

关于对金科地产集团股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2019）第 71 号

金科地产集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2018 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 你公司本期实现营业收入 412.33 亿元，相比上期增加 18.63%，实现归属于母公司净利润 38.85 亿元，相比上期增加 93.85%，净利润的增幅远超营业收入增幅，请你公司就以下事项予以补充说明：（1）请详细分析说明本期公司在主营业务范围没有发生变化的情况下，净利润增幅远超营业收入的原因；（2）你公司本期房地产业务毛利率较上期增长 8.05%，请对比最近两年主要收入来源所涉项目的业态、构成、成本和收入情况，详细说明房地产行业整体承压的大环境下，你公司毛利率增幅较大的原因，相关收入及成本费用计量模式，会计估计及会计政策是否发生变化；（3）你公司本期财务费用较上期大幅降低，年报显示本期向联营、合营企业收取投资开发资金利息收入增加所致。请结合项相关联营、合营企业投入开发资金的来源及成本，详细说明该项目对本期财务费用的影响过程及合理性。

2. 你公司本期经营现金流量金额为 13.29 亿元，相较上期-84.85 亿元大幅增加，请结合你公司本期相关经营活动收到及支付的现金情

况，所涉主营业务活动的发展情况等，详细说明相关经营活动现金流变动的原因。

3. 年报显示，你公司期末资产负债率为 83.63%，处于同行业较高水平；速动比率为 0.38，同比下降 0.06 个百分点；一年内到期的有息负债为 600.90 亿元，同比增长 54.46%；货币资金期末余额为 298.52 亿元。你公司存货周转率由 0.31 下降至 0.23、流动比率由 1.71 下降至 1.55、速动比率由 0.44 下降至 0.38。请你公司结合在售项目回款情况、金融机构授信额度等量化分析说明你公司是否存在短期偿债风险及相应的应对措施。

4. 截至 2018 年 12 月 31 日，你公司短期借款期末余额为 31.96 亿元，一年内到期的非流动负债期末余额为 244.43 亿元，货币资金期末余额为 298.52 亿元。请你公司补充披露：（1）公司财务费用对公司经营业绩影响重大，公司存在大规模债务且负担高额融资成本的同时，维持较高货币资金余额的原因及合理性；（2）除已披露的受限货币资金及应收账款外，是否存在其他尚未披露的潜在的限制性安排；（3）你公司的资金管理机制是否完善，内部控制机制是否具有有效性；（4）是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况。请会计师核查上述问题并发表意见。

5. 你公司本期末存货 1608.35 亿元，占总资产比例为 69.7%。本期末较 2017 年末增加 536.13 亿元，增幅 50%，存货跌价准备为 8612.42 万元，较上期 2.17 亿元大幅降低，请你公司：（1）详细说明本期存货大幅增加的原因，结合相关存货取得成本及途径、现金流量表经营活动现金流出金额变动等情况说明存货变动与相关现金流数据变动的匹配性；（2）你公司主要存货科目的可变现净值的具体确认过程，

涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，结合详述情况说明本期存货跌价准备金额的合理性；（3）请补充披露本期存货科目中借款利息资本化率情况，并与上期对比分析说明变动原因，结合借款发生额变动情况以及结合同行业可比公司说明相关借款利息资本化率的合理性；（4）请你公司年审会计师事务所的对此核查并发表明确意见。

6. 年报显示，你公司其他应收款期末余额为 130.23 亿元，同比增加 42.93%，主要系向联营、合营企业履行股东义务（按相关比例承担投资开发资金）增加所致。请你公司：（1）说明你公司最近两年审议通过的财务资助截至目前的实施情况，已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，披露实际年利率情况；你公司目前的财务资助余额，并列表说明财务资助对象的发生额、余额、2018 年的净利润、其他方股东相关情况，其是否为你公司关联方；（2）说明你公司最近两年已实施财务资助及预计财务资助的具体资金来源和成本，是否来源于项目的预售回款资金，并披露实际年利率情况；（3）结合财务资助对象的财务指标、项目开发建设进度、当前资金余额及资金需求等，分析向联营、合营企业提供财务资助的合理性和必要性，并结合财务资助的期限，说明可能对项目后续开发建设产生的影响及应对措施。

7. 年报显示，你公司监事会主席刘忠海持有你公司股份 395 万股。请你公司补充披露刘忠海所持你公司股份是否来源于你公司股权激励计划，是否符合《上市公司股权激励管理办法》相关规定，如否，请披露后续解决措施。

8. 年报显示，截止报告期末，你公司共有 159 个项目实施了房地产项目跟投，涉及总跟投资金 9.7 亿元。请根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第十五条的规定补充披露主要员工跟投项目的盈亏情况、各类别主体的收益分配金额、实际投资金额与收益分配金额之间的匹配性、退出情况。参与主体涉及上市公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员，且单一参与主体投资金额为三十万元以上的，还应按参与主体逐一补充披露前述情况。

9. 年报显示，你公司董事、高级管理人员在跟投项目中投入的金额为 6,114.86 万元。你公司于 2019 年 2 月 15 日披露的《关于修订《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》的补充公告》显示，你公司《公司员工跟投房地产项目公司管理办法》规定，你公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者与其关系密切的家庭成员(以下简称“董监高”)不得作为跟投人。本办法修订前，董监高已实施的员工跟投房地产项目按照修订前办法继续实施，并按照本办法第二十一条、第二十二条、第二十三条、第二十四条的相关规定退出。请你公司补充披露相关项目的进展情况，并列明相关董事、高级管理人员的预计退出时间。

10. 年报“可供出售金融资产”附注显示，你公司期末投资了较多信托业保障基金及理财产品余额，请你公司补充披露：(1) 相关投资是否按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号——上市公司与专业投资机构合作投资》的要求履行了相关审议、披露义务；(2) 结合相关投资的性质、到期时间，说明相关理财产品是否符合《主板规范运作指引》第 6.3.9 条及第 6.3.10 条的规定。

11. 请你公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求，按融资途径披露截至报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；结合房地产宏观环境及上市公司经营情况，披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在5月27日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019年5月20日