



美好你的生活

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

证券简称：金科股份

证券代码：000656

公告编号：2023-083 号

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 116 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 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。

公司回复：

（1）收入下降及业绩下滑的原因分析

2022 年，宏观经济整体下行，居民购房意愿显著减弱，市场整体的供求和成交均无明显改善。虽然全年调控先紧后松，融资政策逐步改善，但不同企业享受到的政策红利严重分化。受行业信用违约影响，民营企业新增融资大幅减少，资金环境依然紧

张。2022 年，全国商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。公司受大环境影响，2022 年销售并在当年结转的房地产销售及运营收入减少。

结算收入下降的主要原因为：报告期内，受到行业政策持续调控、购房消费信心不足及自身现金流承压等因素影响，公司竣工交付项目数量减少，整体结转规模下降，房地产销售及运营收入、成本结转分别下降 52.66%、46.37%。

归母净利润下降的主要原因为：一是因 2021 年房地产市场开始逐步下行，公司为加快销售去化，进一步缓解资金压力，阶段性进行降价销售，导致 2022 年度结算单价和毛利率较同期下降；二是公司基于谨慎性原则对存在减值迹象的存货项目计提了减值准备约 137 亿元；三是受到居民消费及商业活动疲软等因素影响，报告期内公司投资性房地产产生公允价值变动损失约 16 亿元。

（2）与同行业可比公司进行比较

选取中南建设、荣盛发展、中梁控股、碧桂园等七家同行业民营公司进行对比，通过与上述同行业可比公司对标，报告期内各公司营业收入、归母净利润均存在不同程度的大幅下降。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：

可比公司	2022 年营业收入 (亿元)	2021 年营业收入 (亿元)	营业收入同 期变动	2022 年归母 净利润 (亿元)	2021 年归母 净利润 (亿元)	归母净利润同 期变动
中南建设	590.36	792.11	-25.47%	-91.71	-33.82	-171.17%
荣盛发展	317.93	472.44	-32.70%	-163.11	-49.55	-229.18%
时代中国控股	244.24	436.35	-44.03%	-99.36	32.60	-404.79%
中梁控股	393.29	761.14	-48.33%	-13.46	27.03	-149.80%
龙光集团	416.23	782.93	-46.84%	-85.24	99.75	-185.45%
雅居乐集团	540.34	730.28	-26.01%	-149.81	67.12	-323.20%
碧桂园	4,303.71	5,230.64	-17.72%	-60.52	267.97	-122.58%
金科股份	548.62	1,123.10	-51.15%	-213.92	36.01	-694.06%

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。

公司回复：

（1）毛利率下滑的原因分析

公司 2022 年、2021 年结转的前二十大项目，其收入金额占房地产销售及运营收入比例相当，但平均毛利率下降 5.51 个百分点，结转项目盈利水平降低，其中结转规模最大的杭州某项目毛利率仅 3.57%。报告期项目结转毛利率大幅降低原因如下：

1) 项目单价降低，收入结转前二十大项目住宅结转均价 2021 年度为 12,826.74 元/平方米，2022 年度为 10,649.84 元/平方米，报告期同期下降 2,176.90 元/平方米。

2) 项目成本增加，主要是受拿地端影响土地成本增加。2022 年结转的项目主要是 2021 年及以前年度获取的项目，拿地成本逐年升高，导致 2022 年结转项目毛利降低。经计算，公司收入结转前二十大项目中，2021 年土地成本占项目总成本比例为 50.84%，2022 年上升至 53.80%，增加 2.96 个百分点。

3) 各业态收入结转占比变化。公司房地产销售及运营两年度结转收入各业态占比及毛利率变动如下：

业态	2022 年度（亿元）				2021 年度（亿元）			
	收入	成本	业态收入占比	毛利率	收入	成本	业态收入占比	毛利率
住宅	416.03	373.22	84.90%	10.29%	954.43	769.74	92.21%	19.35%
商业	43.14	45.53	8.81%	-5.54%	45.34	47.86	4.38%	-5.56%
车位	30.84	43.78	6.29%	-41.96%	35.32	44.79	3.41%	-26.81%
小计	490.01	462.53	100.00%	5.61%	1,035.09	862.39	100.00%	16.68%

公司住宅销售毛利率远高于商业、车位，2022 年度结转毛利率高的住宅收入占比同期减少 7.31%，而结转毛利率低的商业、车位收入占比同期分别增加 4.43%和 2.88%；同时，基于单价下降和成本增加影响，住宅和车位销售毛利率大幅下降，导致报告期整体毛利率大幅下滑。

（2）与同行业可比公司进行比较

可比公司	2022 年毛利率	2021 年毛利率	毛利率变动
荣盛发展	2.35%	19.54%	下降 17.19 个百分点
碧桂园	7.64%	17.74%	下降 10.10 个百分点
中南建设	-0.09%	10.03%	下降 10.12 个百分点
中梁控股	8.90%	17.12%	下降 8.22 个百分点
龙光集团	-11.49%	21.86%	下降 33.35 个百分点
雅居乐集团	1.85%	26.05%	下降 24.20 个百分点
时代中国控股	13.77%	27.62%	下降 13.85 个百分点
金科股份	6.49%	17.22%	下降 10.73 个百分点

报告期内，同行业可比公司毛利率均有不同程度下滑，公司与上述同行业上市公司不存在重大差异，符合行业整体变动趋势。

问题 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。

公司回复：

1、公司截至目前有息负债情况

公司截至 2023 年 4 月 30 日有息负债 736.93 亿元，具体债务类型、金额、到期情况如下：

单位：亿元

分 类	1 年内到期的 负债	1-3 年内到期的 负债	3 年以上到期的 负债	合 计
金融机构借款	390.14	132.15	12.64	534.93

应付债券（含摊销）	37.93	43.44	62.96	144.33
其他应付款拆借款	44.94	12.73	-	57.67
合 计	473.01	188.32	75.60	736.93

2、公司流动性风险说明

公司 2022 年度、2023 年一季度经营活动产生的现金流量净额为正，但受预售监管资金使用受限及融资受限等因素的影响，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，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，公司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、开展债务展期等方式来缓解短期债务压力，但相关措施能否按计划实施取决于债权人自身对持有债权的处置计划，存在重大不确定性。

3、为改善持续经营能力已采取或拟采取的应对措施

公司一方面与各金融机构沟通积极化解各类债务风险，争取新增融资投放置换部分存量融资；另一方面积极开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，保留现金流支持项目良性循环。在政府、监管部门及债权人的通力支持和配合下，截至 2022 年 4 月 30 日，公司累计完成 307.05 亿元有息负债的期限调整工作，其中包括公开市场债务 12 笔，涉及本金 117.95 亿元。为改善公司持续经营能力、保障股权债权人投资者利益、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。公司从以下六个方面的关键举措提升公司持续经营能力：一是稳定生产经营保障交付；二是多措并举提振销售质量；三是妥善制定债务化解方案；四是保护既有资产安全；五是用好股权融资引进战投；六是着力促进业务转型升级。

