证券简称：*ST金科 证券代码：000656 公告编号：2026-040号

金科地产集团股份有限公司关于公司股票交易撤销退市风险警示及其他风险警示暨股票停复牌的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要提示：

1、金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）股票将于2026年7月1日（星期三）停牌一天，并于2026年7月2日（星期四）开市起复牌。

2、公司股票交易自2026年7月2日（星期四）开市起撤销退市风险警示及其他风险警示，股票简称由“*ST金科”变更为“金科股份”，股票代码仍为“000656”。

3、撤销退市风险警示及其他风险警示后，公司股票交易价格日涨跌幅限制变更为10%。

一、股票种类、简称、股票代码、涨跌幅、撤销退市风险警示及其他风险警示的起始日期及股票停复牌安排

1、股票种类：人民币普通股A股

2、股票简称：由“*ST金科”变更为“金科股份”

3、股票代码：000656

4、撤销退市风险警示及其他风险警示的起始日期：自2026年7月2日（星期四）开市起撤销。

5、停复牌安排：公司股票将于2026年7月1日（星期三）开市起停牌1天，于2026年7月2日（星期四）开市起复牌。

6、日涨跌幅限制：撤销退市风险警示及其他风险警示后，公司股票交易价格日涨跌幅限制变更为10%。

二、公司股票被实施退市风险警示及其他风险警示的情况

1、公司于2025年4月29日在信息披露媒体发布2024年年度报告，经审计公司2024年度期末净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）的相关规定，公司股票交易被实施退市风险警示。

2、因公司2022年、2023年及2024年连续三年扣除非经常性损益前后净利润均为负值，且2024年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，根据《上市规则》第9.8.1条第（七）项规定的情形，公司股票交易被叠加实施其他风险警示。

三、申请撤销退市风险警示及其他风险警示的情况

（一）申请撤销退市风险警示的情况

2026年4月24日，天健会计师事务所（以下简称“天健”）出具了无保留意见的《审计报告》（天健审〔2026〕8-485号）。经审计，截至2025年12月31日，公司2025年度实现营业收入6,884,136,248.26元，归属于上市公司股东的净利润为29,324,808,882.20元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-35,575,965,788.34元，归属于上市公司股东的净资产为4,156,366,708.21元。

根据《上市规则》第9.3.8条的规定“上市公司因触及本规则第9.3.1条第一款规定情形，其股票交易被实施退市风险警示后，实际触及退市风险警示情形相应年度次一年度的年度报告表明公司不存在本规则9.3.12条第一项至第七项任一情形的，公司可以向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示”。

公司对照《上市规则》的相关规定逐项自查，公司不存在《上市规则》第9.3.12条第一项至第七项任一情形，亦不存在《上市规则》中规定的其他需要实施退市风险警示的情形。根据《上市规则》第9.3.8条规定，公司已向深圳证券交易所申请撤销对公司股票交易实施的退市风险警示。

（二）申请撤销其他风险警示的情况

根据天健对公司2025年度出具无保留意见的《审计报告》（天健审〔2026〕8-485号）及《2024年度财务报表出具非标准审计意见审计报告所涉及事项在2025年度消除情况的专项说明》（天健函〔2026〕8-58号），公司因截至2024年度末近三年连续亏损且天健对公司2024年度财务报告出具“与持续经营相关的重大不确定性部分”的审计意见而触及的其他风险警示情形已经消除。

公司对照《上市规则》相关规定逐项自查，公司不存在规则中规定的其他需要实施退市风险警示或其他风险警示的情形。根据《上市规则》相关规定，公司已向深圳证券交易所申请撤销对公司股票交易实施的其他风险警示。

公司于近期收到深圳证券交易所下发的《关于对金科地产集团股份有限公司2025年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2026〕第218号），要求公司就相关问题进行核查说明。具体内容详见公司于同日在信息披露媒体刊载的《关于深圳证券交易所年报问询函回复的公告》。

四、公司申请撤销退市风险警示的审核情况

公司撤销退市风险警示及其他风险警示的申请已获得深圳证券交易所审核同意。根据《上市规则》的规定，公司股票将于2026年7月1日（星期三）开市起停牌1天，于2026年7月2日（星期四）开市起复牌，股票简称由“*ST金科”变更为“金科股份”，股票代码仍为“000656”，股票交易价格日涨跌幅限制变更为10%。

