

目 录

一、审计报告	第 1—7 页
二、财务报表	第 8—15 页
(一) 合并资产负债表	第 8 页
(二) 母公司资产负债表	第 9 页
(三) 合并利润表	第 10 页
(四) 母公司利润表	第 11 页
(五) 合并现金流量表	第 12 页
(六) 母公司现金流量表	第 13 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 14 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 15 页
三、财务报表附注	第 16—192 页
四、报告附件	第 193—197 页

审计报告

天健审〔2026〕8-485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2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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2025年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2025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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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）其他应收款坏账准备

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)、三(十二)及五(一)5。截至 2025 年 12 月 31 日，金科股份公司其他应收款(含应收股利)账面余额为人民币 93.97 亿元，坏账准备为人民币 40.59 亿元，账面价值为人民币 53.38 亿元，占资产总额的比例为 35.85%。由于其他应收款金额重大，且金科股份公司管理层（以下简称管理层）在计提其他应收款坏账准备时需要作出重大估计和假设判断，受宏观经济政策、房地产市场环境、项目运营规划、债务人经营状况等主客观因素影响，相关假设和判断存在固有不确定性。因此，我们将其他应收款坏账准备确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对其他应收款坏账准备，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解管理层与其他应收款坏账准备计提相关的关键内部控制，评价这些内部控制的设计，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）了解管理层针对不同款项性质的其他应收款计提坏账准备所采取的方法和措施，以及相应的重要假设、计算模型和关键参数等，并评价其恰当性；

（3）获取管理层编制的其他应收款坏账准备明细表及相关资料，复核坏账准备计算的准确性；

（4）获取管理层聘请的评估机构出具的金科股份公司对非保留公司不再纳入合并报表日的部分其他应收款可收回金额的评估结果，了解评估师采用的评估方法、评估假设以及重要参数的确定原则并评价其合理性，抽样分析与资产负债表日其他应收款坏账准备计提金额相关变动的合理性；

（5）对重要的其他应收款执行函证程序和期后回款检查程序，评价其他应收款的真实性及坏账准备计提的合理性；

(6) 检查与其他应收款坏账准备相关的信息是否已在合并财务报表中作出恰当列报。

(二) 债务重整

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(三十四)2、五(二)7及十三(二)1。2025年12月15日,北京大成(重庆)律师事务所就金科股份公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司(以下简称重庆金科)重整计划执行工作分别出具了《关于金科地产集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》《关于重庆金科房地产开发有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》,金科股份公司及重庆金科重整计划执行完毕。

金科股份公司2025年度因本次重整事项确认债务重整收益724.07亿元。因实施重整计划,金科股份公司及重庆金科根据重整计划将非保留的原一级子公司股权置入信托持股平台,由此产生应收转入信托持股平台的原子公司其他应收款项,根据《监管规则适用指引——会计类第3号》有关规定按公允价值重新计量,由此计提的坏账准备在合并财务报表中重分类抵减债务重整收益。

由于该事项对2025年度财务报表影响重大,因此,我们将债务重整确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对债务重整,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解金科股份公司、重庆金科重整计划的执行情况,检查现金清偿、信托计划设立、信托资产交割转移、股票划转登记、信托发放领取记录等资料,判断重整计划是否已按计划执行,是否已履行完毕,重大不确定性是否已经消除;

(2) 获取金科股份公司、重庆金科重整涉及的关键资料,包括但不限于法院受理、批准、裁定的相关文件及重整计划等,以及管理人出具的重整计划执行情况监督报告和律师出具的重整计划执行完毕法律意见书,评价管理层对重整完成时点的判断是否恰当;

(3) 获取金科股份公司、重庆金科重整相关债务清单及法院裁定、管理人确认、暂缓确认的债权明细等资料,并与账面记录进行核对,若存在差异,分析其

合理性；

(4) 结合金科股份公司、重庆金科重整完成时点，检查重整收益的计算以及相关账务处理是否符合《企业会计准则》相关规定，并对重整收益进行重新计算；

(5) 结合相关监管规则适用指引规定，评价金科股份公司、重庆金科对置入信托持股平台的原子公司其他应收款项计提坏账准备所作出的会计估计的合理性及会计处理的准确性；

(6) 检查管理层就债务重整在财务报告中的列报是否恰当，披露是否充分。

(三) 房地产开发项目存货可变现净值的评估

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)及五(一)6。截至 2025 年 12 月 31 日，金科股份公司存货账面价值为人民币 24.45 亿元，占资产总额的比例为 16.42%，存货中的开发产品、开发成本的账面余额为人民币 52.88 亿元，跌价准备为人民币 28.44 亿元。房地产开发项目存货可变现净值的评估需要预计拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本，以及房地产开发项目的未来净售价、未来销售费用和相关销售税金等，涉及重大的管理层判断。因此，我们将房地产开发项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值的评估，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值估计相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

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

(3) 评价管理层所采用的估值方法、关键假设和数据，包括将估计售价与已售合同单价、市场可获取数据等进行比较；

(4) 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将最新预算成本与前期预算成本进行比较，评价管理层预测的准确性；

(5) 复核管理层对可变现净值的测算过程；

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

金科股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督金科股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但

并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

措施（如适用）。

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二六年四月二十四日

合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：金科地产集团股份有限公司

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,407,336,513.44	2,769,466,147.50	短期借款	25		5,299,359,435.62
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		56,926,829.04		交易性金融负债	26		3,514,853,072.40
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	72,026,768.41	1,000,403,614.76	应付账款	27	1,235,412,541.59	30,341,797,277.96
应收款项融资				预收款项	28		63,831,452.87
预付款项	4	7,523,883.36	8,120,939,060.16	合同负债	29	407,150,516.39	22,719,785,919.98
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	5	5,338,269,251.63	30,232,676,673.78	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	30	96,209,964.70	913,207,785.86
存货	6	2,444,601,316.79	91,538,664,340.25	应交税费	31	501,406,553.65	7,842,147,789.70
其中：数据资源				其他应付款	32	2,008,799,230.60	62,294,939,194.21
合同资产	7		549,123,447.60	应付手续费及佣金			
持有待售资产	8	83,293,700.00		应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	9	210,451,295.34	6,431,222,751.01	一年内到期的非流动负债	33	685,958,352.85	43,959,352,257.44
流动资产合计		9,620,429,558.01	140,642,496,035.06	其他流动负债	34	36,701,263.98	1,661,777,149.83
				流动负债合计		4,971,638,423.76	178,611,051,335.87
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	35	59,980,000.00	11,119,810,668.88
债权投资	10		148,669,037.90	应付债券	36		
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	11	30,000,000.00		永续债			
长期股权投资	12	345,902,152.93	17,533,206,504.99	租赁负债	37		7,966,101.92
其他权益工具投资	13	2,014,654.35	954,821,382.44	长期应付款			
其他非流动金融资产	14		13,600,631.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	15		9,515,672,662.03	预计负债	38	204,588,477.85	3,367,977,853.78
固定资产	16	5,067,951.90	2,199,274,076.82	递延收益	39	733,814.15	125,612,034.42
在建工程	17		22,029,814.46	递延所得税负债	22	4,882,690,642.90	1,237,534,483.83
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		5,147,992,934.90	15,858,901,142.83
使用权资产	18		10,975,930.32	负债合计		10,119,631,358.66	194,469,952,478.70
无形资产	19	95,164.26	150,706,170.25	所有者权益(或股东权益)：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	40	10,634,081,632.00	5,339,715,816.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉	20			永续债			
长期待摊费用	21		30,315,286.16	资本公积	41	7,748,023,811.20	7,047,336,560.90
递延所得税资产	22	4,882,690,642.90	3,826,611,964.84	减：库存股	42	264,967,859.07	188,262,821.63
其他非流动资产	23	5,000,000.00	2,134,886,808.40	其他综合收益	43	-2,665,142.88	1,011,515,348.27
非流动资产合计		5,270,770,566.34	36,540,770,269.61	专项储备			
资产总计		14,891,200,124.35	177,183,266,304.67	盈余公积	44	2,363,088,108.08	2,493,398,991.79
				一般风险准备			
				未分配利润	45	-16,321,203,841.12	-44,386,622,220.16
				归属于母公司所有者权益合计		4,156,356,708.21	-28,682,918,324.83
				少数股东权益		615,212,057.48	11,396,232,150.80
				所有者权益合计		4,771,568,765.69	-17,286,686,174.03
				负债和所有者权益总计		14,891,200,124.35	177,183,266,304.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

郭伟

郭伟

梁忠太

金科地产集团母 公司 资 产 负 债 表

2025年12月31日

会企01表
单位:人民币元

编制单位: 金科地产集团股份有限公司

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		996,166,488.06	338,014,724.15	短期借款			3,104,709,792.93
交易性金融资产				交易性金融负债			3,514,853,072.40
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	27,879.60	712,977.13	应付账款		79,019.01	123,123,884.59
应收款项融资				预收款项			
预付款项			965,573.81	合同负债		1,105,171.70	1,099,121.70
其他应收款	2	3,464,060,078.09	20,311,334,778.60	应付职工薪酬		44,853,478.76	120,745,610.96
存货		7,813,887.05	11,989,752.47	应交税费		226,667,570.12	556,578,562.79
其中: 数据资源				其他应付款		61,192,072.59	31,492,070,483.30
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产		83,293,700.00		一年内到期的非流动负债			17,350,796,126.40
一年内到期的非流动资产				其他流动负债		65,719.41	65,947.30
其他流动资产		3,798,375.48		流动负债合计		333,963,031.59	56,264,042,602.37
流动资产合计		4,555,160,408.58	20,663,017,806.16	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资			45,630,300.00	应付债券			
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款		697,077,474.86		永续债			
长期股权投资	3	100,316,461.82	8,501,925,171.08	租赁负债			
其他权益工具投资			954,091,162.86	长期应付款			5,263,960.00
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债		64,280,000.00	1,038,623,141.84
固定资产		2,287,496.96	2,727,324.59	递延收益		59,374.71	59,374.71
在建工程				递延所得税负债		4,882,690,642.90	
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		4,947,030,017.61	1,043,946,476.55
使用权资产				负债合计		5,280,993,049.20	57,307,989,078.92
无形资产		46,962.90	66,358.96	所有者权益(或股东权益):			
其中: 数据资源				实收资本(或股本)		10,634,081,632.00	5,339,715,816.00
开发支出				其他权益工具			
其中: 数据资源				其中: 优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用			1,986,478.14	资本公积		7,099,987,951.62	7,812,039,557.32
递延所得税资产		4,882,690,642.90	11,773,851,481.16	减: 库存股		188,262,821.63	188,262,821.63
其他非流动资产		5,000,000.00	5,000,000.00	其他综合收益			-977,821,656.66
非流动资产合计		5,687,419,039.44	21,285,278,276.79	专项储备			
资产总计		10,242,579,448.02	41,948,296,082.95	盈余公积		2,492,410,463.10	2,622,721,346.81
				未分配利润		-15,076,630,826.27	-29,968,085,237.81
				所有者权益合计		4,961,586,398.82	-15,359,692,995.97
				负债和所有者权益总计		10,242,579,448.02	41,948,296,082.95

法定代表人:

郭伟

郭伟

主管会计工作的负责人:

郭伟

郭伟

会计机构负责人:

梁忠太

梁忠太

合并利润表

2025年度

编制单位：金科地产集团股份有限公司

会合02表

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		6,884,136,248.26	27,554,827,451.25
其中：营业收入	1	6,884,136,248.26	27,554,827,451.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,907,017,312.60	34,420,107,289.56
其中：营业成本	1	5,905,490,943.66	24,235,882,068.76
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	892,917,938.78	612,139,443.29
销售费用	3	134,097,092.83	488,723,267.09
管理费用	4	738,852,223.08	1,159,527,102.97
研发费用			
财务费用	5	5,235,659,114.25	7,923,835,407.45
其中：利息费用		5,537,780,554.60	8,017,956,699.22
利息收入		238,860,457.78	208,052,991.26
加：其他收益	6	183,123,216.22	-328,197,065.49
投资收益（损失以“-”号填列）	7	65,896,162,905.22	-1,918,997,947.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,065,315,342.55	-1,532,742,685.49
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）	8	-2,432,308,729.11	-2,262,304,072.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-5,624,103,284.06	-5,098,959,438.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-23,133,939,134.74	-15,463,553,784.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-3,435,911.77	3,895,523.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		28,862,617,997.42	-31,933,396,623.95
加：营业外收入	12	30,657,710.12	59,485,388.98
减：营业外支出	13	1,246,999,298.41	2,249,599,498.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,646,276,409.13	-34,123,510,733.15
减：所得税费用	14	2,873,396,539.68	700,783,030.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		24,772,879,869.45	-34,824,293,763.71
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		24,772,879,869.45	-34,824,293,763.71
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）		29,324,808,882.20	-31,969,608,969.90
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,551,929,012.75	-2,854,684,793.81
六、其他综合收益的税后净额		-2,080,413,398.73	-317,378,611.03
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,078,104,668.73	-309,079,015.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		412,196.03	-132,802.32
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		412,196.03	-132,802.32
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		-2,078,516,864.76	-308,946,212.83
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		67,698,755.73	-80,423,836.69
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,146,215,620.49	-228,522,376.14
七、综合收益总额		-2,308,730.00	-8,299,595.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		22,692,466,470.72	-35,141,672,374.74
归属于少数股东的综合收益总额		27,246,704,213.47	-32,278,687,985.05
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		2.77	-3.02
（二）稀释每股收益		2.77	-3.02

法定代表人：

郭伟

主管会计工作的负责人：

郭伟

会计机构负责人：

梁太

母 公 司 利 润 表

2025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		1,177,214.06
减：营业成本	1		619,700.32
税金及附加		2,601,230.45	943,214.01
销售费用		561,513.23	5,214,999.78
管理费用		154,447,071.35	167,757,428.49
研发费用			
财务费用		118,839,474.43	2,665,010,386.53
其中：利息费用		32,469,647.10	2,791,673,249.88
利息收入		-130,664,713.71	383,284,253.23
加：其他收益		306,831.04	1,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2	46,653,316,005.18	366,863,533.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-353,537,876.26	360,693,533.37
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）		-319,001,425.03	-1,043,578,430.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-16,233,060,528.57	-18,927,356,832.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,317,008,159.23	-11,544,556,751.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）		15,703.36	-10,844.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,508,119,137.29	-33,987,006,840.25
加：营业外收入		7,474,378.50	235,938.11
减：营业外支出		3,264,391.45	29,519,385.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,512,329,124.34	-34,016,290,287.57
减：所得税费用		11,448,076,759.37	-10,214,251,629.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,064,252,364.97	-23,802,038,657.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,064,252,364.97	-23,802,038,657.80
（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		490,028.81	648,969.48
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		490,028.81	648,969.48
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-2,196.10	648,969.48
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		492,224.91	
六、综合收益总额		16,064,742,393.78	-23,801,389,688.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			


法定代表人：

郭伟




主管会计工作的负责人：

郭伟



会计机构负责人：

梁志太



合并现金流量表

2025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		2,924,195,779.80	5,559,993,566.20
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		44,094,965.00	71,301,714.30
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	998,987,125.46	4,524,643,107.20
经营活动现金流入小计		3,967,277,870.26	10,155,938,387.70
购买商品、接受劳务支付的现金		2,703,517,501.19	6,047,509,182.37
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,001,677,258.51	1,119,697,005.77
支付的各项税费		709,799,211.03	501,242,439.13
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	1,273,303,367.44	3,161,493,437.56
经营活动现金流出小计		5,688,297,338.17	10,829,942,064.83
经营活动产生的现金流量净额		-1,721,019,467.91	-674,003,677.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,054,900.73	121,500.00
取得投资收益收到的现金		13,718,755.01	30,257,456.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,422,188.49	681,832.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1(1)	209,319.18	17,435,311.66
收到其他与投资活动有关的现金	2(3)	10,856,191.97	
投资活动现金流入小计		48,261,355.38	48,496,100.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,287,392.12	3,077,645.62
投资支付的现金		57,866,021.98	
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(2)		301,997,394.99
支付其他与投资活动有关的现金	2(4)	548,286,657.21	385,345,659.04
投资活动现金流出小计		621,440,071.31	690,420,699.65
投资活动产生的现金流量净额		-573,178,715.93	-641,924,599.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,628,000,000.00	454,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			454,000.00
取得借款收到的现金		127,405,779.00	199,569,561.13
收到其他与筹资活动有关的现金	2(5)	725,098,246.69	830,181,106.18
筹资活动现金流入小计		3,480,504,025.69	1,030,204,667.31
偿还债务支付的现金		667,613,215.30	1,234,653,998.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		241,556,006.19	639,218,991.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			4,379,624.08
支付其他与筹资活动有关的现金	2(6)	394,163,899.69	557,617,914.01
筹资活动现金流出小计		1,303,333,121.18	2,431,490,903.79
筹资活动产生的现金流量净额		2,177,170,904.51	-1,401,286,236.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,222.29	467.26
五、现金及现金等价物净增加额		-117,028,501.62	-2,717,214,045.38
加：期初现金及现金等价物余额		1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,095,484,851.32	1,212,513,352.94

法定代表人：_____

主管会计工作的负责人：_____

会计机构负责人：_____

郭伟

第 12 页 共 197 页

梁木

母公司现金流量表

2025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			749,824.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		137,784,538.20	14,017,457.27
经营活动现金流入小计		137,784,538.20	14,767,281.27
购买商品、接受劳务支付的现金		50,572,415.14	766,703.54
支付给职工以及为职工支付的现金		131,182,058.88	25,153,802.72
支付的各项税费		331,809,498.78	416,799.34
支付其他与经营活动有关的现金		622,732,481.60	4,020,977.42
经营活动现金流出小计		1,136,296,454.40	30,358,283.02
经营活动产生的现金流量净额		-998,511,916.20	-15,591,001.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		7,238,755.01	15,880,719.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,150.00	
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		7,241,905.01	15,880,719.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		825,867,490.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		825,867,490.00	
投资活动产生的现金流量净额		-818,625,584.99	15,880,719.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,628,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		68,256,000.00	386,288,000.00
筹资活动现金流入小计		2,696,256,000.00	386,288,000.00
偿还债务支付的现金		74,783,937.24	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,282.76	
支付其他与筹资活动有关的现金		68,256,000.00	386,288,000.00
筹资活动现金流出小计		143,262,220.00	386,288,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,552,993,780.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,222.29	467.26
五、现金及现金等价物净增加额		735,855,056.52	290,185.33
加：期初现金及现金等价物余额		575,110.68	284,925.35
六、期末现金及现金等价物余额		736,430,167.20	575,110.68

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



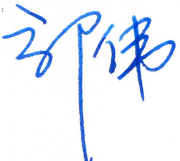

合并所有者权益变动表

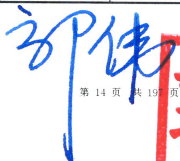

2022年度

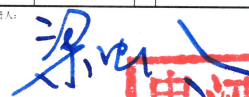

编制单位：金科地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项	本期数										上年同期数											
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	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 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,339,715,816.00		7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-4,386,622,220.16	11,936,232,150.80	-17,286,686,174.03	5,339,715,816.00		6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26	17,119,630,242.34	20,628,086,454.10
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		7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-4,386,622,220.16	11,936,232,150.80	-17,286,686,174.03	5,339,715,816.00		6,960,003,112.44	188,262,821.63	1,320,594,363.42		2,493,398,991.79		-12,417,013,250.26	17,119,630,242.34	20,628,086,454.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,294,365,816.00		700,887,250.30	76,705,037.44	-1,014,180,491.13		-130,310,883.71		28,063,448,379.04	-10,781,020,093.32	22,058,254,939.72	5,294,365,816.00		87,333,448.46	-309,079,015.15					-31,969,698,969.90	-3,723,418,091.54	-37,914,772,628.13
（一）综合收益总额					-2,078,104,668.73				29,324,808,882.20	-4,554,237,742.75	22,692,466,470.72				-309,079,015.15					-31,969,698,969.90	-2,862,984,389.69	-35,141,672,374.74
（二）所有者投入和减少资本			5,995,053,066.30	76,705,037.44					-6,226,779,094.48	308,431,065.62				87,333,448.46							-2,706,730,919.32	-2,919,397,471.06
1. 所有者投入的普通股									-6,226,779,094.48	-6,226,779,094.48											-2,706,730,919.32	-2,919,397,471.06
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他			5,995,053,066.30	76,705,037.44						5,918,348,028.86				87,333,448.46								87,333,448.46
（三）利润分配										-3,256.09	-3,256.09										-153,702,782.33	-153,702,782.33
1. 提取盈余公积																						
2. 提取一般风险准备																						
3. 对所有者（或股东）的分配										-3,256.09	-3,256.09										-153,702,782.33	-153,702,782.33
4. 其他																						
（四）所有者权益内部结转	5,294,365,816.00		-5,294,365,816.00		1,063,924,177.58		-97,733,162.78		-966,191,014.80													
1. 资本公积转增资本（或股本）	5,294,365,816.00		-5,294,365,816.00																			
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					1,063,924,177.58		-97,733,162.78		-966,191,014.80													
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他										-32,577,720.93	-293,199,488.36											
四、本期末余额	10,634,081,632.00		7,748,023,811.20	264,967,859.07	-3,665,142.88		2,363,088,108.08		-16,321,203,844.12	615,212,057.48	4,771,968,765.69	5,339,715,816.00		7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-44,386,622,220.16	11,936,232,150.80	-17,286,686,174.03

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

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)	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)	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
一、上年年末余额	5,339,715,816.00	7,812,039,537.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81	-15,359,692,995.97	5,339,715,816.00	7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,636.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01	8,423,086,732.92
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	5,339,715,816.00	7,812,039,537.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81	-15,359,692,995.97	5,339,715,816.00	7,793,429,597.89	188,262,821.63	-978,470,636.14		2,622,721,346.81	-6,166,046,580.01	8,423,086,732.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,294,365,816.00	-712,051,605.70		977,821,656.66		-130,310,883.71	14,891,454,411.54	20,321,279,394.79		18,609,959.43		648,969.48			-23,802,038,657.80	-23,782,779,738.89
（一）综合收益总额				490,028.81			16,064,252,364.97	16,064,742,393.78				648,969.48			-23,802,038,657.80	-23,801,389,688.32
（二）所有者投入和减少资本		4,582,314,210.30						4,582,314,210.30		18,609,959.43						18,609,959.43
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他		4,582,314,210.30						4,582,314,210.30		18,609,959.43						18,609,959.43
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 对所有者（或股东）的分配																
3. 其他																
（四）所有者权益内部结转	5,294,365,816.00	-5,294,365,816.00		977,331,627.85		-97,733,162.78	-879,598,465.07									
1. 资本公积转增资本（或股本）	5,294,365,816.00	-5,294,365,816.00														
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				977,331,627.85		-97,733,162.78	-879,598,465.07									
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他						-32,577,720.93	-293,199,488.36	-325,777,209.29								
四、本期期末余额	10,634,081,632.00	7,099,987,931.62	188,262,821.63			2,492,410,463.10	-15,076,630,826.27	4,961,586,398.82	5,339,715,816.00	7,812,039,537.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81	-15,359,692,995.97

法定代表人：

郭伟 

主管会计工作的负责人：

郭伟 

会计机构负责人：

梁太 

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）的前身为重庆东源产业发展股份有限公司（原名重庆东源钢业股份有限公司），系经重庆市人民政府批准，由原重庆钢铁公司第四钢铁厂改组设立，于 1994 年 3 月 29 日在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市两江新区。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202893468X 的营业执照，截至 2025 年 12 月 31 日，注册资本 10,634,081,632.00 元，股份总数 10,634,081,632 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 3,015,953,614 股；无限售条件的流通股份 A 股 7,618,128,018 股。

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

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 24 日第十二届董事会第八次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项坏账准备余额超过其他应收款余额 3%
重要的核销应收账款/其他应收款	单项金额超过应收账款/其他应收款余额 3%
重要的逾期借款	逾期借款超过资产总额 0.5%
重要的逾期应付利息	逾期应付利息超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	账龄超过 1 年的应付账款超过应付账款余额 3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	账龄超过 1 年的其他应付款超过其他应付款余额 3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	账龄超过 1 年的合同负债超过合同负债余额 3%
合同负债账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 1%
重要的预计负债	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	金额超过 5,000.00 万元
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过本公司总资产/总收入/利润总额 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司
重要的合营企业、联营企业	公司将资产总额/收入总额/利润总额乘以公司持股比例超过本公司总资产/总收入/利润总额 15%的联营合营企业确定为重要的联营企业、合营企业
重要的承诺事项	对投资者决策有重要影响的承诺事项
重要的或有事项	对投资者决策有重要影响的或有事项

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的资产负债表日后事项	对投资者决策有重要影响的资产负债表日后事项

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

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

(十) 外币业务和外币报表折算

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

(十一) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

确认后是否已显著增加。

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十二) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

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，计算预期信用损失
应收账款——房屋销售收款组合（账龄组合）	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——其他业务收款组合（账龄组合）		

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——联营、合营企业往来款组合	款项性质/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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——项目预售监管共管户资金		
其他应收款——保证金组合		
其他应收款——合作方经营往来款组合		
其他应收款——合并范围内关联往来款组合		
其他应收款——信托包公司往来组合		
其他应收款——应收股利		
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
债权投资——信托业保障基金组合	投资性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——保交楼专项资金	款项性质/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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

度结合应收款项对应债务人风险特征变化，将性质为合作方经营往来款、联营合营企业往来款、信托包公司往来款及合并范围内关联往来款的应收款项按单项计提披露。

(十三) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

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

分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十四) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

(1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前

减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(十五) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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

(十六) 投资性房地产

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

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

(十八) 在建工程

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

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成

本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

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

(十九) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(二十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及商标权等，按成本进行初始计量。

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

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

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
商标权	3-5 年，预计带来经济利益的期限	直线法

(二十一) 部分长期资产减值

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

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

(二十二) 长期待摊费用

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

(二十三) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十四) 预计负债

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

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

(二十五) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

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

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息

支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十七）收入

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承

诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售合同收入

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

(2) 建造合同收入

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

(二十八) 合同取得成本、合同履约成本

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

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

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

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

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

(二十九) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（三十）政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十一）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

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

（三十二）租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

（1）使用权资产

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

或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

(2) 租赁负债

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

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

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十三) 分部报告

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

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

(三十四) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 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）。

2. 债务重组损益确认时点和会计处理方法

债务重组，是指在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

(1) 公司作为债务人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，公司应当在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。公司将权益工具转让予债权人时，应当按照所清偿债务账面价值与权益工具在所有权转移时点的公允价值之间的差额，应当计入当期损益。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，应当计入当期损益。

(2) 公司作为债权人

对于债务人将其对公司的债务转为其权益工具且本公司取得该权益工具后作为金融资产核算的债务重组，公司取得的金融资产以其公允价值进行初始计量。金融资产初始确认金额与公司债权终止确认日账面价值之间的差额，记入当期损益。

对于债务人以其存货等非金融资产抵偿对公司债务的债务重组，公司以放弃债权的公允价值，以及使该资产达到当前位置和状态，或预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税费等其他相关成本确定所取得的非金融资产的初始成本。公司所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，记入当期损益。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	0.5%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率	备注
广西隽敏工程造价咨询有限责任公司(以下简称广西隽敏)	20.00%	小微企业优惠税率
广州霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司	20.00%	小微企业优惠税率
江苏众鑫建管佳企业管理有限责任公司	20.00%	小微企业优惠税率
福建泉州金科产业投资有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
福建泉州金科鸿升产业投资有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
陕西启航卓悦房地产开发有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
上海果皮文化创意有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
上海金科沪申产业投资发展有限公司(以下简称上海金科沪申)	20.00%	小微企业优惠税率
四川金建管企业管理有限责任公司(以下简称四川金建管)	20.00%	小微企业优惠税率
天津金朝企业管理有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
天津霖雍泽建管佳企业管理有限责任公司	20.00%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备注
五家渠海元光伏发电有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆博隆企业管理有限公司（以下简称重庆博隆）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆博钰轩商业运营管理有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆驰弘嘉企业管理有限公司（以下简称重庆驰弘嘉）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆金科建管企业管理集团有限责任公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆建轩工程监理有限责任公司（以下简称重庆建轩）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆金鹤瑞企业管理有限公司（以下简称重庆金鹤瑞）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆市金骏景企业管理咨询有限公司（以下简称重庆市金骏景）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆金琨鑫企业管理有限公司（以下简称重庆金琨鑫）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆金昇企业服务有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆山之海商业管理有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆腾益商业管理有限公司（以下简称重庆腾益）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆维锦建管佳企业管理有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
重庆新质城更企业管理有限公司	20.00%	小微企业优惠税率
广西金管服企业管理有限责任公司（以下简称广西金管服）	20.00%	小微企业优惠税率
重庆骏泽房地产开发有限公司	15.00%	西部大开发优惠税率
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司（以下简称众玺置业）	15.00%	西部大开发优惠税率
重庆金慧启盈商业管理有限公司	15.00%	西部大开发优惠税率
除上述以外的其他纳税主体	25.00%	

（二）税收优惠

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

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

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	176.00	134,056.78
银行存款[注]	1,095,484,675.32	1,212,379,296.16
其他货币资金	311,851,662.12	1,556,952,794.56
合 计	1,407,336,513.44	2,769,466,147.50
其中：存放在境外的款项总额	51,695.58	315,406.56

