明
财政补贴款	113,426,364.63	其他收益	[注]
小 计	113,426,364.63		

[注]系子公司收到各级政府拨付的财政补贴款

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 220,464,733.33 元。

## 六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
重庆金科天江物业服务有限公司（以下简称天江物业）	2021年1月13日	520.00	50.98%	增资扩股
拉萨佳康物业管理有限公司（以下简称佳康物业）	2021年1月20日	12.00	60.00%	股权受让
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安）	2021年1月1日	0.00	51.00%	股权受让
重庆上境物业服务有限公司（以下简称上境物业）	2021年1月19日	50.00	100.00%	股权受让
美利山物业	2021年6月23日	7,591.56	100.00%	股权受让
高安市润逸商业管理有限公司（以下简称润逸商管）	2021年7月1日		51.00%	股权受让
呼和浩特市泽居物业服务有限公司（以下简称泽居物业）	2021年7月5日	1,340.00	67.00%	股权受让
湖南百科物业管理有限公司（以下简称百科物业）	2021年6月9日	0.00	51.00%	股权受让
包头智慧	2021年2月7日	5,700.00	100.00%	股权受让
三心物业及其子公司贵阳景元物业管理有限公司、重庆黔鹏物业管理有限公司	2021年8月5日	10,841.07	100.00%	股权受让
山西建业康居房地产开发有限公司（以下简称建业康居）	2021年3月11日	3,122.45	51.00%	增资扩股

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
山西运恒房地产开发有限公司（以下简称山西运恒）	2021年9月17日	11,200.00	70.00%	股权受让
上海繁竑实业有限公司及其子公司湖州东渡房地产开发有限公司（以下简称上海繁竑）	2021年5月6日	1,200.00	80.00%	股权受让
河南远威置业有限公司（以下简称河南远威）	2021年3月22日	10,020.00	50.10%	股权受让
长沙航麒房地产开发有限公司（以下简称长沙航麒）	2021年4月30日	11,991.27	51.00%	增资扩股
上饶鸿瑄房地产开发有限公司（以下简称上饶桃李郡）	2021年7月14日		34.00%	股权受让
五家渠海元光伏发电有限公司（以下简称海元光伏）	2021年7月16日	210.14	100.00%	股权受让
黔西宏祥物业管理服务有限公司（以下简称宏祥物业）	2021年12月17日		51.00%	股权受让
四川通用	2021年11月26日	21,000.00	100.00%	股权受让
淮安金吉置业有限公司及其子公司淮安金吉物业服务有限公司（以下简称淮安金吉）	2021年4月2日	30,510.46	51.00%	股权受让
南京山河宸园企业管理有限公司（以下简称山河宸园）	2021年8月28日	25.00	50.00%	股权受让
常州梁悦	2021年6月28日	60,179.89	51.00%	增资扩股
湖南金科	2021年6月30日	149,210.66	100.00%	股权受让
山东爱丽舍	2021年10月28日	28,502.78	71.00%	股权受让
重庆金嘉美	2021年12月10日	57,111.00	100.00%	股权受让

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金科天江物业服务有限公司（以下简称天江物业）	2021年1月13日	财产权交接日	1,822.57	180.89
拉萨佳康物业管理有限公司（以下简称佳康物业）	2021年1月20日	财产权交接日	527.92	48.76
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安）	2020年12月31日	财产权交接日	3,477.97	93.40
重庆上境物业服务有限公司（以下简称上境物业）	2021年1月19日	财产权交接日	80.02	-83.51
美利山物业	2021年6月23日	财产权交接日	1,779.55	341.30
高安市润逸商业管理有限公司（以下简称润逸商管）	2021年7月1日	财产权交接日	178.29	43.86
呼和浩特市泽居物业服务有限公司（以下简称泽居物业）	2021年7月5日	财产权交接日	646.40	380.97
湖南百科物业管理有限公司（以下简称百科物业）	2021年6月9日	财产权交接日	299.41	30.28
包头智慧	2021年2月7日	财产权交接日	2,694.34	636.39
三心物业及其子公司贵阳景元物业管理有限公司、重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称三心物业）	2021年8月5日	财产权交接日	1,322.43	424.00

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
山西建业康居房地产开发有限公司(以下简称山西建业康居)	2021年3月11日	财产权交接日	0.50	-785.49
山西运恒房地产开发有限公司(以下简称山西运恒)	2021年9月17日	财产权交接日		-514.58
上海繁竝实业有限公司及其子公司湖州东渡房地产开发有限公司(以下简称上海繁竝)	2021年5月6日	财产权交接日		936.70
河南远威置业有限公司(以下简称河南远威)	2021年3月22日	财产权交接日	180.20	-1,438.56
长沙航麒房地产开发有限公司(以下简称长沙航麒)	2021年4月30日	财产权交接日		-8.03
上饶鸿瑄房地产开发有限公司(以下简称上饶桃李郡)	2021年7月14日	财产权交接日	0.07	-1,225.60
五家渠海元光伏发电有限公司(以下简称海元光伏)	2021年7月16日	财产权交接日		-2.25
黔西宏祥物业管理服务有限公司(以下简称宏祥物业)	2021年12月17日	财产权交接日		-9.53
四川通用	2021年11月26日	财产权交接日	797.87	601.62
淮安金吉置业有限公司及其子公司淮安金吉物业服务服务有限公司(以下简称淮安金吉)	2021年4月2日	财产权交接日	234.57	-1,206.48
南京山河宸园企业管理有限公司(以下简称山河宸园)	2021年8月28日	财产权交接日		0.04
常州梁悦	2021年6月28日	财产权交接日	9.66	-266.34
湖南金科	2021年6月30日	财产权交接日	77,265.52	-6,212.47
山东爱丽舍	2021年10月28日	财产权交接日	49.13	-1,024.16
重庆金嘉美	2021年12月10日	财产权交接日		-529.84

## 2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	美利山物业	包头智慧	三心物业	山西运恒	四川通用
合并成本					
现金	7,591.56	5,700.00	10,841.07	11,200.00	21,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值					
合并成本合计	7,591.56	5,700.00	10,841.07	11,200.00	21,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-1,477.53	1,674.01	477.50	20,827.70	4,085.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	9,069.09	4,025.99	10,363.57	-9,627.70	16,914.90

(续上表)

项 目	常州梁悦	湖南金科	山东爱丽舍	重庆金嘉美	其他
合并成本					
现金	2,362.00	74,738.33	4,081.63	28,555.50	59,001.33
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	57,817.89	74,472.33	24,421.15	28,555.50	
合并成本合计	60,179.89	149,210.66	28,502.78	57,111.00	59,001.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,179.89	149,210.66	28,502.78	57,111.00	57,886.22
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额					1,115.11

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,889,969.95	1,797,170.12
货币资金	129,181.21	129,181.21
交易性金融资产	50.00	50.00
应收账款	2,451.28	2,451.28
预付款项	20,162.03	20,162.03
其他应收款	549,599.21	549,599.21
存货	1,138,483.76	1,057,456.93
其他流动资产	28,068.93	28,068.93
债权投资	2,000.00	2,000.00
固定资产	473.46	473.46
在建工程	1,585.56	1,585.56
无形资产	11,776.65	3.65
长期待摊费用	15.65	15.65
递延所得税资产	6,122.21	6,122.21
负债	1,418,548.53	1,416,782.58
短期借款	4,800.00	4,800.00
应付票据	7,877.45	7,877.45

应付账款	37,192.15	37,192.15
预收款项	595,697.50	595,697.50
合同负债	1,051.02	1,051.02
应付职工薪酬	1,265.68	1,265.68
应交税费	2,921.45	2,921.45
其他应付款	310,222.76	310,222.76
一年内到期的非流动负债	30,466.39	30,466.39
其他流动负债	8,507.86	8,507.86
长期借款	412,775.71	412,775.71
长期应付款	5.50	5.50
递延所得税负债	5,765.06	3,999.11
净资产	471,421.42	380,387.54
减：少数股东权益	92,944.09	92,621.52
取得的净资产	378,477.33	287,766.02

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上述被购买方购买日可辨认资产、负债公允价值主要按照交易双方确定的评估基准日评估价值或购买日被购买方账面价值进行确定。

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资收益/留存收益的金额
常州梁悦	42,273.13	57,817.89	15,544.76	参考交易价格	
湖南金科	74,472.33	74,472.33		参考交易价格	
山东爱丽舍	24,421.15	24,421.15		参考交易价格	
重庆金嘉美	20,780.11	28,555.50	7,775.39	参考交易价格	

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆晴照叶商业管理有限公司		100.00%	股权转让	2021/5/10	控制权实际移交	609.92
新疆华冉东方新能源有限公司及其子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	1,393,934,888.74	96.51%	股权转让	2021/6/29	控制权实际移交	-70,357,065.21
重庆隆士京商业管理有限公司及其子公司重庆晶御陵商业管理有限公司	1.00	50.00%	股权转让	2021/7/20	控制权实际移交	783.17
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）		54.974%	退伙	2021/7/31	控制权实际移交	

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆晴照叶商业管理有限公司						
新疆华冉东方新能源有限公司及其子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司						
重庆隆士京商业管理有限公司及其子公司重庆晶御陵商业管理有限公司	50.00%	-782.17	-782.17		参考交易价格	
南京修远尚良股权投资合伙企业（有限合伙）						

### （三）其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆金科奎鑫物业服务有限公司[注]	新设子公司	2020年12月25日		51.00%
重庆金贝佳托育服务有限公司[注]	新设子公司	2020年10月13日	300,000.00	100.00%
重庆金客多房地产经纪有限公司[注]	新设子公司	2020年12月18日		100.00%
武汉桃锦商业管理有限公司[注]	新设子公司	2020年11月3日		100.00%
重庆金科椿寿酒店管理有限公司[注]	新设子公司	2020年9月7日		100.00%
重庆金科大酒店有限公司[注]	新设子公司	2020年10月9日		100.00%
成都金昊兴房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2018年8月2日		100.00%
江苏金骏辰房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2020年6月11日		60.00%
成都金辰房地产开发有限公司[注]	新设子公司	2014年7月28日		100.00%

四川金科智慧星坤物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月21日	510,000.00	51.00%
平顶山金科盛泉物业服务有限公司	新设子公司	2021年2月8日		51.00%
四川金川智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年3月10日	850,000.00	85.00%
河南金科同心物业服务有限公司	新设子公司	2021年3月19日	255,000.00	51.00%
重庆金科苗乡物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月15日	180,000.00	60.00%
铜仁金和物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月21日	102,000.00	51.00%
上海金房里网络科技有限公司	新设子公司	2021年2月3日		51.00%
新疆金科天洁物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月29日	330,000.00	66.00%
河南金科大田物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月23日		51.00%
广州景科物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月28日	102,000.00	51.00%
四川金跃物业服务有限公司	新设子公司	2021年1月25日		55.00%
金科慧百（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2021年6月3日		51.00%
重庆天构建筑设计咨询有限公司	新设子公司	2021年5月25日	1,820,000.00	91.00%
辽宁明昊物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月1日	510,000.00	51.00%
湖南省百纳行金科智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月2日		51.00%
重庆金菲企业服务有限公司	新设子公司	2021年7月8日	2,010,000.00	67.00%
重庆金力顺物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月15日		51.00%
灵宝市金科福德苑物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月29日	51,000.00	51.00%
军铠恒安智慧物业服务（成都）有限公司	新设子公司	2021年7月12日		51.00%
眉山金俊港物业管理有限公司	新设子公司	2021年6月17日	300,000.00	60.00%
河南泽恩金科物业服务有限公司	新设子公司	2021年8月2日		51.00%
内蒙古友彤物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年8月4日	560,000.00	56.00%
金枝城市管理服务（重庆）有限公司	新设子公司	2021年7月1日		55.00%
台州金科远扬智慧服务有限公司	新设子公司	2021年4月26日		51.00%
弥勒金科湖泉湾物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月15日		55.00%
资阳市龙乐湖物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月8日		51.00%
山东金美科物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月7日		70.00%
重庆源助慧启科技有限公司	新设子公司	2021年4月30日		75.00%
山西金缘物业服务有限公司	新设子公司	2021年8月19日		51.00%

重庆金大易健康物业管理有限公司	新设子公司	2021年3月30日		51.00%
金科航空服务重庆有限公司	新设子公司	2021年4月26日		51.00%
金科建川（重庆）物业管理有限公司	新设子公司	2021年4月19日		51.00%
金科兰迪智慧服务有限公司	新设子公司	2021年6月28日		51.00%
重庆金谱物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年6月23日		51.00%
重庆金申城市管理服务有限公司	新设子公司	2021年9月2日		55.00%
重庆溢科城市环境服务有限公司	新设子公司	2021年7月14日	110,000.00	55.00%
四川金科嘉朗物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年9月15日		51.00%
贵州金科德宇物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年6月29日		51.00%
贵州百里杜鹃金科实业有限公司	新设子公司	2021年3月1日	153,000.00	51.00%
阿克苏金科尚城智慧物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月10日	510,000.00	51.00%
重庆金住汇装饰装饰工程有限公司	新设子公司	2021年4月20日		60.00%
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021年2月4日		100.00%
德宏栢烽物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月12日		100.00%
洋浦金南城市服务有限公司	新设子公司	2021年3月22日	500,000.00	100.00%
贵州金科恒瑞物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年3月1日		51.00%
重庆金博思乐方托育服务有限公司	新设子公司	2021年3月11日	300,000.00	100.00%
海南金泽昊国际旅行社有限公司	新设子公司	2021年5月10日		100.00%
重庆金福物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年4月28日	153,000.00	51.00%
贵州金科伴山物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年5月13日		51.00%
重庆金悦佳品餐饮管理有限公司	新设子公司	2021年7月13日	500,000.00	100.00%
海南金腾环宇服务有限公司	新设子公司	2021年6月25日		100.00%
金科智慧服务（香港）有限公司	新设子公司	2021年6月1日	6,387,700.00	100.00%
湖南省虹亮物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年8月11日		55.00%
贵州省金信吉农业科技有限责任公司	新设子公司	2021年8月5日	1,020,000.00	51.00%
内江金美物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年8月13日		51.00%
重庆金瑞智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年8月17日		51.00%
重庆金佑佳托育服务有限公司	新设子公司	2021年8月19日	300,000.00	100.00%
山东科隆物业管理有限公司	新设子公司	2021年4月25日		51.00%

重庆金庆智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年10月8日	110,000.00	55.00%
海南金科凯撒智慧旅游科技有限公司	新设子公司	2021年7月10日		60.00%
重庆金科鑫远物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月1日		100.00%
贵州金科鸿铭物业服务有限公司	新设子公司	2021年7月15日		51.00%
杭州金航商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月25日		100.00%
杭州金禄商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
杭州金衍商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月10日		100.00%
杭州金赞商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月29日		100.00%
宁波金邨房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
宁波金逸商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
宁波金乾商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金瓯商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月23日		100.00%
温州金众商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金赋商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金铮商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金池商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
温州金曙商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月30日		100.00%
杭州科栩商务咨询有限公司	新设子公司	2021年3月29日		100.00%
上海金渝佳帆国际商贸有限公司	新设子公司	2021年7月13日		100.00%
上海晶樾商务咨询有限公司	新设子公司	2021年6月2日		100.00%
江苏金玺企业管理有限公司	新设子公司	2021年2月23日	10,000,000.00	100.00%
河南盛铭工程造价咨询有限公司	新设子公司	2021年6月30日		100.00%
天津金晟商务服务有限公司	新设子公司	2021年8月26日		100.00%
郑州金禾建设工程管理有限公司	新设子公司	2021年7月2日		100.00%
郑州金豫建设工程管理有限公司	新设子公司	2021年6月15日		100.00%
金科城建发展有限公司	新设子公司	2021年2月18日		67.00%
重庆宸茂金商贸有限公司	新设子公司	2021年5月27日		100.00%
广州鑫泽昌瑞房地产开发有限责任公司	新设子公司	2021年1月13日		100.00%
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月31日		100.00%

贵州金科乾元置业有限公司	新设子公司	2021年3月10日		100.00%
重庆金如和企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月2日		100.00%
中韬数字科技(上海)有限公司	新设子公司	2021年2月4日		100.00%
重庆金美耀房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月14日	268,433,000.00	100.00%
重庆金如瑞企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月21日		100.00%
重庆靖沅工程项目管理有限公司	新设子公司	2021年2月7日		100.00%
重庆瑞梦房地产经纪有限公司	新设子公司	2021年7月20日		100.00%
中金开(武汉)工程设计咨询有限责任公司	新设子公司	2021年5月11日		51.00%
昆明金来产业发展有限公司	新设子公司	2021年6月30日		100.00%
南宁金晟铭房地产开发有限公司	新设子公司	2021年4月22日	20,000,000.00	100.00%
南宁金和顺房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月26日		100.00%
玉溪金隆房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月25日		100.00%
玉溪金益房地产开发有限公司	新设子公司	2021年4月8日		100.00%
云南金鸿图产业发展有限公司	新设子公司	2021年5月19日	100,000,000.00	100.00%
云南金鸿光产业发展投资有限公司	新设子公司	2021年6月28日		100.00%
云南金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月24日		100.00%
云南金祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月24日		100.00%
云南金源房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月29日		100.00%
宜宾金垚企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月4日	20,000,000.00	100.00%
武汉科斯锦企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021年4月20日		100.00%
武汉金昱宏房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月19日		100.00%
武汉金诚尚房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月19日		100.00%
无锡宇骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月10日	10,000,000.00	100.00%
无锡科恒房地产开发有限公司	新设子公司	2021年4月30日		100.00%
无锡科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021年4月30日		100.00%
天津金科睿劲企业管理有限公司	新设子公司	2021年3月25日		100.00%
上海骁峻房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月28日		100.00%
南京金坚房地产开发有限公司	新设子公司	2021年10月15日		100.00%
临沂金佩元房地产开发有限公司	新设子公司	2021年1月5日		100.00%

