证券简称：*ST金科　证券代码：000656　公告编号：2024-078号

金科地产集团股份有限公司
关于第十一届董事会第四十七次会议决议的公告

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（以下称“公司”）于2024年6月21日以专人递送、电子邮件等方式发出关于召开公司第十一届董事会第四十七次会议的通知，会议于2024年6月26日以通讯表决方式召开。本次会议由公司董事长周达先生召集并主持，应到董事7人，实到董事7人。本次会议的召集、召开和表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，会议形成的决议合法有效。本次董事会会议通过如下议案：

一、审议通过《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案》

鉴于公司与重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）的破产重整申请已被重庆市第五中级人民法院裁定受理，公司及重庆金科不再因参股项目公司融资或展期协议签订事宜而新增担保，如该笔贷款存在公司及重庆金科原有担保责任的，由金融机构债权人合法申报债权。同时，因参股房地产项目公司融资展期业务需要，经与金融机构协商一致，根据合资合作协议的约定，由除重庆金科外的其他公司控股子公司按金科方持股比例对参股房地产项目公司继续提供担保。如根据金融机构要求，公司控股子公司超过公司持股比例提供担保，为进一步防范担保风险，在提供担保后将要求其他股东或者参股房地产项目公司提供反担保。本次公司控股子公司拟为参股房地产项目公司提供的预计新增担保金额合计不超过26,410万元，自股东大会审议通过后十二个月内有效。

本议案详细内容参见同日刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的公告》。

该议案需提交公司股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

表决情况：7票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过。

二、审议通过《关于召开公司2024年第三次临时股东大会的议案》

公司定于2024年7月12日（周五）16点00分，在公司会议室召开2024年第三次临时股东大会，股权登记日为2024年7月8日（周一）。

表决情况：7票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过。

特此公告

金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月二十六日

证券简称：*ST金科　证券代码：000656　公告编号：2024-079号

金科地产集团股份有限公司关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的公告

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。

特别提示：

1、金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）及合并报表范围内控股子公司（以下简称“控股子公司”）对外担保总额超过最近一期净资产100%、对资产负债率超过70%的控股子公司担保的金额超过公司最近一期净资产50%，以及对合并报表外参股公司审批的担保金额超过最近一期净资产30%，提请投资者充分关注担保风险。

2、本次审议通过的控股子公司对参股房地产项目公司担保额度为预计担保额度，将根据参股房地产项目公司融资等情况决定是否予以实施。本次公司控股子公司原则上与其他股东根据合资合作协议的约定，按公司持股比例对参股房地产项目公司提供担保。如根据金融机构要求，公司控股子公司超过公司持股比例提供担保，为进一步防范担保风险，在提供担保后将要求其他股东或者参股房地产项目公司提供反担保。截至目前，本次预计的担保事项尚未发生，担保协议亦未签署。担保事项实际发生后，公司将按照信息披露的相关规定，及时履行信息披露义务。

一、担保情况概述

鉴于公司与重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）的破产重整申请已被重庆市第五中级人民法院裁定受理，公司及重庆金科不再因参股项目公司融资或展期协议签订事宜而新增担保，如该笔贷款存在公司及重庆金科原有担保责任的，由金融机构债权人合法申报债权。同时，因参股房地产项目公司融资展期业务需要，经与金融机构协商一致，根据合资合作协议的约定，由除重庆金科外的其他公司控股子公司按金科方持股比例对参股房地产项目公司继续提供担保。如根据金融机构要求，公司控股子公司超过公司持股比例提供担保，为进一步防范担保风险，在提供担保后将要求其他股东或者参股房地产项目公司提供反担保。

具体担保事项如下：

1、本次公司控股子公司拟为参股房地产项目公司提供的预计新增担保金额合计不超过26,410万元，自股东大会审议通过后十二个月内有效。具体详见预计新增担保额度情况表。

2、在股东大会批准上述担保额度的前提下，提请股东大会授权公司董事会并由董事会进一步授权公司经营管理层，审批因融资等事项而对参股房地产项目公司提供担保及调剂、签署所需各项法律文件的具体事宜。

