



金科地产集团股份有限公司

2026 年半年度报告

2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人郭伟先生、主管会计工作负责人郭伟先生及会计机构负责人(会计主管人员)梁忠太先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	23
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 债券相关情况	38
第八节 财务报告	39

备查文件目录

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

释 义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
上海品器	指	上海品器管理咨询有限公司
北京天娇绿苑	指	北京天娇绿苑房地产开发有限公司
上海品器联合体	指	上海品器管理咨询有限公司及北京天娇绿苑房地产开发有限公司
京渝星璨	指	京渝星璨（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）
京渝星筑	指	京渝星筑（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）
金科投资或金科控股	指	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司
重庆金科	指	重庆金科房地产开发有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《公司章程》	指	《金科地产集团股份有限公司章程》
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
本报告	指	本公司 2026 年半年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金科地产集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	金科股份		
公司的外文名称（如有）	JINKE PROPERTY GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	JINKE PROPERTY		
公司的法定代表人	郭伟		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	304,585,115.98	2,362,609,115.49	-87.11%
归属于上市公司股东的净利润（元）	18,560,701.04	-7,522,504,869.86	100.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-71,440,590.42	-6,666,023,962.32	98.93%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-134,824,766.42	-548,597,815.53	75.42%
基本每股收益（元/股）	0.0018	-0.71	100.25%
稀释每股收益（元/股）	0.0018	-0.71	100.25%
加权平均净资产收益率	0.45%	不适用	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	14,203,135,012.58	14,891,200,124.35	-4.62%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,174,812,736.92	4,156,356,708.21	0.44%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用☒不适用

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

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

☐适用☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,405.13	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,096.70	
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	259,440.14	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	88,559,987.89	
债务重组损益	3,013,414.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,154,062.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,160,753.01	
减：所得税影响额	1,408.11	
少数股东权益影响额（税后）	15,146,650.32	

项目	金额（元）	说明
合计	90,001,291.46	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☒适用☐不适用

2026 年上半年，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 1,751.98 万元，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。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）公司主要业务

报告期内，公司坚定推进从传统房地产开发商向“科技驱动的不动产综合运营商”的战略转型，坚持做好房地产开发主业，持续推进“保交房”及存量房地产开发和销售工作。同时，公司以“存量筑基、效益优先、结构优化、价值重塑”为核心导向，基于不动产综合运营和数智化新业务的战略方向，围绕城市更新、资产管理、运营管理、数字科技四大业务板块，稳中求进探索房地产行业转型升级机会，积极培育新的业务增长点，不动产综合运营和数智化业务发展取得持续进展，持续推动地产与“地产+”业务的协同发展双向赋能。

（二）报告期公司经营情况总结

1. 报告期内公司主要经营情况总结与分析

报告期内，公司经营秩序恢复正常，组织管理迈入新阶段，不动产运营管理业务规模逐步提升，数智化业务稳步落地。同时，公司深入贯彻降本增效经营方针，全面推行扁平化组织架构与统筹化管理模式，精简管理层级，持续优化人员配置与资源投入。

报告期内，公司持续推进存量项目交付与销售：2026 年上半年实现营业收入约 3.05 亿元，其中房地产销售及运营收入约 2.56 亿元，资产运营管理收入约 0.46 亿元，归属于母公司所有者的净利润约 1,856 万元，同比实现扭亏为盈；2026 年 1—6 月，公司及所投资的公司实现销售金额约 3.07 亿元。

报告期内，公司战略聚焦不动产运营服务业务，以数智化驱动为底层支撑，构建不动产综合运营的长期发展能力。积极推进不动产综合运营业务结构转型升级，市场化代建与产商运营服务业务稳步拓展，新增签约全过程代建项目 11 个、产商运营与城市更新服务签约合同 14 个，不动产运营管理业务规模逐步提升；同时，公司数智化业务实现从布局到落地的突破，已落地市场化合作项目 2 个、达成跨领域战略合作 2 项，第二增长引擎培育初见成效。

报告期内，公司取得以下几方面经营成果：

（1）风险化解工作全面完成，经营秩序恢复正常

2026 年 7 月 2 日，公司成功撤销退市风险警示及其他风险警示，完成“摘星脱帽”，证券简称由“*ST 金科”变更为“金科股份”，股票交易涨跌幅限制恢复为 10%，标志着公司历时近三年的债务风

险化解工作全面完成，司法重整程序圆满收官，成功化解了困扰经营发展的流动性危机。至此，公司内部经营发展环境完成修复，市场信心稳步回升，融资合作环境逐步回归正常，上市公司主体信用持续修复，各项经营管理工作重回良性发展轨道，为公司稳步推进战略转型、实现高质量发展打下了坚实的基础。

（2）公司组织治理体系重构，迈入管理新阶段

报告期内，公司治理体系依托重整实现全面重塑，新一届董事会、经营管理层将公司战略重心全面由传统的房地产开发，转向以科技驱动为支撑的不动产综合运营商的转型升级。组织架构完成专业化调整、资源重配，新设城市更新事业部、资产管理事业部、开发管理事业部、产商管理事业部、数字科技事业部、科技创新赋能中心等，将资源集中投向城市更新、运营管理、特殊资产管理、数字科技等新赛道。

公司聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产综合运营定位，加速业务模式从开发转向运营和管理。在城市更新板块，以城市发展战略为导向，对存量资产开展升级优化，实现功能重塑和价值再造；在资产管理板块，依托股东资源优势，积极探索“不良资产+”风险化解方案，聚焦特殊资产的盘活处置与价值提升，通过整合产业、资本、运营等多方资源，对困境不动产项目实施分类盘活、专业运营；在运营管理板块，整合多类物业运营能力，打造综合性资产运营平台，关注新经济新业态，赋能资产运营新模式；在数字科技板块，以科技孵化与投资为增长飞轮，围绕产业融合开展投资布局，构建业务良性循环。

（3）聚焦不动产运营管理，业务规模逐步提升

报告期内，公司持续压降新增土地投资，全面收缩高投入传统开发赛道，向不动产运营服务收费模式转换，集中资源拓展市场化代建与产商运营服务业务，项目落地数量稳步增加。上半年公司资产管理业务实现营业收入 4,641.59 万元，毛利率约 67%，资产运营管理拉动公司整体毛利率提升，有效改善整体盈利结构，公司从传统房地产开发商向“科技驱动的不动产综合运营商”战略转型的经营成果持续显现。

在代建业务方面，公司依托二十余年房地产开发经验，以及项目全周期运营积淀，构建标准化产品体系，通过全过程代建、管理咨询等方式带动代建业务增长。2026 年上半年，公司新增签约全过程代建项目 11 个，新增管理面积 117 万 m²，在管面积 882 万 m²。

在产商运营与城市更新服务方面，公司坚持存量经营深耕与运营服务拓展双线发力，各项业务稳步推进。报告期内签约项目 14 个，新增服务面积约 82 万 m²。凭借扎实的运营底蕴与成熟的服务能力，公司运营服务业务持续提质扩容，重点聚焦城市更新、产业园区运营等核心赛道，不断拓宽与政府平台、行业协会等主体的多元合作渠道，并推出“金·WALK”社区商业品牌。

与此同时，公司积极开展产业协同布局：与腾云筑科科技发展有限公司合作，推进城市更新及不动产科技产业基金业务发展；与上海瑞威资产管理股份有限公司成立合资平台，专注地产类不良资产盘活，打造资产纾困运营新载体。后续公司将持续聚焦提升项目拓展质量和运营效率，推动不动产运营管理业务规模稳步提升。

（4）推动数智化业务落地，培育第二增长引擎

报告期内，紧扣“科技驱动的不动产综合运营商”战略定位，公司持续将数智化业务打造为发展第二增长引擎。依托不动产综合运营领域积累的项目资源，公司加快推进数智化产品打磨、市场推广与商业模式迭代，不断拓宽数智业务应用场景，深挖城市服务、产业园区、资产管理等板块的数字化需求，持续扩大数智业务订单储备，提升其营收贡献占比，并在数字科技、新能源、人工智能等前沿领域开展探索性布局。

截至报告披露日，公司投资的重庆中能汇智数字能源科技有限公司正式启动数智能源创新业务：已与上海邮储大厦达成市场化售电业务合作，与重庆梅香园实业集团有限公司签订为期十年的综合能源服务协议，顺利实现新业务从布局到落地的突破。同期，公司与国际电子竞技委员会中国委员会签署战略合作协议，探索“电竞 + 不动产”跨领域协同模式，从场景植入、标准共建到人才培育，多维度打造未来新型空间形态；同时与重庆通用人工智能研究院合作，聚焦通用人工智能在不动产行业的转化应用，打造智能家居产业合作生态；联合打造发布叮当（Tinker）一体化智能资产管理平台，携手打造人工智能赋能不动产资产管理的产业典范。

2. 报告期内重整后续事项及资管机构履职事项

1. 公司重整后续事项

报告期内，公司持续推进重整后续工作。在保交房方面，公司切实履行社会责任，把“保交房、稳民生”作为重要民生任务，有序推进项目复工复产，依法合规用好预售监管资金，推动公司及信托计划内项目有序交房。上半年，公司及信托计划内项目实现交付住宅及商业约 1,250 套、交付面积约 22 万平方米；自 2022 年保交房工作开展以来累计交付总套数 31.77 万套，累计交付总面积 4,922 万平方米，保交房任务整体进度达成约 98.76%。

在重整债权兑付方面，截至报告期末，公司已完成重整债权的现金兑付 6.05 亿元，兑付完成率为 71.36%；股票划转 9.69 亿股，兑付完成率为 56.39%；发放信托受益权份额 286.39 亿份，兑付完成率为 42%。在现金兑付部分，兑付税款债权 3.75 亿元，完成率为 67%；清偿职工债权 0.43 亿元，完成率为 77%；清偿普通债权 1.87 亿元，完成率为 81.59%。重庆金科已完成重整债权的现金兑付 2.05 亿元，兑付完成率为 83.68%；发放信托受益权份额 163.31 亿份，兑付完成率为 34%。在现金兑付部分，兑付

税款债权 0.81 亿元，完成率为 80%；清偿职工债权 0.96 亿元，完成率为 89%；清偿普通债权 0.28 亿元，完成率为 79%。

2. 资管机构履职事项

报告期内，公司作为重整过程中置入信托计划的项目公司的资产管理机构，持续履行资产管理服务职责。针对信托包资产的运营管理，公司积极推进“四个一批”工作，即正常经营一批、庭外重组一批、司法处置一批和自行清算一批。公司依据分类处置方案，对 1040 家信托底层企业实施分类施策与统筹协调，持续主动与各项目债权人进行沟通谈判，协调解决分歧，推动信托底层企业的有序经营。报告期内，正常经营类项目累计实现签约销售金额 12.23 亿元，并促成部分项目复工复产；庭外重组类项目取得阶段性进展；司法处置类项目已在四川、湖北等地实现重整盘活的突破性进展；自行清算类项目已完成 15 家企业的清算注销。

报告期内，公司一方面聚焦于优质存量资产的稳健运营与价值盘活，扎实推进保交房、促回款、纾债务等各项核心工作；另一方面主动深化府院联动机制，依法加速推进各主体提交的破产重整、破产清算案件的立案受理及后续处置程序，确保信托包资产的有效管理与价值维护。

(三) 报告期内公司房地产项目经营与发展情况

(1) 公司剩余土地储备情况

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

区域	占地面积 (万 m²)	土地面积 占比	计容建筑面积 (万 m²)	计容建筑面 积占比	剩余可开发计容建 筑面积 (万 m²)	剩余可开发计容 建筑面积占比
重庆地区	49.84	65.34%	96.46	67.17%	37.81	91.29%
华北地区	26.44	34.66%	47.14	32.83%	3.61	8.71%
总计	76.28	100%	143.60	100%	41.42	100%

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

(2) 公司可售资源情况

截至本报告期末，公司及所投资的公司剩余可售面积约 280 万平方米，具体情况如下：

区域	可售资源面积 (万 m²)	可售资源面积占比
重庆地区	232.69	83.01%
西南地区（不含重庆）	7.41	2.64%
华北地区	17.18	6.13%
华东地区	22.73	8.11%
其他地区	0.32	0.11%
总计	280.32	100%

(3) 公司主要房地产项目开发情况

报告期内，公司及所投资的公司竣工面积约 2.93 万平方米；截至本报告期末，房地产在开发项目 32 个，在建面积约 87 万平方米。公司主要房地产项目开发情况详见下表：

序号	项目名称	业态	所在城市	持股比例 (%)	开工时间	项目进度	占地面积 (万 m²)	计容建筑面积 (万 m²)	总建筑面积 (万 m²)	当年竣工面积 (万 m²)	累计竣工面积 (万 m²)	剩余在建面积 (万 m²)	预计总投资金额 (亿元)	累计已投资金额 (亿元)
1	天津·观澜	住宅	天津市	25.20	2018 年	在建	9.08	19.19	25.09	-	22.49	0.35	19.93	19.94
2	亳州·金科府	住宅	安徽亳州市	51.00	2020 年	在建	10.16	20.48	25.75	-	16.25	9.50	12.56	12.64
3	重庆·西永天宸	商住	重庆市	51.00	2014 年	竣工	27.76	75.36	101.37	-	101.37	-	50.53	50.54
4	铜梁·集美东方	住宅	重庆市	26.01	2019 年	在建	18.95	44.59	60.34	-	55.56	4.77	22.50	22.43
5	荣昌·棠悦府	住宅	重庆市	35.70	2019 年	在建	12.64	35.57	48.19	2.93	42.82	5.50	20.51	19.59
6	梁平·集美东方	住宅	重庆市	26.01	2019 年	在建	11.13	25.61	34.07	-	30.75	3.32	14.09	13.87
7	乐至·集美东方	住宅	四川资阳市	45.90	2019 年	在建	5.61	17.04	21.74	-	15.51	6.23	6.63	5.78
8	金科·禹洲府	住宅	重庆市	26.01	2018 年	在建	20.06	38.21	55.89	-	28.64	3.40	36.72	32.17
9	铜梁·原乡溪岸	住宅	重庆市	55.00	2021 年	在建	15.68	32.90	43.91	-	15.89	9.93	22.59	17.34
10	万州·雍江上境	住宅	重庆市	16.83	2021 年	在建	14.11	25.35	35.49	-	18.08	1.89	19.04	9.70
11	重庆·千江凌云	住宅	重庆市	17.32	2018 年	在建	11.34	34.18	44.85	-	42.63	2.22	28.69	27.27
12	璧山·黛山道 8 号	住宅	重庆市	29.76	2018 年	在建	13.62	28.63	38.89	-	35.88	3.01	17.62	17.65
13	天津·春江天玺	住宅	天津市	7.87	2021 年	在建	17.36	27.95	38.04	-	22.66	13.58	32.45	29.57

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

(4) 公司主要房地产项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现全口径销售金额约 3.07 亿元，主要房地产项目销售情况见下表：