[注] 本年末银行存款余额中暂存于公司管理人账户尚未划入公司银行账户的资金 736,372,336.06 元，暂存于重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）管理人账户尚未划入重庆金科银行账户的资金 313,901,512.58 元，与合作方及资方共管资金 3,522,615.37 元，预售监管资金 877,436.45 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 311,851,662.12 元，其中：重整公司司法冻结未解封 40,297,395.77 元、其他子公司司法冻结、各类保证金等受限合计 26,230,799.38 元、根据重整计划预留税款债权 245,323,466.97 元暂存于公司及重庆金科管理人账户，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	56,926,829.04	
其中：信托受益权[注]	56,926,829.04	

项 目	期末数	期初数
合 计	56,926,829.04	

[注]根据公司、重庆金科重整计划兑付方案，合并范围内子公司因领受偿债资源持有信托受益权

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	9,670,829.72	469,733,582.90
1-2 年	35,054,366.33	192,767,918.81
2-3 年	3,551,898.98	301,141,360.81
3-4 年	59,000.19	268,855,823.64
4-5 年	59,816,154.81	67,377,085.95
5 年以上	7,655,263.31	92,580,141.18
账面余额合计	115,807,513.34	1,392,455,913.29
减：坏账准备	43,780,744.93	392,052,298.53
账面价值合计	72,026,768.41	1,000,403,614.76

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	4,983,203.15	4.30	3,696,232.08	74.17	1,286,971.07
按组合计提坏账准备	110,824,310.19	95.70	40,084,512.85	36.17	70,739,797.34
合 计	115,807,513.34	100.00	43,780,744.93	37.80	72,026,768.41

(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	112,255,451.01	8.06	99,276,088.80	88.44	12,979,362.21
按组合计提坏账准备	1,280,200,462.28	91.94	292,776,209.73	22.87	987,424,252.55
合计	1,392,455,913.29	100.00	392,052,298.53	28.16	1,000,403,614.76

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	39,973,973.13	7,692,345.62	19.24
其他业务应收款	70,850,337.06	32,392,167.23	45.72
小计	110,824,310.19	40,084,512.85	36.17

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	205,729.94	3,085.95	1.50
1-2年	33,285,412.56	1,664,270.63	5.00
2-3年	39,154.84	7,830.98	20.00
3-4年	59,000.19	29,500.10	50.00
4-5年	794,035.29	397,017.65	50.00
5年以上	5,590,640.31	5,590,640.31	100.00
小计	39,973,973.13	7,692,345.62	19.24

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	5,915,473.60	100,563.05	1.70
1-2年	350,717.81	21,043.08	6.00
2-3年	3,512,744.14	702,548.84	20.00
4-5年	59,006,778.51	29,503,389.26	50.00
5年以上	2,064,623.00	2,064,623.00	100.00
小计	70,850,337.06	32,392,167.23	45.72

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回 或转 回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	99,276,088.80	42,185,293.20			-137,765,149.92	3,696,232.08
按组合计提坏账准备	292,776,209.73	56,089,099.06		19,250.00	-308,761,545.94	40,084,512.85
合 计	392,052,298.53	98,274,392.26		19,250.00	-446,526,695.86	43,780,744.93

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	19,250.00

(5) 应收账款前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 95,650,209.52 元，占应收账款期末余额的比例为 82.59%，相应计提的应收账款坏账准备为 33,580,998.92 元。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	1,527,631.24	10.05	892,377.55	635,253.69
1-2 年	6,815,602.02	44.85	1,412,616.55	5,402,985.47
2-3 年	2,952,902.33	19.44	1,847,393.92	1,105,508.41
3 年以上	3,898,897.51	25.66	3,518,761.72	380,135.79
合 计	15,195,033.10	100.00	7,671,149.74	7,523,883.36

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	728,402,032.55	8.97		728,402,032.55
1-2 年	631,644,659.89	7.78		631,644,659.89

账龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
2-3 年	231,265,361.75	2.85		231,265,361.75
3 年以上	6,529,627,005.97	80.40		6,529,627,005.97
合计	8,120,939,060.16	100.00		8,120,939,060.16

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 12,342,740.11 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 81.23%。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收股利	6,046,598.10	228,238,505.44
其他应收款	5,332,222,653.53	30,004,438,168.34
合计	5,338,269,251.63	30,232,676,673.78

(2) 应收股利

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
济南金科西城房地产开发有限公司 (以下简称济南金科西城)		208,760,000.00
其他	6,046,598.10	19,478,505.44
小计	6,046,598.10	228,238,505.44

2) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	214,806,598.10	100.00	208,760,000.00	97.19	6,046,598.10
小计	214,806,598.10	100.00	208,760,000.00	97.19	6,046,598.10

(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	228,238,505.44	100.00			228,238,505.44
合计	228,238,505.44	100.00			228,238,505.44

② 重要的单项计提坏账准备的应收股利

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
济南金科西城	208,760,000.00		208,760,000.00	208,760,000.00	100.00	预计未来无法收回
小计	208,760,000.00		208,760,000.00	208,760,000.00	100.00	

3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		208,760,000.00				208,760,000.00
小计		208,760,000.00				208,760,000.00

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
信托包公司往来款[注]	4,353,741,280.69	
联营、合营企业往来款	1,906,890,210.18	16,655,810,780.18
合作方经营往来款	1,293,265,479.49	11,605,667,501.34
应收破产公司往来款	979,004,804.87	1,397,281,269.18
项目预售监管共管户资金	227,986,517.93	1,398,644,108.24
保证金	71,940,395.16	802,285,782.98
应收暂付款	55,003,330.00	2,335,143,591.89
其他	294,279,084.03	1,509,349,367.50
土地整治款		352,760,419.30
账面余额小计	9,182,111,102.35	36,056,942,820.61
减：坏账准备	3,849,888,448.82	6,052,504,652.27

款项性质	期末数	期初数
账面价值小计	5,332,222,653.53	30,004,438,168.34

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围，形成应收信托包公司往来款，具体详见本财务报表附注五(一)5(4)之说明

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	3,529,788,635.35	5,860,022,240.24
1-2年	535,572,729.24	2,592,106,417.05
2-3年	127,184,353.45	5,189,600,182.70
3-4年	533,202,377.47	12,076,402,751.69
4-5年	2,206,836,876.95	5,557,447,786.54
5年以上	2,249,526,129.89	4,781,363,442.39
账面余额小计	9,182,111,102.35	36,056,942,820.61
减：坏账准备	3,849,888,448.82	6,052,504,652.27
账面价值小计	5,332,222,653.53	30,004,438,168.34

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	8,744,071,794.67	95.23	3,791,196,042.78	43.36	4,952,875,751.89
按组合计提坏账准备	438,039,307.68	4.77	58,692,406.04	13.40	379,346,901.64
小计	9,182,111,102.35	100.00	3,849,888,448.82	41.93	5,332,222,653.53

(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	1,337,571,649.57	3.71	928,778,379.19	69.44	408,793,270.38

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	34,719,371,171.04	96.29	5,123,726,273.08	14.76	29,595,644,897.96
合计	36,056,942,820.61	100.00	6,052,504,652.27	16.79	30,004,438,168.34

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
福建希尔顿假日大酒店有限公司(以下简称福建希尔顿)	1,597,679,000.10	864,848,568.61	54.13	预计未来可收回金额
云南金科鑫海汇置业有限公司(以下简称鑫海汇置业)	664,915,366.40	659,064,111.18	99.12	预计未来可收回金额
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司(以下简称浙江嘉兴金乾)	374,407,872.07	374,407,872.07	100.00	预计未来可收回金额
济南金科骏耀房地产开发有限公司(以下简称济南金科骏耀)	322,177,417.75	322,177,417.75	100.00	预计未来可收回金额
小计	2,959,179,656.32	2,220,497,969.61	75.04	

③ 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 (%)
项目预售监管共管户资金[注]	227,986,517.93		
保证金组合	5,242,514.36	2,621.25	0.05
账龄组合	204,810,275.39	58,689,784.79	28.66
其中：1年以内	21,639,244.21	216,392.44	1.00
1-2年	109,157,868.75	5,457,893.44	5.00
2-3年	4,346,614.00	869,322.80	20.00
3-4年	6,264,262.16	3,069,488.55	49.00
4-5年	39,793,329.75	25,467,731.04	64.00
5年以上	23,608,956.52	23,608,956.52	100.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
小 计	438,039,307.68	58,692,406.04	13.40

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

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	
期初数	4,633,446,132.18	490,280,140.90	928,778,379.19	6,052,504,652.27
期初数在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	-72,679,975.22	72,679,975.22		
--转入第三阶段	-3,883,331,140.43	-2,151,155.31	3,885,482,295.74	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,370,164.58	37,727,474.90	5,079,069,123.90	5,126,166,763.38
本期收回或转回				
本期核销	8,959.25	1,000.00	15,194,854.80	15,204,814.05
其他变动[注]	-651,712,772.34	-574,926,479.19	-6,086,938,901.25	-7,313,578,152.78
期末数	35,083,449.52	23,608,956.52	3,791,196,042.78	3,849,888,448.82
期末坏账准备计 提比例(%)	19.36	100.00	43.36	41.93

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托,不再纳入合并报表范围所致

5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	15,204,814.05

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	期末坏账准备
福建希尔顿	联营、合营企业往来款	1,597,679,000.10	1-5 年	17.40	864,848,568.61
鑫海汇置业	信托包往来款	664,915,366.40	5 年以上	7.24	659,064,111.18
天津雍鑫建设投资有限公司	合作方经营往来款	522,961,723.60	1-5 年	5.70	81,246,990.36
浙江嘉兴金乾	破产公司往来	374,407,872.07	1-5 年	4.08	374,407,872.07
上海金科文化旅游发展集团有限公司	信托包往来款	354,808,754.52	1 年以内	3.86	
小 计		3,514,772,716.69		38.28	1,979,567,542.22

(4) 其他说明

根据《监管规则适用指引——会计类第 3 号》规定，企业处置子公司时，在合并财务报表中，对应收的原子公司款项应当按照金融工具准则有关规定进行会计处理，确认和计量的金额与该应收款项在母公司个别财务报表原账面余额之间的差额抵减处置子公司产生的投资收益。报告期内，根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围，形成应收信托包公司往来款项。由于公司在估计该类应收款项坏账准备过程中受宏观经济政策、房地产市场环境、项目运营规划、债务人经营状况等主客观因素影响，相关假设和判断存在固有不确定性。为降低不确定性因素的影响，公司聘请北京天健兴业资产评估有限公司对公司管理层估计的主要其他应收款项可收回金额进行专项评估，并由其出具天兴评报字[2026]第 0824 号评估报告。根据金融工具准则有关规定，原子公司不再纳入合并财务报表日对该部分应收款项（含其他应收款、应收股利、长期应收款、应收账款）按公允价值重新计量，由此计提的坏账准备在合并财务报表中重分类列报到投资收益（冲减债务重整收益）。在原子公司不再纳入合并报表日和资产负债表日，公司应收信托包往来款项账面价值对应的原值和坏账准备具体情况如下：

项目	2025 年 11 月 30 日（不再纳入合并报表日）			
	账面原值	坏账准备	账面价值	合并报表抵减投资收益
应收转入信托包的原并表子公司其他应收款	41,821,533,950.79	38,668,732,809.37	3,152,801,141.42	-38,668,732,809.37
应收转入信托包的原并表子公司应收股利	1,062,028,687.72	1,055,982,089.62	6,046,598.10	-1,055,982,089.62
应收转入信托包的原并表子公司长期应收款	130,920,000.00	100,920,000.00	30,000,000.00	-100,920,000.00

项目	2025年11月30日（不再纳入合并报表日）			
	账面原值	坏账准备	账面价值	合并报表抵减投资收益
应收转入信托包的原并表子公司应收账款	3,313,029.32	2,999,024.29	314,005.03	-2,999,024.29
应收转入信托包的原联营合营公司其他应收款	1,203,655,503.00	1,106,033,874.84	97,621,628.16	
应收转入信托包的原联营合营公司应收股利	208,760,000.00	208,760,000.00		
应收转入信托包的原联营合营公司长期应收款	28,046,490.00	28,046,490.00		
小计	44,458,257,660.83	41,171,474,288.12	3,286,783,372.71	-39,828,633,923.28

（续上表）

项目	2025年12月31日			
	账面原值	坏账准备	账面价值	备注
应收转入信托包的原并表子公司其他应收款	3,150,085,777.69	237,514.28	3,149,848,263.41	
应收转入信托包的原并表子公司应收股利	6,046,598.10		6,046,598.10	
应收转入信托包的原并表子公司长期应收款	30,850,000.00	850,000.00	30,000,000.00	
应收转入信托包的原并表子公司应收账款	803,524.14	470,432.99	333,091.15	
应收转入信托包的原联营合营公司其他应收款	1,203,655,503.00	1,106,033,874.84	97,621,628.16	
应收转入信托包的原联营合营公司应收股利	208,760,000.00	208,760,000.00		
应收转入信托包的原联营合营公司长期应收款	28,046,490.00	28,046,490.00		
应收转入信托包的原联营合营公司应收账款	26,700.00	26,700.00		
小计	4,628,274,592.93	1,344,425,012.11	3,283,849,580.82	

6. 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			
低值易耗品	1,500.00		1,500.00

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品			
开发成本	2,958,197,933.38	1,803,078,631.78	1,155,119,301.60
拟开发产品			
开发产品	2,329,937,568.56	1,040,457,053.37	1,289,480,515.19
出租开发产品			
合同履约成本			
合 计	5,288,137,001.94	2,843,535,685.15	2,444,601,316.79

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,395,787.04		4,395,787.04
低值易耗品	100,601.55		100,601.55
库存商品	244,192,664.10		244,192,664.10
开发成本	75,246,035,152.94	14,636,242,724.82	60,609,792,428.12
拟开发产品	3,556,692,693.97	356,162,405.52	3,200,530,288.45
开发产品	38,557,600,859.31	11,502,822,909.43	27,054,777,949.88
出租开发产品	215,119,141.35		215,119,141.35
合同履约成本	209,755,479.76		209,755,479.76
合 计	118,033,892,380.02	26,495,228,039.77	91,538,664,340.25

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转回或转销	其他[注]	
开发成本	14,636,242,724.82	14,568,132,637.99			27,401,296,731.03	1,803,078,631.78
开发产品	11,502,822,909.43	7,149,577,621.52	751,487,971.16	1,768,917,948.40	16,594,513,500.34	1,040,457,053.37
拟开发产品	356,162,405.52	1,187,922,809.72			1,544,085,215.24	
合 计	26,495,228,039.77	22,905,633,069.23	751,487,971.16	1,768,917,948.40	45,539,895,446.61	2,843,535,685.15

[注]其他减少中，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

751,487,971.16 元；根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再

纳入合并报表范围导致存货跌价准备减少 44,788,407,475.45 元

2) 存货跌价准备分项目明细

项目名称	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	其他变动[注]	
重庆·天湖美镇	264,535,999.64	2,863,648.80				267,399,648.44
重庆·棠悦府	195,073,793.93	31,104,664.03		29,344,828.23		196,833,629.73
重庆·金科朗廷雅筑	777,165,531.97	221,533,315.96				998,698,847.93
重庆铜梁·原乡溪岸	163,847,070.16	126,939,780.54		4,842,083.87		285,944,766.83
重庆·西永天宸一期	206,116,951.52	4,731,686.46		166,326,884.08		44,521,753.90
重庆·西永天宸二期	168,628,311.19			97,826,509.96	70,801,801.23	
重庆·金科集美阳光	178,285,616.63	75,988,385.54			254,274,002.17	
涪陵江东·集美郡	199,253,376.39	73,719,207.61		1,144,749.66	271,827,834.34	
重庆·金科南山瞰山云	206,083,867.79			15,957,066.44	190,126,801.35	
江津·集美东方	210,155,363.71	76,460,957.85		277,121.12	286,339,200.44	
重庆·博翠未来	309,220,258.57	58,746,237.29			367,966,495.86	
忠县·金科集美江山	185,335,036.81	399,180,728.36			584,515,765.17	
重庆涪陵·金科大都会	268,301,442.96	221,970,092.08			490,271,535.04	
雅安·金科集美书香府	185,704,649.17	229,425,639.97			415,130,289.14	
成都·金科中梁美院	179,990,598.26	45,348,605.72		3,894,315.48	221,444,888.50	
长沙·集美天辰	285,603,765.38	404,505,495.45		6,787,972.34	683,321,288.49	
岳阳·集美东方		44,533,217.88		1,421,582.48	43,111,635.40	
内江·集美星辰	186,830,484.32	261,269,330.69		670,738.73	447,429,076.28	
日照·金科集美景致	162,615,839.36	29,724,761.43			192,340,600.79	
金科·华都学林府	309,699,610.31	217,030,103.74		3,759,350.66	522,970,363.39	
贵州·九华瓏云	675,607,669.57	30,135,356.29		6,575,292.47	699,167,733.39	
贵阳·花溪凤鸣一期	500,175,479.77	541,273,366.71			1,041,448,846.48	
天津·金科天湖(南苑)	186,613,756.41	196,969,756.08			383,583,512.49	
天津·金科博翠湾	1,652,194,472.32	464,156,777.88		1,946,958.74	2,114,404,291.46	
南京·熹樾花园	193,675,064.87	129,185,142.02		58,042,134.05	264,818,072.84	

项目名称	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	其他变动[注]	
亳州•金科府	171,298,825.12				171,298,825.12	
荥阳•金科集美公馆	187,707,924.47	19,271,234.82		17,362,269.05	189,616,890.24	
武汉•金科城	217,701,834.87	128,242,808.20			345,944,643.07	
金科•桃湖美镇	414,057,867.57	910,384,066.66			1,324,441,934.23	
贵港•博园府	282,643,494.97	72,038,891.91		95,604,729.12	259,077,657.76	
汕头•博翠府	544,059,121.14	94,522,082.95			638,581,204.09	
佛山•山宜水富花园	301,772,951.93	172,040,388.12			473,813,340.05	
广州•金科博翠明珠	216,315,092.55	50,191,137.18			266,506,229.73	
南昌•集美阳光天宸项目	492,023,301.08	100,310,407.27		316,126.10	592,017,582.25	
天津•渠阳府	202,620,509.56	2,713,209.89		17,076,769.48	188,256,949.97	
廊坊•集美书香	329,818,326.95	160,024,149.47			489,842,476.42	
沈阳•星空之城	301,960,864.49	158,461,345.48			460,422,209.97	
重庆•两江健康科技新城	220,345,109.65	119,464,130.44			339,809,240.09	
山西•博翠天宸	255,457,241.75	128,253,877.92		65,537,993.92	318,173,125.75	
江津•集美城	262,153,632.75	366,321,413.82		39,574.68	628,435,471.89	
重庆•琅樾江山	335,578,855.80				335,578,855.80	
宜宾•集美江山	178,345,622.86	302,453,681.40			480,799,304.26	
济南•金科博翠明湖	333,387,299.88	153,035,707.57		115,306,671.72	371,116,335.73	
岳阳县•华容145亩项目	165,225,110.14	74,914,230.54		909,595.74	239,229,744.94	
中原豫东•鄢陵金科•花与泉	234,408,265.23	65,916,237.37			300,324,502.60	
成都•温江金科博翠湾	277,891,522.19	13,130,674.44		5,119,461.16	285,902,735.47	
金科•中原	342,092,203.49	115,326,794.79		20,320,253.99	437,098,744.29	
巫山•金科城二期	172,619,603.43	51,315,663.45		198,672.22	223,736,594.66	
其他汇总	12,205,029,446.89	15,760,504,677.16		1,032,308,242.91	25,883,088,842.82	1,050,137,038.32
小计	26,495,228,039.77	22,905,633,069.23		1,768,917,948.40	44,788,407,475.45	2,843,535,685.15

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表

范围

3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

① 确定可变现净值的具体依据

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

② 本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

公司对期初减值项目按照减值业态对应的结转面积比例转销存货跌价准备，期末公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试，如应计提的存货跌价准备大于累计计提数，则补提存货跌价准备；如应计提的存货跌价准备小于累计计提数，则对已计提的存货跌价准备进行转回。

(3) 借款费用资本化情况

2025 年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 360,321,262.96 元(2024 年度为 14,251,161,421.79 元)，2025 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.63%(2024 年度为 7.63%)。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期初数	期末数
重庆·金科朗廷雅筑	2018 年	2028 年	366,848.98	1,079,193,069.24	1,031,919,703.12
重庆铜梁·原乡溪岸	2021 年	2027 年	226,131.21	781,839,376.97	680,163,664.46
亳州·金科府	2020 年	2026 年	125,594.80	375,736,347.81	256,529,425.24
其他汇总[注 2]				73,009,266,358.92	989,585,140.56
小 计				75,246,035,152.94	2,958,197,933.38

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

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

2) 存货——拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间[注 1]	预计总投资(万元)	期初数	期末数
山西·博翠天宸	2026年	2028年	327,410.06	146,199,350.29	
沈阳·星空之城	2027年	2029年	321,950.92	73,763,107.06	
长沙·空港城	2026年	2028年	415,845.15	630,310,000.00	
枣庄·金科恒信集美天宸	2027年	2029年	308,067.16	451,256,000.00	
金科·中原	2027年	2029年	3,953,400.00	489,032,799.22	
贵阳·花溪凤鸣二期	2027年	2029年	395,553.21	1,420,087,092.90	
重庆万州·香山缘项目	2027年	2029年	96,037.52	282,069,600.00	
其他汇总[注 2]				63,974,744.50	
小计				3,556,692,693.97	

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

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

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间[注 1]	期初数	本期增加	本期减少[注 3]	期末数
重庆·金科朗廷雅筑	2023年	334,041,266.60	13,610,670.84		347,651,937.44
重庆铜梁·原乡溪岸	2025年	198,558,351.06	152,937,802.50	107,681,212.56	243,814,941.00
重庆·棠悦府	2025年	375,892,915.33	39,492,929.72	98,155,039.72	317,230,805.33
重庆梁平·集美东方	2025年	161,481,193.07	117,511,705.39	99,574,595.47	179,418,302.99
重庆·铜梁集美东方二期	2023年	163,296,596.28	37,646,395.27		200,942,991.55
重庆·天壹府	2024年	213,894,666.23		5,014,515.83	208,880,150.40
其他汇总[注 2]		37,110,435,870.74	4,868,785,805.57	41,147,223,236.46	831,998,439.85
合计		38,557,600,859.31	5,229,985,309.29	41,457,648,600.04	2,329,937,568.56

[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

[注 3]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围导致开发产品减少 32,868,884,126.51 元

4) 存货——出租开发产品

项 目 名 称	期 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少 [注 2]	期 末 数
苏州·枫景颐庭	82,909,189.38		82,909,189.38	
浏阳·天湖新城	18,815,093.81		18,815,093.81	
重庆北碚·集美嘉悦 M07/08	53,639,300.65		53,639,300.65	
长寿·金科世界城	10,946,069.97		10,946,069.97	
重庆永川·金科中央公园城	34,945,159.03		34,945,159.03	
重庆大足·金科中央公园城	10,144,033.84		10,144,033.84	
其他汇总[注 1]	3,720,294.67		3,720,294.67	
合 计	215,119,141.35		215,119,141.35	

[注 1] 由于公司出租开发产品数量较多，本报告期按照项目重要程度对部分项目汇总披露

[注 2] 根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围导致出租开发产品减少 215,119,141.35 元

(5) 截至 2025 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押、被司法查封的存货账面价值为 936,980,270.44 元 (2024 年度为 39,227,068,733.82 元)。

7. 合同资产

(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
建造合同				560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60
合 计				560,725,221.04	11,601,773.44	549,123,447.60

(2) 减值准备变动情况

项 目	期 初 数	本 期 变 动 金 额				期 末 数
		计 提	收 回 或 转 回	转 销 / 核 销	其 他	
单项计提减值准备	7,172,700.41	29,769,049.10			-36,941,749.51	
按组合计提减值准备	4,429,073.03	-1,379,856.28			-3,049,216.75	
合 计	11,601,773.44	28,389,192.82			-39,990,966.26	

8. 持有待售资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
重庆银海融资租赁有限公司（以下简称银海租赁）	83,293,700.00		83,293,700.00
合 计	83,293,700.00		83,293,700.00

（续上表）

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
银海租赁			
合 计			

(2) 期末持有待售资产情况

项 目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因及方式	预计处置时间
银海租赁	83,293,700.00	83,293,700.00		通过股权转让实现资产盘活	2026年内完成
小 计	83,293,700.00	83,293,700.00			

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	10,397,087.42	10,397,087.42	
待转流转税金	131,129,074.21		131,129,074.21
待抵扣增值税	79,322,221.13		79,322,221.13
合 计	220,848,382.76	10,397,087.42	210,451,295.34

（续上表）

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	549,492,430.29	304,680,350.39	244,812,079.90
待转流转税金	3,697,169,090.40		3,697,169,090.40

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税	2,489,241,580.71		2,489,241,580.71
合 计	6,735,903,101.40	304,680,350.39	6,431,222,751.01

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期减值转销
房地产销售	244,812,079.90	63,420,508.75	142,863,556.67	131,265,556.07
小 计	244,812,079.90	63,420,508.75	142,863,556.67	131,265,556.07

(续上表)

项 目	本期计提减值	因股权处置 减少原值	因股权处置 减少减值	期末数
房地产销售	54,615,422.95	459,652,294.95	217,633,129.85	
小 计	54,615,422.95	459,652,294.95	217,633,129.85	

(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。

10. 债权投资

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资	137,630,300.00	137,630,300.00	
合 计	137,630,300.00	137,630,300.00	

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资	148,669,037.90		148,669,037.90
合 计	148,669,037.90		148,669,037.90

11. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	
保交楼、保交房 专项资金	58,896,490.00	28,896,490.00	30,000,000.00				
合 计	58,896,490.00	28,896,490.00	30,000,000.00				

(2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数					账面价值
	账面余额		坏账准备		计提 比例 (%)	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		
单项计提坏账准备	58,896,490.00	100.00	28,896,490.00	49.06	30,000,000.00	
合 计	58,896,490.00	100.00	28,896,490.00	49.06	30,000,000.00	

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		28,896,490.00				28,896,490.00
合 计		28,896,490.00				28,896,490.00

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	204,608,905.99		204,608,905.99
对联营企业投资	141,293,246.94		141,293,246.94
合 计	345,902,152.93		345,902,152.93

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	8,279,521,452.13		8,279,521,452.13
对联营企业投资	10,540,400,959.36	1,286,715,906.50	9,253,685,052.86

合 计	18,819,922,411.49	1,286,715,906.50	17,533,206,504.99
-----	-------------------	------------------	-------------------

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动		
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
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)	29,010,281.69			29,229.92	-457,698.10
重庆蓝波湾置业有限公司(以下简称重庆蓝波湾)	130,370,196.84				-130,370,196.84
重庆市金科骏志房地产开发有限公司(以下简称金科骏志)	40,288,967.50				-21,686,202.58
重庆美城金房地产开发有限公司(以下简称重庆美城)	78,883,186.82			573,614.43	-6,639,555.30
重庆金江联房地产开发有限公司(以下简称重庆金江联)	-22,703,400.92		290,000,000.00		-258,148,557.74
重庆金嘉海房地产开发有限公司(以下简称重庆金嘉海)	50,775,119.08				-46,855,119.08
太仓卓润房地产开发有限公司(以下简称太仓卓润)	151,295,996.19				-9,605.82
河南金上百世置业有限公司(以下简称河南金上百世)	168,400,351.13				
淮安金吉置业有限公司(以下简称淮安金吉)	544,491,185.70				-14,615,864.31
湖南金科景朝产业发展有限公司(以下简称湖南景朝)	176,610,380.24				-181,610,380.24
大连弘坤实业有限公司(以下简称大连弘坤)	276,746,964.76				-119,865,906.76
重庆金佳禾房地产开发有限公司(以下简称重庆金佳禾)	438,674,244.92				-15,064,797.89
重庆金美圆房地产开发有限公司(以下简称重庆金美圆)	548,623,260.21				-16,855,471.50
宿迁市通金弘置业有限公司(以下简称宿迁市通金弘)	107,600,915.23				-43,693,186.23
石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司(以下简称金辉迎旭)	238,386,893.76				-902,980.83
石家庄金辉房地产开发有限公司(以下简称石家庄金辉)	158,486,676.89				-9,759,454.09
重庆金煜辉房地产开发有限公司(以下简称重庆金煜辉)	250,988,644.77				-2,641,504.34