合肥宸骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月7日		100.00%
常州科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021年7月29日		100.00%
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021年4月13日		100.00%
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021年4月29日		100.00%
重庆金科良品食品有限公司	新设子公司	2021年1月13日		100.00%
南京金鸿企业管理有限公司	新设子公司	2021年4月6日		100.00%
南京金瑞房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月11日		100.00%
南京科祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月25日		100.00%
南京市兴翔房地产开发有限公司	新设子公司	2021年6月3日		100.00%
南京葆鑫九骏企业管理有限责任公司	新设子公司	2021年8月30日		100.00%
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业(有限合伙)	新设子公司	2021年8月24日		100.00%
泸州金禹房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月13日		100.00%
齐河金科产业发展有限公司	新设子公司	2021年5月14日		100.00%
德州金齐产业园开发有限公司	新设子公司	2021年5月24日		100.00%
德州百俊房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月24日		60.00%
邛崃市金钰鑫房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月26日	19,911,405.60	99.56%
金科中昇(河北)物业服务有限公司	新设子公司	2021年10月28日	102,000.00	51.00%
重庆金晓悦慧家居有限公司	新设子公司	2021年1月22日		75.00%
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月19日		100.00%
江西金智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年4月14日	120,000.00	60.00%
海南金捷环境服务有限公司	新设子公司	2021年3月26日	510,000.00	51.00%
武汉金科绿岛物业服务有限公司	新设子公司	2021年6月11日	1,980,000.00	66.00%
重庆金樾唐企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月23日	249,900,000.00	51.00%
重庆金亿唐房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月18日	490,000,000.00	100.00%
重庆金宝好运文化传播有限公司	新设子公司	2021年9月2日		55.00%
徐州百俊房地产有限公司	新设子公司	2021年5月21日	95,700,000.00	100.00%
天津启航瑞丰企业管理有限公司	新设子公司	2021年6月28日		100.00%
陕西启宸鼎泰商务咨询有限公司	新设子公司	2021年6月22日		100.00%
常州常骏房地产开发有限公司	新设子公司	2021年2月5日	287,100,000.00	55.00%

南宁金振德茂房地产开发有限公司	新设子公司	2021年1月22日		66.00%
南京金宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021年6月1日	504,560,000.00	34.00%
重庆金悦宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021年2月20日	257,550,000.00	51.00%
重庆金晨宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021年2月20日	180,540,000.00	51.00%
陕西科启泓泰房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月12日		100.00%
江阴科宸房地产开发有限公司	新设子公司	2021年7月22日		51.00%
筑金（南京）工程设计咨询有限公司	新设子公司	2021年8月19日	300,000.00	51.00%
天津金百俊企业管理有限公司	新设子公司	2021年5月12日		100.00%
重庆鑫连馨环卫有限公司	新设子公司	2021年2月20日	255,000.00	51.00%
重庆瑞磊企业管理有限公司	新设子公司	2021年7月12日	214,200,000.00	51.00%
重庆金望宇房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月21日	420,000,000.00	100.00%
江苏金峻企业管理有限公司	新设子公司	2021年4月6日		100.00%
江苏金渝企业管理有限公司	新设子公司	2021年4月6日		100.00%
浙江台州京霖产城控股有限公司	新设子公司	2021年11月18日		65.00%
重庆金房优家信息技术有限公司	新设子公司	2021年9月30日		70.00%
湖南金科物业服务有限公司	新设子公司	2021年12月9日		100.00%
江西金彩智慧物业服务有限公司	新设子公司	2021年11月4日		51.00%
四川金科佳美物业服务有限公司	新设子公司	2021年12月10日		100.00%
河南金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	2021年12月20日		100.00%
贵州金科物业服务有限公司	新设子公司	2021年12月15日		100.00%
广西金睿物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年11月8日		51.00%
重庆金科学校后勤服务有限公司	新设子公司	2021年12月13日		51.00%
重庆金云悦企业管理咨询有限公司	新设子公司	2021年10月20日		100.00%
重庆金丰城市管理服务有限公司	新设子公司	2021年11月16日		51.00%
重庆金科盛通物业服务有限公司	新设子公司	2021年10月21日		52.00%
四川金育康物业服务有限公司	新设子公司	2021年11月2日		51.00%
重庆星启心悦智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年12月1日		100.00%
重庆金岷物业服务有限公司	新设子公司	2021年9月15日		51.00%
新疆金科智慧服务有限公司	新设子公司	2021年12月20日		100.00%

浙江金慧物业服务管理有限公司	新设子公司	2021年11月5日		51.00%
贵州金科浙兴物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年12月16日		51.00%
贵州金科御霖物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年12月17日		51.00%
重庆坤吉生态环境科技有限公司	新设子公司	2021年11月25日		60.00%
常州金俊房地产开发有限公司	新设子公司	2021年1月26日	9,000,000.00	45.00%
南京科卓房地产开发有限公司	新设子公司	2021年5月10日		100.00%
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司	新设子公司	2021年10月19日		100.00%
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司	新设子公司	2021年10月25日		100.00%
天津金晟商业管理有限公司	新设子公司	2021年12月7日		100.00%
重庆金慧启诺商业管理有限公司	新设子公司	2021年12月7日		100.00%
重庆金慧启盈商业管理有限公司	新设子公司	2021年12月7日		100.00%
重庆德金晟昱物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年10月28日		55.00%
重庆金力嘉物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年10月28日		55.00%
无锡金科智慧城市服务有限公司	新设子公司	2021年12月8日		51.00%
河南金瑞源物业管理有限公司	新设子公司	2021年10月25日		70.00%
南京金祥房地产开发有限公司	新设子公司	2021年3月11日		100.00%
库车金科鑫源物业服务有限责任公司	新设子公司	2021年11月8日		51.00%
成都金越晟房地产开发有限公司	新设子公司	2021年1月11日	402,600,000.00	70.00%
德州金科德森物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年10月13日		30.00%
重庆金科佳锦物业服务服务有限公司	新设子公司	2021年4月1日		51.00%
重庆金善水农业有限责任公司	新设子公司	2021年9月7日		61.00%
重庆金来智慧生活服务有限公司	新设子公司	2021年11月24日		90.00%
重庆金装星悦装饰工程有限公司	新设子公司	2021年11月29日		60.00%

[注]子公司在本报告期开展实质生产经营活动后纳入合并报表范围

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
陕西金科汉家物业服务服务有限公司	注销	2021年5月13日		689.66

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
四川金科玫瑰园物业服务有限公司	注销	2021年3月5日		787.50
贵州金科永盛物业服务有限责任公司	注销	2021年3月4日		1,186.99
昌都市金科昌达物业服务有限公司	注销	2021年3月30日		
四川金科鼎睿物业服务有限公司	注销	2021年3月22日		
青岛金科实业发展有限公司	注销	2021年12月28日		149.47
金科金首(重庆)企业服务有限公司	注销	2021年9月15日		149.20
金科森首(重庆)物业服务有限公司	注销	2021年9月6日		332.41
青岛金鸿城市服务有限公司	注销	2021年11月10日		761.69
遂宁金弘创新企业管理服务有限责任公司	注销	2021年10月12日		-1,738.68
肇庆金砚房地产开发有限公司	注销	2021年8月24日		769.47
石河子市金科中盛柒股权投资有限合伙企业	注销	2021年8月13日		-49,581.44
威海百俊房地产开发有限公司	注销	2021年9月10日		7.42
荆州金钰房地产开发有限公司	注销	2021年4月29日		1,240.73
金科文化旅游投资发展有限公司	注销	2021年12月16日		5,645.00
山西金科鸿途房地产开发有限公司	注销	2021年11月27日		-103,630.90

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆金科	重庆市	重庆市渝北区人和镇双宁路161-197-2号	房地产业	100.00%		设立
金科智慧服务	全国	重庆市江北区五里店五黄路侧“金科花园”	房地产业(物业服务)	52.33%		设立

#### 2. 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金科智慧服务	47.67%	55,009.18	16,168.39	374,369.88

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

#### (1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金科智慧服务	945,598.66	98,350.58	1,043,949.24	251,626.79	19,324.84	270,951.63

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金科智慧服务	851,514.70	10,941.66	862,456.36	134,183.41	4,608.23	138,791.64

#### (2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金科智慧服务	596,844.77	107,682.92	107,682.92	44,528.40	337,187.80	63,221.75	63,221.75	13,213.90

#### (二) 主要在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

##### 1. 主要在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科）	2021年1月28日	59.85%	99.85%
杭州金宸房地产开发有限公司（以下简称杭州金宸）	2021年1月4日	60.00%	100.00%
佛山金科房地产开发有限公司（以下简称佛山金科）	2021年7月21日	74.09%	99.74%

##### 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	武汉金科	杭州金宸	佛山金科
购买成本/处置对价			
现金	1,834,261,200.00	400,000,000.00	
购买成本/处置对价合计	1,834,261,200.00	400,000,000.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,168,189,805.63	411,937,160.56	-72,849,799.61

项 目	武汉金科	杭州金宸	佛山金科
差额	666,071,394.37	-11,937,160.56	72,849,799.61
其中：调整资本公积	-666,071,394.37	11,937,160.56	-72,849,799.61

### (三) 在合营企业或联营企业中的权益

#### 1. 重要的合营企业或联营企业

本公司管理层认为本公司无重要的合营企业和联营企业。

#### 2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	9,142,326,043.33	9,857,696,704.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	480,879,734.29	1,455,038,679.21
其他综合收益		11,211,962.46
综合收益总额	480,879,734.29	1,466,250,641.67
联营企业		
投资账面价值合计	16,595,172,167.86	15,036,193,110.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	312,874,896.45	-152,424,576.15
其他综合收益		
综合收益总额	312,874,896.45	-152,424,576.15

#### 3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

## 八、与金融工具相关的风险

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险

及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

#### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

###### （1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用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）3、五（一）4、五（一）5、五（一）7、五（一）9、五（一）11 之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

##### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

##### (2) 应收款项

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2021年12月31日，本公司应收账款的13.91%（2020年12月31日：38.66%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

##### (二) 流动性风险

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

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

##### 金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	6,536,379.02	7,419,878.97	2,835,029.80	3,539,144.79	1,045,704.38
应付票据	863,532.00	863,532.00	863,532.00		
应付账款	2,697,588.95	2,697,588.95	1,807,963.29	889,625.66	

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
其他应付款	3,453,003.95	3,453,003.95	2,583,365.89	869,638.06	
应付债券	1,582,363.22	1,687,125.39	896,955.55	790,169.84	
租赁负债	42,511.14	62,032.24	7,869.00	32,191.85	21,971.39
小 计	15,175,378.28	16,183,161.50	8,994,715.53	6,120,770.20	1,067,675.77

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	8,082,515.81	9,034,529.96	3,366,275.92	5,096,919.02	571,335.02
应付票据	569,522.41	569,522.41	569,522.41		
应付账款	2,856,827.31	2,856,827.31	2,856,827.31		
其他应付款	2,605,815.51	2,605,815.51	2,232,158.71	373,656.80	
应付债券	1,733,013.48	1,936,488.21	642,133.71	869,260.20	425,094.30
长期应付款	64,234.39	77,125.40	9,450.76	20,644.77	47,029.87
小 计	15,911,928.91	17,080,308.80	9,676,368.82	6,360,480.79	1,043,459.19

### (三) 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险,浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例,并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2021年12月31日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 4,324,798.54万元(2020年12月31日:人民币4,760,933.97万元),在其他变量不变的假设下,假定利率变动50个基准点,不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2 之其他之外币货币性项目说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 其他权益工具投资	198,012,091.20		2,269,200,000.00	2,467,212,091.20
2. 投资性房地产		15,194,480,356.55		15,194,480,356.55
持续以公允价值计量的资产总额	198,012,091.20	15,194,480,356.55	2,269,200,000.00	17,661,692,447.75

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

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

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

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

对于计量日不能取得活跃市场上未经调整的报价的其他权益工具投资，在被投资企业本年度经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的情况下，采用账面投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	注册地	业务性质
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科控股）	重庆市涪陵新城区鹤凤大道 38 号	从事投资业务及投资管理咨询服务
重庆虹淘文化传媒有限公司（以下简称虹淘公司）	重庆市涪陵区义和镇兴义南路(机房二社)	文化艺术交流活动、礼仪庆典服务、会议服务及展览服务、图文设计；设计、制作、代理、发布国内广告；企业形象策划、企业营销策划；销售：装饰材料、五金交电、建筑材料、日用百货
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	乳源县乳城镇鹰峰西路 1 号 D 栋 102C	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；财务咨询服务；市场管理服务；会议、展览及相关服务
红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）	天宁区飞龙东路 70 号	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询（证券、期货投资咨询除外），场地租赁服务

(续上表)

主要股东名称	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)	备注
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科控股）	5,000			[注 1]
重庆虹淘文化传媒有限公司（以下简称虹淘公司）	1,000			
广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）	1,000			[注 2]
红星家具集团有限公司（以下简称红星家具集团）	10,000			[注 2]

[注 1]2021 年 6 月，公司实际控制人黄红云与陶虹遐达成一致意见，将金科控股持有金科股份的 371,670,000 股（占公司总股份的 6.96%）无限售条件流通股转让给虹淘公司，虹淘公司由金科控股以存续分立方式设立，但黄红云将其持有虹淘公司 51%股权所对应的股东表决权无条件不可撤销地授予陶虹遐行使，故虹淘文化为陶虹遐实际控制的公司。股份转让

后，金科控股、虹淘公司分别持股 7.24%、6.96%。截至 2021 年 12 月 31 日，金科控股、黄红云、虹淘公司、陶虹遐、黄斯诗分别持有 7.24%、10.98%、6.96%、2.49%、2.31% 的股份，黄红云、陶虹遐合计持有金科控股及虹淘公司 100% 的股份，黄红云与金科控股、虹淘公司、陶虹遐、黄斯诗互为一致行动人，黄红云及其一致行动人通过直接加间接合计持有公司股份 1,601,515,668 股，持股比例合计为 29.99%，在董事会中占有多数席位，故黄红云为本公司实际控制人

2022 年 1 月，因陶虹遐及虹淘公司解除与黄红云的一致行动关系，且黄斯诗于 2022 年 2 月减持所持有公司的全部股票，导致黄红云及金科控股合计持有公司股份数为 973,323,344 股，占公司总股本的 18.2280%，从而触发黄红云、金科控股与红星家具集团、广东弘敏签订的《一致行动协议》相关约定，至此红星家具集团、广东弘敏成为黄红云、金科控股的一致行动人，上述一致行动关系生效后，金科控股、黄红云、红星家具集团、广东弘敏分别持有公司 7.24%、10.98%、0.09%、11.05% 的股份，黄红云持有金科控股 51% 股权并拥有 100% 表决权，黄红云及其上述一致行动人合计持有公司 1,568,034,886 股，占公司总股本的 29.3655%。黄红云仍为公司实际控制人，上述权益变动没有导致公司控股股东及实际控制人发生变化，不涉及公司控制权变更。

[注 2]截至 2021 年 12 月 31 日，红星家具集团及其控制的广东弘敏合计持有公司股份 594,711,542 股，持股比例合计为 11.14%，广东弘敏为红星家具集团全资子公司。红星家具集团实际控制人为车建兴