年审会计师核查程序及结论：

针对公司持续经营能力，会计师实施了以下核查程序：

1、询问公司 1-4 月经营性现金流情况，并结合 2022 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 2023 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、根据公司提供的处置方案、展期协议等相关资料，分析公司改善持续经营能力应对措施的可行性。

经核查，认为公司针对流动性风险采取的改善措施具有一定的合理性和可操作性，但能否按计划实施取决于债权人自身对持有债权的处置计划，公司持续经营能力仍存在重大不确定性，对此公司已在 2022 年财务报表附注中对与持续经营相关的重大不确定性作出充分披露。

问题 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。

公司回复：

1、预付账款前十名具体情况

单位：亿元

对方单位名称	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	23.46	0.20	3.16	2.37	17.73	预付土地整治款项
债务人 B	10.77		10.77			预付招拍挂土地款
债务人 C	7.97	0.44	7.53			预付土地整治款项
债务人 D	7.72	0.24	7.48			预付土地整治款项
债务人 E	7.26		7.26			预付招拍挂土地款
债务人 F	3.70	0.02	0.48	3.20		预付土地整治款项
债务人 G	2.94		2.94			预付招拍挂土地款

对方单位名称	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 H	2.93		2.93			预付招拍挂土地款
债务人 I	2.06	0.06	2.00			预付土地整治款项
债务人 J	1.92				1.92	预付土地整治款项
合 计	70.73	0.96	44.55	5.57	19.65	

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获取土地后，按照合同约定支付的土地出让金，在土地款支付完毕并获取交地备忘录和土地权证后，将转入存货核算。公司预付的招拍挂土地款账龄大多在 1-2 年，主要原因系公司 2022 年资金紧张，未能按合同约定支付土地尾款，导致无法按时取得土地权证。针对该类事项，公司正在与当地政府积极协商形成解决方案。公司预付的土地款项目位于南宁、贵阳、长沙、江阴等城市，经测算未发生减值，无需计提坏账准备。。

公司预付的土地整治款系公司参与一二级联动项目所支付的一级土地整理相关款项，公司与当地政府或平台公司签订相关合作协议，由政府批准的平台公司执行一级整理工作，所需资金由公司支付，合作协议中约定在一级整治完成并达到挂牌要求后，公司锁定了优先获取土地的权利。因此，公司将前期支付的一级土地整理相关款项纳入预付账款核算，当公司通过招拍挂程序获取土地后，将前期支付的款项和拿地支付的土地出让金作为土地成本，一并转入存货核算。公司预付的土地整治款账龄较长，主要原因系一级土地整理涉及拆迁安置、工程审计、供地方案审批等相关工作，时间节点上具有较大的不确定性。截至目前，上述预付账款涉及项目的土地整理、拆迁安置及配套基础设施建设等工作仍在陆续进行中，公司仍在积极协调推进土地挂牌的相关工作。若公司未竞得土地整治后的招拍挂土地，政府或平台公司将按照合作协

议条款约定返还公司垫付的土地整治款。公司参与的一二级联动项目位于郑州、西安、信阳等城市地段较好位置，减值风险较小，故未计提坏账准备。

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，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，核查银行回单、付款审批流程、合同等相关资料，验证资金支付的真实性；
- 3、向被审计单位询问进展情况，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；
- 4、复核公司的预付账款减值测算底稿。

经核查，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，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，预付账款尚未发生减值，无需计提坏账准备。

问题 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，报告期你公司对应收账款、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

公司回复：

1、应收账款、其他应收款明细情况

(1) 应收账款期末余额前五名情况

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	9,301.10	房屋销售应收款		9,301.10			465.05
债务人 B	5,025.08	建筑施工劳务应收款	4,432.85	592.23			110.89
债务人 C	2,875.22	材料销售应收款		2,875.22			172.51
债务人 D	2,853.30	建筑施工劳务应收款		2,853.30			171.20
债务人 E	2,826.37	房屋销售应收款		2,826.37			42.40
合 计	22,881.07		4,432.85	18,448.22			962.05

注：债务人 A 系公司关联人黄帅钧，其购买公司金科•时代中心 5 号楼购房尾款，公司已于 2023 年 4 月 28 日全额收到上述购房尾款

公司前五名应收账款系房屋销售、材料销售及提供建筑施工劳务产生的应收账款，其中黄帅钧系公司股东黄红云之直系亲属，重庆威斯勒建设有限公司系公司合营企业，其余单位与公司、公司董监高及控股股东、实际控制人不存在关联关系。

(2) 其他应收款期末余额前五名情况

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	196,170.00	合作方经营往来款			139,251.29	56,918.71	392.34
债务人 B	159,779.32	联营、合营企业往来款	41.79	159,733.31	4.22		4,452.39
债务人 C	140,724.78	联营、合营企业往来款	11,335.14	129,389.64			5,034.21
债务人 D	106,017.38	合作方经营往来款	4,587.63	29,434.50	69,376.06	2,619.19	212.03
债务人 E	100,416.38	合作往来款	100,416.38				1,004.16
合 计	703,107.86		116,380.94	318,557.45	208,631.57	59,537.90	11,095.13

公司前五名其他应收款主要系合作方的往来款及对联营合营企业的往来款，公司针对以上财务资助款履行了相应的审议披露程序。

(3) 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	账龄				坏账准备 余额
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
贵阳爱凯星置业有限公司	7.54	经营性往来	7.54				0.0754
海宁爱琴海商业管理有限公司	0.39	经营性往来	0.39				0.0008
凯乾嘉(浙江)企业管理有限公司	2.83	经营性往来			2.83		0.5662
上海黄浦红星小额贷款有限公司	193.67	经营性往来	193.67				1.9367
温州爱琴海商业管理有限公司	3.02	经营性往来	3.02				0.0060
合 计	207.46		204.63		2.83		2.5852

以上单位系报告期内公司主要股东广东弘敏企业管理咨询有限公司的实际控制人所控制的公司。

2、信用减值计提情况

(1) 应收账款信用减值准备情况

公司针对应收账款，按整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，对于政府购房款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；对于除政府购房款以外的应收账款，采用账龄组合，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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本年度各组合信用损失计提比例与上年度保持一致，公司期末应收账款余额 10.82 亿元，坏账准备余额 1.27 亿元，计提金额较上年无重大变动。

(2) 其他应收款信用减值准备情况

公司针对其他应收款，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比例与上年度保持一致，公司期末其他应收款余额 384.38 亿元，坏账准备余额 17.68 亿元，较上年坏账准备余额增加 13.37 亿

元，主要系联营、合营企业往来款组合计提的坏账准备余额 12.04 亿元。公司本期对联营合营企业往来款计提坏账准备的比例和方法较以前年度没有变化，本期坏账准备增加的原因主要系联营合营企业账面计提存货跌价准备造成净利润亏损，公司长期股权投资应按权益法确认投资收益，长期股权投资账面价值不足冲减，继续冲减其他应收款—联营、合营企业往来款所致。因长期股权投资账面价值不足冲减而导致其他应收款—联营、合营企业往来款信用减值损失增加 11.55 亿元。