3、在同时满足下列条件的情况下，公司可将股东大会审议通过的担保额度在担保对象间进行调剂：

（1）调剂发生时，获调剂方为公司合并报表范围外从事房地产业务的公司；

（2）获调剂方的单笔担保额度不超过上市公司最近一期经审计净资产的10%；

（3）在调剂发生时资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%（股东大会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度；

（4）在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；

（5）公司按出资比例对获调剂方提供担保、获调剂方或者其他主体采取了反担保等相关风险控制措施。

预计新增担保额度情况表

单位：万元

序号	拟担保公司（注）	被担保公司名称	权益比例	被担保方最近一期资产负债率	本次审批前担保余额[1]	本次预计新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
1	武汉卓砺房地产有限公司	孝感宸辉房地产开发有限公司	31%	103.33%	–	1,250	0.36%	否
2	无锡金科房地产开发有限公司	苏州骁竣房地产开发有限公司	33%	70.85%	–	18,500	5.27%	否
3	金科集团苏州房地产开发有限公司	张家港东峻房地产开发有限公司	33%	100.33%	–	6,660	1.90%	否
合计			–	–	–	26,410	7.53%	–

注：上表拟提供担保或反担保的控股子公司具体担保方式及担保公司以担保事项实际发生时金融机构的要求为准。

上述事项已经2024年6月26日召开的公司第十一届董事会第四十七次会议审议通过，表决结果为：7票同意，0票反对，0票弃权。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本议案需提交公司股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

二、担保对象基本信息

1、公司名称：孝感宸辉房地产开发有限公司

成立日期：2021年1月15日

注册地址：孝感市澴川路与新桥路交汇处桃李江山2号商铺二楼0109

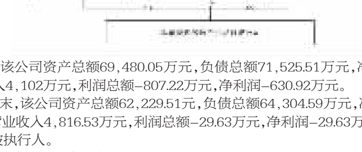
法定代表人：胡新安

注册资本：5,000万元

主营业务：房地产开发经营

与本公司关系：公司持有其31%的股权，碧桂园湖北房地产投资有限公司持有其34%的股权，湖北轩悦置业有限公司持有其35%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构：



截至2023年末，该公司资产总额69,480.05万元，负债总额71,525.51万元，净资产-2,045.46万元，2023年实现营业收入4,102万元，利润总额-807.22万元，净利润-630.92万元。

截至2023年3月末，该公司资产总额62,229.51元，负债总额64,304.59万元，净资产-2,075.08万元，2023年1-3月实现营业收入4,816.53万元，利润总额-29.63万元，净利润-29.63万元。

该公司非失信被执行人。

2、公司名称：苏州骁竣房地产开发有限公司

成立日期：2020年4月3日

注册地址：苏州市相城区渭塘镇爱格豪路19号中汽零大厦310室

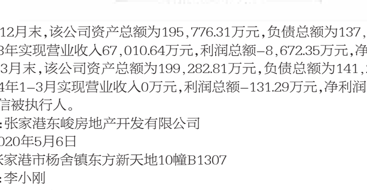
法定代表人：周科杰

注册资本：72,000万元

主营业务：房地产开发经营

与本公司关系：公司持有其33%的股权，苏州煜阳房地产开发有限公司持有其34%的股权，苏州亿昊企业管理有限公司持有其33%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构：



截至2023年12月末，该公司资产总额为195,776.31万元，负债总额为137,562.44万元，净资产为58,213.87万元，2023年实现营业收入67,010.64万元，利润总额-8,672.35万元，净利润-8,796.67万元。

截至2024年3月末，该公司资产总额为199,282.81万元，负债总额为141,200.22万元，净资产为58,082.59万元，2024年1-3月实现营业收入0万元，利润总额-131.29万元，净利润-131.29万元。

