

深圳证券交易所

关于对金科地产集团股份有限公司 2023 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2024〕第 219 号

金科地产集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2023 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 2023 年实现营业收入 632.32 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-87.32 亿元，亏损收窄 59.18%。其中房地产销售、房地产建设、酒店经营行业分别实现收入 617.87 亿元、5.76 亿元、1.95 亿元，较上年度的增长率分别为 26.09%、-30.60%、54.44%，毛利率分别为 12.66%、-5.05%、75.98%，同比分别上升 7.05 个百分点、下降 4.49 个百分点、上升 30.43 个百分点。请你公司：

（1）结合报告期主营业务所处行业环境、经营状况，说明报告期房地产销售收入增长且毛利率大幅提升的原因及合理性，并说明收入、毛利率水平及变化趋势是否与同行业可比公司及行业

平均水平存在较大差异。

(2)量化分析报告期酒店经营行业收入大幅下降但毛利率大幅提升的原因及合理性,并说明毛利率水平及变化趋势是否偏离同行业可比公司。

请年审机构核查并发表明确意见。

2. 年报显示,截至 2023 年末你公司资产负债率为 90.8%,货币资金期末余额为 70.38 亿元,较期初下降 18.23%,其中与合作方及资方共管资金 14.38 亿元、预售监管资金 18.74 亿元、被司法冻结 29.20 亿元等,有息负债(含短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券)期末余额共计 726.50 亿元,有息负债余额远高于货币资金余额。截至 2024 年 4 月末,你公司已到期未支付应付票据 59.56 亿元、已到期债务本金合计 239.16 亿元。2021、2022、2023 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为-272.99 亿元、-186.72 亿元、-26.97 亿元。请你公司:

(1)说明报告期经营活动产生的现金流量净额、货币资金余额大幅下降的原因,并结合你公司期末货币资金余额远低于有息债务余额、资产负债率较高、大额票据逾期等情况,分析说明你公司短期及长期偿债能力,并就流动性风险事项作出特别风险提示。

(2)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、还款或展期情况,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 2023 年预付账款期末余额为 85.73 亿元，其中 3 年以上账龄的预付账款余额为 26.40 亿元，占比 30.79%，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 2023 年末其他应收账款账面余额 318.97 亿元，其中应收合作方经营往来款 127.23 亿元，联营、合营企业往来款 142.01 亿元。一年以上其他应收款余额占比 90.6%，坏账准备余额为 23.10 亿元。请你公司：

（1）说明一年以上其他应收款余额占比较高的原因，结合应收款项的主要欠款方的信用风险状况及其他相关减值迹象等分析说明 2023 年度相关坏账准备计提是否充分、合理，并充分

提示相关风险。

(2) 请列示其他应收款中“合作方经营”“应收联营合营企业”涉及主要欠款方名称、关联关系、往来原因、账龄、预计收回安排及是否出现逾期，信用风险较以前年度的变化情况，说明本期其他应收款坏账准备计提金额大幅减少的原因，减值金额测算过程、依据及合理性。

(3) 说明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）。

请年审会计师核查并发表明确意见。

5. 年报显示，你公司存货期末余额为 1,448.53 亿元，报告期计提存货跌价准备 45.39 亿元，同比下降七成。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 2022 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下降的原因，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，是否存在以前年度集中计提存货跌价准备调节净利润的情形。

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，并就近三年公司存货跌价准备计提的合理合规性、是否存在通过以前年度集中计提存货跌价准备调节利润发表明确意见。

6. 年报显示，你公司其他流动资产-合同取得成本 2023 年末余额为 10.72 亿元，累计计提合同取得成本减值损失 4.75 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，报告期大额减值损失转回的主要原因、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 2023 年末余额为 9.54 亿元，主要为对和谐健康保险股份有限公司的投资，该股权投资成本为 22.57 亿元，期末公允价值为 9.54 亿元。请你公司说明对和谐健康保险股份有限公司股权投资的公允价值的确认过程，大幅亏损的主要原因及合理性。请年审机构核查并发表

明确意见。

8. 年报显示，你公司投资性房地产 2023 年末余额为 116.32 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 7.32 亿元，同比收窄 62.66%。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、出租率及其变化等，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. 年报显示，2023 年度末，你公司长期股权投资余额为 213.82 亿元，较期初变动的主要原因是追加投资 16.08 亿元、按收益法确认对联营企业和合营企业的投资收益 14.59 亿元、处置长期股权投资产生的投资收益-4.3 亿元。请你公司说明按收益法确认投资收益的具体情况；说明处置的固定资产名称、处置价格、交易时点、交易对方、款项收回时点，自查相关处置收益确认是否符合企业会计准则的规定；是否就前述追加和处置资产事项履行审议程序及披露义务，以及在公司资金极度紧张的情况下追加投资的合理性，是否构成财务资助或非经营性资金占用，公司为保证资金安全、降低投资风险已采取及拟采取的措施。请年审会计师核查并发表明确意见。

10. 年报显示，2023 年度末营业外支出为 13.46 亿元，其中滞纳金及罚款支出为 9.68 亿元，请你公司说明滞纳金及罚款支

出确认的依据，是否符合企业会计准则的相关规定。

11. 年报显示，截至 2023 年末，你公司递延所得税资产期末余额为 41.42 亿元，同比下降 17.09%。你公司 2022 年计提资产减值损失 150.74 亿元，2023 年度计提 48.34 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——附回售未终止确认股权转让的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。

请年审机构核查并发表明确意见。

12. 年报显示，你公司 2023 年末存货余额中的利息资本化金额为 152.02 亿元，较 2022 年末存货余额中的利息资本化金额 178.94 亿元下降 15.04%；报告期利息支出为 39.50 亿，2022 年度利息支出为 20.94 亿元，同比增加 89.94%。请说明公司利息资本化的会计处理依据，相关会计处理是否与以往年度存在重大变化，如是，说明原因及合理性，并结合公司楼盘建设情况、有息债务规模变化情况等量化分析利息支出同比大幅增加的主要原因及合理性，并说明存货余额中的利息资本化金额大幅下降原因。请年审机构核查并发表明确意见。

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 334.90 亿元，占你公司最近一期经审计净资产的 954.68%，公司及控股子公司作为被告或第三人被诉的案件涉及金额 332.33 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 947.35%。你公司 2023 年末累计计提预计负债 6.64 亿元，较期初增长 0.09 亿元。请你公司：

(1) 全面自查并逐项补充说明公司当前所涉诉讼案件的具体情况、涉及标的及金额、案件当事人的基本情况、判决结果、执行情况、当前进展以及是否履行了信息披露义务。

(2) 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，是否存在通过计提预计负债规避公司净资产为负的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

14. 年报显示，你公司 2023 年支付其他与经营活动有关的现金为 61.73 亿元，其中，联营、合营企业和合作方经营往来款项 11.85 亿元，单位资金往来 42.54 亿元，代收代缴款项 1.56 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2024年6月3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
2024年5月20日