公司指定信息披露媒体为《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告

金科地产集团股份有限公司董事会

二〇二六年六月三十日

证券简称：*ST金科 证券代码：000656 公告编号：2026-039号

金科地产集团股份有限公司关于深圳证券交易所年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“金科股份”）于近期收到深圳证券交易所《关于对金科地产集团股份有限公司2025年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2026〕第218号，以下简称“问询函”），公司对问询函所关注问题进行了认真核查和确认，并向深圳证券交易所进行了书面回复，现将回函内容公告如下：

问题一：关于经营业绩

年报显示，报告期内你公司实现营业收入68.84亿元，同比下降75.02%，毛利率为14.63%，同比上升2.4个百分点；归属于上市公司股东的净利润（以下简称净利润）为293.25亿元，同比增长191.73%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称扣非后净利润）为-355.76亿元，亏损同比扩大25.19%。经营活动产生的现金流量净额为-17.21亿元，同比下降155.34%。你公司净利润增长主要系执行重整计划确认债务重组收益所致。请你公司：

（1）结合房地产项目交付节点、销售合同条款及收入确认政策，详细说明收入确认的具体时点及依据。同时，结合你公司报告期内发生的重大事项、行业环境等，说明你公司营业收入与经营活动现金流净额大幅下降、净利润与扣非净利润存在较大差异的原因及合理性。

（2）说明在营业收入大幅下滑的情况下，毛利率增长的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异。同时，列示报告期内主要确认收入的项目名称、收入金额、成本金额、毛利率、交付时点及项目状态。

（3）列示重整后保留资产包的具体经营数据，包括但不限于销售面积、销售金额、回款率、毛利率等，结合在手项目、拟开工项目及土地储备情况，进一步说明未来经营业绩是否存在进一步下滑的风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（一）结合房地产项目交付节点、销售合同条款及收入确认政策，详细说明收入确认的具体时点及依据。同时，结合你公司报告期内发生的重大事项、行业环境等，说明你公司营业收入与经营活动现金流净额大幅下降、净利润与扣非净利润存在较大差异的原因及合理性

1. 结合房地产项目交付节点、销售合同条款及收入确认政策

根据《企业会计准则第14号——收入》及公司房地产销售业务模式，房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务，即在购房者取得相关商品房控制权时点（交付商品房时）确认收入。根据公司与购房者签订的购房合同约定，房地产开发项目在竣备验收合格后，将通知购房者在指定日期进行商品房交付，若因购房者单方面原因未按时办理收房手续的，自公司通知的接房日期截止时点起视为该商品房已交付，此后商品房的毁损、灭失风险及与该商品房相关的所有费用由购房者承担。基于以上购房合同约定，公司在项目实际竣备验收且达到正常使用条件的前提下，以向购房者发出的收房通知中载明的接房日期及客户签收的接房手续，作为判定客户取得商品房控制权的主要外部凭证与依据，并据此确认收入。

2.营业收入与经营活动现金流净额大幅下降的原因及合理性

2024年至2025年期间，公司处于司法重整关键时期，重心聚焦于重整推进及重整计划执行，加之公司流动性持续紧张，可调用资源主要用于保交楼项目的复工复建，部分项目板结停工，新增可供销售的房源较少；同时因房地产行业仍处于深度调整的大环境下，叠加品牌信誉尚未完全恢复，项目销售去化及销售价格持续承压，导致公司经营业绩出现大幅下滑。报告期内，公司实现营业收入68.84亿元，同比下降75.02%；经营活动产生的现金流量净额为-17.21亿元，同比下降155.34%。2024年与2025年对比变动如下：

单位：亿元

项目	2025年	2024年	同比下降(%)
营业收入	68.84	275.55	75.02
经营活动产生的现金流量净额	-17.21	-6.74	155.34

（1）行业持续下行，市场需求显著收缩

2022年以来，国内房地产行业步入深度调整阶段，在“房住不炒”政策导向下，住房供需格局发生深刻变化，行业彻底告别规模高速扩张的发展阶段。2025年，尽管各级稳楼市政策持续加码，但市场内生修复动能不足，商品房销售规模同比回落，市场量价承压、区域分化进一步凸显。其中三四线城市及非核心城市市场表现偏弱，市场预期与购房信心尚未有效修复。受此影响，全行业经营压力、流动性及资金压力持续攀升，公司经营面临较大外部环境压力。

（2）以前年度销售规模递减导致本期收入结转规模下降

公司房地产销售收入以交付结转实现，基于行业预售制特性，结转房源主要来自以往年度期房销售签约。受行业下行及公司自身经营状况的影响，2022年至2024年公司签约销售规模连续大幅收缩，销售商品收到的现金分别为394.23亿元、133.79亿元、55.60亿元，同比降幅分别达60.65%、66.06%、58.44%，前期销售的持续下滑导致2025年可结转交付的房源大幅减少，系本报告期营收大幅下降的核心原因。

