

债券代码：102001441. IB

债券简称：20 金科地产 MTN001

债券代码：102001614. IB

债券简称：20 金科地产 MTN002

债券代码：102100601. IB

债券简称：21 金科地产 MTN001

债券代码：012103505. IB

债券简称：21 金科地产 SCP003

债券代码：012105496. IB

债券简称：21 金科地产 SCP004

金科地产集团股份有限公司

关于深圳证券交易所关注函回复的公告

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“金科股份”）于近日收到深圳证券交易所《关于对金科地产集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2023〕第 115 号，以下简称“关注函”），公司对关注函所涉及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 1：业绩预告显示，你公司房地产项目交付量和毛利率均大幅下降，你公司基于谨慎性原则对存在减值迹象的资产计提减值准备。请你公司说明各项资产减值准备计提的具体情况及其主要测算过程，包括涉及的关键估计及假设、重要参数的选取等，以及与上年对应主要参数选取、测算过程等方面的差异及原因，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等，并分析前期资产减值准备计提的充分性，报告期资产减值准备计提的合理性，是否存在报告期内集中大额计提资产减值准备的情形。

公司回复：

公司基于谨慎性原则对存在减值迹象的各项资产计提减值准备，主要为存货跌价准备，具体情况如下。

1、公司存货跌价准备计提的原则

公司按照《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，在资产负债表日按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

2、2021 年公司计提存货跌价准备的情况

2021 年年末公司计提的存货跌价准备的余额为 31 亿元，系公司严格按照上述存货跌价准备计提的原则执行的结果，且该结果经年审会计师事务所审计确认。

对于存货跌价准备中的重要因素——可变现净值做如下考虑：

1) 对于开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定；2) 对于开发成本，以估计售价减去项目至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定，项目至计划完工后成本=项目动态总成本-已经实际入账的成本；3) 估计售价区分为已售未结转及未售部分，已售未结转部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照该项目近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

3、本年末公司主要存货所在区域、市场行情及跌价准备的计提情况

根据国家统计局数据，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。本年末公司存货主要集中在重庆、济南、贵阳、郑州、长沙、广州、武汉、天津、绍兴等城市，其房地产销售情况

统计如下：

公司所在主要城市 2021-2022 年度的房地产市场情况统计表

城市	销售均价(元/m²)			销售额(亿元)		
	2022 年	2021 年	变动	2022 年	2021 年	变动
重庆	8,771	11,411	-23.1%	1,234.88	3,238.15	-61.9%
济南	14,263	13,920	2.5%	1,580.29	2,103.46	-24.9%
贵阳	11,320	11,334	-0.1%	677.37	576.66	17.5%
郑州	10,708	14,782	-27.6%	936.66	1,510.69	-38.0%
广州	31,285	30,297	3.3%	3,548.6	4,608.18	-23.0%
武汉	15,008	15,771	-4.8%	2,461.75	4,010.04	-38.6%
长沙	11,434	10,557	8.3%	1,443.42	2,499.23	-42.2%
天津	17,402	17,136	1.6%	1,390.49	2,139.40	-35.0%
绍兴	27,106	25,555	6.1%	294.8	500.12	-41.1%

注：以上数据来源于克尔瑞全国房地产数据库。

综合公司主要项目所在区域的统计数据分析，如表格所示绝大部分城市 2022 年房地产销售额均出现了不同程度的大幅下滑，其中重庆、郑州、武汉等城市出现量价齐跌的情形，房地产市场持续承压。公司在进行存货减值测试时，严格按照存货跌价准备计提的原则，综合考虑上述市场情况、项目自身定位及历史销售单价等因素影响，基于谨慎性原则对存在减值迹象的存货计提跌价准备，报告期内的资产减值准备计提合理，符合《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，不存在报告期内集中大额计提资产减值准备的情形。

问题 2：2022 年三季度报告显示，你公司 2022 年前三季度实现非经常性损益 2.74 亿元，其中非流动资产处置损益 1.48 亿元，政府补助 8,166.30 万元。此外，你公司将收取的相关资金利息收入 19,156.46 万元划为经常性损益