被投资单位	期初数		本期增减变动		
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
河北国控蓝城房地产开发有限公司(以下简称国控蓝城)	147,884,325.80				108,318.29
北京金科金碧置业有限公司(以下简称北京金科金碧)	189,033,711.45				-189,033,711.45
山西运恒房地产开发有限公司(以下简称山西运恒)	199,519,077.22			99,669,950.24	-59,996,850.11
济南金科西城	1,039,035,057.98				-337,616,716.68
苏州宸竣房地产开发有限公司(以下简称苏州宸竣)	628,139,837.76				-7,560,217.37
唐山金梁昱房地产开发有限公司(以下简称唐山金梁昱)	152,072,369.71				-82,960,813.18
南京金宸房地产开发有限公司(以下简称南京金宸)	420,296,651.11				-104,585,008.82
成都青羊工业建设发展有限公司(以下简称成都青羊工业)	535,916,925.52				-29,572,131.95
重庆亿臻房地产开发有限公司(以下简称重庆亿臻)			351,791,047.56		-300,858,798.45
其他合营企业	1,600,693,630.77		336,996,277.50	198,641,247.44	-495,041,400.71
小 计	8,279,521,452.13		978,787,325.06	298,914,042.03	-2,476,293,812.08
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)	130,591,548.40			1,772,956.46	-5,072,506.93
银海租赁	85,425,256.14			86,291,525.55	5,765,043.00
温州市歌旻置业有限公司(以下简称温州歌旻)	208,094,409.21				7,042,814.51
杭州凯璨企业管理有限公司(以下简称杭州凯璨)	255,745,256.30				-23,825,931.94
贵州和极企业管理有限公司(以下简称贵州和极)	374,299,712.51				-22,023,357.48
重庆润田房地产开发有限公司(以下简称重庆润田)	655,855,587.31				-367,327,055.76
无锡福阳房地产开发有限公司(以下简称无锡福阳)	416,222,564.25				-173,172,943.64
重庆力帆红星商业管理有限公司(以下简称力帆红星)	143,820,745.60				-26,956.86
重庆金悦汇房地产开发有限公司(以下简称重庆金	180,478,493.01				366,780.35

被投资单位	期初数		本期增减变动		
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
悦汇)					
重庆金奕辉房地产开发有限公司(以下简称重庆金奕辉)	193,483,967.24				-117,145,879.49
长沙航开房地产开发有限公司(以下简称长沙航开)	184,792,879.14				-184,792,879.14
襄阳金纶房地产开发有限公司(以下简称襄阳金纶)	485,740,524.31				-64,365,788.05
武汉市藩秀房地产开发有限公司(以下简称武汉市藩秀)	237,456,407.21				1,384,138.67
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司(以下简称茂名金骁)	209,144,794.51				-56,901,889.76
海安市百俊房地产开发有限公司(以下简称海安市百俊)	335,268,058.49				-234,913,292.66
常州金宸房地产开发有限公司(以下简称常州金宸)	460,328,664.23				-29,304.02
金科智慧服务集团股份有限公司(以下简称金科智慧服务)	1,038,685,411.96	1,286,715,906.50		1,038,685,411.96	
其他联营企业	3,658,250,773.04		583,407.48	141,656,051.10	-353,982,521.27
小计	9,253,685,052.86	1,286,715,906.50	583,407.48	1,268,405,945.07	-1,589,021,530.47
合计	17,533,206,504.99	1,286,715,906.50	979,370,732.54	1,567,319,987.10	-4,065,315,342.55

(续上表)

被投资单位	其他综合收益调整	本期增减变动				期末数	
		其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他[注2]	账面价值	减值准备
合营企业							
重庆金碧辉						28,523,353.67	
重庆蓝波湾							
金科骏志						18,602,764.92	
重庆美城						71,670,017.09	
重庆金江联						9,148,041.34	
重庆金嘉海			3,920,000.00				
太仓卓润					-151,286,390.37		

被投资单位	本期增减变动					期末数	
	其他综合收益调整	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[注 2]	账面价值	减值准备
河南金上百世			117,900,700.00		-50,499,651.13		
淮安金吉					-529,875,321.39		
湖南景朝					5,000,000.00		
大连弘坤					-156,881,058.00		
重庆金佳禾					-423,609,447.03		
重庆金美圆					-531,767,788.71		
宿迁市通金弘					-63,907,729.00		
金辉迎旭					-237,483,912.93		
石家庄金辉					-148,727,222.80		
重庆金煜辉					-248,347,140.43		
国控蓝城					-147,992,644.09		
北京金科金碧							
山西运恒					-39,852,276.87		
济南金科西城					-701,418,341.30		
苏州宸竣					-620,579,620.39		
唐山金梁昱					-69,111,556.53		
南京金宸					-315,711,642.29		
成都青羊工业	-8,255,917.03				-498,088,876.54		
重庆亿臻						50,932,249.11	
其他合营企业			24,991,898.93		-1,193,282,881.33	25,732,479.86	
小 计	-8,255,917.03		146,812,598.93		-6,123,423,501.13	204,608,905.99	
联营企业							
泉州弘光						123,746,085.01	
银海租赁	-2,196.10	2,177.52	4,898,755.01				
温州歌阳					-215,137,223.72		
杭州凯璨					-231,919,324.36		
贵州和极					-352,276,355.03		

被投资单位	本期增减变动					期末数	
	其他综合收益调整	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[注 2]	账面价值	减值准备
重庆润田					-288,528,531.55		
无锡福阳					-243,049,620.61		
力帆红星					-143,793,788.74		
重庆金悦汇					-180,845,273.36		
重庆金奕辉					-76,338,087.75		
长沙航开							
襄阳金纶					-421,374,736.26		
武汉市藩秀					-238,840,545.88		
茂名金骁					-152,242,904.75		
海安市百俊					-100,354,765.83		
常州金宸					-460,299,360.21		
金科智慧服务[注 1]					1,286,715,906.50		
其他联营企业			33,385,859.00		-3,112,262,587.22	17,547,161.93	
小 计	-2,196.10	2,177.52	38,284,614.01		-4,930,547,198.77	141,293,246.94	
合 计	-8,258,113.13	2,177.52	185,097,212.94		-11,053,970,699.90	345,902,152.93	

[注 1]根据重整计划安排，本期对金科智慧服务股权进行拍卖处置，致使以前年度针对该公司计提的减值准备在本期予以转销

[注 2]根据公司、重庆金科重整计划将部分联营、合营企业股权以及一级子公司穿透持有的下属各联营、合营企业股权随现有股权结构一并进入服务信托，导致原联营、合营企业本期大量减少

13. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他[注]
渝商投资集团股份有限公司					

项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他[注]
(以下简称渝商投资)					
渤海银行股份有限公司(以下简称渤海银行)	730,219.58			30,020.69	
和谐健康保险股份有限公司(以下简称和谐健康)	954,091,162.86				-954,091,162.86
苏州金卓房地产开发有限公司(以下简称苏州金卓)		109,892.72			
新乡金科景朝产业发展有限公司(以下简称新乡景朝)		1,144,521.36			
合 计	954,821,382.44	1,254,414.08		30,020.69	-954,091,162.86

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
渝商投资			
渤海银行	760,240.27		-3,251,631.75
和谐健康			
苏州金卓	109,892.72		
新乡景朝	1,144,521.36		
合 计	2,014,654.35		-3,251,631.75

[注]根据重整计划,公司持有的和谐健康股权应全部用于有财产担保债权优先受偿抵债,截至本财务报告日尚未完成相关法律手续

(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

公司持有对渤海银行、新乡景朝等股权投资属于非交易性权益工具投资,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

公司持有渤海银行股票投资成本为 4,011,872.02 元，期末公允价值为 760,240.27 元。

14. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：股权投资		1,600,631.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		12,000,000.00
合 计		13,600,631.00

15. 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	8,762,723,962.03	752,948,700.00	9,515,672,662.03
本期变动			
加：在建工程后续投入	5,652,645.61		5,652,645.61
减：处置[注 1]	36,857,733.60		36,857,733.60
其他转出[注 2]	6,722,895,686.03	573,850,200.00	7,296,745,886.03
公允价值变动	-2,008,623,188.01	-179,098,500.00	-2,187,721,688.01
期末数			

[注 1] 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 82,116,937.68 元

[注 2] 根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

(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	本期投资性房地产处置	其他减少	期末公允价值
重庆金科乐方	601,408,700.00		-83,683,700.00		517,725,000.00	

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 产处置	其他减少	期末公 允价值
龙兴御临 河商业	281,322,400.00		-60,394,100.00		220,928,300.00	
重庆金科 悦FUN	588,408,600.00		-14,644,300.00		573,764,300.00	
两江健康 科技城	402,827,500.00		-121,805,800.00		281,021,700.00	
涪陵金科 美邻广场	1,074,296,600.00		-310,862,700.00		763,433,900.00	
长寿金科 美邻汇	830,000.00				830,000.00	
杭州博翠 府商业公 寓	343,717,100.00		-71,188,500.00		272,528,600.00	
金科天宸 荟公寓及 商业	1,364,008,100.00		-569,158,000.00	20,718,600.00	774,131,500.00	
慈溪商业 综合体项 目-购物中 心	1,587,900,000.00		-136,000,000.00		1,451,900,000.00	
昆明商业 综合体项 目-购物中 心	2,199,600,000.00	5,652,645.61	-590,652,645.61		1,614,600,000.00	
其他项目	1,071,353,662.03		-229,331,942.40	16,139,133.60	825,882,586.03	
小 计	9,515,672,662.03	5,652,645.61	-2,187,721,688.01	36,857,733.60	7,296,745,886.03	

(续上表)

项 目	所处位置	建筑面积(m ²)	本期租金及运营收入
重庆金科乐方	重庆市渝北区大竹林组团 0 标准分区 028-10 号宗地	23,683.18	10,698,676.90
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	25,672.12
重庆金科悦 FUN	重庆市两江新区龙韵路 1 号	26,122.86	22,149,227.07
两江健康科技城	重庆市北碚区悦复大道 8 号	80,629.08	1,400,920.27
涪陵金科美邻广场	重庆市涪陵区中山路 6 号	94,089.73	14,572,086.97
长寿金科美邻汇	重庆市长寿区桃源西三路	135.01	

项 目	所处位置	建筑面积(m ²)	本期租金及运营收入
杭州博翠府商业公寓	杭州市运河新城 A-R21-12 地块 12#楼	12,734.98	2,270,642.20
金科天宸荟公寓及商业	北京市大兴区永旺路	43,993.24	23,644,606.64
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	81,195,336.47
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	64,246,967.17
其他项目		153,834.47	9,335,593.74
小 计		729,643.34	229,539,729.55

(3) 其他说明

根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，原相应并表子公司于 2025 年 11 月 30 日不再纳入合并报表范围，故公司聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对不再纳入合并范围子公司 2025 年 11 月 30 日自持投资性房地产的公允价值进行评估，并由其出具重康评报字(2026)第 80-1 号、重康评报字(2026)第 80-2 号、重康评报字(2026)第 80-3 号评估报告书。

16. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	5,067,951.90	2,196,792,855.98
固定资产清理		2,481,220.84
合 计	5,067,951.90	2,199,274,076.82

(2) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
账面原值				
期初数	2,464,358,967.15	47,459,183.37	129,086,711.85	62,852,167.39
本期增加金额	7,937,546.96	6,791.00	862,463.18	852,669.00
1) 购置	7,937,546.96	6,791.00	840,455.22	852,669.00
2) 企业合并增加			22,007.96	
本期减少金额	2,468,068,648.92	45,568,797.39	99,413,562.02	52,393,285.38

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
1) 处置或报废	16,070,025.67	1,502,942.04	4,569,772.58	2,025,620.21
2) 因股权处置减少	2,451,998,623.25	44,065,855.35	94,843,789.44	50,367,665.17
期末数	4,227,865.19	1,897,176.98	30,535,613.01	11,311,551.01
累计折旧				
期初数	464,630,116.39	33,549,824.30	118,275,460.29	57,051,256.85
本期增加金额	52,728,283.67	1,904,544.09	3,212,079.73	1,607,213.13
1) 计提	52,728,283.67	1,904,544.09	3,191,172.17	1,607,213.13
2) 企业合并增加			20,907.56	
本期减少金额	514,912,259.48	33,751,156.45	92,659,262.56	47,963,548.14
1) 处置或报废	436,723.48	1,049,779.76	4,323,153.87	1,611,250.83
2) 因股权处置减少	514,475,536.00	32,701,376.69	88,336,108.69	46,352,297.31
期末数	2,446,140.58	1,703,211.94	28,828,277.46	10,694,921.84
账面价值				
期末账面价值	1,781,724.61	193,965.04	1,707,335.55	616,629.17
期初账面价值	1,999,728,850.76	13,909,359.07	10,811,251.56	5,800,910.54

(续上表)

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	35,819,833.97	634,632,630.16	48,781,803.66	3,422,991,297.55
本期增加金额			224,440.61	9,883,910.75
1) 购置			224,440.61	9,861,902.79
2) 企业合并增加				22,007.96
本期减少金额	33,401,998.16	633,945,586.78	42,481,861.21	3,375,273,739.86
1) 处置或报废	953,479.28		854,817.80	25,976,657.58
2) 因股权处置减少	32,448,518.88	633,945,586.78	41,627,043.41	3,349,297,082.28
期末数	2,417,835.81	687,043.38	6,524,383.06	57,601,468.44
累计折旧				

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
期初数	32,589,243.23	478,665,635.49	41,436,905.02	1,226,198,441.57
本期增加金额	427,492.00	35,293,338.30	2,010,260.94	97,183,211.86
1) 计提	427,492.00	35,293,338.30	2,010,260.94	97,162,304.30
2) 企业合并增加				20,907.56
本期减少金额	30,785,010.06	513,308,658.58	37,468,241.62	1,270,848,136.89
1) 处置或报废	597,880.21		756,065.32	8,774,853.47
2) 因股权处置减少	30,187,129.85	513,308,658.58	36,712,176.30	1,262,073,283.42
期末数	2,231,725.17	650,315.21	5,978,924.34	52,533,516.54
账面价值				
期末账面价值	186,110.64	36,728.17	545,458.72	5,067,951.90
期末账面价值	3,230,590.74	155,966,994.67	7,344,898.64	2,196,792,855.98

(3) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
房屋及建筑物		2,165,446.66
电子设备		201,924.20
家电设备		106,770.72
运输设备		6,022.22
其他设备		1,057.04
小 计		2,481,220.84

17. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程				22,029,814.46		22,029,814.46
合 计				22,029,814.46		22,029,814.46

18. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计

项 目	房屋及建筑物	其他	合 计
账面原值			
期初数	60,541,368.85	125,361.18	60,666,730.03
本期增加金额	4,672,420.86		4,672,420.86
1) 租入	4,672,420.86		4,672,420.86
本期减少金额	60,799,301.72	125,361.18	60,924,662.90
1) 本期处置	6,205,169.44		6,205,169.44
2) 因股权处置减少	54,594,132.28	125,361.18	54,719,493.46
期末数	4,414,487.99		4,414,487.99
累计折旧			
期初数	49,565,438.53	125,361.18	49,690,799.71
本期增加金额	4,117,759.90		4,117,759.90
1) 计提	4,117,759.90		4,117,759.90
本期减少金额	49,268,710.44	125,361.18	49,394,071.62
1) 本期处置	3,460,258.23		3,460,258.23
2) 因股权处置减少	45,808,452.21	125,361.18	45,933,813.39
期末数	4,414,487.99		4,414,487.99
账面价值			
期末账面价值			
期初账面价值	10,975,930.32		10,975,930.32

19. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	31,674,266.73	228,116,625.27	11,637,110.54	271,428,002.54
本期增加金额		298,203.26		298,203.26
1) 购置		298,203.26		298,203.26
本期减少金额	31,674,266.73	204,055,620.86	11,587,075.59	247,316,963.18
1) 处置		2,244,364.64		2,244,364.64
2) 因股权处置减少	31,674,266.73	201,811,256.22	11,587,075.59	245,072,598.54

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
期末数		24,359,207.67	50,034.95	24,409,242.62
累计摊销				
期初数	10,296,651.42	98,788,070.33	11,637,110.54	120,721,832.29
本期增加金额	879,742.38	19,159,908.72		20,039,651.10
1) 计提	879,742.38	19,159,908.72		20,039,651.10
本期减少金额	11,176,393.80	93,683,935.64	11,587,075.59	116,447,405.03
1) 处置		1,152,443.94		1,152,443.94
2) 因股权处置减少	11,176,393.80	92,531,491.70	11,587,075.59	115,294,961.09
期末数		24,264,043.41	50,034.95	24,314,078.36
账面价值				
期末账面价值		95,164.26		95,164.26
期初账面价值	21,377,615.31	129,328,554.94		150,706,170.25

20. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆庆恒商贸有限公司 (以下简称庆恒商贸)				98,151.81	98,151.81	
重庆庆科商贸有限公司 (以下简称庆科商贸)				30,000.00	30,000.00	
重庆展弘园林有限公司 (以下简称展弘园林)				2,525,698.65	2,525,698.65	
重庆源昊装饰工程有限公司 (以下简称重庆源昊装饰)				113,488.03	113,488.03	
合计				2,767,338.49	2,767,338.49	

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他[注]	
庆恒商贸	98,151.81			98,151.81	
庆科商贸	30,000.00			30,000.00	
展弘园林	2,525,698.65			2,525,698.65	

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[注]	
重庆源昊装饰	113,488.03			113,488.03	
合计	2,767,338.49			2,767,338.49	

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

(3) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他[注]	
庆恒商贸	98,151.81				98,151.81	
庆科商贸	30,000.00				30,000.00	
展弘园林	2,525,698.65				2,525,698.65	
重庆源昊装饰	113,488.03				113,488.03	
合计	2,767,338.49				2,767,338.49	

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

21. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	期末数
装修费	30,315,286.16	4,296,359.63	13,105,732.92	21,505,912.87	
合计	30,315,286.16	4,296,359.63	13,105,732.92	21,505,912.87	

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

22. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19,374,527,277.76	4,843,631,819.44	3,096,947,159.90	774,236,789.98
可抵扣亏损			2,308,285,520.43	577,071,380.11

附回售未终止确认股权转让			3,514,853,072.40	878,713,268.10
其他	156,235,293.82	39,058,823.46	6,386,362,106.68	1,596,590,526.65
合计	19,530,762,571.58	4,882,690,642.90	15,306,447,859.41	3,826,611,964.84

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量投资性房地产			4,383,522,745.19	1,095,880,686.32
合同取得成本			204,443,319.12	51,110,829.78
内部交易未实现利润			362,171,870.92	90,542,967.73
债务重组收益分期纳税	19,518,621,899.97	4,879,655,474.99		
其他	12,140,671.61	3,035,167.91		
合计	19,530,762,571.58	4,882,690,642.90	4,950,137,935.23	1,237,534,483.83

(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	29,044,217,350.97	32,493,113,927.14
可抵扣亏损	6,780,559,887.42	29,787,880,358.95
其他	1,629,042,273.37	16,351,762,338.41
合计	37,453,819,511.76	78,632,756,624.50

(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
2025年		1,362,461,320.01
2026年	477,187,891.15	4,120,186,856.34
2027年	67,855,214.85	7,890,124,092.32
2028年	263,562,362.38	8,034,799,970.70
2029年	156,430,241.53	8,380,308,119.58
2030年	5,815,524,177.51	
合计	6,780,559,887.42	29,787,880,358.95

23. 其他非流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
股权			
其他	5,000,000.00		5,000,000.00
合 计	5,000,000.00		5,000,000.00

(续上表)

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

24. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	311,851,662.12	311,851,662.12	预留、冻结	重整专项资金、司法冻结等
存货	2,370,113,167.30	936,980,270.44	抵押、查封	司法查封、抵押
合 计	2,681,964,829.42	1,248,831,932.56		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,556,952,794.56	1,556,952,794.56	冻结、质押、管理人账户	司法冻结、投资保证金、质押等
存货	50,022,587,782.10	39,227,068,733.82	抵押、查封	司法查封、质押
固定资产	2,040,826,469.79	1,693,035,779.11	抵押	抵押借款
投资性房地产	8,081,962,566.05	8,081,962,566.05	抵押	抵押借款
长期股权投资	3,755,632,804.33	2,468,916,897.83	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资	226,094,853.72	226,094,853.72	质押	股权质押

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
合 计	65,684,057,270.55	53,254,031,625.09		

25. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款		364,545,010.10
质押借款		789,079,792.93
抵押借款		1,224,630,000.00
抵押及保证借款		48,799,996.04
质押及保证借款		1,127,141,120.00
抵押、质押及保证借款		1,745,156,458.22
借款应计利息		7,058.33
合 计		5,299,359,435.62

26. 交易性金融负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少[注]	期末数
交易性金融负债	3,514,853,072.40	319,001,425.04	3,833,854,497.44	
其中：衍生金融负债	3,514,853,072.40	319,001,425.04	3,833,854,497.44	
合 计	3,514,853,072.40	319,001,425.04	3,833,854,497.44	

[注]根据相关协议约定及重整计划执行,公司不再承担以前年度转让金科智慧服务股份附带的承诺义务

27. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款[注]	1,125,933,849.34	26,282,964,962.49
应付材料及设备款	105,298,076.95	3,972,240,723.70
其他	4,180,615.30	86,591,591.77
合 计	1,235,412,541.59	30,341,797,277.96

[注]截至 2025 年 12 月 31 日，公司部分并表子公司应付票据已到期，该部分款项已全部转入应付账款列报

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
单位一	119,768,311.09	工程款未结算
单位二	46,304,572.23	工程款未结算
单位三	37,727,797.71	工程款未结算
小 计	203,800,681.03	

28. 预收款项

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

29. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	400,535,327.01	22,695,391,002.43
其他	6,615,189.38	24,394,917.55
合 计	407,150,516.39	22,719,785,919.98

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
亳州·金科府	95,671,620.07	尚未交付结算
重庆铜梁·原乡溪岸	57,250,078.08	尚未交付结算
重庆·棠悦府	54,023,391.04	尚未交付结算
重庆·金科朗廷雅筑	51,545,096.60	尚未交付结算
重庆·西永天宸一期	49,053,207.11	尚未交付结算
天津·观澜	48,250,791.60	尚未交付结算
重庆梁平·集美东方	40,222,967.91	尚未交付结算

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
小 计	396,017,152.41	

(3) 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
咸阳•金科集美嘉悦	-3,313,329,693.18	[注]
金科•中原	-1,719,451,536.90	结转收入
许昌•鹿鸣帝景项目	-1,517,624,085.84	[注]
南宁•金科城	-898,762,594.12	[注]
南京•金科观天下山庄	-829,027,677.68	[注]
郴州•金科郡	-821,357,219.52	[注]
淄博•金科集美嘉亿	-751,484,604.04	[注]
无锡•蠡湖一号三期	-493,091,079.18	[注]
日照•金科集美万象	-451,785,912.06	[注]
郑州•北珑铂樾	-437,826,277.64	[注]
济南•金科博翠明湖	-406,425,132.35	[注]
南阳•桃李郡	-383,605,190.53	[注]
金科•天樾	-363,543,150.77	[注]
佛山•金科城	-337,374,554.29	结转收入
青岛•金科弘阳集美时光	-331,013,671.11	[注]
广汉•金科集美水岸	-302,854,811.13	[注]
无锡•蠡湖一号三期	-302,013,863.55	结转收入
贵港•博园府	-278,225,518.16	[注]
宜兴•金科洺里	-272,363,568.85	[注]
廊坊•集美书香	-265,727,646.18	[注]
宜宾•金科城	-252,302,232.40	[注]
安康•金科集美郡	-252,260,413.49	[注]
南京•金科观天下山庄	-247,044,038.94	结转收入
烟台•牟平集美嘉景	-246,105,807.44	[注]
武汉•镜湖里	-232,464,502.12	[注]
南京•熹樾花园	-231,260,834.34	结转收入

项 目	变动金额	变动原因
合肥•新站美的金科郡	-224,209,801.86	[注]
金科和雅东方	-203,981,101.65	[注]
成都•金科集美星宸	-199,540,463.42	结转收入
荆州•博翠江樾	-182,701,126.27	[注]
郑州金科城	-178,319,924.68	[注]
山东青州金科集美嘉悦	-177,476,833.75	[注]
荥阳•金科集美公馆	-177,264,644.91	[注]
金科•桃湖美镇	-166,436,976.41	[注]
宜宾•金科城	-160,506,602.21	结转收入
盐城•集美望湖公馆-B	-152,818,457.16	[注]
济南•金科博翠明湖	145,319,849.97	预收房款
小 计	-17,616,261,698.16	

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

(4) 其他说明

1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注 1]	项目预售比例[注 2]
亳州•金科府	144,837,128.22	95,309,376.78	2026年	79.50%
重庆•棠悦府	84,032,437.56	119,916,049.20	2026年	64.41%
重庆铜梁•原乡溪岸	55,776,913.55	57,417,236.53	2027年	34.61%
其他汇总[注 3]	115,888,847.68	22,422,748,339.92		
合 计	400,535,327.01	22,695,391,002.43		

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

[注 2]项目预售比例为截至资产负债表日累计已售面积占取得预售证面积的比例

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

2) 期末公司账龄超过一年的合同负债余额为 428,482,325.59 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。

30. 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	879,997,980.55	620,987,612.97	1,447,144,685.71	53,840,907.81
离职后福利—设定提存计划	9,441,284.97	59,028,194.63	68,449,642.96	19,836.64
辞退补偿金	23,768,520.34	60,889,666.11	42,308,966.20	42,349,220.25
合 计	913,207,785.86	740,905,473.71	1,557,903,294.87	96,209,964.70

(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	743,563,537.84	531,848,999.83	1,223,429,978.92	51,982,558.75
职工福利费	10,992,696.31	15,569,349.66	26,415,930.14	146,115.83
社会保险费	2,099,425.55	32,814,579.79	34,912,172.36	1,832.98
其中：医疗保险费	1,969,560.21	30,205,913.31	32,173,931.82	1,541.70
工伤保险费	105,831.22	2,121,413.04	2,226,952.98	291.28
生育保险费	24,034.12	487,253.44	511,287.56	
住房公积金	23,730,479.68	39,276,250.94	62,584,589.62	422,141.00
工会经费和职工教育经费	47,761,279.17	1,478,432.75	47,951,452.67	1,288,259.25
短期利润分享计划	51,850,562.00		51,850,562.00	
小 计	879,997,980.55	620,987,612.97	1,447,144,685.71	53,840,907.81

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	9,156,738.13	57,018,751.24	66,172,609.37	2,880.00
失业保险费	284,546.84	2,009,443.39	2,277,033.59	16,956.64
小 计	9,441,284.97	59,028,194.63	68,449,642.96	19,836.64

31. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	82,280,324.18	2,595,654,504.56
城市维护建设税	9,885,617.76	88,639,758.86
教育费附加	4,605,367.62	43,069,292.13
地方教育附加	3,007,050.27	28,962,991.86
土地增值税	54,213,089.98	1,961,119,628.17
企业所得税	323,542,646.95	2,476,562,366.58
代扣代缴个人所得税	7,693,134.04	378,943,575.07
房产税	1,555,518.77	96,488,274.61
土地使用税	5,630,655.52	118,236,341.52
其他	8,993,148.56	54,471,056.34
合 计	501,406,553.65	7,842,147,789.70

(2) 其他说明

根据公司、重庆金科重整计划,期末余额中有 245,323,466.97 元税款债权可分期清偿。

32. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	76,808,547.41	11,305,182,386.83
应付股利	59,014.55	297,355,522.36
其他应付款	1,931,931,668.64	50,692,401,285.02
合 计	2,008,799,230.60	62,294,939,194.21

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	76,808,547.41	8,618,269,282.46
企业债券利息		1,227,652,076.27
短期借款应付利息		1,459,261,028.10
小 计	76,808,547.41	11,305,182,386.83

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	59,014.55	297,355,522.36
小 计	59,014.55	297,355,522.36

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付信托包公司款项[注 1]	1,013,437,326.90	
政府纾困金[注 2]	226,924,382.63	2,169,873,274.47
应付暂收款	185,193,913.39	19,973,704,254.72
合作方往来款	115,376,849.69	2,557,397,748.74
土地增值税清算准备金	90,016,431.13	4,479,319,693.71
拆借款		9,929,163,379.74
代收代缴客户款	27,862,057.21	1,151,521,281.86
保证金	11,809,090.69	1,512,584,442.07
应付破产公司往来款项	5,351,758.88	2,654,473,052.63
其他	255,959,858.12	6,150,487,131.37
应付股权转让款		113,877,025.71
小 计	1,931,931,668.64	50,692,401,285.02

[注 1]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司或联营、合营企业股权置入服务信托计划所致

[注 2]期末公司并表子公司已逾期未偿还的政府纾困资金金额为 136,133,595.23 元

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
重庆金科椿寿酒店管理有限公司	322,277,189.89	尚在结算中
泉州弘光	100,528,935.00	项目未清算
重庆市金顺盛房地产开发有限公司	99,743,002.64	尚在结算中
无锡恒远地产有限公司	70,455,531.29	尚在结算中
重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司	65,365,161.02	政府纾困金
重庆绿发资产经营管理有限公司	65,082,611.99	政府纾困金

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
小 计	723,452,431.83	

33. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款[注]	684,667,025.16	28,203,296,304.16
一年内到期的应付债券		15,370,920,764.35
一年内到期的租赁负债		5,343,506.48
一年内到期的应计利息	1,291,327.69	379,791,682.45
合 计	685,958,352.85	43,959,352,257.44

[注]期末公司并表子公司已逾期未偿还的一年内到期的长期借款本金余额为253,770,561.71元

34. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	36,701,263.98	1,661,777,149.83
合 计	36,701,263.98	1,661,777,149.83

35. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款		41,000,000.00
抵押借款		479,319,380.00
抵押及保证借款	59,980,000.00	6,906,524,951.97
质押及保证借款		91,536,140.43
抵押及质押借款		1,266,395,814.49
抵押、质押及保证借款		2,335,034,381.99
合 计	59,980,000.00	11,119,810,668.88