单位：亿元

年份	销售商品、提供劳务收到的现金	同比下降(%)
2022年	394.23	60.65
2023年	133.79	66.06
2024年	55.60	58.44
2025年	29.24	47.41

（3）当期销售回款乏力，叠加重整期间经营安排，导致现金流净额恶化

2024至2025年，公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降。受房地产行业整体下行、市场信心不足及公司流动性承压等因素影响，项目去化受阻，预售及现房销售回款较往年明显减少；同时随着保交楼任务的推进，流入公司的纾困资金减少，经营现金流入大幅收缩。

在销售回款下滑的背景下，公司仍全力推进保交楼工作，持续支付项目开发成本、工程进度款、建安费用等刚性支出。近年来公司交付任务繁重，相关现金支出维持高位，进一步拉大资金收支缺口。同时，职工薪酬、管理费用、营销费用、各项税费等固定运营支出具备刚性，未能随销售规模同步缩减。以上因素导致2024至2025年公司经营活动现金流净额持续为负。

2025年房地产行业景气度持续走弱，叠加公司正处于司法重整关键阶段，公司资源倾斜于重整计划推进与执行落地，最终导致本期经营现金净流出规模较上年的6.74亿元扩大至17.21亿元。

综上，公司收入确认时点及依据符合企业会计准则、合同约定及行业业务操作要求；营业收入与经营活动现金流净额的大幅下降，是行业环境、前期销售周期及重整期间经营安排共同影响的结果，相关变动与行业趋势及公司所处实际经营环境相符，不存在不合理情形。

3. 净利润与扣非净利润存在较大差异的原因及合理性

报告期内，公司归属于上市公司普通股股东的净利润为293.25亿元，扣除非经常性损益后的净利润为-355.76亿元，两者存在较大差异，主要系本期司法重整、处置股权及投资性房地产公允价值变动等非经常性损益事项影响所致。本期非经常性损益合计为649.01亿元，其中债务重组确认的投资收益为主要影响因素，具体情况如下：

单位：亿元

项目	金额
归属于公司普通股股东的净利润	293.25
非经常性损益	649.01
其中主要影响金额：	
债务重组确认的投资收益	725.96
处置股权产生的投资收益	-24.60
投资性房地产公允价值变动产生的损益	-21.06
企业所得税影响金额	26.41
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	-355.76

（1）债务重组确认的投资收益

本期债务重组确认的投资收益725.96亿元（含列报在其他收益中的1.75亿元）中，系公司及重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）重整计划执行完毕，确认重整投资收益724.07亿元，其他除公司及重庆金科外的重组收益为1.89亿元。债务重组收益系因司法重整中债务豁免、债务重组安排形成的特殊损益，与公司日常房地产开发经营主业无关，属于偶发性、非持续性的非经常性损益，也是导致公司2025年度净利润与扣非净利润差异的最主要来源。

（2）处置股权产生的投资收益

公司本期为优化资产结构、化解风险，与第三方签订协议处置南宁金和顺房地产开发有限公司（以下简称南宁金和顺）、佛山市顺德区金瀚房地产开发有限公司（以下简称佛山金瀚）、成都宏腾世纪商业管理有限公司等子公司；部分原并表子公司杭州泰都置业有限公司、温州金翊置业有限公司、无锡金科嘉润房地产开发有限公司（以下简称无锡嘉润）等因未按时偿付到期债务，被相应债权人申请进入破产清算程序，导致公司对其丧失控制权；前述两者导致公司本期处置股权产生投资收益-24.60亿元。

（3）投资性房地产公允价值变动产生的损益

受房地产行业及整体宏观市场环境的双重影响，本年度公司投资性房地产相应下跌。为客观准确反映投资性房地产的公允价值，公司近年均聘请具备从事证券业务资产评估资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称华康评估）对自持投资性房地产的公允价值进行评估，并由其出具相应的资产评估报告。本期投资性房地产公允价值变动产生的损益详见本说明七（二）之说明。

综上，公司2025年度净利润与扣非净利润存在较大差异主要系当期公司及重庆金科司法重整执行完毕确认大额重整收益所致，不存在不合理情形。

（二）说明在营业收入大幅下滑的情况下，毛利率增长的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异。同时，列示报告期内主要确认收入的项目名称、收入金额、成本金额、毛利率、交付时点及项目状态