(3) 物业板块信用减值损失计提

公司原控股子公司金科智慧服务集团股份有限公司(以下简称“金科智慧服务”)计量预期信用损失的原则与公司一致，在本年度房地产行业遭遇严重流动性危机，经济增速放缓等多重不利因素的影响下，物业管理所服务的客户和往来款项的对方单位面临流动性困境。金科智慧服务将报告日资产发生违约的风险与初始确认日的违约风险进行比较，根据历史信用损失经验、经营模式、现状及不同情况下对合约对手未来状况的预测，评估上述应收账款和其他应收款的预期信用损失。金科智慧服务确认应收账款信用减值损失 5.68 亿元，其他应收款项信用减值损失 4.37 亿元。

由于金科智慧服务已于 2022 年 12 月 6 日不再纳入合并范围，其账列的应收账款和其他应收款的坏账准备随之转出，因此，金科智慧服务应收账款和其他应收款的预期信用损失的计提对公司的应收账款和其他应收款的期末坏账准备不产生影响。

年审会计师核查程序及结论：

针对应收账款、其他应收款减值事项，会计师实施了以下核查程序：

- 1、检查协议条款，根据协议判断相关款项是否及时收到，对方单位是否存在违约；
- 2、抽取主要客户和往来单位实施函证程序；
- 3、抽查大额款项支付的会计凭证，核查银行回单、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计提的存货跌价准备，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，认为公司应收账款、其他应收款的发生主要系经营所需导致，对联营合营企业的往来款以及少数股东调用富余资金履行了相应的审议披露义务，报告期及以前年度对信用减值损失计提充分、合规。

问题 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（住宅、产业、商业）、开发建设状态（未开发、在建在售、竣工）、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：

（1）报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况

2022 年因房地产行业的深度调整，部分项目预计可变现净值已明显低于账面价值，减值迹象明显。公司按照企业会计准则规定，对 2022 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 136.99 亿元，涉及 172 个项目，其中主要计提存货跌价准备的 47 个项目共计提存货跌价准备 84.30 亿元，占 2022 年计提总额的 61.54%，主要项目情况如下：

单位：万元

项目所在 城市	项目业态	开发建设状态	存货余额	2022 年计提存 货跌价准备金额	2022 年存货 跌价准备余额	2021 年存货 跌价准备余额	存货跌价准 备变动情况
重庆	商业、车位	已竣工	25,937.48	12,620.56	12,620.56		12,620.56
重庆	配套用房、车位	已竣工	14,842.07	10,300.26	6,876.58		6,876.58
重庆	公寓、车位	在建、已竣工	88,900.24	19,254.90	22,582.31	5,898.99	16,683.32
重庆	车位	在建、已竣工	28,263.23	10,876.23	7,811.38		7,811.38

重庆	商业、配套用房、车位	已竣工	10,384.70	9,442.47	9,257.85		9,257.85
重庆	商业、车位	已竣工	18,424.92	9,159.17	9,159.17		9,159.17
重庆	商业、车位	已竣工	23,959.33	10,421.03	10,421.03		10,421.03
重庆	住宅、商业、配套用房、车位	在建、已竣工	24,133.39	12,413.93	12,413.93		12,413.93
涪陵	车位	在建、已竣工	122,373.58	18,290.14	18,290.14		18,290.14
重庆	车位	在建、已竣工	81,587.20	11,702.02	10,960.20		10,960.20
广汉	车位	在建、已竣工	67,291.83	9,255.86	9,255.86		9,255.86
雅安	商业、车位	在建、已竣工	48,730.26	11,602.73	11,602.73		11,602.73
达州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	74,490.49	9,701.04	9,701.04		9,701.04
泸州	住宅、车位	在建	132,142.41	16,116.56	16,116.56		16,116.56
长沙	车位	在建	240,844.02	23,089.65	23,089.65		23,089.65
永州	住宅、商业	在建、已竣工	30,406.51	9,786.96	9,786.96		9,786.96
益阳	住宅、商业、车位	在建、已竣工	56,941.85	11,874.08	11,874.08		11,874.08
綦江	车位	在建、已竣工	41,468.49	9,452.07	9,452.07		9,452.07
重庆	车位	在建、已竣工	55,567.89	9,342.24	9,342.24		9,342.24
万州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	30,333.05	13,514.53	13,514.53		13,514.53
重庆	车位	在建、已竣工	44,744.52	11,086.89	11,086.89		11,086.89
内江	住宅、车位	在建、已竣工	44,249.51	9,940.21	9,940.21		9,940.21
内江	住宅、商业、车位	在建、已竣工	71,819.75	18,058.81	18,058.81		18,058.81
南充	住宅、商业、车位	已竣工	25,555.12	13,076.27	13,076.27		13,076.27
南充	住宅、商业、车位	在建、已竣工	32,144.34	10,284.36	10,284.36		10,284.36
青岛	商业、储藏室、车位	已竣工	18,003.14	13,829.76	13,829.76		13,829.76
济南	住宅、储藏室、车位、待开发土地	在建、已竣工	360,850.41	14,769.26	44,470.94	46,916.16	-2,445.22
淄博	车位	在建、已竣工	80,543.90	13,374.97	13,374.97		13,374.97
贵州	住宅、商业、公寓、车位	在建、已竣工	155,820.37	47,416.67	47,416.67		47,416.67
贵阳	住宅、车位	在建	150,919.28	14,774.55	14,774.55		14,774.55
天津	车位	在建、已竣工	77,778.99	16,086.50	16,086.50		16,086.50
天津	住宅、车位	在建、已竣工	295,393.71	147,417.10	147,417.10		147,417.10
阜阳	住宅、商业、车位	在建、已竣工	42,378.00	10,794.16	10,794.16		10,794.16

亳州	住宅、车位	在建	93,495.73	11,343.21	11,343.21		11,343.21
焦作	住宅、商业、车位	在建	19,841.13	9,102.18	9,102.18		9,102.18
柳州	住宅、配套用房、车位	在建	36,072.35	9,414.81	9,414.81		9,414.81
南宁	住宅、商业、车位	在建、已竣工	57,440.66	24,946.44	19,194.94		19,194.94
桂林	住宅、商业、车位	在建、已竣工	15,255.35	9,700.64	9,700.64		9,700.64
南宁	住宅、车位	在建	44,451.75	12,882.94	12,882.94		12,882.94
深圳	商业	在建、已竣工	130,359.17	17,291.48	17,291.48		17,291.48
佛山	住宅、商业、车位	在建、已竣工	92,048.49	19,693.03	37,031.77	19,681.77	17,350.00
南昌	住宅、商业、储藏室、车位	在建、已竣工	122,130.24	45,502.53	45,502.53		45,502.53
天津	住宅、车位	已竣工	32,607.24	15,098.29	15,098.29		15,098.29
廊坊	住宅、储藏室、配套用房、车位	在建	79,548.89	22,920.64	22,920.64		22,920.64
重庆	配套用房、车位	在建、已竣工	54,897.59	20,336.35	19,634.81		19,634.81
重庆	商业、配套用房、车位	在建、已竣工	57,919.29	23,643.05	22,989.64		22,989.64
武胜	住宅、商业、车位	在建	56,179.54	12,018.73	12,018.73		12,018.73
合计			3,509,471.40	843,020.26	878,866.67	72,496.92	806,369.75