自 2022 年 1 月起，红星家具集团、广东弘敏成为黄红云一致行动人，详见本财务报告附注十(一)1[注 1]之说明

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。除已在附注五(一)12 披露的联营、合营企业外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	合营企业
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	合营企业
重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	合营企业
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	合营企业
重庆雄森实业有限公司（以下简称重庆雄森）	合营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司（以下简称重庆西联锦）	合营企业
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	合营企业
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	合营企业
重庆天汇通科技有限公司（以下简称重庆天汇通）	合营企业
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司（以下简称重庆碧嘉逸）	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司（以下简称重庆盛牧）	合营企业
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	合营企业
重庆美科房地产开发有限公司（以下简称重庆美科）	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城）	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司（以下简称重庆蓝波湾）	合营企业
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	合营企业
重庆金熙健康管理有限公司（以下简称重庆金熙健康）	合营企业
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	合营企业
重庆金南盛唐房地产开发有限公司（以下简称重庆金南盛唐）	合营企业
重庆金美碧房地产开发有限公司（以下简称重庆金美碧）	合营企业
重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	合营企业
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	合营企业
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	合营企业
重庆金碧辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金碧辉）	合营企业
重庆基泰房地产开发有限公司（以下简称重庆基泰）	合营企业
重庆邦泰蓉峰房地产开发有限公司（以下简称重庆邦泰蓉峰）	合营企业
郑州远威企业管理咨询有限公司（以下简称远威咨询）	合营企业
河南中建锦伦置业有限公司（以下简称中建锦伦）	系合营企业远威咨询之控股子公司
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
长沙金淳佳房地产开发有限公司（以下简称长沙金淳佳）	合营企业
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	合营企业
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）	合营企业
义乌市联祥置业有限公司（以下简称义乌联祥）	合营企业
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	合营企业
信阳昌豫房地产开发有限公司（以下简称信阳昌豫）	合营企业
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	合营企业
新安县建成房地产开发有限公司（以下简称新安县建成）	合营企业
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	合营企业
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	合营企业
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	合营企业
天津骏业共创置业有限公司（以下简称天津骏业置业）	系合营企业创良投资之全资子公司
天津骏业共创房地产开发有限公司（以下简称天津骏业）	系合营企业创良投资之全资子公司
太仓卓润房地产开发有限公司（以下简称太仓卓润）	合营企业
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	合营企业
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	合营企业
上海珑竣房地产开发有限公司（以下简称上海珑竣）	系合营企业苏州金峤之全资子公司
石家庄金科天耀房地产开发有限公司（以下简称石家庄天耀）	合营企业
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	合营企业
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏瀚）	合营企业
沈阳富禹天下房地产开发有限公司（以下简称沈阳富禹天下）	合营企业
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	合营企业
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	合营企业
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	合营企业
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	合营企业
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	合营企业
南昌金旭房地产开发有限公司（以下简称南昌金旭）	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	合营企业
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	合营企业
柳州鹿寨金润房地产开发有限公司（以下简称柳州鹿寨金润）	合营企业
兰溪鸿科置业有限公司（以下简称兰溪鸿科）	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	合营企业
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	合营企业
成都建沣同璟装饰工程有限公司（以下简称成都建沣）	[注 1]
成都国色天乡商业经营管理有限公司（以下简称国色商管）	[注 1]
成都国色天乡旅游投资有限公司（以下简称国色天乡）	[注 1]
成都云途旅游资源开发有限公司（以下简称成都云途）	[注 1]
成都连康投资有限公司（以下简称成都连康）	[注 1]
嘉善天宸房地产开发有限公司（以下简称嘉善天宸）	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司（以下简称嘉善盛泰）	合营企业
济南金孟达房地产开发有限公司（以下简称济南金孟达）	合营企业
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
吉安金颂房地产开发有限公司（以下简称吉安金颂）	合营企业
淮南金骏房地产开发有限公司（以下简称淮南金骏）	合营企业
湖南金科景朝产业发展有限公司（以下简称湖南景朝）	合营企业
株洲景科置业有限公司（以下简称株洲景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙景科置业有限公司（以下简称长沙景科）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
长沙金朝置业有限公司（以下简称长沙金朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
新乡金科景朝产业发展有限公司（以下简称新乡景朝）	系合营企业湖南景朝之全资子公司
湖北交投金科物业服务有限公司（以下简称湖北交投金科物业）	合营企业
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	合营企业
河南金上百世置业有限公司（以下简称金上百世）	合营企业
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	合营企业
桂林盈盛房地产开发有限公司（以下简称桂林盈盛）	合营企业
贵州龙里金科房地产开发有限公司（以下简称贵州龙里）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
贵州龙里天宸房地产开发有限公司（以下简称龙里天宸）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵州龙里伴山樾房地产开发有限公司（以下简称龙里伴山樾）	系合营企业贵州龙里之全资子公司
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	合营企业
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	合营企业
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	合营企业
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	合营企业
福建希尔顿假日大酒店有限公司（以下简称福建希尔顿）	合营企业
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	合营企业
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	合营企业
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	合营企业
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	合营企业
大连弘坤实业有限公司（以下简称大连弘坤）	合营企业
大连金科九里房地产开发有限公司（以下简称大连金科九里）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连丰茂置业有限公司（以下简称大连丰茂）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
大连润誉房地产开发有限公司（以下简称大连润誉）	系合营企业大连弘坤之控股子公司
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	合营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司（以下简称成都怡置星怡）	合营企业
成都领跑房地产开发有限公司（以下简称成都领跑）	合营企业
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	合营企业
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	合营企业
北京壹途因私出入境服务有限公司（以下简称北京壹途）	合营企业
北京金科德远置业有限公司（以下简称北京金科德远）	合营企业
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	合营企业
安徽科建物业服务有限公司（以下简称安徽科建物业）	合营企业
大连金恒耀辉房地产开发有限公司（以下简称大连金恒耀辉）	系合营企业大连金恒耀世房地产开发有限公司之控股子公司
上饶兆东置业有限公司（以下简称上饶兆东）	联营企业
上饶兆颂置业有限公司（以下简称上饶兆颂）	系联营企业上饶兆东之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	联营企业
重庆中梁永昇房地产开发有限公司（以下简称重庆中梁永昇）	联营企业
重庆西部消费扶贫产业发展有限公司（以下简称西部消费）	联营企业
重庆韦成置业有限公司（以下简称重庆韦成）	联营企业
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
重庆蜀宸房地产开发有限公司（以下简称重庆蜀宸）	联营企业
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	联营企业
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	联营企业
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	联营企业
重庆金悦佳教育科技有限公司（以下简称金悦佳教育）	联营企业
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司（以下简称重庆金悦汇）	联营企业
重庆金宇洋房地产开发有限公司（以下简称重庆金宇洋）	联营企业
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	联营企业
重庆金奕辉房地产开发有限公司（以下简称重庆金奕辉）	联营企业
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司（以下简称重庆金宸锦宇）	联营企业
重庆奥航房地产开发有限公司（以下简称重庆奥航）	联营企业
郑州悦韵房地产开发有限公司（以下简称郑州悦韵）	联营企业
新郑市鸿泽房地产开发有限公司（以下简称新郑市鸿泽）	系联营企业郑州悦韵之全资子公司
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	联营企业
邯郸梁瑞房地产开发有限公司（以下简称邯郸梁瑞）	系联营企业郑州梁瑞之全资子公司
镇江金弘房地产开发有限公司（以下简称镇江金弘）	联营企业
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	联营企业
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	联营企业
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	联营企业
玉溪彰泰房地产开发有限公司（以下简称玉溪彰泰）	系联营企业云南彰泰之全资子公司
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	联营企业
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司（以下简称岳阳鼎岳）	联营企业
玉溪金科骏辉房地产开发有限公司（以下简称玉溪金科骏辉）	联营企业
宜兴百俊房地产开发有限公司（以下简称宜兴百俊）	联营企业
宜都交投金纬房地产开发有限公司（以下简称宜都交投金纬）	联营企业
雅安金宏房地产开发有限公司（以下简称雅安金宏）	联营企业
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	联营企业
雅安圣域房地产开发有限公司（以下简称雅安圣域）	系联营企业雅安海纳之全资子公司
徐州美科房地产发展有限公司（以下简称徐州美科）	联营企业
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	联营企业
宿迁梁悦置业有限公司（以下简称宿迁梁悦置业）	系联营企业徐州梁旭之全资子公司
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	联营企业
孝感宸辉房地产开发有限公司（以下简称孝感宸辉）	联营企业
襄阳金珏房地产开发有限公司（以下简称襄阳金珏）	联营企业
乌鲁木齐天洁仁和劳务派遣有限公司（以下简称天洁仁和劳务）	联营企业
温州市梁逸置业有限公司（以下简称温州梁逸）	联营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业温州梁逸之全资子公司
温州市歌旸置业有限公司（以下简称温州歌旸）	联营企业
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	系联营企业温州歌旸之全资子公司
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	联营企业
天津睿建置业有限公司（以下简称天津睿建）	系联营企业天津卓广之全资子公司
天津臻墨利房地产开发有限公司（以下简称天津臻墨利）	联营企业
天津阳光城金科房地产开发有限公司（以下简称天津阳光城金科）	联营企业
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	联营企业
沈阳骏宇房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏宇）	系联营企业天津嘉博之全资子公司
泰安金旸华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旸华）	联营企业
宿州新城金悦房地产开发有限公司（以下简称宿州新城金悦）	联营企业
苏州卓竣房地产开发有限公司（以下简称苏州卓竣）	联营企业
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	联营企业
苏州天宸房地产开发有限公司（以下简称苏州天宸）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	联营企业
上饶市悦盛房地产开发有限公司（以下简称上饶悦盛）	联营企业
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	联营企业
仁怀市城科物业服务有限公司（以下简称仁怀物业）	联营企业
泉州弘光房地产开发有限公司（以下简称泉州弘光）	联营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	联营企业
宁波金澜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波金澜）	联营企业
温州荣耀置业有限公司（以下简称温州荣耀）	系联营企业宁波恒香之全资子公司
内江市金宸智慧物业服务有限公司（以下简称金宸智慧物业）	联营企业
南阳中梁城通置业有限公司（以下简称南阳中梁城通）	联营企业
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	联营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（以下简称南宁金鸿祥辉）	联营企业
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	联营企业
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	联营企业
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	联营企业
遂宁川达房地产开发有限公司（以下简称遂宁川达）	系联营企业南充恒量之全资子公司
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）	联营企业
临泉县嘉润房地产开发有限公司（以下简称临泉嘉润）	联营企业
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）	联营企业
兰溪中梁龙置业有限公司（以下简称兰溪中梁）	联营企业
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	联营企业
江西省金科财富物业服务有限公司（以下简称财富物业）	联营企业
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	联营企业
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	联营企业
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	联营企业
华容碧城房地产开发有限公司（以下简称华容碧城）	联营企业
湖北交投海陆景炎帝置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景炎帝）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
湖北交投海陆景随州置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景随州）	联营企业
湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司（以下简称湖北海陆景编钟）	联营企业
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	联营企业
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	联营企业
杭州德信朝阳置业有限公司（以下简称杭州德信）	系联营企业杭州凯璨之全资子公司
杭州滨听企业管理有限公司（以下简称杭州滨听）	联营企业
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨听之全资子公司
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	联营企业
海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	联营企业
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	联营企业
广州鑫泽集永房地产开发有限公司（以下简称广州鑫泽集永）	联营企业
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	系联营企业广州鑫泽集永之全资子公司
广西元善投资有限公司（以下简称广西元善）	联营企业
广西元嘉投资有限公司（以下简称广西元嘉）	联营企业
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	联营企业
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	联营企业
巩义市碧欣置业有限公司（以下简称巩义碧欣置业）	联营企业
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	联营企业
成都业昌企业管理咨询有限公司（以下简称成都业昌）	联营企业
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司（以下简称绵阳瑞豪）	系联营企业成都业昌的全资子公司
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	联营企业
成都辰攀置业有限公司（以下简称成都辰攀）	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	联营企业
常德市鼎业房地产开发有限公司（以下简称常德鼎业）	联营企业
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	联营企业
山西金科太行物业服务有限公司（以下简称山西金科太行）	联营企业
金松商业保理有限公司（以下简称金松保理）	联营企业
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南宁市玉桶金房地产开发有限责任公司（以下简称南宁玉桶金）	联营企业
重庆力帆红星商业管理有限公司（以下简称重庆力帆红星）	联营企业
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	系联营企业贵州和极之全资子公司
陕西金恒瑞房地产开发有限公司（以下简称陕西金恒瑞）	联营企业（2021年03月注销）
杭州金渝房地产开发有限公司（以下简称杭州金渝）	[注 2]
上海紫京置业有限公司（以下简称上海紫京）	[注 2]
潍坊德利信房地产开发有限公司（以下简称潍坊德利信）	[注 2]
常州市美科房地产发展有限公司（以下简称常州美科）	[注 2]
九江金美房地产开发有限公司（以下简称九江金美）	[注 2]
邳州益华房地产开发有限公司（以下简称邳州益华）	[注 2]
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科）	[注 3]
常州梁悦置业有限公司（以下简称常州梁悦）	[注 3]
山东爱丽舍置业有限公司（以下简称山东爱丽舍）	[注 3]
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	[注 3]
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	联营企业[注 4]
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京的控股子公司
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	联营企业[注 5]
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称金科杰夫）	联营企业[注 6]
重庆市云阳县杰夫世界城幼儿园（以下简称杰夫世界城）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
杰夫(重庆)教育信息咨询服务有限公司（以下简称杰夫教育咨询）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆金科金教育信息咨询服务有限公司（以下简称金科金教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆金贝贝教育信息咨询服务有限公司（以下简称金贝贝教育）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫智达文化传播有限公司（以下简称杰夫智达）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫益智文化传播有限公司（以下简称杰夫益智）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫童乐文化传播有限公司（以下简称杰夫乐童）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫色彩文化传播有限公司（以下简称杰夫色彩）	系联营企业金科杰夫之全资子公司
重庆杰夫乐淘文化传播有限公司（以下简称杰夫乐淘）	系联营企业金科杰夫之全资子公司

[注 1] 系合营企业金科置信原下属控股子公司，金科置信已于 2020 年 9 月 30 日起对该

公司不再享有控制权

[注 2]杭州金渝、上海紫京、潍坊德利信、常州美科原系公司的联营企业，九江金美、邳州益华原系公司的合营企业，2021 年度公司处置持有以上公司的全部股权

[注 3]湖南金科、常州梁悦、山东爱丽舍、重庆金嘉美原系公司合营企业，2021 年度公司通过增持以上公司的股权将其纳入合并范围

[注 4]2021 年 7 月 20 日，公司处置重庆隆士京 50%股权，重庆隆士京成为本公司联营企业

[注 5]公司监事会主席刘忠海任该公司董事

[注 6]公司监事会主席刘忠海任该公司董事长、职工董事陈刚任该公司监事

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业）	[注 1]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 1]
重庆中科置地有限公司（以下简称中科置地）	[注 1]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 1]
重庆展禾农业发展有限公司（以下简称展禾农业）	[注 1]
重庆涪商投资控股集团股份有限公司（以下简称涪商投资）	[注 1]
重庆市中科控股有限公司（以下简称重庆中科控股）	[注 1]
重庆市恒昇大业建设工程有限公司（以下简称恒昇建设）	[注 1]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 1]
重庆红星美龙置业有限公司（以下简称重庆红星置业）	[注 2]
重庆红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称重庆红星美凯龙）	[注 2]
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司（以下简称无锡红星美凯龙）	[注 2]
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司（以下简称重庆星璨）	[注 2]
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司（以下简称长沙红星美凯龙）	[注 2]
云南红星美凯龙物业管理有限公司（以下简称云南红星物业）	[注 2]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 2]
上海红星美凯龙企业管理有限公司（以下简称上海红星美凯龙）	[注 2]
上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆永川分公司（以下简称上海红星美凯龙品牌管理）	[注 2]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海红星美凯龙建筑设计有限公司（以下简称上海红星建筑设计）	[注 2]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 2]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 2]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 2]
昆明红星美凯龙置业有限公司（以下简称昆明红星美凯龙）	[注 2]
江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称苏南建筑）	[注 2]
红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙家居）	[注 2]
广东弘茂企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘茂）	[注 2]
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司（以下简称红星欧丽洛雅）	[注 2]
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司（以下简称美凯龙国际家居）	[注 2]
重庆佩芸企业管理咨询有限责任公司（以下简称重庆佩芸）	[注 3]
无锡融创地产有限公司（以下简称无锡融创地产）	[注 4]
无锡融创城市建设有限公司（以下简称无锡融创建设）	[注 4]
天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称天津金福顺）	[注 5]
重庆市瓯飞商贸有限公司（以下简称重庆瓯飞商贸）	金科控股之全资子公司
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆市金科金融保理有限公司（以下简称金科金融保理）	本公司的实际控制人控制的公司
重庆黔鹏物业管理有限公司（以下简称黔鹏物业）	[注 6]
和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）	[注 7]
新疆宇泰房地产开发有限公司（以下简称新疆宇泰）	[注 8]
新疆坤泰房地产开发有限公司（以下简称新疆坤泰）	[注 9]
五家渠廊桥房地产开发有限公司（以下简称五家渠廊桥）	[注 10]
周达	公司董事长
刘静	公司董事
杨程钧	公司董事、总裁
黄中强	公司副总裁
方明富	公司副总裁

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
罗利成	公司联席总裁
俞跃临	公司副董事长王洪飞之配偶
陈中容	公司副总裁方明富之配偶
季小林	公司监事梁忠太之配偶
黄帅钧	公司实际控制人之直系亲属
黄斯诗	公司实际控制人之直系亲属
陶虹遐	[注 11]
蒋思德	公司前任董事长蒋思海之兄弟姐妹
李锦	公司前任执行副总裁、财务负责人李华之直系亲属
韩竑	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹
韩学梅	公司职工监事韩翀之兄弟姐妹

[注 1]系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 2]系主要股东广东弘敏的实际控制人所控制的公司

[注 3]系公司前任董事长蒋思海之配偶控制的企业

[注 4]系公司原主要股东天津聚金物业管理有限公司的实际控制人所控制的公司，因天津聚金处置本公司股权，故该公司不再为公司的关联方

[注 5]系公司董事、高管共同投资用于项目跟投的合伙企业

[注 6]原系公司实际控制人黄红云之弟黄一峰间接控制的公司，2021年2月2日，三心物业受让黔鹏物业100%股权，黔鹏物业不再具有关联关系；2021年8月5日，金科智慧服务受让三心物业100%股权，黔鹏物业纳入本公司并表范围

[注 7]公司前任执行副总裁、财务负责人李华任该公司董事

[注 8]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司，公司名称于2021年11月5日由新疆金科宇泰房地产开发有限公司变更为新疆宇泰房地产开发有限公司

[注 9]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的公司，公司名称于2021年11月5日由新疆金科坤泰房地产开发有限公司变更为新疆坤泰房地产开发有限公司

[注 10]系本公司实际控制人黄红云之弟黄一峰控制的重庆市中科控股有限公司参股的

公司，公司名称于 2021 年 10 月 25 日由五家渠金科房地产开发有限公司变更为五家渠廊桥房地产开发有限公司

[注 11]系公司实际控制人之一致行动人，2022 年 1 月与公司实际控制人黄红云解除一致行动关系

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
苏南建筑	接受劳务	68,304,918.91	1,800,000.00
上海爱琴海	接受劳务	7,136,115.49	
上海红星建筑设计	接受劳务	347,264.15	
红星欧丽洛雅	购买商品	254,135.27	
中科集团	接受劳务	20,133,145.05	11,572,707.43
重庆西道	购买商品	38,493.08	
金宸智慧物业	接受劳务	8,016,868.89	
天洁仁和劳务	接受劳务	4,056,348.21	
重庆美科	购买商品	309,561.03	
成都盛部	购买商品	97,699.74	
安徽科建物业	接受劳务	381,581.46	
重庆西联锦	购买商品	29,452.58	
嘉善天宸	购买商品	4,587.16	
西部消费	购买商品	1,500.00	366.97
重庆金佳禾	购买商品	1,028.65	363,357.13
中书置业	购买商品	612.90	
金科置信	接受劳务	660,377.34	
重庆美城	购买商品	141,247.89	
黔鹏物业	接受劳务		1,056,603.77
重庆盛牧	接受劳务		70,346.20

关联方	关联交易内容	本年数	上期同期数
重庆奥航	购买商品	54,554.15	93,790.38
重庆雄森	购买商品	2,255.00	178,991.15
昆翔誉棠	购买商品		99,149.68
小 计		109,971,746.95	15,235,312.71

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
驻马店碧盛	提供劳务	27,757.43	3,182,508.22
株洲景科	出售商品、提供劳务	9,972,399.15	
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务	23,686,282.43	8,857,959.90
盈泰博远	提供劳务	94,339,622.64	
重庆西联锦	提供劳务	632,512.57	22,051,533.78
重庆西道	出售商品、提供劳务	8,066,930.09	36,234,768.80
西部消费	提供劳务	556,330.19	79,339.62
重庆韦成	提供劳务	14,293,326.48	
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务	54,041,090.27	11,731,913.58
重庆天汇通	提供劳务	185,849.05	
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	18,026,369.43	25,958,064.99
重庆肃品	提供劳务	10,614,473.43	11,431,349.01
重庆蜀宸	出售商品、提供劳务	29,327,526.22	2,944,174.27
金科商业保理	提供劳务	376,599.70	31,698.12
金科骏志	出售商品、提供劳务	13,518,515.06	123,680,581.85
金科杰夫	提供劳务	49,919.79	
重庆碧金辉	提供劳务	7,288,147.39	8,619,051.44
重庆碧嘉逸	出售商品、提供劳务	2,395,017.81	2,057,349.27
重庆盛牧	提供劳务	186,533.04	3,186,959.87
重庆润田	提供劳务	5,373,553.28	
重庆品锦悦	提供劳务	4,750,453.12	9,185,180.08
重庆美科	提供劳务	10,918,823.42	6,858,732.50