1. 说明在营业收入大幅下滑的情况下，毛利率增长的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异

（1）营业收入大幅下滑的原因及合理性

2025 年，公司营业收入包含房地产销售及运营、房地产建设、酒店经营、材料销售四个板块，房地产销售及运营板块收入占公司总营业收入比重达95.70%，本期公司营业收入规模较2024年呈大幅下降趋势，整体毛利率上升，主要原因为房地产销售及运营板块收入由270.88亿元下降至65.88亿元，毛利率由2024年的12.23%提升至2025年的15.05%所致，毛利率变动主要系房地产销售及运营板块内部结构、规模变动所致，具体分析如下：

单位：亿元

类别	2025年收入	2025年成本	毛利率(%)	2024年收入	2024年成本	毛利率(%)
房地产销售及运营	65.88	55.97	15.05	270.88	237.75	12.23

公司房地产销售及运营板块主要包含房地产销售、房地产运营两大核心业务，两类业务毛利率端盈利能力有所差异。其中，房地产销售业务以商品房销售为主，受房地产行业特性及市场环境影响，传统房屋销售业务整体毛利率水平偏低；房地产运营业务主要涵盖房产租赁、商业运营管理等服务收入，账面毛利率相对较高，但该类业务配套人力、运维、场地管理等各项运营成本支出较大，扣除相关费用后，业务实际盈利水平并不理想。

2022年至2024年，受房地产行业深度调整、市场持续下行影响，公司房地产销售业务规模逐年收缩，对应收入持续大幅下降；而房地产运营业务依托面向商户、业主的持续性租赁及物业服务收费模式，受房地产行业周期波动的直接冲击较小，收入整体保持平稳，未出现大幅下滑。受上述两类业务收入走势分化影响，本期公司房地产销售及运营板块的收入结构、毛利贡献结构发生显著变化。结构数据方面，低毛利的房地产销售业务收入占比由2024年的98.73%下降至2025年的95.17%；高毛利的房地产运营业务收入占比由2024年的1.27%提升至2025年的4.83%。2024年房地产运营的毛利额为2.95亿元，总体毛利额为33.19亿元，房地产运营占总体毛利额的比例为8.89%，2025年房地产运营的毛利额为2.65亿元，总体毛利额为9.79亿元，房地产运营占总体毛利额的比例为27.07%。受营收结构变动影响，高毛利房地产运营业务的占比提升以及毛利贡献占比提升，导致公司整体毛利率上行。

综上，低毛利地产销售业务收入大幅收缩，使得高毛利的房地产运营业务收入占比被动提升，拉动公司整体毛利率上行，是本期公司营收从大幅下滑、整体毛利率反而同比提升的核心驱动因素。

(2)与同行业可比公司对比情况

同行业可比公司收入及毛利变动对比情况如下：

单位：亿元

可比公司	2025房地产销售收入	2024房地产销售收入	房地产销售收入同期变动	房地产销售收入同期增长比例(%)	2025年房地产销售毛利率(%)	2024年房地产销售毛利率(%)	房地产销售毛利率变动(%)
新城控股	520.40	880.70	-360.30	-40.91	27.25	19.71	7.54
金地集团	355.59	721.14	-365.55	-50.69	13.09	16.06	-2.97
荣盛发展	236.33	347.74	-111.41	-32.04	6.04	7.25	-1.21
荣安地产	54.54	228.22	-183.68	-77.10	7.97	3.62	4.35
金科股份	65.88	270.88	-205.00	-75.68	15.05	12.23	2.82

2025年受房地产行业持续深度调整、市场需求偏弱、项目交付节奏放缓等因素影响，同行业可比公司的房地产业务收入均出现大幅下滑，收入规模收缩已成为行业普遍现象。公司房地产业务收入由2024年的270.88亿元下滑至2025年的65.88亿元，同比下降75.68%，该变动方向与行业整体趋势保持一致。从毛利率变动来看，同行业可比公司的房地产业务毛利率呈现分化但整体平均值呈小幅上行态势，主要系受新城控股2025年综合毛利率同比提升7.54%至27.25%，其中房地产销售板块毛利率同比提升1.31%至13.03%所致，公司房地产业务毛利率由2024年的12.23%提升至2025年的15.05%，同比提升2.82个百分点，主要系高毛利的房地产运营业务收入占比被动提升，拉动公司整体毛利率上行所致，变动幅度处于行业合理区间，不存在重大差异，公司毛利率变动具备合理性。