针对上述 47 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，该项目位于贵阳市白云区，2022 年受市场下行影响，项目所在区域商品房销售形势进一步严峻。项目开发业态为高层、公寓、商业和车位，2022 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 0.95 万元/平方米，周边竞品价格为 0.85 万元/平方米到 1.05 万元/平方米；预计公寓售价为 0.76 万元/平方米，周边竞品价格为 0.75 万元/平方米；预计商业售价为 1.29 万元/平方米，周边竞品价格为 1.19 万元/平方米到 1.31 万元/平方米；预计车位售价为 4.46 万元/每个，周边竞品价格为 3.98 万元/每个到 4.9 万元/每个。根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，2022 年计提减值 4.74 亿元。

项目 B，该项目位于南昌市经开区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，南昌市 2022 年商品房虽然销售均价保持基本不变，但销售额大幅下降 30.00%，项目开发业态主要为高层、洋房、底商和车位，2022 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 0.96 万元/平方米，周边竞品价格为 0.95 万元/平方米到 0.98 万元/平方米；预计洋房售价为 1.04 万元/平方米，周边竞品价格为 1.00 万元/平方米到 1.15 万元/平方米；预计底商售价为 1.26 万元/每平，周边竞品价格为 1.20 万元/平方米到 1.40 万元/平方米；预计车位售价为 5.25 万元/每个，周边竞品价格为 4.50 万元/每个到 5.80 万元/每个。根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，2022 年计提减值 4.55 亿元。

项目 C，该项目位于天津市武清区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，天津市 2022 年商品房虽然销售均价上涨 1.00%，但销售额大幅下降 35.00%。项目开发业态为高层、洋房、别墅、车位，其中高层、洋房基本销售完毕，尚有部分车位和别墅未售。2022 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、公司的经营去化策略等因素，别墅预计销售均价 2.20 万元/平方米，周边竞品价格为 2.02 万元/平方米到 2.26 万元/平方米；公司采用 2022 年实际销售均价预估车位销售均价 3.95 万元/个。经评估测算，2022 年计提减值 14.80 亿元。

项目 D，该项目位于重庆市大渡口区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，重庆市 2022 年商品房销售均价及销售额较上年分别下降 23.14%、61.87%，项目开发业态主要为高层、洋房、商业和车位，其中高层、洋房已销售完毕并结转收入，尚有部分车位和商业未售。2022 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预估商业售价为 1.07 万元/每平，周边竞品价格为 1.02 万元/平方米到 1.16 万元/平方米；公司采用 2022 年实际销售均价预估车位销售价格 4.33 万元/每个。根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，2022 年计提减值 2.36 亿元。

项目 E，该项目位于长沙市雨花区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，长沙市 2022 年商品房虽然销售均价上升 8.31%，但销售额大幅下降 42.25%。项目开发业态主要为高层、商业和车位，2022 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预估高层售价为 0.91 万元/每平，周边竞品价格为 0.83 万元/平方米到 0.99 万元/平方米；公司采用 2022 年 12 月实际销售均价预估商业销售价格 2.76 万元/平方米；预估车位售价为 7.17 万元/每个，周边竞品价格为 7.00 万元/每个到 7.50 万元/每个。根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，2022 年计提减值 2.31 亿元。

项目 F，该项目位于廊坊市安次区，根据中指研究院统计数据显示，廊坊市 2022

年商品住宅销售均价及销售额较上年分别下降 15.64%、12.76%。项目开发业态主要为高层、商业和车位，2022 年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预估高层售价为 0.90 万元/每平，周边竞品价格为 0.83 万元/平方米到 0.95 万元/平方米；预估商业售价为 1.43 万元/每平，周边竞品价格为 1.30 万元/平方米到 1.54 万元/平方米；预估车位售价为 3.54 万元/每个，周边竞品价格为 3.4 万元/每个到 4.00 万元/每个。根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，2022 年计提减值 2.29 亿元。

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。

公司回复：

公司按企业会计准则的要求，对 2022 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 2021 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准确性。

（2）与 2021 年相比的重大变动说明及原因

公司期末存货主要集中重庆、济南、郑州、贵阳、成都、绍兴、天津、南宁、广州、佛山等城市，2022 年公司存货跌价准备计提项目主要集中在房地产行情较差的一二线城市或经济发展较为落后的三四线城市，其中重庆、天津、贵阳、南宁、南昌、佛山等系 2022 年房地产行情较差的一二线城市，内江、岳阳、遵义、泸州等系经济发展较为落后的三四线城市，具体分布如下：

城市	存货跌价准备计提金额（亿元）	占比	城市	存货余额（亿元）	占比
重庆	40.90	29.85%	重庆	353.45	17.72%
天津	18.08	13.20%	济南	121.69	6.10%
贵阳	7.24	5.29%	郑州	74.00	3.71%
南宁	6.78	4.95%	贵阳	73.76	3.70%
南昌	5.88	4.29%	成都	66.09	3.31%
内江	3.81	2.78%	绍兴	59.70	2.99%
岳阳	3.65	2.66%	天津	49.86	2.50%
遵义	3.32	2.42%	南宁	47.39	2.38%
佛山	3.17	2.31%	广州	43.66	2.19%
泸州	2.74	2.00%	佛山	41.35	2.07%
合计	95.57	69.76%	合计	930.95	46.67%

2022 年公司存货跌价准备计提项目主要集中城市呈现销售规模大幅下滑、部分城市销售价格下滑的情况，与公司本期销售价格下降并计提减值趋势一致。部分城市销售数据如下表所示：

城市	销售均价(元/㎡)			销售额(亿元)			数据来源
	2022 年	2021 年	变动	2022 年	2021 年	变动	
重庆	8,771.00	11,411.00	-23.14%	1,234.85	3,238.15	-61.87%	克而瑞中国
天津	17,230.00	17,097.00	1.00%	1,416.00	2,191.00	-35.00%	克而瑞中国

南宁	9,608.00	11,054.00	-13.08%	642.40	1,022.90	-37.20%	克而瑞中国
南昌	13,758.00	13,690.00	0.00%	465.00	668.00	-30.00%	克而瑞中国
内江	5,042.00	5,443.00	-7.37%	91.30	123.70	-26.19%	内江楼市动态
岳阳	7,537.00	7,692.00	-2.02%	136.50	198.70	-31.30%	克而瑞中国
遵义	5,330.00	5,828.00	-8.54%	203.00	347.70	-41.62%	遵义房产信息网
佛山	13,748.00	14,203.00	-3.20%	1,900.90	2,550.70	-25.48%	克而瑞中国
泸州	5,501.00	5,680.00	-3.15%	468.27	594.20	-21.19%	泸州市统计局