36. 应付债券

(1) 明细情况

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

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

债券名称	面值	发行日期	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2019年公开发行公司债券（第二期）	100.00	2019年7月8日	2026年1月31日	1,580,000,000.00	647,857,985.00		
2020年公开发行公司债券（第一期品种二）	100.00	2020年2月20日	2026年12月31日	400,000,000.00	423,819,178.00		
2020年公开发行公司债券（第二期品种一）	100.00	2020年5月28日	2026年1月31日	1,250,000,000.00	1,033,972,602.74		
2020年公开发行公司债券（第二期品种二）	100.00	2020年5月28日	2026年12月31日	450,000,000.00	467,122,191.78		
2020年度第一期中期票据	100.00	2020年7月30日	2023年7月30日	1,000,000,000.00	948,796,444.89		
2020年度第二期中期票据	100.00	2020年8月25日	2023年8月25日	1,000,000,000.00	998,931,402.77		
2021年公开发行公司债券（第一期）	100.00	2021年1月28日	2026年12月31日	750,000,000.00	796,882,191.78		

债券名称	面值	发行日期	债券到期日	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息
2021年公开发行公司债券(第二期)	100.00	2021年3月4日	2026年12月31日	2,200,000,000.00	2,326,448,767.12		
2021年公开发行公司债券(第三期)	100.00	2021年6月24日	2026年12月31日	1,000,000,000.00	1,038,145,205.48		
2021年第一期中期票据	100.00	2021年3月31日	2026年3月1日	500,000,000.00	526,494,520.56		
2021年第三期超短期融资券	100.00	2021年9月23日	2026年3月1日	1,000,000,000.00	1,042,104,109.59		
2021年第四期超短期融资券	100.00	2021年12月23日	2023年6月16日	800,000,000.00	926,833,973.00		
2021美元债	100.00	2021年5月28日	2024年5月27日	2,075,385,000.00	2,336,230,000.00		
2021年私募债券1号	100.00	2021年3月19日-7月9日	2023年7月9日	500,000,000.00	243,200,000.00		
2022年公开发行公司债券(第一期)	100.00	2022年2月17日	2026年12月31日	1,500,000,000.00	1,614,082,191.64		
小计				16,005,385,000.00	15,370,920,764.35		

(续上表)

债券名称	应计利息	溢折价摊销/汇率变动	其他减少[注]	期末数
2019年公开发行公司债券(第二期)			647,857,985.00	
2020年公开发行公司债券(第一期品种二)			423,819,178.00	
2020年公开发行公司债券(第二期品种一)			1,033,972,602.74	
2020年公开发行公司债券(第二期品种二)			467,122,191.78	
2020年度第一期中期票据			948,796,444.89	
2020年度第二期中期票据			998,931,402.77	
2021年公开发行公司债券(第一期)			796,882,191.78	
2021年公开发行公司债券(第二期)			2,326,448,767.12	
2021年公开发行公司债券(第三期)			1,038,145,205.48	
2021年第一期中期票据			526,494,520.56	
2021年第三期超短期融资券			1,042,104,109.59	

债券名称	应计利息	溢折价摊销/ 汇率变动	其他减少[注]	期末数
2021年第四期超短期融资券			926,833,973.00	
2021美元债			2,336,230,000.00	
2021年私募债券1号			243,200,000.00	
2022年公开发行公司债券(第一期)			1,614,082,191.64	
小计			15,370,920,764.35	

[注]]2021年私募债券1号因公司执行重整计划将子公司股权置入服务信托,不再纳入合并报表范围所致;其他减少系公司根据重整计划偿还,详见本财务报表附注十三(二)1之说明

37. 租赁负债

项目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额		14,350,888.08
减:未确认融资费用		1,041,279.68
减:一年内到期的租赁负债		5,343,506.48
合计		7,966,101.92

38. 预计负债

项目	期末数	期初数
违约金/罚金/罚息[注]	328,799.83	1,694,627,559.01
对外提供担保[注]	72,987,678.02	1,673,350,294.77
重整计划保交房专项资金	131,272,000.00	
合计	204,588,477.85	3,367,977,853.78

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托,不再纳入合并报表范围,公司对外提供担保、违约及诉讼等事项减少;期末余额系公司并表子公司以前年度为支持部分原子公司日常经营,为其融资提供股权或实物资产的抵质押连带责任担保预计的担保损失

39. 递延收益

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
----	-----	------	------	-----	------

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	125,612,034.42		124,878,220.27	733,814.15	配套费等专项财政补贴
合计	125,612,034.42		124,878,220.27	733,814.15	

40. 股本

(1) 明细情况

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			5,294,365,816.00			10,634,081,632.00

(2) 其他说明

根据公司重整计划及监管规则要求扣减回购股份后，以 5,294,365,816 股为转增基数，按每 10 股转增 10 股实施资本公积转增股本。

41. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	6,900,396,378.66	6,023,661,407.68	5,294,402,727.11	7,629,655,059.23
其他资本公积	146,940,182.24	2,177.52	28,573,607.79	118,368,751.97
合计	7,047,336,560.90	6,023,663,585.20	5,322,976,334.90	7,748,023,811.20

(2) 其他说明

1) 本期股本溢价增加系因公司重整所致，其中转增股票中的 3,000,000,000 股用于引入重整投资人，对应重整投资人投入金额为 2,628,000,000.00 元，转增 2,294,365,816 股股票用于向普通债权人偿付债务，按照重整计划执行完毕日收盘价 1.48 元/股计算增加股本溢价 3,395,661,407.68 元，本期股本溢价减少其中 5,294,365,816.00 元详见附注五（一）40 之说明，本期股本溢价减少其中 36,911.11 系购买少数股东权益性交易所致。

2) 本期其他资本公积增加系联营企业银海资本公积增加，公司按持股比例计算增加其他资本公积 2,177.52 元；本期其他资本公积减少，系因处置联营企业金科智慧服务，公司按持股比例相应冲减其他资本公积 18,992,500.77 元；同时公司于 2025 年 12 月签订联营企业银海租赁的股权处置协议，但在资产负债表日尚未完成资产交接及工商变更，故将其转入

持有待售资产列报，并将前期计入其他资本公积 9,581,107.02 元转出。

42. 库存股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
回购未注销股票[注]	188,262,821.63	76,705,037.44		264,967,859.07
合 计	188,262,821.63	76,705,037.44		264,967,859.07

[注]截至 2025 年 12 月 31 日，公司库存股共计 97,177,728 股，其中：根据公司重整计划兑付方案，合并范围内子公司因领受公司偿债资源持有本公司股票，相应增加库存股股数 51,827,728 股，按照重整计划执行完毕日收盘价 1.48 元/股计算金额为 76,705,037.44 元；本期公司已召开董事会及股东大会，审议同意注销期初回购未注销库存股 45,350,000 股，其中，期初未注销库存股 37,060,000 股，限制性股权激励回购未注销库存股 8,290,000 股，截至资产负债表日，相关注销手续尚未办理完毕

43. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		其他综合收益的税后净额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
不能重分类进损益的其他综合收益	-1,067,001,516.49	30,020.69		-189,303.17
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-1,067,001,516.49	30,020.69		-189,303.17
将重分类进损益的其他综合收益	2,078,516,864.76	-8,258,113.13	2,138,031,845.86	-65,657,236.40
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	2,146,215,620.49		2,213,988,714.72	-65,657,236.40
权益法下可转损益的其他综合收益	-67,698,755.73	-8,258,113.13	-75,956,868.86	
其他综合收益合计	1,011,515,348.27	-8,228,092.44	2,138,031,845.86	-65,846,539.57

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益(税后归属于母公司)	
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	412,196.03	-192,872.17	-1,063,924,177.58	-2,665,142.88
其中：其他权益工具投资公允价值变动	412,196.03	-192,872.17	-1,063,924,177.58	-2,665,142.88

将重分类进损益的其他综合收益	-2,078,516,864.76	-2,115,857.83		
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	-2,146,215,620.49	-2,115,857.83		
权益法下可转损益的其他综合收益	67,698,755.73			
其他综合收益合计	-2,078,104,668.73	-2,308,730.00	-1,063,924,177.58	-2,665,142.88

44. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少[注]	期末数
法定盈余公积	2,493,398,991.79		130,310,883.71	2,363,088,108.08
合 计	2,493,398,991.79		130,310,883.71	2,363,088,108.08

[注]因执行重整计划以其他权益工具投资清偿债务，将其原对应的其他综合收益及递延所得税资产转入留存收益所致

45. 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	-44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-44,386,622,220.16	-12,417,013,250.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,324,808,882.20	-31,969,608,969.90
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他[注]	1,259,390,503.16	
期末未分配利润	-16,321,203,841.12	-44,386,622,220.16

[注]因执行重整计划以其他权益工具投资清偿债务，将其原对应的其他综合收益及递延所得税资产转入留存收益所致

（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	6,778,324,070.02	5,769,735,299.69	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24
其他业务收入	105,812,178.24	135,755,643.97	169,689,232.87	173,193,334.52
合计	6,884,136,248.26	5,905,490,943.66	27,554,827,451.25	24,235,882,068.76

项目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	6,694,758,083.68	27,342,273,996.88
租金收入	189,378,164.58	212,553,454.37
合计	6,884,136,248.26	27,554,827,451.25

(2) 收入分解信息

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	6,588,251,701.49	5,596,943,218.86	27,088,399,486.50	23,774,938,497.91
房地产建设	38,576,617.96	34,991,708.40	113,186,507.51	123,226,046.00
酒店经营	131,222,235.05	120,314,954.52	164,924,499.93	145,349,219.25
材料销售	20,273,515.52	17,485,417.91	18,627,724.44	19,174,971.08
合计	6,778,324,070.02	5,769,735,299.69	27,385,138,218.38	24,062,688,734.24

(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。

(4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2025 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 5,533,364,431.71 元。

(6) 其他说明

2025 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	1,723,845,929.55	25.43

第二名	341,986,904.95	5.05
第三名	317,408,830.28	4.68
第四名	285,849,839.16	4.22
第五名	222,449,656.88	3.28
小 计	2,891,541,160.82	42.66

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	22,834,004.13	57,014,759.97
教育费附加	9,707,005.23	25,155,928.22
地方教育附加	6,396,564.02	16,098,372.86
土地增值税	790,825,229.28	411,249,491.01
印花税	10,883,889.78	18,080,155.05
房产税	41,685,863.02	62,022,924.76
土地使用税	8,512,819.73	14,059,968.75
其他	2,072,563.59	8,457,842.67
合 计	892,917,938.78	612,139,443.29

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	37,882,609.75	265,179,223.92
职工薪酬	63,680,096.63	179,193,486.50
其他	32,534,386.45	44,350,556.67
合 计	134,097,092.83	488,723,267.09

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	489,978,940.35	680,029,686.46
办公行政费用	49,401,459.65	94,434,443.83

项 目	本期数	上年同期数
固定资产折旧	7,740,493.27	63,500,024.37
其他	191,731,329.81	321,562,948.31
合 计	738,852,223.08	1,159,527,102.97

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	5,537,780,554.60	8,017,956,699.22
减：利息收入[注]	238,860,457.78	208,052,991.26
汇兑损益	-138,755,601.63	78,287,311.52
其他	75,494,619.06	35,644,387.97
合 计	5,235,659,114.25	7,923,835,407.45

[注]其中银行存款利息收入 1,381.70 万元、按协议约定应向联营和合营企业收取的投资开发资金利息收入 11,734.87 万元、应向其他合作方收取的资金利息收入 10,769.48 万元

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	6,820,284.61	15,492,799.62	6,820,284.61
债务重组收益	175,353,250.26	-348,367,300.74	175,353,250.26
其他	949,681.35	4,677,435.63	949,681.35
合 计	183,123,216.22	-328,197,065.49	183,123,216.22

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-4,065,315,342.55	-1,532,742,685.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,456,877,881.33	-428,549,102.71
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-1,246.28	2,420,901.91
处置交易性金融资产取得的投资收益	-2,276,351.14	
债务重组收益	72,420,633,726.52	39,872,938.65

项 目	本期数	上年同期数
其中：公司和重庆金科确认的债务重组收益	72,407,498,007.96	
合 计	65,896,162,905.22	-1,918,997,947.64

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-7,702,553.75	
交易性金融负债	-319,001,425.03	-1,043,578,430.22
按公允价值计量的投资性房地产	-2,105,604,750.33	-1,218,725,642.75
合 计	-2,432,308,729.11	-2,262,304,072.97

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-5,462,097,645.64	-3,769,740,604.79
财务担保信用减值损失	-162,005,638.42	-1,329,218,833.73
合 计	-5,624,103,284.06	-5,098,959,438.52

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-22,905,633,069.23	-12,951,584,504.32
长期股权投资减值损失		-1,286,715,906.50
其他非流动资产减值损失		-1,047,278,066.14
合同取得成本减值损失	-54,615,422.95	-169,573,116.34
合同资产减值损失	-28,389,192.82	-5,763,004.11
商誉减值损失		-2,639,186.68
债权投资减值损失	-137,630,300.00	
预付账款减值损失	-7,671,149.74	
合 计	-23,133,939,134.74	-15,463,553,784.09

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-3,435,911.77	3,895,523.07	-3,435,911.77
合 计	-3,435,911.77	3,895,523.07	-3,435,911.77

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	16,358,397.64	41,561,073.99	16,358,397.64
废旧物资处理收入	188,251.35	1,135,738.06	188,251.35
其他	14,111,061.13	16,788,576.93	14,111,061.13
合 计	30,657,710.12	59,485,388.98	30,657,710.12

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出	1,053,532,454.68	1,055,442,246.68	28,450,716.64
违约及赔偿损失	178,245,051.88	1,175,958,184.36	178,245,051.88
非流动资产毁损报废损失	123,378.46	1,473,099.20	123,378.46
对外捐赠		380,000.00	
其他	15,098,413.39	16,345,967.94	15,098,413.39
合 计	1,246,999,298.41	2,249,599,498.18	221,917,560.37

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	181,602,022.98	730,200,298.32
递延所得税费用	2,691,794,516.70	-29,417,267.76
合 计	2,873,396,539.68	700,783,030.56

(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	27,646,276,409.13	-34,123,510,733.15
按母公司适用税率计算的所得税费用	6,911,569,102.28	-8,530,877,683.29
子公司适用不同税率的影响	731,707,101.78	175,122,279.12
调整以前期间所得税的影响	81,469,245.67	19,488,298.96
非应税收入的影响	1,046,375,072.46	398,754,641.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	208,263,490.20	175,104,199.06
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,190,431,104.27	-93,133,857.91
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	5,960,046,316.11	8,436,349,101.99
其他	124,397,315.45	119,976,051.24
所得税费用	2,873,396,539.68	700,783,030.56

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)43之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		1,496,447.68
其中：南京金宸		
上饶鸿瑄房地产开发有限公司(以下简称上饶鸿瑄)		1,496,447.68
因公司重整将并表子公司股权转让给信托持股平台而导致的处置子公司		
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	547,661,151.68	227,513,043.34
其中：南京金宸		157,688,949.71
上饶鸿瑄		69,824,093.63
因公司重整将原并表子公司股权转让给信托持股平台	547,661,151.68	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金	209,317.18	

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]	547,661,151.68	226,016,595.66
处置子公司收到的现金净额	209,317.18	

[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在处置日持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况,将其重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

(2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		268,455,453.98
其中:金科置信集团有限公司(以下简称金科置信平台)		268,455,453.98
减:购买日子公司持有的现金及现金等价物		2,699,566.11
其中:金科置信平台		2,699,566.11
加:以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额		
取得子公司支付的现金净额		265,755,887.87

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	249,220,806.55	544,415,476.47
合作方经营往来款	3,549,000.00	31,700,774.14
单位资金往来	627,702,398.28	1,722,101,154.26
保证金	37,077,937.93	68,653,210.54
代收代缴款项	61,901,981.07	100,239,821.81
利息收入	13,973,032.10	24,007,128.55
财政补贴款	2,554,659.07	13,171,172.01
其他	3,007,310.46	2,020,354,369.42
合 计	998,987,125.46	4,524,643,107.20

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
联营、合营企业往来款项	20,827,862.85	110,578,340.67
合作方经营往来款	16,957,760.50	266,206,786.50
单位资金往来	625,622,842.67	1,151,813,277.81
保证金	57,035,165.50	134,031,919.23
付现费用	449,864,375.10	803,902,474.62
代收代缴款项	36,998,019.95	175,057,323.09
其他	65,997,340.87	519,903,315.64
合 计	1,273,303,367.44	3,161,493,437.56

(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	10,856,191.97	
合 计	10,856,191.97	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额	548,286,657.21	385,345,659.04
合 计	548,286,657.21	385,345,659.04

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
政府纾困资金	405,742,246.69	443,893,106.18
收重整投资人保证金	69,356,000.00	386,288,000.00
收到重整投资款人借款	250,000,000.00	
合 计	725,098,246.69	830,181,106.18

(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
退重整投资人保证金	69,356,000.00	386,288,000.00
归还重整投资人借款	250,000,000.00	
归还政府纾困资金	71,162,085.81	157,608,405.19

项 目	本期数	上年同期数
购买子公司少数股权付款		9,677,126.83
支付租赁款	3,645,813.88	4,044,381.99
合 计	394,163,899.69	557,617,914.01

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	24,772,879,869.45	-34,824,293,763.71
加: 资产减值准备	23,133,939,134.74	15,463,553,784.09
信用减值准备	5,624,103,284.06	5,098,959,438.52
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	101,280,064.20	144,493,565.06
无形资产摊销	20,039,651.10	24,180,762.91
长期待摊费用摊销	13,105,732.92	24,456,341.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	3,435,911.77	-3,895,523.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	123,378.46	1,473,099.20
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	2,432,308,729.11	2,262,304,072.97
财务费用(收益以“-”号填列)	5,537,780,554.60	8,017,956,699.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-65,896,162,905.22	1,918,997,947.64
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,979,047,952.28	279,850,042.70
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-287,253,435.58	-309,267,310.45
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,528,206,825.46	17,120,155,775.09
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,064,756,539.50	-1,676,752,760.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,619,097,675.76	-14,216,175,848.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,721,019,467.91	-674,003,677.13
(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		

补充资料	本期数	上年同期数
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,095,484,851.32	1,212,513,352.94
减：现金的期初余额	1,212,513,352.94	3,929,727,398.32
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	-117,028,501.62	-2,717,214,045.38

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,095,484,851.32	1,212,513,352.94
其中：库存现金	176.00	134,056.78
可随时用于支付的银行存款	1,095,484,675.32	1,212,379,296.16
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,095,484,851.32	1,212,513,352.94

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
司法冻结	63,952,175.83	1,109,035,578.53	使用受到限制
各类保证金及其他受限资金 [注]	247,899,486.29	447,917,216.03	使用受到限制
小 计	311,851,662.12	1,556,952,794.56	

[注]其中根据重整计划预留的税款债权资金 245,323,466.97 元

5. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款	5,299,359,435.62		
长期借款（含一年内到期的长期借款）	39,702,898,655.49	127,405,779.00	
应付债券（含一年内到期的应付债券）	15,370,920,764.35		
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	13,309,608.40		1,199,144.30
小 计	60,386,488,463.86	127,405,779.00	1,199,144.30

（续上表）

项 目	本期减少		期末数
	现金变动	非现金变动	
短期借款	13,313,842.92	5,286,045,592.70	
长期借款（含一年内到期的长期借款）	579,665,435.14	38,504,700,646.50	745,938,352.85
应付债券（含一年内到期的应付债券）	74,633,937.24	15,296,286,827.11	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	3,645,813.88	10,862,938.82	
小 计	671,259,029.18	59,097,896,005.13	745,938,352.85

（四）其他

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,075.37	7.0288	14,587.36
港币	41,084.36	0.9032	37,108.22

2. 供应商融资安排

（1）供应商融资安排的条款和条件

公司通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。符合资格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到公司的书面同意后，直接

向供应商支付保理款。公司在保理到期日前需将应付款足额支付至相应融资保理商以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，公司终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入。在公司到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入筹资活动现金流。

(2) 供应商融资安排相关负债情况

1) 相关负债账面价值

项 目	期末数	期初数
应付账款	15,959,329.27	1,245,411,755.00
其中：供应商已收到款项	15,959,329.27	1,245,411,755.00
小 计	15,959,329.27	1,245,411,755.00

2) 相关负债付款到期日区间

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

3) 相关负债非现金变动情况

非现金变动类型	本期数	上年同期数
因公司、重庆金科重整，部分子公司不再纳入合并范围导致应付账款减少	1,223,971,192.06	16,716,477.47
公司重整承担担保义务支付导致应付账款减少	5,481,233.67	

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将重庆金科等 68 家子公司纳入合并财务报表范围。
2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
重庆金科	8,080,808,081.00	重庆市	房地产业	51.00		[注]

[注]根据法院裁定的重庆金科重整计划中出资人权益调整方案约定：原公司持有重庆金科 99%的股权、重庆天源盛置业发展有限公司（以下简称天源盛置业）持有重庆金科 1%的股权调整为零。重庆金科 51%的股权以零对价转让至公司新设全资子公司重庆旭泽金选企业管理有限公司（以下简称旭泽金选），49%的股权以零对价转让至重庆金科新设的重庆高泽金

选企业管理有限公司（以下简称高泽金选），作为服务信托底层资产抵偿债务

(二) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
嘉善盛泰置业有限公司 (以下简称嘉善盛泰)	2025年1月3日	2,315.38	100.00	股权受让	2025年1月3日
重庆金时力房地产开发有限公司 (以下简称重庆金时力)	2025年5月9日	11,082.30	100.00	股权受让	2025年5月9日

(续上表)

被购买方名称	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	购买日至期末被购买方的现金流量		
				经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
嘉善盛泰	财产权交接日		-434.95	-1,076.67	-1,000.00	-0.21
重庆金时力	财产权交接日		-2,654.51	0.00		

2. 合并成本及商誉

单位：万元

项目	嘉善盛泰	重庆金时力
合并成本		
现金	1,000.00	5,540.60
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	1,315.38	5,541.70
合并成本合计	2,315.38	11,082.30
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,315.38	11,082.30
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：万元

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	15,794.68	16,239.65
货币资金	2,085.62	2,085.62
预付款项	183.63	627.50

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
其他应收款	1,171.95	1,171.95
存货	12,055.50	12,056.60
其他流动资产	297.87	297.87
固定资产	0.11	0.11
负债	2,397.01	2,397.01
应付账款	2,063.03	2,063.03
其他应付款	333.98	333.98
净资产	13,397.67	13,842.64
减：少数股东权益		
取得的净资产	13,397.67	13,842.64

(三) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南宁金和顺房地产开发有限公司(以下简称南宁金和顺)	0.00	100.00	股权转让	2025年6月25日	控制权实际移交	4,060.45
佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司(以下简称佛山金瀚)	0.00	100.00	股权转让	2025年7月29日	控制权实际移交	10,117.44
成都宏腾世纪商业管理有限公司(以下简称宏腾世纪)	0.0001	51.00	股权转让	2025年12月29日	控制权实际移交	2,650.08
成都金科骏丰房地产开发有限公司(以下简称金科骏丰)	0.0001	51.00	股权转让	2025年12月29日	控制权实际移交	9,042.39
重庆金美耀房地产开发有限公司(以下简称重庆金美耀)	0.0001	50.491	股权转让	2025年12月29日	控制权实际移交	-630.26

(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
南宁金和顺						
佛山金瀚						
宏腾世纪						
金科骏丰						
重庆金美耀	1.00	20.20	0.00	-20.20	市场交易对价	0.00

(四) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
四川金建管	本期新设[注]	2024年12月18日		100.00%
高泽金选	本期新设[注]	2024年12月27日		100.00%
旭泽金选	本期新设[注]	2024年12月30日		100.00%
重庆致泽金选企业管理有限公司(以下简称致泽金选)	本期新设[注]	2024年12月30日		100.00%
重庆升泽金选企业管理有限公司(以下简称升泽金选)	本期新设	2025年1月8日	49,000.00	100.00%
重庆甄泽金选企业管理有限公司(以下简称甄泽金选)	本期新设	2025年1月8日	49,000.00	100.00%
济南金凯顺管理咨询有限公司	本期新设	2025年2月27日		100.00%
新疆金客多房地产经纪有限公司	本期新设	2025年5月13日		100.00%
重庆建轩	本期新设	2025年5月14日		100.00%
广西隼敏	本期新设	2025年5月23日		100.00%
广西金管服	本期新设	2025年5月26日		100.00%
贵州霖雍泽建管佳企业管理有限公司	本期新设	2025年6月26日		100.00%
重庆昶汇商贸有限公司	本期新设	2025年8月21日		66.00%
昆明金建管企业管理服务有限公司	本期新设	2025年10月9日		100.00%
重庆致甄金选企业管理有限公司	本期新设	2025年10月21日	10,000.00	100.00%

重庆高升金选企业管理有限公司（以下简称高升金选）	本期新设	2025年10月21日	10,000.00	100.00%
重庆致甄高升企业管理有限公司（以下简称致甄高升）	本期新设	2025年10月23日		100.00%
重庆元链科数码科技有限公司（以下简称重庆元链科）	本期新设	2025年12月1日		100.00%

[注]以前年度未开展实质生产经营活动

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
天津金宏达企业管理有限公司	注销	2025年1月3日
南昌金莱佳商业管理有限公司	注销	2025年2月28日
南昌金峻维企业管理有限公司	注销	2025年5月29日
天津骏奇商务咨询服务有限公司	注销	2025年7月29日
天津金京世纪商务咨询有限公司	注销	2025年9月15日
南宁金振德茂房地产开发有限公司	注销	2025年9月26日
杭州泰都置业有限公司	[注 1]	2025年2月26日
温州金瑶置业有限公司	[注 1]	2025年5月23日
江苏科润房地产开发有限公司	[注 1]	2025年8月18日
平湖悦佳房地产开发有限公司	[注 1]	2025年9月12日
张家港星辰房地产开发有限公司	[注 1]	2025年11月7日
无锡金科嘉润房地产开发有限公司及其子公司	[注 1]	2025年11月25日
重庆亿臻	[注 2]	2025年6月30日
安徽西湖新城置业有限公司（以下简称新城置业）	[注 3]	2025年12月15日
北京金科兴源置业有限公司（以下简称兴源置业）	[注 3]	2025年12月15日
湖南金科房地产开发有限公司（以下简称湖南金科地产）	[注 3]	2025年12月15日
金科地产集团武汉有限公司（以下简称武汉金科地产）	[注 3]	2025年12月15日
陕西金润达房地产开发有限公司（以下简称陕西金润达）	[注 3]	2025年12月15日
深圳金科产业投资基金管理有限责任公司（以下简称金科产业基金）	[注 3]	2025年12月15日
重庆金劲佳企业管理有限公司（以下简称重庆金劲佳）	[注 3]	2025年12月15日

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
重庆金科企业管理集团有限公司（以下简称重庆金科企业管理）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆品南商业管理有限责任公司（以下简称重庆品南）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆市金科坤合投资有限公司（以下简称金科坤合）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆同辉润泽信息技术服务有限公司（以下简称同辉润泽）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
杭州金禄商务咨询有限公司（以下简称金禄商务）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆市金科文化旅游投资有限责任公司（以下简称金科文旅投资）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
南京市兴翔房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
杭州天劲企业管理咨询有限公司（以下简称杭州天劲）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
贵阳熙元和企业管理有限公司（以下简称贵阳熙元和）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
金裕控股集团有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
天津金科骏耀企业管理咨询服务有限责任公司（以下简称天津金科骏耀）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
江阴金科置业发展有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
南宁金卓立房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
山东金科天宸房地产有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
陕西科骏房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
无锡金科科润房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
云南金科宏图置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆庆越装饰工程有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
安顺金科澳维房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆奥珈置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆合川区金科合竣置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆华协置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆江骏房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金开睿腾房地产开发有限公司（以下简称金开睿腾）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
重庆金科金裕房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金科景绎房地产开发有限公司（以下简称金科景绎）	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆诺奥商业管理有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆市江津区金科国竣置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆市金科骏凯房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆相龙实业发展有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆星坤房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆众筌迈企业管理有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆市开州区金科大酒店有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
金科集团苏州房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
北京金科纳帕置业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
成都金钰隆房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
合肥常骏房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
南京东骏房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
南宁金泓耀房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
武汉金珺房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
云南金鸿图产业发展有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金科骏宏房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金科坤基房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆辰钰进商业管理有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
陕西金科星辰房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
天津金科骏旭房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
武汉金科卓砺房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
金科华北（北京）房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆靖沅工程项目管理有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
安顺金嘉澳实业有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
江阴科宸房地产开发有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
重庆金卓鑫企业管理服务有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
重庆茂烨盛商业管理有限公司	[注 3]	2025 年 12 月 15 日
致泽金选、甄泽金选及其子公司致甄金选	[注 4]	2025 年 12 月 15 日
高泽金选、升泽金选及其子公司高升金选	[注 4]	2025 年 12 月 15 日

[注 1] 因其未按时偿付债务，上述公司分别被债权人申请进入破产清算，相关法院已于 2025 年 11 月 30 日前裁定受理并指定第三方担任破产清算或重整管理人，该等子公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，公司对其已实质丧失控制权，故未再将其纳入合并报表范围

[注 2] 因子公司流动性危机持续影响，该合作项目公司的合作方要求行使对项目更多的管控权利，导致本公司无法再单方面主导控制该合作项目公司，故将其由原控股子公司转入合营企业核算及列报

