

深圳证券交易所

关于对金科地产集团股份有限公司 2022 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2023〕第 116 号

金科地产集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司 2022 年实现营业收入 548.62 亿元，同比下降 51.15%，归属于母公司所有者的净利润（以下简称“净利润”）为-213.92 亿元，同比下降 694.13%。房地产销售及运营、生活服务业务毛利率分别为 5.61%、20.07%，同比分别下降 11.08 个百分点、13.12 个百分点。请你公司：

（1）区分业务板块说明报告期主营业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况，并结合收入确认、成本结转、期间费用等情况，说明报告期收入大幅下降、业绩大额亏损的主要原因及合理性，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异。

(2) 量化分析报告期毛利率大幅下滑的原因，并说明毛利率水平及变化趋势是否偏离同行业可比公司，是否存在进一步下滑的风险。

2. 你公司 2022 年财务会计报告被出具带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告。截至 2022 年末，你公司货币资金期末余额为 119.58 亿元，其中预售监管资金 70.21 亿元、被司法冻结 14.38 亿元。有息负债（含短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款拆借款、长期借款及应付债券）期末余额共计 746.57 亿元。截至 2023 年 4 月末，你公司已到期未支付的债务本金合计金额 239.16 亿元。报告期你公司经营活动产生的现金流量净额为 52.47 亿元，同比下降 63.06%。请你公司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，并结合有息负债未来一年内到期金额及逾期情况、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，说明你公司是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，相关债务违约处置进展及面临的困难，你公司为改善持续经营能力已采取或拟采取的应对措施，并作出特别风险提示。请年审机构核查并发表明确意见。

3. 年报显示，你公司 2022 年预付账款期末余额为 86.17 亿元，其中 3 年以上账龄的预付账款余额为 21.88 亿元，占比 25.39%，你公司均未计提坏账准备。请你公司说明前十名预付账款的具体情况，包括预付对象名称、对应预付金额、预付对象是否与你公

司大股东、实际控制人、董监高存在关联关系、预付款项涉及的事项及性质、账龄、后续收回结算安排，以及长期未结算的原因（如适用），是否应转入相关应收款项核算并计提坏账准备，预付款项是否具有真实交易背景和商业实质，是否构成提供财务资助或资金占用。请年审机构核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司 2022 年末应收账款、其他应收款余额分别为 9.56 亿元、366.70 亿元，报告期你对应收账款、其他应收款分别计提信用减值损失 5.92 亿元、18.30 亿元。请你公司说明应收账款、其他应收款期末余额前五名和《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》中涉及与控股股东、实际控制人及其附属企业其他应收款的具体情况，包括但不限于欠款方名称，与你公司、你公司董监高及控股股东、实际控制人的关联关系，款项性质及账龄，是否构成提供财务资助或资金占用及相应履行的审议披露义务（如适用），信用减值损失计提情况，欠款方偿债能力及信用风险，说明本次计提减值损失涉及对象的信用风险较往年的变化情况，2022 年信用减值损失计提金额同比大幅增加的主要原因及合理性，信用减值损失计提的主要过程，报告期及以前年度信用减值损失计提是否充分、合规。请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示，你公司存货 2022 年末余额为 1,848.43 亿元，报告期计提存货跌价准备 136.99 亿元，同比增加 533.28%。请你公司：

(1) 详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等。

(2) 结合上述问题(1) 详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边可比商品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性。

(3) 结合问题(1) 和(2)，说明你公司报告期计提存货跌价损失金额同比大幅增加的原因，报告期计提大额减值的项目减值迹象的判断依据及发生时点，是否存在报告期集中计提存货跌价准备的情形，以前年度存货跌价准备计提是否充分、合理。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前年度存货跌价准备计提是否充分合理发表明确意见。

6. 年报显示，你公司其他流动资产-合同取得成本 2022 年末余额为 17.49 亿元，于报告期首次计提合同取得成本减值损失 8.56 亿元。请你公司说明其他流动资产-合同取得成本的具体核算内容、确认依据及主要会计处理过程，报告期大额计提减值损