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
重庆美城	提供劳务	3,562,652.43	8,183,271.13
重庆美宸	出售商品、提供劳务	5,718,630.62	6,047,708.89
科易小贷	提供劳务	393,082.71	46,415.10
重庆蓝波湾	提供劳务	972,043.62	
昆翔誉棠	出售商品、提供劳务	3,802,202.04	19,602,308.85
重庆科世金	出售商品、提供劳务	70,820,446.92	71,713,037.28
重庆景焕金	提供劳务	4,976,034.08	
金悦佳教育	出售商品、提供劳务	8,305.32	14,637.62
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	7,669,619.79	2,436,019.93
重庆金煜辉	提供劳务	27,837,286.99	11,481,715.13
重庆金宇洋	提供劳务	39,801,782.78	4,849,949.88
重庆金永禾	提供劳务	1,918,427.22	3,125,044.69
重庆金时力	提供劳务	912,567.83	
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务	13,077,214.30	12,045,290.42
重庆金美圆	提供劳务	9,875,974.75	
重庆金美碧	提供劳务	2,291,383.12	
重庆金俊瑞	提供劳务	754,164.33	
重庆金江联	出售商品、提供劳务	21,739,526.52	3,578,076.43
重庆金嘉美	出售商品、提供劳务	3,489,844.81	11,945,673.01
重庆金嘉海	提供劳务	7,883,478.56	4,879,089.60
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务	34,707,092.56	89,681,776.00
重庆金宸锦宇	出售商品、提供劳务	11,636,363.29	2,790,917.63
重庆金碧茂	提供劳务	709,824.06	663,284.90
重庆金碧辉	提供劳务	3,766,448.54	1,613,211.84
重庆基泰	出售商品、提供劳务	17,707,365.25	
重庆邦泰蓉峰	提供劳务	2,064,704.48	
郑州新银科	出售商品、提供劳务	32,074,923.01	21,759,706.05
千上置业	出售商品、提供劳务	27,528,639.49	15,815,079.81

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
镇江金弘	出售商品	12,286.01	
长沙景科	出售商品、提供劳务	22,790,437.74	
长沙金朝	提供劳务	91,531.86	
张家港东峻	出售商品、提供劳务	2,777,549.67	2,554,702.00
鑫海汇置业	提供劳务	111,748.86	351,929.48
云南金嘉	出售商品、提供劳务	8,561,108.81	734,743.40
云南嘉逊	提供劳务	182,890.85	2,428,786.73
云南红星物业	提供劳务	2,465,558.00	
岳阳鼎岳	提供劳务	1,060,900.96	1,337,813.45
玉溪彰泰	出售商品、提供劳务	3,385,672.65	
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务	80,248,743.96	38,531,225.44
玉林龙河	出售商品、提供劳务	19,504,093.09	3,485,951.32
义乌联祥	出售商品、提供劳务	6,392,028.23	9,950,124.79
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	19,249,211.78	
宜都交投金纬	提供劳务	1,162,463.50	982,698.52
雅安圣域	出售商品、提供劳务	8,317,730.90	3,226,540.47
雅安金宏	出售商品、提供劳务	7,614,464.11	1,945,415.34
许昌金耀	提供劳务	343,691.28	1,158,844.45
徐州美科	出售商品、提供劳务	1,045,447.54	
徐州美城	出售商品、提供劳务	6,064,741.38	26,051.56
信阳金绍	提供劳务	1,171,324.59	493,988.90
信阳昌豫	提供劳务	1,517,097.77	
新郑市鸿泽	提供劳务	3,135,407.11	
新乡景朝	出售商品	1,010,210.85	
新密首利	出售商品、提供劳务	78,404,714.69	5,331,867.26
孝感宸辉	提供劳务	542,954.73	
襄阳金纶	出售商品、提供劳务	9,325,606.46	4,753,274.68
襄阳金珏	提供劳务	420,482.10	2,954,619.44

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
武汉业硕	出售商品、提供劳务	251,359.38	4,174,167.38
武汉业锦	提供劳务	313,103.21	38,713.64
武汉市藩秀	提供劳务	567,813.48	
五家渠廊桥	提供劳务	475,159.49	4,101,241.10
无锡福阳	出售商品、提供劳务	375,730.98	7,610.62
天洁仁和劳务	出售商品	4,113.28	
温州凯壹	出售商品、提供劳务	10,586,922.77	6,060,838.68
温州荣耀	出售商品、提供劳务	5,830,547.00	37,828.00
温州景容	出售商品、提供劳务	2,001,579.09	736,395.07
温岭滨锦	提供劳务	707,420.61	1,413,080.59
天津阳光城金科	提供劳务	39,434,462.22	197,724.33
天津睿建	提供劳务	422,813.46	
天津骏业置业	提供劳务	608,117.59	348,786.41
泰安金旸华	提供劳务	1,249,080.37	2,756,378.38
太仓卓润	提供劳务	7,459,893.57	4,262,771.53
太仓兴裕	出售商品、提供劳务	27,246,887.21	3,143,407.80
台州世茂新里程	出售商品、提供劳务	24,552,153.53	12,648,743.26
遂宁川达	提供劳务	1,116,260.33	498,471.35
宿州新城金悦	出售商品、提供劳务	66,185,088.46	75,640,756.10
宿迁市通金弘	出售商品、提供劳务	6,712,172.57	1,175,660.30
宿迁梁悦置业	提供劳务	7,387,015.66	447,286.25
苏州卓竣	出售商品、提供劳务	5,561,170.49	3,885,845.42
苏州正诺	出售商品、提供劳务	2,818,815.10	2,065,089.89
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	3,235,597.78	668,859.56
苏州天宸	提供劳务	1,223,730.31	1,632,730.68
苏州平泰	提供劳务	7,728,038.19	
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	12,149,549.07	4,336,129.11
石家庄天耀	提供劳务	2,567,015.18	1,113,869.79

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
石家庄金科	提供劳务	196,869.34	19,542,800.48
沈阳梁铭	提供劳务	1,247,955.73	5,527,356.50
沈阳骏宇	提供劳务	452,254.68	
沈阳骏瀚	提供劳务	3,997,136.49	874,281.46
沈阳富禹天下	提供劳务	425,094.91	
上饶悦盛	出售商品、提供劳务	18,986,743.61	11,068,151.59
上饶科颂	出售商品、提供劳务	10,709,522.66	7,149,768.69
上海珑竣	出售商品、提供劳务	3,666,256.64	10,552,261.60
上海红星停车	提供劳务	517,717.82	
商丘新航	出售商品	3,175.22	1,346,252.43
山东爱丽舍	出售商品、提供劳务	24,754,951.17	
仁怀物业	提供劳务	1,032,776.51	
青岛世茂博玺	提供劳务	1,528.44	4,455,531.01
青岛恒美	提供劳务	3,034,264.65	5,548,646.81
邳州益华	提供劳务	2,997,792.64	
宁波旭拓管理	提供劳务	5,245,283.03	
金宸智慧物业	出售商品、提供劳务	116,171.93	
南阳中梁城通	提供劳务	2,641,509.43	3,627,269.05
南阳金耀恒都	出售商品、提供劳务	2,517,710.76	
南宁玉桶金	提供劳务	147,983.90	29,055,921.44
南宁耀鑫	提供劳务	626,533.05	375,555.75
南宁融创	提供劳务	830,188.67	
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	3,477,951.34	3,645,306.60
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务	34,053,932.14	
南宁金泓盛	出售商品	316,721.16	14,490,750.21
南京裕鸿	提供劳务	1,852,938.64	3,939,936.36
南京金俊	出售商品、提供劳务	2,051,906.85	613,207.54
南昌金骏	出售商品、提供劳务	7,924,646.88	2,006,695.92

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
绵阳瑞豪	提供劳务	523,210.67	
茂名金晓	出售商品	6,478.69	18,230.76
漯河市鸿耀	提供劳务	1,079,623.46	
漯河昌建融联	出售商品、提供劳务	7,850,686.57	4,136,264.48
洛阳都利	提供劳务	1,134,303.20	744,021.44
柳州同鑫	提供劳务	1,840,123.91	1,181,257.43
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	10,096,187.67	9,202,888.41
临泉嘉润	出售商品、提供劳务	150,609,620.44	93,811,298.19
聊城荣舜	出售商品、提供劳务	5,333,070.76	6,940,392.39
乐清市梁品	出售商品、提供劳务	15,084,071.62	2,895,908.95
兰溪中梁	出售商品、提供劳务	8,505,270.80	7,183,453.00
兰溪鸿科	出售商品、提供劳务	4,139,506.90	3,626,891.26
昆明梁辉	出售商品、提供劳务	3,301,566.58	
昆明红星太平洋	提供劳务	92,661.65	
九江金美	提供劳务	20,121.13	382,300.75
九江华地	出售商品、提供劳务	7,436,182.27	335,238.45
金科置信	提供劳务	1,533,291.39	1,450,831.76
嘉兴金雅	出售商品、提供劳务	59,401,280.33	80,649,185.26
嘉善天宸	出售商品、提供劳务	4,797,354.65	11,181,715.77
嘉善盛泰	提供劳务		447,998.49
吉安金颂	出售商品、提供劳务	85,335,024.01	35,447,016.78
吉安金晨	出售商品、提供劳务	3,340,127.20	6,257,768.25
淮南金骏	出售商品、提供劳务	1,336,819.44	
华容碧城	提供劳务	1,189,933.60	1,868,028.39
湖南景朝	出售商品、提供劳务	9,371,788.38	
湖北交投金科物业	出售商品、提供劳务	71,294.47	89.80
湖北海陆景炎帝	提供劳务	186,721.93	3,547,716.69
湖北海陆景随州	出售商品、提供劳务	2,930,064.88	3,029,593.70

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
衡阳鼎衡	出售商品、提供劳务	6,723,108.05	1,434,293.12
中书置业	出售商品、提供劳务	13,493,810.34	9,942,856.01
中建锦伦	出售商品、提供劳务	26,818,937.20	18,867,539.65
金上百世	出售商品、提供劳务	15,799,436.92	67,343,771.79
国控蓝城	提供劳务	759,616.97	1,965,562.87
合肥碧合	出售商品、提供劳务	6,233,502.76	3,471,754.64
合肥金骏美合	出售商品、提供劳务	79,959,918.51	10,445,410.47
合肥德源	出售商品、提供劳务	2,704,216.72	4,622,641.52
合肥昌恩	出售商品	15,056,082.53	4,386,032.90
杭州德信	提供劳务	1,825,522.76	315,485.27
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	18,220,690.77	8,234,877.30
邯郸梁瑞	提供劳务	3,787,279.96	532,958.55
海门港华	出售商品、提供劳务	5,378,643.30	3,409,070.65
海安市百俊	出售商品、提供劳务	4,082,692.98	2,757,966.09
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	42,193,421.92	13,945,033.97
龙里天宸	出售商品、提供劳务	54,388,749.81	
龙里伴山樾	提供劳务	3,622,488.61	
贵州昌萨	出售商品、提供劳务	1,376,731.09	
贵港悦桂	出售商品、提供劳务	61,506,829.10	15,383,456.15
广州景誉	出售商品、提供劳务	12,488,310.46	103,066.49
广西元善	出售商品、提供劳务	41,041,338.02	13,442,394.13
广西元嘉	提供劳务	711,687.79	30,286,802.63
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	4,927,359.80	2,730,612.11
广西唐峰	出售商品、提供劳务	18,300,561.39	
广西盛灿	出售商品、提供劳务	9,074,258.40	4,937,914.24
广西淼泰	出售商品、提供劳务	1,504,855.43	65,508,028.52
广西汇贤	出售商品、提供劳务	4,419,744.36	
巩义金耀百世	出售商品、提供劳务	12,367,466.12	10,404,163.40

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
巩义碧欣置业	出售商品	3,396.23	247,273.59
阜阳瑞湖	提供劳务	1,562,985.25	309,340.79
福建希尔顿	出售商品、提供劳务	54,874,671.08	1,380,464.50
佛山金集	出售商品、提供劳务	18,002,001.00	1,874,063.57
大连润誉	出售商品、提供劳务	83,338,388.27	38,097,432.56
大连金科九里	出售商品、提供劳务	4,610,142.33	
大连金恒耀辉	提供劳务	595,481.21	
大连弘坤	出售商品、提供劳务	37,296,534.59	19,679,425.69
大连丰茂	出售商品、提供劳务	10,457,595.71	3,218,737.39
成都怡置星怡	提供劳务	1,937,953.79	21,232,072.85
成都盛部	出售商品、提供劳务	778,586.63	754,716.96
成都领跑	提供劳务	1,444,045.03	4,429,510.41
成都辰攀	提供劳务	8,330,379.67	890,841.79
常州天宸	出售商品、提供劳务	13,136,705.03	155,345.84
常州美科	提供劳务	9,530,582.37	7,343,809.92
常州梁悦	提供劳务	4,622,568.55	9,515,469.27
常州金科	提供劳务	257,552.92	1,224,838.77
常州金宸	提供劳务	5,964,276.00	14,300,730.21
常州百俊	提供劳务	1,501,637.22	849,085.76
常德鼎业	出售商品、提供劳务	16,289,456.74	1,414,321.53
滨州宝驰	提供劳务	789,561.83	1,384,881.44
北京金科金碧	出售商品、提供劳务	3,192,642.13	5,269,080.66
安阳昌建	提供劳务	2,730,173.93	3,823,699.09
安庆金世祥	出售商品、提供劳务	1,301,644.11	1,185,041.78
安徽科建物业	出售商品、提供劳务	21,712.72	705,027.44
湖南金科	提供劳务	20,153,932.80	30,173,512.03
金科控股	提供劳务	55,337.74	250,959.43
中科集团	提供劳务	101,282.00	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
宁波龙红	提供劳务	2,301.65	914,622.59
成都连康	提供劳务	984,500.38	2,300.88
重庆齐祥	提供劳务	1,524,590.98	1,949,365.36
重庆红星置业	提供劳务	2,313,542.25	
上海红星美凯龙品牌管理	提供劳务	103,773.59	
金科金融保理	提供劳务	724.52	
中科置地	提供劳务	455,471.71	103,361.10
国色天乡	出售商品		3,893.81
国色商管	出售商品		3,805.31
金科金教育	出售商品		447.03
成都建洋	出售商品		176.99
成都云途	出售商品		1,769.91
云南金宏雅	提供劳务		10,086,938.43
句容锐翰	提供劳务		51,886.79
湖北海陆景编钟	提供劳务		1,999,133.72
杭州金渝	提供劳务		2,566,037.74
长沙金淳佳	提供劳务		1,320.75
美坤实业	提供劳务		10,590.81
重庆佩芸	出售商品		27,395,871.56
重庆中科控股	提供劳务	48,333.30	
重庆奥航	提供劳务	80,351.40	
美凯龙国际家居	提供劳务	27,358.49	
红星美凯龙家居[注]	出售商品	738,330,275.23	
陶虹遐	出售商品	5,715,582.57	43,977,444.95
周达	出售商品	275,229.36	
陈中容	出售商品	366,972.48	
韩竑	出售商品	1,154,588.07	

关联方	关联交易内容	本期数	上期同期数
韩学梅	出售商品	1,163,961.47	
蒋思德	出售商品	1,335,255.05	
方明富、陈中容	出售商品	6,967,891.74	
李锦	出售商品	2,903,280.73	
黄帅钧	出售商品	361,641,973.10	33,993,761.47
黄斯诗	出售商品		12,001,224.77
刘静	出售商品		390,733.94
小 计		3,609,428,123.18	1,777,798,189.45

[注] 2017年8月9日，公司及全资子公司重庆金科中俊房地产开发有限公司与红星美凯龙等合作方签订框架协议协议及后续补充协议，该交易是红星美凯龙成为关联方之前的交易

## 2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
杰夫教育咨询	房屋	571.43	
金科杰夫	房屋	571.43	
无锡福阳	房屋	71,428.57	
杰夫乐童	房屋	1,672.35	
杰夫色彩	房屋	1,116.50	
杰夫智达	房屋	1,100.91	
杰夫乐淘	房屋	2,752.30	
杰夫世界城	房屋	571.43	
杰夫益智	房屋	550.46	
金贝贝教育	房屋	2,752.30	
小 计		83,087.68	

## 3. 关联担保情况

本公司及子公司作为担保方：

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行 完毕
重庆威斯勒	12,502.50	2020年12月17日	2022年1月29日	否
九江华地	10,980.00	2020年12月20日	2022年3月14日	否
安阳昌建	6,400.00	2020年5月8日	2022年3月24日	否
湖北海陆景随州	13,699.40	2020年9月29日	2022年3月29日	否
重庆金煜辉	14,500.00	2021年4月3日	2022年4月23日	否
大连金骏	34,000.00	2021年8月4日	2022年5月5日	否
大连弘坤	80,000.00	2019年5月14日	2022年5月20日	否
合肥金骏美合	5,511.00	2019年5月27日	2022年5月27日	否
佛山金集	2,640.00	2019年6月20日	2022年6月26日	否
青岛世茂博玺	2,409.82	2019年9月29日	2022年9月10日	否
岳阳鼎岳	3,992.00	2019年9月29日	2022年9月11日	否
贵港悦桂	4,553.01	2020年9月1日	2022年9月11日	否
重庆金美圆	18,768.00	2019年9月18日	2022年9月22日	否
重庆碧嘉逸	2,940.00	2019年9月23日	2022年9月23日	否
常德鼎业	2,994.00	2019年9月19日	2022年9月24日	否
茂名金骁	15,000.00	2019年9月29日	2022年9月28日	否
新郑市鸿泽	7,788.00	2021年1月14日	2022年10月18日	否
重庆金悦汇	8,532.00	2019年10月22日	2022年10月21日	否
邯郸梁瑞	1,470.00	2020年10月30日	2022年10月29日	否
重庆金煜辉	5,219.63	2020年1月19日	2023年1月15日	否
宁波旭拓管理	2,300.00	2021年12月17日	2023年1月24日	否
玉溪彰泰	8,403.50	2021年2月25日	2023年2月9日	否
广西唐鹏	1,900.00	2020年2月25日	2023年2月19日	否
广西盛灿	1,500.00	2020年5月7日	2023年3月18日	否
大连丰茂	1,800.00	2020年3月25日	2023年3月24日	否
孝感宸辉	5,425.00	2021年5月12日	2023年5月12日	否
新密首利	23,750.00	2021年6月25日	2023年5月26日	否
大连润誉	10,300.00	2020年6月2日	2023年5月28日	否