[注 3] 根据公司、重庆金科重整计划安排，公司原持有含重庆金科在内的一级子公司 38 家，将其中 17 家一级子公司及其穿透持有的下属各级子公司股权纳入保留资产范围，20 家一级子公司及其穿透持有的下属各级子公司股权纳入非保留资产范围；重庆金科原持有一级子公司 74 家，将其中 25 家一级子公司及其穿透持有的下属各级子公司股权纳入保留资产范围，49 家一级子公司及其穿透持有的下属各级子公司股权纳入非保留资产范围。重庆金科股权保留情况，按法院裁定批准的重整计划出资人权益调整方案确定；

2025 年 12 月 12 日，前述相关纳入非保留资产范围的一级子公司已向信托持股平台公司完成相关交接。2025 年 12 月 15 日，北京大成（重庆）律师事务所分别就公司及重庆金科重整计划执行情况出具法律意见书，判断认为公司及重庆金科的重整计划已经执行完毕；

前述重整计划执行完毕后，非保留的一级子公司及穿透持有的下属各级子公司共计 713 家原并表子公司不再纳入公司合并报表范围。为便于与重整计划相对应，本财务报表附注仅披露公司及重庆金科按照重整计划置入服务信托的一级并表子公司相关情况

[注 4] 根据公司及重庆金科重整计划，公司新设致泽金选、甄泽金选两家信托持股平台公司，重庆金科新设高泽金选、升泽金选两家信托持股平台公司，分别按 51.00%、49.00% 比例承接公司、重庆金科非保留一级子公司股权，不再纳入公司合并财务报表范围

(五) 主要在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 主要在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆金科	2025年12月15日	100.00%	51.00%
重庆金宝好运文化传播有限公司（以下简称重庆金宝好运）[注]	2025年5月23日	55.00%	100.00%

[注] 根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，该公司期末不再纳入合并报表范围

2. 主要交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	重庆金科	重庆金宝好运
购买成本/处置对价		
现金	0.00	10.00
购买成本/处置对价合计	0.00	10.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	96,103,332.31	-37,001.11
差额	-96,103,332.31	37,011.11
其中：调整资本公积		-37,011.11

(六) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

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
重庆金科	49.00%	-138.52		64,149.42

2. 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
重庆金科[注]	129,335.77	20,305.89	149,641.66	11,996.09	6,728.39	18,724.48

[注] 重庆金科上期为公司全资子公司，因此仅披露期末金额

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆金科[注]	1,077.84	388,544.71	388,544.71	-32,713.60

[注] 重庆金科上期为公司全资子公司，因此仅披露本期金额

(七) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

本期无重要的合营企业或联营企业。

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	204,608,905.99	8,279,521,452.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2,476,293,812.08	-489,009,535.21
其他综合收益	-8,255,917.03	
综合收益总额	-2,484,549,729.11	-489,009,535.21
联营企业		
投资账面价值合计	141,293,246.94	9,253,685,052.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,589,021,530.47	-1,043,733,150.28
其他综合收益	-2,196.10	648,969.48
综合收益总额	-1,589,023,726.57	-1,043,084,180.80

(八) 其他

截至 2025 年 12 月 31 日，公司持有的下列子公司的股权已用于质押：

公司名称	股权质押比例	质押目的
天津雍鑫金科房地产开发有限公司	51.00%	金融机构借款

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	
其中：计入其他收益	2,554,659.07
合 计	2,554,659.07

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	其他减少[注]
递延收益	125,612,034.42		4,265,625.54	120,612,594.73
小 计	125,612,034.42		4,265,625.54	120,612,594.73

(续上表)

项 目	期末数	与资产/收益相关
递延收益	733,814.15	与收益相关
小 计	733,814.15	

[注] 根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	6,219,751.51	15,492,799.62
合 计	6,219,751.51	15,492,799.62

八、与金融工具相关的风险

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）5、五（一）7、五（一）10、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2025年12月31日，本公司应收账款的82.59%（2024年12月31日：15.44%）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。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

金融负债按剩余到期日分类

单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融机构借款	82,274.69	83,790.03	77,373.50	6,416.52	
应付账款	123,541.25	123,541.25	123,541.25		
其他应付款	193,193.17	193,427.29	193,427.29		
小 计	399,009.11	400,758.57	394,342.04	6,416.52	

（续上表）

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融机构借款	5,507,978.84	5,851,157.86	4,514,077.40	742,714.56	594,365.90
交易性金融负债	351,485.31	351,485.31		351,485.31	
应付账款	3,034,179.73	3,034,179.73	3,034,179.73		
其他应付款	5,069,240.13	5,117,936.39	4,886,792.27	136,592.37	94,551.75
应付债券	1,659,857.28	1,659,857.28	1,659,857.28		

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
租赁负债	1,330.96	1,435.09	534.35	900.74	
小 计	15,624,072.25	16,016,051.66	14,095,441.03	1,231,692.98	688,917.65

(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2025年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币74,464.70万元（2024年12月31日：人民币2,530,080.22万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产			56,926,829.04	56,926,829.04

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
2. 其他权益工具投资	760,240.27		1,254,414.08	2,014,654.35
持续以公允价值计量的资产总额	760,240.27		58,181,243.12	58,941,483.39

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以计量日相同资产或负债获取在活跃市场上未经调整的报价确定公允价值。

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的交易性金融资产为信托受益权，本公司以重整计划进行定性以及定量。

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

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

主要股东名称	注册地	业务性质
京渝星筑（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称京渝星筑）	山东省青岛市高新区汇智桥路151号中科研发城5号楼303	一般项目：企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；办公服务；社会经济咨询服务；安全咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从

			事投资活动等业务
京渝星璨（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称京渝星璨）	山东省青岛市高新区汇智桥路151号中科研发城5号楼305		一般项目：企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；办公服务；社会经济咨询服务；安全咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动等业务
原实际控制人黄红云及其一致行动人	黄红云		
	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称金科控股）	重庆市涪陵新城区鹤凤大道38号	从事投资业务及投资管理咨询服务
	重庆财聚投资有限公司（以下简称财聚投资）	重庆市渝北区龙溪街道佳园路2号康田凯旋国际1幢1-4	一般项目：利用自有资金从事项目投资；利用自有资金从事房地产及建筑业投资；投资咨询；融资信息咨询
	东方银原（北京）材料有限公司（以下简称东方银原）	北京市朝阳区芍药居北里201号楼1至2层109	建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；高性能有色金属及合金材料销售；高性能纤维及复合材料销售等业务

（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
京渝星筑	43,040.00	5.64	5.64	[注1]
京渝星璨	32,960.00	3.70	3.70	[注1]
原实控人黄红云及其一致行动人		7.13	7.13	[注2]

[注1]2024年11月22日，公司管理人在法院的监督下，经重整投资人评审委员会会议评议，确认上海品器管理咨询有限公司（以下简称上海品器）及北京天娇绿苑房地产开发有限公司（以下简称北京天娇绿苑）联合体（以下统称上海品器联合体）为公司重整产业投资人。根据公司、公司重整管理人与上海品器联合体于2024年12月13日签订的《产业投资协议》，上海品器联合体以公司重整投资人身份，可指定证券账户接收本次债务重整中资本

公积转增股票的对应受领份额。该上海品器联合体已指定其实际控制的京渝星筑、京渝星璨作为接收主体，合计受让 993,000,000 股转增股票，占公司总股本的 9.34%；本次重整完成后，上海品器联合体将成为公司第一大股东。公司于 2025 年 10 月 16 日召开的股东大会通过了董事会改选的议案，上海品器联合体提名的 8 名董事当选。公司控股股东由金科控股变为京渝星筑和京渝星璨。根据京渝星筑和京渝星璨出具的说明，两家合伙企业的执行事务合伙人均为上海品器，且无任何人可单独控制上海品器

[注 2]黄红云持有金科控股 51%股权并拥有 100%表决权，2024 年 9 月，黄红云、金科控股与东方银原签署《关于金科地产集团股份有限公司之一致行动协议》及《〈关于金科地产集团股份有限公司之一致行动协议〉之补充协议》，东方银原成为黄红云、金科控股的一致行动人，上述一致行动人关系 2026 年 4 月已到期。公司重整投资人认购债务重整中资本公积转增股票的对应份额后，原实控人黄红云及其一致行动人合计持股数量不因公司的总股本增加而发生变化，持股比例被动稀释至 7.13%

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
新密首利置业有限公司（以下简称新密首利）	[注 1]
重庆盈泰博远置业有限公司（以下简称盈泰博远）	[注 1]
重庆盈泰汇泽置业有限公司（以下简称盈泰汇泽）	[注 1]
重庆威斯勒建设有限公司（以下简称重庆威斯勒）	[注 1]
云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称云南诚鼎）	[注 1]
重庆金俊瑞房地产开发有限公司（以下简称重庆金俊瑞）	[注 1]
重庆金佳禾	[注 1]
重庆中楠荟商业管理有限公司（以下简称重庆中楠荟）	[注 1]
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）	[注 1]
广西汇贤置业有限公司（以下简称广西汇贤）	[注 1]
郑州千上置业有限公司（以下简称千上置业）	[注 1]

合营或联营企业名称	与本公司关系
河南金上百世	[注 1]
苏州金峤房地产开发有限公司（以下简称苏州金峤）	[注 1]
河南中书置业有限公司（以下简称中书置业）	[注 1]
国控蓝城	[注 1]
重庆品锦悦房地产开发有限公司（以下简称重庆品锦悦）	[注 1]
桂林盈盛房地产开发有限公司（以下简称桂林盈盛）	[注 1]
济南金科西城	[注 1]
贵州华胜永信置业有限公司（以下简称贵州华胜永信）	[注 1]
常州百俊房地产开发有限公司（以下简称常州百俊）	[注 1]
淮安金吉	[注 1]
南京金宸	[注 1]
南宁晴洲房地产开发有限公司（以下简称南宁晴洲）	[注 1]
上饶市科颂置业有限公司（以下简称上饶科颂）	[注 1]
宿迁市通金弘	[注 1]
成都青羊工业	[注 1]
成都嘉善商务服务管理有限公司（以下简称成都嘉善商务）	[注 1]
广西盛灿房地产开发有限公司（以下简称广西盛灿）	[注 1]
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）	[注 1]
广西唐鹏投资有限公司（以下简称广西唐鹏）	[注 1]
唐山金梁昱	[注 1]
山西运恒	[注 1]
北京金科金碧	[注 1]
九江华地金达房地产有限公司（以下简称九江华地）	[注 1]
青岛世茂博玺置业有限公司（以下简称青岛世茂博玺）	[注 1]
常州金科房地产开发有限公司（以下简称常州金科）	[注 1]
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（下简称玉林龙河）	[注 1]
重庆昆翔誉棠房地产开发有限公司（以下简称昆翔誉棠）	[注 1]
武汉业锦房地产开发有限公司（以下简称武汉业锦）	[注 1]
贵港悦桂房地产开发有限公司（以下简称贵港悦桂）	[注 1]

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金美圆	[注 1]
大连弘坤	[注 1]
合肥市碧合房地产开发有限公司（以下简称合肥碧合）	[注 1]
海南金麟产融商业管理有限公司（以下简称海南金麟）	[注 1]
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）	[注 1]
苏州宸竣	[注 1]
许昌金耀房地产有限公司（以下简称许昌金耀）	[注 1]
城口县金科迎红巴渝民宿有限公司（以下简称城口迎红）	[注 1]
湖南景朝	[注 1]
重庆金碧茂置业有限公司（以下简称重庆金碧茂）	[注 1]
天津市创良投资管理有限公司（以下简称创良投资）	[注 1]
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）	[注 1]
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称南京裕鸿）	[注 1]
信阳昌豫房地产开发有限公司（以下简称信阳昌豫）	[注 1]
周口碧天置业有限公司（以下简称周口碧天）	[注 1]
漯河市鸿耀置业有限公司（以下简称漯河市鸿耀）	[注 1]
句容市锐翰房地产开发有限公司（以下简称句容锐翰）	[注 1]
驻马店市碧盛置业有限公司（以下简称驻马店碧盛）	[注 1]
武汉业硕房地产开发有限公司（以下简称武汉业硕）	[注 1]
重庆金煜辉	[注 1]
沈阳骏瀚房地产开发有限公司（以下简称沈阳骏瀚）	[注 1]
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）	[注 1]
安阳昌建房地产有限公司（以下简称安阳昌建）	[注 1]
洛阳都利置业有限公司（以下简称洛阳都利）	[注 1]
佛山市金集房地产开发有限公司（以下简称佛山金集）	[注 1]
郑州金绍企业管理咨询有限公司（以下简称郑州金绍）	[注 1]
贵州龙里金科房地产开发有限公司（以下简称贵州龙里）	[注 1]
漯河市昌建融联置业有限公司（以下简称漯河昌建融联）	[注 1]
南宁市耀鑫房地产开发有限公司（以下简称南宁耀鑫）	[注 1]

合营或联营企业名称	与本公司关系
太仓卓润	[注 1]
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）	[注 1]
青岛恒美置业有限公司（以下简称青岛恒美）	[注 1]
大连金骏房地产开发有限公司（以下简称大连金骏）	[注 1]
济南金孟达房地产开发有限公司（以下简称济南金孟达）	[注 1]
滨州宝驰置业有限公司（以下简称滨州宝驰）	[注 1]
成都嘉源汇能源有限公司（以下简称成都嘉源汇）	[注 1]
石家庄金辉	[注 1]
重庆万弘久企业管理有限公司（以下简称重庆万弘久）	[注 1]
济南金瑞房地产开发有限公司（以下简称济南金瑞）	[注 1]
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	[注 2]
长沙航立实业有限公司（以下简称长沙航立）	[注 2]
苏州平泰置业有限公司（以下简称苏州平泰）	[注 2]
重庆润田	[注 2]
信阳金绍置业有限公司（以下简称信阳金绍）	[注 2]
聊城荣舜房地产开发有限公司（以下简称聊城荣舜）	[注 2]
重庆金悦汇	[注 2]
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）	[注 2]
柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）	[注 2]
长沙航开	[注 2]
重庆景焕金置业有限公司（以下简称重庆景焕金）	[注 2]
鑫海汇置业	[注 2]
雅安金宏房地产开发有限公司（以下简称雅安金宏）	[注 2]
张家港东峻房地产开发有限公司（以下简称张家港东峻）	[注 2]
无锡福阳	[注 2]
苏州正诺房地产开发有限公司（以下简称苏州正诺）	[注 2]
宜兴百俊房地产开发有限公司（以下简称宜兴百俊）	[注 2]
南宁金泓盛房地产开发有限公司（以下简称南宁金泓盛）	[注 2]
孝感宸辉房地产开发有限公司（以下简称孝感宸辉）	[注 2]

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆美宸房地产开发有限公司（以下简称重庆美宸）	[注 2]
苏州骁竣房地产开发有限公司（以下简称苏州骁竣）	[注 2]
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）	[注 2]
襄阳金纶	[注 2]
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）	[注 2]
南昌金骏房地产开发有限公司（以下简称南昌金骏）	[注 2]
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	[注 2]
重庆金宇洋房地产开发有限公司（以下简称重庆金宇洋）	[注 2]
重庆金永禾房地产开发有限公司（以下简称重庆金永禾）	[注 2]
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）	[注 2]
嘉兴金雅房地产开发有限公司（以下简称嘉兴金雅）	[注 2]
常州天宸房地产开发有限公司（以下简称常州天宸）	[注 2]
苏州卓竣房地产开发有限公司（以下简称苏州卓竣）	[注 2]
海安市百俊	[注 2]
嘉兴亚太开发建设有限公司（以下简称嘉兴亚太）	[注 2]
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）	[注 2]
吉安金晨房地产开发有限公司（以下简称吉安金晨）	[注 2]
南京金俊房地产开发有限公司（以下简称南京金俊）	[注 2]
南宁融创世承置业有限公司（以下简称南宁融创）	[注 2]
重庆隆士京商业管理有限公司（以下简称重庆隆士京）	[注 2]
遵义市美骏房地产开发有限公司（以下简称遵义美骏）	[注 2]
安庆金世祥房地产开发有限公司（以下简称安庆金世祥）	[注 2]
沈阳梁铭房地产开发有限公司（以下简称沈阳梁铭）	[注 2]
杭州诺泓企业管理有限公司（以下简称杭州诺泓）	[注 2]
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）	[注 2]
雅安海纳房地产开发有限公司（以下简称雅安海纳）	[注 2]
句容市金嘉润房地产开发有限公司（以下简称句容金嘉润）	[注 2]

合营或联营企业名称	与本公司关系
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）	[注 2]
南阳中梁城通置业有限公司（以下简称南阳中梁城通）	[注 2]
温州景容置业有限公司（以下简称温州景容）	[注 2]
成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称成都盛部）	[注 2]
镇江金弘房地产开发有限公司（以下简称镇江金弘）	[注 2]
广西淼泰房地产投资有限公司（以下简称广西淼泰）	[注 2]
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）	[注 2]
茂名金骁	[注 2]
阜阳瑞湖置业有限公司（以下简称阜阳瑞湖）	[注 2]
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）	[注 2]
云南金宏雅房地产开发有限公司（以下简称云南金宏雅）	[注 2]
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）	[注 2]
泰安金旻华房地产开发有限公司（以下简称泰安金旻华）	[注 2]
常州金宸	[注 2]
云南嘉逊房地产开发有限公司（以下简称云南嘉逊）	[注 2]
昆明梁辉置业有限公司（以下简称昆明梁辉）	[注 2]
商丘新航置业有限公司（以下简称商丘新航）	[注 2]
巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称巩义金耀百世）	[注 2]
合肥德源房地产开发有限公司（以下简称合肥德源）	[注 2]
杭州凯璨	[注 2]
广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司（以下简称广西乾汛禄）	[注 2]
武汉市藩秀	[注 2]
重庆金奕辉	[注 2]
温州歌旻	[注 2]
徐州梁旭置业有限公司（以下简称徐州梁旭）	[注 2]
温州市梁逸置业有限公司（以下简称梁逸置业）	[注 2]
云南彰泰房地产开发有限公司（以下简称云南彰泰）	[注 2]
天津嘉博房地产开发有限公司（以下简称天津嘉博）	[注 2]

合营或联营企业名称	与本公司关系
贵港世茂置业发展有限公司（以下简称贵港世茂）	[注 2]
杭州滨昕企业管理有限公司（以下简称杭州滨昕）	[注 2]
贵州昌萨房地产开发有限公司（以下简称贵州昌萨）	[注 2]
南充恒量房地产开发有限公司（以下简称南充恒量）	[注 2]
郑州梁瑞房地产开发有限公司（以下简称郑州梁瑞）	[注 2]
宁波市旭拓商务管理有限公司（以下简称宁波旭拓管理）	[注 2]
金科智慧服务	[注 3]
邯郸荣凯房地产开发有限公司（以下简称邯郸荣凯）	[注 4]
广州景誉房地产开发有限公司（以下简称广州景誉）	[注 5]
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）	[注 6]
重庆金时力	[注 7]
温州荣耀置业有限公司（以下简称温州荣耀）	[注 8]
石家庄金科房地产开发有限公司（以下简称石家庄金科）	[注 9]
嘉善盛泰	[注 10]
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）	[注 11]
南通海门港华置业有限公司（以下简称海门港华）	[注 12]
广西唐峰投资有限公司（以下简称广西唐峰）	[注 12]
上饶兆颂置业有限公司（以下简称上饶兆颂）	[注 13]
银海租赁	[注 14]
重庆天智慧启科技有限公司（以下简称天智慧启）	金科智慧服务之控股子公司
重庆金科金辰酒店管理有限公司（以下简称金科金辰酒店）	金科智慧服务并表子公司
重庆天汇宝企业管理咨询有限公司（以下简称重庆天汇宝）	金科智慧服务之控股子公司
重庆金鸿通建筑工程项目管理有限公司（以下简称金鸿通建筑）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金科新商业管理有限公司（以下简称金科新商业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金博思教育科技有限公司（以下简称重庆金博思教育）	金科智慧服务之控股子公司
重庆金令智能设备有限公司（以下简称金令智能）	金科智慧服务之控股子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
河南金科智慧城市服务有限公司（以下简称河南金科智慧）	金科智慧服务之全资子公司
重庆腾界商贸有限公司（以下简称重庆腾界商贸）	金科智慧服务之全资子公司
金易房（重庆）企业管理有限公司（以下简称金易房企管）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科振酒店管理有限公司（以下简称科振酒店）	金科智慧服务之全资子公司
金悦未来生活服务有限公司（以下简称金悦未来生活）	金科智慧服务之全资子公司
四川绵阳金科鑫远物业服务有限公司（以下简称绵阳金科鑫远）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐冠选食品有限公司（以下简称重庆金颐冠选）	金科智慧服务之全资子公司
重庆新起点装饰工程有限公司（以下简称重庆新起点装饰）	金科智慧服务之全资子公司
重庆伊士顿智能电梯工程有限责任公司（以下简称伊士顿智能电梯）	金科智慧服务之控股子公司
重庆金云悦企业管理咨询有限公司（以下简称金云悦企业）	金科智慧服务之全资子公司
重庆市开州区臻科酒店管理有限公司（以下简称开州臻科酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆康程国际旅行社有限公司（以下简称重庆康程国际）	金科智慧服务之全资子公司
重庆天构建筑设计咨询有限公司（以下简称天构建筑咨询）	金科智慧服务之控股子公司
无锡科博酒店管理有限公司（以下简称无锡科博酒店）	金科智慧服务之全资子公司
重庆都科圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆都科圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
重庆科华圣嘉酒店管理有限公司（以下简称重庆科华圣嘉）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金瓴餐饮有限公司（以下简称金瓴餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
贵阳科金瑞晶酒店管理有限公司（以下简称贵阳科金瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司（以下简称杭州科睿瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
成都科晶瑞晶酒店管理有限公司（以下简称成都科晶瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
贵州金科物业服务有限公司（以下简称贵州金科物业）	金科智慧服务之全资子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金晓心悦餐饮管理有限公司（以下简称金晓心悦餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐农文旅有限责任公司（以下简称重庆金颐农）	金科智慧服务之全资子公司
湖南金科物业服务有限公司（以下简称湖南金科物业）	金科智慧服务之全资子公司
旭哲（重庆）物业管理有限公司（以下简称旭哲重庆物业）	金科智慧服务之控股子公司
重庆市永川区科茂瑞晶酒店管理有限公司（以下简称永川科茂瑞晶）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金颐餐饮服务有限公司（以下简称重庆金颐餐饮）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金易欧商业管理有限公司（以下简称金易欧商管）	金科智慧服务之全资子公司
重庆迪芬艺汇供应链管理有限公司（以下简称重庆迪芬艺汇）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金螳螂广告有限公司（以下简称重庆金螳螂）	金科智慧服务之控股子公司
重庆威震保安服务有限公司（以下简称威震保安服务）	金科智慧服务之控股子公司
重庆昊生金商务信息咨询有限公司（以下简称重庆昊生金商务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金庆智慧生活服务有限公司（以下简称金庆智慧生活）	金科智慧服务之控股子公司
重庆金菲企业服务有限公司（以下简称金菲企业服务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆康程航空票务代理有限公司（以下简称康程票务）	金科智慧服务之全资子公司
重庆渝钱斗斗餐饮文化有限公司（以下简称重庆渝钱斗斗）	金科智慧服务之全资子公司
重庆金晓悦慧家居有限公司（以下简称重庆金晓悦慧）	金科智慧服务之全资子公司
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
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
泉州弘光	联营企业
金科骏志	合营企业
重庆金江联	合营企业
重庆蓝波湾	合营企业
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆金碧辉	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
重庆美城	合营企业
福建希尔顿	合营企业
天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称天津金福顺）	合营企业
重庆科易泰建管佳企业管理有限责任公司（以下简称重庆科易泰）	合营企业
大连金盛睿驰置业有限公司（以下简称大连金盛睿驰）	合营企业
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）	联营企业
重庆金嘉海	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
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
天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司（以下简称天津蓝光和骏）	重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称重庆悦宁山）下设孙公司
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	系合营企业济南金孟达之控股子公司
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
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
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
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
湖南金科景朝产业运营管理有限公司（以下简称景朝产业运营）	系合营企业湖南景朝之合营企业
乐清市梁品置业有限公司（以下简称乐清市梁品）	系联营企业梁逸置业之全资子公司
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
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

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
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
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
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
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
大连金坤房地产开发有限公司（以下简称大连金坤）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
温岭滨锦房地产开发有限公司（以下简称温岭滨锦）	系联营企业杭州滨昕之全资子公司
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
金华未来置业有限公司（以下简称金华未来）	系联营企业杭州诺泓之合营企业
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
大连金泓基房地产开发有限公司（以下简称大连金泓基）	系合营企业大连弘坤之全资子公司
重庆晶御陵商业管理有限公司（以下简称重庆晶御陵）	系联营企业重庆隆士京之控股子公司
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
新乡景朝	系合营企业湖南景朝之全资子公司
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
长沙盛地金云开发投资有限公司（以下简称长沙盛地金云）	系合营企业湖南景朝之合营企业
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

[注 1]原系公司之合营企业，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其共同控制

[注 2]原系公司之联营企业，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其具有重大影响

[注 3]因持有金科智慧服务的股份发生变化，公司提名在该公司任职的一名非执行董事

于 2025 年 9 月 24 日辞任、一名监事于 2025 年 9 月 19 日辞任

[注 4]原系公司之联营企业，2025 年被司法拍卖其全部股权抵债，不再对其具有重大影响

[注 5]原系公司联营企业广州鑫泽集永之全资子公司，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其具有重大影响

[注 6]原系公司之合营企业，2025 年公司处置其全部股权，不再对其共同控制

[注 7]原系公司之合营企业，2025 年 5 月公司通过受让以上公司的股份将其纳入合并范围，因执行重整计划，已于 2025 年 12 月 12 日将其移交给信托计划持有人，不再对其控制

[注 8]原系公司联营企业宁波恒香之全资子公司，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其具有重大影响

[注 9]原系公司之合营企业，因进入破产重整程序，公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，不再对其共同控制

[注 10]原系公司之合营企业，2025 年 1 月公司通过受让以上公司的股份将其纳入合并范围，后根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其控制

[注 11]原系公司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，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其控制

[注 12]原系公司之联营企业，因进入破产清算程序，公司相关经营活动的决策权已移交给管理人，不再对其具有重大影响

[注 13]原系公司联营企业上饶兆东之全资子公司，根据公司、重庆金科重整计划将其股权置入服务信托，不再对其具有重大影响

[注 14]原系公司联营企业，公司于 2025 年 12 月 22 日与银海租赁大股东方签订股权转让协议，拟对持有银海租赁的股权进行处置，截至资产负债表日相关交易尚未完成

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
红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称红星美凯龙控股）	[注 1]
上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称上海爱琴海）	[注 1]
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 1]
昆明红星太平洋影院管理有限公司（以下简称昆明红星太平洋）	[注 1]

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
衢州爱琴海商业管理有限公司（以下简称衢州爱琴海）	[注 1]
贵阳爱凯星置业有限公司（以下简称贵阳爱凯星）	[注 1]
云南爱聚购科技有限公司（以下简称云南爱聚购）	[注 1]
上海黄浦红星小额贷款有限公司（以下简称上海黄浦红星）	[注 1]
凯乾嘉（浙江）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉浙江）	[注 1]
昆明星琴商业管理有限公司（以下简称昆明星琴商管）	[注 1]
凯乾嘉（云南）企业管理有限公司（以下简称凯乾嘉云南）	[注 1]
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	[注 2]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	[注 2]
金科控股	[注 2]
重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科集团）	[注 3]
重庆弘煌房地产开发有限公司（以下简称重庆弘煌）	[注 3]
重庆齐祥房地产开发有限公司（以下简称重庆齐祥）	[注 3]
安顺中瑾黔房地产开发有限公司（以下简称安顺中瑾）	[注 3]
罗利成	[注 4]
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称杰夫教育）	[注 5]
济南金科骏耀	[注 6]
重庆市达科投资有限公司（以下简称达科投资）	原实控人之女黄斯诗控制的公司
黄斯诗	原实控人之女
段蒙蒙	[注 7]
李菊娥	[注 7]
杨程钧	[注 7]
季小林	[注 7]
俞跃临	[注 7]

[注 1]系原一致行动人红星家具集团有限公司（以下简称红星家具）实际控制人所控制的公司，2024 年 9 月，黄红云、金科控股与红星家具、广东弘敏企业管理咨询有限公司（以下简称广东弘敏）签订《一致行动协议之解除协议》，红星家具、广东弘敏（已注销）不再

系黄红云、金科控股的一致行动人

[注 2]系原实控人黄红云直接控制的公司或间接控制的公司

[注 3]系原实控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 4]系公司原联席总裁，因达到法定退休年龄，已于 2025 年 6 月辞去公司联席总裁职务