2. 报告期内主要确认收入项目情况

报告期内公司主要收入确认较大项目名称、收入金额、成本金额、毛利率、交付时点及项目状态如下所示：

单位：万元

项目名称	收入	成本	毛利率(%)	交付时点	项目状态
项目1	172,428.73	158,335.49	4.08	2025年7月	完工
项目2	34,198.69	17,525.57	43.18	2025年9月、11月	完工
项目3	31,745.31	34,270.59	-7.95	2025年4月、7月、11月	在建、完工
项目4	28,585.73	28,460.87	-5.25	2025年6月	在建、完工
项目5	22,245.05	13,951.84	42.09	2025年8月	完工
项目6	20,717.83	11,130.03	46.28	2025年7月、11月	在建、完工
项目7	18,426.95	18,336.67	0.49	2025年9月、11月	在建、完工
小 计	328,348.29	291,525.69	11.21		

由上表可见，报告期内存在个别项目毛利率相对较高，相关原因主要为：

(1) 项目2本期结转业务为超高层，该项目于2017年初完成收购，项目上地成本相对较低，故本期项目交付后，实现较好的毛利率；

(2) 项目5得益于2021至2023年成都楼市良好的市场行情，本期项目交付后，实现较好的毛利率；

(3)项目6属于2020年拿地成本偏低，同时依托金科“博翠系”中高端改善产品定位，市场去化表现良好；预售期2022-2024年济南主城改善型住宅市场行情向好，项目销售均价处于高位，本期项目交付后，实现较好的毛利率。

（三）列示重整后保留资产包的具体经营数据，包括但不限于销售面积、销售金额、回款率、毛利率等，结合在手项目、拟开工项目及土地储备情况，进一步说明未来经营业绩是否存在进一步下滑的风险

1.列示保留资产包的具体经营数据，包括但不限于销售面积、销售金额、回款率、毛利率

纳入保留资产包中重要的合并范围内子公司2026年一季度具体经营数据情况如下：

项目名称	销售面积(㎡)	销售金额(万元)	回款金额(万元)	回款率(%)	毛利率(%)
项目1	4,476.02	2,076.87	1,898.18	91%	5.62%
项目2	146.69	10.56	10.55	100%	未结转
项目3	540.97	199.42	199.42	100%	15.02%
项目4	2,242.01	1,245.74	1,306.83	105%	11.58%
项目5	2,333.61	1,237.48	1,147.48	93%	7.66%
项目6	60.94	127.68	263.35	206%	未结转
项目7	497.27	252.76	252.76	100%	未结转
小 计	10,297.51	5,150.51	5,078.57		

2.结合在手项目、拟开工项目及土地储备情况，进一步说明未来经营业绩是否存在进一步下滑的风险

目前，公司战略重申、经营提质、全面推进向“由科技驱动的不动产综合运营商”战略转型，公司管理层加快推动公司从传统重资产开发模式，向科技驱动的不动产综合运营商全面转型，聚焦城市更新、资产管理、运营管理、数字科技四大业务板块，把不动产的综合运营做扎实，用数字科技来带动新增长。

在存量资产经营方面，政策由“止跌救市”升级为着力稳定房地产市场、控增量加去库存加优供给系统化施策，形成长效托底体系，从融资、需求、存量盘活、风险化解全链条锁定行业经营底线；市场经历多年深度调整后，2026 年楼市告别全市场普跌，呈现核心城市企稳回暖、三四线稳步去库存、行业整体跌幅持续收窄的结构性行情，经营基本面拐点确立；公司经营聚焦保留包核心资产提质增效，保留包涵盖30家项目公司、32个跨省市布局项目，整体未售货值约95亿元，其中住宅货值42亿元，竣工、在建及待开发资产结构合理，结合各项目实际运营现状，公司实行差异化运营管理：一是稳步推进在建、待开发项目销售工作，保障日常经营有序运转；二是联动合作方、地方政府及金融机构，打通经营堵点，推动困难项目复工复产、恢复正常经营；三是针对尾盘项目，加强与债权人沟通，通过资产处置化解债务风险，守住存量资产价值。

在经资产业务实现快速突破，截至年报披露日新增代建项目46个，含全过程项目5个，预计合同收入3.85亿元，成为公司稳定增收板块。产业商业板块持续创新运营模式，落地“电竞+不动产”特色业态，携手专业机构深化战略合作，有效盘活存量资产，提升资产价值。

