

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年报问询函回复的公告

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 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 219 号，以下简称“问询函”），公司对问询函所关注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：

问题一：年报显示，你公司 2023 年实现营业收入 632.32 亿元，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：（一）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。

公司回复：

1. 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

公司 2023 年确认的房地产销售收入 617.87 亿元，相较于 2022 年上升 127.86 亿元。房地产销售收入上升的主要原因包括：一是房地产行业采用预售制销售的行业特殊性，从预售产品到实际交付产品确认收入一般会跨度 2 年左右，2023 年竣备的项目

主要系 2021 年销售期间的项目；二是部分项目存在因为疫情客观原因导致工程进展缓慢并延期交房，顺延至 2023 年实际交付。故 2023 年公司交付面积相较于 2022 年增长显著，对应的结转收入上升 26.09%。根据国家统计局数据显示，2023 年全国房屋竣工面积为 99,831 万平米，增长 17.0%，其中住宅竣工面积为 72,433 万平米，增长 17.2%。故公司竣工交付面积同比 2022 年有所上升与行业趋势一致。

公司 2023 年确认的房地产销售收入毛利率 12.66%，相较于 2022 年上升 7.05%。毛利率上升的主要原因为：

(1)交付项目的区域结构性变化影响：本年度房地产销售收入增长 127.86 亿元，主要系位于江苏、四川、河南、陕西和山东地区项目结转收入增长所致，其中江苏、陕西、山东 2022 年毛利率均高于公司 2022 年度平均结转毛利率，本期结转收入增加进一步提高公司 2023 年度的平均结转毛利率；四川地区本期新增结转收入项目主要位于成都市区，该城市近两年房地产市场行情较好，项目结转毛利率高，故整体提升四川地区和公司 2023 年度的平均结转毛利率。河南地区以前年度仅少量项目结转，本期收入增幅较大主要系合作开发项目“洛阳·金科绿都天宸”和“南阳·金科中梁博翠东方”本期竣备交付所致，上述两个项目主要集中在 2019 年-2021 年销售，销售价格较高，去化良好，故毛利率较高，整体提升河南地区和公司 2023 年度的平均结转毛利率。上述地区结转收入金额约 272.86 亿元，占总结转收入的 44.16%，平均毛利率水平提升至 11.65%，进而带动 2023 年整体销售毛利率的提升。本期收入主要增长地区数据如下表：

单位：亿元

省份	2023 年房地产销售收入	占 2023 年房地产销售收入比例 (%)	2022 年房地产销售收入	占 2022 年房地产销售收入比例 (%)	2023 年房地产销售收入增加额	2023 年房地产销售收入毛利率 (%)	2022 年房地产销售收入毛利率 (%)
江苏	70.09	11.34	35.69	7.28	34.40	10.19	12.98
四川	81.91	13.26	50.71	10.35	31.20	8.37	-4.64
河南	35.15	5.69	7.37	1.50	27.77	22.31	-5.07
陕西	29.45	4.77	1.69	0.34	27.77	17.12	19.02
山东	56.26	9.11	32.81	6.70	23.44	8.69	9.66
小计	272.86	44.16	128.27	26.18	144.59	11.65	4.21

(2) 合资合作项目交付占比提升：公司合资合作项目普遍由于成本较低等原因，销售毛利率一般高于公司全资项目，两类项目每年交付结转占比会影响销售毛利率的高低。2023 年公司交付结转的项目中合资合作项目交付占比较高，故 2023 年房地产销售收入毛利率比 2022 年有所上升。本期合资合作项目交付占比变动如下：

单位：亿元

项目类型	2023 年		2022 年		比例变动 (%)
	房地产销售收入	占当年房地产销售收入比例 (%)	房地产销售收入	占当年房地产销售收入比例 (%)	
合资合作项目	300.60	48.65	133.26	27.20	21.45
全资项目	317.28	51.35	356.75	72.80	-21.45
合计	617.87	100.00	490.01	100.00	

2. 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

公司选取了中南建设、荣盛发展、华夏幸福三家同行业且与公司规模接近的民营企业进行对比，通过与上述同行业可比公司对标，报告期内各公司房地产销售收入、毛利率均存在不同程度的上升。公司的变动趋势与上述可比公司不存在重大差异。具体趋势变动对比如下：

单位：亿元

可比公司	2023 年房地产销售收入	2022 年房地产销售收入	房地产销售收入同期变动	房地产销售收入同期增长比例 (%)	2023 年房地产销售毛利率 (%)	2022 年房地产销售毛利率 (%)	房地产销售毛利率变动 (%)
中南建设	639.26	502.57	136.69	27.20	11.22	1.34	9.88
荣盛发展	563.39	288.79	274.61	95.09	17.27	2.23	15.05
华夏幸福	297.55	247.58	49.97	20.19	22.63	15.81	6.82
金科股份	617.87	490.01	127.86	26.09	12.66	5.61	7.05

(二) 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

公司回复：

1. 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

2022年12月，公司通过签订股权转让协议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”）部分股权，导致金科智慧服务已不满足公司实际控制条件，金科智慧服务及其控制的子公司于2022年12月起不再纳入公司合并范围，其经营收入不纳入公司2023年的合并报表中，故2023年度公司酒店经营行业收入规模大幅度下降。对比非金科智慧服务控制的酒店行业子公司收入，2023年酒店经营收入相较于2022年仍有增长，相应的毛利率较为稳定，仅略有提升。酒店经营收入成本数据如下：

单位：亿元

项 目	2023 年		2022 年		2023 年毛 利率 (%)	2022 年毛 利率 (%)	毛利率 变化 (%)
	收入	成本	收入	成本			
非金科智慧服务控制的酒店行业子公司	1.95	0.47	1.38	0.39	75.98	71.46	4.52
金科智慧服务控制的酒店行业子公司			2.90	1.94		33.26	
合 计	1.95	0.47	4.28	2.33	75.98	45.55	30.42

2. 说明毛利率水平及变化趋势是否偏离同行业可比公司

公司选取了君亭酒店、首旅酒店、锦江酒店三家酒店公司进行对比，通过与上述酒店行业公司对标可知，2023年酒店行业公司毛利率均有所上升，与公司毛利率变动较为一致，具体趋势变动对比如下：

酒店行业公司	2023 年毛利率 (%)	2022 年毛利率 (%)	毛利率变动 (%)
君亭酒店	39.74	36.00	3.74
首旅酒店	38.12	15.70	22.42
锦江酒店	41.99	33.27	8.72
金科股份[注]	75.98	71.46	4.52

[注]公司酒店经营并非主营业务（其收入规模仅占集团主营业务收入规模的0.31%），公司在成本费用归集上一直沿用以前年度的口径，与同行业上市公司存在不同，导致毛利率存在差异

公司酒店业务毛利率较同行业高，主要系将租金、能源、物料、人工、折旧摊销等计入费用，其主营业务成本中仅包含餐饮服务和对外销售食品的材料成本。通过对标酒店行业上市公司锦江酒店、君亭酒店，其主营业务成本中包含租金、能源、物料、人工、折旧摊销等，具体如下：

单位：亿元

明细	锦江酒店[注]		君亭酒店	
	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	93.71		3.22	
具体构成：				
租金	17.46	18.63%	0.88	27.33%
能源	6.02	6.42%	0.24	7.45%
物料	7.09	7.57%	0.45	13.98%
人工成本	50.31	53.69%	0.82	25.46%
折旧摊销	8.41	8.97%	0.45	13.98%
小计	89.29	95.28%	2.84	88.20%

[注]该数据取自分部报告披露数据，未进行内部间交易抵消

按上述口径将租金、能源等成本模拟调整至主营业务成本后，公司2023年毛利率为23.50%，具体过程如下：

单位：万元

明细	金额
主营业务收入	19,484.53
主营业务成本	4,680.60
毛利率	75.98%
其他开支：	
租金	4,567.48
能源	1,099.54
物料	523.50
人工成本	3,961.09
折旧摊销	74.15
小计	10,225.76
模拟调整后主营业务成本	14,906.36
模拟调整后毛利率	23.50%

年审会计师核查程序及结论：

针对营业收入和毛利率，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 根据收入明细表，分析收入增长原因，对于本期收入结转大的项目核查，检查销售合同以及与房产达到交付条件相关的支持性文件（包括竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；

2. 编制合并范围内房地产项目收入、成本明细，分析板块、区域及项目毛利率，核实毛利率变动原因，针对毛利率较高的项目，实施进一步核查，包括但不限于核查销售单价的真实性、成本预估的完整性和单方成本分摊的合理性等；

3. 编制合并范围内酒店经营收入明细，分析变动原因。

经核查，公司与同行业可比公司的房地产销售收入变动、毛利率变动趋势相同。年审会计师对公司各项目的收入成本进行了分析，公司毛利率较上年有所升高的主要系收入结转地区的结构性变化和本期保交楼项目差异化竣备交付所致，经营业绩变化符合公司实际情况；公司酒店经营收入与毛利率变化系金科智慧服务不再纳入合并报表范围所致，公司酒店经营情况与以前年度相比不存在重大变动和异常情况。

问题二：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。

公司回复：

1. 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

公司 2023 年度经营活动产生的现金流量净额为-35.38 亿元，主要原因系销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降，2023 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金为 133.79 亿元，较 2022 年度 394.23 亿元下降 260.45 亿元，降幅 66%。

公司 2023 年期末货币资金为 70.38 亿（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），2022 年期末货币资金为 119.58 亿，同比下降幅度为 41.15%，主要系 2023 年度经营活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额为负所致：

（1）经营活动产生的现金流量净额为-35.38 亿元，一方面受行业环境和公司自身经营状况影响，项目无法正常预售，导致回款大幅下滑；另一方面对已经销售的项目，为保证按期交付，需用存量的货币资金支付开发成本和相关费用，导致项目经营开支大幅增加。