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	7,016.84	2020年6月18日	2023年5月28日	否
巩义金耀百世	8,659.35	2020年6月10日	2023年6月11日	否
乐清市梁品	3,499.60	2020年6月11日	2023年6月16日	否
宜都交投金纬	4,950.00	2020年6月29日	2023年6月17日	否
沈阳梁铭	11,699.40	2020年6月30日	2023年6月17日	否
重庆金南盛唐	3,200.00	2020年6月30日	2023年6月18日	否
重庆美宸	12,110.73	2020年6月29日	2023年6月20日	否
长沙景科	73,700.00	2020年6月15日	2023年6月24日	否
苏州骁竣	29,581.20	2020年7月30日	2023年6月25日	否
南阳中梁城通	5,060.00	2020年6月8日	2023年6月28日	否
宿迁市通金弘	9,784.00	2020年7月28日	2023年6月28日	否
重庆金煜辉	7,500.00	2021年7月7日	2023年7月26日	否
襄阳金纶	13,400.00	2020年8月29日	2023年7月29日	否
苏州正诺	17,240.80	2020年8月30日	2023年8月18日	否
株洲景科	34,820.00	2020年8月6日	2023年8月20日	否
襄阳金纶	13,990.00	2020年9月15日	2023年8月20日	否
太仓兴裕	38,379.25	2020年8月25日	2023年8月24日	否
吉安金颂	13,460.00	2021年8月10日	2023年8月30日	否
杭州德信	34,142.00	2020年8月27日	2023年8月30日	否
重庆晶御陵	25,000.00	2021年7月16日	2023年8月31日	否
温州景容	24,490.20	2020年9月25日	2023年9月14日	否
沈阳骏瀚	22,736.00	2020年9月18日	2023年9月15日	否
重庆中梁永昇	3,291.38	2020年9月28日	2023年9月29日	否
南昌金骏	16,170.00	2020年10月9日	2023年10月13日	否
重庆金宸锦宇	6,077.34	2020年10月15日	2023年10月20日	否
南京金俊	25,000.00	2020年11月5日	2023年11月4日	否
天津阳光城金科	29,400.00	2020年12月3日	2023年11月16日	否
南宁晴洲	12,771.00	2020年11月27日	2023年11月17日	否

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
温州荣耀	30,240.00	2020年11月23日	2023年11月19日	否
武汉业硕	8,900.10	2020年12月18日	2023年12月17日	否
苏州平泰	55,350.00	2021年4月28日	2023年12月20日	否
武汉市藩秀	14,396.15	2020年12月24日	2023年12月21日	否
重庆韦成	1,617.00	2020年12月31日	2023年12月21日	否
周口碧天	5,075.00	2020年11月25日	2023年12月31日	否
重庆蜀宸	4,576.50	2021年1月5日	2024年1月6日	否
重庆蜀宸	2,790.00	2021年4月28日	2024年1月6日	否
重庆泰骏	2,640.00	2020年1月19日	2024年1月16日	否
重庆金字洋	4,290.00	2021年3月8日	2024年3月12日	否
广州景誉	42,602.07	2021年12月3日	2024年3月17日	否
宜兴百俊	9,240.00	2021年4月4日	2024年3月22日	否
徐州美科	6,750.00	2021年3月23日	2024年3月25日	否
昆明梁辉	16,500.00	2021年4月9日	2024年4月9日	否
衡阳鼎衡	5,718.54	2021年4月13日	2024年4月12日	否
国控蓝城	5,642.10	2021年4月27日	2024年4月26日	否
重庆景焕金	11,787.85	2021年5月11日	2024年5月16日	否
大连金科九里	18,905.00	2021年5月19日	2024年5月19日	否
南阳金耀恒都	11,515.00	2021年6月21日	2024年6月15日	否
嘉兴亚太	4,000.00	2021年6月23日	2024年6月20日	否
云南金嘉	15,300.00	2021年6月29日	2024年6月29日	否
湖北海陆景炎帝	6,120.00	2021年7月16日	2024年7月27日	否
合肥德源	24,754.56	2020年8月21日	2024年8月12日	否
长沙航开	19,600.00	2021年8月12日	2024年8月26日	否
南宁金鸿祥辉	2,730.00	2021年9月24日	2024年9月21日	否
沈阳富禹天下	10,000.00	2021年12月28日	2024年12月27日	否
张家港东峻	21,384.00	2020年11月16日	2025年3月21日	否
苏州卓竣	24,500.00	2020年10月29日	2025年11月2日	否

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
银海租赁	24,650.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否
重庆润田	26,111.75	2020年7月16日	2027年6月1日	否
长沙航立	9,138.50	2021年9月15日	2030年3月1日	否
金科置信	7,196.93	2020年7月1日	2023年9月8日	否
金上百世	11,600.00	2021年12月30日	2022年7月31日	否

#### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)
关键管理人员报酬 (税后)	4,402.35	10,571.00

#### 5. 董事、高管跟投资项目情况

截至2021年12月31日，公司董事、高管通过其共同持股的天津金福顺企业管理合伙企业(有限合伙)共计跟投合并报表范围内项目57个，跟投实际投入资金37,283,607.00元，累计返回债权资金19,941,072.00元，参与各项目跟投情况如下：

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
金科·集美湖畔	0.2328%	联营	600,000.00	420,000.00
南京·博翠花园	0.0715%	联营	600,000.00	420,000.00
泸州·金科博翠湾	0.0490%	转股	630,000.00	441,000.00
济南·东方博翠	0.0183%	增资	600,000.00	420,000.00
重庆·博翠长江	0.0900%	联营	600,000.00	420,000.00
南昌·金科集美阳光	0.0573%	增资	600,000.00	420,000.00
杭州·博翠府	0.0344%	转股	600,000.00	256,260.00
成都·金科博翠天宸	0.0695%	转股	630,000.00	441,000.00
天津·金科博翠湾	0.0225%	增资	600,000.00	148,037.00
长沙·集美天宸	0.0401%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆开县·金科博翠江岸	0.2105%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆·金科滨江中心	0.1853%	联营	600,000.00	329,588.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
佛山·金科博翠天下	0.0359%	联营	600,000.00	420,000.00
重庆江津·集美郡	0.1498%	增资	600,000.00	420,000.00
遂宁·金科美湖湾香山	0.1181%	转股	630,000.00	
成都·金科博翠粼湖	0.0613%	转股	321,300.00	224,910.00
遵义·金科白鹭湖	0.1771%	联营	690,000.00	309,051.00
天津·集美天城	0.2130%	转股	690,000.00	
淄博·金科集美嘉悦	0.1282%	转股	690,000.00	483,000.00
成都·金科博翠府	0.0699%	转股	720,000.00	504,000.00
苏州·浅棠平江	0.0235%	转股	690,000.00	337,579.00
南昌·金科博翠天下	0.1317%	联营	690,000.00	
杭州·钱塘博翠	0.0197%	联营	690,000.00	483,000.00
沈阳·集美尚景	0.2564%	联营	690,000.00	163,122.00
天津·渠阳府	0.1717%	联营	690,000.00	58,552.00
许昌·芙蓉天宸	0.1235%	联营	690,000.00	483,000.00
忠县·金科集美江山	0.0662%	联营	690,000.00	241,873.00
遵义·金科集美翰林府	0.1855%	联营	690,000.00	483,000.00
云阳·集美江悦一期	0.1517%	联营	690,000.00	483,000.00
唐山·金科集美郡	0.2114%	增资	690,000.00	472,788.00
重庆·天壹府	0.0606%	联营	690,000.00	483,000.00
赣州·金科集美公馆	0.1306%	增资	690,000.00	483,000.00
攀枝花·金科集美阳光	0.0902%	转股	720,000.00	504,000.00
佛山·金科天辰湾公馆	0.2039%	增资	690,000.00	483,000.00
遵义·金科万麓府	0.1207%	联营	720,000.00	121,931.00
泸州·金科集美天宸	0.1995%	转股	690,000.00	483,000.00
柳州·金科集美天悦	0.1553%	转股	690,000.00	483,000.00
重庆·金科朗廷雅筑	0.0387%	联营	720,000.00	388,889.00
重庆涪陵·金科集美郡	0.2228%	联营	720,000.00	68,996.00
合肥·都荟大观	0.0492%	转股	690,000.00	197,530.00

项目名称	协议持股比例	转让形式	跟投总额	累计返还
内江·集美天宸	0.0746%	转股	690,000.00	342,060.00
佛山·山宜水富花园	0.0708%	增资	690,000.00	483,000.00
广州·金科集美岭秀	0.0436%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天辰	0.2569%	联营	690,000.00	483,000.00
淄博·金科集美天辰	0.1881%	联营	690,000.00	116,460.00
贵州·九华粼云	0.0458%	联营	720,000.00	155,788.00
佛山·金科美湾花园	0.0878%	联营	690,000.00	374,616.00
沈阳·集美天城	0.0598%	联营	690,000.00	483,000.00
苏州·源江筑	0.0749%	联营	690,000.00	483,000.00
天津·观澜	0.0640%	转股	690,000.00	370,116.00
株洲·集美雅郡	0.1422%	增资	690,000.00	394,926.00
遂宁·集美天宸	0.2465%	转股	690,000.00	483,000.00
岳阳·集美东方	0.2447%	联营	690,000.00	483,000.00
重庆梁平·集美东方	0.1357%	联营	720,000.00	504,000.00
宜昌·集美阳光	0.4538%	增资	690,000.00	483,000.00
武汉·镜湖里	0.0257%	联营	351,900.00	
岳阳·美的金科郡 15#地块	0.1153%	联营	400,407.00	
合计			37,283,607.00	19,941,072.00

#### 6. 关联方利息结算

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
安阳昌建	利息		4,275,854.93
常州百俊	利息	-2,725,118.69	
常州金宸	利息	-1,779,651.46	
常州金科	利息		-5,509,581.00
常州天宸	利息	-12,608,022.09	-18,766,298.34
成都领跑	利息	459,453.58	

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
成都盛部	利息		3,702,792.27
成都怡置星怡	利息		15,026,133.38
大连弘坤	利息	-47,387,074.53	-73,076,243.28
佛山金集	利息	206,217.47	6,121,809.96
广西盛灿	利息		1,394,305.63
广西唐鹏	利息		73,977.66
广州景誉	利息	2,179,078.90	2,297,861.94
桂林盈盛	利息	16,604,986.02	6,185,333.29
国控蓝城	利息	1,452,620.18	644,823.31
杭州凯璨	利息		-1,272,908.38
湖北海陆景编钟	利息	2,895,366.33	4,311,540.74
湖北海陆景随州	利息	-75,643.26	2,357,549.12
湖北海陆景炎帝	利息	1,868,644.76	4,528,559.69
湖南金科	利息		-345,973.56
湖南景朝	利息	-11,200,117.42	
淮南金骏	利息	4,852,050.52	
吉安金颂	利息	-54,410.06	
嘉善盛泰	利息		1,229,221.28
嘉善天宸	利息		295,758.71
嘉兴金雅	利息	1,558,478.53	5,877,294.62
金科杰夫	利息	-1,767,734.00	-2,475,555.56
金科骏志	利息		1,840,294.37
金上百世	利息	-6,002,629.33	-37,475,439.72
九江金美	利息	2,273,073.98	
昆明梁辉	利息	4,015,719.07	
昆翔誉棠	利息	-1,695,028.81	-6,503,963.28
临泉嘉润	利息		5,882,834.49
柳州鹿寨金润	利息	-913,260.52	757,910.13

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
柳州同鑫	利息	2,463,273.02	2,533,294.81
洛阳都利	利息		869,774.77
漯河昌建融联	利息		5,018,637.80
漯河市鸿耀	利息	3,774,499.72	4,104,644.80
茂名金骁	利息	425,422.50	6,074,743.75
南京金俊	利息	86.38	3,540,660.38
南宁金鸿祥辉	利息	1,915,683.40	
南宁晴洲	利息		-207,347.97
南阳金耀恒都	利息	-2,758,825.15	
宁波旭拓管理	利息	23,166,008.28	
邳州益华	利息	11,914,190.82	
千上置业	利息	-10,498,222.33	-16,180,296.35
上海珑竣	利息		16,506,620.71
上饶悦盛	利息	-131,046.52	123,628.79
苏州金峤	利息		771,630.05
苏州平泰	利息	20,195,288.92	14,311,261.80
苏州正诺	利息		4,276,219.52
苏州卓竣	利息	3,851,756.22	7,288,180.74
宿迁市通金弘	利息		12,579,922.48
襄阳金纶	利息		2,192,565.00
新安县建成	利息	-41,965.16	-59,450.91
新密首利	利息	14,408,030.71	2,704,059.51
鑫海汇置业	利息	3,577,358.17	13,802,738.25
信阳昌豫	利息	4,442,309.48	2,091,653.95
信阳金绍	利息	2,477,755.02	4,356,271.97
宜都交投金纬	利息	3,142,812.86	5,914,942.25
盈泰博远	利息	15,271,312.74	
盈泰汇泽	利息	14,454,079.25	

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
玉林龙河	利息	3,792,698.43	5,613,191.12
玉溪金科骏辉	利息	270,580.56	
岳阳鼎岳	利息		541,279.78
云南诚鼎	利息	2,115,181.52	2,081,877.79
云南金宏雅	利息		-5,801,251.99
云南金嘉	利息	57,806,230.07	
张家港东峻	利息		7,813,043.04
长沙航开	利息	3,921,925.43	
长沙航立	利息	3,664,062.43	
长沙金淳佳	利息	164,860.47	3,544,497.82
遵义美骏	利息		-145,655.44
天津金福顺	利息	-68,498.64	
金科商业保理	利息	-19,268,740.50	
中建锦伦	利息	-4,884,113.63	-13,669,786.67
中书置业	利息	18,772,937.11	13,379,562.27
重庆金江联	利息		-25,592,941.44
重庆金南盛唐	利息	3,582,928.80	
重庆金悦汇	利息	-7,079,363.02	-2,721,546.03
重庆科世金	利息	11,671,972.33	
重庆美宸	利息	-1,537,546.94	-304,596.13
重庆美科	利息	16,883,412.46	17,143,460.82
重庆品锦悦	利息		8,771,161.42
重庆润田	利息	3,395,821.98	
重庆肃品	利息	-4,242,098.05	4,847,731.09
重庆泰骏	利息	3,763,570.13	6,384,709.54
重庆威斯勒	利息	14,314,153.45	5,714,030.09
重庆西道	利息	-2,037,652.05	-4,178,168.56
重庆西联锦	利息	130,942.57	1,081,220.54

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
小 计		169,340,072.41	38,494,067.56

[注]负数系向关联方支付调入资金结算利息

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	临泉嘉润	36,039,662.18	36,039.66	10,517,431.75	10,517.43
	金科骏志	40,310,772.75	40,310.77	61,114,649.94	61,114.65
	北京金科金碧	233,233.24	233.23	1,052,742.37	1,052.74
	贵港悦桂	20,041,038.94	20,041.04	8,046,510.45	8,046.51
	宿州新城金悦	29,497,657.83	29,497.66	30,786,490.72	30,786.49
	郑州新银科	8,023,764.42	8,023.76	1,387,413.94	1,387.41
	中书置业	1,287,085.00	1,287.09	70,099.07	70.10
	吉安金颂	32,372,075.85	32,372.08	17,425,849.17	17,425.85
	重庆品锦悦			3,082.69	3.08
	重庆西联锦	111,641.67	111.64	87,958.39	87.96
	广西元善	19,289,350.89	19,289.35	12,327,357.16	12,327.36
	重庆泰骏	1,186,765.21	1,186.77	48,132.26	48.13
	佛山金集	932,615.97	932.62	1,129,273.40	1,129.27
	大连润誉	18,498,536.55	18,498.54	15,489,828.00	15,489.83
	玉溪金科骏辉	28,763,209.82	28,763.21	9,091,870.30	9,091.87
	重庆科世金	31,458,118.48	31,458.12	34,590,451.54	34,590.45
	广西元嘉	799,583.83	799.58	7,080,676.39	7,080.68
	桂林盈盛	14,883,928.37	14,883.93	13,218,348.90	13,218.35
	嘉兴金雅	29,490,316.16	29,490.32	16,821,296.28	16,821.30
	重庆金宇洋	13,595,248.56	13,595.25	3,925,465.14	3,925.47
	新疆坤泰	5,670.48	5.67	760.37	0.76
	重庆中梁永昇	922,235.41	922.24	482,298.80	482.30
	玉林龙河	1,582,855.97	1,582.86	1,138,530.58	1,138.53
	重庆齐祥			67,752.85	1,151.80
	石家庄金科	234,135.96	234.14		
	湖南景朝	26,250.00	26.25		

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
	重庆美科	1,945,598.24	1,945.60		
	重庆威斯勒	4,717,305.51	4,717.31		
	合肥碧合	3,699,152.27	3,699.15		
	福建希尔顿	14,611,484.94	14,611.48		
	南宁金鸿祥辉	8,461,536.20	8,461.54		
	广西唐峰	3,902,798.08	3,902.80		
	驻马店碧盛	1,019,461.71	1,019.46		
	重庆润田	1,757,151.93	1,757.15		
	宜兴百俊	3,792,526.15	3,792.53		
	云南金嘉	435,645.44	435.65		
	新密首利	21,668,866.77	21,668.87		
	重庆基泰	2,350,470.92	2,350.47		
	龙里伴山樾	19,344.68	19.34		
	重庆金佳禾	2,650,765.46	2,650.77		
	龙里天宸	12,754,272.29	12,754.27		
	合肥金骏美合	14,797,348.61	14,797.35		
	中建锦伦	2,509,342.32	2,509.34		
	金上百世	4,773,079.91	4,773.08		
	新疆宇泰	10,130.26	10.13		
	五家渠廊桥	2,804,120.68	2,804.12		
	千上置业	2,717,979.66	2,717.98		
	重庆西道	141,864.59	141.86		
	重庆金永禾	111,940.21	111.94		
	株洲景科	706,754.00	706.75		
	昆翔誉棠	492,860.61	492.86		
	广西唐鹏	595,035.56	595.04		
	广西盛灿	157,289.53	157.29		
	天津阳光城金科	10,128,966.36	10,128.97		
	南宁晴洲	862,500.00	862.50		
	重庆蜀宸	644,134.00	644.13		
	柳州鹿寨金润	96,744.00	96.74		
	重庆盛牧	447,818.65	447.82		
	常州金宸	35,642,444.29	35,642.44		