公司持续深耕城市更新、资产管理、数字科技等多元化业务，搭建全周期资管体系与多元化资产退出渠道，以数字科技赋能不动产运营，构建多元增长格局。现阶段公司优质项目储备充足，轻资产高毛利业务占比持续提升，经营结构持续优化，现金流回笼能力稳步增强，受重整计划执行影响，2026年经营规模下滑明显。整体来看，公司经营基本面持续向好，抗风险能力显著提升，经营质量和经营业绩不存在进一步下滑风险。

年审机构核查程序及意见：

针对经营业绩，年审机构实施了以下主要核查程序：

1. 获取收入明细表，分析收入下降原因及毛利变化合理性，抽取本期大额结转收入的项目，检查销售合同以及与房产达到交付条件相关的支持性文件（包括竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），评价相关房产销售收入的确认是否符合收入准则规定；

2. 获取合并报表范围内房地产项目收入、成本明细，分析不同板块、区域及项目毛利率，核实毛利率变动原因；针对毛利率较高的项目，实施检查销售单价的真实性、成本预估的完整性和单方成本分摊的合理性等核查程序；

3. 获取并复核公司编制的现金流量表，评价公司本期经营性现金流净额下降及分析较同期下滑的合理性；

4. 检查公司的非经常性损益计算过程，评价公司管理层对非经常性损益各项明细的判断认定是否合理；

5. 结合公司存量项目资产价值状况及代建等多元化业务的开展情况，分析公司未来经营业绩的改善及可持续性。

经核查，年审机构认为，公司2025年经营业绩的下滑与当前行业整体态势基本相符。本期营业收入、经营活动现金流量净额同比大幅下降，净利润与扣非净利润差额较大，均符合公司实际经营情况及行业现阶段发展特征，具备合理性。公司本年毛利率小幅上行，主要源于项目收入结转结构的变化，亦具备合理性。

问题二：关于非标审计意见消除情况

你公司2024年财务报告被年审机构出具了保留意见的审计意见。保留意见所涉事项主要为，你公司因流动性紧张，金融机构借款、债券兑付、施工方工程款等方面出现逾期，引发多起诉讼及仲裁案件，部分资产、银行账户被冻结或资产被强制执行。此外，涉及破产重整的不确定性对你公司持续经营能力的影响存在重大不确定性。根据2025年年审机构出具的《关于2024年度财务报表出具非标准审计意见审计报告所涉及事项在2025年度消除情况的专项说明》，报告期内，你公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司因重置计划执行完毕，历史债务风险及相关诉讼得以妥善解决，资产负债结构实现优化调整等。因此，年审机构认为你公司2024年度财务报表审计报告保留意见所涉及的保留事项的影响已消除。

年报显示，截至财务报告日，公司并表子公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款0.96亿元。请你公司：

（1）逐项说明2024年非标事项（包括但不限于流动性风险、诉讼仲裁、资产受限、重整不确定性对持续经营的影响）在2025年度得以消除的具体依据，并说明有关依据是否充分、审慎。同时，说明破产重整执行完毕后，你公司现有业务盈利能力、现金流状况是否发生根本性改善，是否已具备独立的持续经营能力及持续盈利能力

（2）说明你公司并表子公司新增到期未能偿还金融机构借款的具体情况，包括但不限于债务合同情况、到期未能偿还的原因。同时，结合前述新增到期债务未能偿还的情况、2025年剩余业务的实际经营数据、管理层未来一年的现金流量预测、债务到期安排及融资计划等，量化分析持续经营能力的稳定性与可持续性，是否仍存在可能导致持续经营能力存在重大不确定性的风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（一）逐项说明2024年非标事项（包括但不限于流动性风险、诉讼仲裁、资产受限、重整不确定性对持续经营的影响）在2025年度得以消除的具体依据，并说明有关依据是否充分、审慎。

1. 逐项说明2024年非标事项（包括但不限于流动性风险、诉讼仲裁、资产受限、重整不确定性对持续经营的影响）在2025年度得以消除的具体依据，并说明有关依据是否充分、审慎。

(1) 流动性风险消除情况

报告期内，公司及重庆金科重整计划顺利执行完毕，引入重整产业投资人和财务投资人投资资金26.28亿元，同时纾减经营规模及将大部分子公司置入信托持股平台，公司及重庆金科债务风险得以妥善化解，资产负债结构实现优化调整。公司2025年末与2024年末流动资产及流动负债明细对比变化如下：