序号	项目名称	所在城市	业态	持股比例 (%)	项目进度	计容建筑面积 (万 m²)	总建筑面积 (万 m²)	总可售面积 (万 m²)	当期销售建筑面积 (m²)	当期销售金额 (万元)	累计销售面积 (万 m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
1	天津·春江天玺	天津市	住宅	7.87	在建	27.95	38.04	36.71	19,411.47	15,368.61	23.17	1,406.36	1,057.98
2	天津·集美雍阳	天津市	住宅	25.71	竣工	16.19	20.95	19.91	1,103.69	637.10	17.69	674.00	384.19

3	亳州·金科府	安徽亳州市	住宅	51.00	在建	20.48	25.75	21.00	3,404.08	1,814.83	17.04	21,865.14	10,982.16
4	重庆·東悦府	重庆市	住宅	25.50	竣工	34.44	48.19	46.44	3,292.00	565.21	37.35	-	-
5	万州·雍江上境	重庆市	住宅	16.83	在建	25.35	35.49	33.83	2,187.91	1,119.30	11.33	3,958.26	2,527.16
6	梁平·天誉	重庆市	住宅	34.00	竣工	21.15	28.24	27.04	4,810.90	1,097.73	22.15	1,800.78	185.81
7	梁平·集美东方	重庆市	住宅	26.01	在建	25.61	34.07	32.93	6,683.87	3,219.12	23.72	2,579.80	885.60
8	荣昌·棠悦府	重庆市	住宅	35.70	在建	35.57	48.19	46.40	540.97	199.42	32.14	12,900.04	7,203.46
9	铜梁·原乡溪岸	重庆市	住宅	55.00	在建	32.90	43.91	43.89	3,713.38	2,037.74	14.78	8,669.79	5,463.94

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

(5) 公司融资情况表

序号	融资业务类型	期末融资本金余额 (亿元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	6.12	3.9%-7.5%	3-6 年
2	非银行金融机构贷款	1.29	6.00%	4 年
合计		7.41	-	-

(6) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 3.33 亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

(7) 土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

公司以重整完成为新起点，保持战略定力，全面构建不动产综合运营与数字科技深度融合的发展格局，实现企业整体价值与核心竞争力的重塑，着力提升经营质量与效率，以确保公司的持续经营与稳健发展。作为全国首家完成司法重整的大型上市房企，公司在行业深度调整的拐点时刻率先实现资产负债结构性修复，具备了独特的转型先发优势。

1、财务结构修复

作为全国首家完成司法重整的大型上市房企，公司于 2025 年 12 月完成重整计划执行，实现资产负债结构根本性修复，正式迈入低负债、轻资产、高效率的运营新阶段。重整后公司 2025 年末归母净资产 41.56 亿元，有息负债占 2025 年末总资产比例降至 7.05%，2025 年末货币资金余额 14.07 亿元。2026 年 7 月，公司成功撤销退市风险警示，股票简称恢复为“金科股份”。重整引战赋予公司更低的转型成本与更强的转型动力，从而将资源集中投入城市更新、资产管理、数字科技等新兴赛道，在行业格局调整中抢占先机，形成关键的转型优势。

2、管理团队焕新

公司完成董事会换届与管理团队更迭，核心的新一届管理层，凭借纾困资管经验、全维度复合专业背景、优质股东资源与市场化治理机制，与公司“不动产综合运营商”的新定位高度契合，为新战略落地、业务重构与效能提升提供了最强组织保障，成为公司从传统开发商向不动产综合运营商转型的核心竞争优势。董事长兼总裁郭伟具有信达地产等大型房企管理经验，招商银行原行长马蔚华出任党委书记，

万通集团创始人冯仑担任专家顾问委员会主任委员，管理团队的多元化专业背景为战略转型提供了坚实的人才保障。

3、股东资源赋能

重整完成后，公司形成“优质资本+央企 AMC+地方国企”的强力股东格局。产业投资人上海品器联合体、中国长城资产、四川发展证券基金及 20 余家财务投资人合计出资 26.28 亿元，国有背景资金占比约 37%。新股东在注入资金的同时，引入了先进的战略理念与产业资源，在资产管理、特殊资产及科技赋能等领域积淀深厚，为公司转型布局提供了有效支撑。公司充分依托股东在特殊资产领域的资源、渠道、合作伙伴及专业团队，共同探索房地产新形势下“不良资产+”新赛道，快速构建差异化竞争力，在特殊资产管理、存量盘活、数字科技等领域形成显著市场优势。

4、综合开发运营

公司深耕行业多年，积淀了全业态开发、全周期运营的深厚功底。开发端，凭借标准化体系、集中采购实现高效成本管控，并持续迭代产品力，打造多个市场标杆，为切入城市更新、存量改造奠定基础。运营端，代建业务形成产品设计、开发管理、成本控制、资源整合的全链条能力；产业运营构建覆盖智能制造、数字科技等领域的轻资产服务体系；商业运营打造“金科中心”“金科爱琴海”“金·WALK”及历史街区四大产品线。开发与运营双轮驱动、协同发力，支撑公司向城市更新服务商、存量资产运营商等领域拓展奠定了坚实基础。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	304,585,115.98	2,362,609,115.49	-87.11%	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，由此造成合并口径财务指标发生重大变动
营业成本	239,920,566.36	2,145,698,000.69	-88.82%	
销售费用	3,487,192.35	100,581,084.90	-96.53%	
管理费用	56,562,241.93	366,088,984.03	-84.55%	
财务费用	29,979,795.73	2,477,325,659.81	-98.79%	
所得税费用	5,054,267.07	52,487,622.67	-90.37%	
经营活动产生的现金流量净额	-134,824,766.42	-548,597,815.53	75.42%	
投资活动产生的现金流量净额	-213,592,253.46	29,825,893.14	-816.13%	
筹资活动产生的现金流量净额	-16,453,844.99	2,014,788,699.12	-100.82%	

现金及现金等价物净增加额	-364,872,680.55	1,496,016,177.22	-124.39%	
其他收益	4,166,849.71	-21,044,858.29	119.80%	
信用减值损失	21,582,468.82	-309,010,031.02	106.98%	
资产减值损失	-18,438,520.70	-2,387,220,635.57	99.23%	
营业外收入	9,243,655.10	26,308,180.21	-64.86%	
营业外支出	17,609,413.95	628,188,030.31	-97.20%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	304,585,115.98	100%	2,362,609,115.49	100%	-87.11%
分行业					
房地产销售及运营	255,911,219.67	84.02%	2,196,138,341.24	92.95%	-88.35%
资产运营管理	46,415,895.99	15.24%	-	-	不适用
其他	2,258,000.32	0.74%	166,470,774.25	7.05%	-98.64%
分产品					
房地产销售及运营	255,911,219.67	84.02%	2,196,138,341.24	92.95%	-88.35%
资产运营管理	46,415,895.99	15.24%	-	-	不适用
其他	2,258,000.32	0.74%	166,470,774.25	7.05%	-98.64%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售及运营	255,911,219.67	223,800,855.61	12.55%	-88.35%	-88.78%	上升 3.34 个百分点
资产运营管理	46,415,895.99	15,199,125.06	67.25%	不适用	不适用	不适用
分产品						
房地产销售及运营	255,911,219.67	223,800,855.61	12.55%	-88.35%	-88.78%	上升 3.34 个百分点
资产运营管理	46,415,895.99	15,199,125.06	67.25%	不适用	不适用	不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☐适用 ☒不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	995,944,949.15	7.01%	1,407,336,513.44	9.45%	-2.44%	公司将部分资金投资于结构性存款产品
应收账款	82,527,547.70	0.58%	72,026,768.41	0.48%	0.10%	
合同资产	6,622,778.45	0.05%		0.00%	0.05%	
存货	2,253,434,440.36	15.87%	2,444,601,316.79	16.42%	-0.55%	
长期股权投资	361,856,832.01	2.55%	345,902,152.93	2.32%	0.22%	
固定资产	4,927,716.38	0.03%	5,067,951.90	0.03%	0.00%	
合同负债	245,466,788.53	1.73%	407,150,516.39	2.73%	-1.01%	本期结转收入所致
长期借款	167,970,000.00	1.18%	59,980,000.00	0.40%	0.78%	银行借款展期，重分类至长期借款

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	5,692.68	25.94			22,000.00		1,496.74	29,215.36
4. 其他权益工具投资	201.47		-20.57					180.90
金融资产小计	5,894.15	25.94	-20.57		22,000.00		1,496.74	29,396.26
上述合计	5,894.15	25.94	-20.57		22,000.00		1,496.74	29,396.26

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（万元）	期初账面价值（万元）	受限原因
货币资金	26,533.28	31,185.17	重整专项资金、司法冻结、应计利息等
存货	91,525.19	93,698.03	司法查封、融资抵押

合 计	118,058.47	124,883.19	-
-----	------------	------------	---

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
21,500,000.00	65,992,000.00	-67.42%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	9668.HK	渤海银行	401.19	公允价值计量	76.02		-20.62				55.40	其他权益工具投资	自有资金
合计			401.19	—	76.02		-20.62				55.40	—	—

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆璞特科技有限公司	本期新设[注]	无重大影响
重庆中顶志科城市更新建设发展有限责任公司	本期新设	无重大影响
重庆金筑新程企业管理有限公司	本期新设	无重大影响
重庆金渝汇鑫企业管理咨询有限公司	本期新设	无重大影响

[注]以前年度未开展实质生产经营活动

主要控股参股公司情况说明

无

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（一）公司面临的风险分析

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。2026 年是“十五五”规划开局之年，政府明确“因城施策 控增量、去库存、优供给”的房地产调控核心导向，坚持“房住不炒”定位，推动行业从“高杠杆、高周转”旧模式向高质量发展新模式转型。若未来国家持续对房地产行业进行调控，而公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2、市场风险

房地产行业具有明显的地域属性。随着我国房地产行业日益成熟，部分城市和地区房地产市场进入调整期。2026 年上半年，全国新建商品房销售面积同比下降 11.6%，销售额下降 13.6%，不同区域、不同城市以及不同公司之间的市场分化现象加剧。一线城市和核心城市率先呈现筑底回稳态势，而三四

线城市去化压力依然较大。公司能否保持在品牌、资金、产品、规模上的领先优势，能否被市场认可，可能会对公司业务和经营业绩产生影响。

3、开发风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、开发周期加长、预售监管资金管控更严、金融机构要求提前偿还贷款等风险，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。公司在经营中若不能妥善应对上述情况，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

4、战略转型风险

公司规划从“传统开发商”向“科技驱动的不动产综合运营商”跨越，打造全周期资产管理能力。当前内部能力体系仍以增量开发为主，在大资管模式、不动产科技等领域存在人才储备不足，若核心能力构建速度慢于战略推进速度，可能导致转型不及预期。

5、管理风险

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

（二）公司应对措施

为保障战略目标落地，公司将从组织、资源、机制和现金流四大方面构建全方位支撑保障体系，推动企业高质量转型发展。

1、组织保障

构建“总部聚焦、事业部激活、区域协同”的高效组织体系。总部锚定战略决策、资源配置、风险管控三大核心定位，优化部门架构与人员配置，打造精干高效的管理中枢；事业部实行自主经营模式，赋予充分经营自主权，在严控系统性风险的基础上鼓励协同竞争，提升业务单元核心战斗力；区域端推进层级精简、区域协同、职能转型三大转变，推动区域总部向服务型、资源拓展型升级，为业务拓展提供坚实地理支撑。同时重塑企业文化，以“专业、高效、创新、共享”为核心，强化奋斗创业、合规守底线、经营重效益、统筹重协同的核心意识。

2、资源保障

聚焦资金、人力两大核心资源精准发力。资金端拓宽股权融资、资产证券化等多元化融资渠道，优化传统融资模式，通过精细化预算管理与资金集中管控，提升资金使用效率；人力端依托多元化激励机

制留住核心人才，加快招募培育资产运营、特殊资产处置、科技股权投资等转型紧缺专业人才，搭建适配战略发展的人才梯队。

3、机制保障

搭建资源共享、协同竞争机制。实现区域与事业部利益共享；搭建统一资源共享平台，通过考核激励推动客户、供应商、技术、人才等资源高效流转。

4、现金流保障

融资端持续深化多元化策略，除传统信贷外，用好用活资本市场融资工具，优化长短期债务结构，降低财务杠杆；经营性现金流方面，强化项目全周期现金流管控，提升销售回款、租金收缴、资产处置等环节的回款率，加快存量资产去化速度，提升资产周转效率，同时严格控制非必要支出，确保经营性现金流稳定正向，为战略落地提供坚实的现金流支撑。

下半年，公司将统筹推进各项保障举措，多措并举、狠抓落实，力争全面完成全年各项经营目标与任务，推动公司从传统房地产开发商向科技驱动的不动产综合运营商的全面转型。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
何鸽平	财务负责人	离任	2026 年 04 月 10 日	个人原因

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，公司积极履行社会责任，坚持诚信经营，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，为和谐社会做出力所能及的贡献。

1. 规范运作股东会，加强投资者关系管理

（1）规范运作股东会

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

（2）投资者关系管理

公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，积极在互动易和公开邮箱等平台回复投资者咨询。报告期内，通过举办公司 2025 年度网上业绩说明会主动与投资者充分沟通，关注投资者的合理诉求，切实加强广大投资者之间的沟通交流。

2. 保交房稳民生，履行社会责任

报告期内，公司持续推进重整后续工作。在保交房方面，公司切实履行社会责任，把“保交房、稳民生”作为重要民生任务，有序推进项目复工复产，依法合规用好预售监管资金，推动公司及信托计划内项目有序交房。上半年，公司及信托计划内项目实现交付住宅及商业约 1,250 套、交付面积约 22 万平方米；自 2022 年保交房工作开展以来累计交付总套数 31.77 万套，累计交付总面积 4,922 万平方米，保交房任务整体进度达成约 98.76%。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

公司及重庆金科已完成破产重整程序，重整受理日前形成的债务统一按照经法院裁定批准的重整计划确定的偿债方案予以清偿。据此，仅以公司或重庆金科为当事人的诉讼、仲裁案件（因重整受理日前形成债务的），其债权债务已纳入重整计划项下一并处理，因此该等案件在客观上已不构成影响公司生产经营及财务状况的重大事项，本报告未将该等案件列入诉讼、仲裁事项进行披露。

截至本报告披露日，公司及公司控股子公司为维护自身合法权益主动起诉的未结案件 5 件，涉案金额 2.02 亿元。公司及控股子公司被诉的案件中，未判决案件 31 件、涉案金额 0.28 亿元；已判决未结案件为 139 件，涉案金额 31.38 亿元，对于公司与控股子公司作为共同被告的案件，其中涉及公司的债务部分已纳入重整计划统一处理，相关偿债资源已按重整计划预留，不会导致母公司承担超出重整计划范围的新增责任。上述已判决未结案件中，公司已根据判决结果预估对财务报表的影响，并在财务报表列报。尚未判决的重要诉讼、仲裁事项，公司已作为或有事项在财务报表附注中进行披露。

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒适用 ☐不适用

公司被纳入失信被执行人名单，涉及案件数量 15 件，涉及案件金额 578.31 万元。系因部分票据纠纷案件进入诉讼执行程序所致。

公司已于 2024 年 4 月被法院裁定进入破产重整程序，并于 2025 年 12 月完成重整计划执行。根据《中华人民共和国企业破产法》及《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》，人民法院受理破产申请后，对债务人的执行程序应当中止，法院应依法解除公司的失信被执行人名单。