（2）筹资活动产生的现金流量净额为-26.97 亿元，主要原因系报告期内公司因信用受损，新增融资流入大幅减少，同时因债务到期偿还、债权人诉讼、强制执行等原因，偿还部分存量借款。

2. 公司有息负债情况

截至 2024 年 4 月 30 日，公司合并报表范围内有息负债本金共计 716.07 亿元，其中金融机构借款 474.55 亿元，应付债券 152.93 亿元，其他应付款拆借款 88.59 亿元。其中一年内到期（含已到期）的有息负债余额为 580.89 亿元。具体债务类型、金额、到期情况如下：

单位：亿元

分 类	1 年内到期	1-3 年内到期	3 年以上到期	合计
金融机构借款	361.34[注 1]	82.17	31.04	474.55

应付债券（含摊销）	152.93[注 2]			152.93
其他应付款拆借款	66.62	15.91	6.06	88.59
合 计	580.89	98.08	37.10	716.07

[注 1]含按还款计划应划分为 1-3 年内到期，但因重整受理导致加速到期的借款，金额为 7.66 亿元

[注 2]含按还款计划应划分为 1-3 年内到期，但因重整受理导致加速到期的债券，金额为 92.92 亿元

一年内到期债务大幅增加，主要系 2024 年 4 月 22 日，公司收到重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）送达的（2024）渝 05 破申 129 号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司的重整申请。根据《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，未到期的债权在重整申请受理时视为到期。

3. 公司流动性风险

公司期末货币资金账面余额为 70.38 亿元，有息负债本金总额为人民币 726.50 亿元，其中到期未能偿还的有息债务本金 253.10 亿元。此外，应付票据、应付款项亦存在逾期未偿还情况，公司流动性持续紧张。

公司 2023 年度、2024 年一季度经营活动产生的现金流量净额均为负，受预售监管资金使用受限及融资受限等因素影响，金融机构及项目合作方对项目公司资金调用较为谨慎，项目资金监管加强，公司可自由动用货币资金减少。公司因流动性阶段性紧张导致未能如期偿还部分债务，可能会因债务逾期承担担保责任、诉讼、仲裁、冻结银行账户、冻结资产等风险，可能会对公司正常生产经营产生影响。公司目前主要通过销售回款、新增融资投放置换部分存量融资、开展债务展期、申请纾困专项贷款、司法重整、处置项目公司股权等多种措施来缓解短期债务压力，前期已经取得一定成效，但相关措施后续能否按计划实施存在不确定性。

4. 债务违约处置情况及改善持续经营能力的应对措施

（1）债务违约处置情况

公司前期已经采取了债务展期、存量债务置换、争取白名单融资、纾困贷款、债权清收、销售回款等多种方式化解存量债务风险，在政府、监管部门及债权人的通力支持和配合下，2023 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日期间，公司累计完成 295.12 亿元有息负债的期限调整工作。

为系统性化解公司当前面临的债务风险，公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司（简称“重庆金科”）于2024年2月21日向五中院递交了司法重整申请，2024年4月22日，公司及重庆金科收到五中院送达的（2024）渝05破申129号及（2024）渝05破申130号《民事裁定书》，五中院裁定受理公司及重庆金科的司法重整申请，并指定了立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任公司及重庆金科的管理人。进入司法重整程序后，公司将在法院和管理人的指导下，系统性开展债权谈判和战略投资者引进工作，组织召开债权人会议，表决重整计划草案。预计将通过现金小额清偿、以股抵债、信托收益权、以房抵债、处置资产、留债展期等多种措施化解存量债务违约风险，恢复公司良性循环，改善资产负债结构、提升持续经营能力。

（2）改善持续经营能力的应对措施

为改善公司持续经营能力、保障股权、债权投资者利益、保障购房消费者合法权益、维护公司员工队伍稳定，公司董事会和管理层将继续坚持“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，切实履行企业主体责任，推进公司加快实现良性循环。具体而言，公司将从以下三个方面的关键举措提升公司持续经营能力：

一是坚持履行“保交楼”义务，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规用好预售监管资金，化解“保交楼”风险；

二是继续保持与金融机构的协调，持续推动存量债务本息接续展期，大力压降综合融资成本，稳步开展通过小额清偿、以房抵债、债转股等方式化解经营性债务，同时加快推进公司重整，开展好债权申报、审计评估、投资者遴选、投票表决、经营方案规划等工作；

三是积极引进战略投资者，与潜在战略投资者进一步完善合作方案，兼顾公司需求、投资人诉求和债权人权益，进一步加强方案优化和谈判，加快与投资人达成正式重整投资协议。

近期，中央政府和部委多次强调房地产是国民经济的支柱产业，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，在经济社会发展中有着重要位置，将持续优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健

康发展。央行连续出台取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率、下调首付比例、设立 3000 亿元保障性住房再贷款等鼓励房地产健康发展的政策。因此，结合外部环境改善和自身经营努力，采取上述切实计划与措施，本公司管理层认为公司于 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。

年审会计师核查程序及结论：

针对公司流动性风险和持续经营能力，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 询问公司 2024 年 1-4 月经营性现金流情况，并结合 2023 年 12 月 31 日可动用货币资金余额，分析判断流动性风险；

2. 检查公司借款台账、借款合同、借据等相关资料，核实截至 2024 年 4 月 30 日有息负债余额，根据到期日区分流动性，检查有息负债披露的准确性；

3. 获取公司与债务人的债务展期协议，以及公司后续的经营方针及债务处置策略等相关资料，评价公司为改善持续经营能力而制定的应对措施的可性；

4. 询问公司管理层破产重整的进度和相关情况，了解公司通过破产重整改善持续经营能力，化解债务风险的总体安排。

经核查，年审会计师认为公司存在包括流动性风险在内的可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，公司针对流动性风险已采取或拟采取的改善措施具有一定的合理性和可操作性，由于公司部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在方案论证或报批过程中，公司在年度报告中就与持续经营相关的重大不确定性未能作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响，为此，我们对持续经营发表了保留意见。

问题三：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。

公司回复：

1. 前十名预付账款明细情况

单位：万元

对方单位	期末余额	账龄				款项性质
		1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
债务人A	234,584.51		2,000.00	31,574.91	201,009.60	预付土地整治款项
债务人B	136,051.51	28,379.12		107,672.39		预付招拍挂土地款
债务人C	79,589.61	1,906.66	4,387.43	73,295.52		预付土地整治款项
债务人D	76,419.52		2,367.66	74,051.86		预付土地整治款项
债务人E	72,604.40			72,604.40		预付招拍挂土地款
债务人F	37,031.08		200.00	4,800.00	32,031.08	预付土地整治款项
债务人G	29,276.50			29,276.50		预付招拍挂土地款
债务人H	20,656.99		643.50	20,013.49		预付土地整治款项
债务人I	19,199.80				19,199.80	预付土地整治款项
债务人J	18,060.00			18,060.00		预付招拍挂土地款
合计	723,473.92	30,285.78	9,598.59	431,349.07	252,240.48	

2. 预付对象是否与公司大股东、实际控制人、董监高存在关联关系

上述预付账款分为两类：预付招拍挂土地款和预付土地整治款，其中预付招拍挂土地款的对方单位主要是土地所在地的财政局、自然资源和规划局等；预付土地整治款主要系公司参与一二级联动项目，前期支付一级土地整理的相关款项，支付对象一般是当地政府控制的平台公司或政府批准的一级土地整理单位，与公司大股东、实际控制人、董监高不存在关联关系。

3. 预付款项涉及的事项，后续收回结算安排及长期未结算的原因

公司预付的招拍挂土地款系公司通过招拍挂程序签订土地出让合同后，按照合同约定支付的土地出让金，在土地出让金支付完毕并获取交地备忘录和土地权证后，转入存货核算。公司在签订土地出让合同支付部分土地出让金后出现资金紧张，未能按合同约定支付剩余土地出让金，故未能如期取得土地权证。对已支付的招拍挂土地款，

公司正在与当地政府积极协调形成解决方案，故前期预付的土地出让金根据款项性质列报于预付账款。公司已根据土地出让合同约定的违约金计算方法和定金条款，计提相应的土地违约金或定金损失。截至2023年12月31日，公司累计确认土地出让违约金6.04亿元，同时公司2023年年度报告十二、承诺及或有事项进行了详细披露。

公司预付的土地整治款主要系公司与政府合作参与一二级联动项目所支付的一级土地整理相关款项。公司早期与当地政府或平台公司签订相关合作协议，由政府确定公司作为改造主体开展一级整治工作，主要包括土地整理、拆迁安置及配套基础设施建设等，故整体拆迁安置周期较长。在土地整治完成并达到挂牌要求后，公司享有优先获取土地的权利。公司参与的一二级联动项目主要位于郑州市主城区、西安市经开区、未央区，项目地理位置均较好，目前大部分项目已处于一级整理尾声，公司持续与政府沟通全力推进项目后期各项工作，公司也愿意继续开发建设上述优质项目。即便后续公司受资金紧张的影响未能参与竞拍，按前期协议约定也能获得改造补偿成本，故公司未对预付的土地整治款计提减值准备。

综上所述，公司的大额预付款项均系公司为获取土地而支付的款项，公司因支付款项享有获取土地的权利，故相应款项不应转入应收款项核算。

年审会计师核查程序及结论：

针对公司预付账款，年审会计师实施了以下核查程序：

1. 对预付土地整治款实施函证程序；
2. 抽查大额款项支付的会计凭证，检查银行回单、付款审批流程、合同等相关资料，验证资金支付的真实性；
3. 获取公司关联方清单，并通过外部公开信息识别支付的对方单位是否与公司大股东、实际控制人、董监高存在关联关系；
4. 向公司询问进展情况，对大额预付土地整治款项目进行现场查看并访谈相关人员，结合土地出让合同及相关合作协议，核查资金支付进度、一级土地整治进度、后续资金投入及公司的应对计划；
5. 复核公司预付账款减值测试过程。