单位：万元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
货币资金	140,733.65	276,946.61	短期借款		529,935.94
交易性金融资产	5,692.68		交易性金融负债		351,485.31
应收账款	7,202.68	100,040.36	应付账款	123,541.25	3,034,179.73
预付款项	752.39	812,093.91	预收款项		6,383.15
其他应收款	533,826.93	3,023,267.67	合同负债	40,715.05	2,271,978.59
存货	244,460.13	9,153,866.43	应付职工薪酬	9,621.00	91,320.78
合同资产		54,912.34	应交税费	50,140.66	784,214.78
持有待售资产	8,329.37		其他应付款	200,879.92	6,229,493.92
其他流动资产	21,045.13	643,122.28	一年内到期的非流动负债	68,595.84	4,396,935.23
			其他流动负债	3,670.13	166,177.71
流动资产合计	962,042.96	14,064,249.60	流动负债合计	497,163.84	17,861,105.14

由上表可见，公司流动比率由2024年的78.74%提升到2025年的193.51%，短期债务清偿能力得到实质性改善。2025年末，公司可动用货币资金为10.95亿元，其中：母公司可用资金7.36亿元。流动资产构成中除货币资金外的其他应收款和存货的整体变现能力较强；同时根据重整投资协议的约定，上海晶嘉联合体承诺由其自身或指定主体提供不少于人民币7.5亿元的借款，用于公司补充流动资金和新项目投入。公司流动资产足以覆盖流动负债尤其是短期债务，流动性风险得以消除。一方面，报告期内公司及重庆金科重整已全部执行完毕，历史全部刚性金融债务清偿完毕，核心偿债压力源头彻底出清；另一方面，期末流动负债主要为下属合资地产项目公司经营性负债，公司期末流动性负债497,163.84万元，其中母公司流动性负债33,396.30万元，重庆金科流动性负债111,996.09万元，其余子公司流动性负债451,771.45万元。部分项目由公司与外部股东共同设立，若项目出现资金缺口，相关债权人将优先向对应股东按持股比例同比例承担，公司无需单方兜底。公司将持续结合各项目资产、负债、现金流状况动态研判存续价值，适时调整经营策略或推进处置，单个项目负债风险仅仅局限于项目主体，不会传导至上市公司整体。

(2) 诉讼仲裁消除情况

由于公司所处行业面临的市场环境整体承压，近年来处于深度调整与转型并行阶段，基本面呈持续下行态势，加之公司原持有的地产项目主要位于非一线城市，销售去化相对困难，出现流动性困境，导致有息负债、经营性负债逾期，由此产生相应的诉讼或仲裁。

报告期内，公司及重庆金科重整计划执行完成后，将713家原控股子公司股权置入服务信托，不再纳入合并报表范围，部分子公司原所涉及的相关诉讼仲裁事项亦随之带走，同时公司及重庆金科两家平台公司通过司法重整全面化解其存量主债、担保及潜在债务风险，从而进一步推动诉讼仲裁事项得到较好地消除。2025年末剩余尚未完结的诉讼仲裁事项，主要系公司期末纳入合并财务报表的地产类子公司与其经营相关的有息负债、经营性负债逾期等所致，与诉讼仲裁相关的债务本金已在财务报表中完整入账，除本金外的已决诉讼、仲裁事项相关义务已根据判决结果在财务报表相关负债项目中予以确认列报；对于尚未判决的诉讼仲裁事项，一是相关单案标的金额均低于母公司2025年度明显微小错报临界值，且涉及案件数量少；二是案件以工程建设类纠纷为主，公司已结合项目施工进度、结算情况计提对应负债，该类负债金额受项目进度、工程质量、质保约定等多重因素综合约束，潜在波动空间有限，对合并净资产影响较小。同时，前述纠纷均为下属并表地产子公司日常经营衍生事项，现阶段公司及重庆金科已全面履行对下属子公司的出资及担保义务，不对该类项目公司承担无限连带责任。综合来看，尚未判决的诉讼仲裁事项不会对公司整体财务状况、经营成果形成重大不利影响。

(3) 资产受限消除情况

2024年末与2025年末公司资产受限明细构成及原因等具体情况如下：

单位：万元

项 目	2025年12月31日账面价值	2024年12月31日账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	31,185.17	155,695.28	预留、冻结	重整专项资金、司法冻结等
存货	93,698.03	3,922,706.87	抵押、查封	司法查封、质押
固定资产		169,303.58	抵押	抵押借款
投资性房地产		808,196.26	抵押	抵押借款
长期股权投资		246,891.69	质押、冻结	股权质押、司法冻结
其他权益工具投资		22,609.49	质押	股权质押
合 计	124,883.19	5,325,403.16		