[注 5]系公司原监事会主席刘忠海曾任董事长，2024 年 9 月 11 日辞任董事长

[注 6]系 2023 年公司因破产清算和破产重整导致丧失控制权的公司

[注 7]公司 2025 年 10 月董事会换届及高级管理人员调整后，已不属于公司董事、高级管理人员及其关联人

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金科智慧服务	接受劳务	14,317,454.81	50,581,871.92
重庆天汇宝	接受劳务	2,992,472.08	3,877,488.25
金科金辰酒店	接受劳务	2,575,576.91	12,489,756.58
金鸿通建筑	接受劳务	1,788,372.84	2,715,434.67
金科新商业	接受劳务	1,432,997.96	509,032.56
天智慧启	购买商品、接受劳务	990,685.71	4,762,144.38
重庆金博思教育	接受劳务	339,285.34	670,860.86
常州百俊	接受劳务	314,083.20	
重庆中楠荟	接受劳务	279,988.87	
金令智能	接受劳务	253,778.24	1,844,561.95
河南金科智慧	接受劳务	245,057.47	16,981.13
贵州华胜永信	接受劳务	175,935.96	112,025.09
重庆腾界商贸	接受劳务	31,170.18	122,291.75
金易房企管	接受劳务	15,508.87	
科振酒店	接受劳务	144.00	5,457.73

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金悦未来生活	接受劳务		610,925.66
绵阳金科鑫远	接受劳务		390,411.60
重庆金颐冠选	购买商品		17,610.62
雅安金宏	购买商品		10,147,106.19
遂宁川达	购买商品		25,696,982.00
重庆新起点装饰	接受劳务		64,555.52
伊士顿智能电梯	接受劳务		82,667.00
金云悦企业	接受劳务		105,000.00
上海爱琴海	接受劳务		3,093,750.00
小 计		25,752,512.44	117,916,915.46

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
淮安金吉	提供劳务	12,226,415.09	10,103,538.17
重庆品锦悦	提供劳务	8,143,985.80	5,786,851.41
贵州华胜永信	出售商品、提供劳务	5,716,459.30	12,718,287.32
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务	3,540,371.76	6,848,050.17
南京金宸	提供劳务	3,034,339.59	
张家港东峻	出售商品、提供劳务	2,878,656.79	1,471,670.09
重庆泰骏	出售商品、提供劳务	2,363,005.32	6,254,967.30
温州凯壹	出售商品	2,316,787.78	
无锡福阳	出售商品、提供劳务	1,601,016.29	751,750.21
南宁晴洲	出售商品、提供劳务	1,404,443.78	1,695,165.36
上饶科颂	出售商品、提供劳务	1,381,217.18	31,603.78
上海红星停车	提供劳务	1,348,710.90	1,930,602.31
金科智慧服务	提供劳务	1,189,621.40	7,852,840.76
苏州正诺	提供劳务	920,754.62	28,301.88
宿迁市通金弘	提供劳务	854,717.00	531,603.76
宜兴百俊	出售商品、提供劳务	792,456.99	3,813,239.41
金科骏志	提供劳务	763,584.92	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
柳州同鑫	提供劳务	635,496.73	919,886.44
云南金嘉	出售商品、提供劳务	596,655.54	10,425,878.36
天津蓝光和骏	提供劳务	550,470.54	
南宁金泓盛	提供劳务	545,742.54	
孝感宸辉	提供劳务	494,552.36	
成都青羊工业	提供劳务	439,150.94	924,528.30
成都嘉善商务	提供劳务	439,150.94	
重庆中楠荟	提供劳务	429,556.94	
广西盛灿	提供劳务	428,992.17	
邯郸荣凯	出售商品、提供劳务	419,528.90	5,479,854.00
广西汇贤	出售商品、提供劳务	383,995.80	3,880,413.86
桂林盈盛	出售商品、提供劳务	331,629.79	16,239,334.51
重庆美宸	出售商品、提供劳务	325,241.69	979,030.09
泉州弘光	提供劳务	296,476.40	
宁波龙红	提供劳务	279,912.80	584,756.16
山西建业康居	提供劳务	200,640.15	
广州景誉	出售商品、提供劳务	193,303.85	2,471,088.89
广西唐鹏	出售商品、提供劳务	181,540.91	99,056.60
重庆金悦汇	出售商品、提供劳务	149,223.21	188,651.07
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务	134,605.66	89,791.51
科易小贷	提供劳务	130,288.80	105,421.85
苏州骁竣	出售商品、提供劳务	127,358.49	99,056.61
唐山金梁昱	提供劳务	110,377.36	
长沙航开	提供劳务	102,014.62	
山西运恒	提供劳务	96,744.33	
金科商业保理	提供劳务	86,859.12	89,064.11
国控蓝城	提供劳务	79,952.83	
金科金辰酒店	提供劳务	73,993.14	
金科控股	提供劳务	72,383.04	61,396.18

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
信阳金绍	出售商品、提供劳务	70,754.72	173,113.20
北京金科金碧	提供劳务	69,420.75	
常州百俊	提供劳务	67,452.83	
湖北海陆景炎帝	出售商品、提供劳务	54,481.13	94,339.62
襄阳金纶	提供劳务	50,235.84	86,792.45
杭州德信	提供劳务	40,566.04	56,603.76
金科新商业	出售商品、提供劳务	40,108.55	34,251.07
湖北海陆景随州	提供劳务	28,301.89	
九江华地	出售商品、提供劳务	28,301.88	484,293.44
鑫海汇置业	提供劳务	26,360.00	
青岛世茂博玺	提供劳务	25,943.40	
常州金科	提供劳务	24,528.30	
玉林龙河	出售商品、提供劳务	24,528.30	
黄斯诗	提供劳务	20,177.76	20,476.50
金鸿通建筑	提供劳务	17,240.58	22,987.44
重庆悦宁山	提供劳务	13,013.21	
南昌金骏	出售商品、提供劳务	12,735.85	31,287.04
大连金科九里	出售商品、提供劳务	8,697.35	2,896,898.15
达科投资	出售商品、提供劳务	7,712.57	16.08
重庆康程国际	提供劳务	6,908.00	
昆翔誉棠	提供劳务	6,603.77	
杰夫教育	出售商品、提供劳务	6,526.36	101,121.03
武汉业锦	提供劳务	6,132.08	
重庆邦泰蓉峰	出售商品、提供劳务	5,524.26	17,544.34
重庆金时力	提供劳务	4,635.51	
贵港悦桂	出售商品、提供劳务		20,860,652.30
重庆金美圆	出售商品、提供劳务		13,841,068.16
重庆金江联	出售商品、提供劳务		7,033,123.71
重庆景焕金	出售商品、提供劳务		4,706,020.49

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
天津睿建	提供劳务		4,443,773.73
温州荣耀	出售商品、提供劳务		4,149,762.48
南宁金鸿祥辉	出售商品、提供劳务		3,461,747.21
俞跃临	出售商品		3,386,878.90
重庆科世金	出售商品、提供劳务		3,377,194.14
重庆威斯勒	出售商品、提供劳务		3,276,036.52
重庆金字洋	出售商品、提供劳务		2,821,445.53
重庆金永禾	提供劳务		2,800,340.41
重庆蓝波湾	提供劳务		1,578,583.23
济南金科西城	出售商品、提供劳务		1,110,369.13
重庆中梁永昇	出售商品、提供劳务		903,151.64
邯郸梁瑞	提供劳务		871,957.42
重庆碧金辉	提供劳务		823,790.36
重庆金碧辉	提供劳务		718,332.83
嘉兴金雅	提供劳务		566,037.73
重庆金美碧	提供劳务		533,822.36
河南金上百世	出售商品、提供劳务		509,239.33
昆明红星太平洋	提供劳务		555,931.66
重庆肃品	提供劳务		264,150.95
常州天宸	出售商品、提供劳务		259,905.65
大连弘坤	出售商品、提供劳务		255,370.74
重庆金佳禾	出售商品、提供劳务		230,377.35
合肥碧合	出售商品、提供劳务		218,451.59
千上置业	出售商品、提供劳务		210,304.97
苏州卓竣	出售商品、提供劳务		166,878.30
景朝产业运营	提供劳务		150,943.39
海安市百俊	提供劳务		148,584.92
海南金麟	出售商品		141,509.43
衢州爱琴海	出售商品		140,919.62

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
盈泰博远	出售商品、提供劳务		136,491.73
乐清市梁品	出售商品、提供劳务		132,289.76
重庆金南盛唐	出售商品、提供劳务		127,605.03
科振酒店	提供劳务		118,053.66
苏州宸竣	提供劳务		91,886.79
中书置业	出售商品、提供劳务		72,211.64
嘉兴亚太	提供劳务		56,603.77
聊城荣舜	出售商品		56,553.70
重庆润田	提供劳务		48,473.61
大连丰茂	出售商品、提供劳务		37,557.42
金晓心悦餐饮	提供劳务		36,045.17
许昌金耀	提供劳务		33,962.26
新密首利	出售商品、提供劳务		26,886.79
玉溪金科骏辉	出售商品、提供劳务		23,126.43
城口迎红	提供劳务		19,622.64
湖南景朝	出售商品、提供劳务		8,962.26
吉安金晨	出售商品、提供劳务		6,132.08
南京金俊	出售商品、提供劳务		6,132.08
小 计		59,479,275.03	192,030,657.59

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	上期确认的租赁收入
科振酒店	房屋	3,944,032.27	4,269,171.58
开州臻科酒店	房屋	2,356,692.39	3,042,125.16
宁波龙红	房屋	1,487,520.40	1,813,422.52
科易小贷	房屋	443,574.34	391,542.16
金科商业保理	房屋	295,716.19	261,028.08
金科控股	房屋	246,431.68	217,524.74
杰夫教育	房屋	213,714.71	458,244.09

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
金科智慧服务	房屋	149,759.93	
金科新商业	房屋	6,479.44	
昆明红星太平洋	房屋		1,662,125.47
小 计		9,143,921.35	12,115,183.80

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
银海租赁	6,545.00	2018年11月1日	2026年11月1日	否

4. 关联方利息结算

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
云南金嘉	利息	56,366,384.28	65,840,632.45
新密首利	利息	25,322,193.10	33,369,552.75
盈泰博远	利息	10,070,980.01	20,110,047.69
盈泰汇泽	利息	8,612,886.38	17,967,438.75
长沙航立	利息	6,144,106.33	6,712,024.67
红星美凯龙控股	利息	5,393,926.21	
苏州平泰	利息	3,776,594.09	
重庆威斯勒	利息	3,763,190.84	81,666.31
重庆润田	利息	3,074,206.55	3,317,934.07
信阳金绍	利息	2,481,105.75	5,017,042.55
云南诚鼎	利息	1,936,284.13	1,936,286.16
聊城荣舜	利息	26,867.78	
天智慧启	利息	-22,675.64	
金科智慧服务	利息	-66,979.26	-40,133,828.19
柳州鹿寨金润	利息	-103,275.61	-208,833.54
金科商业保理	利息	-234,156.65	
广西汇贤	利息	-823,561.64	-675,616.44

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数
中科集团	利息	-1,998,043.04	
千上置业	利息	-2,670,716.24	-5,400,453.84
河南金上百世	利息	-3,860,481.19	-7,806,276.87
重庆金悦汇	利息	-20,564,194.45	3,358,734.24
苏州金峤	利息	-31,755,630.57	
中书置业	利息		10,938,804.27
南宁金鸿祥辉	利息		2,365,118.74
天津骏业置业	利息		1,240,308.54
柳州同鑫	利息		151,552.96
长沙航开	利息		94,191.63
重庆景焕金	利息		20,958.90
科易小贷	利息		-1,333.98
重庆西联锦	利息		-1,914,832.28
国控蓝城	利息		-2,249,788.83
鑫海汇置业	利息		-6,477,512.63
重庆品锦悦	利息		-24,590,801.89
桂林盈盛	利息		-47,804,109.27
济南金科西城	利息		-600,323,322.97
合 计		64,869,011.16	-565,064,416.05

[注]负数系向关联方支付调入资金结算

5. 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	988.65	1,736.03

6. 关联方借款

根据公司、重庆腾益（借款人）与上海品器、北京天娇绿苑、白杰（出借人）签订的《借款协议》，出借人指定京渝星筑向公司提供借款，借款人可以提前归还本次全部借款，同时出借人同意免除截止归还之日的全部借款利息。2025年12月11日，京渝星筑向公司划入

公司与上海品器联合体签订的重整投资之产业投资协议约定的首笔借款 2.5 亿元。公司基于资金效益管理考虑，于本年度内全额偿还该笔借款。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	科易小贷	138,106.08	2,347.80	538,528.03	9,154.98
	金科商业保理	92,070.72	1,565.20	359,018.72	6,103.32
	金科控股	76,726.08	1,304.34	301,872.31	5,131.83
	龙里天宸			36,478,878.90	16,403,381.59
	重庆威斯勒			35,525,199.99	8,387,382.20
	常州金宸			23,732,974.25	4,864,337.07
	重庆金佳禾			18,809,767.88	7,829,772.42
	昆明红星太平洋			12,467,411.94	395,268.00
	济南金科西城			10,496,825.87	1,023,479.64
	贵州华胜永信			10,025,613.84	496,904.15
	重庆科世金			9,795,961.36	169,479.00
	湖南景朝			9,725,625.83	3,948,624.44
	福建希尔顿			9,706,969.80	1,941,393.96
	长沙景科			9,631,468.10	2,819,592.60
	邯郸荣凯			7,620,270.96	457,216.26
	桂林盈盛			7,390,221.73	125,633.77
	广西唐峰			7,006,827.36	3,503,412.37
	中书置业			6,829,360.83	2,909,864.50
	柳州鹿寨金润			6,312,539.09	1,811,347.02
	株洲景科			5,399,029.26	2,034,443.76
	宿州新城金悦			4,503,146.15	339,424.60
	河南金上百世			4,374,421.78	232,586.12
	盈泰博远			4,232,309.15	736,700.44

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
	宜兴百俊			4,001,554.83	245,468.95
	千上置业			3,832,777.32	243,308.71
	大连金科九里			3,393,199.03	516,408.10
	重庆金宇洋			3,201,968.48	58,218.90
	大连弘坤			3,029,794.23	109,454.13
	重庆邦泰蓉峰			2,970,762.64	1,235,282.66
	雅安圣域			2,771,669.58	554,333.91
	重庆美宸			2,585,857.72	107,580.39
	佛山金集			2,557,231.34	88,227.34
	安顺中瑾			2,358,704.20	2,358,704.20
	湖北海陆景编钟			2,119,081.80	1,059,540.90
	武汉业硕			2,092,617.54	1,046,308.77
	新密首利			2,076,635.58	415,327.12
	重庆齐祥			2,052,211.13	2,052,211.13
	贵港悦桂			1,913,610.57	32,531.38
	新乡景朝			1,892,662.08	720,993.88
	湖北海陆景炎帝			1,777,925.25	218,385.05
	漯河昌建融联			1,777,481.62	107,547.72
	北京金科金碧			1,727,241.29	580,074.48
	重庆润田			1,653,335.64	39,391.02
	海门港华			1,652,695.86	313,806.05
	聊城荣舜			1,615,090.09	311,323.28
	重庆泰骏			1,594,461.59	27,105.85
	山西建业康居			1,457,364.59	62,513.11
	昆翔誉棠			1,441,814.35	691,320.67
	广西汇贤			1,312,053.26	22,304.91
	玉林龙河			1,176,697.09	70,298.13
	常州天宸			1,151,932.85	69,639.96

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	吉安金晨			1,123,708.15	224,741.63
	重庆金时力			1,097,715.20	509,739.61
	乐清市梁品			1,081,383.20	143,034.72
	南昌金骏			1,038,992.74	39,694.13
	金科骏志			1,024,124.43	204,824.89
	玉溪金科骏辉			980,199.55	20,773.69
	南宁晴洲			947,856.14	56,871.37
	重庆金俊瑞			900,894.19	420,003.10
	重庆金江联			847,715.05	113,322.64
	重庆金宸锦宇			817,647.34	49,119.87
	九江华地			803,037.69	36,006.70
	上海珑竣			763,363.76	152,672.75
	金科金辰酒店			746,396.53	13,467.13
	大连丰茂			665,469.56	125,327.42
	天构建筑咨询			628,364.21	88,940.96
	重庆美城			627,290.67	125,458.13
	海安市百俊			618,000.00	120,306.00
	上饶科颂			615,771.78	10,468.12
	重庆金悦汇			608,349.19	36,500.95
	云南金嘉			560,424.31	25,943.77
	广西唐鹏			522,199.06	45,140.21
	杰夫教育			499,486.06	8,491.26
	重庆西道			494,144.41	186,074.00
	金科智慧服务			463,411.67	20,512.57
	重庆中梁永昇			450,460.41	38,800.00
	嘉兴金雅			449,364.86	89,872.97
	广州景誉			448,241.93	9,887.78
	合肥碧合			447,241.30	84,997.56

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			444,619.63	88,923.93
	温州景容			425,146.29	85,029.26
	苏州卓竣			400,715.30	76,582.56
	盈泰汇泽			371,637.15	74,327.43
	句容锐翰			364,202.29	331,347.48
	凯乾嘉云南			339,380.18	5,769.46
	重庆西联锦			327,156.93	130,085.96
	温州凯壹			315,427.34	63,085.47
	天津睿建			255,827.46	115,640.67
	龙里伴山樾			255,000.00	51,000.00
	石家庄金科			234,135.96	46,827.19
	成都盛部			224,066.14	224,066.14
	金易欧商管			200,000.00	12,000.00
	广西盛灿			197,706.23	15,917.56
	重庆金南盛唐			195,224.29	64,568.50
	金鸿通建筑			169,627.20	23,725.77
	苏州宸竣			163,442.98	32,688.60
	巩义金耀百世			117,339.14	15,566.35
	重庆金永禾			111,940.21	22,388.04
	青岛世茂博玺			107,316.00	6,438.96
	苏州晓竣			105,000.00	1,785.00
	无锡福阳			103,554.99	17,967.50
	山西运恒			101,391.40	14,135.80
	重庆品锦悦			97,984.22	48,992.11
	雅安金宏			92,821.54	5,569.29
	大连金恒耀辉			75,086.40	4,505.18
	湖北海陆景随州			72,455.64	36,227.82
	张家港东峻			66,398.62	2,693.92

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
	重庆金美圆			57,470.56	3,448.23
	金瓯餐饮			53,966.72	6,661.21
	苏州正诺			30,000.00	510.00
	金科新商业			23,847.24	405.40
	重庆弘煌			22,729.14	4,545.83
	宜都交投金纬			21,248.10	10,624.05
	重庆蓝波湾			11,086.00	188.46
	重庆迪芬艺汇			9,544.00	1,908.80
	南宁金泓盛			8,884.87	533.09
	金华未来			7,747.66	1,549.53
	大连金坤			5,976.30	358.58
	淮安金吉			3,497.62	699.52
	杭州科睿瑞晶			3,451.18	690.24
	合肥德源			3,200.00	1,600.00
	黄斯诗			1,705.62	29.00
	襄阳金纶			154.01	30.80
	南宁金鸿祥辉			74.70	14.91
	泗水金孟泉			2.31	0.14
	石家庄天耀			0.01	0.01
小 计		306,902.88	5,217.34	328,923,117.64	78,460,892.42
应收股利	济南金科西城			208,760,000.00	
	重庆金嘉海			4,900,000.00	
	昆翔誉棠			4,232,000.00	
小 计				217,892,000.00	
预付款项	金科智慧服务			13,381,335.64	
	重庆金佳禾			2,970,433.50	
	金鸿通建筑			1,678,263.13	
	天智慧启			867,397.47	

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
	重庆昊生金商务			333,000.00	
	重庆金博思教育			280,724.79	
	重庆金螳螂			241,370.47	
	重庆腾界商贸			91,400.10	
	贵州金科物业			43,392.63	
	重庆金晓悦慧			34,509.11	
	重庆新起点装饰			9,371.20	
小 计				19,931,198.04	
其他应收款	福建希尔顿	1,597,679,000.10	864,848,568.61	1,598,076,667.58	539,444,128.91
	天津卓广	196,924,800.00	110,583,765.47	243,424,800.00	69,370,672.49
	重庆金碧辉	58,503,924.72	58,503.92	60,007,924.72	60,007.92
	重庆泰骏	50,835,173.40	10,548,835.27	51,300,863.80	51,300.86
	天津金福顺	1,367,322.10	1,367.32	3,332,500.46	3,332.50
	重庆碧金辉	915,489.86	915.49	915,489.86	915.49
	重庆金江联	375,500.00	375.50	43,998,414.54	43,998.41
	重庆肃品	210,000.00	210.00		
	重庆西道	74,000.00	74.00	196,390.63	196.40
	重庆西联锦	5,000.00	5.00	1,067,698.24	1067.70
	云南金嘉			1,603,725,617.12	281,075,500.99
	鑫海汇置业			1,219,264,624.39	1,219,264.63
	北京金科金碧			887,491,124.31	887,491.12
	石家庄金科			833,818,763.85	833,393,763.85
	新密首利			812,199,193.97	812,199.20
	中书置业			781,396,649.40	310,334,358.77
	济南金科西城			733,418,436.39	733,418.44
	盈泰博远			589,090,164.73	589,090.18
	盈泰汇泽			522,410,419.50	522,410.42
	桂林盈盛			338,259,743.40	95,932,127.84

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津骏业置业			272,655,505.40	272,655,505.40
	重庆润田			254,279,560.91	254,279.56
	重庆威斯勒			251,285,674.39	251,285.68
	重庆隆士京			244,988,849.36	52,969,373.35
	宜兴百俊			237,276,247.79	237,276.25
	重庆金碧茂			221,970,837.33	123,206,768.44
	重庆邦泰蓉峰			208,994,709.80	208,994.71
	长沙航立			208,269,926.43	208,269.93
	千上置业			203,650,569.90	203,650.57
	遵义美骏			202,578,780.84	202,578.78
	云南诚鼎			171,769,145.03	171,769.15
	南京金宸			166,284,724.80	166,284.72
	湖南景朝			162,565,634.92	161,296.19
	苏州骁竣			134,478,507.34	134,478.51
	安庆金世祥			132,362,641.97	132,362.64
	重庆品锦悦			131,111,255.00	131,111.26
	南宁融创			130,420,000.00	68,879,529.33
	创良投资			128,700,000.00	39,293,716.10
	信阳金绍			117,159,390.38	35,623,533.74
	沈阳富禹天下			114,780,866.98	25,839,132.05
	重庆悦宁山			110,441,354.97	110,441.35
	张家港东峻			110,072,638.58	23,454,401.10
	沈阳梁铭			101,238,789.08	56,761,875.55
	玉溪金科骏辉			99,571,527.14	37,621,187.45
	杭州诺泓			96,193,570.33	96,193.57
	南京裕鸿			94,057,250.00	37,611,870.58
	苏州卓竣			93,914,393.43	68,795,008.95
	孝感宸辉			87,697,935.27	87,697.94

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
	湖北海陆景编钟			84,755,921.51	84,755.92
	九江华地			84,457,446.62	18,199,435.83
	信阳昌豫			81,238,273.39	17,276,474.92
	周口碧天			79,517,632.27	79,517.63
	重庆金时力			76,610,323.70	76,610.32
	雅安海纳			68,690,022.00	68,690.02
	重庆景焕金			67,428,982.08	20,152,381.14
	玉林龙河			64,352,252.19	64,352.26
	漯河市鸿耀			62,052,700.54	44,384,950.11
	金易房企管			61,890,676.20	61,890.68
	句容锐翰			58,260,269.56	58,260.27
	山西运恒			57,896,187.27	57,896.18
	宿迁市通金弘			56,004,419.68	56,004.42
	驻马店碧盛			54,900,165.97	43,011,665.06
	武汉业硕			51,477,235.28	51,477,235.28
	邯郸荣凯			39,814,510.98	39,814.50
	贵州华胜永信			38,757,383.07	38,757.38
	句容金嘉润			37,444,324.10	37,444,324.10
	龙里天宸			36,719,759.49	36,719.75
	宜都交投金纬			36,588,637.92	14,108,619.53
	重庆金佳禾			34,983,080.76	34,983.10
	重庆金煜辉			34,553,388.08	34,553.39
	南阳中梁城通			33,758,735.72	33,758.74
	南宁金鸿祥辉			31,575,176.11	31,575.17
	重庆金宇洋			31,077,997.60	4,316,729.46
	柳州同鑫			30,369,766.94	30,369.77
	上海珑竣			27,511,034.52	27,511.03
	温州景容			26,503,844.11	26,503,844.11

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都盛部			23,076,276.87	7,561,910.80
	重庆科世金			22,915,272.80	22,915,272.80
	镇江金弘			21,887,608.76	14,750,082.35
	金科智慧服务			20,752,840.67	20,752.83
	湖北海陆景炎帝			20,556,478.70	20,556.48
	山西建业康居			19,344,545.55	19,344.54
	广西淼泰			19,215,957.89	19,215.96
	沈阳骏瀚			18,891,649.80	18,891.65
	河南金上百世			17,406,150.68	17,406.15
	重庆金南盛唐			14,259,009.38	10,096,120.94
	乐清市梁品			13,391,263.00	13,391.26
	重庆中梁永昇			12,884,118.58	12,884.12
	南宁玉桶金			12,361,908.86	12,361.91
	石家庄天耀			12,267,491.24	11,153.60
	广西唐峰			12,177,402.36	12,177,402.36
	上海爱琴海			11,557,063.81	23,114.13
	长沙金朝			8,848,587.51	8,848.59
	城口迎红			8,511,166.28	8,511.16
	成都嘉善商务			8,114,121.00	8,114.12
	南京金俊			7,524,761.00	7,524,761.00
	长沙航开			7,134,115.28	7,134.12
	广州景誉			6,676,148.89	6,676.15
	合肥碧合			6,027,108.81	6,027.11
	大连弘坤			5,736,800.09	5,736.80
	重庆金美圆			5,694,465.31	5,694.46
	金科金辰酒店			5,675,575.82	5,675.58
	茂名金骁			5,320,537.83	5,320.56
	开州臻科酒店			4,980,244.35	4,980.24

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
	南昌金骏			4,043,845.10	4,043.85
	阜阳瑞湖			3,697,297.83	3,697.29
	安阳昌建			2,986,408.96	2,986,408.96
	重庆金永禾			2,973,360.83	2,973.36
	重庆天汇宝			2,940,558.35	2,940.55
	长沙景科			2,654,279.79	2,217.20
	天构建筑咨询			2,584,945.49	2,584.95
	宁波龙红			2,562,340.00	81,321.56
	昆翔誉棠			2,523,455.00	1,187.88
	龙里伴山樾			2,507,762.86	2,507.76
	上海红星停车			2,053,926.83	20,539.27
	洛阳都利			2,000,000.00	2,000.00
	上海黄浦红星			1,936,747.33	387,349.47
	温州凯壹			1,686,900.00	1,686.90
	河南金科智慧			1,389,841.00	1,389.84
	苏州正诺			1,374,872.00	1,374.87
	天智慧启			1,204,304.08	1,204.30
	重庆金宸锦宇			1,172,404.13	1,172.40
	泗水金孟泉			1,163,589.46	1,163.59
	大连金科九里			1,057,025.68	1,057.02
	金鸿通建筑			983,546.37	983.55
	国控蓝城			976,875.81	976.88
	武汉业锦			838,133.08	838,133.08
	杰夫教育			783,541.46	783.54
	云南金宏雅			750,925.00	750.93
	金科新商业			702,242.06	702.24
	无锡科博酒店			591,400.28	591.40
	湖北海陆景随州			581,149.79	581.15

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	大连金坤			557,338.52	557.35
	南宁晴洲			514,344.00	514.34
	重庆都科圣嘉			480,000.00	480.00
	重庆科华圣嘉			480,000.00	480.00
	宿州新城金悦			449,616.49	449.62
	唐山金梁昱			432,991.64	432.99
	金瓯餐饮			377,274.82	377.27
	大连丰茂			369,878.91	369.87
	柳州鹿寨金润			347,841.75	119.84
	贵阳爱凯星			301,822.66	21,223.14
	广西唐鹏			281,527.27	281.53
	嘉善盛泰			279,809.74	279.81
	贵阳科金瑞晶			276,642.24	276.64
	杭州科睿瑞晶			275,256.50	275.26
	佛山金集			269,724.50	269.72
	郑州金绍			255,696.82	255.7
	景朝产业运营			216,425.38	216.43
	泰安金昞华			203,814.95	203.81
	温岭滨锦			200,000.00	200.00
	成都科晶瑞晶			189,613.17	189.61
	常州金宸			159,514.91	159.51
	吉安金晨			141,530.10	141.53
	株洲景科			141,372.00	141.37
	云南嘉逊			134,343.00	134.34
	常州天宸			131,421.00	131.42
	淮安金吉			119,750.45	119.75
	贵州金科物业			118,371.41	118.37
	苏州宸竣			117,400.00	117.40

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
	重庆腾界商贸			115,005.23	115.01
	贵州龙里			103,500.00	103.50
	大连金恒耀辉			99,749.25	99.75
	海门港华			93,527.00	93.53
	广西盛灿			90,798.70	90.80
	无锡福阳			84,917.00	84.92
	重庆新起点装饰			80,000.00	80.00
	遂宁川达			78,519.00	78.52
	昆明梁辉			60,000.00	60.00
	金华未来			59,101.33	59.10
	襄阳金纶			57,554.50	57.56
	安顺中瑾			50,000.00	50,000.00
	凯乾嘉浙江			28,310.00	12,404.25
	雅安圣域			25,864.71	25.86
	金晓心悦餐饮			23,964.72	23.96
	重庆金颐农			23,106.69	23.11
	湖南金科物业			22,900.00	22.90
	金科骏志			18,714.40	18.71
	旭哲重庆物业			18,650.96	18.65
	商丘新航			13,383.55	13.38
	重庆蓝波湾			12,572.05	12.57
	大连金泓基			12,124.00	12.12
	成都青羊工业			10,311.00	10.31
	重庆晶御陵			10,000.00	10.00
	沈阳骏宇			6,880.00	6.88
	常州金科			3,850.00	3.85
	常州百俊			3,780.00	3.78
	云南爱聚购			3,278.00	32.78