经核查，年审会计师认为公司预付账款分类列报准确，具有真实交易背景和商业

实质，预付对象与公司大股东、实际控制人、董监高不存在关联关系，未发现构成提供财务资助或资金占用的相关情形，预付账款涉及的相关项目均在持续推进中，不应转入相关应收款项核算，公司对预付账款减值相关的会计估计具有合理性。

问题四：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。

公司回复：

(一)一年以上其他应收款情况

一年以上其他应收款金额较大的欠款情况：

单位：万元

对方单位	期末余额	款项性质	账龄		坏账准备余额
			1 年以内	1 年以上	
债务人 A	88,757.74	联营、合营企业往来款	568.43	88,189.31	88.76
债务人 B	149,923.08	联营、合营企业往来款	9,976.05	139,947.03	17,342.34

债务人 C	159,774.13	联营、合营企业往来款	3.42	159,770.71	4,523.15
债务人 D	88,484.02	合作方经营往来款	3,622.43	84,861.59	176.97
债务人 E	93,592.39	合作往来款	120.73	93,471.66	4,674.79
合 计	580,531.36		14,291.06	566,240.30	26,806.01

公司其他应收款主要由应收联营、合营企业往来款和应收合作方经营往来款构成。上述两类其他应收款是合作开发项目形成的，其回收时点与项目销售、结转、清盘周期直接相关。

(二) “合作方经营” “应收联营合营企业” 主要欠款方情况及信用减值计提情况

1. “合作方经营” 主要欠款方情况及信用减值的计提情况

单位：万元

款项性质	客商	关联关系	账龄					坏账准备 余额
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计	
合作方经营 往来款	债务人 F	少数股东		230.30	44,513.60	32,016.07	76,759.97	153.52
	债务人 G		140.65	2,253.96		44,620.17	47,014.78	94.03
	债务人 H			54,236.87	201.74		54,438.61	108.88
	债务人 I		3,622.43	7,448.00	77,413.59		88,484.02	176.97
	债务人 J			229.40	4,557.00	51,707.88	56,494.28	112.99
	小 计		3,763.08	64,398.53	126,685.93	128,344.12	323,191.66	646.39

合作方经营往来款是公司合并范围内合作项目在销售回款或融资上账后，项目少数股东按持股比例调用富余资金形成的，在调用时一般会预留项目开发所需的资金，受房地产行业销售与结转的周期性影响，上述合作项目均无交付风险，但该类往来款后续会在项目清盘、股东分红和收回投资款时，进行统一结算，结算周期较长，上述合作方经营往来款无重大坏账风险。

2. “应收联营合营企业” 主要欠款方情况及信用减值的计提情况

对于联营合营企业往来款，系公司作为股东方对联营合营项目的往来资金投入，同时公司作为股东方向联营合营项目还存在履行股东出资义务的股权款投入。公司根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》和《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》

的规定：投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（如其他应收款等）。

公司结合房地产行业的特性，认为公司作为股东对联合营企业的往来款投入属于其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，故根据联、合营企业的存货进行减值测试并计提减值准备，从而影响联、合营企业当期净利润和净资产，公司在确认该部分投资损失时，先将对联、合营企业的长投冲减至零，若冲减后仍有损失时，再对往来款计提坏账准备。故对联营合营企业往来款的信用减值计提情况需要与联营合营企业存货减值确认的投资损失相结合考虑。具体情况如下：

单位：万元

款项性质	客商	长期股权投资-投资成本	其他应收款账龄					长期股权投资损失金额 ①	坏账准备 ②	减值 合计=①+ ②
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计			
联营合营企业往来款	联合营企业 A	6,500.00	183.00	597.11	20,586.60	62,004.56	83,371.27	6,500.00	25,001.20	31,501.20
	联合营企业 B	71,612.34	568.43	4,669.33	12,763.42	70,756.56	88,757.74	27,121.01	88.76	27,209.77
	联合营企业 C	933.51	9,976.05	11,335.14	128,611.89		149,923.08	933.51	17,342.34	18,275.85
	联合营企业 D		7,513.41	9,075.67	57,402.87		73,991.95		73.99	73.99
	联合营企业 E	6,985.00	3.42	36.35	159,733.31	1.06	159,774.14	6,985.00	4,523.15	11,508.15
	小计	86,030.85	18,244.31	25,713.60	379,098.09	132,762.18	555,818.18	41,539.52	47,029.44	88,568.96

3. 其他应收款坏账测算过程及计提金额变动原因

公司针对其他的其他应收款，按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公司本年度各组合预期信用损失计提方法与上年度保持一致，公司期末其他应收款余额 318.97 亿元，坏账准备余额 23.10 亿元，2023 年增加坏账准备金额 5.42 亿元（其中联营合营往来款组合增加金额 3.89 亿元）。2023 年计提金额较 2022 年有所减少的原因主要是联营合营项目存货价格在上年基础上下跌幅度减缓，存货跌价计提金额较 2022 年有所下降，导致当联营合营企业长期股权投资不足冲减时，继续冲减其他应收款—联营、合营企业往来款金额增加速度有所放缓。

（三）其他应收款期末余额前五名资金占用情况

1. 前五名其他应收款明细情况

单位：万元

对方单位	期末余额	款项性质	账龄				坏账准备 余额
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
债务人A	88,757.74	联营、合营 企业往来款	568.43	4,669.33	12,763.42	70,756.56	88.76
债务人B	149,923.08	联营、合营 企业往来款	9,976.05	11,335.14	128,611.89		17,342.34
债务人C	159,774.13	联营、合营 企业往来款	3.42	36.35	159,733.31	1.05	4,523.15
债务人D	88,484.02	合作方经营 往来款	3,622.43	7,448.00	77,413.59		176.97
债务人E	93,592.39	合作往来款	120.73	93,471.66			4,674.79
合计	580,531.36		14,291.06	116,960.48	378,522.21	70,757.61	26,806.01

公司前五名其他应收款主要系对联营合营企业的往来款和少数股东调用富余资金产生的往来款，系正常经营性资金占用，公司针对以上款项履行了相应的审议披露程序。

2. 控股股东、实际控制人及其附属企业其他应收款明细情况

单位：万元

对方单位	期末余额	款项性质	关联关系	账龄				坏账准备 余额
				1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
安顺中瑾黔房地产开发有限公司	5.00	经营性往来	[注 1]		5.00			5.00
贵阳爱凯星置业有限公司	17.24	经营性往来	[注 2]	9.70	7.54			0.47
凯乾嘉(浙江)企业管理有限公司	2.83	经营性往来	[注 2]	0.97			1.86	0.92
昆明星琴商业管理有限公司	0.20	经营性往来	[注 2]	0.20				
宁波龙红影院管理有限公司	235.28	经营性往来	[注 2]	235.28				2.35
上海红星停车管理有限公司	14.66	经营性往来	[注 2]	14.66				0.15
上海黄浦红星小额贷款有限公司	193.67	经营性往来	[注 2]		193.67			9.68
温州爱琴海商业管理有限公司	3.02	经营性往来	[注 2]		3.02			0.01

对方单位	期末余额	款项性质	关联关系	账龄				坏账准备
重庆市达科投资有限公司	0.68	经营性往来	实控人之女控制的公司	0.68				0.01
合 计	472.58			261.49	209.23		1.86	18.59

[注 1]系黄红云之弟黄一峰直接控制的公司或间接控制的公司

[注 2]系一致行动人红星家具集团有限公司的实际控制人或其直系亲属所控制的公司

年审会计师核查程序及结论：

针对其他应收款原值、减值及资金占用等，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 获取项目合作协议，根据协议条款判断其他应收款项形成的合理性；
2. 选取主要往来单位实施函证程序；
3. 抽查大额款项支付的会计凭证，检查银行回单、付款审批流程等相关资料，验证资金支付的真实性；
4. 通过公开信息查验对方单位的失信及经营情况，结合诉讼分析判断大额往来款项收回的可能性；
5. 根据审定往来余额表明细，对照公司公告信息，了解公司对联营合营企业的往来款以及少数股东调用富余资金是否履行了相应的审议披露义务；
6. 核查联营合营企业账面净资产，根据审定的联营合营企业净利润与公司持有其股权比例，重新计算长期股权投资的投资收益。对于长期股权投资账面价值不足冲减而导致冲减其他应收款—联营、合营企业往来款部分，复算计提信用减值损失金额。

经核查，公司其他应收款主要系项目合作等经营活动所需形成，不存在逾期情况，信用减值损失计提充分、合理，公司对联营合营企业的往来款以及少数股东调用富余资金系正常经营性资金占用，公司履行了相应的审议披露义务。