该公司非失信被执行人。

3、公司名称：张家港东峻房地产开发有限公司

成立日期：2020年5月6日

注册地址：张家港市杨舍镇东方新天地10幢B1307

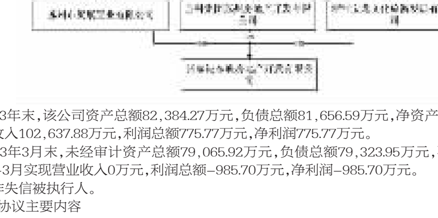
法定代表人：李小刚

注册资本：6,100万元

主营业务：房地产开发经营等

与本公司关系：公司持有其33%的股权，浙江宝龙文化旅游发展有限公司持有其33%的股权，苏州市梁展置业有限公司持有其34%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构：



截至2023年末，该公司资产总额82,384.27万元，负债总额81,656.59万元，净资产727.68万元，2023年实现营业收入102,637.88万元，利润总额775.77万元，净利润775.77万元。

截至2023年3月末，未经审计资产总额79,065.92万元，负债总额79,323.95万元，净资产-258.03万元，2023年1-3月实现营业收入0万元，利润总额-985.70万元，净利润-985.70万元。

该公司非失信被执行人。

三、担保协议主要内容

本次审议通过的对参股公司的担保额度为预计担保额度，将根据其经营、融资等情况决定是否予以实施。截至目前，担保事项尚未发生，担保协议亦未签署。担保事项实际发生后，公司将按照信息披露的相关规定，及时履行信息披露义务。

四、董事会意见

公司及重庆金科因重整原因不再因参股项目公司融资或展期协议签订事宜而新增担保，如该笔贷款存在公司及重庆金科原有担保责任的，由金融机构债权人合法申报债权。本公司董事会经认真审议并审慎判断，本次因被担保对象参股房地产项目公司融资期限调整需要，公司除重庆金科外的其他控股子公司继续为其提供担保是满足金融机构风控要求、支持参股房地产项目公司经营发展，有利于参股房地产项目公司的开发建设，符合公司整体利益。

公司控股子公司原则上与其他股东按公司持股比例对参股房地产项目公司提供担保。如根据金融机构要求，公司控股子公司超过公司持股比例提供担保，为进一步防范担保风险，在提供担保后将要求其他股东或者参股房地产项目公司提供反担保，担保公平、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。公司控股子公司为参股房地产项目公司融资展期提供担保，安排专人参与经营管理，严控财务风险。本次公司控股子公司拟对参股公司进行担保不存在与中国证监会发布的《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》相违背的情况。

五、累计对外担保数量

截至2024年5月末，本公司对参股公司提供的担保余额为106.36亿元，对子公司、子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为590.36元，合计担保余额为696.72亿元，占本公司最近一期经审计净资产的1985.84%，占总资产的31.07%。公司及控股子公司逾期担保金额为337.57亿元。其中公司部分控股子公司因债权人申请已进入司法破产程序，导致公司及控股子公司提供余额为18.66亿元的担保，存在被债权人追偿担保责任的风险。

六、备查文件

1、公司第十一届董事会第四十七次会议决议。

特此公告

金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月二十六日

[1] 系公司及控股子公司为被担保公司提供的担保余额。

证券简称：*ST金科　证券代码：000656　公告编号：2024-081号

金科地产集团股份有限公司
关于公司重整事项的进展公告

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“金科股份”）于2023年7月31日召开第十一届董事会第三十六次会议及第十一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，且上述议案已经公司2023年第五次临时股东大会审议通过。2024年4月22日，公司及全资子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）分别收到重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”或“法院”）送达的（2024）渝05破申129号及（2024）渝05破申130号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司及重庆金科的重整申请。法院于2024年5月17日指定“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体”担任公司和重庆金科的管理人（以下合称“管理人”）。具体内容详见公司分别于2023年8月1日、2024年4月23日、5月22日在信息披露媒体《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊载的相关公告。

公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第14号一破产重整等事项》的相关规定，将每月披露一次重整相关事项的进展情况。现将相关进展情况公告如下：

一、重整事项进展情况

（一）重整事项进展的披露情况

公司于2023年7月1日、7月29日、8月31日、9月29日、10月28日、12月4日、12月30日及2024年2月1日、3月1日、3月30日、4月30日、6月1日分别在信息披露媒体刊载了《关于公司被债权人申请重整的进展公告》《关于公司重整事项的进展公告》（公告编号：2023-094号、2023-108号、2023-132号、2023-140号、2023-147号、2023-160号、2023-180号、2024-012号、2024-021号、2024-036号、2024-056号、2024-070号）。