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	永川科茂瑞晶			2,741.70	2.74
	昆明星琴商管			2,033.02	20.33
	重庆金颐餐饮			554.24	0.55
	科振酒店			546.05	0.55
	重庆金颐冠选			470.88	0.47
	南宁金泓盛			0.01	
小计		1,906,890,210.18	986,042,620.58	16,674,306,301.83	3,337,468,571.66
合同资产	宿州新城金悦			34,264,185.00	34,264.19
	贵港悦桂			33,753,479.25	33,753.48
	玉溪金科骏辉			25,709,297.74	25,709.30
	桂林盈盛			25,601,534.59	25,601.53
	新密首利			24,401,053.15	24,401.05
	福建希尔顿			22,210,275.54	22,210.28
	重庆科世金			18,924,932.78	18,924.93
	重庆金宇洋			15,455,928.40	15,455.93
	南宁金鸿祥辉			15,444,738.89	15,444.74
	龙里天宸			12,617,856.96	12,617.85
	嘉兴金雅			8,393,395.05	8,393.40
	宜兴百俊			8,303,827.39	8,303.83
	重庆威斯勒			5,400,367.39	5,400.37
	合肥碧合			3,699,152.27	3,699.15
	重庆金美圆			3,300,251.01	3,300.25
	贵州华胜永信			3,239,299.76	3,239.30
	重庆泰骏			2,785,244.48	2,785.24
	千上置业			2,547,553.32	2,547.55
	重庆金佳禾			2,155,007.60	2,155.01
	重庆润田			1,748,862.40	1,748.86
	柳州鹿寨金润			1,741,692.59	1,741.69

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
	巩义金耀百世			1,542,599.32	1,542.60
	云南金嘉			1,342,302.96	1,342.30
	重庆中梁永昇			1,252,317.74	1,252.31
	广西唐鹏			1,150,019.15	1,150.02
	中书置业			1,077,237.81	1,077.24
	盈泰博远			940,105.85	940.11
	南宁晴洲			862,500.00	862.50
	广西唐峰			775,764.93	775.76
	广西汇贤			771,628.63	771.63
	河南金上百世			719,419.66	719.42
	株洲景科			706,754.00	706.75
	玉林龙河			491,463.29	491.46
	昆翔誉棠			394,238.91	394.24
	驻马店碧盛			146,972.07	146.97
	重庆齐祥			146,240.12	2,486.08
	佛山金集			122,938.87	122.94
	北京金科金碧			96,617.00	96.62
	重庆美宸			52,106.46	52.11
	龙里伴山樾			4,522.17	4.52
小计				284,293,684.50	286,633.51

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	金科商业保理		132,800,176.11
	金鸿通建筑		49,432,278.35
	金科智慧服务		41,331,366.69
	天智慧启		37,063,977.65
	中科集团		7,001,299.40

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金螳螂		6,933,326.79
	重庆腾界商贸		5,545,959.52
	重庆新起点装饰		4,901,979.83
	金科金辰酒店		3,298,554.39
	河南金科智慧		2,586,497.32
	天构建筑咨询		2,401,132.97
	金令智能		2,050,889.82
	重庆天汇宝		1,667,709.95
	威震保安服务		600,651.80
	无锡科博酒店		350,987.19
	金悦未来生活		301,139.21
	重庆金博思教育		182,057.09
	重庆迪芬艺汇		43,400.00
	金科新商业		22,645.61
	重庆金颐冠选		2,000.00
小 计			298,518,029.69
预收款项	邯郸荣凯		7,337,587.64
	科振酒店		2,053,482.15
	南宁晴洲		1,529,384.89
	河南金上百世		1,413,492.25
	龙里天宸		1,162,579.55
	重庆金佳禾		1,001,330.86
	大连丰茂		858,984.58
	湖南景朝		743,619.73
	千上置业		532,352.95
	河南金科智慧		431,808.48
	大连金科九里		429,167.20
	重庆金字洋		320,000.00
	广州景誉		271,044.90

项目名称	关联方	期末数	期初数
	玉林龙河		225,230.44
	南宁金鸿祥辉		205,010.78
	金科智慧服务		178,700.51
	云南金嘉		121,018.68
	贵州华胜永信		86,791.77
	巩义金耀百世		74,905.78
	中科集团		13,889.71
	金科金辰酒店		5,563.30
	金科控股		3,496.00
	柳州鹿寨金润		0.09
小 计			18,999,442.24
合同负债	金科智慧服务		11,301,977.98
	金鸿通建筑		1,239,149.54
	季小林		920,348.62
	段蒙蒙		471,037.61
	达科投资		0.41
小 计			13,932,514.16
其他应付款	泉州弘光	101,803,200.00	100,843,200.00
	重庆美城	48,806,472.00	48,806,472.00
	重庆金美碧	8,930,000.00	18,560,000.00
	天津睿建	2,970,000.00	
	天津金福顺	2,588,984.29	
	金科骏志	340,000.00	28,380,415.39
	重庆科易泰	300,000.00	300,000.00
	大连金盛睿驰	200,000.00	100,000.00
	济南金科西城		3,120,450,985.13
	金科智慧服务		2,200,328,444.78
	大连弘坤		964,398,213.71
	鑫海汇置业		817,049,764.95

项目名称	关联方	期末数	期初数
	苏州宸竣		690,972,885.95
	襄阳金纶		555,753,279.66
	重庆金美圆		488,071,208.00
	常州金宸		483,906,295.98
	苏州平泰		472,379,500.00
	湖南景朝		396,979,219.36
	合肥德源		357,381,833.06
	千上置业		323,281,243.66
	淮安金吉		319,835,507.65
	杭州凯璨		305,300,000.00
	河南金上百世		300,205,607.52
	重庆金煜辉		250,738,592.43
	无锡福阳		245,456,653.82
	巩义金耀百世		236,793,760.64
	石家庄天耀		235,068,700.16
	重庆金佳禾		232,309,370.87
	南宁耀鑫		226,293,994.99
	广西乾汛禄		204,330,000.00
	苏州骁竣		202,747,216.36
	苏州金峤		202,274,715.82
	云南金宏雅		201,842,661.10
	武汉市藩秀		192,414,569.23
	重庆金奕辉		191,298,599.80
	南京金宸		181,854,100.00
	大连金科九里		176,021,394.95
	红星美凯龙控股		170,413,064.40
	漯河昌建融联		166,200,000.00
	温州歌旻		164,312,000.00
	聊城荣舜		161,495,123.29

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金悦汇		153,760,215.40
	南宁晴洲		151,558,313.16
	徐州梁旭		151,377,051.00
	梁逸置业		146,174,933.33
	常州天宸		143,358,379.46
	重庆金永禾		142,192,598.04
	太仓卓润		140,794,537.90
	长沙景科		130,654,266.08
	宿州新城金悦		129,563,055.21
	重庆金宸锦宇		125,075,792.27
	上海爱琴海		119,477,755.00
	吉安金晨		112,106,881.51
	泰安金昞华		102,124,242.00
	云南彰泰		88,683,750.05
	天津嘉博		88,123,068.00
	洛阳都利		87,285,900.12
	阜阳瑞湖		86,708,056.26
	嘉兴金雅		76,521,000.00
	海安市百俊		76,053,819.50
	金易房企管		73,827,658.04
	成都怡置星怡		70,791,651.37
	广西唐鹏		69,234,753.21
	唐山金梁昱		63,450,960.81
	上饶兆颂		58,198,631.35
	广西盛灿		53,252,957.80
	青岛恒美		51,871,262.17
	重庆美宸		48,579,722.35
	昆明梁辉		48,034,963.78
	大连金骏		43,706,276.57

项目名称	关联方	期末数	期初数
	常州百俊		43,282,913.46
	重庆肃品		40,253,816.42
	贵港世茂		39,868,858.00
	云南嘉逊		38,646,340.45
	商丘新航		37,874,900.00
	常州金科		37,368,670.17
	天智慧启		37,057,665.99
	佛山金集		36,806,550.02
	南昌金骏		34,818,486.01
	南宁融创		33,939,986.64
	杭州滨昕		32,846,862.50
	国控蓝城		29,298,209.63
	昆翔誉棠		28,606,621.44
	苏州正诺		27,620,391.68
	许昌金耀		26,806,575.74
	青岛世茂博玺		25,907,622.81
	贵州昌萨		25,000,000.00
	贵港悦桂		23,369,577.80
	济南金孟达		23,048,976.56
	广西汇贤		22,455,861.01
	玉溪金科骏辉		22,370,050.90
	滨州宝驰		22,052,600.00
	南充恒量		21,719,492.00
	温州凯壹		21,344,018.39
	重庆金俊瑞		21,100,947.21
	郑州梁瑞		20,120,102.11
	重庆蓝波湾		18,538,511.39
	贵州华胜永信		18,235,803.41
	温州荣耀		17,826,769.05

项目名称	关联方	期末数	期初数
	柳州鹿寨金润		17,726,621.10
	安庆金世祥		15,241,230.78
	上饶科颂		15,000,000.00
	东方银原		13,600,000.00
	宁波旭拓管理		13,340,000.00
	重庆天汇宝		13,018,500.68
	安阳昌建		11,310,000.00
	金科金辰酒店		11,154,228.21
	金鸿通建筑		9,803,988.83
	重庆景焕金		9,061,646.47
	雅安金宏		9,061,613.20
	张家港东峻		8,430,887.00
	成都嘉源汇		8,114,121.00
	中书置业		7,563,871.72
	河南金科智慧		7,479,186.05
	石家庄金辉		7,276,769.29
	嘉兴亚太		7,174,181.84
	南宁金泓盛		6,421,899.07
	重庆品锦悦		6,364,098.00
	杭州德信		6,301,771.05
	大连金泓基		5,800,000.00
	重庆腾界商贸		4,607,768.08
	湖北海陆景随州		4,153,100.76
	重庆万弘久		4,016,029.66
	重庆泰骏		3,997,765.88
	重庆金碧茂		3,934,367.79
	重庆西联锦		3,784,427.27
	重庆金博思教育		3,584,653.15
	金科新商业		3,090,807.81

项目名称	关联方	期末数	期初数
	信阳金绍		3,036,324.80
	中科集团		2,847,096.62
	合肥碧合		2,824,810.30
	邯郸梁瑞		2,730,000.00
	嘉善盛泰		2,598,492.00
	盈泰博远		2,483,229.17
	句容锐翰		2,376,627.39
	重庆昊生金商务		2,068,655.87
	金科商业保理		1,918,940.00
	长沙金朝		1,688,267.27
	金悦未来生活		1,687,459.02
	沈阳骏瀚		1,644,231.75
	绵阳金科鑫远		1,561,106.65
	重庆西道		1,473,818.64
	重庆碧金辉		1,223,418.00
	孝感宸辉		1,056,774.50
	重庆威斯勒		1,031,140.21
	宿迁梁悦置业		813,944.00
	湖北海陆景炎帝		796,413.88
	济南金瑞		684,700.00
	重庆新起点装饰		655,239.36
	宜都交投金纬		544,690.45
	北京金科金碧		538,178.07
	重庆金螳螂		512,979.00
	重庆悦宁山		478,000.00
	金庆智慧生活		473,138.64
	茂名金骁		469,140.95
	威震保安服务		385,261.81
	石家庄金科		331,062.22

项目名称	关联方	期末数	期初数
	重庆金颐冠选		301,679.60
	宁波龙红		300,000.00
	武汉业锦		295,950.61
	重庆金南盛唐		285,751.08
	重庆科世金		250,494.37
	昆明红星太平洋		240,075.40
	宜兴百俊		228,268.00
	泗水金孟泉		219,628.20
	杭州科睿瑞晶		210,000.00
	大连丰茂		204,784.43
	成都科晶瑞晶		160,000.00
	山西建业康居		156,447.51
	科振酒店		136,141.00
	重庆迪芬艺汇		131,514.77
	金云悦企业		105,000.00
	杰夫教育		100,000.00
	科易小贷		95,467.06
	福建希尔顿		86,538.98
	金瓴餐饮		81,824.58
	龙里天宸		81,290.00
	长沙盛地金云		76,400.00
	邯郸荣凯		76,274.02
	李菊娥		75,359.25
	金令智能		61,838.62
	玉溪彰泰		57,114.22
	湖南金科物业		55,706.37
	重庆康程国际		53,879.46
	开州臻科酒店		53,060.00
	大连金坤		45,879.20

项目名称	关联方	期末数	期初数
	贵州金科物业		43,392.63
	罗利成		33,100.00
	金晓心悦餐饮		28,220.00
	柳州同鑫		26,000.00
	金菲企业服务		20,000.00
	广州景誉		8,790.00
	黄斯诗		6,000.00
	新密首利		1,924.80
	重庆金熙健康管理有限公司		1,750.00
	康程票务		1,387.00
	重庆渝钱斗斗		1,074.00
	无锡科博酒店		796.00
	金科控股		57.35
小 计		165,938,656.29	19,581,623,760.96
应付股利	中科集团		20,874,684.11
	罗利成		317,924.20
	杨程钧		105,974.73
小 计			21,298,583.04

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的重大未决诉讼仲裁形成的或有负债。

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

单位：万元

被担保单位	贷款金融机构	预计担保负债[注]	担保到期日
重庆晶御陵	重庆渝欣创商业管理有限公司	2,791.82	2022年7月7日
重庆金科中俊房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行		2032年2月17日
金开睿腾	中国光大银行股份有限公司重庆分行		2025年9月30日
重庆凯尔辛基园林有限公司	重庆三峡银行股份有限公司江北支行		2025年5月17日
展弘园林	重庆三峡银行股份有限公司江北支行		2025年5月17日
重庆金兆禧实业发展有限公司	浙商金汇信托股份有限公司		2023年5月21日
金科景绎	中国工商银行股份有限公司重庆市分行		2024年6月20日
重庆市御临建筑工程有限公司（以下简称重庆御临）	中国民生银行股份有限公司重庆分行	1,493.16	2024年12月30日
重庆金科企业管理	西藏信托有限公司		2023年3月31日
重庆金嘉美房地产开发有限公司（以下简称重庆金嘉美）	重庆驰韦置业有限公司	1,903.51	2026年2月6日
重庆金嘉美	重庆驰韦置业有限公司		2026年5月9日
重庆金睿源房地产开发有限公司	重庆驰韦置业有限公司	615.28	2026年2月6日
重庆御临	中国中信金融资产管理有限公司天津市分公司	495.00	2023年3月30日
小计		7,298.77	

[注]公司子公司为上述公司提供担保，提供的担保若是保证，则以保证金额与借款余额孰低作为担保借款金额；若担保人提供存货抵押担保，则以抵押存货价值与借款余额孰低作为担保借款金额；若担保人提供股权质押担保，则以质押股权价值与借款余额孰低作为担保借款金额

3. 对外提供担保形成的或有负债

公司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 2025 年 12 月 31 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 41,242.00 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 371.16 万元，公司及子公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1. 资产负债表日后重大诉讼、仲裁事项

截至本财务报告日，资产负债表日后无新增重大诉讼（仲裁）。

2. 资产负债表日后新增逾期及展期

截至本财务报告日，公司并表子公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款 0.96 亿元、无新增到期未能偿还的非金融机构借款；公司并表子公司资产负债表日后无新增展期的金融机构借款。

(二) 资产负债表日后利润分配情况

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

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

本公司主要业务为房地产开发。报告期内，公司重整计划执行完毕，部分原并表子公司置入服务信托，资产结构得到优化调整，重整后的公司将设置“投资管理、开发服务、运营管理、特殊资产”四大业务板块，分阶段实现短中长期经营目标。基于 2025 年度所处司法重整特殊时期的考量，公司将相关经营业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，公司无需披露分部信息。

本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 债务重整

(1) 重整基本情况

2024年4月22日，公司及重庆金科分别收到重庆市第五中级人民法院（以下简称重庆五中院）送达的《民事裁定书》〔（2024）渝05破申129号、（2024）渝05破申130号〕，重庆五中院裁定受理公司及重庆金科的重整申请。根据《重庆市第五中级人民法院关于公司及重庆金科破产重整案管理人选任公告》〔（2024）渝五中法破委字第134号〕，因公司与重庆金科系关联企业，重庆五中院决定对公司破产重整案与重庆金科破产重整案协调审理。2024年5月17日，重庆五中院指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科管理人，具体开展重整各项工作。2024年5月21日，重庆五中院作出（2024）渝05破117号之一《决定书》，准许公司及重庆金科在管理人监督下自行管理财产和营业事务。2025年5月10日及11日，公司及重庆金科分别收到重庆五中院送达的《民事裁定书》，重庆五中院裁定批准《金科股份重整计划》和《重庆金科重整计划》，并终止公司及重庆金科重整程序。公司及重庆金科在重庆五中院、管理人的指导、监督下执行重整计划。

2025年12月14日，公司及重庆金科管理人分别出具《金科股份重整计划》《重庆金科重整计划》执行完成的监督报告，管理人认为公司及重庆金科在执行期限内完成了重整计划的执行工作。2025年12月15日，北京大成（重庆）律师事务所就公司及重庆金科重整计划执行工作分别出具《关于金科股份重整计划执行完毕的法律意见书》《关于重庆金科重整计划执行完毕的法律意见书》，认为公司及重庆金科的重整计划已经执行完毕。综上，公司及重庆金科重整计划均已执行完毕。

(2) 重整计划主要条款及执行情况

1) 公司重整计划

① 出资人权益调整方案

公司原有总股本为5,339,715,816股，实施资本公积转增时，根据监管规则应当从总股本中扣减已回购的股份数量，需扣减的已回购股份数量为45,350,000股。扣减上述股份后，以5,294,365,816股作为资本公积转增基数，按每10股转增10股的比例实施资本公积转增，共计转增5,294,365,816股。前述5,294,365,816股转增股票不向原股东进行分配，全部由管理人按照本重整计划的规定进行分配和处置，其中3,000,000,000股用于引入重整投资人（重整投资人合计投资2,628,000,000元受让该部分股票），剩余2,294,365,816股分配给公司债权人用于清偿债权。

② 资产优化调整方案

公司将资产分为保留与非保留两部分，保留资产继续留在重整后的公司体系内；非保留资产全部作为偿债资源，通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

A 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告，截至 2024 年 4 月 30 日，公司持有包括重庆金科在内的一级子公司共计 38 家。根据重整计划，将其中的 17 家一级子公司股权作为保留股权资产范围，20 家一级子公司股权作为非保留资产范围，并根据裁定批准的重庆金科重整计划出资人权益调整方案，确定重庆金科的股权保留情况。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各级子公司股权，将随现有股权结构一并调整。

B 以非保留资产设立服务信托

公司将作为委托人，以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立时份额总数为 90,670,928,287.22 份，按照公司全部超过 5 万元普通债权金额确定。公司将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。服务信托的底层资产为公司持有的 20 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 174,412.62 万元。自评估基准日至底层资产实际置入服务信托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。

③ 职工债权受偿方案

职工债权将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

④ 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权由公司在首期税款债权清偿后次年起的 3 年内，按月分 36 期以现金方式平均清偿完毕。

⑤ 有财产担保债权受偿方案

A. 担保财产若属于非保留资产范围的，有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿；

B. 担保财产若属于保留资产范围的，有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿；

a 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见，若同

意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；

b 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的，管理人将通过网络拍卖等方式对担保财产处置变现；

c 未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内，流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的，管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

⑥ 普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算，普通债权首次分配综合清偿率预计为 22.36%。

A. 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由公司在重整计划裁定批准，且重整投资人累计支付投资款达 18 亿元（重整计划裁定批准后 60 日内）后的 6 个月内以现金方式清偿。

B. 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

a 首次分配

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 2.530431594052030 股转增后的公司股票，以及 100 份信托受益权份额。

b 补充分配

在偿债资源预留期限届满后，如公司抵债股票及/或信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的，在预留期限内已受领抵债股票及信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人，有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人，将按比例分得剩余的抵债股票及/或信托受益权份额。

⑦ 重整执行情况

A. 截至 2025 年 7 月 9 日，重整投资人已按照重整投资协议支付 26.28 亿元重整投资款至管理人银行账户；

B. 根据本重整计划的规定，应当支付的破产费用已按照本重整计划将对应的资金全额预留至管理人银行账户；

C. 根据本重整计划的规定，转增的全部股票已登记至管理人开立的破产企业财产处置专用证券账户，剩余尚未划转给债权人的股票已预留至管理人证券账户；

D. 根据本重整计划的规定,应当向职工分配尚未清偿的现金清偿资金相应款项已预留至管理人银行账户;

E. 根据本重整计划的规定,应当向普通债权人分配尚未受领的现金清偿资金对应资金已预留至管理人银行账户;

F. 根据重整计划的规定,公司已经与信托计划受托人签署破产服务信托的信托合同。

2) 重庆金科重整计划

① 出资人权益调整方案

A. 原公司持有重庆金科 99%的股权、天源盛置业持有重庆金科 1%的股权调整为零。重庆金科 51%的股权以零对价转让至公司新设全资子公司旭泽金选, 49%的股权以零对价转让至重庆金科新设的高泽金选, 作为信托底层资产抵偿债务;

B. 公司管理人账户合计收到 18 亿元以上公司的重整投资款后, 由公司管理人将公司收到的重整投资款中 6.90 亿元用于对公司新设全资子公司旭泽金选投资; 此时旭泽金选银行账户由公司管理人管理, 上述款项到账后, 由旭泽金选对重庆金科进行重整投资 6.90 亿元并计入资本公积。

② 资产优化调整方案

重庆金科将资产分为保留与非保留两部分, 保留资产继续留在重整后的重庆金科体系内; 非保留资产全部作为偿债资源, 通过设立服务信托向债权人分配信托受益权份额清偿债权。

A. 资产优化调整范围

根据重整审计机构出具的专项审计报告, 截至 2024 年 4 月 30 日重庆金科持有一级子公司共计 74 家。根据重整计划, 将其中的 25 家一级子公司股权作为保留股权资产范围, 49 家一级子公司股权作为非保留资产范围。对于保留或非保留的一级子公司穿透持有的下属各层级子公司股权, 将随现有股权结构一并调整。

B. 以非保留资产设立服务信托

重庆金科将作为委托人, 以清偿债权为目的设立服务信托。信托的受益人为根据本重整计划有权分配信托受益权份额的债权人。服务信托设立将分为优先信托受益权份额和普通信托受益权份额。优先信托受益权份额总数在成立时为 1, 174, 254, 038.96 份, 按照重庆金科有财产担保债权的担保财产评估价值确定; 普通信托受益权份额总数在成立时为 67, 425, 730, 790.76 份, 按照重庆金科全部超过 5 万元普通债权金额确定。重庆金科将通过向债权人分配信托受益权份额方式抵偿相应债权。自评估基准日至底层资产实际置入服务信

托日期间产生的损益均由受益人享有或承担，信托的底层资产在资产、财务以及经营等方面可能产生损益和变化，不以该等损益或变化调整信托评估价值。服务信托的底层资产为：

a 重庆金科持有的 49 家非保留一级子公司股权，包括非保留一级子公司通过股权投资逐层穿透的股东权益。根据评估机构出具的信托价值咨询报告，非保留一级子公司股权评估价值为 383,131.06 万元，其中重庆金科的质权人享有质权的股权评估价值为 117,425.41 万元；

b 重庆金科新设子公司高泽金选持有的重整后重庆金科 49%股权。根据重整评估机构出具的信托价值咨询报告，重整完成后重庆金科 49%股权评估价值为 205,472.15 万元。

③ 职工债权受偿方案

职工债权将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

④ 税款债权受偿方案

税款债权的首期清偿款将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性支付。剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿。

⑤ 有财产担保债权受偿方案

A. 担保财产若属于非保留资产范围的，有财产担保债权人通过对应的优先信托受益权份额受偿；

B. 担保财产若属于保留资产范围的，有财产担保债权人通过公开处置变现或以物抵债受偿；

a 管理人将征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见，若同意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；

b 若债权人不同意以物抵债或在指定期限内未作答复的，管理人将通过网络拍卖等方式对担保财产处置变现；

c 未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若在本重整计划规定的预留期限内，流拍 5 次以上且预留期届满时仍未成交的，管理人有权以最后一次流拍价格向债权人抵债或与担保权人协商继续处置。

⑥ 普通债权受偿方案

如按多数普通债权人所对应的债权金额 100 万元测算，普通债权首次分配综合清偿率预计为 11.64%。

A. 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式清偿。

B. 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

a 首次分配

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 100 份普通信托受益权份额。

b 补充分配

在偿债资源预留期限届满后，如重庆金科普通信托受益权份额在首次分配后仍有剩余的，在预留期限内已受领普通信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人，有权参与补充分配。有权参与补充分配的债权人，将按比例分得剩余的普通信托受益权份额。

⑦重整执行情况

A. 2025 年 11 月 3 日，管理人银行账户已全额收到重整投资人支付的重整投资款 6.90 亿元；

B. 根据本重整计划的规定，应当支付的破产费用已按照本重整计划将对应的资金全额预留至管理人银行账户；

C. 根据本重整计划的规定，应当向职工分配尚未清偿的现金清偿资金相应款项已预留至管理人银行账户；

D. 根据本重整计划的规定，应当向普通债权人分配尚未受领的现金清偿资金对应资金已预留至管理人银行账户；

E. 根据重整计划的规定，重庆金科已经与信托计划受托人签署破产服务信托的信托合同。

(3) 债务重整收益主要构成

1) 公司重整收益

根据重整计划、法院裁定，结合相关变化进一步清理，公司（母公司）需清偿的债权总额为 873.83 亿元（重整计划债权总额为 919.62 亿元，其中劣后债权金额 3.04 亿元），确认债务重整收益 470.01 亿元，明细构成如下：

单位：亿元

项 目	需清偿的 债权总额	确认债务 重整收益	备注
原持有部分子公司 股权置入服务 信托		-13.57	公司根据重整计划将原持有的 20 家一级子公司 股权置入服务信托产生的债务重整收益
有财产担保债权	18.59	0.79	有财产担保债权人对担保财产享有优先受偿 权。有财产担保债权金额为 102.93 亿元，已 拍卖担保财产价值、未拍卖担保财产评估价值 合计 18.59 亿元，其余债权转入普通债权受偿
税款债权	5.59		以现金方式分期清偿，已支付首期税款债权 3.37 亿元，剩余税款债权由公司在首期税款债 权清偿后次年起的 3 年内分 36 期以现金方 式平均清偿完毕，不产生债务重整收益
职工债权	0.56		均已现金清偿或预留至管理人账户，不产生债 务重整收益
普通债权（不含 因担保产生的普 通债权）	530.61	499.51	以现金 1.30 亿元、股票价值 19.69 亿元、信 托受益权价值 10.11 亿元进行清偿，产生债务 重整收益 499.51 亿元
因担保产生的普 通债权	283.32	-13.23	因公司为其他公司提供担保或承担连带责任 形成应付债权： 1. 公司以偿债资源公允价值进行清偿，其中现 金 1.51 亿元、股票价值 9.69 亿元、信托受益 权价值 5.00 亿元，产生债务重整收益-16.20 亿 元； 2. 公司按重整计划清偿债权后形成的对服务 信托中相应非保留公司的追偿权因置入服务 信托构成信托底层资产，产生债务重整收益 -9.27 亿元； 3. 公司以自行持有的股票为重庆金科债权人 提供质押担保，债权人以拍卖价款抵债后， 预计债权人无法获得足额清偿，故公司不能从 重庆金科获得偿债资源，产生债务重整收益 -1.68 亿元； 4. 公司因冲减以前年度计提的预计财务担保 损失，产生债务重整收益 13.92 亿元； 以上合计产生债务重整收益-13.23 亿元
出资补足义务	0.78	0.55	1. 公司确认对置入信托持股平台公司的出 资补足义务，并按偿债资源公允价值进行清 偿，其中现金 25 万元、股票价值 64.60 万 元、信托受益权价值 33.18 万元，由此产生 债务重整收益-122.78 万元； 2. 公司冲减以前年度对并表子公司预计的 出资补足义务，产生债务重整收益 0.56 亿 元； 以上合计产生债务重整收益 0.55 亿元

项 目	需清偿的 债权总额	确认债务 重整收益	备注
担保未来求偿权	34.38	4.59	第三人以资产抵质押方式为公司借款提供担保，依据《中华人民共和国民法典》第七百条相关规定，在主债权人债权未获得全额清偿前，公司不得向担保方清偿代偿款项。结合公司重整计划，该类担保债权人所申报债权预计无法获得清偿，预计不产生债务重整收益。公司账面已确认的因其他公司（担保人）履行担保责任形成的负债 4.59 亿元转回，对应产生债务重整收益 4.59 亿元
保交楼资金投入义务		-0.64	预估重整计划执行完后公司仍需承担的保交楼资金投入义务
破产费用		-1.18	因重整产生的管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘任审计、评估、财务顾问等中介机构费用、转增股票登记及过户税费等破产费用
其他		-6.81	主要系预留未决债权偿债资源及首次分配后剩余偿债资源，预留期限届满后会再次补充分配
合 计	873.83	470.01	