问题五：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：

(一) 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。

公司回复：

公司按照企业会计准则规定，对 2023 年年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，本期计提存货跌价准备 45.39 亿元，涉及 158 个项目，其中主要计提存货跌价准备的 28 个项目共计提存货跌价准备 30.10 亿元，占 2023 年计提总额的 66%，主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目所在城市	项目业态	开发建设状态	开工时间	是否停工 存在交付 困难	存货账面余额	2023年计提 存货跌价准 备金额	2023年存 货跌价准备 余额	2022年存 货跌价准 备余额	存货跌价 准备变动 情况
重庆·天元道宗地二	重庆	车位、配套	已竣工	2019年	否	18,553.78	7,520.64	11,882.78	4,540.54	7,342.24
重庆·西永天宸二期	重庆	车位、公寓	已竣工	2016年	否	26,414.63	7,215.95	15,228.02	8,087.71	7,140.31
重庆江津·集美郡	江津	车位	已竣工	2018年	否	12,822.41	5,216.78	9,745.13	4,660.53	5,084.60
长寿·金科世界城	长寿	车位、商业	已竣工	2014年	否	23,162.15	4,839.45	5,895.97	1,768.81	4,127.16
重庆·铜梁B6项目	铜梁	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	32,267.50	4,265.07	10,072.71	6,007.93	4,064.78
重庆万州·金科观澜-1期	万州	车位、商业	已竣工	2018年	否	16,291.68	4,854.48	9,958.11	5,191.67	4,766.44
贵阳·金科汇川城	遵义	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	32,022.59	4,339.49	5,576.20	1,236.71	4,339.49
贵阳·花溪凤鸣一期	贵阳	住宅、商业、车位	在建	2021年	否	157,422.46	11,422.44	26,196.98	14,774.55	11,422.43
达州·集美天宸	达州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	50,409.60	4,591.62	13,018.36	9,701.04	3,317.32
遂宁·集美嘉悦	遂宁	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	38,285.14	5,951.35	8,068.08	2,231.00	5,837.08
天津·渠阳府	天津	住宅、车位	已竣工	2018年	否	33,400.85	6,003.95	20,322.27	15,098.29	5,223.98
沈阳·集美天城	沈阳	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2018年	否	38,059.61	11,702.48	10,700.58	391.35	10,309.23
广州·金科集美岭秀	广州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	38,500.58	5,217.68	6,172.45	1,443.77	4,728.68
郴州·金科城	郴州	住宅、商业、车位	已竣工	2014年	否	20,524.83	11,246.07	11,246.07		11,246.07
许昌·芙蓉天宸	许昌	住宅、车位、储藏室	在建、已竣工	2019年	否	26,114.69	5,469.55	5,469.55		5,469.55
潍坊·礼悦东方	潍坊	住宅、商业、车位、储藏室	在建	2020年	否	56,942.23	4,001.33	6,517.85	2,516.52	4,001.33
荆州·博翠江樾	荆州	住宅、商业、车位	在建	2021年	否	74,518.52	4,273.93	4,273.93		4,273.93
重庆·金科天元道	重庆	车位	已竣工	2016年	否	11,800.10	5,800.22	5,800.22		5,800.22

项目名称	项目所在城市	项目业态	开发建设状态	开工时间	是否停工 存在交付 困难	存货账面余额	2023年计提 存货跌价准 备金额	2023年存 货跌价准备 余额	2022年存 货跌价准 备余额	存货跌价 准备变动 情况
(一期)										
重庆·青溪林	重庆	住宅、商业、车位	已竣工	2020年	否	25,516.65	6,006.95	6,006.95		6,006.95
攀枝花·金科集美阳光	攀枝花	住宅、商业、车位、 写字楼、公寓	在建、已竣工	2019年	否	58,540.74	4,664.21	4,664.21		4,664.21
广安·集美天悦	邻水	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	24,276.94	5,536.09	5,536.09		5,536.09
信阳·金科集美五里	信阳	住宅、车位	已竣工	2021年	否	21,384.24	4,580.88	4,580.88		4,580.88
金科·集美书院	荆州	住宅、商业、车位	已竣工	2020年	否	51,733.60	5,500.68	5,500.68		5,500.68
金科·桃湖美镇	武汉	住宅、商业、车位、 公寓	在建	2021年	否	171,629.85	10,374.55	10,374.55		10,374.55
德阳·集美公馆	德阳	住宅、车位	在建、已竣工	2020年	否	82,975.97	6,577.01	6,577.01		6,577.01
重庆·金科南山瞰山云	重庆	住宅、车位	已竣工	2020年	否	44,907.09	10,374.30	10,726.00	921.89	9,804.11
南京·熹樾花园	南京	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	98,460.15	4,289.28	4,289.28		4,289.28
广州·博悦湾	广州	住宅、商业、车位	停工	2021年	否	232,879.76	129,116.00	129,116.00		129,116.00
合 计		-	-	-	-	1,519,818.34	300,952.43	373,516.91	78,572.31	294,944.60

针对上述 28 个项目，公司选取部分主要项目对其跌价准备的计提过程进行详细说明：

项目 A：该项目位于广州市花都区，受流动性风险影响，个别债务风险化解方案进度不及预期导致项目被司法执行，司法评估价值为 14.82 亿元，于 2024 年 1 月收到执行裁定书，执行裁定书确定的抵债金额约为 10.38 亿元，按照项目成本 23.29 亿元高于被执行的可变现司法评估价值 14.82 亿元的差额计提存货跌价准备 8.47 亿元，同时考虑资产负债表日后事项的影响，司法评估价值与抵债金额 10.38 亿元的差额继续计提存货跌价准备 4.44 亿元。

项目 B：该项目位于沈阳市皇姑区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，沈阳市 2023 年商品房销售均价上升 4.55%，但销售规模下降 13.71%。项目开发业态为住宅、商业、车位，其中住宅及商业已基本售完。2023 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，公司采用销售均价预计车位售价为 4 万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023 年计提减值 1.17 亿元。

项目 C：该项目位于贵阳市花溪区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，贵阳市 2023 年商品房销售均价及销售额较上年分别下降 1.63%、45.27%。项目开发业态为住宅、商业、车位，其中精装高层和精装别墅基本已售完；2023 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计高层售价为 0.85 万元/平米，周边竞品价格为 0.75 万元/平米到 0.88 万元/平米；预计中高层售价为 0.9 万元/平米，周边竞品价格为 0.9 万元/平米到 0.98 万元/平米；预计别墅毛坯售价为 2.21 万元/平米，周边竞品价格为 2 万元/平米到 2.5 万元/平米；预计商业售价为 1.85 万元/平米，周边竞品价格为 1.79 万元/平米到 1.91 万元/平米；预计车位销售价格 5.1 万元/个，周边竞品售价为 6.5 万元/个，结合项目自身情况定价 5.1 万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023 年计提减值 1.14 亿元。

项目 D：该项目位于郴州市苏仙区，项目开发业态为住宅、商业、车位，其中住宅已基本售完。2023 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计商业售价 1.47 万元/平米，周边竞品价格为 1.33 万元/平米到 1.6 万元/平米；公司采用销售均价预计车位售价为 1 万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023 年计提减值 1.12 亿元。

项目 E：该项目位于武汉市新洲区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，武汉市 2023 年商品房销售均价上升 4.1%，但销售规模下降 2.40%。项目开发业态为住宅、商业、车位。2023 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计高层毛坯售价为 0.73 万元/平米，周边竞品价格为 0.71 万元/平米到 0.76 万元/平米；预计中高层售价为 0.73 万元/平米，周边竞品价格为 0.71 万元/平米到 0.77 万元/平米；预计类独栋别墅售价为 0.95 万元/平米，周边竞品售价为 0.91 万元/平米到 0.95 万元/平米；预计叠拼别墅售价为 0.84 万元/平米，周边竞品价格为 0.86 万元/平米到 0.98 万元/平米，结合项目自身情况定价 0.84 万元/平米；预计合院别墅售价为 1.01 万元/平米，周边竞品价格为 1 万元/平米到 1.08 万元/平米；预计精装高层售价为 0.73 万元/平米，周边竞品售价为 0.71 万元/平米到 0.78 万元/平米；预计商业售价为 0.88 万元/平米，周边竞品售价为 0.83 万元/平米到 0.94 万元/平米。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023 年计提减值 1.04 亿元。

(二)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。

公司回复：

公司按照企业会计准则规定，对 2023 年年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，并进行了相应的会计处理。在可变现净值测算过程中，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2022 年相比不存在较大变化。

1. 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

(1) 存货可变现净值的确认依据、具体测算过程、关键参数的选取标准及依据

可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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估计售价区分为已预售及未售部分，已预售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。

(2) 重要假设

减值测试过程中涉及重要假设为未售产品的市场售价，相关未售产品的价格均充分考虑并结合项目所在区域房地产市场及周边可比项目、同类业态价格变化趋势和销售情况而得出。

公司基于以上重要假设及关键参数的选取标准，测算存货可变现净值，并聘请独立第三方评估机构对部分减值项目进行评估，与公司的预测数据进行比较，进一步验证公司计提存货跌价准备的合理性。

2. 报告期存货跌价准备计提的合理性

公司期末存货主要集中在重庆、郑州、贵阳、天津、长沙、成都、武汉、咸阳、佛山、济南等城市，2023年公司存货跌价准备计提除个别项目因司法执行计提大额减值外，其余项目按照公司选取的重要假设和关键参数测算项目可变现净值，具体情况如下：

单位：亿元

城市	存货跌价准备余额	占比	城市	存货余额	占比	备注
重庆	47.42	27.75%	重庆	287.55	19.85%	
天津	18.72	10.95%	郑州	80.00	5.52%	
广州	15.69	9.18%	贵阳	50.59	3.49%	司法执行计提大额减值
贵阳	7.11	4.16%	天津	50.44	3.48%	
佛山	5.3	3.10%	长沙	44.13	3.05%	
内江	4.56	2.67%	成都	44.12	3.05%	
南宁	4.51	2.64%	武汉	42.22	2.91%	
南昌	4.34	2.54%	咸阳	34.93	2.41%	
遵义	3.7	2.17%	佛山	32.96	2.28%	
泸州	3.67	2.15%	济南	32.4	2.24%	
合计	115.02	67.31%	-	699.34	48.28%	

