

关于对金科地产集团股份有限公司 2024 年度财务报表发表非标准审计意见的 专项说明

天健函〔2025〕8-41 号

金科地产集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司）2024 年度的财务报表，并出具了保留意见的《审计报告》（天健审〔2025〕 号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理（2020 年修订）》和《监管规则适用指引——审计类第 1 号》相关要求，现将金科股份公司有关情况说明如下：

一、审计报告中保留意见所涉及事项

如财务报表附注二(二)所述，截至 2024 年 12 月 31 日，金科股份公司货币资金账面余额为人民币 27.69 亿元，有息负债本金总额为人民币 698.29 亿元，其中逾期未偿还的有息负债本金为人民币 494.48 亿元；存货账面余额为人民币 1,180.34 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 264.95 亿元；2024 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-319.70 亿元，期末归属于母公司所有者权益为人民币-286.83 亿元；金科股份母公司基于未来重整收益判断确认 2024 年末递延所得税资产余额 117.74 亿元。金科股份公司因流动性紧张，金融机构借款、债券兑付、施工方工程款等方面出现逾期，引发多起诉讼及仲裁案件，部分资产、银行账户被冻结或资产被强制执行。

2024 年 4 月 22 日，重庆市第五中级人民法院裁定受理金科股份公司及子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称重庆金科）破产重整申请。金科股份公司及重庆金科于 2025 年 2 月 18 日分别召开第二次债权人会议，《金科股份重

重整计划（草案）》获表决通过，《重庆金科重整计划（草案）》暂未获普通债权组通过。按照《企业破产法》相关规定，重庆金科将与普通债权组协商，由普通债权组再次表决。根据《金科股份重整计划（草案）》《重庆金科重整计划（草案）》，在金科股份公司或重庆金科任一重整计划草案未获法院裁定批准的情况下，重整投资人有权解除重整投资协议。如破产重整不能顺利完成，金科股份公司项目开发变现、金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产被强制执行、重整收益及基于此确认的递延所得税资产等事项的影响可能不及当前预期，金科股份公司的财务状况、经营情况及现金流量将会受到重大影响。

金科股份公司财务报表以持续经营为编制基础，以上事项或情况，表明存在可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，金科股份公司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。

二、出具非标准审计意见的审计报告的详细理由和依据

（一）合并财务报表整体的重要性水平

在执行金科股份公司 2024 年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为 150,008.00 万元。金科股份公司是以营利为目的的实体，我们采用当年经常性业务税前利润绝对值 3,000,172.05 万元作为基准，将该基准乘以 5%，由此计算得出的合并财务报表整体的重要性水平为 150,008.00 万元。

（二）出具保留意见的审计报告的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条规定，当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（1）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广泛性；（2）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十二條規定，

如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性未作出充分披露，注册会计师应当按照《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，恰当发表保留意见或否定意见。

根据我们实施的审计程序和获取的审计证据，我们认为，金科股份公司管理层在编制 2024 年度财务报表时，运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性。金科股份公司已在财务报表中披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，以及针对这些事项或情况的应对计划。但由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，金科股份公司未能就与持续经营相关的重大不确定性作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响，我们亦无法获取充分的审计证据用以判断是否符合企业会计准则所规定的确认条件。

由于金科股份公司财务报表中已经包括了与持续经营相关的重大不确定性的部分披露（但披露不充分），因此上述事项影响重大但不具有广泛性。根据审计准则的规定，我们就该事项发表了保留意见。

三、保留意见涉及事项对报告期内财务状况、经营成果和现金流量可能的影响

保留意见涉及事项仅限于财务报表中与持续经营相关的披露，对报告期内财务状况、经营成果和现金流量没有影响。

四、上期审计报告中非标准审计意见所涉及事项在本期消除或变化情况

金科股份公司 2023 年度财务报表业经本所审计，并由本所出具了保留意见《审计报告》（天健审〔2024〕8-306 号）（以下简称上期审计报告）。

（一）上期审计报告中非标准审计意见所涉及事项

截至 2023 年 12 月 31 日，金科股份公司货币资金账面余额为人民币 70.38 亿元，有息负债本金总额为人民币 726.50 亿元，其中逾期未偿还的有息负债本金为人民币 253.10 亿元；存货账面余额为人民币 1,448.65 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 170.90 亿元；2023 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币 -87.32 亿元，期末归属于母公司所有者权益为人民币 35.08 亿元；由于有息负

债逾期及少部分项目延期交房，金科股份公司及子公司涉及多起债务诉讼或仲裁，被相关权利人提前催收尚未到期的债务或要求承担罚息及违约金；因未能清偿到期债务，金科股份公司两个子公司被法院裁定破产重整，从而丧失控制权。

金科股份公司及重庆金科于 2024 年 2 月 21 日向五中院递交了破产重整申请。2024 年 4 月 22 日，五中院裁定受理破产重整。由于破产重整存在不确定性，金科股份公司相关项目的开发变现及运营规划可能不及当前正常经营的预期，可能导致金科股份公司经营情况和财务状况受到重大影响。

以上事项或情况表明，存在可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。由于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，金科股份公司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。

（二）上期审计报告中非标准审计意见所涉及事项在本期消除或变化情况

金科股份公司由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，未能就与持续经营相关的重大不确定性作出充分披露，可能导致对金科股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性在本年度仍然存在，未能得到消除。

特此说明。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二五年四月二十七日