目前，公司已向相关执行法院提交解除失信被执行人名单的申请材料，法院尚未完成全部处理流程，相关失信信息解除工作正在推进中。

上述失信记录主要系公司历史票据相关诉讼执行案件所致，不属于公司当前生产经营活动产生的新增风险。目前公司破产重整程序已执行完毕，经营秩序、治理架构均已恢复正常，该事项不会对公司正常生产经营造成重大不利影响。在融资层面，金融机构及各方市场已充分知晓公司破产重整的执行情况，能够清晰地区分历史遗留事项与企业当前实际经营状况，上述失信记录预计不会对公司后续正常融资行为造成重大不利影响。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1） 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2） 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3） 租赁情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☑适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆金科中俊房地产开发有限公司	2022 年 1 月 28 日	120,000.00	2022 年 2 月 17 日	119,060.63	质押	有	无	10	否	否
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	2023 年 1 月 30 日	35,000.00	2023 年 3 月 26 日	7,942.90	质押	有	无	2.5	否	否
重庆凯尔辛基园林有限公司	2023 年 1 月 30 日	27,000.00	2023 年 12 月 25 日	27,000.00	质押	有	无	1.4	否	否
重庆展弘园林有限公司	2023 年 1 月 30 日	23,000.00	2023 年 12 月 25 日	23,000.00	质押	有	无	1.4	否	否
重庆金兆禧实业发展有限公司	2021 年 1 月 29 日	32,500.00	2021 年 4 月 27 日	32,335.00	质押	有	无	2.1	否	否
重庆金科景绎房地产开发有限公司	2021 年 1 月 29 日	22,000.00	2021 年 5 月 11 日	17,922.08	质押	有	无	3.1	否	否
重庆金嘉美房地产开发有限公司	2023 年 1 月 30 日	3,700.00	2023 年 2 月 6 日	3,700.00	抵押	有	无	3	否	否
重庆金嘉美房地产开发有限公司	2023 年 1 月 30 日	953.00	2023 年 5 月 20 日	953.00	抵押	有	无	3	否	否
重庆金科企业管理集团有限公司	2022 年 1 月 28 日	14,500.00	2022 年 3 月 29 日	11,207.44	质押	有	无	1	否	否
重庆市御临建筑工程有限公司	2023 年 1 月 30 日	35,000.00	2023 年 12 月 28 日	28,373.20	抵押	有	无	1	否	否
重庆金睿源房地产开发	2023 年 1 月 30 日	5,700.00	2023 年 2 月	5,700.00	抵押	有	无	3	否	否

有限公司			6 日							
重庆市御临 建筑工程有 限公司	2021 年 1 月 29 日	495.00	2021 年 3 月 16 日	495.00	质 押	有	无	2	否	否
报告期内审批的对外担 保额度合计（A1）		-		报告期内对外担 保实际发生额合 计（A2）		-				
报告期末已审批的对外 担保额度合计（A3）		345,348.00		报告期末对外担 保余额合计 （A4）		277,689.26				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名 称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发 生日期	实际担保金 额	担 保 类 型	担保物 （如 有）	反担保情 况（如 有）	担保期	是否 履行 完毕	是否为 关联方 担保
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
报告期内审批对子公司 担保额度合计（B1）		-		报告期内对子公 司担保实际发生 额合计（B2）		-				
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 （B3）		-		报告期末对子公 司担保余额合计 （B4）		-				
子公司对子公司的担保情况（包含子公司对公司的担保）										
担保对象名 称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发 生日期	实际担保金 额	担 保 类 型	担保物 （如 有）	反担保情 况（如 有）	担保期 （年）	是否 履行 完毕	是否为 关联方 担保
天津雍鑫金 科房地产开 发有限公司	2019 年 6 月 28 日	51,000.00	2019 年 9 月 19 日	634.95	质 押	有	无	3	否	否
重庆通融实 业有限公司	2025 年 5 月 22 日	3,060.00	2026 年 3 月 30 日	3,060.00	连 带 责 任 保 证	无	有	3	否	否
报告期内审批对子公司 担保额度合计（C1）		0.00		报告期内对子公 司担保实际发生 额合计（C2）		3,060.00				
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 （C3）		54,060.00		报告期末对子公 司担保余额合计 （C4）		3,694.95				
公司担保总额（即前三大项的合计）										

报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	3,060.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	3,060.00
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	399,408.00	报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）	281,384.21
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		67.40%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0.00	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）		281,384.21	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		0.00	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		281,384.21	
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		无	

[注]上述“公司及其子公司对外担保情况”中,担保对象重庆金科中俊房地产开发有限公司等公司(以下简称重庆金科中俊等公司)均为公司原控股子公司,公司破产重整前为支持其日常经营存在由其他子公司为其提供担保的情况,上述担保均在相应年度担保额度内办理。公司重整计划执行完毕后,重庆金科中俊等公司的股权置入服务信托,不再纳入合并报表范围,前述担保被动形成公司对外(非子公司)担保。结合公司司法重整安排,被担保主体股权已置入服务信托并由重整债权人实际管控,受信托架构及相关约定限制,现阶段客观上不具备解除前述担保的条件。后续担保责任的终结,主要依靠债务人按约履行还款义务;若出现违约情形,债权人有权依法处置对应担保物。

在前述担保中,实际担保金额占比 98% 的部分,担保方式为重庆璧山金科众玺有限公司持有的多个项目公司 1% 股权质押,以及重庆金科郡威房地产开发有限公司实物抵押。公司实际承担的担保责任以前述股权和实物资产的价值为限,公司按照提供担保的抵质押账面价值充分计提对外担保损失,预计承担的担保责任金额不超过 7500 万元,对公司日常经营、财务情况不会产生重大影响。

采用复合方式担保的具体情况说明

无

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 5 月 27 日	重庆	网络平台线上交流	其他	股东	2025 年度业绩、经营情况及战略规划发展	-

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

1、股东所持股份被司法强制执行事宜

重庆市两江新区人民法院（以下简称“重庆两江法院”）在执行公司股东金科控股与重庆骏鸿睿企业管理有限公司公证债权文书一案中，依法作出裁定，对被执行人金科控股所持公司的 115,500,000 股股票（占公司总股本的比例为 1.09%）予以司法强制处置。

根据《执行裁定书》的内容，自上述股票冻结状态变更为可售冻结之日起，将以集中竞价方式，卖出被执行人共计 115,500,000 股股票，直至上述股票卖出款项扣除证券交易印花税、交易佣金等相关费用后金额达到人民币 172,248,887.4 元止。上述事项具体内容详见公司于 2026 年 5 月 7 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 18 号——股东及董事、高级管理人员减持股份》的相关规定：“上市公司大股东通过集中竞价交易方式减持股份，或者特定股东通过集中竞价交易方式减持其持有的首发前股份的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不得超过公司股份总数的百分之一。”

鉴于此，自 2026 年 7 月 2 日后的 3 个月内，本次将被司法强制执行的股份数为不超过 105,970,216 股，剩余股份数将在上述被执行期间到期后继续以集中竞价交易方式卖出。

截至本报告披露日，被执行人金科控股所持公司股份已被强制执行 9,710.61 万股，占公司总股本的比例为 0.92%。

2、公司部分董事、高级管理人员股份增持计划事宜

基于对公司核心价值与未来成长潜力的判断，拟实施股份增持计划。董事长兼总裁郭伟、董事兼常务副总裁李根、董事会秘书杨鹏拟自增持计划披露之日起 3 个月内以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计不低于人民币 300 万元，不超过人民币 500 万元。（具体内容详见公司于 2026 年 6 月 27 日在信息披露媒体刊载的相关公告）

截至本报告披露之日，董事长兼总裁郭伟已增持公司股份 1,382,300 股，增持金额 164.63 万元；董事兼常务副总裁李根已增持公司股份 666,500 股，增持金额 78.99 万元；董事会秘书杨鹏已增持公司股份

599,000 股，增持金额 75.41 万元，本次增持已达增持计划下限金额，上述增持主体不排除未来在实施期限内继续增持。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,015,953,614	28.36%				-14,318,614	-14,318,614	3,001,635,000	28.36%
其他内资持股	3,015,953,614	28.36%				-14,318,614	-14,318,614	3,001,635,000	28.36%
其中：境内法人持股	3,000,000,000	28.21%						3,000,000,000	28.34%
境内自然人持股	15,953,614	0.15%				-14,318,614	-14,318,614	1,635,000	0.02%
二、无限售条件股份	7,618,128,018	71.64%				-31,031,386	-31,031,386	7,587,096,632	71.65%
人民币普通股	7,618,128,018	71.64%				-31,031,386	-31,031,386	7,587,096,632	71.65%
三、股份总数	10,634,081,632	100.00%				-45,350,000	-45,350,000	10,588,731,632	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

- 1、本报告期内，公司部分董事及高级管理人员增持公司股份，其增持股份数额的 75%作为限售股锁定。
- 2、本报告期内，公司办理完毕回购社会公众股份及限制性股票注销事宜。本次注销的数量共计 4535 万股。

股份变动的批准情况

☒适用 ☐不适用

公司分别于 2025 年 9 月 30 日及 10 月 16 日召开第十一届董事会第五十九次会议及 2025 年第三次临时股东会，审议通过了《关于注销公司已回购股份暨注册资本变更的议案》，同意公司将 39 名不符合解锁条件的激励对象已获授权但尚未解锁的合计 829 万股限制性股票予以注销；同意公司将已回购的社会公众股 3,706 万股股份予以注销。公司对前述总计 4,535 万股已回购股份予以注销后，公司总股本将由 10,634,081,632 股变更为 10,588,731,632 股。

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周达	1,382,625			1,382,625	高管锁定	按任职期内高管股份管理锁定规定执行
李根	0		103,125	103,125		
杨鹏	0		149,250	149,250		
张鑫	50,000,000			50,000,000	引进重整投资人限售股	根据深交所上市公司自律监管指引第14号文件的相关规定，重整投资协议中重整投资人承诺：产业投资人受让的金科股份转增股票自登记至其指定证券账户之日起36个月内，财务投资人持有的转增股票自登记至财务投资人指定证券账户之日起12个月内，不通过任何形式转让、减持（包括但不限于集合竞价、大宗交易、协议转让等各种方式）或者委托他人管理其间接或直接持有的转增股票。
徐斌	36,000,000			36,000,000		
王科君	150,000,000			150,000,000		
彭梓耘	30,000,000			30,000,000		
单小飞	140,769,231			140,769,231		
陈永亮	76,153,846			76,153,846		
马涛	50,000,000			50,000,000		
中国长城资产管理股份有限公司	47,000,000			47,000,000		
北京昊青私募基金管理有限公司－昊青价值私募证券投资基金	50,000,000			50,000,000		
四川发展证券投资基金管理有限公司－川发细分行业精选私募证券投资基金	190,000,000			190,000,000		
深圳市前海久银投资基金管理有限公司－久银久利4号私募证券投资基金	42,500,000			42,500,000		
山东圆融投资管理有限公司－圆融投资股票多空1号私募证券投资基金	30,000,000			30,000,000		
四川发展证券投资基金管理有限公司－川发产业互动私募证券投资基金	160,000,000			160,000,000		
北京福石重整管理咨询有限公司	20,000,000			20,000,000		
北京久荣咨询合伙企业（有限合伙）	7,500,000			7,500,000		
成都鑫唐卡企业管理合伙企业（有限合伙）	149,792,308			149,792,308		
天津启重圣源企业管理合伙企业（有限合伙）	50,000,000			50,000,000		
重庆国际信托股份有限公司－重信·开阳24015·煜泰9号集合资金信托计划	48,000,000			48,000,000		
深圳市信庭五号投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000			50,000,000		
长城资本管理有限公司－长城资本凤凰3号集	200,000,000			200,000,000		

合资产管理计划						
海南陆和私募基金管理 有限公司—陆和寰升 1 号私募证券投资基金	96,153,846			96,153,846		
海南陆和私募基金管理 有限公司—陆和寰升 2 号私募证券投资基金	19,230,769			19,230,769		
青岛兴怀投资合伙企业 (有限合伙)	19,200,000			19,200,000		
青岛兴芷投资合伙企业 (有限合伙)	16,800,000			16,800,000		
苏州金源宏新企业管理 合伙企业(有限合伙)	34,000,000			34,000,000		
杭州智享鑫生丙寅企业 管理合伙企业(有限合 伙)	20,000,000			20,000,000		
上海神投日升企业管理 合伙企业(有限合伙)	40,000,000			40,000,000		
杭州紫鹊企业管理顾问 合伙企业(有限合伙)	30,900,000			30,900,000		
京渝星筑(青岛)企业 管理合伙企业(有限合 伙)	599,642,857			599,642,857		
京渝星璨(青岛)企业 管理合伙企业(有限合 伙)	393,357,143			393,357,143		
兴宝国际信托有限责任 公司—兴宝信托—瑶光 益得 6 号资产服务信托	153,000,000			153,000,000		
合计	3,001,382,625		252,375	3,001,635,000	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		106,002		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
金科地产集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	12.52%	1,325,527,299	-357,359,403	0	1,325,527,299		
京渝星筑（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.66%	599,642,857		599,642,857	0		

黄红云	境内自然人	4.43%	468,779,979			468,779,979	质押	348,175,076
							标记	348,175,076
							冻结	348,175,076
京渝星璨（青岛）企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.71%	393,357,143		393,357,143	0		
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	境内非国有法人	2.29%	242,860,865			242,860,865	质押	205,340,430
							标记	89,840,430
							冻结	317,043,330
长城资本管理有限公司—长城资本凤凰3号集合资产管理计划	其他	1.89%	200,000,000		200,000,000	0		
四川发展证券投资基金管理有限公司—川发细分行业精选私募证券投资基金	其他	1.79%	190,000,000		190,000,000	0		
四川发展证券投资基金管理有限公司—川发产业互动私募证券投资基金	其他	1.51%	160,000,000		160,000,000	0		
兴宝国际信托有限责任公司—兴宝信托—瑶光益得6号资产服务信托	其他	1.44%	153,000,000		153,000,000	0		
王科君	境内自然人	1.42%	150,000,000		150,000,000	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至本报告期末，上述股东中，京渝星筑与京渝星璨系公司控股股东；重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司为黄红云一致行动人；四川发展证券投资基金管理有限公司—川发细分行业精选私募证券投资基金与四川发展证券投资基金管理有限公司—川发产业互动私募证券投资基金同属于四川发展证券投资基金管理有限公司持有的账户。除此之外，公司未知其他前10名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）		不适用						
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称			报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类			
					股份种类		数量	
金科地产集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户			1,325,527,299.00		人民币普通股		1,325,527,299.00	
黄红云			468,779,979.00		人民币普通股		468,779,979.00	
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司			242,860,865.00		人民币普通股		242,860,865.00	
山东天城建筑工程有限公司			75,483,861.00		人民币普通股		75,483,861.00	
重庆国际信托股份有限公司			53,490,200.00		人民币普通股		53,490,200.00	
金科新能源有限公司			50,302,436.00		人民币普通股		50,302,436.00	
BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD.			46,607,271.00		人民币普通股		46,607,271.00	