2023年公司期末存货集中城市中，大部分城市呈现销售均价企稳，销售规模降幅收窄的情况，部分城市销售数据如下表所示：

城市	销售均价(元/m ²)			销售额(亿元)			数据来源
	2023年	2022年	变动	2023年	2022年	变动	

城市	销售均价(元/m ²)			销售额(亿元)			数据来源
	2022年	2023年	变动率	2022年	2023年	变动率	
重庆	9,275.00	8,771.00	5.75%	1,224.74	1,234.85	-0.82%	来源于克而瑞
郑州	13,969.00	14,737.00	-5.21%	1,116.70	941.68	18.59%	来源于克而瑞
贵阳	11,137.00	11,321.00	-1.63%	371.25	678.35	-45.27%	来源于克而瑞
天津	15,219.00	15,062.00	1.04%	2,088.89	1,685.11	23.96%	来源于克而瑞
长沙	11,969.00	11,193.00	6.93%	1,509.74	1,612.85	-6.39%	来源于克而瑞
成都	18,878.00	17,066.00	10.62%	4,088.69	3,827.13	6.83%	来源于克而瑞
武汉	15,623.00	15,008.00	4.10%	2,402.62	2,461.75	-2.40%	来源于克而瑞
佛山	13,718.00	13,749.00	-0.23%	1,536.51	1,894.84	-18.91%	来源于克而瑞
济南	14,313.00	14,263.00	0.35%	1,588.56	1,580.26	0.53%	来源于克而瑞

报告期内全国商品房销售面积比上年下降 8.5%，销售额下降 6.5%，销售面积和销售额降幅均收窄。在房价上，新房市场在成交结构性上行的背景下房价略有企稳。基于此，公司 2023 年预估的未来销售价格较 2022 年未有明显下滑，导致项目整体可变现净值较 2022 年无较大变化，符合项目及行业实际情况，存货减值计提合理。

(三) 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。

公司回复：

公司近三年期末存货主要集中重庆、郑州、贵阳、天津、成都、佛山、济南等地。2021 年度公司尚未出现公开市场违约，全国房地产市场仍处于平稳发展阶段，加之 2022 年初相关市场刺激利好政策频繁出台，公司认为随着政策的逐步发力，伴随政策边际宽松，市场改善预期明显，市场信心会逐步恢复提升。2022 年全国房地产行业陷入深度调整阶段，公司存货主要集中的城市均呈现销售规模和销售价格大幅下滑的情况，加之公司 2022 年度出现经营情况恶化，债务大量逾期，为保证正常运营和回款，缓解流动性压力，公司部分业态被迫低价销售。2022 年公司综合考虑项目的去化情况、周边市场价格、销售策略、自身资金需求等因素，并结合第三方中介机构评估情况，对可变现净值低于账面价值的存货计提减值 136.99 亿元。

2023 年全国房地产行业虽持续下滑，但销售面积和销售额降幅均大幅收窄，公司存货主要集中城市也呈现销售规模降幅收窄且销售价格企稳的情况，相较于 2022 年，新房市场在成交结构性上行的背景下房价略有企稳，因此报告期内计提存货跌价损失金额同比 2022 年大幅下降。

公司在 2021 年度、2022 年度、2023 年度均根据《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定，测算存货可变现净值，并据此计提存货跌价准备，相关方法和原则与以前年度保持一致，计提减值的金额变动趋势与全国房地产销售行情趋势相符，不存在以前年度集中计提存货跌价准备调节利润的情形。

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。

年审会计师核查程序及结论：

针对存货跌价准备，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2. 选取项目对房地产开发项目进行实地观察，并询问这些项目的开发进度及根据最新预测所更新的存货动态成本预算情况；

3. 评价管理层所采用的估值方法和关键假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较；

4. 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将最新预算成本与前期预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

5. 选取项目重新计算管理层对可变现净值的测算过程；

6. 获取独立第三方评估机构对部分减值项目出具的评估报告，与管理层的预测数据进行分析比较，进一步评价管理层计提存货跌价准备的合理性；

7. 结合公司存货分布情况和市场行情趋势，对公司近 3 年存货跌价准备的变动进行合理性分析。

经核查，年审会计师认为公司存货跌价准备计算过程是准确的，关键参数的会计估计是合理的。公司在 2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日三个时点计提的存货跌价准备准确、合理、合规。公司 2023 年存货减值计提金额相较于 2022 年大幅下降的原因系行业环境、自身经营情况及经营策略的变化所致，不存在通过以前年度集中计提存货跌价准备调节利润的情况。

问题六：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。

公司回复：

1. 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

其他流动资产-合同取得成本系房屋销售时发生的与销售合同直接相关的代理佣金和销售提成。根据《企业会计准则第 14 号——收入》准则规定，为取得合同而发生的预期能够收回的增量成本，应当作为合同取得成本确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。因此，公司在房屋预售时，将该房屋销售合同对应的合同取得成本计入其他流动资产，在房屋交付并结转收入时，将对应的其他流动资产结转计入销售费用。

2. 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

当合同取得成本与其相关的存货形成的资产组的账面价值高于存货可变现净值时，需对与资产相关的合同取得成本计提减值准备；当合同取得成本随收入结转而结转时，对应的减值准备也应予以转销。

2023 年合同取得成本减值准备余额 4.75 亿元，相较于 2022 年减少金额为 3.81 亿元，主要是由于 2023 年公司房地产销售确认收入 617.87 亿元，根据结转的项目房号将对应的合同取得成本原值结转计入销售费用 15.45 亿元，对应的项目合同取得成本减值准备转销 6.29 亿元。同时，因部分项目合同取得成本与其相关存货形成的资产组的账面价值高于存货可变现净值，补提合同取得成本减值准备 2.97 亿元。上述变动符合企业会计准则的相关规定，报告期不存在大额减值损失转回的情况。

年审会计师核查程序及结论：

针对合同取得成本，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 获取公司的合同取得成本明细表，分析其增减变动和期末余额与合同负债，收

入结转的比例关系是否合理；

2. 获取合同取得成本增加和结转台账，抽取部分项目与收支报表，收入台账核对，检查房号明细是否一致，核实其核算准确性；

3. 获取公司合同取得成本减值准备的转销计算过程，检查计算过程的准确性；

4. 获取公司根据存货减值金额到对应的合同取得成本减值金额的计算过程，复算合同取得成本的减值计提金额。

经核查，年审会计师认为公司本年合同取得成本原值和跌价准备余额和变动金额计算准确，本年跌价准备减少系转销所致，不存在大额减值损失转回的情况，公司的会计处理符合企业会计准则相关规定。

问题七：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。

公司回复：

1. 公司对和谐健康保险股份有限公司股权投资大额亏损的主要原因及合理性

公司持有和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）9.9%的股权，公司基于非交易性的持有目的，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。自公司投资以来，和谐健康净资产大幅下降，其净资产大幅下降的主要原因系受金融市场行情影响，对外投资的股票、基金、资管产品等金融资产的公允价值出现大幅下降，从而导致和谐健康的净资产大幅下降。公司聘请外部评估师对和谐健康股权投资的公允价值进行估计，并结合和谐健康的经营情况等因素，最终确认期末公允价值为 9.54 亿元。

2. 公司对和谐健康股权投资的公允价值的确认过程

由于公司对和谐健康是基于战略投资，以长期持有为目的，公司聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具拟了解和谐健康股权价值为目的的咨询报告（重康评咨报字（2024）第 48 号），采用内含价值调整法进行评估得出和谐健康在基准日 2023 年 12 月 31 日的股东全部权益价值分析结果为 88.09 亿元至 108.12 亿

元，按持股比例 9.9%进行计算，公司对和谐健康股权投资价值在 8.7 亿元至 10.7 亿元之间，公司结合和谐健康的经营情况等因素，最终确认期末公允价值为 9.54 亿元。

年审会计师核查程序及结论：

针对持有的和谐健康其他权益工具投资，年审会计师实施了以下核查程序：

1. 获取和谐健康 2023 年未审财务报表、2023 年金融资产变动情况表、和谐健康财务数据分析报告以及和谐健康相关说明；

2. 获取公司以股东身份向和谐健康发函询问经营情况及净资产大幅下降的原因，对方以董事会办公室邮箱的形式回函解释的沟通函；

3. 获取公司对和谐健康持仓较为稳定且购买金额较大的股票情况，并评价其合理性；

4. 获取评估师的价值咨询报告，复核其评估方法、关键参数和计算过程。

经核查，和谐健康股权投资公允价值大幅减少是由于被投资单位净资产大幅下降所致，公司对和谐健康股权投资的公允价值确认方法合理。

问题八：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。

公司回复：

1. 公司确认公允价值变动损益情况以及公司投资性房地产涉及项目的主要情况

(1) 公司确认公允价值变动收益情况

2023 年公司公允价值变动收益-7.42 亿元，其中交易性金融负债变动金额较大，影响金额-6.78 亿元，主要系公司 2022 年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务；投资性房地产变动金额较小，影响金额仅为-0.64 亿元，主要系年末公司根据评估机构确定的投资性房地产公允价值确认变动收益-1.38 亿元，同时因公司本年处

置部分投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，增加本年公允价值变动收益 0.74 亿元。

(2) 2023 年公司投资性房地产公允价值变动涉及的主要项目情况

2023 年公司投资性房地产公允价值变动涉及的主要项目 2 个，对应公允价值变动为-0.86 亿元，占本年投资性房地产公允价值变动金额的 62.32%，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	位置	项目业态	期末公允价值	期初公允价值	本期公允价值变动
1	金科·集美天宸	内江	商业	20,324.91	24,923.67	-4,598.76
2	昆明商业综合体项目-购物中心	昆明	商业	264,240.00	268,240.00	-4,093.56
合 计				284,564.91	293,163.67	-8,692.32

2. 投资性房地产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

公司在资产负债表日，针对期末自持投资性房地产，已聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对其公允价值进行评估，评估机构采用市场法、收益法进行评估。主要项目公允价值变动原因如下：

项目一金科·集美天宸：金科·集美天宸位于内江市市中区，内江市是四川省的一个地级市，目前房地产市场持续保持下行态势，商业房地产市场供过于求，部分商业房地产市场售价与 2022 年相比，仍处于轻度下滑中；被评估对象 2022 年在完工状态下的价格水平均价在 13,000 元/平方米左右，2023 年在完工状态下的价格水平均价在 11,600 元/平方米左右，市场价格下降幅度约为 10%，符合区域市场变化趋势。