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
	金科商业保理	11,550.00	196.35		
	科易小贷	11,550.00	196.35		
	重庆弘煌	22,729.14	386.40		
	常德鼎业	1,359,424.18	1,359.42		
	巩义金耀百世	743,886.06	743.89		
小 计		493,161,626.75	493,894.92	245,904,270.46	246,988.32
应收账款	金悦佳教育			3,200.00	32.00
	湖南景朝	5,227,339.63	88,597.91	200,468.15	3,141.10
	新密首利	16,612,343.89	258,548.40	3,778,210.65	64,229.58
	北京金科金碧	2,721,625.91	100,077.03	2,783,897.53	47,432.53
	重庆西联锦	3,345,928.96	187,685.82	7,162,351.53	116,419.02
	重庆威斯勒	20,768,800.30	348,322.18	6,442,788.88	108,960.55
	金科骏志	1,216,256.95	20,676.37	131,330.29	1,313.30
	重庆碧金辉	336,819.54	6,055.19	334,033.52	3,340.34
	重庆金南盛唐	1,483,812.45	56,620.69	1,624,015.57	63,460.30
	重庆金嘉海			637,584.07	6,375.84
	重庆碧嘉逸	584,209.15	5,842.09	688,066.75	6,880.67
	重庆金江联			423,804.38	5,180.95
	重庆美科	342,238.75	4,216.78	458,960.40	4,589.60
	重庆美城			3,398,887.20	50,552.28
	重庆品锦悦	1,389,086.73	14,610.16	998,739.49	10,685.11
	成都领跑			362,392.70	3,623.93
	大连润誉	20,291,509.36	344,955.66	325,100.26	5,526.70
	石家庄金科	103,952.02	1,039.52	234,135.96	46,827.19
	国控蓝城			480,705.92	4,807.06
	上海珑竣	342,664.50	3,507.57	733,956.83	9,662.01
	句容锐翰	346,352.94	64,069.49	346,352.94	19,183.70
	南京裕鸿	1,010,648.23	10,106.48	3,123,665.73	31,236.66
	太仓卓润			888,071.10	8,880.71
	宿迁市通金弘	432,148.00	4,321.48	1,232,196.58	12,321.97
	湖北海陆景编钟	2,119,081.80	127,144.91	2,119,081.80	36,024.39
	中建锦伦			3,450.00	172.50
	玉林龙河	1,426,807.29	23,771.61	37,350.00	634.95

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
	贵港悦桂			7,881,369.89	128,351.94
	桂林盈盛	22,967,974.25	403,840.96	896,937.02	15,247.93
	郑州新银科			19,717,883.49	333,976.42
	中书置业	10,561,364.63	178,874.55	5,214,820.15	88,651.94
	驻马店碧盛			1,121,949.96	18,355.73
	佛山金集			27,900.00	279.00
	上饶科颂			1,344,680.21	21,758.06
	云南金嘉	3,259,395.56	43,663.43	778,828.00	13,240.08
	吉安金颂	7,554,095.24	122,915.33	13,865,348.04	235,644.42
	湖北海陆景炎帝	197,925.25	3,364.73	1,385,476.75	23,553.10
	沈阳骏瀚	258,837.98	2,588.38	290,305.28	2,903.05
	泗水金孟泉	3,274,223.29	52,822.27	176,656.54	2,974.35
	武汉业硕	2,359,058.49	128,221.46	4,421,017.54	75,157.30
	广西元善	6,482,671.89	100,640.67	1,631,689.77	26,866.35
	广西元嘉	328,128.86	5,578.19	2,249,755.81	38,245.85
	玉溪金科骏辉	30,622,729.05	562,518.94	23,181,681.54	389,291.68
	九江华地	6,595,487.43	105,514.56	346,770.45	3,467.70
	九江金美			405,238.80	6,889.06
	西部消费			34,600.00	346.00
	重庆泰骏	6,247,630.03	105,619.81	3,022,426.03	50,676.73
	重庆中梁永昇	14,426,792.99	245,189.53	2,935,131.45	49,855.43
	重庆科世金	16,671,719.27	298,159.03	1,157,175.95	15,373.81
	重庆蜀宸			1,073,244.47	18,245.16
	重庆金宇洋	6,988,447.02	114,911.82	1,323,522.05	22,499.87
	雅安金宏	3,903,411.42	66,357.99	345,383.74	5,871.52
	成都辰攀			599,643.00	5,996.43
	遂宁川达			528,379.63	7,925.69
	邯郸荣凯	16,858,679.39	289,913.42	4,645,826.84	78,979.06
	沈阳梁铭	564,989.53	5,649.90	780,258.62	7,802.59
	邯郸梁瑞			564,936.06	5,649.36
	临泉嘉润	4,869,529.27	82,863.20	806,665.00	9,961.31
	苏州卓竣	1,263,522.78	14,676.53	511,779.78	5,749.93
	张家港东峻			6,000.00	60.00

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南京金俊			621,091.61	6,210.92
	安庆金世祥	675,296.70	6,814.97	282,800.00	2,828.00
	上饶悦盛			1,555,348.08	23,081.21
	宿州新城金悦			1,102,500.00	11,025.00
	嘉兴金雅			26,329,987.66	447,609.79
	苏州正诺			594,900.44	5,949.00
	南宁玉桶金	419,276.52	15,603.17	1,014,587.96	22,378.04
	信阳金绍	27,280.00	272.80	463,090.67	4,630.91
	南阳中梁城通	42,376.58	2,118.83	403,801.25	4,038.01
	广州景誉	1,633,954.37	19,974.25	75,485.60	1,280.46
	新疆坤泰	1,934,668.56	942,380.73	1,911,004.17	943,627.42
	乐清市梁品	2,498,457.00	41,523.03	341,282.88	3,412.83
	温州景容	932,795.95	12,995.78	516,810.00	5,168.10
	杭州德信			335,234.20	3,352.34
	宜都交投金纬	863,453.04	19,258.58	2,384,336.41	118,485.09
	雅安圣域			2,465,949.17	41,921.14
	重庆齐祥	2,870,679.23	66,221.02	1,204,502.49	15,331.82
	陶虹遐			29,952,000.00	449,280.00
	新疆宇泰			646,551.38	308,201.26
	五家渠廊桥			11,137,008.38	2,643,537.44
	无锡融创地产			29,566.68	29,566.68
	宁波龙红			1,111,756.87	18,899.87
	金科控股			11,434.00	194.38
	周达[注1]	210,000.00	3,150.00		
	大连丰茂	5,008,691.47	84,673.63		
	重庆金时力	967,321.90	16,444.47		
	成都盛部	384,066.14	120,033.07		
	绵阳瑞豪	554,603.31	9,428.26		
	大连金恒耀辉	631,210.10	6,312.10		
	合肥碧合	163,743.00	2,783.63		
	宿迁梁悦置业	726,119.43	7,261.19	462,691.49	4,626.91
	福建希尔顿	1,843,641.12	26,904.30		
	重庆景焕金	902,729.74	9,027.30		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南阳金耀恒都	160,699.40	2,731.89		
	南宁金鸿祥辉	7,039,739.87	117,435.34		
	广西唐峰	14,841,174.52	252,292.97		
	广西淼泰	847,229.51	8,472.30		
	青岛世茂博玺	68,781.81	4,126.91		
	重庆润田	3,361,069.91	57,138.19		
	淮南金骏	1,447,775.80	19,082.19		
	天津骏业置业	720,087.75	15,200.88	357,713.60	3,577.14
	宜兴百俊	7,930,381.76	133,793.38		
	孝感宸辉	80,392.00	803.92		
	玉溪彰泰	521,178.77	5,211.79		
	重庆金美碧	19,600.00	196.00		
	重庆蓝波湾	1,031,217.60	10,312.18		
	重庆基泰	5,227,811.14	88,872.79		
	重庆邦泰蓉峰	2,188,586.74	37,205.97		
	重庆金俊瑞	799,414.19	13,590.04		
	龙里伴山樾	625,477.83	10,633.12		
	重庆中科控股	51,233.30	512.33		
	美凯龙国际家居	29,000.00	290.00		
	上海红星美凯龙品 牌管理	30,000.00	300.00		
	黄帅钧[注 2]	93,010,979.68	1,395,164.70		
小 计		409,680,435.76	8,190,602.04	227,537,515.08	7,499,555.55
应收票据	龙里天宸	3,500,000.00			
	临泉嘉润	16,900,200.37			
	重庆金佳禾	6,064,105.43			
	广西唐峰	1,026,973.50			
	雅安金宏	2,862,345.09			
	重庆威斯勒	17,881,547.68			
	湖南景朝	4,594,308.12			
	吉安金颂	4,401,051.07			
	嘉兴金雅	298,373.60			
	柳州鹿寨金润	4,707,979.95			

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
	上饶科颂	2,093,351.07			
	太仓兴裕	125,617.00			
	雅安圣域	75,598.97			
	玉林龙河	4,349,487.86			
	株洲景科	4,685,530.17			
	贵港悦桂	17,500,000.00			
	天津阳光城金科	10,282,398.26			
	新密首利	2,000,000.00			
	北京金科金碧	925,772.90			
	五家渠廊桥	2,300,000.00			
	重庆美科	1,564,282.20			
小 计		108,138,923.24			
预付账款	重庆奥航	62,173.13		25,930.20	
	苏南建筑			46,673.86	
	和谐健康	26,139,600.00			
小 计		26,201,773.13		72,604.06	
其他应收款	重庆蓝波湾	61,742,274.00	61,742.27	209,252,274.00	209,252.27
	山东爱丽舍			110,226,948.00	110,226.95
	长沙金朝	2,120,683.82	2,120.68	412,471.36	412.47
	湖南景朝	264,483,882.51	264,483.88	94,296,445.56	94,296.45
	新密首利	578,413,360.78	578,413.36	184,749,459.56	184,749.46
	北京金科金碧	141,619,485.98	141,619.49	101,319,514.21	101,319.51
	重庆西联锦	8,375,691.43	8,375.69	33,163,736.04	33,163.74
	城口迎红	8,548,148.24	8,548.15	8,699.99	8.70
	重庆威斯勒	318,088,264.18	318,088.26	301,866,115.87	301,866.12
	重庆金碧辉	78,775,061.38	78,775.06	36,275,061.38	36,275.06
	重庆碧金辉	63,595,038.87	63,595.04	89,995,038.87	89,995.04
	重庆金南盛唐	18,148,489.94	18,148.49	3,284,620.10	3,284.62
	重庆金嘉海			12,575,390.74	12,575.39
	重庆碧嘉逸	283,666,165.17	283,666.17	239,566,165.17	239,566.17
	重庆金江联			103,890,131.19	103,890.13
	重庆金碧茂	332,092,739.68	332,092.74	292,269,333.79	292,269.33
	重庆金美碧	8,847,370.30	8,847.37	36,074,400.00	36,074.40

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
	重庆美城			23,061,709.80	23,061.71
	重庆品锦悦	105,030,000.00	105,030.00	105,030,000.00	105,030.00
	石家庄金科	523,996,866.99	523,996.87	47,779,940.83	47,779.94
	国控蓝城			64,591,727.57	64,591.73
	嘉善盛泰			2,364,324.50	2,364.32
	上海珑竣	29,959,064.87	29,959.06	37,327,834.37	37,327.83
	句容锐翰	66,773,656.05	66,773.66	96,013,656.05	96,013.66
	南京裕鸿	241,382,250.00	241,382.25	21,927,198.63	21,927.20
	太仓卓润			47,954,128.24	47,954.13
	宿迁市通金弘	80,523,019.68	80,523.02	182,721,654.81	182,721.65
	滨州宝驰			51,082,745.38	51,082.75
	湖北海陆景编钟	82,227,289.11	82,227.29	84,755,470.51	84,755.47
	云南诚鼎	137,984,044.25	137,984.04	123,340,934.31	123,340.93
	玉林龙河	81,928,810.27	81,928.81	69,946,150.52	69,946.15
	贵港悦桂			7,880,585.10	7,880.59
	桂林盈盛	407,470,213.16	407,470.21	389,918,562.11	389,918.56
	郑州新银科			236,400,745.40	236,400.75
	中书置业	710,998,746.72	710,998.75	490,923,006.25	490,923.01
	远威咨询	70,000.00	70.00	70,000.00	70.00
	漯河市鸿耀	61,869,259.95	61,869.26	60,045,428.32	60,045.43
	周口碧天	92,960,631.49	92,960.63	297,526,998.48	297,527.00
	驻马店碧盛	74,238,912.30	74,238.91	157,852,112.37	157,852.11
	信阳昌豫	94,959,463.55	94,959.46	68,415,774.18	68,415.77
	佛山金集			50,088,330.94	50,088.33
	上饶科颂			63,414,936.80	63,414.94
	吉安金颂	84,100,405.72	84,100.41	163,730,099.51	163,730.10
	湖北海陆景炎帝	23,640,572.90	23,640.57	54,567,309.53	54,567.31
	山西金科太行	514,673.75	514.67	674,673.75	674.67
	沈阳骏瀚	18,886,486.80	18,886.49	5,386,486.80	5,386.49
	泗水金孟泉	721,005.32	721.01	759,772.42	759.77
	武汉业硕	46,136,408.01	46,136.41	105,046,008.01	105,046.01
	长沙金淳佳			113,108,512.96	113,108.51
	广西元善	70,000.00	70.00	21,600.00	21.60

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	玉溪金科骏辉	222,249,285.00	222,249.29	27,906,200.28	27,906.20
	九江华地	33,809,454.81	33,809.45	145,542,772.27	145,542.77
	南昌金旭	23,482,598.23	23,482.60	95,304,901.23	95,304.90
	九江金美			14,600,564.38	14,600.56
	邳州益华			95,063,850.00	95,063.85
	重庆泰骏	52,466,648.59	52,466.65	51,260,280.39	51,260.28
	重庆奥航			66,631,341.57	66,631.34
	重庆中梁永昇	14,642,708.58	14,642.71	24,399,618.58	24,399.62
	重庆科世金	21,484,803.07	21,484.80	87,691,579.26	87,691.58
	重庆蜀宸			158,392,049.60	158,392.05
	重庆韦成			159,460,337.40	159,460.34
	重庆金宇洋	31,127,997.60	31,128.00	120,507,997.60	120,508.00
	雅安金宏	44,244,656.63	44,244.66	63,828,793.63	63,828.79
	成都辰攀			94,883,445.00	94,883.45
	南充恒量	46,712,490.00	46,712.49	77,732,490.00	77,732.49
	邯郸荣凯	184,604,195.78	184,604.20	166,636,161.00	166,636.16
	沈阳梁铭	99,138,789.08	99,138.79	106,388,505.75	106,388.51
	郑州梁瑞			59,989,085.70	59,989.09
	张家港东峻	128,211,900.08	128,211.90	244,664,874.84	244,664.87
	南京金俊			135,078,686.94	135,078.69
	句容金嘉润	37,425,324.10	37,425.32	37,311,324.10	37,311.32
	安庆金世祥	113,023,401.00	113,023.40	93,209,401.00	93,209.40
	上饶悦盛			38,795,446.85	38,795.45
	镇江金弘	86,876,200.60	86,876.20	21,490,600.60	21,490.60
	嘉兴金雅			116,548,606.96	116,548.61
	苏州正诺			49,166,185.31	49,166.19
	阜阳瑞湖			9,048,797.82	9,048.80
	苏州平泰			120,668,467.09	120,668.47
	潍坊德利信			36,732,397.99	36,732.40
	武汉市藩秀			48,947,549.04	48,947.55
	华容碧城	21,998,801.12	21,998.80	21,998,801.12	21,998.80
	鑫海汇置业	424,502,783.11	424,502.78	411,357,844.90	411,357.84
	柳州同鑫	83,439,432.02	83,439.43	94,279,761.59	94,279.76

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	昆明梁辉			125,058,195.96	125,058.20
	信阳金绍	58,233,963.86	58,233.96	71,647,835.39	71,647.84
	商丘新航			101,144,889.75	101,144.89
	南阳中梁城通	43,750,109.99	43,750.11	116,582,238.41	116,582.24
	广州鑫泽集永	1,886,500.00	1,886.50	1,886,500.00	1,886.50
	广州景誉	72,486,108.54	72,486.11	68,622,144.96	68,622.14
	乐清市梁品	35,700.00	35.70	35,700.00	35.70
	温州景容			261,356,385.96	261,356.39
	宁波恒香			25,747,200.00	25,747.20
	温州荣耀			95,906,228.40	95,906.23
	宁波旭拓管理	98,514,043.51	98,514.04	601,432,267.00	601,432.27
	宜都交投金纬	35,729,250.39	35,729.25	46,485,672.25	46,485.67
	雅安海纳	99,751,022.00	99,751.02	111,301,022.00	111,301.02
	金宸智慧物业			1,819.15	1.82
	宜兴百俊	247,840,953.68	247,840.95	484,668,580.00	484,668.58
	郑州悦韵			36,761,934.00	36,761.93
	重庆润田	55,316,341.51	55,316.34	29,092,000.00	29,092.00
	重庆景焕金	65,425,187.72	65,425.19	71,041,200.24	71,041.20
	创良投资	361,528,480.50	361,528.48	125,687,041.01	125,687.04
	南宁金鸿祥辉	27,781,048.93	27,781.05	35,402,751.02	35,402.75
	大连润誉			30,784.40	30.78
	徐州美科	11,696,916.90	11,696.92	7,679,438.25	7,679.44
	云南彰泰			198,040,580.50	198,040.58
	云南金嘉	1,328,215,137.47	1,328,215.14	6,796,164.66	6,796.16
	盈泰汇泽	411,495,198.82	411,495.20	100,000,000.00	100,000.00
	盈泰博远	448,947,196.52	448,947.20	100,000,000.00	100,000.00
	南宁玉桶金	34,406,443.62	34,406.44	34,387,220.99	34,387.22
	遵义美骏			545,814.90	545.81
	无锡融创建设			10,000.00	10,000.00
	无锡融创地产			500.00	500.00
	大连丰茂	144,088.18	144.09		
	重庆隆士京	10,000.00	10.00		
	重庆晶御陵	10,000.00	10.00		