项目。请你公司说明 2022 年度非经常性损益相关项目的预计金额及具体情况，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。

公司回复：

2022 年度公司非经常性损益主要构成于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及非流动资产处置损益。

（1）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

公司按资产负债表日投资性房地产最新的公允价值与账面价值的差额，调整投资性房地产的金额，并将差额计入公允价值变动损益。本报告期公司根据投资性房地产运营情况初步预计投资性房地产公允价值变动损益金额在-5 到-15 亿元范围内，最终以外聘的专业第三方评估机构及会计师事务所审计数据为准。

（2）非流动资产处置损益

公司非流动性资产处置损益主要系处置各类长期股权投资产生的投资损益，除一至三季度已披露的各项目股权处置收益外，四季度影响较大的为公司处置子公司金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科服务”）22%股权的影响，鉴于相关公司的最终财务报表未经审计，故目前公司仅根据其提供的未审报表预计该事项整体对非经常性损益的影响，最终以会计师事务所审定的数据为准。

（3）公司未将向联营合营企业、控股公司外部股东方收取的资金利息收入列为非经常性损益。

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》文件中对非经常性损益的定义，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊

和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。同时对照非经常性损益的列举项，我司向联营、合营企业及其他合作方收取的利息收入属于合作经营模式下的必然产物，不属于单纯的通过资金拆借而向非金融机构收取的资金占用费，故我司认为该利息收入不属于非经常性损益。公司向联营、合营企业及其他外部单位收取的利息收入结合实际情况不列示为非经常性损益，符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》相关规定。

为了适应房地产行业发展规律，公司自2017年陆续开展合资合作。根据房地产公司经营惯例及合资合作协议约定，公司因两种情况产生上述利息收入：1）公司或下属控股子公司作为联营、合营项目公司的股东，为项目公司提供股东借款并按协议约定计算利息；2）公司控股的项目公司存在闲置富余资金时，为提高资金使用效率，允许控股项目公司其他合作方与公司同股同权调用控股项目公司富余资金并按协议约定计算利息。我司认为首先上述行为与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式；其次该行为的发生具有经常性和持续性，故不符合非经常性损益的定义范畴，亦公司未将向联营合营企业、控股公司外部股东方收取的资金利息收入列为非经常性损益。

问题3：业绩预告显示，你公司融资受阻，流动性承压明显。你公司2022年12月17日披露《关于公司债务情况的公告》，截至2022年11月末，你公司已到期未支付的债务本金合计90.91亿元，占公司2021年经审计净资产的23.36%。请列示截至目前有息负债的债务类型、金额及到期偿付安排，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，说明你公司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。

公司回复：

(1) 公司有息负债统计情况及说明：

截至 2023 年 1 月末，公司合并报表范围内总有息负债规模为 684.15 亿元，较 2021 年末减少 121.95 亿元；其中一年内（自 2023 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日止）到期的有息负债余额为 375.51 亿元。具体如下：

单位：亿元

序号	品种分类	贷款余额	其中：一年内到期余额
1	银行贷款	326.06	137.12
2	非银行贷款	191.80 ¹	176.92
3	债券类(不含摊销)	166.29	61.47
合计		684.15	375.51

公司一年内到期有息负债余额中银行贷款 137.17 亿元，非银行金融机构贷款 176.92 亿元，针对该部分融资，公司自 2022 年以来，根据央行、银保监会“区分项目风险与房企风险，不盲目抽贷、断贷、压贷、不搞一刀切”的监管精神及做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的“金融十六条”通知要求，公司与各合作金融机构一方面积极争取新增融资投放置换部分存量融资，另一方面协商调整存量融资还款节奏和期限，尽可能减少净偿还额度，保留现金流支持项目良性循环。