重庆财聚投资有限公司	46,560,000.00	人民币普通股	46,560,000.00
通用电梯股份有限公司	42,487,403.00	人民币普通股	42,487,403.00
魏巍	34,282,600.00	人民币普通股	34,282,600.00
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，上述股东中，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司、重庆财聚投资有限公司为黄红云一致行动人。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司通过普通账户持有本公司股份 242,854,930 股，通过信用证券账户持有本公司股份 5,935 股；股东黄红云通过普通账户持有本公司股份 459,779,979 股，通过信用证券账户持有本公司股份 9,000,000 股。		

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☒适用 ☐不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
李根	董事、常务副总裁	现任	0	137,500	0	137,500	0	0	0
杨鹏	董事会秘书	现任	0	199,000	0	199,000	0	0	0
合计	--	--	0	336,500	0	336,500	0	0	0

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：金科地产集团股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	995,944,949.15	1,407,336,513.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	292,153,663.03	56,926,829.04
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	82,527,547.70	72,026,768.41
应收款项融资		
预付款项	16,648,386.12	7,523,883.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,291,974,111.39	5,338,269,251.63
其中：应收利息		
应收股利	6,046,598.10	6,046,598.10
买入返售金融资产		
存货	2,253,434,440.36	2,444,601,316.79
其中：数据资源		
合同资产	6,622,778.45	
持有待售资产		83,293,700.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	209,786,567.94	210,451,295.34
流动资产合计	9,149,092,444.14	9,620,429,558.01

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	38,517,269.76	30,000,000.00
长期股权投资	361,856,832.01	345,902,152.93
其他权益工具投资	1,808,956.34	2,014,654.35
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,927,716.38	5,067,951.90
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	44,654.28	95,164.26
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,641,887,139.67	4,882,690,642.90
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	5,054,042,568.44	5,270,770,566.34
资产总计	14,203,135,012.58	14,891,200,124.35
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,212,992,388.55	1,235,412,541.59
预收款项		
合同负债	245,466,788.53	407,150,516.39
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	20,377,052.66	96,209,964.70
应交税费	450,388,798.36	501,406,553.65
其他应付款	1,986,956,750.62	2,008,799,230.60
其中：应付利息	95,167,244.17	76,808,547.41

应付股利	59,014.55	59,014.55
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	574,906,012.39	685,958,352.85
其他流动负债	22,240,946.61	36,701,263.98
流动负债合计	4,513,328,737.72	4,971,638,423.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	167,970,000.00	59,980,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	155,746,477.85	204,588,477.85
递延收益	733,814.15	733,814.15
递延所得税负债	4,641,516,074.43	4,882,690,642.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,965,966,366.43	5,147,992,934.90
负债合计	9,479,295,104.15	10,119,631,358.66
所有者权益：		
股本	10,588,731,632.00	10,634,081,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,605,110,989.57	7,748,023,811.20
减：库存股	76,705,037.44	264,967,859.07
其他综合收益	-2,769,815.21	-2,665,142.88
专项储备		
盈余公积	2,363,088,108.08	2,363,088,108.08
一般风险准备		
未分配利润	-16,302,643,140.08	-16,321,203,841.12
归属于母公司所有者权益合计	4,174,812,736.92	4,156,356,708.21
少数股东权益	549,027,171.51	615,212,057.48
所有者权益合计	4,723,839,908.43	4,771,568,765.69
负债和所有者权益总计	14,203,135,012.58	14,891,200,124.35

法定代表人：郭伟 主管会计工作负责人：郭伟 会计机构负责人：梁忠太

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	632,147,693.52	996,166,488.36

交易性金融资产	246,048,922.13	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	27,879.60	27,879.60
应收款项融资		
预付款项	6,024,898.03	
其他应收款	3,513,815,138.72	3,464,060,078.09
其中：应收利息		
应收股利	2,660,000.00	2,660,000.00
存货	8,013,925.05	7,813,887.05
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		83,293,700.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,566,807.17	3,798,375.48
流动资产合计	4,411,645,264.22	4,555,160,408.58
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	706,520,635.27	697,077,474.86
长期股权投资	98,274,209.28	100,316,461.82
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,202,806.46	2,287,496.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		46,962.90
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,641,516,074.43	4,882,690,642.90
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计	5,453,513,725.44	5,687,419,039.44
资产总计	9,865,158,989.66	10,242,579,448.02
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	79,019.01	79,019.01
预收款项		
合同负债	1,105,171.70	1,105,171.70
应付职工薪酬	4,820,754.96	44,853,478.76
应交税费	184,111,721.56	226,667,570.12
其他应付款	20,076,633.22	61,192,072.59
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	99,465.45	65,719.41
流动负债合计	210,292,765.90	333,963,031.59
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	41,970,000.00	64,280,000.00
递延收益	59,374.71	59,374.71
递延所得税负债	4,641,516,074.43	4,882,690,642.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,683,545,449.14	4,947,030,017.61
负债合计	4,893,838,215.04	5,280,993,049.20
所有者权益：		
股本	10,588,731,632.00	10,634,081,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,957,075,129.99	7,099,987,951.62
减：库存股		188,262,821.63
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	2,492,410,463.10	2,492,410,463.10
未分配利润	-15,066,896,450.47	-15,076,630,826.27
所有者权益合计	4,971,320,774.62	4,961,586,398.82
负债和所有者权益总计	9,865,158,989.66	10,242,579,448.02

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	304,585,115.98	2,362,609,115.49
其中：营业收入	304,585,115.98	2,362,609,115.49
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	332,151,625.91	5,223,718,910.74
其中：营业成本	239,920,566.36	2,145,698,000.69
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	2,201,829.54	134,025,181.31
销售费用	3,487,192.35	100,581,084.90
管理费用	56,562,241.93	366,088,984.03
研发费用		
财务费用	29,979,795.73	2,477,325,659.81
其中：利息费用	36,094,928.54	2,587,120,718.66
利息收入	6,177,002.11	95,654,891.23
加：其他收益	4,166,849.71	-21,044,858.29
投资收益（损失以“—”号填列）	-2,268,619.62	-953,794,216.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,541,474.38	-367,079,423.40
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）		-247,768,264.06
信用减值损失（损失以“—”号填列）	21,582,468.82	-309,010,031.02
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-18,438,520.70	-2,387,220,635.57
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-4,405.13	-5,309,275.19
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-22,528,736.85	-6,785,257,076.33
加：营业外收入	9,243,655.10	26,308,180.21
减：营业外支出	17,609,413.95	628,188,030.31
四、利润总额（亏损总额以“—”号	-30,894,495.70	-7,387,136,926.43

填列)		
减：所得税费用	5,054,267.07	52,487,622.67
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-35,948,762.77	-7,439,624,549.10
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-35,948,762.77	-7,439,624,549.10
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	18,560,701.04	-7,522,504,869.86
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-54,509,463.81	82,880,320.76
六、其他综合收益的税后净额	-205,698.01	-10,529.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-104,672.33	-10,529.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-104,672.33	-8,332.90
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	-104,672.33	-8,332.90
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		-2,196.10
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-2,196.10
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	-101,025.68	
七、综合收益总额	-36,154,460.78	-7,439,635,078.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,456,028.71	-7,522,515,398.86
归属于少数股东的综合收益总额	-54,610,489.49	82,880,320.76
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0018	-0.71
（二）稀释每股收益	0.0018	-0.71

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

法定代表人：郭伟

主管会计工作负责人：郭伟

会计机构负责人：梁忠太

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	653,795.31	80,750.02
减：营业成本		
税金及附加	83,439.07	1,103,226.13
销售费用	462,268.06	1,007,786.07
管理费用	27,509,754.22	53,113,260.41
研发费用		
财务费用	-4,256,022.58	7,084,108.93
其中：利息费用		20,577,417.82
利息收入	4,257,409.14	4,080,888.51
加：其他收益	2,930,952.06	306,831.04
投资收益（损失以“—”号填列）	2,989,038.12	1,425,239,030.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,587.26	-6,529,237.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-247,194,219.47
信用减值损失（损失以“—”号填列）	29,239,147.81	-4,711,098,530.62
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-2,733,665.28	-54,025,899.09
资产处置收益（损失以“—”号填列）		74,105.02
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	9,279,829.25	-3,648,926,313.76
加：营业外收入	464,172.33	22,866.94
减：营业外支出	9,625.78	1,116,526.21
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	9,734,375.80	-3,650,019,973.03
减：所得税费用		-90,040,908.14
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	9,734,375.80	-3,559,979,064.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	9,734,375.80	-3,559,979,064.89
（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		-2,196.10
（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		-2,196.10
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-2,196.10
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	9,734,375.80	-3,559,981,260.99
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	130,929,497.00	1,950,754,572.36
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		32,082,191.98
收到其他与经营活动有关的现金	151,120,569.43	933,133,578.65
经营活动现金流入小计	282,050,066.43	2,915,970,342.99
购买商品、接受劳务支付的现金	81,287,777.60	1,712,670,262.37
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	133,103,335.96	453,144,023.53

支付的各项税费	61,030,328.17	599,994,544.76
支付其他与经营活动有关的现金	141,453,391.12	698,759,327.86
经营活动现金流出小计	416,874,832.85	3,464,568,158.52
经营活动产生的现金流量净额	-134,824,766.42	-548,597,815.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	83,297,546.54	20,100,002.00
取得投资收益收到的现金		6,125,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,907,943.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		209,317.18
收到其他与投资活动有关的现金		10,856,191.97
投资活动现金流入小计	83,297,546.54	39,198,455.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,547,800.00	8,634,249.14
投资支付的现金	295,342,000.00	261,521.98
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		
支付其他与投资活动有关的现金		476,790.79
投资活动现金流出小计	296,889,800.00	9,372,561.91
投资活动产生的现金流量净额	-213,592,253.46	29,825,893.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		67,405,779.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,663,766,356.41
筹资活动现金流入小计		2,731,172,135.41
偿还债务支付的现金	4,092,000.00	466,520,320.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,305,631.25	146,982,084.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	9,056,213.74	102,881,031.07
筹资活动现金流出小计	16,453,844.99	716,383,436.29
筹资活动产生的现金流量净额	-16,453,844.99	2,014,788,699.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,815.68	-599.51
五、现金及现金等价物净增加额	-364,872,680.55	1,496,016,177.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,095,484,851.32	1,212,513,352.94
六、期末现金及现金等价物余额	730,612,170.77	2,708,529,530.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	661,775.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,765,458.97	53,625,175.75
经营活动现金流入小计	84,427,233.97	53,625,175.75
购买商品、接受劳务支付的现金	4,500,002.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	67,411,355.84	34,724,633.53

支付的各项税费	40,711,798.25	326,945,027.17
支付其他与经营活动有关的现金	128,652,456.98	59,645,889.93
经营活动现金流出小计	241,275,613.07	421,315,550.63
经营活动产生的现金流量净额	-156,848,379.10	-367,690,374.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	83,293,700.00	
取得投资收益收到的现金		
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	83,293,700.00	3,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,547,800.00	
投资支付的现金	248,010,000.00	
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	249,557,800.00	
投资活动产生的现金流量净额	-166,264,100.00	3,150.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		2,263,462,740.00
筹资活动现金流入小计		2,263,462,740.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		45,168,000.00
筹资活动现金流出小计		45,168,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,218,294,740.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,815.68	-599.51
五、现金及现金等价物净增加额	-323,114,294.78	1,850,606,915.61
加：期初现金及现金等价物余额	736,430,167.20	575,110.68
六、期末现金及现金等价物余额	413,315,872.42	1,851,182,026.29

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	10,634,081,632.00				7,748,023,811.20	264,967,859.07	-2,665,142.88		2,363,088,108.08		-16,321,203,841.12			615,212,057.48	4,771,568,765.69
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	10,634,081,632.00				7,748,023,811.20	264,967,859.07	-2,665,142.88		2,363,088,108.08		-16,321,203,841.12			615,212,057.48	4,771,568,765.69
三、本期增减变动金额 （减少以“—”号填列）	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63	-104,672.33				18,560,701.04			-66,184,885.97	-47,728,857.26
（一）综合收益总额							-104,672.33				18,560,701.04			-54,610,489.49	-36,154,460.78
（二）所有者投入和减少资本														-11,574,396.48	-11,574,396.48
1. 所有者投入的普通股														-11,574,396.48	-11,574,396.48
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															
（三）利润分配															
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															

4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63								
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63								
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	10,588,731,632.00				7,605,110,989.57	76,705,037.44	-2,769,815.21		2,363,088,108.08		-16,302,643,140.08		549,027,171.51	4,723,839,908.43

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	5,339,715,816.00				7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-44,386,622,220.16			11,396,232,150.80	- 17,286,686,174.03
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

二、本年期初余额	5,339,715,816.00				7,047,336,560.90	188,262,821.63	1,011,515,348.27		2,493,398,991.79		-44,386,622,220.16			11,396,232,150.80	- 17,286,686,174.03
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	5,294,365,816.00				700,687,250.30	76,705,037.44	- 1,014,180,491.15		-130,310,883.71		28,065,418,379.04			- 10,781,020,093.32	22,058,254,939.72
(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
(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
1. 所有者投入的普通股														-6,226,779,094.48	-6,226,779,094.48
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
(三) 利润分配														-3,256.09	-3,256.09
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
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				-325,777,209.29
四、本期期末余额	10,634,081,632.00				7,748,023,811.20	264,967,859.07	-2,665,142.88		2,363,088,108.08		-16,321,203,841.12		615,212,057.48	4,771,568,765.69

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,634,081,632.00				7,099,987,951.62	188,262,821.63			2,492,410,463.10	-15,076,630,826.27		4,961,586,398.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,634,081,632.00				7,099,987,951.62	188,262,821.63			2,492,410,463.10	-15,076,630,826.27		4,961,586,398.82
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63				9,734,375.80		9,734,375.80
（一）综合收益总额										9,734,375.80		9,734,375.80
（二）所有者投入和减少资本												
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												
（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	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63						
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他	-45,350,000.00				-142,912,821.63	-188,262,821.63						
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	10,588,731,632.00				6,957,075,129.99				2,492,410,463.10	-15,066,896,450.47		4,971,320,774.62

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,339,715,816.00				7,812,039,557.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81		-15,359,692,995.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	5,339,715,816.00				7,812,039,557.32	188,262,821.63	-977,821,656.66		2,622,721,346.81	-29,968,085,237.81		-15,359,692,995.97
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
（一）综合收益总额							490,028.81			16,064,252,364.97		16,064,742,393.78
（二）所有者投入和减少 资本					4,582,314,210.30							4,582,314,210.30
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
（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				7,099,987,951.62	188,262,821.63			2,492,410,463.10	-15,076,630,826.27		4,961,586,398.82

金科地产集团股份有限公司

财务报表附注

2026 年度 1-6 月

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 2026 年 6 月 30 日，注册资本 10,588,731,632.00 元，股份总数 10,588,731,632 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 3,001,635,000 股；无限售条件的流通股份 A 股 7,587,096,632 股。

本公司属于房地产开发行业。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 8 月 24 日第十二届董事会第十一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。除房地产产品外，公司其他类经营业务的营业周期较短，以 12 个月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——房屋销售应收款组合（账龄组合）	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——其他业务应收款组合（账龄组合）		
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		