项目二昆明商业综合体项目-购物中心：昆明商业综合体项目-购物中心位于昆明市西山区，建筑面积 155,547.11 平方米。2023 年下半年 B1 层家乐福超市撤租，铺位空置导致出租率下降、当年租金收入下降。公司重新进行铺位划分和调整，新租户于 2024 年 2 至 5 月陆续开业，2024 年出租率和租金收入处于恢复阶段。基于 2023 年的实际经营情况，修正未来的预期收入，采用收益法计算后项目公允价值相较于 2022 年略有下降。项目投资性房地产价值下降与公司实际经营情况相关，变动趋势与当地

市场趋势一致，并未偏离同行业的一般水平。

综上所述，公司的投资性房地产本年期末公允价值虽有所下跌，但下跌幅度较小，公司的投资性房地产项目减值准备计提与所在区域市场变化趋势保持一致，并未偏离同行业一般水平。

年审会计师核查程序及结论：

针对投资性房地产，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 针对投资性房地产公允价值，获取独立评估师的评估报告，验证公司管理层会计估计的合理性；

2. 针对本年度公允价值出现大额变动的的项目，向公司或评估机构询问相关原因，复核评估师测算底稿，对其中的关键参数、关键假设进行复核，关注本年的评估方法和相关参数假设较上年是否发生重大变化，同时结合周边可比项目情况以及上年预测结果在本年度的实现情况，分析本年度投资性房地产公允价值变动的合理性；

3. 复核期末公允价值，检查公允价值变动损益计算及会计处理是否正确。

经核查，年审会计师认为公司 2023 年投资性房地产公允价值变动合理、金额准确，与所在区域市场变化趋势保持一致，未偏离同行业一般水平。

问题九：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。

公司回复：

1. 长期股权投资按权益法确认投资收益的具体情况

公司对合营企业和联营企业的投资采用权益法核算。公司在计算确认应享有(或

分担)被投资单位的净利润(或净亏损)时计入投资收益,本年按权益法确认对合营企业和联营企业的投资收益14.59亿元,金额前十明细如下:

单位:亿元

序号	被投资单位名称	投资金额	公司持股比例	本年确认的投资收益	备注
1	被投资单位 A	5.77	50%	2.35	本年均存在大额存货项目结转确认销售收入
2	被投资单位 B	2.73	45%	1.53	
3	被投资单位 C	--	33%	1.24	
4	被投资单位 D	5.10	51%	1.18	
5	被投资单位 E	0.18	35%	1.17	
6	被投资单位 F	0.04	40%	0.96	
7	被投资单位 G	5.18	50%	0.85	
8	被投资单位 H	0.02	24%	0.83	
9	被投资单位 I	0.49	49%	0.82	
10	被投资单位 J	6.12	51%	0.76	
小计				11.69	

2. 公司处置的长期股权投资名称、处置价格、交易时点、交易对方、款项收回时点的具体情况,相关处置收益确认是否符合企业会计准则的规定

2023年,因房地产行业普遍面临流动性困难,合资合作项目中合作各方诉求不一致,为提升合作项目投入产出效益以及部分亏损项目及时止损,公司持续开展合作项目股权优化攻坚工作。本年公司处置长期股权投资产生的投资收益-4.30亿元,其中处置损益影响较大的明细如下:

单位:亿元

处置的被投资单位名称	处置产生的投资收益	处置价格	交易完成时点	交易对方	款项收回时间
被投资单位 A	-1.56	3.66	2023年12月26日	西藏信托有限公司	股权转让款抵偿借款本金、利息
被投资单位 B	-1.07	0.00	2023年4月23日	成都业尹房地产开发有限公司	不适用
被投资单位 C	-0.61	0.00000001	2023年10月27日	郑州绿坤置业有限公司	2023年10月30日
小计	-3.24	3.66000001	-	-	-

公司在处置上述长期股权投资时,对于处置原并表子公司,在处置时将处置股权

所得的价款与原有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产的份额之间的差额计入投资收益；对于处置原权益法计量的长期股权投资，公司将所持有的对被投资单位的股权全部或部分对外出售时，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益，符合企业会计准则的相关规定。

3. 公司追加投资的具体情况，以及公司在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

公司本年长期股权投资中披露追加投资 16.08 亿元，主要系对应项目公司由合并报表转为权益法核算所致，不存在实际追加投资的情况，具体如下：

单位：亿元

序号	被投资单位名称	追加投资金额
1	被投资单位 A	5.77
2	被投资单位 B	4.23
3	被投资单位 C	3.09
4	被投资单位 D	2.00
小 计		15.09

因并表子公司流动性危机持续影响，该合作项目公司的合作方要求行使对项目更多的管控权利，导致本公司无法主导控制该合作项目公司，故将原控股子公司 A 和 D 转入合营企业核算及列报，将原控股子公司 C 转入联营企业核算及列报；根据相关补充约定，公司本年对被投资单位 B 丧失控制权，转为合营企业核算及列报。前述追加投资行为系公司按照会计准则要求进行核算和列报调整，实质未有现金形式的追加投入，不构成财务资助或非经营性资金占用。

4. 公司追加投资和处置资产事项履行审议程序及披露义务的情况

公司在处置合作项目股权、签订相关补充约定时，由公司投资拓展部门发起审核流程，相关业务条线经办人员以及区域、集团各中心负责人逐级审批，严格履行了内控审批程序。

根据信息披露政策要求，前述追加投资和处置股权事项涉及标的金额均未达到董事会审议标准和深交所披露标准。

5. 公司为保证非经营性资金安全、降低投资风险已采取及拟采取的措施

为保证公司的非经营性资金安全、降低投资风险，公司目前已实施和拟实施的主要保障措施为：

(1) 公司对联营、合营企业的投入和对少数股东分配富余资金，严格按照财务资助授权进行审批和支付，保证公司资金安全，风险可控；

(2) 公司在开展合资合作业务时，着重寻找本地平台公司、本地国企、央企等资金实力雄厚企业进行合作；

(3) 近年来房地产行业政策持续深度调整，公司及时控制合资合作项目比例；同时为提高项目风险控制、进一步提升经营质效，持续开展合作项目股权优化攻坚工作，减少部分亏损项目后期投入，降低损失风险；

(4) 公司将通过司法重整化解债务风险的同时，与潜在战略投资者共同重新构建经营模式，适时逐步剥离低效资产，推进公司加快实现良性循环，保障资金安全、降低投资风险。

年审会计师核查程序及结论：

针对长期股权投资，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 获取公司投资的联营合营企业报表，选取部分公司进行收入、成本和存货跌价准备核查，结合公司投资协议约定的持股比例与联营合营企业净利润重新计算长期股权投资投资收益；

2. 获取公司处置长期股权投资的清单，核查至对应的处置协议、移交记录及审批记录，结合准则判断公司终止确认长期股权投资的合理性，并重新计算本期处置收益；

3. 获取公司因丧失控制权导致长期股权投资由合并报表转为权益法核算清单，核查至对应的补充协议、会议纪要、相关说明等资料，检查公司会计处理的正确性；

4. 询问公司保证非经营性资金安全、降低投资风险的主要措施，结合联营合营企业的实际经营和信用情况，分析判断往来资金收回的可能性。

经核查，年审会计师认为公司本期按照权益法、处置股权形成的投资收益金额准确，公司相关股权处置收益确认符合企业会计准则的规定。本期长期股权投资增加主要系个别项目公司由合并报表转为权益法核算，按照会计准则要求进行核算和列报调整所致，不存在以现金形式的追加投入情况，并未构成财务资助或非经营性资金占用，

不存在未按要求履行审批程序和披露义务的情况。

问题十：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。

公司回复：

公司 2023 年营业外支出中滞纳金及罚款支出金额为 9.68 亿元，其中主要为税收滞纳金 9.55 亿元。2023 年，因公司流动性持续紧张，公司及部分下属子公司未按照规定期限缴纳相关税款，公司按照滞纳税款每日 0.05%计提税收滞纳金 9.55 亿元。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的内容规定，纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。公司按照上述税收征管法的规定，直接从国家税务总局电子税务局系统查看获取应缴纳的滞纳金金额，以及按照税务机关下发的《税务事项通知书》通知的税款滞纳开始日按每日万分之五计算得出应缴纳的滞纳金金额。公司基于谨慎性原则，对公司未来很有可能缴纳的税收滞纳金确认为一项负债；税收滞纳金是公司除主营业务成本和其他业务支出等以外的非营业性支出，按照会计准则规定应计入“营业外支出”。

公司上述会计处理符合企业会计准则、税收征收管理法、公司会计制度等相关规定。

问题十一：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。

公司回复：

1. 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

公司附回售未终止确认股权转让的递延所得税资产系由于公司转让金科智慧服务股权，附带的回售条款确认为交易性金融负债，其账面价值与计税基础的暂时性差异而产生。公司根据收到的股份转让款 37.34 亿港元及可能承担的利息（年利率为 9%）减去相应股份的公允价值（股票价值）确认为交易性金融负债，并根据转让的金科智慧服务股份的股票价值和可能承担的利息变动情况持续计量该金融负债的公允价值，并按相应的暂时性差异金额和所得税税率确认递延所得税资产。

2023 年由于回购款占用时间增加导致利息增加以及金科智慧服务股价下跌，交易性金融负债余额为 24.71 亿元，相较于 2022 年有所增加。因此，基于公司交易性金融负债的账面价值与计税基础形成的可抵扣暂时性差异本期继续增加，公司对应的相关递延所得税资产同步增加。