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆金时力	81,704,556.00	81,704.56		
	贵州龙里	215,425,450.69	215,425.45		
	成都盛部	22,965,876.16	22,965.88		
	成都业昌	77,654,860.15	77,654.86		
	绵阳瑞豪	20,000,000.00	20,000.00		
	成都领跑	36,000,000.00	36,000.00		
	茂名金骁	4,223,385.12	4,223.39		
	重庆美科	186,900,349.66	186,900.35		
	杭州诺泓	96,252,671.66	96,252.67		
	大连金坤	50,126.15	50.13		
	大连金恒耀辉	72,600.00	72.60		
	合肥碧合	36,527,108.81	36,527.11		
	宿迁梁悦置业	973,000.00	973.00		
	上饶兆颂	30,100,000.00	30,100.00		
	福建希尔顿	1,597,132,202.09	1,597,132.20		
	南宁融创	533,000.00	533.00		
	北京金科德远	30,373,414.98	30,373.41		
	苏州卓竣	182,531,160.99	182,531.16		
	广西元嘉	20,000.00	20.00		
	南阳金耀恒都	79,060,666.95	79,060.67		
	广西唐峰	33,000,000.00	33,000.00		
	广西淼泰	50,845,100.47	50,845.10		
	陕西金恒瑞	230.58	0.23		
	沈阳富禹天下	108,999,116.98	108,999.12		
	淮南金骏	41,961,970.78	41,961.97		
	天津骏业置业	72,626,312.57	72,626.31	72,626,312.57	72,626.31
	天津卓广	110,824,800.00	110,824.80		
	孝感宸辉	68,972,575.00	68,972.58		
	玉溪彰泰	461,500.00	461.50		
	长沙航立	137,665,975.04	137,665.98		
	重庆基泰	185,525,230.00	185,525.23		
	重庆邦泰蓉峰	221,216,812.50	221,216.81		
	重庆金俊瑞	10,297,874.10	10,297.87		

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
	重庆悦宁山	72,630,000.00	72,630.00		
	龙里伴山樾	2,707,762.86	2,707.76		
	美坤实业	3,000,000.00	30,000.00		
小 计		14,026,839,289.00	14,053,839.29	11,098,451,365.84	11,108,940.87
应收股利	重庆力帆红星	8,750,000.00			
小 计		8,750,000.00			

[注 1]于 2021 年 12 月 31 日，尚未达到合同约定之付款期限，截至本报告出具日，公司已提前收回该应收账款

[注 2]系购买重庆照母山金科时代中心 5 号楼购房款尾款，合同约定付款方式为分期付款，尾款应于 2021 年 7 月 30 前支付

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	重庆雄森	2,255.00	201,600.00
	展禾农业	168,036.63	130,340.00
	重庆金佳禾		65,857.49
	金科商业保理[注]	358,495,743.54	992,008,613.81
	金科金融保理[注]	8,310,712.17	179,230,029.51
	恒昇建设		19,359.70
	中科集团	15,357,161.62	11,358,209.47
	安徽科建物业	193,483.88	
	金宸智慧物业	1,117,925.43	
	天洁仁和劳务	112,536.57	
	重庆天汇通	191,205.27	
	苏南建筑	752,677.54	
小 计		384,701,737.65	1,183,014,009.98
合同负债	大连弘坤		2,734,687.38
	涪商投资	2,305.00	2,305.00
	大连丰茂		2,809,785.90

项目名称	关联方	期末数	期初数
	千上置业		1,053,754.66
	南昌金骏		5,569,860.87
	重庆金悦汇		2,174,457.09
	中科集团		13,889.71
	龙里天宸		812,311.68
	常德鼎业	1,629,590.80	2,795,054.39
	俞跃临	7,738,665.14	3,822,057.80
	黄帅钧		276,310,799.08
	李锦		2,903,280.73
	红星美凯龙家居		527,321,100.92
	昆明红星太平洋		226,941.23
	长沙红星美凯龙		40,787.00
	重庆金佳禾	739,914.62	
	上饶科颂	176,147.10	
	金上百世	1,972,441.33	
	漯河昌建融联	3,228,977.20	
	合肥金骏美合	1,300,056.44	
	柳州鹿寨金润	1,321,945.36	
	衡阳鼎衡	1,541,999.20	
	上饶悦盛	196,439.81	
	海安市百俊	1,468,651.00	
	徐州美城	1,274,712.50	
	重庆蜀宸	5,064,671.94	
	北京壹途	3,222,611.80	
	杨程钧	4,953,003.67	
	方明富	2,343,769.72	
	黄中强	3,537,621.10	
	罗利成	778,021.10	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	季小林	1,642,443.12	
小 计		44,133,987.95	828,591,073.44
预收账款	中科集团	13,889.71	
	金科控股	3,496.00	
小 计		17,385.71	
其他应付款	大连金泓基	5,800,000.00	5,800,000.00
	长沙景科	112,314,366.95	116,208,932.29
	株洲景科	297,978,202.29	297,649,971.16
	合肥金骏美合	642,563,416.61	561,713,245.13
	重庆金佳禾	2,650,765.46	9,999.96
	龙里天宸	12,754,272.29	189,027,085.45
	重庆西道	48,489,961.84	97,193,239.58
	昆翔誉棠	57,582,162.62	18,507,598.21
	重庆盛牧	27,299,257.67	44,903,538.46
	重庆金嘉美		224,955,040.89
	成都怡置星怡	130,711,651.37	8,823,170.00
	大连弘坤	876,946,312.04	871,465,087.81
	石家庄天耀	223,248,598.82	235,833,185.16
	石家庄金辉	7,276,769.29	18,278,898.28
	常州金科	121,514,820.17	95,474,608.18
	苏州金峤	202,130,803.00	145,465,280.00
	常州百俊	70,001,414.47	134,355,556.06
	合肥碧合		25,446,321.99
	嘉善盛诚		230,867,959.46
	青岛恒美	40,310,917.55	31,414,566.73
	青岛世茂博玺		33,596,039.18
	柳州鹿寨金润	26,339,868.30	33,417,806.49
	南宁耀鑫	228,218,593.33	358,940,848.33

项目名称	关联方	期末数	期初数
	广西唐鹏	73,711,324.90	73,354,002.72
	广西盛灿	66,010,898.16	68,855,471.12
	金上百世	254,578,641.91	149,088,650.80
	许昌金耀	26,751,716.14	26,297,932.20
	中建锦伦	156,249,913.53	109,919,082.08
	洛阳都利	162,407,581.46	130,965,182.00
	漯河昌建融联	63,769,602.94	23,856,665.40
	安阳昌建		9,683,545.98
	新安县建成	710,000.00	9,022,684.93
	福建希尔顿		24,666,782.35
	兰溪鸿科	31,431,333.07	4,587,563.68
	义乌联祥		92,382,997.17
	重庆金熙健康	30,196.04	43,068.20
	湖北海陆景随州	1,162,258.42	436,538.69
	沈阳富禹天下		28,108,383.02
	重庆金美圆	502,673,775.78	119,670,352.84
	重庆金煜辉	233,017,366.58	244,623,679.24
	上海紫京		96,000,000.00
	财富物业	691,934.67	184.11
	天津阳光城金科	275,551,165.42	69,668,350.67
	襄阳金珏	69,749,915.57	50,263,039.57
	襄阳金纶	162,040,781.69	59,614,556.06
	武汉业锦	10,637,468.64	20,949,970.44
	南宁晴洲	151,030,538.30	76,044,025.41
	南昌金骏	137,887,726.89	3,188,891.09
	金松保理		4,152.00
	重庆金悦汇	168,814,133.52	146,580,648.63
	重庆金永禾	141,199,020.49	97,623,079.63

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆肃品	113,804,518.78	66,372,693.80
	重庆美宸	47,038,515.65	49,027,868.35
	茂名金骁		113,816.64
	重庆金宸锦宇	131,156,502.86	30,546,551.64
	成都盛部		15,819,656.99
	天津嘉博	106,161,000.00	77,569,000.00
	苏州天宸	24,796,760.00	23,555,042.10
	无锡福阳	245,508,071.01	215,049,870.00
	苏州骁竣	58,344,996.61	65,186,168.77
	常州天宸	264,842,121.85	282,766,511.57
	合肥昌恩	194,146,543.81	194,238,140.43
	常熟金宸	339,052,346.00	378,218,800.00
	徐州梁旭		17,499,986.00
	上海红星美凯龙		313.81
	无锡红星美凯龙		2,000.00
	上海爱琴海	14,679,684.28	22,449,886.11
	广东弘茂		18,126,320.00
	昆明红星美凯龙		1,299,734.94
	昆明红星太平洋		292,559.00
	重庆红星美凯龙		26,375.00
	重庆星璨		211,747.30
	海门港华	81,191,202.77	73,831,194.61
	海安市百俊	68,899,641.17	10,754,229.98
	太仓兴裕	22,708,150.81	231,641,975.17
	合肥德源	400,357,498.58	94,572,547.62
	泰安金旸华	102,528,776.10	48,366,000.40
	聊城荣舜	190,917,830.64	44,110,764.06
	广西淼泰		19,175,723.62

项目名称	关联方	期末数	期初数
	南宁金泓盛	34,398,555.16	44,410,620.89
	云南嘉逊	113,662,241.45	132,070,691.45
	云南金宏雅	326,095,000.00	362,404,768.42
	广西乾汛禄	94,129,986.64	105,889,986.64
	贵港世茂	29,984,858.00	2,630,858.00
	巩义碧欣置业		21,530,333.00
	巩义金耀百世	256,554,797.29	218,552,568.43
	泉州弘光	92,944,000.00	17,584,000.00
	吉安金晨	43,482,583.33	53,104,365.33
	杭州金渝		12,800,000.00
	兰溪中梁	58,496,241.42	43,740,392.32
	台州世茂新里程	650,740,335.30	251,801,293.60
	温州梁逸		110,326,933.33
	杭州凯璨	305,300,000.00	47,558,000.00
	金科杰夫	27,730,190.72	32,908,888.89
	银海租赁	4,301,491.64	1,301,491.64
	温州歌旸	164,142,000.00	139,062,000.00
	温州凯壹		15,925,988.90
	杭州滨昕	72,846,862.50	51,846,862.50
	科易小贷		117,743.06
	重庆金嘉海	107,148,891.44	
	嘉善天宸	24,895,423.28	
	嘉善盛泰	13,622,564.16	
	国控蓝城	247,708.18	
	太仓卓润	29,771,397.26	
	重庆金江联	26,053,213.77	
	佛山金集	28,974,511.27	
	重庆美城	48,400,079.55	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	滨州宝驰	5,000,000.00	
	金科置信	256,840,453.19	
	上饶科颂	1,662,143.71	
	千上置业	21,446,744.24	
	济南金孟达	18,313,641.00	
	常德鼎业	135,109,012.09	
	宿州新城金悦	121,518,850.26	
	衡阳鼎衡	112,199,522.18	
	商丘新航	2,478,002.45	
	上饶悦盛	194,606,628.52	
	重庆金奕辉	191,298,599.80	
	成都辰攀	96,362,997.65	
	武汉市藩秀	48,869,907.55	
	重庆雄森	2,457.00	
	南京金俊	1,385,482.19	
	郑州梁瑞	15,920,102.11	
	嘉兴金雅	76,187,908.15	
	苏州平泰	355,910,581.64	
	苏州正诺	3,369,370.70	
	天津臻墨利	41,356,000.00	
	阜阳瑞湖	38,353,237.81	
	昆明梁辉	137,851.00	
	云南彰泰	73,822,314.03	
	重庆蜀宸	68,118,690.78	
	重庆韦成	16,166,265.41	
	大连金骏	43,706,276.57	
	宁波金澜	15,236,205.97	
	嘉兴亚太	196,333,333.33	

项目名称	关联方	期末数	期初数
	长沙航开	7,596,083.60	
	广西汇贤	66,464,628.75	
	上饶兆东	61,250,000.00	
	重庆瓯飞商贸	200,000,000.00	
	重庆弘煌	130,274.00	
	展禾农业	109,637.09	
	中科集团	1,789,052.62	
	大连金科九里	173,584,547.83	
	新郑市鸿泽	109,890,562.80	
	郑州新银科	863,260,532.94	
	常州金宸	35,642,444.29	
	贵港悦桂	3,104,807.45	
	红星欧丽洛雅	228,298.28	
小 计		14,459,059,990.45	9,161,240,723.14
应付股利	天津金福顺	104,000.00	
	中科集团	20,874,684.11	
	罗利成	317,924.20	
	杨程钧	105,974.73	
小 计		21,402,583.04	

[注]系本报告期公司下属项目公司的上游供应商开展供应链融资业务，上游供应商选择前海联捷、前海联易、前海微众、前海一方赢盛、金科商业保理等保理单位进行保理融资，项目公司接收到的债权转移通知书，将原应付上游供应商的款项转挂保理单位所致

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	2,856,000.00

公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

## 2. 其他说明

公司股权激励计划首次授予的限制性股票数量为 19,144 万股。2016 年度回购 1,482.75 万股、解锁 4,383.25 万股，2017 年度回购 332 万股，解锁 4,309.00 万股，2018 年度回购 448.75 万股，解锁 4,078.50 万股，2019 年度回购 207.50 万股，2020 年度回购 30.75 万股，解锁 3,871.50 万股。

公司 2016 年度向 12 名激励对象授予预留限制性股票 1,030 万股。2017 年度解锁 257.50 万股，2018 年度回购 112.50 万股，解锁 220.00 万股，2019 年度回购 20.00 万股，2020 年度解锁 210.00 万股。2021 年 11 月 26 日，经公司召开的第十一届董事会第十四次会议审议通过，同意为符合解锁条件的 9 名激励对象所持共计 210 万股限制性股票申请解锁。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司股权激励计划首次授予和预留授予的限制性股票的所有解锁期均完成解锁。

截至 2021 年 12 月 31 日，回购不符合解锁条件的激励对象已获授权但尚未解锁的限制性股票中有 829.00 万股尚未办理注销手续。

## (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按权益工具在授予日的价值扣除限制性因素给激励对象带来的成本后作为对授予日权益工具的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件及激励对象的考核结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	109,258,749.05
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计 301,321.88 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支

付，具体如下：

单位：万元

项 目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	582,762.93	323,272.13	259,490.80
股权收购款	264,163.34	222,332.26	41,831.08
合 计	846,926.27	545,604.39	301,321.88

(二) 或有事项

1. 对外提供担保形成的或有负债

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 4,326,136.59 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 8,378.58 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
新疆华冉东方新能源有限公司[注]	中国进出口银行	329,000,000.00	2028年1月22日	
		315,000,000.00	2026年8月23日	
哈密华冉东方景峡风力发电有限公司[注]		387,000,000.00	2030年7月7日	
		178,000,000.00	2031年9月28日	
		284,000,000.00	2026年11月6日	
小 计		1,493,000,000.00		

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

成)，交易过程中涉及上述两家公司在金融机构的融资及担保变更手续尚在办理过程中。

### 3. 未决诉讼事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司存在若干未决诉讼。公司已对相关未决诉讼进行了评估，认为无需计提相关预计负债。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

#### 1. 债券发行

公司已于 2020 年 11 月 27 日获得中国证券监督管理委员会编号为“证监许可（2020）3217 号”的批复，同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券的注册申请。

根据《金科地产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。债券简称为“22 金科 01”，债券期限为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。公司于 2022 年 2 月 17 日完成债券发行，最终发行规模为 15 亿元，票面利率为 8.00%。

#### 2. 注销库存股

2022 年 4 月 18 日，公司召开 2022 年第六次临时股东大会，拟注销公司在实施股权激励计划过程中回购的限制性股票共计 829.00 万股，详见本财务报表附注十一之说明，注销完成后，公司总股本将由 5,339,715,816.00 股减少至 5,331,425,816.00 股，截至本财务报告日，相关注销手续正在办理中。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	本年度不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本
经审议批准宣告发放的利润或股利	与拟分配方案一致

## 十四、其他重要事项

### (一) 分部信息

#### 1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部

为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、生活服务业务及酒店经营业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

## 2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项目	房地产销售及运营	生活服务	房地产建设	酒店经营
营业收入	10,547,989.92	482,524.19	767,324.60	31,847.91
营业成本	8,880,888.58	331,925.52	716,071.53	9,134.39
资产总额	89,529,089.74	1,937,888.20	1,406,226.80	363,582.03
负债总额	71,559,565.92	967,754.47	1,257,102.96	168,780.87

(续上表)

项目	材料销售	风能投资开发	分部间抵销	合计
营业收入	365,307.69	28,447.85	-992,475.05	11,230,967.11
营业成本	349,841.95	15,995.29	-1,006,863.99	9,296,993.27
资产总额	1,528,398.96	248,892.11	-57,877,891.75	37,136,186.09
负债总额	1,488,643.15	35,380.83	-46,114,268.04	29,362,960.16

## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 股东股权质押情况

截至2021年12月31日，公司股份质押冻结情况如下：

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
重庆市金科投资控股 (集团)有限责任公司	20,760,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	13,740,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	10,390,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-07-31
	31,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2020-04-20
	6,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	4,000,000.00	中国银河证券股份有限公司	质押	2021-11-05
	22,600,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-09-07
	3,400,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-11-02
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2020-12-24
	3,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-01
4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-06-16	

持有人名称	冻结股数	质权人名称	冻结类型	质押/冻结时间
	4,000,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	3,300,000.00	中信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
黄红云	66,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-04-24
	7,060,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2019-05-08
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-06-08
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-13
	10,000,000.00	国信证券股份有限公司	质押	2021-07-27
	6,730,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	39,770,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-06-26
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	38,100,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2018-09-28
	18,180,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	17,890,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	24,470,000.00	重庆三峡银行股份有限公司	质押	2021-08-03
	66,175,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
	11,000,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-07-29
	10,325,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-08-05
	9,720,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-09-03
	25,055,000.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2019-06-05
7,847,300.00	国泰君安证券股份有限公司	质押	2021-08-05	
广东弘敏企业管理咨询有限公司	587,368,740.00	五矿国际信托有限公司	质押	2020-05-25
	2,080,000.00	五矿国际信托有限公司	质押	2021-08-31
其他非关联自然人	32,400,000.00		质押	
其他非关联自然人	2,538,011.00		司法冻结	
合计	1,209,099,051.00			

## 2. 主要股东通过信用证券账户持有公司股份情况

截至2021年12月31日,金科控股通过信用证券账户持有本公司股份223,052,120股,黄红云通过信用证券账户持有本公司股份9,000,000股,金科地产集团股份有限公司-第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份221,131,214股,黄斯诗通过信用证券账户持有本公司股份123,585,337股。

## 3. 员工跟投

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日, 公司实施员工跟投项目 478 个, 跟投金额实际投入共计 2,019,137,740.74 元, 其中合并报表范围内的跟投项目 286 个, 实际跟投金额为 1,557,940,274.47 元 (其中: 权益资金投入 435,076,359.27 元、债权资金投入 1,122,863,915.20 元)。