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——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——保交房专项资金	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
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

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。

(2) 资产运营管理收入

1) 综合运营服务收入：本公司在提供产业运营、商业运营及物业管理相关服务时确认收入。

2) 管理咨询服务收入：房地产开发管理服务业务按履约进度或完成合同约定的服务义务后确认收入。

(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%
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
广州霖雍泽建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备注
河南铭万建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
江苏众鑫建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
临沂金辰园区运营管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科产业投资有限公司	20%	小微企业优惠税率
福建泉州金科鸿升产业投资有限公司	20%	小微企业优惠税率
山西金学商务服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
陕西启航卓悦房地产开发有限公司	20%	小微企业优惠税率
上海果皮文化创意有限公司	20%	小微企业优惠税率
上海金科沪申产业投资发展有限公司(以下简称上海金科沪申)	20%	小微企业优惠税率
四川金建管企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
天津金朝企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
天津霖雍泽建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
潍坊金智园区运营管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
五家渠海元光伏发电有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆博隆企业管理有限公司（以下简称重庆博隆）	20%	小微企业优惠税率
重庆博钰轩商业运营管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆驰弘嘉企业管理有限公司（以下简称重庆驰弘嘉）	20%	小微企业优惠税率
重庆霖雍泽建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金鹄瑞企业管理有限公司（以下简称重庆金鹄瑞）	20%	小微企业优惠税率
重庆市金骏景企业管理咨询有限公司（以下简称重庆市金骏景）	20%	小微企业优惠税率
重庆金琨鑫企业管理有限公司（以下简称重庆金琨鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金昇企业服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金熹锦市场营销策划有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆腾益商业管理有限公司（以下简称重庆腾益）	20%	小微企业优惠税率
重庆维锦建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆新质城更企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆旭泽金选企业管理有限公司（以下简称旭泽金选）	20%	小微企业优惠税率
贵州霖雍泽建管佳企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率

纳税主体名称	所得税税率	备注
重庆致甄高升企业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆元链科数码科技有限公司（以下简称重庆元链科）	20%	小微企业优惠税率
广西金管服企业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
重庆璞特科技有限公司（以下简称重庆璞特）	20%	小微企业优惠税率
重庆中顶志科城市更新建设发展有限责任公司（以下简称重庆中顶志科）	20%	小微企业优惠税率
重庆金渝汇鑫企业管理咨询有限公司（以下简称重庆金渝汇鑫）	20%	小微企业优惠税率
重庆金筑新程企业管理有限公司（以下简称重庆金筑新程）	20%	小微企业优惠税率
重庆金科金建管企业管理有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
天津新聚量园区管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
北京一度科能互联网有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆金磐企业服务有限公司	20%	小微企业优惠税率
重庆山之海商业管理有限公司	20%	小微企业优惠税率
昆明金建管企业管理服务有限责任公司	20%	小微企业优惠税率
广西隼敏工程造价咨询有限责任公司	15%	西部大开发优惠税率
重庆市璧山区金科众玺置业有限公司（以下简称众玺置业）	15%	西部大开发优惠税率
重庆金慧启盈商业管理有限公司	15%	西部大开发优惠税率
除上述以外的其他纳税主体	25%	

（二）税收优惠

1. 财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。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	176.00
银行存款[注]	730,611,994.77	1,095,484,675.32
其他货币资金	265,332,778.38	311,851,662.12
合 计	995,944,949.15	1,407,336,513.44
其中：存放在境外的款项总额	49,430.28	51,695.58

[注]本期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 93,762,348.42 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 278,898,607.2 元，与合作方及资方共管资金 2,829,019.98 元，预售监管资金 872,247 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 265,332,778.38 元，其中：重整公司司法冻结未解封 37,206,521.69 元、其他子公司司法冻结、各类保证金等受限合计 24,891,939.54 元、七天通知存款/定期存款应计利息 255,687.96 元、根据重整计划预留税款债权 202,978,629.19 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	292,153,663.03	56,926,829.04
其中：信托受益权[注]	71,894,222.89	56,926,829.04
结构性存款产品	220,259,440.14	
合 计	292,153,663.03	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	24,391,611.96	9,670,829.72
1-2 年	34,671,378.25	35,054,366.33
2-3 年	3,441,322.40	3,551,898.98
3-4 年	63,892.22	59,000.19
4-5 年	49,837,264.94	59,816,154.81
5 年以上	7,463,913.92	7,655,263.31
账面余额合计	119,869,383.69	115,807,513.34
减：坏账准备	37,341,835.99	43,780,744.93
账面价值合计	82,527,547.70	72,026,768.41

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	37,824,822.25	31.56	3,797,913.49	10.04	34,026,908.76
按组合计提坏账准备	82,044,561.44	68.44	33,543,922.50	40.89	48,500,638.94
合 计	119,869,383.69	100.00	37,341,835.99	31.15	82,527,547.70

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	4,983,203.15	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

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	10,149,154.37	6,369,594.21	62.76

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其他业务应收款	71,895,407.07	27,174,328.29	37.80
小 计	82,044,561.44	33,543,922.50	40.89

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	381,436.27	5,721.54	1.50
1-2 年	1,152,099.83	57,604.98	5.00
2-3 年	2,337,289.71	467,457.94	20.00
3-4 年	48,551.21	24,275.61	50.00
4-5 年	830,486.43	415,243.22	50.00
5 年以上	5,399,290.92	5,399,290.92	100.00
小 计	10,149,154.37	6,369,594.21	62.76

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	17,852,023.88	303,484.43	1.70
1-2 年	2,082,605.53	124,956.35	6.00
2-3 年	889,376.15	177,875.25	20.00
4-5 年	49,006,778.51	24,503,389.26	50.00
5 年以上	2,064,623.00	2,064,623.00	100.00
小 计	71,895,407.07	27,174,328.29	37.80

(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	3,696,232.08	101,681.41				3,797,913.49
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	40,084,512.85	247,534.40	6,788,124.75			33,543,922.50
合 计	43,780,744.93	349,215.81	6,788,124.75			37,341,835.99

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产合计数为 89,231,074.08 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 70.48%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 27,064,165.83 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	10,917,920.41	44.47	1,144,563.96	9,773,356.45
1-2 年	6,316,351.73	25.73	1,450,086.13	4,866,265.60
2-3 年	3,108,117.34	12.66	2,068,467.51	1,039,649.83
3 年以上	4,207,541.91	17.14	3,238,427.67	969,114.24
合 计	24,549,931.39	100.00	7,901,545.27	16,648,386.12

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	1,527,631.24	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

(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 16,813,748.46 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 68.49%。

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	6,046,598.10
其他应收款	5,285,927,513.29	5,332,222,653.53

项 目	期末数	期初数
合 计	5,291,974,111.39	5,338,269,251.63

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他	6,046,598.10	6,046,598.10
小 计	6,046,598.10	6,046,598.10

2) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

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

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
济南金科西城房地产开发有限公司	208,760,000.00	208,760,000.00	208,760,000.00	208,760,000.00	100	预计未来无法收回
小 计	208,760,000.00	208,760,000.00	208,760,000.00	208,760,000.00	100	

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]	4,408,063,771.44	4,353,741,280.69
联营、合营企业往来款	1,906,890,210.18	1,906,890,210.18
合作方经营往来款	1,293,265,479.49	1,293,265,479.49
应收破产公司往来款	608,188,480.26	979,004,804.87
项目预售监管共管户资金	220,340,929.64	227,986,517.93
保证金	55,210,895.74	71,940,395.16
应收暂付款	54,401,925.63	55,003,330.00
其他	273,561,252.26	294,279,084.03
账面余额小计	8,819,922,944.64	9,182,111,102.35
减：坏账准备	3,533,995,431.35	3,849,888,448.82
账面价值小计	5,285,927,513.29	5,332,222,653.53

[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

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	3,715,122,353.32	3,529,788,635.35
1-2 年	476,778,361.53	535,572,729.24
2-3 年	91,333,843.50	127,184,353.45
3-4 年	367,670,531.64	533,202,377.47
4-5 年	1,963,769,595.82	2,206,836,876.95
5 年以上	2,205,248,258.83	2,249,526,129.89
账面余额小计	8,819,922,944.64	9,182,111,102.35
减：坏账准备	3,533,995,431.35	3,849,888,448.82
账面价值小计	5,285,927,513.29	5,332,222,653.53

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	8,384,266,023.32	95.06	3,474,472,848.53	41.44	4,909,793,174.79
按组合计提坏账准备	435,656,921.32	4.94	59,522,582.82	13.66	376,134,338.50
小 计	8,819,922,944.64	100.00	3,533,995,431.35	40.07	5,285,927,513.29

(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	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
合 计	9,182,111,102.35	100.00	3,849,888,448.82	41.93	5,332,222,653.53

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	865,494,723.33	54.17	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
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)	324,334,487.27	324,334,487.27	100.00	预计未来可收回金额
小 计	2,586,928,853.77	1,848,893,321.78	71.47	

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]	220,340,929.64		
保证金组合	3,175,802.86	1,587.91	0.05

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	212,140,188.82	59,520,994.91	28.06
其中：1 年以内	29,512,999.90	295,130.00	1.00
1-2 年	97,073,919.61	4,853,695.98	5.00
2-3 年	16,730,112.29	3,346,022.46	20.00
3-4 年	6,031,586.98	2,955,477.62	49.00
4-5 年	40,891,392.29	26,170,491.10	64.00
5 年以上	21,900,177.75	21,900,177.75	100.00
小 计	435,656,921.32	59,522,582.82	13.66

[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	35,083,449.52	23,608,956.52	3,791,196,042.78	3,849,888,448.82
期初数在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-1,776,137.41	1,776,137.41		
--转入第三阶段	-1,720,032.69	-663,953.22	2,383,985.91	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,035,125.65		71,914,201.14	77,949,326.79
本期收回或转回		2,820,962.96	21,726,951.84	24,547,914.80
本期核销			369,294,429.46	369,294,429.46
其他变动				
期末数	37,622,405.07	21,900,177.75	3,474,472,848.53	3,533,995,431.35
期末坏账准备计提比例（%）	9.09	100.00	41.44	40.07

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	369,294,429.46

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
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	破产公司往来	369,294,429.46	已按法院裁定重整计划领受全部偿债资源，剩余部分确定无法追偿
小 计		369,294,429.46	

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	18.11	865,494,723.33
鑫海汇置业	信托包往来款	664,915,366.40	5 年以上	7.54	659,064,111.18
天津雍鑫建设投资集团有限公司	合作方经营往来款	522,961,723.60	1-5 年	5.93	96,973,700.06
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	4.02	
济南金科骏耀	破产公司往来	324,334,487.27	1-2 年	3.68	324,334,487.27
小 计		3,464,699,331.89		39.28	1,945,867,021.84

7) 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，不再纳入合并报表范围，形成应收信托包公司往来款项。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	2026 年 6 月 30 日		
	账面原值	坏账准备	账面价值
应收转入信托包的原并表子公司其他应收款	41,817,952,533.57	38,660,384,071.36	3,157,568,462.21
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
应收转入信托包的原并表子公司长期应	214,120,000.00	175,602,730.24	38,517,269.76

收款			
应收转入信托包的原并表子公司应收账款	6,506,171.61	3,171,905.88	3,334,265.73
应收转入信托包的原联合营公司其他应收款	1,203,540,357.00	1,105,929,506.51	97,610,850.49
应收转入信托包的原联合营公司应收股利	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合营公司应收账款	26,700.00	26,700.00	
小 计	44,540,980,939.90	41,237,903,493.61	3,303,077,446.29

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
低值易耗品			
库存商品	200,038.00		200,038.00
开发成本	2,978,075,658.78	1,820,192,144.50	1,157,883,514.28
开发产品	2,099,325,632.08	1,003,974,744.00	1,095,350,888.08
合 计	5,077,601,328.86	2,824,166,888.50	2,253,434,440.36

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,500.00		1,500.00
库存商品			
开发成本	2,958,197,933.38	1,803,078,631.78	1,155,119,301.60
开发产品	2,329,937,568.56	1,040,457,053.37	1,289,480,515.19
合 计	5,288,137,001.94	2,843,535,685.15	2,444,601,316.79

(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	转回或转销	其他	

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,803,078,631.78	17,113,512.72				1,820,192,144.50
开发产品	1,040,457,053.37			36,482,309.37		1,003,974,744.00
合 计	2,843,535,685.15	17,113,512.72		36,482,309.37		2,824,166,888.50

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	
重庆·天湖美镇	267,399,648.44					267,399,648.44
重庆·棠悦府	196,833,629.73	13,689,314.89		4,633,521.28		205,889,423.34
重庆·金科朗廷雅筑	998,698,847.93					998,698,847.93
重庆铜梁·原乡溪岸	285,944,766.83	2,586,194.15		1,891,617.85		286,639,343.13
重庆·西永天宸一期	44,521,753.90					44,521,753.90
其他汇总	1,050,137,038.32	838,003.68		29,957,170.24		1,021,017,871.76
小 计	2,843,535,685.15	17,113,512.72		36,482,309.37		2,824,166,888.50

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

2026 年 6 月 30 日存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 324,259,224.14 元(2025 年度为

360,321,262.96 元), 2025 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.15%(2025 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	2026 年	367,242.78	1,031,919,703.12	1,031,603,797.93
重庆铜梁•原乡溪岸	2021 年	2027 年	225,857.33	680,163,664.46	681,508,789.86
亳州•金科府	2020 年	2026 年	122,850.08	256,529,425.24	263,231,446.39
其他汇总[注 2]				989,585,140.56	1,001,731,624.60
小 计				2,958,197,933.38	2,978,075,658.78

[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——开发产品

项目名称	竣工时间 [注 1]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆•金科朗廷雅筑	2023 年	347,651,937.44	2,406,294.05		350,058,231.49
重庆铜梁•原乡溪岸	2025 年	243,814,941.00		50,530,238.37	193,284,702.63
重庆•棠悦府	2025 年	317,230,805.33	2,702,642.60	67,142,373.25	252,791,074.68
重庆梁平•集美东方	2025 年	179,418,302.99		10,941,956.08	168,476,346.91
重庆•铜梁集美东方二期	2023 年	200,942,991.55		597,952.43	200,345,039.12
重庆•天壹府	2024 年	208,880,150.40	577,798.29		209,457,948.69
其他汇总[注 2]		831,998,439.85	33,299,394.81	140,385,546.10	724,912,288.56
合 计		2,329,937,568.56	38,986,129.75	269,598,066.23	2,099,325,632.08

[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

(5)截至 2026 年 6 月 30 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 915,251,949.55 元(2025 年度为 936,980,270.44 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
承揽合同	6,737,312.76	114,534.31	6,622,778.45			
合 计	6,737,312.76	114,534.31	6,622,778.45			

(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	
按组合计提减值准备		114,534.31				114,534.31
合 计		114,534.31				114,534.31

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)			
合 计			

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
银海租赁	83,293,700.00		83,293,700.00
合 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	4,907,480.99	4,907,480.99	
待转流转税金	130,845,066.66		130,845,066.66
待抵扣增值税	78,941,501.28		78,941,501.28
合 计	214,694,048.93	4,907,480.99	209,786,567.94

(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	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