2. 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

（1）与资产减值准备之间的勾稽

2023 年，公司确认递延所得税资产的减值准备与未确认递延所得税资产的减值准备合计金额与各项资产减值准备余额勾稽一致，明细如下表：

资产减值准备		应收账款 坏账准备 余额 (C)	其他应收账款 坏账准备余额 (D)	存货跌价准备 余额 (E)	合同资产减 值准备余额 (F)	勾稽 (G=A+B-C-D-E-F)
确认递延所得 税资产 (A)	未确认递延所 得税资产 (B)					
24.132	171.502	1.576	23.099	170.897	0.062	0.00

（2）与可抵扣亏损之间的勾稽

2023 年，因公司进一步经营亏损，导致公司可弥补亏损金额增加至 286.73 亿元，其中确认递延所得税资产的可弥补亏损金额为 96.51 亿元，未确认递延所得税资产的可弥补亏损金额 190.22 亿元。

3. 结合公司持续经营能力及持续盈利能力，说明递延所得税资产确认是否符合企业会计准则的相关规定

公司针对可弥补亏损计提递延所得税资产的项目主要集中在部分盈利项目，对于

亏损项目大部分未确认递延所得税资产，已经考虑持续经营相关因素的影响。此外，针对流动性风险等导致对持续经营产生重大疑虑的事项，公司全力争取保交楼专项借款和纾困资金履行保交楼义务；稳步开展通过小额清偿、以房抵债等方式化解经营性债务；加快推进司法重整、积极引进战略投资者等一系列改善措施来提升持续经营能力。

公司未来能够获得足够的应纳税所得额，主要理由如下：

(1) 部分自身盈利项目从拿地到预售有一定的开发周期，因前期未竣备交房、相关收入成本未结转形成了未弥补亏损，在交付结转后可自然弥补亏损；

(2) 根据公司经营安排，目前存在部分阶段性持有物业、固定资产以及其他资产（如对外投资），通过处理上述资产形成的收益可用于弥补以前年度亏损；

(3) 历史的对外投资成立的合资合作公司，大部分为利润较好的项目，经营过程中产生的利润可通过股权转让方式，将形成投资收益用于弥补以前年度亏损；

(4) 公司及其全资子公司重庆金科房地产开发有限公司目前已进入重整程序，存在部分债务被豁免的情形，公司通过确认债务重组收益弥补以前年度亏损。

年审会计师核查程序及结论：

针对递延所得税资产，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 获取公司所得税计算表，检查递延所得税资产与资产减值准备、可弥补亏损等可抵扣暂时性差异之间的勾稽情况，对递延所得税资产确认过程实施重新计算；

2. 获取公司项目盈利预测和关于递延所得税资产确认的说明，分析公司确认递延所得税资产的合理性。

经核查，年审会计师认为公司递延所得税资产确认合理，金额准确，递延所得税资产的确认符合企业会计准则的相关规定。

问题十二：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。

公司回复：

1. 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

公司利息资本化处理依据《企业会计准则第17号——借款费用》的相关规定，资本化的起始需满足：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。资本化的终止点为项目的竣工结转。对于非正常停工三个月及以上的项目，相关的借款费用将不再进行资本化，而是直接计入当期损益。2023年度，公司的会计处理未发生变化。

2. 结合公司楼盘建设情况、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

报告期内，公司有息负债规模保持相对稳定，综合融资成本略有上升，同时根据有息负债判决或裁决结果计提罚息、违约金等，导致公司年内的有息负债利息相较于2022年略有增加。由于市场环境的变化和公司自身经营情况的影响，公司拿地暂缓，同时部分存量项目逐步完成并竣工，导致符合资本化条件的项目数量及相应金额减少。由于公司资金紧张，项目竣工后借款本金未能及时归还，竣工后发生的融资费用无法进行资本化。此外，公司存在部分项目停工，对于停工项目，利息支出全部予以费用化。综上导致有息负债的费用化利息支出相对大幅增加，变动情况具体如下：

单位：亿元

项目	2023年度	2022年度	变动
费用化利息支出	39.50	20.94	88.63%
资本化利息支出	30.96	46.52	-33.45%
有息负债利息支出合计	70.46	67.46	4.45%
其中：费用化占比	56.06%	31.04%	25.02%
其中：资本化占比	43.94%	68.96%	-25.02%

3. 说明存货余额中的利息资本化金额大幅下降原因

2023 年度存货余额中的利息资本化金额较上年显著下降，主要原因系本期存货结转为营业成本导致相应资本化金额减少 43.91 亿元；子公司处置导致存货余额中的资本化金额减少 13.96 亿元，两者合计 57.87 亿元，高于本期新增资本化金额 30.96 亿元。详细情况如下表：

单位：亿元

期初资本化余额	本期新增资本化	子公司处置减少	成本结转减少	期末资本化余额
178.94	30.96	13.96	43.91	152.03

年审会计师核查程序及结论：

针对存货余额中利息资本化金额，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 获取公司借款台账，并根据合同约定，复核公司在测算有息负债利息支出时所采用的计息天数、利率等关键参数的准确性；

2. 针对逾期的金融负债，获取公司诉讼台账，选取诉讼和判决资料，根据合同约定、诉讼请求或判决结果，对逾期天数和逾期利率进行了进一步的复核；

3. 根据项目投入、竣工情况，重新计算项目利息可资本化限额，核查资本化利息的合理性；

4. 根据存货项目账面投入情况，识别进度缓慢或停工项目，进行停工检查，根据核查情况，重新计算项目的利息资本化限额。

经核查，公司利息资本化的会计核算方式和口径与上年一致，符合《企业会计准则》的相关规定。我们认为公司本期费用化利息支出大幅上升是由于公司自身经营情况所致，变动合理。

问题十三：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。

公司回复：

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

(1) 截至年报披露日，公司及公司控股子公司连续十二个月内没有作为原告、申请人涉及的重大诉讼、仲裁案件；公司及公司控股子公司连续十二个月内作为被告、被申请人涉及的重大诉讼、仲裁案件共4件，合计标的约76.06亿元，具体如下：

原告/申请人	被告/申请人	案由	标的 (亿元)	判决/执行/进展	公告情况
金科智慧服务	公司及若干公司 子公司	借款合同 纠纷	15.32	调解：公司应于《民事调解书》确认并下发之日起10日内偿还原告借款本金15亿元、截至2023年3月20日的利息32,332,718.73元以及自2023年3月21日起至其全部借款本金结清之日止的利息（计算公式：借款本金余额*计算天数*8.6%/360）；公司下属子公司根据《民事调解书》在一定金额范围内承担连带偿付责任；公司下属子公司根据《民事调解书》承担抵押、质押担保责任。公司获悉原告于2024年4月申请执行，截至年报披露日公司尚未收悉法院送达的《执行通知书》	2023-073号 2024-057号
西安糖润房地产开发 有限公司	公司控股子公司	房地产 开发经 营合同 纠纷	15.44	案件进行了开庭审理，根据庭审情况，公司初步判断在本案件中责任较小，具体以法院的生效法律文书为准。截至本说明出具日，法院尚未作	2023-149号

原告/申请人	被告/申请人	案由	标的 (亿元)	判决/执行/进展	公告情况
				出生效判决	
深圳市创朗企业管理有限公司	公司控股子公司	合资合作纠纷	13.27	截至本说明出具日，案件尚未开庭	2023-151号
Broad Gongga Investment Pte. Ltd.	公司	股权转让纠纷	32.03	截至本说明出具日，案件尚未开庭	2024-057号

(2) 截至年报披露日，除上述已单独披露的重大诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司累计新增诉讼、仲裁案件标的合计约 258.84 亿元。其中公司及公司控股子公司作为原告、申请人涉及诉讼、仲裁案件标的合计约 2.58 亿元；公司及公司控股子公司作为被告、被申请人涉及诉讼、仲裁案件标的合计约 256.26 亿元。公司已根据连续十二个月内发生的诉讼、仲裁事项涉案金额累计达到 1,000 万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上的要求进行披露；并同时披露了新增案件中已进入执行阶段的案件情况，包括列举单笔涉案标的超过 1,000 万元的执行案件，具体内容详见 2023-57 号、2023-130 号、2023-138 号、2023-150 号、2024-025 号、2024-033 号、2024-037 号、2024 年-058 号临时公告。

考虑到前期已披露的累计案件后续可能进入执行阶段，故公司将含已披露的累计案件截至年报披露日已进入执行阶段的情况进行了汇总：单笔金额超过 1,000 万元的执行案件共计 146 件，涉案标的合计约 215.25 亿元，其中公司及公司控股子公司作为申请人的执行案件为 3 件，涉案标的合计约 2 亿元；公司及公司控股子公司作为被申请人的执行案件为 143 件，涉案标的合计约 213.25 亿元。以上案件的执行情况不仅限于本报告期内，同样包含尚未执行结案的案件及期后新增的执行案件，具体内容详见 2024-058 号临时公告。

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

(1) 本期根据诉讼及其他或有事项确认负债的主要明细

单位：亿元

类别	2023年12月31日	2022年12月31日
金融性债务逾期	7.08	2.21
土地违约金	6.04	3.88
工程款逾期支付利息	0.69	
逾期交房违约金	0.60	0.47
合计	14.41	6.56

截至报告披露日，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，主要诉讼事项系因公司存在未按期偿还的借款、未按期兑付商票和未按期支付的工程款等，但相关诉讼、仲裁案件涉及的借款本金、利息、商票、工程款等负债公司均已根据合同条款和工程进度等确认并列报于相应负债科目。

2023年，公司在其他应付款-应付利息列示的金融性债务逾期相关的违约金、罚息、工程款逾期支付利息合计金额为7.77亿元，在预计负债列示的土地违约金、逾期交房违约金金额为6.64亿元，公司因诉讼、仲裁案件累计确认的负债余额为14.41亿元，较期初预计负债余额6.56亿元增加7.85亿元。

