

关于对金科地产集团股份有限公司 2021 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 287 号

金科地产集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报显示，你公司 2021 年实现净利润 36 亿元，同比下降 48.78%，扣除非经常性损益后净利润 28.69 亿元，同比下降 53.61%，营业收入 1,123.10 亿元，同比增加 28.05%。请说明你公司报告期内净利润与营业收入变动趋势相背离的主要原因，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异及合理性。

2. 年报显示，你公司及投资的公司 2021 年合计销售金额 1,840 亿元，同比下降 17.56%，房地产业务毛利率为 16.69%，同比下降 6.32%，生活服务业务毛利率为 33.19%，同比下降 0.73%。请你公司按照《自律监管指引第 3 号——行业信息披露》关于房地产行业信息披露要求，披露你公司合并范围内的主要房地产项目销售情况及开发建设情况，并结合相关业务的经营情况、核心

竞争力、主要客户及市场占有率变化、成本结构变动、同行业可比公司情况等，说明 2021 年度毛利率呈现明显下降趋势的原因和合理性，你公司已采取或拟采取的改善经营业绩的具体措施。

3. 年报显示，你公司货币资金 289.08 亿元，占总资产比例为 7.78%，短期借款、一年内到期的有息负债、其他流动负债合计 411.35 亿元。请你公司说明：

(1) 你公司银行存款的存放地点、存放类型、利率水平等，并说明是否存在与控股股东、实际控制人及关联方共管账户的情形，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，你公司的资金管理机制是否完善，内部控制机制是否合理并得到有效运行。

(3) 列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、偿付安排，并结合目前有息负债近期到期情况及未来一年内到期金额、可自由支配的货币资金、现金流及重要收支安排、公司融资渠道及融资能力等，说明是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，你公司已采取或拟采取的防范应对措施。

4. 年报显示，报告期内，你公司大幅压降有息负债规模，由 2020 年年末的 976.64 亿元下降至 806.10 亿元，压降规模约 170 亿元，较 2020 年 6 月末最高峰值压降规模近 300 亿元，报告期筹资活动产生的现金流量净额-272.99 亿元。报告期内，你公司财务费用 67,040.89 万元，同比增加 39.33%。请你公司说明有息负债规模减少但财务费用增加的原因及合理性。

5. 年报显示, 你公司 2021 年年末存货账面余额为 2,312.34 亿元, 占总资产比例为 69.7%, 报告期计提存货跌价准备 21.63 亿元、转回 2.55 亿元, 存货跌价准备期末余额为 31.20 亿元。报告期内, 你公司房地产业务毛利率下降 6.32%, 物业服务毛利率下降 0.73%。请你公司:

(1) 说明主要存货项目跌价准备计提情况, 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, 报告期末存货跌价准备计提是否充分、合理。

(2) 结合你公司毛利率下降情况, 说明转回部分跌价准备涉及的具体项目情况、转回依据及合理性。

(3) 你公司存货相关借款利息资本化率为 7.69%, 较上期增加 0.09%。请结合相关借款利率、发生额变动、利息资本化与费用化情况、同行业可比公司情况, 说明报告期内借款利息资本化率的变动原因及合理性。

请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示, 你公司报告期非经常性损益金额为 7.3 亿元, 其中非流动资产处置损益 1.80 亿元, 政府补助 2.38 亿元, 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 4.01 亿元, 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 -2.56 亿元。请你公司说明前述非经常性损益相关项目的具体情

况，相关损益确认时点、依据及主要计算过程，是否符合企业会计准则的规定，你公司是否对相关事项履行恰当的审议程序及披露义务，并结合相关投资性房地产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，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构核查并发表明确意见。

7. 2022年4月30日，你公司披露《关于终止卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划的公告》，你公司2020年4月29日召开股东大会审议通过卓越共赢员工持股计划二期，存续期为自股东大会审议通过后24个月。请按照《自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的要求，披露到期的员工持股计划所持有的股票数量及占公司股本总额的比例、届满后的相关股份处置安排。

8. 2022年1月14日，你公司披露《关于股东权益变动的提示性公告》，重庆虹淘文化传媒有限公司（以下简称“虹淘公司”）、陶虹遐于2021年12月29日作出决定，自2022年1月17日起，不再与黄红云、金科控股、黄斯诗互为一致行动人。

（1）请你公司说明虹淘公司、陶虹遐告知你公司相关决定的时间，你公司是否及时履行披露义务。

（2）你公司2022年3月24日披露《关于持股5%以上股东及其一致行动人减持股份达到1%的公告》，陶虹遐及其一致行动人通过大宗交易减持公司股份达1%。2022年3月26日，陶虹遐

披露减持计划预披露公告，其拟自减持计划公告日起 15 个交易日后的六个月内以集中竞价方式减持你公司 1.29% 的股份。请你公司及相关方说明相关股东截至目前减持进展及持股情况，并结合相关股份来源，说明减持过程是否违反《收购管理办法》《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

9. 你公司 2022 年 2 月 9 日披露《详式权益变动报告书》，重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司、黄红云与红星家具集团（以下简称“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”）通过一致行动对你公司形成控制。

（1）权益变动报告书显示，红星家具、广东弘敏财务数据为母公司财务报表数据，且未经审计。请尽快提供红星家具、广东弘敏最近一年经审计的合并财务报告、最新三年又一期合并财务报表数据。

（2）权益变动报告书显示，黄红云之兄弟姐妹黄洪英在信息披露前六个月存在买卖股票的情形。请说明截至目前黄红云之兄弟姐妹黄洪英持股情况，是否应为黄红云一致行动人，如否，请提供相反证据，如是，说明相关事项对你公司前期权益变动相关信息披露等的具体影响。

10. 年报显示，你公司报告期末永续债余额为 41.48 亿元，根据你公司与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托”）签订的相关协议，百瑞信托向公司累计发放不超过 41.27 亿元的投

资资金，合同项下的各期投资资金期限单独计算，各期投资资金无归还期限限制，且清偿顺序劣后于公司其他普通债务。报告期内你公司共收到投资资金 22.82 亿元，偿还投资资金 2.75 亿元，并将相关永续债分类确认为其他权益工具。请你公司说明偿还投资资金的具体情况，并结合相关永续债到期偿还安排、利率跳升情况和间接义务情况，说明涉及永续债的相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。请年审机构核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 5 月 27 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022 年 5 月 16 日