(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		980,078.14	6,469,684.57	6,469,684.57
小 计		980,078.14	6,469,684.57	6,469,684.57

(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	980,078.14			
小 计	980,078.14			

(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	137,630,300.00	137,630,300.00	
合 计	137,630,300.00	137,630,300.00	

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	
保交房专项资金	112,738,490.00	74,221,220.24	38,517,269.76	58,896,490.00	28,896,490.00	30,000,000.00	
合 计	112,738,490.00	74,221,220.24	38,517,269.76	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	112,738,490.00	100.00	74,221,220.24	65.83	38,517,269.76
合 计	112,738,490.00	100.00	74,221,220.24	65.83	38,517,269.76

(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	45,324,730.24				74,221,220.24
合 计	28,896,490.00	45,324,730.24				74,221,220.24

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	223,502,886.81		223,502,886.81
对联营企业投资	138,353,945.20		138,353,945.20
合 计	361,856,832.01		361,856,832.01

(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	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

(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）	28,523,353.67				1,467,327.24
重庆市金科骏志房地产开发有限公司（以下简称金科骏志）	18,602,764.92				-8,587.26
重庆美城金房地产开发有限公司（以下简称重庆美城金）	71,670,017.09				417,388.75
重庆金江联房地产开发有限公司（以下简称重庆金江联）	9,148,041.34				-2,294,899.03
重庆亿臻房地产开发有限公司（以下简称重庆亿臻）	50,932,249.11				381,202.16
四川金昕景企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称四川金昕景）			20,000,000.00		719,432.74
其他合营企业	25,732,479.86		1,500,000.00		-3,287,883.78
小 计	204,608,905.99		21,500,000.00		-2,606,019.18
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）	123,746,085.01				-1,093,268.34
其他联营企业	17,547,161.93			3,846.54	-1,842,186.86
小 计	141,293,246.94			3,846.54	-2,935,455.20
合 计	345,902,152.93		21,500,000.00	3,846.54	-5,541,474.38

(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[注 2]	账面价值	减值准备
合营企业							
重庆金碧辉						29,990,680.91	
金科骏志						18,594,177.66	

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
重庆美城金						72,087,405.84	
重庆金江联						6,853,142.31	
重庆亿臻						51,313,451.27	
四川金昕景						20,719,432.74	
其他合营企业						23,944,596.08	
小 计						223,502,886.81	
联营企业							
泉州弘光						122,652,816.67	
其他联营企业						15,701,128.53	
小 计						138,353,945.20	
合 计						361,856,832.01	

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
渝商投资集团股份有 限公司（以下简称渝 商投资）					
渤海银行股份有限公 司（以下简称渤海银 行）	760,240.27			-206,174.85	
和谐健康保险股份有 限公司（以下简称和 谐健康）[注]					
苏州金卓房地产开发 有限公司（以下简称 苏州金卓）	109,892.72			5,893.45	
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			-5,416.61	
合 计	2,014,654.35			-205,698.01	

(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	554,065.42		-3,457,806.60
和谐健康			
苏州金卓	115,786.17		5,893.45
新乡景朝	1,139,104.75		-5,416.61
合 计	1,808,956.34		-3,457,329.76

[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 554,065.42 元。

14. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	4,927,716.38	5,067,951.90
合 计	4,927,716.38	5,067,951.90

(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	4,227,865.19	1,897,176.98	30,535,613.01	11,311,551.01
本期增加金额		30,973.45	23,674.97	
1) 购置		30,973.45	23,674.97	
2) 企业合并增加				
本期减少金额	1,696,767.00		175,185.48	

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	1,696,767.00		175,185.48	
2) 因股权处置减少				
期末数	2,531,098.19	1,928,150.43	30,384,102.50	11,311,551.01
累计折旧				
期初数	2,446,140.58	1,703,211.94	28,828,277.46	10,694,921.84
本期增加金额	15,784.26	44,887.46	56,209.87	40,097.28
1) 计提	15,784.26	44,887.46	56,209.87	40,097.28
2) 企业合并增加				
本期减少金额	1,696,767.00		170,170.81	
1) 处置或报废	1,696,767.00		170,170.81	
2) 因股权处置减少				
期末数	765,157.84	1,748,099.40	28,714,316.52	10,735,019.12
账面价值				
期末账面价值	1,765,940.35	180,051.03	1,669,785.98	576,531.89
期初账面价值	1,781,724.61	193,965.04	1,707,335.55	616,629.17

(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	2,417,835.81	687,043.38	6,524,383.06	57,601,468.44
本期增加金额				54,648.42
1) 购置				54,648.42
2) 企业合并增加				
本期减少金额				1,871,952.48
1) 处置或报废				1,871,952.48
2) 因股权处置减少				
期末数	2,417,835.81	687,043.38	6,524,383.06	55,784,164.38
累计折旧				
期初数	2,231,725.17	650,315.21	5,978,924.34	52,533,516.54

项 目	家电设备	房屋及建筑物装修	其他设备	合 计
本期增加金额	31,275.44		1,614.96	189,869.27
1) 计提	31,275.44		1,614.96	189,869.27
2) 企业合并增加				
本期减少金额				1,866,937.81
1) 处置或报废				1,866,937.81
2) 因股权处置减少				
期末数	2,263,000.61	650,315.21	5,980,539.30	50,856,448.00
账面价值				
期末账面价值	154,835.20	36,728.17	543,843.76	4,927,716.38
期初账面价值	186,110.64	36,728.17	545,458.72	5,067,951.90

15. 无形资产

项 目	软件	商标权	合 计
账面原值			
期初数	24,359,207.67	50,034.95	24,409,242.62
本期增加金额			
1) 购置			
本期减少金额			
1) 处置			
2) 因股权处置减少			
期末数	24,359,207.67	50,034.95	24,409,242.62
累计摊销			
期初数	24,264,043.41	50,034.95	24,314,078.36
本期增加金额	50,509.98		50,509.98
1) 计提	50,509.98		50,509.98
本期减少金额			
1) 处置			
2) 因股权处置减少			
期末数	24,314,553.39	50,034.95	24,364,588.34
账面价值			

项 目	软件	商标权	合 计
期末账面价值	44,654.28		44,654.28
期初账面价值	95,164.26		95,164.26

16. 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	18,449,157,035.83	4,612,198,113.38	19,374,527,277.76	4,843,631,819.44
可抵扣亏损	6,965,576.86	348,278.85		
其他	117,362,989.73	29,340,747.44	156,235,293.82	39,058,823.46
合 计	18,573,485,602.42	4,641,887,139.67	19,530,762,571.58	4,882,690,642.90

(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
债务重组收益分期纳税	18,560,014,682.65	4,640,003,670.66	19,518,621,899.97	4,879,655,474.99
其他	6,049,615.05	1,512,403.77	12,140,671.61	3,035,167.91
合 计	18,566,064,297.70	4,641,516,074.43	19,530,762,571.58	4,882,690,642.90

(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	29,806,396,037.56	29,044,217,350.97
可抵扣亏损	6,463,359,777.91	6,780,559,887.42
其他	1,759,800,722.24	1,629,042,273.37
合 计	38,029,556,537.71	37,453,819,511.76

(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
2026 年		477,187,891.15
2027 年	227,593,482.20	67,855,214.85

年 份	期末数	期初数
2028 年	64,892,426.05	263,562,362.38
2029 年	260,580,414.11	156,430,241.53
2030 年	160,833,585.92	5,815,524,177.51
2031 年	5,749,459,869.63	
合 计	6,463,359,777.91	6,780,559,887.42

17. 其他非流动资产

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

18. 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	265,332,778.38	265,332,778.38	预留、冻结	重整专项资金、司法冻结、应计利息等
存货	2,151,194,452.69	915,251,949.55	抵押、查封	司法查封、融资抵押
合 计	2,416,527,231.07	1,180,584,727.93		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	311,851,662.12	311,851,662.12	预留、冻结	重整专项资金、司法冻结等

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
存货	2,370,113,167.30	936,980,270.44	抵押、查封	司法查封、 融资抵押
合 计	2,681,964,829.42	1,248,831,932.56		

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款[注]	1,105,029,095.78	1,125,933,849.34
应付材料及设备款	103,655,483.72	105,298,076.95
其他	4,307,809.05	4,180,615.30
合 计	1,212,992,388.55	1,235,412,541.59

[注]截至 2026 年 6 月 30 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	118,299,946.05	工程款未结算
单位二	51,523,567.09	工程款未结算
单位三	45,173,327.33	工程款未结算
小 计	214,996,840.47	

20. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	236,231,376.32	400,535,327.01
其他	9,235,412.21	6,615,189.38
合 计	245,466,788.53	407,150,516.39

(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
重庆•金科朗廷雅筑	51,583,628.71	尚未交付结算

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
天津•观澜	23,372,142.98	尚未交付结算
亳州•金科府	14,419,873.10	尚未交付结算
小 计	89,375,644.79	

(3) 其他说明

1) 合同负债中，预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间[注 1]	项目预售比例[注 2]
重庆•金科朗廷雅筑	52,568,958.99	51,583,628.71	2026 年	37.19%
亳州•金科府	52,298,700.76	144,837,128.22	2026 年	81.17%
重庆梁平•集美东方	33,516,990.46	12,235,395.17	2026 年	71.97%
天津•观澜	27,318,725.91	24,544,906.28	2026 年	88.70%
其他汇总[注 3]	70,528,000.20	167,334,268.63		
合 计	236,231,376.32	400,535,327.01		

[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 103,509,539.02 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。

21. 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	53,840,907.81	51,109,081.53	85,789,693.97	19,160,295.37
离职后福利—设定提存计划	19,836.64	4,770,831.27	4,564,722.35	225,945.56
辞退补偿金	42,349,220.25	579,282.48	41,937,691.00	990,811.73
合 计	96,209,964.70	56,459,195.28	132,292,107.32	20,377,052.66

(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	51,982,558.75	43,171,416.22	78,607,889.81	16,546,085.16
职工福利费	146,115.83	1,396,140.99	1,347,784.70	194,472.12
社会保险费	1,832.98	3,103,545.29	2,998,873.42	106,504.85
其中：医疗保险费	1,541.70	2,840,046.98	2,740,377.68	101,211.00
工伤保险费	291.28	261,914.31	256,911.74	5,293.85
生育保险费		1,584.00	1,584.00	
住房公积金	422,141.00	3,437,029.00	2,242,500.00	1,616,670.00
工会经费和职工教育经费	1,288,259.25	950.03	592,646.04	696,563.24
短期利润分享计划				
小 计	53,840,907.81	51,109,081.53	85,789,693.97	19,160,295.37

(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	2,880.00	4,641,166.88	4,427,830.58	216,216.30
失业保险费	16,956.64	129,664.39	136,891.77	9,729.26
小 计	19,836.64	4,770,831.27	4,564,722.35	225,945.56

22. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	83,319,564.06	82,280,324.18
城市维护建设税	8,474,433.49	9,885,617.76
教育费附加	4,000,557.21	4,605,367.62
地方教育附加	2,603,843.32	3,007,050.27
土地增值税	44,609,059.99	54,213,089.98
企业所得税	295,487,968.14	323,542,646.95
代扣代缴个人所得税	3,564,288.42	7,693,134.04
房产税	1,651,184.15	1,555,518.77
土地使用税	5,820,698.97	5,630,655.52

项 目	期末数	期初数
其他	857,200.61	8,993,148.56
合 计	450,388,798.36	501,406,553.65

(2) 其他说明

根据公司、重庆金科重整计划，期末余额中有 202,978,629.19 元税款债权可于 30 个月内分期清偿。

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	95,167,244.17	76,808,547.41
应付股利	59,014.55	59,014.55
其他应付款	1,891,730,491.90	1,931,931,668.64
合 计	1,986,956,750.62	2,008,799,230.60

(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	95,167,244.17	76,808,547.41
小 计	95,167,244.17	76,808,547.41

(3) 应付股利

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

(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]	1,006,896,692.68	1,013,437,326.90
政府纾困金[注 2]	220,144,129.43	226,924,382.63
应付暂收款	182,711,001.49	185,193,913.39
合作方往来款	120,079,364.96	115,376,849.69

项 目	期末数	期初数
土地增值税清算准备金	90,031,945.08	90,016,431.13
代收代缴客户款	28,407,541.51	27,862,057.21
保证金	12,010,648.58	11,809,090.69
应付破产公司往来款项	5,215,758.88	5,351,758.88
其他	226,233,409.29	255,959,858.12
小 计	1,891,730,491.90	1,931,931,668.64

[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 149,283,595.23 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	322,277,190.89	尚在结算中
泉州弘光	100,528,293.00	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
重庆绿发资产经营管理有限公司	74,285,641.88	政府纾困金
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	69,905,627.68	政府纾困金
小 计	737,195,287.38	

24. 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]	572,585,025.16	684,667,025.16
一年内到期的应计利息	2,320,987.23	1,291,327.69
合 计	574,906,012.39	685,958,352.85

[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 349,672,081.71 元

25. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	22,240,946.61	36,701,263.98

项 目	期末数	期初数
合 计	22,240,946.61	36,701,263.98

26. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款	59,970,000.00	59,980,000.00
抵押借款	108,000,000.00	
合 计	167,970,000.00	59,980,000.00

27. 预计负债

项 目	期末数	期初数
违约金/罚金/罚息	328,799.83	328,799.83
对外提供担保[注]	72,987,678.02	72,987,678.02
重整计划保交房专项资金	82,430,000.00	131,272,000.00
合 计	155,746,477.85	204,588,477.85

[注]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

28. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	733,814.15			733,814.15	配套费等专项财政补贴
合 计	733,814.15			733,814.15	

29. 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	10,634,081,632.00				-45,350,000.00	-45,350,000.00	10,588,731,632.00

(2) 其他说明

根据公司董事会、股东大会决议，注销期初回购未注销库存股 45,350,000 股，注销时按面值冲减股本 45,350,000.00 元，库存股回购时的实际成本 188,262,821.63 元，回购成本超出股本面值部分 142,912,821.63 元冲减资本公积（股本溢价）

30. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	7,629,655,059.23		142,912,821.63	7,486,742,237.60
其他资本公积	118,368,751.97			118,368,751.97
合 计	7,748,023,811.20		142,912,821.63	7,605,110,989.57

(2) 其他说明

本期资本公积减少详见本财务报表附注五（一）29 之说明

31. 库存股

项 目	期初数	本期增加	本期减少[注 2]	期末数
子公司因重整受偿母公司股票[注 1]	76,705,037.44			76,705,037.44
回购未注销股票[注 2]	188,262,821.63		188,262,821.63	
合 计	264,967,859.07		188,262,821.63	76,705,037.44

[注 1]截至 2026 年 6 月 30 日，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

[注 2]本期库存股减少详见本财务报表附注五（一）29 之说明

32. 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	-2,665,142.88	-205,698.01		
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-2,665,142.88	-205,698.01		

将重分类进损益的其他综合收益				
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				
权益法下可转损益的其他综合收益				
其他综合收益合计	-2,665,142.88	-205,698.01		

(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	-104,672.33	-101,025.68		-2,769,815.21
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-104,672.33	-101,025.68		-2,769,815.21
将重分类进损益的其他综合收益				
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				
权益法下可转损益的其他综合收益				
其他综合收益合计	-104,672.33	-101,025.68		-2,769,815.21

33. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,363,088,108.08			2,363,088,108.08
合 计	2,363,088,108.08			2,363,088,108.08

34. 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	-16,321,203,841.12	-44,386,622,220.16
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	-16,321,203,841.12	-44,386,622,220.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,560,701.04	-7,522,504,869.86
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他		

项 目	本期数	上年同期数
期末未分配利润	-16,302,643,140.08	-51,909,127,090.02

(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	302,327,115.66	238,999,980.67	2,285,676,916.01	2,079,941,813.05
其他业务收入	2,258,000.32	920,585.69	76,932,199.48	65,756,187.64
合 计	304,585,115.98	239,920,566.36	2,362,609,115.49	2,145,698,000.69

项 目	本期数	上年同期数
合同产生的收入	304,490,592.09	2,259,821,171.64
租金收入	94,523.89	102,787,943.85
合 计	304,585,115.98	2,362,609,115.49

(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	255,911,219.67	223,800,855.61	2,196,138,341.24	1,993,845,549.73
资产运营管理	46,415,895.99	15,199,125.06		
房地产建设			6,215,269.24	5,928,066.10
酒店经营			72,786,843.19	71,633,403.61
材料销售			10,536,462.34	8,534,793.61
合 计	302,327,115.66	238,999,980.67	2,285,676,916.01	2,079,941,813.05

(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 2026 年 6 月 30 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 258,850,052.27 元。

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	484,041.36	10,635,558.01
教育费附加	205,924.68	4,462,395.06
地方教育附加	135,142.24	2,933,370.09
土地增值税	644,344.50	78,585,518.34
印花税	186,433.91	4,214,815.44
房产税	435,480.98	26,612,878.79
土地使用税	42,166.03	5,301,528.59
其他	68,295.84	1,279,116.99
合 计	2,201,829.54	134,025,181.31

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费用	982,126.54	39,873,123.61
职工薪酬	1,971,466.76	42,290,038.36
其他	533,599.05	18,417,922.93
合 计	3,487,192.35	100,581,084.90

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	51,560,346.42	241,708,076.56
办公行政费用	2,673,138.54	38,734,268.79
固定资产折旧	148,405.95	7,759,456.99

项 目	本期数	上年同期数
其他	2,180,351.02	77,887,181.69
合 计	56,562,241.93	366,088,984.03

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	36,094,928.54	2,587,120,718.66
减：利息收入	6,177,002.11	95,654,891.23
汇兑损益	1,815.68	-15,905,730.11
其他	60,053.62	1,765,562.49
合 计	29,979,795.73	2,477,325,659.81

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	6,096.70	847,564.05	6,096.70
债务重组收益		-18,233,010.24	
其他	4,160,753.01	-3,659,412.10	4,160,753.01
合 计	4,166,849.71	-21,044,858.29	4,166,849.71

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	-5,541,474.38	-367,079,423.40
处置长期股权投资产生的投资收益		-601,753,567.04
交易性金融资产在持有期间的投资收益		31,754.52
债务重组收益	3,013,414.62	15,007,018.97
结构性存款产品应计利息	259,440.14	
合 计	-2,268,619.62	-953,794,216.95

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		-507,125.84
交易性金融负债		-247,261,138.22
按公允价值计量的投资性房地产		
合 计		-247,768,264.06

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	21,582,468.82	-304,745,691.02
财务担保信用减值损失		-4,264,340.00
合 计	21,582,468.82	-309,010,031.02

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-17,113,512.72	-2,353,603,187.21
合同取得成本减值损失	-980,078.14	-38,300,835.13
合同资产减值损失	-114,534.31	4,683,386.77
预付账款减值损失	-230,395.53	
合 计	-18,438,520.70	-2,387,220,635.57

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	-4,405.13	-5,309,275.19	-4,405.13
合 计	-4,405.13	-5,309,275.19	-4,405.13

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	8,801,756.39	10,315,286.32	8,801,756.39

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
废旧物资处理收入	511.12	100,350.37	511.12
其他	441,387.59	15,892,543.52	441,387.59
合 计	9,243,655.10	26,308,180.21	9,243,655.10

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	17,602,894.11	547,937,974.19	83,072.60
违约及赔偿损失	6,519.84	75,627,828.07	6,519.84
非流动资产毁损报废 损失		90,599.08	
对外捐赠		5,000.00	
其他		4,526,628.97	
合 计	17,609,413.95	628,188,030.31	89,592.44

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	5,425,332.31	159,890,675.52
递延所得税费用	-371,065.24	-107,403,052.85
合 计	5,054,267.07	52,487,622.67

(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	-30,894,495.70	-7,387,136,926.43
按母公司适用税率计算的所得税费用	-7,723,623.93	-1,846,784,231.61
子公司适用不同税率的影响	-1,190,051.88	26,537,595.31
调整以前期间所得税的影响	53,138.31	168,603,071.93
非应税收入的影响	291,138.59	319,298,661.89

项 目	本期数	上年同期数
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,142,927.77	189,236,794.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-738,216.50	-312,432,191.55
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	10,590,265.30	1,507,922,428.03
其他	-371,310.59	105,494.08
所得税费用	5,054,267.07	52,487,622.67

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)32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) 收回投资收到的现金

项 目	本期数	上年同期数
持有待售资产	83,293,700.00	
其他	3,846.54	20,100,002.00
合 计	83,297,546.54	20,100,002.00

(2) 投资支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
结构性存款产品	220,000,000.00	
重整计划保交房专项资金	53,842,000.00	
联营、合营企业投资	21,500,000.00	236,000.00
其他		25,521.98
合 计	295,342,000.00	261,521.98

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	1,004,000.00	137,593,269.95

项 目	本期数	上年同期数
单位资金往来	49,262,354.87	533,649,290.13
保证金	28,235,227.66	23,509,578.48
代收代缴款项	4,132,941.78	28,586,148.66
利息收入	2,760,574.67	7,481,242.47
财政补贴款	4,409,726.70	4,797,960.72
其他	61,315,743.75	197,516,088.24
合 计	151,120,569.43	933,133,578.65

(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	300,000.00	2,640,859.27
合作方经营往来款		4,342,200.00
单位资金往来	51,791,815.88	416,785,036.42
保证金	26,777,219.94	17,958,507.98
付现费用	39,962,446.50	189,773,082.18
代收代缴款项	9,375,375.27	29,827,214.25
其他	13,246,533.53	37,432,427.76
合 计	141,453,391.12	698,759,327.86

(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		476,790.79
合 计		476,790.79

(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		399,403,616.41

项 目	本期数	上年同期数
收到重整投资款人借款		2,264,362,740.00
合 计		2,663,766,356.41

(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		45,168,000.00
重整投资人保证金		900,000.00
归还政府纾困资金	9,056,213.74	47,675,590.71
支付租赁款		2,466,133.63
其他		6,671,306.73
合 计	9,056,213.74	102,881,031.07

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	-35,948,762.77	-7,439,624,549.10
加：资产减值准备	18,438,520.70	2,387,220,635.57
信用减值准备	-21,582,468.82	309,010,031.02
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	189,869.27	63,256,997.61
无形资产摊销	50,509.98	11,032,821.77
长期待摊费用摊销		7,048,296.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	4,405.13	5,309,275.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		90,599.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		247,768,264.06
财务费用（收益以“-”号填列）	36,094,928.54	2,587,120,718.66
投资损失（收益以“-”号填列）	2,268,619.62	953,794,216.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	240,803,503.23	-120,354,801.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-241,174,568.47	12,951,748.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	174,053,363.71	-567,444,142.21

补充资料	本期数	上年同期数
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	51,521,555.54	-4,303,013,792.26
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-359,544,242.08	5,297,235,864.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-134,824,766.42	-548,597,815.53
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	730,612,170.77	2,708,529,530.16
减：现金的期初余额	1,095,484,851.32	1,212,513,352.94
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	-364,872,680.55	1,496,016,177.22

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	730,612,170.77	1,095,484,851.32
其中：库存现金	176.00	176.00
可随时用于支付的银行存款	730,611,994.77	1,095,484,675.32
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	730,612,170.77	1,095,484,851.32

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
司法冻结	59,544,334.53	63,952,175.83	使用受到限制
各类保证金及其他受限资金[注]	205,532,755.89	247,899,486.29	使用受到限制
七天通知存款/定期存款应计利息	255,687.96		使用受到限制
小 计	265,332,778.38	311,851,662.12	

[注]其中根据重整计划预留的税款债权资金 202,978,629.19 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			
长期借款（含一年内到期的长期借款）	745,938,352.85		1,029,659.54
应付债券（含一年内到期的应付债券）			
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）			
小 计	745,938,352.85		1,029,659.54

（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			
长期借款（含一年内到期的长期借款）	4,092,000.00		742,876,012.39
应付债券（含一年内到期的应付债券）			
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）			
小 计	4,092,000.00		742,876,012.39

（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
-----	--------	------	------------

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	2,075.66	6.8109	14,137.11
港币	40,634.59	0.8686	35,293.17

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	15,959,329.27
其中：供应商已收到款项	15,959,329.27	15,959,329.27
小 计	15,959,329.27	15,959,329.27

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

本期无相关负债非现金变动。

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

公司将重庆金科等 71 家子公司纳入合并财务报表范围。

(二) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

(三) 处置子公司

本期未处置子公司。

(四) 其他原因的合并范围变动

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
重庆璞特	本期新设[注]	2025 年 10 月 23 日		100%
重庆中顶志科	本期新设	2026 年 3 月 6 日		100%
重庆金筑新程	本期新设	2026 年 3 月 17 日		100%
重庆金渝汇鑫	本期新设	2026 年 5 月 11 日		100%

[注]以前年度未开展实质生产经营活动

(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

本期未发生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

(六) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

本期无重要的合营企业或联营企业。

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	223, 502, 886. 81	204, 608, 905. 99
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2, 606, 019. 18	-257, 073, 212. 27
其他综合收益		
综合收益总额	-2, 606, 019. 18	-257, 073, 212. 27
联营企业		
投资账面价值合计	138, 353, 945. 20	141, 293, 246. 94

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2,935,455.20	-110,006,211.13
其他综合收益		-2,196.10
综合收益总额	-2,935,455.20	-110,008,407.23

(七) 其他

截至 2026 年 6 月 30 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
齐河金慧产业服务有限公司	99.00%	金融机构借款

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

本期无新增的政府补助情况。

(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
递延收益	733,814.15			
小 计	733,814.15			

(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	

(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	6,096.70	847,564.05
合 计	6,096.70	847,564.05

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) 应收款项及合同资产

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 2026 年 6 月 30 日，本公司应收账款和合同资产的 70.48%（2025 年 12 月 31 日：82.59%）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	83,804.33	86,167.42	68,515.77	17,651.65	
应付账款	121,299.24	121,299.24	121,299.24		
其他应付款	189,173.05	189,270.77	189,270.77		
小 计	394,276.62	396,737.43	379,085.78	17,651.65	

（续上表）

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

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	82,274.69	83,790.02	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	400,758.56	394,342.04	6,416.52	

（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2026年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 59,927.87 万元（2025年12月31日：人民币74,464.70万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

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

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计

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	220,259,440.14		71,894,222.89	292,153,663.03
2. 其他权益工具投资	554,065.42		1,254,890.92	1,808,956.34
持续以公允价值计量的资产总额	220,813,505.56		73,149,113.81	293,962,619.37

（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
原实控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）	重庆市两江新区龙溪街道佳园路 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

（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	5.66	5.66	[注 1]
京渝星璨	32,960.00	3.71	3.71	[注 1]
原实控人黄红云及其一致行动人		7.16	7.16	[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。上海品器联合体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 9.38%；公司重整完成后，京渝星筑和京渝星璨成为公司第一大股东。公司于 2025 年 10 月 16 日召开的股东会通过了董事会改选的议案，京渝星筑和京渝星璨提名的 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，且无任何一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，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 7.16%

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财务报表附注六。除已在附注五（一）12 披露的联营、合营企业外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
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]
河北国控蓝城房地产开发有限公司（以下简称国控蓝城）	[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]
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]
淮安金吉置业有限公司（以下简称淮安金吉）	[注 1]
南京金宸房地产开发有限公司（以下简称南京金宸）	[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]
宿迁市通金弘置业有限公司（以下简称宿迁市通金弘）	[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]
唐山金梁昱房地产开发有限公司（以下简称唐山金梁昱）	[注 1]
北京金科金碧置业有限公司（以下简称北京金科金碧）	[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]

合营或联营企业名称	与本公司关系
玉林市龙河碧桂园房地产开发有限公司（以下简称玉林龙河）	[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]
云南金嘉房地产开发有限公司（以下简称云南金嘉）	[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]
长沙航开房地产开发有限公司（以下简称长沙航开）	[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]
无锡福阳房地产开发有限公司（以下简称无锡福阳）	[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]
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]
金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称金科智慧服务）	[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]
泗水金孟泉房地产开发有限公司（以下简称泗水金孟泉）	[注 7]
温州市凯壹置业有限公司（以下简称温州凯壹）	[注 8]
重庆金时力房地产开发有限公司（以下简称重庆金时力）	[注 9]
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
重庆市碧金辉房地产开发有限公司（以下简称重庆碧金辉）	合营企业
重庆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
重庆西道房地产开发有限公司（以下简称重庆西道）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
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
重庆泰骏房地产开发有限公司（以下简称重庆泰骏）	联营企业
重庆肃品房地产开发有限公司（以下简称重庆肃品）	联营企业
天津卓广置业有限公司（以下简称天津卓广）	联营企业
天津睿建置业有限公司（以下简称天津睿建）	系联营企业天津卓广之全资子公司
贵州霖佳卓航企业管理有限责任公司（以下简称贵州霖佳卓航）	合营企业

[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房地产开发有限公司之全资子公司，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]原系公司合营企业济南金孟达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，不再对其共同控制

[注 8]原系公司联营企业温州市歌旸置业有限公司之全资子公司，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，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

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波龙红影院管理有限公司（以下简称宁波龙红）	[注 1]
上海红星停车管理有限公司（以下简称上海红星停车）	[注 1]
金科控股	[注 2]
重庆市金科商业保理有限公司（以下简称金科商业保理）	[注 2]
重庆两江新区科易小额贷款有限公司（以下简称科易小贷）	[注 2]
重庆市金科杰夫教育科技有限公司（以下简称杰夫教育）	[注 3]
黄斯诗	原实控人之女
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

[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

(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	接收劳务		10,566,962.53
重庆天汇宝	接收劳务		2,969,375.03
金鸿通建筑	接收劳务		1,410,057.55
天智慧启	接收劳务		990,610.53
金科新商业	接收劳务		687,417.17

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金令智能	接收劳务		253,778.24
重庆金博思教育	接收劳务		83,172.94
重庆腾界商贸	接收劳务		31,170.17
金易房企管	接收劳务		15,508.87
科振酒店	接收劳务		144.00
小 计			17,008,197.03