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日, 各员工跟投公司投入资金、返回资金、富余资金借调明细情况

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务 公司拆出资金(C)	实际返回或借调资 金净额(D=A+B-C)	
天津金和顺 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	185,734,968.55	484,348,123.46	413,363,291.00	333,209,675.00	327,154,899.62	419,418,066.38	否
天津金耀辉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	92,582,417.68	225,810,233.67	192,230,352.00	165,298,412.00	211,122,283.36	146,406,480.64	否
天津金丰未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	8,471,561.99	27,183,395.33	23,658,566.00	18,407,151.00	29,869,370.58	12,196,346.42	否
天津金福顺 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	11,902,748.48	25,380,858.52	19,767,256.00	0.00	4,548,933.65	15,218,322.35	否
天津金凯鑫 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	40,295,008.46	85,769,180.37	74,578,847.03	39,573,974.00	56,008,036.96	58,144,784.07	否
天津金渝未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	27,409,462.22	63,065,961.81	58,246,642.60	48,974,477.00	59,627,371.75	47,593,747.85	否
天津金骏未 来企业管理 合伙企业(有 限合伙)	2,037,000.00	4,753,000.00	1,761,240.01	943,941.00	1,531,279.85	1,173,901.16	否
天津金泰辉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	19,864,369.50	69,394,894.78	56,737,004.00	25,533,375.00	28,482,143.81	53,788,235.19	否
天津金致企 业管理合伙 企业(有限合 伙)	4,691,782.03	15,589,726.53	12,353,047.00	4,633,609.00	9,693,391.78	7,293,264.22	否
天津金瑞辉 企业管理合 伙企业(有限 合伙)	9,506,514.88	30,697,909.12	23,574,402.00	12,843,150.00	20,848,736.72	15,568,815.28	否

跟投公司	跟投资金投入		跟投资金返回				是否 超限
	权益资金投入	债权资金投入	返回债权资金(A)	借调富余资金(B)	跟投公司向各商务 公司拆出资金(C)	实际返回或借调资 金净额(D=A+B-C)	
天津金湘未来企业管理合伙企业(有限合伙)	3,064,785.59	9,864,514.41	8,013,070.00	6,095,986.00	6,040,579.40	8,068,476.60	否
天津金天耀企业管理合伙企业(有限合伙)	6,429,028.42	19,610,766.58	15,692,919.00	15,724,583.00	20,492,488.66	10,925,013.34	否
天津金泰鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	9,170,602.67	25,906,744.33	24,111,754.00	20,510,990.00	27,790,745.63	16,831,998.37	否
天津金赣未来企业管理合伙企业(有限合伙)	3,328,005.90	8,832,053.10	8,478,530.00	3,735,047.00	4,335,113.97	7,878,463.03	否
天津金鑫达企业管理合伙企业(有限合伙)	354,510.02	1,131,248.88	1,115,534.00	193,529.00	320,580.53	988,482.47	否
天津金皇未来企业管理合伙企业(有限合伙)	9,048,985.38	20,624,911.81	14,831,760.00	11,299,482.00	7,703,298.74	18,427,943.26	否
天津金百嘉企业管理合伙企业(有限合伙)	202,500.00	472,500.00	472,500.00	2,064,200.00	2,325,044.92	211,655.08	否
天津金卓未来企业管理合伙企业(有限合伙)	982,107.50	4,427,892.50	3,539,903.00	0.00	2,728,542.98	811,360.02	否
合计	435,076,359.27	1,122,863,915.20	952,526,617.64	709,041,581.00	820,622,842.91	840,945,355.73	

#### 4. 员工持股计划

##### (1) 二期员工持股计划

公司于2020年根据《关于〈卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划(草案)〉及其摘要的议案》的相关规定,按照公司2019年度经审计的归属于母公司净利润总额的3.5%提取专项基金,作为该期持股计划资金来源,购买公司股票锁定期自2020年9月22日起至2021年9月21日止。由于自2021年下半年以来,公司股价出现超预期的大幅波动,从而失去了原本计划对员工的激励作用。2022年4月28日,公司召开第十一届董事会第二十二次会议,审议通过了《关于终止公司卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划的议案》。终止后,二期持股计划参与人不享有本期持股计划相关收益,该计划相关收益归属于公司享有。

## (2) 三期员工持股计划

公司 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元，较 2018 年净利润 38.86 亿元的增长率不小于 60%，达到卓越共赢计划“净利润增长目标值”的考核要求。公司按照 2020 年度经审计的归属于母公司净利润总额 7,030,016,057.00 元的 3.5%提取专项基金 246,050,562.00 元，根据《卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）》的相关规定，上述专项基金提取后由公司总裁办公会决定专项基金在参与人之间进行预分配，并提请董事会审议及实施员工持股计划方案（即三期员工持股计划），截至本财务报告日，三期员工持股计划尚未实施。

## 5. 转让子公司金科智慧服务部分股份

公司于 2021 年 12 月 15 日与博裕投资旗下投资主体 BROADGONGGAINVESTMENTPTE. LTD.（以下简称 BROADGONGGA）签订《股份转让协议》，转让所持金科服务（以下简称目标公司）143,626,500 股 H 股全流通股份（约占目标公司总股本的 22%），交易完成后，受让方将向目标公司提名 2 名非执行董事。本次股份转让主要条款如下：

### (1) 每股转让价格和股份转让价款

标的股份每股转让价格为 26.00 港币，转让价款总额为 3,734,289,000 港币。

### (2) 转让方对目标公司的业务支持

转让方将促使：(1) 由转让方控制的非商场类开发项目的 90%以上管理面积交付给目标公司管理；(2) 目标公司管理的由转让方开发的住宅业态增量项目的平均物业费单价不低于人民币 2.0 元/月/平方米；(3) 2022 年至 2025 年期间，转让方每年向目标公司交付项目的饱和收入分别不低于人民币 4.5 亿元，此后将持续对目标公司进行支持。

### (3) 回售权及补偿权

根据协议约定，本次交易存在业绩回售权及补偿权、普通回售权及补偿权、重大不利变更回售权及补偿权、金融负债违约回售权及补偿权、一般违约回售权及补偿权安排，当上述回售权及补偿权触发后，受让方有权要求转让方回售全部股票或者支付补偿款。

### (4) 其他约定安排

#### 1) 转让方的减持限制

自过户登记日起五年内，未经受让方事先书面同意，转让方不会以任何形式直接或间接减持或转让其剩余持有的目标公司股份。

#### 2) 受让方的减持限制

在受让方持有的标的股份数量不低于截至过户登记日的股份总数量之 45%的前提下，除通过 CCASS 系统进行不确定受让方的公开出售标的股份的情形外，若受让方向任何第三方转让其所持有的目标公司股份，受让方应避免前述第三方仅因为购买受让方转让的目标公司股份而即可成为目标公司的控股股东。

### 3) 受让方的增持限制

在受让方持有的标的股份数量不低于截至过户登记日的股份总数量之 45%的前提下，除双方另有约定情形及转让方书面同意外，受让方承诺将不会主动通过增持目标公司股份或其他任何方式成为目标公司的第一大股东或实际控制人。

此外，股份转让协议对双方的声明和保证、承诺事项、受让方的其他特定权利义务等进行了明确的约定。

### (5) 质押担保和融资

转让方与受让方签署质押协议，将除标的股份外其持有的目标公司无任何负担的部分股份质押给受让方，为转让方在股权转让协议中义务的履行和融资的还款责任提供担保。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司控股子公司金科企管已经收到 BROADGONGGA 提供的 15,680 万美元（约 10 亿元人民币）贷款，期限 364 天，公司为该笔融资提供连带责任保证担保、股份质押担保。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已将持有的金科智慧服务 143,626,500 股 H 股全流通股过户至受让方名下，并收到转让价款 3,727,652,967.15 港币（扣除交易手续费和相关税金），但因受让方享有相应的回售权及补偿权，根据会计准则的相关规定，公司尚未终止确认该部分长期股权投资。

### 6. 关联自然人向公司提供资金支持

为进一步支持公司发展，经公司 2022 年 1 月 30 日召开的第十一届董事会第十八次会议审议通过，黄斯诗与公司控股子公司金科企管签订《借款合同》，向金科企管提供总额人民币 1.2 亿元借款，借款期限 1 年，在上述借款额度和期限范围内，随借随还且可以循环借用，本次借款执行年利率 10%。截至本报告出具日，黄斯诗向公司提供的借款余额为 1 亿元。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		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	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34
合 计	4,159,636.45	100.00	2,055,245.11	49.41	2,104,391.34

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		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	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15
合 计	6,949,224.90	100.00	3,013,861.75	43.37	3,935,363.15

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	4,112,013.44	2,007,622.11	48.82
其他业务应收款	47,623.01	47,623.00	100.00
小 计	4,159,636.45	2,055,245.11	49.41

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

① 房屋销售应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	50,055.92	750.84	1.50
1-2年	16,768.87	838.44	5.00
2-3年	55,205.00	11,041.00	20.00
3-5年	3,989,983.65	1,994,991.83	50.00
小 计	4,112,013.44	2,007,622.11	48.82

② 其他业务应收款组合

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	0.01		1.70
5 年以上	47,623.00	47,623.00	100.00
小 计	47,623.01	47,623.00	100.00

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提 坏账准备	3,013,861.75	-958,616.64						2,055,245.11
小 计	3,013,861.75	-958,616.64						2,055,245.11

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的 比例 (%)	坏账准备
客户 1	40,238.00	0.97	40,238.00
客户 2	15,341.01	0.37	230.12
客户 3	10,150.15	0.24	507.51
客户 4	6,618.72	0.16	330.94
客户 5	6,385.00	0.15	6,385.00
小 计	78,732.88	1.89	47,691.57

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	1,586,448,383.47	527,491,355.43
其他应收款	116,174,610,819.77	119,491,852,504.94
合 计	117,761,059,203.24	120,019,343,860.37

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
成都金科房地产开发有限公司		279,000,000.00

重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	9,917,783.47
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司		106,573,571.96
重庆金科房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	210,000,000.00	
陕西金润达房地产开发有限公司	166,530,600.00	
济南金科西城房地产开发有限公司	68,000,000.00	
小 计	1,586,448,383.47	527,491,355.43

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
重庆庆科商贸有限公司	132,000,000.00	3-4 年	尚未结算	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	9,917,783.47	1-2 年	尚未结算	否
小 计	141,917,783.47			

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		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	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77
小 计	116,194,472,883.58	100.00	19,862,063.81	0.02	116,174,610,819.77

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		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	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94
小 计	119,509,718,186.73	100.00	17,865,681.79	0.01	119,491,852,504.94

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
联营、合营企业往来款组合	4,692,141,735.03	4,692,141.74	0.10
保证金组合	32,069,972.63	16,034.99	0.05
合并范围内关联往来款组合	111,355,335,086.12		
账龄组合	114,926,089.80	15,153,887.08	13.19
其中：1年以内	81,055,234.33	810,552.34	1.00
1-2年	14,071,677.41	703,583.87	5.00
2-3年	6,080,911.52	1,216,182.30	20.00
3-4年	2,342,394.69	1,147,773.40	49.00
4-5年	277,990.77	177,914.09	64.00
5年以上	11,097,881.08	11,097,881.08	100.00
小 计	116,194,472,883.58	19,862,063.81	0.02

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	80,216,463,498.52
1-2年	18,160,577,884.61
2-3年	12,426,699,020.59
3-4年	5,201,901,951.99
4-5年	20,627,085.30
5年以上	168,203,442.57
小 计	116,194,472,883.58

3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

期初数	6,079,524.71	11,786,157.08		17,865,681.79
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-640.00	640.00		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,685,298.02	-688,916.00		1,996,382.02
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,764,182.73	11,097,881.08		19,862,063.81

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金	32,069,972.63	32,807,547.88
合并范围内关联往来款	111,355,335,086.12	115,196,766,589.44
联营、合营企业往来款	4,692,141,735.03	4,208,857,624.24
其他	114,926,089.80	71,286,425.17
合计	116,194,472,883.58	119,509,718,186.73

5) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	9,747,113,953.27	1-3年	8.39	
北京金科展昊置业有限公司	合并范围内关联往来款	6,679,295,664.92	1-3年	5.75	
无锡金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	5,311,593,018.12	1-3年	4.57	
江苏金科天宸房地产有限公司	合并范围内关联往来款	4,349,556,969.38	1-3年	3.74	
成都金科房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	4,126,371,560.31	1-3年	3.55	
小计		30,213,931,166.00		26.00	

3. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,674,169,541.01		28,674,169,541.01	26,475,398,493.48		26,475,398,493.48
对联营、合营企业投资	194,721,061.14		194,721,061.14	918,806,410.39		918,806,410.39
合 计	28,868,890,602.15		28,868,890,602.15	27,394,204,903.87		27,394,204,903.87

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆市金科实业集团弘景房地产开发有限公司	49,985,097.87			49,985,097.87		
重庆市金科坤合投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
重庆金裕宸房地产开发有限公司	335,500,000.00			335,500,000.00		
重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	1,184,908,816.47			1,184,908,816.47		
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司	14,400,000.00			14,400,000.00		
陕西金润达房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
北京金科兴源置业有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
安徽西湖新城置业有限公司		338,805,100.00		338,805,100.00		
济南金科西城房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
金科地产集团武汉有限公司	1,142,625,000.00			1,142,625,000.00		
金科金教育投资有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
金科(重庆)产业股权投资基金管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆市金科科鹏商业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
金科产业投资发展集团有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金科智慧服务	37,500,000.00			37,500,000.00		
重庆金科	12,877,587,646.97	3,000,000,000.00		15,877,587,646.97		
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司	400,300,000.00			400,300,000.00		

重庆金科企业管理集团有限公司	5,000,000,000.00	240,935,000.00		5,240,935,000.00		
金科新能源有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00		
北京金科弘居置业有限公司	697,100,000.00		697,100,000.00			
成都市江龙投资有限公司	394,000,000.00		394,000,000.00			
云南金万众房地产开发有限公司	15,867,918.45		15,867,918.45			
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	987,424,013.72		987,424,013.72			
湖南金科		713,422,879.70		713,422,879.70		
小计	26,475,398,493.48	4,293,162,979.70	2,094,391,932.17	28,674,169,541.01		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
金科骏志	56,942,246.52			-1,244,594.22	
湖南金科	719,998,658.48		713,422,879.70	-6,575,778.78	
福建希尔顿	62,107,126.05			-4,182,125.98	
小计	839,048,031.05		713,422,879.70	-12,002,498.98	
联营企业					
银海租赁	82,929,907.73			6,910,772.00	
南宁融创	1,056,342.25			-4,173,585.68	
临泉嘉润	-4,227,870.64		-4,227,870.64		
小计	79,758,379.34		-4,227,870.64	2,737,186.32	
合计	918,806,410.39		709,195,009.06	-9,265,312.66	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
金科骏志					55,697,652.30	
湖南金科						
福建希尔顿					57,925,000.07	

小 计					113,622,652.37	
联营企业						
银海租赁		5,625,027.53			84,215,652.20	
南宁融创					-3,117,243.43	
临泉嘉润						
小 计		5,625,027.53			81,098,408.77	
合 计		5,625,027.53			194,721,061.14	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入			715,260.00	1,240,160.14
其他业务收入	346,133,971.90	43,334,285.50	865,737,603.97	260,312,227.25
合 计	346,133,971.90	43,334,285.50	866,452,863.97	261,552,387.39

### 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	4,352,162,787.50	4,662,342,488.66
权益法核算的长期股权投资收益	-9,265,312.66	46,165,820.25
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,807,035.01	47,608,937.39
金融工具持有期间的投资收益	48,337,074.57	13,122,214.72
合 计	4,367,427,514.40	4,769,239,461.02

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	179,550,386.40
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	238,468,611.33

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	98,287,472.93
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	3,492,077.01
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	49,698,962.96
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	400,503,639.57
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-255,808,157.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	233,201,484.70
小 计	947,394,477.67
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	155,259,199.84
少数股东权益影响额（税后）	60,955,567.62
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	731,179,710.21

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.49	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.34	0.47	0.47

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润[注 1]	A	3,236,253,929.13	
非经常性损益	B	731,179,710.21	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,505,074,218.92	
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 2]	D	34,780,286,353.50	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	2,399,141,617.20	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8.00	
其他	资本公积净增加额	I1	-648,717,523.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J1	11.7929
	回购股票和限制性股票解锁及分配股利引起库存股变动	I2	-187,147,480.80
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J2	4.7312
	其他综合收益变动	I3	-68,421,536.04
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数[注 3]	J3	-4.3692
	留存收益其他原因变动[注 4]	I4	56,136,686.23
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0.0000
报告月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	34,112,590,256.27	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	9.49%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	7.34%	

[注 1] 归属于公司普通股股东的净利润为利润表中归属于母公司所有者的净利润考虑其他权益工具影响后的金额

[注 2] 归属于公司普通股股东的期初净资产为资产负债表中归属于母公司所有者权益合计考虑其他权益工具影响后的金额

[注 3] 由于在报告期内资本公积、其他综合收益、库存股较多月份均有变动，因此增减净资产次月起至报告期期末的累计月数为资本公积、其他综合收益、库存股变动而增减的加权净资产与资本公积、其他综合收益、库存股变动而增减的净资产总额的期间比例

[注 4] 本期因以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具投资）

发生变动，影响留存收益 56,136,686.23 元

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	3,236,253,929.13
非经常性损益	B1	731,179,710.21
限制性股票股利[注 1]	B2	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B1-B2	2,505,074,218.92
期初股份总数[注 2]	D	5,329,325,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数[注 3]	F	2,100,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	1.00
因回购等减少股份数	H	42,697,900.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数[注 4]	I	4.6615
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,312,914,391.00
基本每股收益	$M=(A-B2)/L$	0.61
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.47

[注 1]根据财政部《企业会计准则解释第 7 号》（财会〔2015〕19 号），分子应扣除当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母不应包含限制性股票的股数

[注 2]不包含限制性股票的股数以及回购未注销股数

[注 3]本期因限制性股票解锁而增加的股份数为 2,100,000 股

[注 4]由于在报告期内较多月份均有回购股票，因此减少股份次月起至报告期期末的累计月数为因回购等减少股份数的加权股份数的期间比例

#### (2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

金科地产集团股份有限公司

二〇二二年四月二十八日