由上表可见，公司因前期有息负债融资、诉讼纠纷等导致2024年末受限资产账面价值金额极大，而公司及重庆金科此时尚处于司法重整推进过程中，相关事项尚存在重大不确定性，如受限资产被权利人以司法拍卖、强制执行等方式予以抵债，将对公司的正常生产经营、资产变现价值带来重大影响。2025年末公司及重庆金科司法重整执行完成，大部分原控股子公司股权置入服务信托，对应主体所涉及的受限资产随之带走，受限资产账面价值金额大幅度减少，货币资金受限金额中，公司及重庆金科因司法重整受毕向未完全解封的冻结资金4,029.74万元（后续解封即可正常使用）、根据重整计划预留税款债权24,532.35万元；存货受限账面价值中73,194.03万元系相应并表子公司为其银行借款70,169.70万元提供抵押担保。

综上所述，公司期末受限资产124,883.19万元主要系因正常生产经营需要所致，相关资产受限情况不会对公司财务报表产生重大影响。

(4) 重整不确定性对持续经营的影响

2024年度，受流动性困难和行业环境等多重因素叠加影响，公司经营出现较大困难、流动性持续紧张，金融机构、合作方、购房者在内的部分债权人陆续通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务并要求承担罚息及违约金，导致公司及下属子公司陷入多起债务诉讼或仲裁；因未能清偿部分到期债务，公司少量子公司被债权人申请破产清算，从而丧失控制权，资产被迫清算或重整。同时，公司经审计的2024年度合并财务报表归属于母公司所有者权益为负值，虽被时法院已依法受理对公司及重庆金科重整，但重整计划能否获得法院裁定批准，以及后续能否按重整计划推进并成功完成，较多事宜尚存在重大不确定性。若重整失败，公司将存在被宣告破产的风险，次一年度经审计的期末归属于母公司所有者权益也可能继续为负值，从而面临股票终止上市的风险。在2024年报出具时，公司虽已采取司法重整、积极争取金融机构支持、盘活资产等诸多积极措施努力改善财务状况及减轻流动资金压力，但部分改善持续经营能力的应对计划（如重整方案）尚在报批或实施过程中，公司就与持续经营相关的重大不确定性未能作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响。由于公司2024年年报中存在可能导致持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，而公司在当时所处情况下，唯有司法重整成功才能解决前述问题，因此年审会计师事务所在2024年年报中就公司重整不确定性（部分信息未能作出充分披露）对持续经营能力的重大影响发表了保留意见。

2025年度期间，公司及重庆金科司法重整计划执行完毕，历史债务风险出清，对原有业务结构进行了战略性调整，传统房地产开发业务相应的资产负债及经营规模大幅度压缩，轻资产业务布局初步成型，资本结构与经营根基得到修复与优化。同时，公司成功引入产业投资人、财务投资人，合计26.28亿元重整投资款已全额到位，为公司恢复经营、化解流动性危机奠定核心资金基础，并搭建起资本加央企AMC加地方国企多元协同的股东架构，将为后续相关经营业务恢复和开展提供较好的资源赋能与专业支撑。此外，截至2025年末，公司可动用货币资金为10.95亿元，归属于母公司所有者权益为41.56亿元，相关持续经营能力核心指标得到改善。至此，2024年报告中所涉及的重整不确定性对持续经营能力的影响事项消除。

2. 说明破产重整执行完毕后，你公司现有业务盈利能力、现金流状况是否发生根本性改善，是否已具备独立的持续经营能力及持续盈利能力

公司现有业务盈利能力、现金流状况是否发生根本性改善，是否已具备独立的持续经营能力及持续盈利能力详见本说明二（二）2.2说明

（二）说明你公司并表子公司新增到期未能偿还金融机构借款的具体情况，包括但不限于债务合同情况、到期未能偿还的原因。同时，结合前述新增到期债务未能偿还的情况、2025年剩余业务的实际经营数据、管理层未来一年的现金流量预测、债务到期安排及融资计划等，量化分析持续经营能力的稳定性与可持续性，是否仍存在可能导致持续经营能力存在重大不确定性的风险

1. 说明你公司并表子公司新增到期未能偿还金融机构借款的具体情况，包括但不限于债务合同情况、到期未能偿还的原因

截至2026年4月24日，公司并表子公司资产负债表日后新增到期未能偿还的金融机构借款9,590.00万元。该笔金融机构借款系上市公司重整前