(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
金科控股	提供劳务	36,946.24	36,191.52
金科商业保理	提供劳务	43,429.56	43,429.56
科易小贷	提供劳务	65,144.40	65,144.40
淮安金吉	提供劳务		11,773,584.90
重庆品锦悦	提供劳务		6,798,761.75
柳州鹿寨金润	出售商品、提供劳务		2,824,474.31
温州凯壹	出售商品、提供劳务		2,316,787.78
张家港东峻	提供劳务		1,699,971.95
南京金宸	提供劳务		1,507,547.15
上海红星停车	提供劳务		1,010,514.49
贵州华胜永信	出售商品、提供劳务		970,442.32
无锡福阳	提供劳务		960,217.81
金科智慧服务	提供劳务		886,871.53
宜兴百俊	出售商品、提供劳务		792,456.99
南宁晴洲	出售商品		706,927.57
苏州正诺	提供劳务		635,849.00
宿迁市通金弘	提供劳务		552,830.20
南宁金泓盛	提供劳务		545,742.54
柳州同鑫	提供劳务		541,250.94
重庆泰骏	提供劳务		477,156.23
云南金嘉	提供劳务		471,698.10

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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
广西汇贤	出售商品、提供劳务		383,995.80
重庆美宸	出售商品		325,241.69
桂林盈盛	提供劳务		282,150.18
广州景誉	出售商品、提供劳务		193,303.85
广西唐鹏	出售商品		181,540.91
泗水金孟泉	出售商品、提供劳务		134,605.66
宁波龙红	提供劳务		122,322.24
山西建业康居	提供劳务		112,060.21
长沙航开	提供劳务		102,014.62
唐山金梁昱	提供劳务		72,169.81
北京金科金碧	出售商品、提供劳务		69,420.75
常州百俊	提供劳务		67,452.83
国控蓝城	提供劳务		52,830.19
金科骏志	提供劳务		49,056.61
金科新商业	提供劳务		45,455.66
苏州骁竣	提供劳务		33,018.87
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
青岛世茂博玺	提供劳务		25,943.40
玉林龙河	出售商品、提供劳务		24,528.30
常州金科	提供劳务		24,528.30
南昌金骏	出售商品、提供劳务		12,735.85
黄斯诗	提供劳务		10,837.87
金鸿通建筑	提供劳务		11,493.72
武汉业锦	提供劳务		6,132.08
重庆邦泰蓉峰	出售商品		5,524.26
重庆金时力	出售商品		4,635.51

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杰夫教育	出售商品		4,621.63
达科投资	提供劳务		4,005.67
小 计		145,520.20	38,884,602.35

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		2,640,923.02
宁波龙红	房屋		2,166,065.31
开州臻科酒店	房屋		1,571,128.26
科易小贷	房屋		241,949.64
金科商业保理	房屋		161,299.74
金科控股	房屋		134,417.28
小 计			6,915,783.25

3. 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	263.56	313.43

(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	207,159.12	6,490.99	138,106.08	2,347.80
	金科商业保理	138,106.08	4,327.32	92,070.72	1,565.20
	金科控股	115,089.12	3,606.13	76,726.08	1,304.34
小 计		460,354.32	14,424.44	306,902.88	5,217.34
其他应收款	福建希尔顿	1,597,679,000.10	865,494,723.33	1,597,679,000.10	864,848,568.61
	天津卓广	196,924,800.00	115,051,759.22	196,924,800.00	110,583,765.47

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
	重庆金碧辉	58,503,924.72	58,503.92	58,503,924.72	58,503.92
	重庆泰骏	50,835,173.40	10,783,297.33	50,835,173.40	10,548,835.27
	天津金福顺	1,367,322.10	1,367,322.10	1,367,322.10	1,367.32
	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	375,500.00	375.50
	重庆肃品	210,000.00	210.00	210,000.00	210.00
	重庆西道	74,000.00	74.00	74,000.00	74.00
	重庆西联锦	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00
小 计		1,906,890,210.18	992,757,185.89	1,906,890,210.18	986,042,620.58

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	泉州弘光	101,803,200.00	101,803,200.00
	重庆美城金	48,806,472.00	48,806,472.00
	重庆金美碧	8,930,000.00	8,930,000.00
	天津睿建	2,970,000.00	2,970,000.00
	天津金福顺	2,586,584.29	2,588,984.29
	四川金昕景	704,000.00	
	金科骏志	340,000.00	340,000.00
	贵州霖佳卓航	300,000.00	
	大连金盛睿驰	200,000.00	200,000.00
	重庆科易泰		300,000.00
小 计		166,640,256.29	165,938,656.29

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 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

类 别	诉讼标的金额（万元）
建筑工程合同纠纷	795.66
其他纠纷	675.78
小 计	1,471.44

本公司下属子公司作为被告的未决诉讼，因案件尚未判决，诉讼最终结果、需承担的赔付金额具有不确定性，公司将持续跟进案件进展，按照企业会计准则要求确认相关负债及损失。

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) 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
重庆晶御陵商业管理有限公司	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
重庆金开睿腾房地产开发有限公司	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
重庆展弘园林有限公司	重庆三峡银行股份有限公司江北支行		2025年5月17日
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
重庆金科景绎房地产开发有限公司	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	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
重庆金科企业管理集团有限公司	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	重庆驰韦置业有限公司	1,903.51	2026年2月6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
重庆金嘉美房地产开发有限公司	重庆驰韦置业有限公司		2026年5月9日
重庆市御临建筑工程有限公司	中国中信金融资产股份有限公司 天津市分公司	495.00	2023年3月30日
合 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 2026 年 6 月 30 日，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 33,257.71 万元，因承担阶段性连带担保责任而支付的金额为 374.26 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，资产负债表日后新增重大诉讼（仲裁）涉案额合计 748.62 万元，公司报告期内已对相关逾期违约事宜进行相应处理。

(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

公司重整后设置“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。基于本期公司正处于转型期，新业务正在培育期，故无需披露分部信息。

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、股东所持股份被司法强制执行事宜

重庆市两江新区人民法院（以下简称“重庆两江法院”）在执行公司股东金科控股与重庆骏鸿睿

企业管理有限公司公证债权文书一案中，依法作出裁定，对被执行人金科控股所持公司的 115,500,000 股股票（占公司总股本的比例为 1.09%）予以司法强制处置。

根据《执行裁定书》的内容，自上述股票冻结状态变更为可售冻结之日起，将以集中竞价方式，卖出被执行人共计 115,500,000 股股票，直至上述股票卖出款项扣除证券交易印花税、交易佣金等相关费用后金额达到人民币 172,248,887.4 元止。上述事项具体内容详见公司于 2026 年 5 月 7 日在信息披露媒体刊载的相关公告。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 18 号——股东及董事、高级管理人员减持股份》的相关规定：“上市公司大股东通过集中竞价交易方式减持股份，或者特定股东通过集中竞价交易方式减持其持有的首发前股份的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不得超过公司股份总数的百分之一。”

鉴于此，自 2026 年 7 月 2 日后的 3 个月内，本次将被司法强制执行的股份数为不超过 105,970,216 股，剩余股份数将在上述被执行期间到期后继续以集中竞价交易方式卖出。

截至本报告披露日，被执行人金科控股所持公司股份已被强制执行 9710.61 万股，占公司总股本的比例为 0.92%。

2、公司部分董事、高级管理人员股份增持计划事宜

基于对公司核心价值与未来成长潜力的判断，拟实施股份增持计划。董事长兼总裁郭伟、董事兼常务副总裁李根、董事会秘书杨鹏拟自增持计划披露之日起 3 个月内以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计不低于人民币 300 万元，不超过人民币 500 万元。

截至本报告披露之日，董事长兼总裁郭伟已增持公司股份 1,382,300 股，增持金额 164.63 万元；董事兼常务副总裁李根已增持公司股份 666,500 股，增持金额 78.99 万元；董事会秘书杨鹏已增持公司股份 599,000 股，增持金额 75.41 万元，本次增持已达增持计划下限金额，上述增持主体不排除未来在实施期限内继续增持。

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		

账龄	期末数	期初数
1-2 年	677,228.12	677,228.12
2-3 年	13,152.68	13,152.68
3-5 年	50,055.92	50,055.92
5 年以上	3,200,208.93	3,200,208.93
账面余额合计	3,940,645.65	3,940,645.65
减：坏账准备	3,912,766.05	3,912,766.05
账面价值合计	27,879.60	27,879.60

(2) 坏账准备计提情况

1) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	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	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

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	3,220,196.92					3,220,196.92
合 计	3,912,766.05					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	2,660,000.00
其他应收款	3,511,155,138.72	3,461,400,078.09
合 计	3,513,815,138.72	3,464,060,078.09

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
金科新能源有限公司（以下简称金科新能源）	2,660,000.00	2,660,000.00
小 计	2,660,000.00	2,660,000.00

2) 坏账准备计提情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	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	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

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	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]	36,725,352,111.48	36,731,997,444.07
联营、合营企业往来款	1,468,133,500.10	1,468,133,500.10
破产公司往来款	936,124,704.38	1,316,665,040.86
合并范围内关联往来款	282,359,008.77	213,639,225.42
保证金	21,790,373.63	21,577,373.63

款项性质	期末数	期初数
其他	1,056,257,041.00	1,082,339,511.51
账面余额合计	40,490,016,739.36	40,834,352,095.59
减：坏账准备	36,978,861,600.64	37,372,952,017.50
账面价值合计	3,511,155,138.72	3,461,400,078.09

[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	1,831,284,845.03	1,265,821,103.02
1-2 年	1,620,351,011.78	3,008,098,722.12
2-3 年	1,970,565,509.33	1,274,626,228.12
3-4 年	1,091,272,021.56	1,015,784,292.15
4-5 年	23,886,725,356.16	23,789,305,400.26
5 年以上	10,089,817,995.50	10,480,716,349.92
账面余额合计	40,490,016,739.36	40,834,352,095.59
减：坏账准备	36,978,861,600.64	37,372,952,017.50
账面价值合计	3,511,155,138.72	3,461,400,078.09

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	40,349,511,685.38	99.65	36,952,464,900.62	91.58	3,397,046,784.76
按组合计提坏账准备	140,505,053.98	0.35	26,396,700.02	18.79	114,108,353.96
合 计	40,490,016,739.36	100.00	36,978,861,600.64	91.33	3,511,155,138.72

(续上表)

种类	期初数
----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	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

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
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	预计可收回金额
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	预计可收回金额
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	预计可收回金额
福建希尔顿	1,467,679,000.10	865,364,723.33	58.96	预计可收回金额
小 计	10,608,633,351.63	9,664,869,193.68	91.10	

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	140,505,053.98	26,396,700.02	18.79
其中：1 年以内	10,226,317.65	102,263.18	1.00
1-2 年	94,048,925.78	4,702,446.29	5.00
2-3 年	16,335,129.61	3,267,025.92	20.00
3-4 年	365,734.80	179,210.05	49.00
4-5 年	3,842,198.79	2,459,007.23	64.00
5 年以上	15,686,747.35	15,686,747.35	100.00
小 计	140,505,053.98	26,396,700.02	18.79

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	8,420,316.06	15,574,684.40	37,348,957,017.04	37,372,952,017.50
期初数在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-2,162,871.30	2,162,871.30		
--转入第三阶段	-18,697,888.67	-493,068.00	19,190,956.67	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	23,150,396.58	106,334.11	18,267,946.20	41,524,676.89
本期收回或转回		1,664,074.46	64,656,589.83	66,320,664.29
本期核销			369,294,429.46	369,294,429.46
其他变动				
期末数	10,709,952.67	15,686,747.35	36,952,464,900.62	36,978,861,600.64
期末坏账准备计提比例（%）	8.58	100.00	91.58	91.33

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	369,294,429.46

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
浙江嘉兴金乾房地产开发有限公司	破产公司往来	369,294,429.46	已按法院裁定重整计划领受全部偿债资源，剩余部分确定无法追偿
小 计		369,294,429.46	

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	13.77	5,236,194,226.46
成都金科	信托包往来款	1,846,326,819.84	1-5 年	4.56	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	4.24	1,718,275,852.82

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	1,467,679,000.10	1-5 年	3.62	865,364,723.33
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	2.77	1,109,287,245.28
小 计		11,732,075,973.95		28.96	10,774,156,438.96

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	704,981,056.46	78,980,031.62
对联营、合营企业投资	19,294,177.66		19,294,177.66
合 计	803,255,265.74	704,981,056.46	98,274,209.28

(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	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

(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
众玺置业		400,300,000.00		
重庆金裕宸房地产开发有限公司（以下简称重庆金裕宸）	66,582,913.56	268,917,086.44		
重庆市金骏景	5,009,969.97	19,990,030.03		
上海金科沪申	49,026.58	8,950,973.42		
重庆驰弘嘉		52,835.47		

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
重庆金鸽瑞		52,835.47		
上海晶樾商务咨询 有限公司（以下简 称上海晶樾）		623,460.67		
重庆金琨鑫		52,835.47		
苏州金屿房地产开 发有限公司（以下 简称苏州金屿）		3,173,450.06		
重庆博隆		52,835.47		
重庆腾益		52,835.47		
旭泽金选	98,197.78	1,802.22		
重庆元链科	9,973,589.01	26,410.99		
小 计	81,713,696.90	702,247,391.18		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
众玺置业				400,300,000.00
重庆金裕宸			66,582,913.56	268,917,086.44
重庆市金骏景			5,009,969.97	19,990,030.03
上海金科沪申	49,026.58			9,000,000.00
重庆驰弘嘉				52,835.47
重庆金鸽瑞				52,835.47
上海晶樾				623,460.67
重庆金琨鑫				52,835.47
苏州金屿				3,173,450.06
重庆博隆				52,835.47
重庆腾益				52,835.47
旭泽金选	98,197.78			100,000.00

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
重庆元链科	2,586,440.92		7,387,148.09	2,612,851.91
小 计	2,733,665.28		78,980,031.62	704,981,056.46

(3) 对合营企业投资

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
金科骏志	18,602,764.92				-8,587.26	
重庆中能汇智数字能源科技有限公司（以下简称中能汇智）			700,000.00			
小 计	18,602,764.92		700,000.00		-8,587.26	

（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
金科骏志					18,594,177.66	
中能汇智					700,000.00	
小 计					19,294,177.66	

(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				
其他业务收入	653,795.31		80,750.02	
合 计	653,795.31		80,750.02	

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	-8,587.26	-6,529,237.00
处置长期股权投资产生的投资收益		1,431,768,267.88

债务重组收益	2,738,185.24	
结构性存款产品应计利息	259,440.14	
合 计	2,989,038.12	1,425,239,030.88

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	-4,405.13	
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	6,096.70	
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	259,440.14	
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		
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	88,559,987.89	
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	3,013,414.62	
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		
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	9,154,062.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,160,753.01	
小 计	105,149,349.89	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	1,408.11	
少数股东权益影响额（税后）	15,146,650.32	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	90,001,291.46	

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	17,519,821.51	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。

（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	0.45%	0.0018	0.0018
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.72%	-0.0067	-0.0067

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	18,560,701.04
非经常性损益	B	90,001,291.46
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	-71,440,590.42
期初股份总数[注 1]	D	10,588,731,632.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
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	$M=A/L$	0.0018
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.0067

[注 1]不包含回购未注销股数

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

金科地产集团股份有限公司
二〇二六年八月二十四日