（二）公司向法院申请重整的进展情况

1、根据五中院作出的（2024）渝05破117号及(2024)渝05破118号《公告》，公司及重庆金科债权人应在2024年7月10日前向管理人申报债权，并提供相关证据材料。公司的第一次债权人会议定于2024年7月25日上午9:30以网络方式召开；重庆金科的第一次债权人会议定于2024年7月25日下午14:30以网络方式召开。鉴于此，为保证上述第一次债权人会议有序召开，公司正积极配合管理人对各类债权人申报的债权事项进行逐一审查并确认。

2、根据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规的规定，管理人结合司法重整的惯例和对重整工作的整体安排，决定按市场化竞争方式公开招募和遴选重整投资人同时参与公司和重庆金科的重整投资，具体内容详见公司于2024年6月25日在信息披露媒体刊载的相关公告。依法通过市场化竞争方式公开招募和遴选重整投资人有利于管理人及公司与全国范围内的潜在投资者在谈判和沟通的基础上获得更多投资方案和组合的优化，为公司重整方案和持续经营构建更好的基础。

公司与长城国富置业有限公司于2023年6月30日签订《战略投资框架协议》后，双方已按协议约定成立工作小组，建立协调联系机制，并根据协议约定开展各项尽调及准备工作。目前，双方各项工作均按《战略投资框架协议》约定正常推进。

发布市场化招募和遴选重整投资人公告后，公司于2024年6月26日接管理人通知，管理人收到中金资本运营有限公司(以下简称“中金资本”)参与重整投资的意向函。中金资本表示有意向联合合作机构以重整投资人身份参与上市公司重整投资。具体方案及商业安排将根据人民法院裁定批准金科股份及其子公司重整计划，以各方最终签署的具有法律约束力的投资文件为准。

二、风险提示

1、根据《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）第9.4.1条的规定，“上市公司出现下列情形之一的，本所对其股票交易实施退市风险警示，……（九）法院依法受理公司重整、和解或者破产清算申请”。因法院已依法受理公司重整，公司的股票已依《上市规则》的规定被实施退市风险警示。除被受理重整外，公司不存在其他退市风险警示事项，亦不涉及其他强制退市情形，重整完成后，公司将向深圳证券交易所申请撤销退市风险警示，经核准后公司股票将恢复正常交易。

2、如公司顺利实施重整并执行完毕重整计划，将有利于优化公司资产负债结构，扭转公司经营颓势，恢复持续盈利能力；如重整失败，公司存在被宣告破产的风险。如公司被宣告破产，根据《上市规则》第9.4.18条的规定，公司股票将面临终止上市的风险。公司将持续关注上述事项的进展情况，并严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第14号一破产重整等事项》等法律法规履行信息披露义务。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告

金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月二十六日

证券简称：*ST金科　证券代码：000656　公告编号：2024-082号

金科地产集团股份有限公司
股票交易异常波动的公告

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

一、股票交易异常波动的情况

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“金科股份”）股票（证券代码：000656）于2024年6月24日、6月25日、6月26日连续3个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过12%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，属于股票交易价格异常波动的情形。

二、公司关注并核实的相关情况

经公司自我核查并书面函询公司控股股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“金科控股”）及实际控制人黄红云，现将有关事项说明如下：

（一）公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处。

（二）公司未发现近期公共媒体报道了可能或已经对本公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息。

（三）近期公司生产经营情况正常，内外部经营环境未发生重大变化。

（四）公司于2023年7月31日召开第十一届董事会第三十六次会议及第十一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，且上述议案已经公司2023年第五次临时股东大会审议通过。2024年4月22日，公司及全资子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）分别收到重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”或“法院”）送达的（2024）渝05破申129号及（2024）渝05破申130号《民事裁定书》，五中院正式裁定受理公司及重庆金科的重整申请。法院于2024年5月17日指定“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体”担任公司和重庆金科的管理人（以下合称“管理人”）。具体内容详见公司分别于2023年8月1日、2024年4月23日、5月22日在信息披露媒体《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)刊载的相关公告。