2022 年度公司计提存货跌价准备 136.99 亿元，与 2021 年相比变动较大，变动主要原因如下：

1) 2022 年车位和商业实际售价降低导致项目整体可变现净值降低

2021 年度，公司虽然资金流动性开始承压，但尚未出现公开市场违约，加之 2022 年初相关市场刺激政策频繁出台，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振。但是，2022 年受疫情多点散发及管控影响，大量社区商铺终止经营，民众对商铺投资的意愿极弱，商铺价格大幅下跌且去化困难，同时由于经济低迷，新交付的小区装修及入住率偏低，客户购买车位的意愿极弱。公司经营情况恶化，债务大量逾期，为保证正常运营和回款，缓解流动性压力，对于地产行情较差的一二线城市或经济发展较为落后的三四线城市的部分项目，公司不得不以较为极端的价格处置部分商业和车位，以保证项目的正常交付和日常经营性资金需求，导致部分项目商业和车位的实际处置价格较 2021 年预计售价差异较大，同时公司根据该业态的实际销售价格修正未来预估售价。

2) 2022 年住宅实际售价降低导致项目整体可变现净值降低

公司结合自身资金需求和项目当地市场的实际情况，对地产行情较差的一二线城市或经济发展较为落后的三四线城市的部分项目调整销售策略降低住宅销售价格以求回流资金，住宅实际销售价格较 2021 年预计售价下降，同时公司根据该业态实际销售价格修正未来预估售价。

基于地产行情较差的一二线城市或经济发展较为落后的三四线城市在 2022 年出现房地产销售额、销售单价不同程度下滑的客观事实，已出现明显的减值迹象，公司对位于该类城市中出现减值迹象的项目计提存货减值，符合项目及行业实际情况。

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。

公司回复：

2021 年度，公司尚未出现公开市场违约，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 年全国房地产行业持续深度调整，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%。根据克尔瑞中国等成交数据统计可见，公司存货主要集中的城市均呈现销售规模和销售价格下滑的情况，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，公司的销售政策较上年度有较大的改变。结合上述问题 1、2 的回复，公司在 2021 年度，2022 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，其存货减值的测试方法和原则与以前年度保持一致性，不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充分、合理。

年审会计师核查程序及结论：

在执行公司 2022 年度年报审计过程中，会计师考虑到存货对公司资产的重要性，加之估计每个房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价等涉及重大管理层判断和估计，因此将公司对存货可变现净值的评估识别为关键审计事项，并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、选取样本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、关键估计和假设，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，并将截至 2022 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2021 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

5、重新计算管理层对可变现净值的测算过程，选样过程及标准如下：

(1) 并表子公司：存货余额 3 亿元以上的项目全部复核减值，存货余额 1 亿元至 3 亿元的项目选样复核，整体复核比例达到存货账面余额 90%以上；

(2) 权益法公司：选取存货余额 5 亿元以上的项目进行复核。

6、针对已计提减值的项目，获取独立第三方评估机构对部分选样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准确性。

经核查，认为公司 2022 年存货减值计提大量增加的原因系行业环境、自身经营情况及经营策略的变化所致，公司针对 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日两个时点的存货可变现净值均系基于当时所面临的环境和条件下作出的会计估计，2021 年度存货跌价准备计提充分合理，报告期存货跌价准备计提亦合理合规。

问题 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。

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。根据修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》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、报告期大额计提减值损失的主要原因、判断依据及合理性

由于 2022 年公司计提大额存货减值，故对存在减值的存货项目，公司亦考虑了该项目在其他流动资产——合同取得成本项下列示的已售未结转项目的销售费用。先将存货按照存货账面成本与可变现净值的差额计提减值，再将存在减值的项目对应的合同取得成本全额计提相应的减值，分类考虑已售未结转项目的存货减值和费用减值。为此 2022 其他流动资产——合同取得成本计提减值金额 8.56 亿元，符合企业会计准则的相关规定。

年审会计师核查程序及结论：

会计师获取了公司 2022 年计提存货减值的项目清单，并分类执行了本回函问题 5 之年审会计师之核查程序，在确认存货项目减值准确的前提下，复算了减值项目对应的合同取得成本的减值计提金额，会计师认为合同取得成本减值计提时点是合理的、计提金额是准确的。

问题 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 & 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。

公司回复：

1、处置渤海银行股份有限公司股权投资的具体情况 & 主要会计处理过程

截至 2021 年年末公司持有渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）的股份数量为 80,729,000 股，其股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司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权益工具投资。2022 年，公司为缓

解阶段性流动性压力，变现公司部分资产，其中包括渤海银行股票。根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十九条规定将非交易性权益工具投资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的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。报告期公司处置渤海银行股票时，之前计入其他综合收益的累计损失 25,225.71 万元转出，分别冲回法定盈余公积 2,220.82 万元，减少未分配利润 23,004.89 万元。

2、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

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第四十四条企业对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同应当以公允价值计量。当被投资方的权益、产品或潜在产品的市场发生重大变化时，可能表明成本不代表相关金融资产的公允价值，企业应当对其公允价值进行估值。公司及审计机构认真核查了和谐健康保险股份有限公司（以下简称“和谐健康”）提供的 2022 年度财务报表及《关于 2022 年净资产下降原因及亏损原因的说明》，上述材料反映出和谐健康较上年同期净资产下降 157.14 亿元，主要原因是：（1）2022 年二级市场投资表现欠佳，投资净收益无法覆盖保险业务成本，导致 2022 年和谐健康整体累计净亏损 49.01 亿元；（2）受金融市场行情影响，和谐健康投资资产浮亏导致净资产减少 202.28 亿元；（3）和谐健康投资的非上市股权项目，经外部评估师事务所评估增值 94.15 亿元。公司按照上述准则规定采用保险行业上市公司市净率及和谐健康期末净资产测算并确定其公允价值，因此公司对和谐健康的股权投资会计处理符合企业会计准则的要求。

问题 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。

公司回复：

1、公司投资性房地产公允价值降低主要项目

2022 年度主要公允价值变动的投资性房地产项目共计 7 个，对应公允价值变动减少金额 113,466.88 万元，占本年公允价值变动金额的 72.33%，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	涪陵金科美邻广场	涪陵	商业	140,456.76	167,273.76	-26,817.00
2	重庆金科乐方	重庆	商业	111,235.58	133,193.27	-21,957.69
3	金科天宸荟公寓及商业	北京	商业、公寓	167,190.23	189,059.50	-21,869.27
4	昆明商业综合体项目-购物中心	昆明	商业	268,240.00	284,660.00	-17,010.40
5	慈溪商业综合体项目-购物中心	慈溪	商业	140,930.00	150,520.00	-9,590.00
6	两江健康科技城	重庆	商业、写字楼	41,624.03	53,876.55	-8,611.87
7	重庆金科悦 FUN	重庆	商业	59,032.34	69,164.71	-7,610.65
合计				928,708.94	1,047,747.79	-113,466.88