2) 重庆金科重整收益

根据重整计划、法院裁定，结合相关变化进一步清理，重庆金科需清偿的债权总额为 660.32 亿元（重整计划债权总额为 679.81 亿元，其中劣后债权金额 2.99 亿元），确认债务重整收益 108.64 亿元，明细构成如下：

单位：亿元

项 目	需清偿的 债权 总额	确认债 务重整 收益	备注
原持有部分子公司股权置入服务信托		8.50	重庆金科根据重整计划将原持有的 49 家一级子公司股权置入服务信托产生的债务重整收益
有财产担保债权	1.09		有财产担保债权人对担保财产享有优先受偿权。有财产担保债权金额为 21.28 亿元，已拍卖担保财产价值、未拍卖担保财产评估价值合计 1.09 亿元，其余债权转入普通债权受偿
税款债权	1.01		以现金方式分期清偿，已支付首期税款债权 0.76 亿元，剩余税款债权以现金方式分 3 年清偿，不产生债务重整收益
职工债权	1.08		均已现金清偿或预留至管理人账户，不产生债务重整收益

项 目	需清偿的债权总额	确认债务重整收益	备注
普通债权(不含因担保产生的普通债权)	47.68	44.20	以现金 0.30 亿元、信托受益权价值 3.18 亿元进行清偿,产生债务重整收益 44.20 亿元
因担保产生的普通债权	604.86	38.75	因重庆金科为其他公司提供担保或承担连带责任形成应付债权: 1. 重庆金科以偿债资源公允价值进行清偿,其中现金 0.09 亿元、信托受益权价值 40.89 亿元,产生债务重整收益-40.98 亿元; 2. 重庆金科按重整计划清偿债权后形成的对服务信托中相应非保留公司的追偿权因置入服务信托构成信托底层资产,产生债务重整收益-11.83 亿元; 3. 重庆金科因冲减以前年度计提的预计财务担保损失,产生债务重整收益 91.56 亿元; 上述合计产生债务重整收益 38.75 亿元
出资补足义务	4.60	0.73	1. 重庆金科确认对置入服务信托公司的出资补足义务,并按偿债资源公允价值进行清偿,其中现金 0.01 亿元、信托受益权价值 0.13 亿元,由此产生债务重整收益-0.14 亿元; 2. 公司冲减以前年度对并表子公司预计的出资补足义务,产生债务重整收益 0.87 亿元; 以上合计产生债务重整收益 0.73 亿元
重庆金科 49%股权置入服务信托		20.55	根据重整计划将重整完成后的重庆金科 49%股权价值 205,472.15 万元置入服务信托用于清偿重庆金科债权,产生债务重整收益 20.55 亿元
保交楼资金投入义务		-0.96	预估重整计划执行完后重庆金科仍需承担的保交楼资金投入义务
破产费用		-0.38	因重整产生的管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘任审计、评估、财务顾问等中介机构的费用等破产费用
其他		-2.75	主要系预留未决债权偿债资源及首次分配后剩余偿债资源,预留期限届满后会再次补充分配
合 计	660.32	108.64	

3) 合并层面影响

根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司或联营、合营企业股权置入服务信托,子公司穿透持有的下属各级子公司或各联营、合营企业股权将随现有股权结构一并进入服务信托,合并报表层面按会计准则相关规定处理确认重整收益 145.42 亿元,计算过程如下:

单位:亿元

项目	确认债务重整收益	备注
原持有部分子公司股权置入服务信托	654.48	根据重整计划，公司原持有的 20 家一级子公司和重庆金科原持有的 49 家一级子公司及其穿透持有的下属各级子公司股权置入服务信托，不再纳入公司合并报表范围产生的债务重整收益
应收信托包公司往来款坏账准备合并财务报表重分类抵减债务重整收益	-398.29	根据《监管规则适用指引——会计类第 3 号》规定，企业处置子公司时，在合并财务报表中，对应收的原子公司款项应当按照金融工具准则有关规定进行会计处理，确认和计量的金额与该应收款项在母公司个别财务报表原账面余额之间的差额抵减处置子公司产生的债务重整收益
并表子公司确认的债务重整损失	-22.04	并表子公司持有对公司及重庆金科的债权，相关债权根据重整计划确认债务重整损失
公司及重庆金科对原子公司的担保消除	-83.99	公司及重庆金科以前年度对原纳入合并范围内子公司提供担保，在合并层次予以抵消。本期根据重整计划公司及重庆金科对其担保消除，合并层次抵消公司和重庆金科单体确认的债务重整收益
出资补足义务	-1.44	因公司及重庆金科冲减以前年度对并表子公司预计的出资补足义务产生债务重整收益，合并报表层面予以抵消
未实现内部交易损益	-3.30	因原持有的部分子公司股权置入服务信托，以前年度合并报表层面未实现的内部关联交易损益于丧失控制权日终止确认
合计	145.42	

综上，根据公司及重庆金科重整计划、债务申报、管理人审核与法院裁定、律师意见书等相关资料，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 12 号——债务重组》《监管规则适用指引——会计类第 3 号》及相关应用指南规定，公司及重庆金科重整计划已执行完毕，确认重整收益净额共计 724.07 亿元。

2. 主要股东股权变动及期末质押冻结情况

公司前期受房地产行业深度调整、债务规模高企等因素影响，陷入流动性危机，于 2024 年 4 月被法院裁定受理重整申请；2025 年 5 月，公司重整计划获法院正式裁定批准，后续进入实质执行阶段。本次重整以公司扣除回购股份后的股本为基数，按每 10 股转增 10 股的比例实施资本公积转增股本，共计转增 5,294,365,816 股。转增完成后，公司总股本由转增前的 5,339,715,816 股增至 10,634,081,632 股。上述转增股份主要用于引入重整投资人、

抵偿普通债权，直接导致公司全体原股东持股比例被动稀释，具体情况详见本财务报表附注五（一）40。

根据公司、公司重整管理人与上海品器联合体于2024年12月13日签署的《产业投资协议》，上海品器联合体作为公司重整投资人，有权指定证券账户接收本次资本公积转增股票的对应受领份额。截至2025年12月31日，该上海品器联合体已指定其实际控制的京渝星筑、京渝星璨作为股票接收主体，合计受让993,000,000股转增股票，占公司转增后总股本的9.34%。

金科控股持有公司股份242,860,865股（其中信用证券账户持有5,935股，普通证券账户持有242,854,930股），持股比例由转增前的4.55%稀释至2.28%；该股东累计被冻结质押股份242,854,830股，占公司转增后总股本的2.28%。黄红云持有公司股份468,779,979股（其中普通证券账户持有459,779,979股，信用证券账户持有9,000,000股），持股比例由转增前的8.78%稀释至4.41%；该股东累计被冻结质押股份459,779,979股，占公司转增后总股本的4.32%。财聚投资通过普通证券账户持有公司股份46,560,000股，持股比例由转增前的0.87%稀释至0.44%。

公司主要股东因自身债务纠纷及股票质押融资违约，其所持公司股票作为质押物被相关金融机构申请司法冻结、轮候查封。目前，公司主要股东正积极与相关金融机构协商解决债务问题；但若后续债务问题未能妥善解决，相关股票仍存在被动减持风险，不排除极端情况下，公司主要股东所持股票被相关金融机构集中申请司法处置，进而对公司股权结构稳定性产生重大不利影响。

3. 重整服务信托相关情况

2025年11月21日，依据公司及重庆金科《重整计划》相关约定，中信信托有限责任公司，以及信托持股平台公司致泽金选、甄泽金选、高泽金选、升泽金选，正式委任公司指定的全资子公司致甄高升担任资产管理服务机构，专项为信托持股平台公司、重整资产及其他底层资产提供对应资产管理服务。各方就此分别签署《中信信托·金科股份破产重整专项服务信托之资产管理服务协议》及《中信信托·重庆金科破产重整专项服务信托之资产管理服务协议》，协议项下委托期限自协议生效之日起计算，直至服务信托存续期限届满之日终止。

本次资产管理服务的服务对象涵盖信托持股平台公司及其子平台公司，以及全部底层企业；其中底层企业具体包括信托持股平台公司直接持有股权的一级底层企业，以及一级底层

企业通过股权穿透方式持股的各级下属子企业，实现对全部相关底层资产主体的全覆盖。协议明确约定，公司、重庆金科及资产管理服务机构，需自行全额承担各自运营管理成本，核心成本范围包括人员薪酬、办公成本、日常运营开支等全部自有运营费用，严格禁止将上述费用向信托财产、信托平台转嫁分摊；同时，资产管理服务机构不得就本协议约定的委托服务事项，以任何形式收取资产管理服务费，全程无偿提供约定服务。

致甄高升公司作为指定资产管理服务机构，需严格按照协议约定，全面履行以下核心服务职责，确保服务合规、履职到位，全力保障重整资产有序运营与规范管理：致甄高升公司作为指定资产管理服务机构，需严格按照协议约定，全面履行以下核心服务职责，确保服务合规、履职到位，全力保障重整资产有序运营与管理。

(1) 为相关主体提供资产经营、日常运营管理、资产合规处置、专项资金归集等基础服务工作，统筹落实各项资产运营管理实务，保障资产平稳运转、资金规范归集。

(2) 结合房地产行业经营特性、底层企业原有成熟管理体系与决策体系运行现状，同步贴合服务信托内各类底层企业实际业务开展需求，协助平台公司科学搭建适配平台公司、底层企业及底层资产的全套制度管理体系与经营管理业务决策体系。该体系范围包括但不限于财务资金管理制度、人事任免制度、绩效考核制度、薪酬奖惩制度、代建代管制度，以及其他各类经营管理配套制度与决策流程；所有制度、决策授权流程及体系内容，均需严格恪守国家法律、行政法规相关规定，确保合法合规、切实可行。

(3) 严格依据《重整计划》及本协议约定，按照既定授权流程与规章制度，为平台公司、子平台公司、底层企业及底层资产提供全方位委托管理服务。具体履职方式包括：通过向信托持股平台公司及子平台公司提名、委派董事及专业经营管理团队，实现对底层企业直接或间接的规范化管理；按照既定授权流程与规章制度，针对平台公司及底层企业相关经营管理事项，依法依规履行对应审批、决策职责与权限。

同时，资产管理服务机构需主动接受信托持股平台公司、受益人委员会及破产管理人等相关主体的全程监督，严格遵照《重整计划》、本协议及其他关联协议约定规范履职，不得超越权限开展工作。

(4) 按照协议统一规定的格式标准，牵头制订平台公司及底层企业的年度经营管理方案、年度财务预算方案、年度财务决算方案等核心文件，保障平台及底层企业经营规划清晰、财务管控规范。

(5) 严格按照协议约定，及时、规范向信托受托人、受益人委员会报送各类专项报告及资料，具体包括：按期报送平台公司及底层企业上一季度经营管理报告；依规报送平台公司

及底层企业本年度财务预算方案；按时报送平台公司及底层企业上一年度财务决算方案等。遇特殊情形，应第一时间主动向信托受托人报告，及时完整提供配套资料与信息，确保信息传递及时、资料合规完备，全力配合受托人开展工作。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内		677,228.12
1-2年	677,228.12	13,152.68
2-3年	13,152.68	
3-5年	50,055.92	66,824.79
5年以上	3,200,208.93	3,193,590.21
账面余额合计	3,940,645.65	3,950,795.80
减：坏账准备	3,912,766.05	3,237,818.67
账面价值合计	27,879.60	712,977.13

(2) 坏账准备计提情况

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(%)	
单项计提坏账准备	692,569.13	17.58	692,569.13	100.00	
按组合计提坏账准备	3,248,076.52	82.42	3,220,196.92	99.14	27,879.60
合计	3,940,645.65	100.00	3,912,766.05	99.29	27,879.60

(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					

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	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13
合计	3,950,795.80	100.00	3,237,818.67	81.95	712,977.13

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋销售应收款	3,201,453.52	3,173,573.92	99.13
其他业务应收款	46,623.00	46,623.00	100.00
小计	3,248,076.52	3,220,196.92	99.14

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 (%)
2-3年	13,152.68	2,630.54	20.00
4-5年	34,714.91	17,357.45	50.00
5年以上	3,153,585.93	3,153,585.93	100.00
小计	3,201,453.52	3,173,573.92	99.13

② 其他业务应收款组合

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上	46,623.00	46,623.00	100.00
小计	46,623.00	46,623.00	100.00

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		692,569.13				692,569.13
按组合计提坏账准备	3,237,818.67	-17,621.75				3,220,196.92
合计	3,237,818.67	674,947.38				3,912,766.05

(4) 应收账款金额前5名情况

期末余额前5名的应收账款合计数为3,934,260.65元，占应收账款期末余额合计数的

比例为 99.84%，相应计提的应收账款坏账准备为 3,906,381.05 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	2,660,000.00	223,677,783.47
其他应收款	3,461,400,078.09	20,087,656,995.13
合 计	3,464,060,078.09	20,311,334,778.60

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
济南金科西城		208,760,000.00
金科新能源有限公司（以下简称金科新能源）	2,660,000.00	5,000,000.00
其他		9,917,783.47
小 计	2,660,000.00	223,677,783.47

2) 坏账准备计提情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	221,337,783.47	100.00	218,677,783.47	98.80	2,660,000.00
小 计	221,337,783.47	100.00	218,677,783.47	98.80	2,660,000.00

(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	223,677,783.47	100.00			223,677,783.47
小 计	223,677,783.47	100.00			223,677,783.47

3) 坏账准备变动情况

项 目	期初	本期变动金额	期末数
-----	----	--------	-----

	数	计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		218,677,783.47				218,677,783.47
小计		218,677,783.47				218,677,783.47

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
信托包公司往来款[注]	36,731,997,444.07	
联营、合营企业往来款	1,468,133,500.10	2,472,886,111.35
破产公司往来款	1,316,665,040.86	1,596,528,322.03
合并范围内关联往来款	213,639,225.42	37,810,211,398.00
保证金	21,577,373.63	21,460,123.63
其他	1,082,339,511.51	211,979,688.81
账面余额合计	40,834,352,095.59	42,113,065,643.82
减：坏账准备	37,372,952,017.50	22,025,408,648.69
账面价值合计	3,461,400,078.09	20,087,656,995.13

[注]根据公司、重庆金科重整计划，原并表子公司不再纳入合并报表范围置入服务信托，故将公司应收转入信托包的原子公司其他应收款的款项性质从“合并范围内关联往来款”重分类为“信托包公司往来款”

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	1,265,821,103.02	3,326,298,548.70
1-2年	3,008,098,722.12	1,335,523,746.15
2-3年	1,274,626,228.12	1,121,960,326.93
3-4年	1,015,784,292.15	25,337,593,751.32
4-5年	23,789,305,400.26	6,212,937,733.52
5年以上	10,480,716,349.92	4,778,751,537.20
账面余额合计	40,834,352,095.59	42,113,065,643.82
减：坏账准备	37,372,952,017.50	22,025,408,648.69
账面价值合计	3,461,400,078.09	20,087,656,995.13

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	40,696,802,339.28	99.66	37,348,957,017.04	91.77	3,347,845,322.24
按组合计提坏账准备	137,549,756.31	0.34	23,995,000.46	17.44	113,554,755.85
合计	40,834,352,095.59	100.00	37,372,952,017.50	91.52	3,461,400,078.09

(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	1,637,712,649.14	3.89	1,263,949,196.47	77.18	373,763,452.67
按组合计提坏账准备	40,475,352,994.68	96.11	20,761,459,452.22	51.29	19,713,893,542.46
合计	42,113,065,643.82	100.00	22,025,408,648.69	52.30	20,087,656,995.13

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末数			计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
北京金科展昊置业有限公司 (以下简称北京展昊)	5,576,351,678.87	5,236,194,226.46	93.90	预计可回收金额
成都金科房地产开发有限公司 (以下简称成都金科)	1,846,326,819.84	1,845,034,391.07	99.93	预计可回收金额
贵阳花溪金科房地产开发有限公司 (以下简称贵阳花溪凤鸣)	1,718,275,852.82	1,718,275,852.82	100.00	预计可回收金额
小计	9,140,954,351.53	8,799,504,470.35	96.26	

③ 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 (%)
账龄组合	137,549,756.31	23,995,000.46	17.44
其中: 1年以内	7,917,266.37	79,172.66	1.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	108,100,735.90	5,405,036.82	5.00
2-3 年	1,688,898.34	337,779.67	20.00
3-4 年	888,684.89	435,455.61	49.00
4-5 年	3,379,486.41	2,162,871.30	64.00
5 年以上	15,574,684.40	15,574,684.40	100.00
小 计	137,549,756.31	23,995,000.46	17.44

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信用 减值)	
期初数	20,744,777,937.94	16,681,514.28	1,263,949,196.47	22,025,408,648.69
期初数在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	-736,761.62	736,761.62		
--转入第三阶段	-24,276,101,271.86	-2,151,155.31	24,278,252,427.17	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,540,480,411.60	307,563.81	12,354,680,807.17	15,895,468,782.58
本期收回或转回				
本期核销			547,925,413.77	547,925,413.77
其他变动				
期末数	8,420,316.06	15,574,684.40	37,348,957,017.04	37,372,952,017.50
期末坏账准备计 提比例 (%)	6.90	100.00	91.77	52.30

5) 本期实际核销的其他应收款情况

① 其他应收款核销情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	547,925,413.77

② 本期重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因
济南金科骏耀	破产公司往来	515,072,051.41	按重整计划草案对管理人裁定的劣后债权进行核销
小 计		515,072,051.41	

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	期末坏账准备
北京展昊	信托包往来款	5,576,351,678.87	1-5年	13.66	5,236,194,226.46
成都金科	信托包往来款	1,846,326,819.84	1-5年	4.52	1,845,034,391.07
贵阳花溪凤鸣	信托包往来款	1,718,275,852.82	1-5年	4.21	1,718,275,852.82
福建希尔顿	联营、合营企业往来款	1,467,679,000.10	1-5年	3.59	864,718,568.61
武汉金锦昭房地产开发有限公司	信托包往来款	1,123,442,622.32	1-5年	2.75	1,109,287,245.28
小 计		11,732,075,973.95		28.73	10,773,510,284.24

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	783,961,088.08	702,247,391.18	81,713,696.90
对联营、合营企业投资	18,602,764.92		18,602,764.92
合 计	802,563,853.00	702,247,391.18	100,316,461.82

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,510,559,541.01	22,210,881,997.01	6,299,677,544.00
对联营、合营企业投资	2,548,426,588.76	346,178,961.68	2,202,247,627.08
合 计	31,058,986,129.77	22,557,060,958.69	8,501,925,171.08

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆金科企业管理	1,713,745,371.40	3,527,189,628.60		1,713,745,371.40
同辉润泽		1,000,000.00		
众玺置业	108,213,440.97	292,086,559.03		
金科坤合	5,718,814.21	42,281,185.79		5,718,814.21
重庆金裕宸房地产开发有限公司（以下简称重庆金裕宸）	320,907,704.16	14,592,295.84		
金科文旅投资		14,400,000.00		
陕西金润达		10,200,000.00		
兴源置业		140,000,000.00		
新城置业		338,805,100.00		
武汉金科地产	1,192,625,000.00			1,192,625,000.00
金禄商务	692,876,925.86	1,077,016,988.48		692,876,925.86
重庆市金骏景	22,758,491.64	2,241,508.36		
金科产业基金	37,341,719.32	12,658,280.68		37,341,719.32
重庆金劲佳		155,000,000.00		
上海金科沪申	49,026.58	8,950,973.42		
湖南金科地产	205,441,049.86	507,981,829.84		205,441,049.86
重庆品南		990,000.00		
重庆金科		15,827,587,646.97		
金科新能源	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
贵阳兴瑞荣房地产开发有限公司（以下简称贵阳兴瑞荣）		165,900,000.00		
重庆驰弘嘉		100,000.00		
杭州天劲		1,000,000.00		
重庆金鹤瑞		100,000.00		
上海晶樾商务咨询有限公司（以下简称上海晶樾）		10,000,000.00		

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
重庆金琨鑫		100,000.00		
苏州金屿房地产开发有限公司（以下简称苏州金屿）		50,000,000.00		
重庆博隆		100,000.00		
重庆腾益		100,000.00		
贵阳熙元和		500,000.00		
天津金科骏耀		10,000,000.00		
旭泽金选			100,000.00	
重庆元链科			10,000,000.00	
小 计	6,299,677,544.00	22,210,881,997.01	10,100,000.00	5,847,748,880.65

（续上表）

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他[注]	账面价值	减值准备
重庆金科企业管理		3,527,189,628.60		
同辉润泽		1,000,000.00		
众玺置业	108,213,440.97			400,300,000.00
金科坤合		42,281,185.79		
重庆金裕宸	254,324,790.60		66,582,913.56	268,917,086.44
金科文旅投资		14,400,000.00		
陕西金润达		10,200,000.00		
兴源置业		140,000,000.00		
新城置业		338,805,100.00		
武汉金科地产				
金禄商务		1,077,016,988.48		
重庆市金骏景	17,748,521.67		5,009,969.97	19,990,030.03
金科产业基金		12,658,280.68		
重庆金劲佳		155,000,000.00		

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他[注]	账面价值	减值准备
上海金科沪申			49,026.58	8,950,973.42
湖南金科地产		507,981,829.84		
重庆品南		990,000.00		
重庆金科		15,827,587,646.97		
金科新能源				
贵阳兴瑞荣		165,900,000.00		
重庆驰弘嘉		47,164.53		52,835.47
杭州天劲		1,000,000.00		
重庆金鸽瑞		47,164.53		52,835.47
上海晶樾		9,376,539.33		623,460.67
重庆金琨鑫		47,164.53		52,835.47
苏州金屿		46,826,549.94		3,173,450.06
重庆博隆		47,164.53		52,835.47
重庆腾益		47,164.53		52,835.47
贵阳熙元和		500,000.00		
天津金科骏耀		10,000,000.00		
旭泽金选	1,802.22		98,197.78	1,802.22
重庆元链科	26,410.99		9,973,589.01	26,410.99
小 计	380,314,966.45	21,888,949,572.28	81,713,696.90	702,247,391.18

[注]根据公司、重庆金科重整计划将部分子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围，本期对原按成本法核算的这部分子公司投资款所计提的减值准备予以转销

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业						
金科骏志	40,288,967.50				-21,686,202.58	
济南金科西城	1,039,035,057.98			701,418,341.30	-337,616,716.68	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
小 计	1,079,324,025.48			701,418,341.30	-359,302,919.26	
联营企业						
银海租赁	85,425,256.14			86,291,525.55	5,765,043.00	-2,196.10
金科智慧服务	1,037,498,345.46	346,178,961.68		1,037,498,345.46		
小 计	1,122,923,601.60	346,178,961.68		1,123,789,871.01	5,765,043.00	-2,196.10
合 计	2,202,247,627.08	346,178,961.68		1,825,208,212.31	-353,537,876.26	-2,196.10

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
合营企业						
金科骏志					18,602,764.92	
济南金科西城						
小 计					18,602,764.92	
联营企业						
银海租赁	2,177.52	4,898,755.01				
金科智慧服务						
小 计	2,177.52	4,898,755.01				
合 计	2,177.52	4,898,755.01			18,602,764.92	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入			66,974.57	130,734.18
其他业务收入			1,110,239.49	488,966.14
合 计			1,177,214.06	619,700.32

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-353,537,876.26	360,693,533.37

成本法核算的长期股权投资收益		10,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	5,892,056.56	
债务重组收益[注]	47,000,959,812.88	
金融工具持有期间的投资收益		-3,830,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,012.00	
合 计	46,653,316,005.18	366,863,533.37

[注]详见本财务报表附注十三（二）1之说明

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

（1）明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,460,437,171.56	主要系本期公司处置长期股权投资形成的损益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,820,284.61	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-326,703,978.78	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	-2,277,597.42	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		

非货币性资产交换损益		
债务重组损益	72,595,986,976.78	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-2,105,604,750.33	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-191,136,471.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	949,681.35	
小 计	67,517,596,972.86	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	2,641,260,890.17	
少数股东权益影响额（税后）	-24,428,587.85	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	64,900,764,670.54	

(2) 重大非经常性损益项目说明

本期因公司及重庆金科债务重整事项确认相关债务重组收益 72,407,498,007.96 元，主要情况详见本财务报表附注十三(二)1 之说明。

2. 根据定义和原则将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项 目	金 额	原 因
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,025,081,738.04	公司部分子公司因所在房地产项目流动性持续紧张导致欠税，进而产生税收滞纳金，因其会在项目公司持续产生，故不界定为非经常性损益项目。随着原

项 目	金 额	原 因
		部分子公司置入服务信托, 预计未来公司产生的税收滞纳金将大幅减少

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用[注]	2.77	2.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用[注]	-3.36	-3.36

[注] 本年公司加权平均净资产为负数, 相应加权平均净资产收益率指标不适用

2. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序 号	本 期 数
归属于公司普通股股东的净利润	A	29,324,808,882.20
非经常性损益	B	64,900,764,670.54
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	-35,575,955,788.34
期初股份总数[注 1]	D	5,294,365,816.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	5,294,365,816.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数[注 2]	H	51,827,728.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	10,588,731,632.00
基本每股收益	$M=A/L$	2.77
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	-3.36

[注 1]不包含回购未注销股数

[注 2]根据公司重整计划兑付方案，合并范围内子公司因领受公司偿债资源持有本公司股票，相应增加库存股 51,827,728 股

(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。





本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审（2026）8-485号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，他用无效且不得擅自外传。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0019886

说 明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 2024 年 20 日
中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 钟建国

主任会计师:

经营场所: 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000001

批准执业文号: 浙财会〔2011〕25号

批准执业日期: 1998 年 11 月 21 日设立, 2011 年 6 月 28 日转制

本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审 (2026) 8-485 号报告后附之用, 证明天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 具有合法执业资质, 他用无效且不得擅自外传。

繁体新 | English 站内搜索: [请输入关键词] 搜索 高级

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION 发挥合力

首页 政务 信息公开 政策法规 新闻发布 服务 办事指南 在线申报 监管对象 互动 公众留言 信访专栏 举报专栏
信息披露 统计数据 人事招聘 业务资格 人员资格 投资者保护 在线访谈 征求意见 廉政评议

当前位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-02 来源:

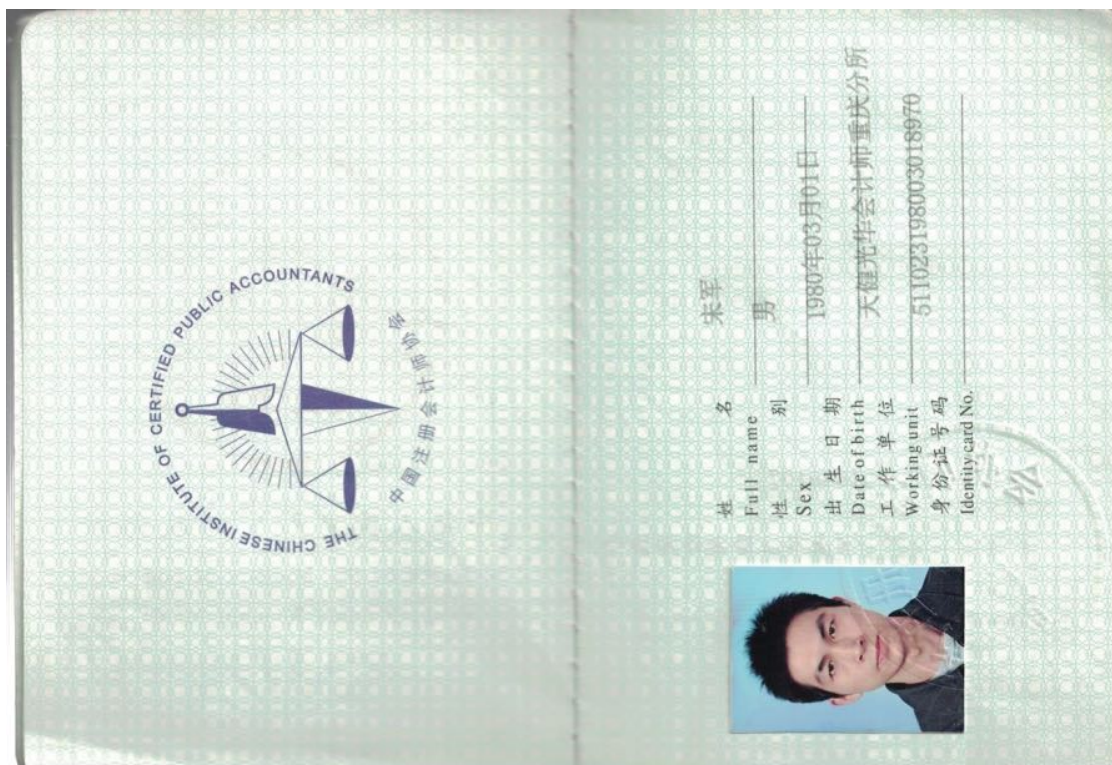
[从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息\(截止2020年10月10日\)](#)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明
版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站备案号: 京ICP备05033542号 京公网安备: 11040102700089号

从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中讯信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896649376	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020/11/02

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyngjgba/202011/t20201102_385509.html

本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审(2026)8-485号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法从事证券服务业务的备案工作已完备,他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审（2026）8-485号报告后附之用，证明宋军是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供金科地产集团股份有限公司天健审（2026）8-485 号报告后附之用，证明弋守川是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。