公司正在法院和管理人的指导下有序开展司法重整工作，并严格按照时限要求正常有序推进各项工作。截至目前，公司已经启动债权申报和审查、招募和遴选重整投资人、各项资产审计评估、获批自行管理和继续经营、持续开展债权谈判等工作。

（五）公司控股股东金科控股根据其股份增持计划承诺的增持金额继续在二级市场以集中竞价交易方式增持公司股份。其指定增持主体重庆财聚投资有限公司（以下简称“财聚投资”，系金科控股的控股子公司）于2024年6月3日至6月26日继续通过集中竞价交易方式合计增持公司股份850万股，占公司总股本的0.1592%，成交金额合计11,090,000元。具体情况如下：

序号	日 期	交易股数（股）	占总股本的比例	交易金额（元）	交易均价
1	2024年6月3日	500,000	0.0094%	685,000	1.37元/股
2	2024年6月4日	500,000	0.0094%	680,000	1.36元/股
3	2024年6月5日	500,000	0.0094%	700,000	1.40元/股
4	2024年6月6日	500,000	0.0094%	660,000	1.32元/股
5	2024年6月7日	500,000	0.0094%	670,000	1.34元/股
6	2024年6月11日	500,000	0.0094%	655,000	1.31元/股
7	2024年6月12日	500,000	0.0094%	685,000	1.37元/股
8	2024年6月13日	500,000	0.0094%	675,000	1.35元/股
9	2024年6月14日	500,000	0.0094%	665,000	1.33元/股
10	2024年6月17日	500,000	0.0094%	665,000	1.33元/股
11	2024年6月18日	500,000	0.0094%	675,000	1.35元/股
12	2024年6月19日	500,000	0.0094%	675,000	1.35元/股
13	2024年6月20日	500,000	0.0094%	665,000	1.33元/股
14	2024年6月21日	500,000	0.0094%	620,000	1.24元/股
15	2024年6月24日	500,000	0.0094%	585,000	1.17元/股
16	2024年6月25日	500,000	0.0094%	605,000	1.21元/股
17	2024年6月26日	500,000	0.0094%	525,000	1.05元/股
合 计		8,500,000	0.1592%	11,090,000	1.30元/股

注：上表合计数与各列汇总数存在差异系取数四舍五入所致。

截至本公告披露日，财聚投资已累计增持公司股份33,980,600股，占公司总股本的0.6364%，成交金额合计35,112,989元。

截至目前，除前述信息及公司已公告的信息外，公司、公司控股股东金科控股及实际控制人黄红云不存在涉及公司包括重大资产重组、发行股份、上市公司收购、债务重组、业务重组、资产剥离和资产注入等应披露而未披露的重大事项。

三、是否存在应披露而未披露的重大信息的说明

本公司董事会确认，除前述事项外，本公司目前没有任何根据深交所《股票上市规则》等有关规定应予以披露而未披露的事项或与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等；董事会也未获悉本公司有根据深交所《股票上市规则》等有关规定应予以披露而未披露的、对本公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的信息；公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处。后续公司将根据深交所《股票上市规则》等有关规定及时履行信息义务。

四、相关说明与风险提示

1、公司不存在违反信息公平披露的情形。

2、五中院已正式裁定受理公司的重整申请。如公司顺利实施重整并执行完毕重整计划，将有利于优化公司资产负债结构，扭转公司经营颓势，恢复持续盈利能力；如重整失败，公司存在被宣告破产的风险。如公司被宣告破产，根据《上市规则》第9.4.18条的规定，公司股票将面临终止上市的风险。

3、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网为公司选定的信息披露媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准，公司郑重提醒广大投资者关注公司信息披露，理性投资，注意投资风险。

特此公告

金科地产集团股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月二十六日

证券简称：*ST金科　证券代码：000656　公告编号：2024-083号

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

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，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行性；

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一联营、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
				1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	余额
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
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一联营、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

（下转B074版）