2、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

公司在资产负债表日，针对期末自持投资性房地产，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，对于采用收益法进行评估的项目，2022 年因疫情反复、实体经济下滑、竞争对手冲击等原因，导致部分存量租赁合同因退租、未续约等原因未能完全实现，部分项目周边租金整体水平下降，导致租赁收入不及预期。评估师对 2023 年进行预测时需综合考虑 2022 年经营水平低于预期的消极影响，调低了未来收入预期，故因 2022 年实际收益比 2021 年时点预估数据下滑，导致 2022 年收益法计算的投资性房地产公允价值比 2021 年下降。对于采用市场法进行评估的项目，2022 年度受疫情多点散发及管控影响，大量社区商铺终止经营，民众对商铺投资的意愿极弱，商铺价格下跌且去化困难，导致 2022 年市场法下的投资性房地产公允价值比 2021 年下降。主要项目公允价值下降原因如下：

项目一，涪陵金科美邻广场位于重庆市涪陵区老城区，2022 年受到涪陵区新城区百汇广场等新商业体冲击，项目所在地的人流量下降，导致租金整体水平下降。评估师基于对项目周边租金市场调查结果，调整未来的租金预期收入，采用收益法计算后降低项目公允价值 2.68 亿元。

项目二、项目七和项目六，重庆金科乐方和重庆金科悦 FUN 位于重庆市渝北区，两江健康科技城位于重庆市北碚区。2022 年因重庆房地产市场急剧下滑，客户对商铺、写字楼投资的意愿极弱，商铺、写字楼价格下跌且去化困难，导致周边可比案例售价下降，评估师基于项目可比案例的询价结果，采用市场法计算后分别降低上述项目公允价值 2.20 亿元、0.76 亿元和 0.86 亿元。

项目三，金科天宸荟公寓及商业位于北京大兴区，2022 年度受疫情多点散发及管控影响，北京房地产市场投资热情下降，北京近郊区域的商业及公寓价格下跌。评估师基于项目可比案例的询价结果，采用市场法计算后降低项目公允价值 2.19 亿元。

项目四，昆明商业综合体项目-购物中心位于昆明市西山区，2022 年因疫情反复、实体经济下滑等原因，导致存量租赁合同因退租、未续约等原因未能完全实现，租赁收入不及预期。评估师基于 2022 年的实际经营情况修正未来的预期收入，采用收益法计算后降低项目公允价值 1.70 亿元。

项目五，慈溪商业综合体项目-购物中心位于慈溪市白沙路街道，主要因 2022 年疫情反复、实体经济下滑等原因，导致 2022 年租赁收入未达预期。评估师基于 2022 年的实际经营情况修正未来的预期收入，采用收益法计算后降低项目公允价值 0.96 亿元。

综上所述，公司的投资性房地产减值准备计提充分、合规，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。

年审会计师核查程序及结论：

针对投资性房地产减值事项，会计师实施了以下核查程序：

会计师检查了投资性房地产公允价值变动的准确性和合理性。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准确性；针对本年度公允价值下降幅度较大的项目，向公司或评估机构询问相关原因，抽样复核评估

师测算底稿，对其中的关键参数、关键假设进行复核，关注本期的评估方法和相关参数假设较上期是否发生重大变化，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下降的合理性；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，认为公司 2022 年投资性房地产公允价值变动合理。

问题 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。

公司回复：

1、公司处置金科智慧服务股份的具体情况

（1）公司于 2021 年 12 月 15 日与 BROAD GONGGA INVESTMENT PTE. LTD（以下简称“博裕资本”）签订股权转让协议，约定以 37.34 亿港元价格转让金科智慧服务 143,626,500 股股份，占金科智慧服务总股本的 22%。因该协议中约定博裕投资享有不同条件的多类回售权及补偿权，且公司仍是金科智慧服务的第一大股东，故根据会计准则的相关规定，公司应继续确认该长期股权投资，同时将收到的股权转让价款确认为其他流动负债。

（2）博裕投资所控制的主体（THEMATIC BRIDGE INVESTMENT PTE. LTD.）于 2022 年 9 月 27 日、2022 年 10 月 24 日发布要约收购公告，在本次要约收购之前，博裕投资及其控制主体已经持有金科智慧服务 148,106,700 股份（占金科智慧服务总股本的 22.69%）。通过此次要约收购，博裕投资获得金科智慧服务 31,244,571 股要约股份（占金科智慧服务总股本的 4.79%），并通过二级市场增持获得金科智慧服务 46,697,700 股股份（占金科智慧服务总股本的 7.15%），至此，博裕投资合计持有金

科智慧服务 226,048,971 股股份（占金科智慧服务总股本的 34.63%），超过公司持有金科智慧服务 30.33% 股份比例，成为金科智慧服务第一大股东。

（3）公司与博裕资本于 2022 年 11 月 14 日签订《股份转让协议之补充协议》（以下简称补充协议），该补充协议经金科智慧服务 2022 年 12 月 6 日召开的特别股东大会审议通过，且博裕投资已实质有权提名大多数董事，已具备对金科智慧服务的实际控制，在持有股权期间享有实质性股东权利，公司根据企业会计准则的相关规定终止确认上述转让的 22% 股权，对于金科智慧服务股份改为权益法核算。

2、主要会计处理过程及判断依据

本次交易中，公司在转让金科智慧服务的长期股权投资后，若金科智慧服务在利润未达到相应标准的情况下，公司应选择进行股权回购或业绩补偿。由于公司无法决定或控制金科智慧服务未来可以产生的净利润，根据《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》第八条、第十条相关规定，公司不能无条件避免以交付现金或其他金融资产履行合同义务，公司应当将该授予的期权确认为一项金融负债。

公司结合准则相关规定，在公司履行回购款或者补偿款义务时应确认一项金融负债，故将未来可能支付的回购款现值 37 亿元减去相应股份的公允价值金额确认为负债，在交易性金融负债中核算，并根据金科智慧服务股份的公允价值变动持续计量。截至 2022 年 12 月 31 日，该交易性金融负债余额为 17.93 亿元。同时由于博裕投资拥有对董事会中大部分董事的提名权，且已成为金科智慧服务第一大股东，公司已丧失了对金科智慧服务的控制权，根据《企业会计准则第 33 号—合并报表》的相关规定，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。公司根据金科智慧服务在丧失控制权日的股票价格，确认股份重新计量产生的利得 10.26 亿元。

3、公司是否及时履行恰当的审议程序和信息披露义务

2022 年 9 月 27 日，公司获悉控股子公司金科智慧服务收到要约人 THEMATIC BRIDGE 全面现金要约后，于 2022 年 9 月 27 日及时披露了《关于公司控股子公司收到自愿性全面要约的提示性公告》（公告编号：2022-146 号），公告作出了风险提示，明确提示本次自愿要约收购完成后可能导致金科智慧服务的控股权发生变更。本次自愿收购要约为要约人 THEMATIC BRIDGE 向除博裕集团以外的金科智慧服务全体股东发