失的主要原因、判断依据及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

7. 年报显示，你公司其他权益工具投资 2022 年末余额为 9.56 亿元，同比下降 61.27%。报告期你公司为缓解流动性压力处置对渤海银行股份有限公司的大部分股权投资，终止确认时累计利得和损失金额为 1.66 亿元，对和谐健康保险股份有限公司股权投资成本为 22.57 亿元，期末公允价值为 9.54 亿元。请你公司说明处置渤海银行股份有限公司股权投资的具体情况以及主要会计处理过程，说明对和谐健康保险股份有限公司股权投资的公允价值大幅变动的主要原因及合理性。

8. 年报显示，你公司投资性房地产 2022 年末余额为 136.36 亿元，采用公允价值模式进行后续计量。报告期你公司确认公允价值变动损益 15.69 亿元，同比下降 491.65%。请说明你公司投资性房地产涉及项目的主要情况，相关项目减值迹象的判断依据及主要减值测算过程，结合主要项目所在区域市场情况、租金价格及其变化等，分析投资性房地产减值准备计提是否充分、合规，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平。请年审机构核查并发表明确意见。

9. 报告期内，你公司处置金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科智慧服务”）股份 1.43 亿股，并于 2022 年 12 月 6 日丧失对金科智慧服务的控制权，处置价款 30.44 亿元，因处置金科智慧服务产生的投资收益 2.07 亿元，丧失控制权后，

剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 10.26 亿元。同时，你公司就转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务确认交易性金融负债 17.93 亿元。请说明你公司处置金科智慧服务股份的具体情况，主要会计处理过程及判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定，以及你公司是否及时履行恰当的审议程序和信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

10. 年报显示，你公司报告期计提商誉减值损失 2.88 亿元，因企业合并新增商誉 2.35 亿元，同时因资产处置减少商誉 6.54 亿元。请你公司说明商誉减值测试的主要参数、关键假设的选取标准及依据，对部分并购标的报告期新增商誉又进行处置的主要原因及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

11. 年报显示，截至 2022 年末，你公司递延所得税资产期末余额为 49.96 亿元，同比增加 21.28%。你公司 2022 年计提资产减值损失 150.74 亿元，并就部分可抵扣亏损、资产减值准备等可抵扣暂时性差异确认对应递延所得税资产，部分未确认递延所得税资产。请你公司说明递延所得税期末余额增加的主要原因，递延所得税资产与资产减值准备、可抵扣亏损之间的勾稽关系是否一致，并结合你公司持续经营能力及持续盈利能力、存在大额可抵扣亏损和资产减值准备等情况，说明你公司未来是否能获得足够的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，并进一步说明相关递延所得税资产确认是否符合企业会计准则的相关规定。

12. 年报显示，你公司报告期利息支出为 20.94 亿元，同比增加 89.94%。请你公司结合有息债务规模变化情况，量化分析利息支出同比大幅增加的主要原因及合理性。

13. 年报显示，截至报告披露日，你公司连续十二个月内累计收到的诉讼、仲裁案件金额合计 355.90 亿元，占你公司最近一期经审计净资产的 285.86%。你公司 2022 年计提预计负债 6.56 亿元。请你公司结合《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定的应当将或有事项相关义务确认为预计负债的条件等，说明你公司是否就相关诉讼承担了现实义务、履行该义务导致经济利益流出企业的可能性、该义务的金额如何计量，报告期及以前年度计提预计负债是否充分、合规，相关诉讼仲裁案件是否及时履行信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

14. 年报显示，你公司 2022 年支付其他与经营活动有关的现金为 169.00 亿元，其中，联营、合营企业和合作方经营往来款项 15.46 亿元，单位资金往来 68.17 亿元，代收代缴款项 13.86 亿元。请你公司说明报告期支付其他与经营活动有关的现金较上年同比大幅减少的原因及合理性，以及主要往来款项的款项性质、交易对方及其与你公司、董监高、控股股东是否存在关联关系，是否构成财务资助或非经营性资金占用，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务（如适用）。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 5 月 25 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
2023年5月10日