一年内到期有息负债余额中债券类融资 61.47 亿元，针对于近期到期的公开债券类融资，公司已经完成多笔公司债券、超短期融资券、中期票据及 ABS 的展期工作，先后分多批次累计完成公开债务展期金额 122.46 亿元；目前公司正在推进存量公开市场债务的整体展期工作，其中公司债“21 金科 01”、“21 金科 03”、“21 金科 04”、“22 金科 01”，尾款 ABS“金科优 01”已获展期通过（具体展期方案详见各支债券展期议案及决议）。针对后续即将到期或具有回售选择权的债券类融资，公司将压实偿债主体责任，积极与持有人进行沟通，妥善协商回售方案及还款安排。

近期国内楼市调控一系列重大利好政策陆续出台，从“三道红线”“两条

¹ 该金额新增 41.12 亿元原列报于公司权益工具的永续债。因涉及债务违约等情形，该永续债不再符合权益定义，基于谨慎原则，由原列报于权益工具的永续债调整至有息负债（一年内到期的非流动负债）。

红线”对融资松绑，到“金融十六条”“三支箭”多角度融资支持，政策导向从“保项目”到“保项目与保市场主体”并存，在专项借款、信贷融资、债券融资、股权融资等方面予以全面支持，满足行业合理融资需求，帮助企业缓解流动性困难。

虽公司面临阶段性融资受阻，但始终积极争取银行信托等合作金融机构的继续支持，积极争取新的融资和对原有融资的展期，同时也在积极争取政府等相关部门纾困资金支持；相关努力均取得不同程度的进展，为持续推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作打下坚实基础。

（2）公司流动性情况说明

截至 2022 年三季度末，公司经营活动产生的现金流量净额持续为正，但受归还到期有息负债金额增加、新增融资上账金额减少等因素影响，公司 2022 年三季度末货币资金余额降至 166.07 亿元，较上年初减少约 123.01 亿元。同时受预售监管资金使用受限及融资受限因素影响，金融机构及项目合作方股东对项目公司资金调用较为谨慎，对项目资金监管加强，公司可自由动用货币资金减少。公司及下属部分子公司流动性出现阶段性紧张，导致部分债务未能如期偿还，截至 2023 年 1 月末，公司已到期未支付的债务本金合计金额 119.10 亿元（包含银行贷款、信托贷款等金融类贷款及其他非金融机构借款），其中：涉及担保事项的到期未支付债务金额为 91.70 亿元。具体情况详见公司于 2023 年 2 月 8 日在巨潮资讯网披露的《关于公司债务情况的公告》（公告号：2023-013 号）。

近期房地产调控政策持续改善，然而受疫情和政策传递时效性的影响，行业销售、回款企稳回升尚需时日，公司现金流仍存在阶段性承压。但公司专注于房地产开发业务，拥有良好的资产质量和扎实的运营开发能力，项目围绕“三圈一带”城市群深耕分布，凭借充裕的可售资源，公司将着力改善现金流情况，缓解阶段性紧张问题。

（3）公司的应对措施说明

公司积极协商调整包括公开市场融资、银行、信托等金融机构存量融资还款节奏和期限，尽可能减少净偿还额度，保留现金流支持项目良性循环，截至

2023 年 1 月末，公司累计完成 285.77 亿元有息负债的展期工作（含已达成期限调整意向的有息负债）。公司已成立专项工作小组，正在积极沟通、协调和争取政府纾困政策支持，特别是针对缓解公司短期资金流动性压力、化解存量债务风险和盘活各类监管资金方面，政府及相关部门给予了大力支持。截至 2023 年 1 月末，公司各区域公司已累计获批国家及地方政府专项借款资金、金融机构配套资金额度超 20 亿元，其中超 12 亿元可用资金已拨付至项目公司，一定程度上缓解了项目层面的短期资金流动性压力。

综上，自 2022 年 5 月公司针对部分公开债券开展债务管理以来，为确保公司生产经营的持续开展，保障债权人利益、保障购房消费者的合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，努力推进“保交楼、保生产、保稳定、促转型升级”工作，科学铺排和调配资金使用，千方百计解决当前面临的流动性压力。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间债券市场相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

特此公告

（本页无正文，为《金科地产集团股份有限公司关于深圳证券交易所关注函回复的公告》签字盖章页）