出的全面要约，公司系被要约人之一，公司未通过该次要约收购处置金科智慧服务股票，因此不涉及公司相关的审议程序。

由于博裕投资已实质有权提名大多数董事，已具备对金科智慧服务的实际控制，在持有股权期间享有实质性股东权利，公司根据企业会计准则的相关规定终止确认上述转让的 22%股权，对于金科智慧服务股份改为权益法核算，并在年度报告中“公司子公司重大事项”章节中进行了信息披露。

综上，报告期内金科智慧服务相关事项不涉及审议程序，公司已及时履行金科智慧服务股权处置相关事项的信息披露义务。

年审会计师核查程序及结论：

针对金科智慧服务股权处置相关事项，会计师实施了以下核查程序：

1、检查交易相关的会计处理凭证，银行回单，审批流程等相关资料，核查交易的真实性；

2、获取交易相关的协议，针对协议中回购补偿等关键条款，向管理层了解该条款设置的原因，判断公司的会计处理是否符合相关会计准则规定；

3、获取金科智慧服务修订前后的章程，相关董事会、股东大会决议，核查公司对金科智慧服务丧失控制权的会计处理是否准确；

4、复核公司确认回购义务的公允价值、剩余股权按公允价值重新计量等重要会计处理的计算过程，检查计算过程的准确性。

经核查，认为公司处置金科智慧服务股份会计处理符合企业会计准则的相关规定。

问题 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。

公司回复：

1、商誉减值测试的主要参数、关键假设的选取标准及依据

（1）商誉减值测试的主要参数、关键假设

公司采用包含商誉资产组的预计未来现金流量现值计算该资产组的可收回金额。与未来现金流预测相关的关键参数和假设包括预测的未来现金流和折现率，其中现金流的关键参数有物业单价的变动、物业管理面积的变动、用餐人数的变动、日均消费额的变动、营业成本及其他相关费用，估值机构获取金科智慧服务提供的未来现金流预测资料，并对其预测数据的可行性进行了核实，折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

（2）商誉涉及的目标公司情况

公司的商誉主要系原控股子公司金科智慧服务在收购过程中非同一控制下企业合并所形成，收购形成的主要商誉明细如下表所示：

序号	目标公司（资产组）	业务类型	收购完成年度	收购股权比例	收购形成商誉（万元）
1	包头智慧物业服务有限公司（以下简称包头智慧）	物业服务	2021 年	100%	4,025.99
2	四川通用物业管理有限责任公司（以下简称四川通用）	物业服务	2021 年	100%	16,914.90
3	重庆三心物业服务有限公司（以下简称重庆三心）	物业服务	2021 年	100%	10,363.57
4	四川瑞德物业发展有限公司（以下简称四川瑞德）	物业服务	2022 年	100%	6,501.73
5	重庆美利山物业服务有限公司（以下简称重庆美利山）	物业服务	2021 年	100%	9,069.09
6	重庆韵涵餐饮文化有限公司（以下简称重庆韵涵）	食堂团餐	2022 年	57%	14,340.63
合 计					61,215.91

（3）确认原则

金科智慧服务按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，对收购公司产生的商誉进行减值测试，并委托具备专业胜任能力的独立估值机构（以下简称估值机构）对包含商誉资产组组合的可回收金额进行评估，包含商誉资产组可收回金额应当根据公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。再根据资产组的可收回金额减去资产组账面价值的金额确定商誉减值金额，本年商誉减值测试结果如下表所示：

单位：万元

序号	目标公司（资产组）	业务类型	收购股权比例	资产组可回收金额	包含商誉的资产组账面价值	商誉减值金额
1	包头智慧	物业服务	100%	3,166.36	5,137.30	1,970.94
2	四川通用	物业服务	100%	9,793.88	21,525.50	11,731.62
3	重庆三心	物业服务	100%	2,559.43	11,416.15	8,856.72
4	四川瑞德	物业服务	100%	7,427.12	8,483.16	1,056.04
5	重庆美利山	物业服务	100%	6,322.75	11,520.43	5,197.68
6	重庆韵涵	食堂团餐	57%	32,993.18	31,135.37	-
合计			-	62,262.72	89,217.91	28,813.00

2、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

报告期内新增商誉均为金科智慧服务下属的收并购项目产生，金科智慧服务因控制权转移已于2022年12月6日不再纳入合并范围，商誉同步处置。

年审会计师核查程序及结论：

针对商誉减值事项，会计师实施了以下核查程序：

- 1、抽查大额款项支付的会计凭证，核查银行回单、付款审批流程、相关协议、交接手续等资料，核查业务的真实性和会计处理的准确性；
- 2、复核公司对商誉减值的测算过程；
- 3、针对商誉减值的项目，获取独立第三方评估机构的评估报告，与管理层的预测数据进行比较，分析合理性。

经核查，认为公司对商誉及商誉减值损失的处理符合企业会计准则的相关规定。

问题 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。

公司回复：

1、递延所得税期末余额增加的主要原因

期末公司确认的递延所得税资产明细如下：

项 目	期末数（亿元）		期初数（亿元）		变动数（亿元）	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	31.56	7.67	17.17	4.18	14.39	3.49
可抵扣亏损	111.86	26.56	80.17	19.27	31.69	7.29
内部交易未实现利润	2.50	0.62	3.23	0.81	-0.73	-0.19
附回售未终止确认股权转让	18.86	4.72	30.28	7.57	-11.42	-2.85
其他	42.94	10.39	39.32	9.36	3.62	1.03
合 计	207.72	49.96	170.17	41.19	37.55	8.77

由上表可见，公司递延所得税资产期末余额增加主要系资产减值准备和可抵扣亏损暂时性差异确认的递延所得税资产余额增加所致。其中：资产减值准备暂时性差异增加主要系公司本期对联营合营企业往来款确认的坏账准备增加，具体原因详见本回函问题4公司回复之2、（2）其他应收款信用减值准备情况中公司本期坏账准备增加的原因分析；可抵扣亏损暂时性差异增加系公司及子公司本期经营亏损所致。

2022年年末公司资产减值准备余额170.07亿元，较上年大幅增加，增加的主要原因系本期计提存货跌价准备所致，但本期计提的存货跌价准备并未同比例确认大额递延所得税资产，确认递延所得税资产的资产减值准备仅占总体的18.56%。

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

报告期内，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：

单位：亿元

资产减值准备		应收账款 坏账准备 余额（C）	其他应收款 坏账准备 余额（D）	存货 跌价 准备 余额	合同资产减 值准备余额 （F）	商誉减值 准备余额 （G）	勾稽（H=A+B-C-D-E- F-G）
确认递延 所得税资 产（A）	未确认递 延所得税 资产（B）						

				(E)			
31.56	138.511	1.26	17.68	151.04	0.09	0.001	0.00

(2) 与可抵扣亏损之间的勾稽

报告期内，公司可弥补亏损金额为 215.00 亿元，其中确认递延所得税资产的可弥补亏损金额仅为 111.86 亿元，未确认递延所得税资产的可弥补亏损金额 103.14 亿元。故本期递延所得税资产年末余额增加主要系未来可弥补的亏损增加所致。