(2) 计提原则和依据

根据《企业会计准则第13号——或有事项》第四条及《企业会计准则第13号——或有事项》应用指南相关规定，确认预计负债需同时满足以下条件：

1) 该义务是企业承担的现时义务；企业没有其他现实的选择，只能履行该义务，如法律要求企业必须履行、有关各方合理预期企业应当履行等。

2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；通常是指履行与或有事项相关的现时义务时，导致经济利益流出企业的可能性超过50%。

3) 该义务的金额能够可靠地计量。其中尤其需要充分考虑与或有事项有关的风险和不确定性，在此基础上按照最佳估计数确定预计负债的金额。

2023年，公司经营情况持续恶化，陆续新增逾期债务，识别的或有事项风险类型与上期一致，主要包括金融性债务逾期、欠付土地出让金、逾期支付工程款、逾期交房、对外担保和未决诉讼，具体计提情况如下：

1) 针对金融性债务逾期和未决诉讼，公司按借款合同条款计提相应借款利息的同时，针对原告诉求的罚息、违约金、赔偿金等款项，对于已诉并判决（含一审判决）

的涉诉案件，按最新判决结果计提。截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计确认对应的罚息、违约金、赔偿金等款项合计 7.08 亿元；针对尚在诉讼程序中的涉诉案件，一方面由于法院尚未判决，原告诉求的罚息、违约金、赔偿金等款项最终判定金额尚未确定；另一方面，公司正积极与相关债权人协商，寻求债务展期和降息，部分债务已经取得降息、豁免罚息及违约金的成果。在保交楼、保稳定的共同目标下，对于公司债务展期，市场各方普遍予以支持，相关罚息及违约金预计能够得到豁免。因此，公司结合债务展期情况，针对尚在诉讼程序中的涉诉案件，未确认相关负债。

2) 针对土地违约金，公司已根据土地出让合同约定的违约金计算方法和定金条款，计提相应的土地违约金或定金损失。截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计确认土地出让违约金 6.04 亿元。

3) 针对工程款逾期支付，对已诉并判决（含一审判决）的涉诉案件，按最新判决结果计提。截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计确认应付利息 0.69 亿元。

4) 针对逾期交房违约金，公司以业主起诉为确认前提，若业主起诉均确认逾期交房违约金，已判决案件按判决结果确认逾期交房违约金金额；未判决案件根据客户诉讼请求内容确认违约金金额，截至 2023 年 12 月 31 日，累计确认逾期交房违约金 0.6 亿元。

5) 针对公司为联营合营企业、外部单位提供的借款担保，2023 年因债务人无法偿还到期本金及利息，债权人提起诉讼，诉讼中本公司作为共同被告履行代偿义务。公司认为第一偿还顺位系项目公司本身，公司作为担保人，代为偿还的金额取决于项目公司本身的资产执行情况，公司预计承担担保责任的可能性较小，故未计提预计负债，将其作或有事项披露。

（3）相关诉讼仲裁案件信息披露情况

公司已针对报告期内和期后发生的诉讼、仲裁情况按时履行信息披露程序，相关诉讼仲裁案件信息披露情况具体详见公司 2023 年度半年报、2023 年度年报、2023-014 号、2023-026 号、2023-050 号、2023-57 号、2023-73 号、2023-95 号、2023-107 号、2023-130 号、2023-138 号、2023-149 号、2023-150 号、2023-161 号、2024-018 号、2024-025 号、2024-033 号、2024-037 号、2024-057 号、2024-058 号公告。

（4）报告期及以前年度计提预计负债是否充分、合规，是否存在通过计提预计

负债规避公司净资产为负的情况。

公司在报告期与以前年度计提预计负债的规则一致，公司对预计负债的计提均按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条及《企业会计准则第 13 号——或有事项》应用指南相关规定，并结合事项发生的可能性判断是否计提预计负债，公司在报告期及以前年度计提预计负债充分、合理，不存在通过少计提预计负债规避公司净资产为负的情况。

年审会计师核查程序及结论：

针对诉讼及其他或有事项，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1. 针对金融负债逾期产生的违约金和罚息，获取公司借款台账和诉讼台账，选取标的金额大于 2000 万的明细，涉诉借款本金共 193.02 亿元，获取借款协议、诉讼、判决等相关资料，根据案件进展情况检查公司是否将所有已判决的案件确认负债；同时对于满足负债确认条件的案件，根据合同条款、诉讼请求或判决结果，复核公司测算违约金和罚息时采用的逾期天数，逾期利率等关键参数的准确性。2023 年公司新增已判决案件标的金额 97.22 亿元，加上以前年度已判决案件计提违约金和罚息在本年度随时间推移继续增加，本期新增计提相关违约金和罚息 4.87 亿元；

2. 针对延迟缴纳土地出让金，获取公司土地出让合同及土地出让金缴款凭证，复核公司测算违约金时采用的逾期天数、违约金率等关键参数的准确性；询问了解公司针对该地块的拿地计划和资金计划，以及公司与相关政府部门的商谈结果，结合账面前期成本的开支情况，判断公司支付土地违约金的可能性，根据事项进展情况和《企业会计准则第 13 号——或有事项》的相关规定，判断与或有事项相关的义务是否符合预计负债的确认条件，预计负债的计提是否同时具备真实性和完整性；

3. 针对工程类债务逾期产生的违约金和罚息，获取公司的诉讼台账，选取标的金额大于 2000 万的明细，涉诉工程款债务共 57.89 亿元，结合工程合同条款、诉讼、判决等相关资料，根据案件进展情况检查公司是否将所有已判决的案件确认负债；同时对于满足负债确认条件的案件，根据合同条款、诉讼请求或判决结果，复核公司测算利息时采用的逾期天数，逾期利率等关键参数的准确性。

4. 针对逾期交房，获取诉讼资料，根据判决文书或客户起诉状内容，复核数据的

准确性，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》的相关规定，判断与或有事项相关的义务是否符合预计负债的确认条件，预计负债的计提是否同时具备真实性和完整性；

5. 针对对外担保，获取公司的担保台账，查阅担保合同中担保范围条款，核对担保事项主债务人是否已逾期，分析判断公司承担担保责任的可能性。

经核查，年审会计师认为公司 2023 年针对诉讼及其他或有事项进行了充分识别，对满足预计负债确认条件的相关事项均按会计准则要求计提了预计负债，确认原则和口径与以前年度保持了一致性，符合《企业会计准则第 13 号——或有事项》的相关规定，报告期及以前年度计提预计负债充分、合规，不存在通过少计提预计负债规避公司净资产为负的情况。

问题 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）。

公司回复：

1. 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

(1) 报告期公司收到其他与经营活动有关的主要款项

项 目	2023 年发生额（亿元）	2022 年发生额（亿元）	变动（亿元）
联营、合营企业往来款项	10.59	37.86	-27.27
合作方经营往来款	1.21	1.88	-0.67
单位资金往来	42.54	46.15	-3.61
保证金	1.85	11.58	-9.73
小 计	56.19	97.47	-41.28
年度合计	59.67	115.48	-55.81
占比	94.17%	84.40%	

(2) 报告期公司支付其他与经营活动有关的主要款项

项 目	2023 年发生额（亿元）	2022 年发生额（亿元）	变动（亿元）
联营、合营企业往来款项	3.54	8.39	-4.85
合作方经营往来款	3.61	7.07	-3.46
单位资金往来	18.71	68.17	-49.46
保证金	1.96	31.72	-29.76
付现费用	12.55	25.64	-13.09
小 计	40.37	140.99	-100.62
年度合计	61.73	169.00	-107.27
占比	65.40%	83.43%	

报告期内，中国房地产市场仍处于调整转型的过程中，销售市场的持续调整，房地产行业普遍面临流动性困难，行业深陷非良性循环。公司及其下属子公司均不同程度陷入资金流动性风险。为促进生产经营正循环，公司持续开展“节衣缩食”专项行动，持续压降非刚性、非重点、非急需支出；同时严格执行费用预算管理制度，强化资金回笼，坚持资金“三收三支”原则，严格按照“以收定支、先收后支、收大于支”的规范，强化资金预算管控，从上表可见，公司全年收到的主要其他与经营活动有关的现金总体减少 41.28 亿元，按照资金预算管控及开展的“节衣缩食”专项行动，势必会导致支付的其他与经营活动有关的现金同步减少，这与公司目前的资金现状，经营方针以及资金管控措施相符，经营活动有关的现金较上年同比大幅减少合理。

2. 报告期支付其他与经营活动有关的现金中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

款项性质	2023 年发生额（亿元）	交易对方	与公司的关联方关系	与董监高的关联方关系	与控股股东的关联方关系	是否构成非经营性资金占用
联营、合营企业往来款项	3.54	联营、合营企业	联营、合营企业	否	否	否
合作方经营往来款	3.61	控股子公司的少数股东	否	否	否	否
单位资金往来	18.71	外部第三方	否	否	否	否
保证金	1.96	供应商	否	否	否	否
付现费用	12.55	外部第三方、联营、合营企业、[注 1]、员工	除联营、合营企业、[注 1]外，其他否	否	否	否

款项性质	2023 年发生额 (亿元)	交易对方	与公司的关 联方关系	与董监高 的关联方 关系	与控股股 东的关联 方关系	是否构成 非经营性 资金占用
小 计	40.37	--	--	--	--	--
2023 年合计	61.73	--	--	--	--	--
占比	65.40%	--	--	--	--	--

[注 1] 控股股东一致行动人红星家具集团的实际控制人或其直系亲属所控制的公司

3. 是否构成财务资助、是否及时履行恰当的审议程序和披露义务

公司核查了支付其他与经营活动有关的现金中的主要款项，其中部分提供给联营合营企业的股东借款、支付给合作方的项目公司富余资金调用款构成财务资助，其中亦包含支付给联营企业及部分关联方的相关费用，公司已按照上市规则的相关规定及要求履行了相关审议程序和披露义务。

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年报
问询函回复的公告》签字盖章页）