3、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

公司未来能够获得足够的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得税，主要理由如下：

(1) 房地产企业从拿地到预售有一定的开发周期，在项目预售前，会形成大量的成本费用而无对应的收入进行匹配，从而形成暂时性的可弥补亏损。

(2) 预售阶段房地产企业按预计毛利率计算缴纳企业所得税，竣备交付后再按实际毛利率结转缴纳；公司仍存在大量已售未结转物业、且实际毛利率高于预计毛利率，未来结转后的利润可以用于弥补以前年度亏损。

(3) 根据公司经营安排，目前存在大量的阶段性持有物业、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。

(4) 历史的以及新增的对外投资成立的合资合作公司，均为利润较好的项目，经营过程中产生的利润或通过股权归边等，可形成投资收益用于弥补以前年度亏损。

问题 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。

公司回复：

2022 年受整体行业及金融环境的影响，公司有息债务规模逐月在下降，其中有息金融负债由上年末 806.10 亿元下降至 746.57 亿元，较上年压降 59.53 亿元；且公司综合贷款利率较 2021 年也略微有所下降，从 2021 年度的 7.69% 降至 7.59%。但报告

期内，受市场影响，公司拿地速度放缓，存量项目逐步竣工导致符合利息资本化的项目及对应的金额减少，从而导致有息负债费用化利息支出增加，具体情况如下：

单位：亿元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动
费用化利息支出	20.94	11.03	89.85%
资本化利息支出	46.52	77.88	-40.27%
有息负债利息支出合计	67.46	88.91	-24.13%
其中：费用化占比	31.04%	12.41%	18.63%
其中：资本化占比	68.96%	87.59%	-18.63%

由上表可见，公司 2022 年总体有息负债对应的利息支出较 2021 年有所下降，与公司有息负债余额下降趋势一致，但费用化利息支出在增加，故公司利息支出增加合理。

问题 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。

公司回复：

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 355.90 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。

1、本期确认预计负债的主要明细

本期计提预计负债主要系金融性债务逾期和无法按期缴纳土地出让金所致，具体如下：

类 别	金额（亿元）
-----	--------

土地违约金	3.88
金融性债务逾期	2.21
延期交房违约金	0.47
合 计	6.56

2、计提原则和依据

2022 年，公司经营情况持续恶化，陆续出现债务逾期，识别的或有事项风险类型主要有：金融性债务逾期、欠付土地出让金、逾期交房、对外担保和未决诉讼。

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。

针对土地违约金，公司 2022 年未按照合同约定的付款时间支付土地款，结合公司对相关项目后续计划安排和与政府关于土地款事项的沟通情况，综合判断年末预计承担的违约金或定金损失，对于很可能无法取得违约金减免或退地的项目确定预计负债 3.88 亿元。

针对金融性债务逾期和未决诉讼，原告诉求的罚息、违约金、赔偿金等款项，对于已判决生效或裁决生效并在执行程序中的案件，满足预计负债确认条件，根据判决或裁决结果，公司确认预计负债 2.21 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、赔偿金等款项是否构成公司承担的现时义务具有不确定性；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期能够得到豁免。因此，结合公司债务展期情况，针对尚在诉讼程序中的涉诉案件，公司未确认相关预计负债。

针对延期交房违约金，在 2022 年度，公司受资金面影响，个别项目出现延期交付，该延期项目事实清晰，且销售合同中已明确规定延期赔偿金的计算规则，若客户起诉赔偿支付违约金，该诉求很可能会被法院认可。基于谨慎性，公司按照合同规定的延期交付利率计算并计提了项目延期交房违约金 0.47 亿元。针对公司为联营合营企业、外部单位提供借款担保，2022 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，金额难以确定，故未计提预计负债，将其作为或有事项披露；

公司以前年度未出现上述情况，公司在报告期及以前年度计提预计负债充分、合规。

3、相关诉讼仲裁案件信息披露情况

公司已针对累计 12 个月内发生的诉讼、仲裁情况按时履行信息披露程序，具体详见公司 2022 年度半年报、2022-161 号、2022-183 号、2023-014 号、2023-021 号、2023-026 号、2023-050 号、2023-57 号、2023-73 号公告。

年审会计师核查程序及结论：

针对预计负债事项，会计师实施了以下核查程序：

1、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；

2、针对金融负债逾期，获取公司借款台账和诉讼台账，抽样获取诉讼、判决资料，根据合同约定、诉讼请求或判决结果，复核公司测算逾期利息时采用的逾期天数，逾期利率等关键参数的准确性；根据案件进展情况和《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、针对延期交房，通过获取销售合同，将合同约定交房时间和实际交房时间进行对比，询问未按时交楼的原因，查阅购房合同逾期条款，并复核了逾期违约金的计提金额，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；

4、针对对外担保，获取了公司的担保台账，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，并复核了可能承担的担保本金及逾期利息、罚息、违约金及其他费用，并作为或有事项如实披露。

经核查，认为公司2022年确认的预计负债依据充分，判断谨慎，符合《企业会计准则第13号—或有事项》的相关规定。预计负债的判断原则和口径与以前年度保持了一致性，计提时点合理，计提金额准确。

问题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）。

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	2022 年发生额（亿元）	2021 年发生额（亿元）	变动
联营、合营企业往来款项	37.86	213.13	-175.27
合作方经营往来款	1.88	99.12	-97.24
单位资金往来	46.15	101.19	-55.04
保证金	11.58	98.02	-86.44
小 计	97.47	511.46	- 413.99
2022 年合计	115.48	544.99	-429.51
占比	84.40%	93.85%	96.39%

（2）报告期公司支付其他与经营活动有关的主要款项

项 目	2022 年发生额（亿元）	2021 年发生额（亿元）	变动
联营、合营企业往来款项	8.39	167.78	-159.39
合作方经营往来款	7.07	139.77	-132.70
单位资金往来	68.17	105.01	-36.84
保证金	31.72	111.35	-79.63
小 计	115.35	523.91	-408.56
2022 年合计	169.00	603.58	-434.58
占比	68.25%	86.80%	94.01%

2022 年，国内经济受新冠疫情影响和房地产领域需求收缩、供给冲击、预期转弱的三重压力，宏观经济增速放缓，购房者观望情绪较重，商品房销售规模同比大幅下降，房地产行业流动性面临较大困境，公司自身现金流承压。在这种资金流紧张的情况下，公司坚持资金计划“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，强化资金计划管控，从上图可见，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 413.99 亿元，按照资金管控计划，势必会导致支付的其他与经营活动有关的现金同步减少，这与公司资金现状和管控措施相符，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	2022 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	8.39	联营、合营企业	联营、合营企业	否	否	否
合作方经营往来款	7.07	控股子公司的少数股东	否	否	否	否
单位资金往来	68.17	外部第三方	否	否	否	否
保证金	31.72	供应商	否	否	否	否
小 计	115.35	--	--	--	--	--
2022 年合计	169.00	--	--	--	--	--
占比	68.25%	--	--	--	--	--

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，公司已按照上市规则履行了相关的审议、披露程序。

特此公告

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇二三年六月十一日