



问询函专项说明

天健函〔2019〕8-38 号

深圳证券交易所公司管理部:

由金科地产集团股份有限公司(以下简称金科股份公司或公司)转来的《关于对金科地产集团股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函〔2019〕第 71 号,以下简称问询函)奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查,现汇报说明如下。

一、截至 2018 年 12 月 31 日,你公司短期借款期末余额为 31.96 亿元,一年内到期的非流动负债期末余额为 244.43 亿元,货币资金期末余额为 298.52 亿元。请你公司补充披露:(1)公司财务费用对公司经营业绩影响重大,公司存在大规模债务且负担高额融资成本的同时,维持较高货币资金余额的原因及合理性;(2)除已披露的受限货币资金及应收账款外,是否存在其他尚未披露的潜在的限制性安排;(3)你公司的资金管理机制是否完善,内部控制机制是否具有有效性;(4)是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况。请会计师核查上述问题并发表意见(问询函第 4 条)

(一)公司财务费用对公司经营业绩影响重大,公司存在大规模债务且负担高额融资成本的同时,维持较高货币资金余额的原因及合理性

截至 2018 年 12 月 31 日,公司货币资金余额为 298.52 亿元。公司所处的房地产开发行业为资金密集型行业,为了保证经营发展,需保持合理的资金余额,以便用于支付土地保证金、参与土地招拍挂、支付工程款等。

2018 年度公司经营活动现金流出总额为 1,195.81 亿元,投资活动现金流出总额为 98.13 亿元,经营活动和投资活动的月均现金流出金额为 107.83 亿元,公司在谨慎考虑销售回款和融资上账的情况下,需保证充足的货币资金储备,将货币资金余额维持在稳定水平,以满足日常支出和正常发展需要。

针对上述情况，我们主要执行了分析性复核、打印银行开户清单和企业信用报告、银行对账单查验、余额调节表核对、银行日记账交叉核对、银行函证、大额收支回单抽查、截止测试、借款及抵押担保合同查验等审计程序。经核查，我们认为公司货币资金期末余额是准确、真实的，并已恰当列报。

（二）除已披露的受限货币资金及应收账款外，是否存在其他尚未披露的潜在的限制性安排

截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限货币资金合计 3.68 亿元，其中：按揭保证金、保函保证金、银行承兑汇票保证金、住房公积金保证金、农民工保证金共计 3.38 亿元、定期存单 0.30 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限应收账款余额为 2.84 亿元，其中：新疆华冉东方新能源有限公司（以下简称华冉东方）1.1 亿元、金科物业服务集团有限公司（以下简称金科服务）应收账款 1.74 亿元，受限原因详见公司 2018 年年度报告第十一节财务报表附注五（四）.1。

除上述已披露的受限货币资金及应收账款外，公司不存在其他尚未披露的受限货币资金及应收账款。

针对上述情况，我们主要执行了本专项说明一、（一）回复中的相关审计程序，并充分关注资产（如货币资金、应收账款）的受限情况。经核查，我们未发现公司的货币资金及应收账款存在其他尚未披露的潜在的限制性安排。

（三）公司的资金管理机制是否完善，内部控制机制是否具有有效性

公司遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《会计管理及核算规范》、《资金管理制度》及各项业务管理制度，对资金计划、融资管理、银行账户管理、资金调拨等业务实施内部控制。

针对上述情况，在执行公司 2018 年度年报审计过程中，我们对公司的货币资金业务流程执行了了解、穿行测试和控制测试，如对重要的子流程银行账户开销户管理、大额资金收支审批、网银交易、费用报销审批、银行存款余额调节表的编制等实施穿行测试，并对相关流程中的关键控制点进行控制测试。经核查，我们认为公司资金管理相关的内部控制运行有效。

（四）是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况

在执行公司 2018 年度年报审计过程中，我们对公司银行账户开销户管理流程、印鉴管理流程予以充分关注，实施了相应的控制测试，并执行了核对银行函

证预留印鉴及加盖公章、检查银行函证回函等审计程序。经核查，我们未发现公司存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况。

二、你公司本期末存货 1608.35 亿元，占总资产比例为 69.7%。本期末较 2017 年末增加 536.13 亿元，增幅 50%，存货跌价准备为 8612.42 万元，较上期 2.17 亿元大幅降低，请你公司：（1）详细说明本期存货大幅增加的原因，结合相关存货取得成本及途径、现金流量表经营活动现金流出金额变动等情况说明存货变动与相关现金流数据变动的匹配性；（2）你公司主要存货科目的可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边科比项目价格变化趋势和销售情况，结合详述情况说明本期存货跌价准备金额的合理性；（3）请补充披露本期存货科目中借款利息资本化率情况，并与上期对比分析说明变动原因，结合借款发生额变动情况以及结合同行业可比公司说明相关借款利息资本化率的合理性；（4）请你公司年审会计师事务所对此核查并发表明确意见。（问询函第 5 条）

（一）详细说明本期存货大幅增加的原因，结合相关存货取得成本及途径、现金流量表经营活动现金流出金额变动等情况说明存货变动与相关现金流数据变动的匹配性

1. 存货大幅增加原因

随着公司销售规模逐步加大，为保证未来的持续发展，公司持续补充土地储备。2018 年公司新增土地 110 宗，计容建筑面积 2054 万平方米，年末在建项目 188 个，新开工面积约 2700 万平方米，在建面积约 3740 万平方米，致使年末存货大幅增加。

针对上述情况，我们主要执行了检查土地出让合同、土地移交资料、土地使用权证、大额工程施工合同、三方确认的产值进度表、土地款和工程款支付的银行回单等审计程序。经核查，我们认为公司存货的真实性可以确认，存货增加未见异常。

2. 存货变动与现金流变动匹配性

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货账面价值 1,608.35 亿元，较上年增加 536.14 亿元，2017 年末较 2016 年末增加 356.94 亿元，两个期间存货变动幅度

差异为 179.20 亿元；2018 年度购买商品、接受劳务支付的现金金额为 670.63 亿元，2017 年度为 544.24 亿元，两个期间现金流变动幅度为 126.39 亿元。存货增加变动与现金流变动相吻合。

针对上述情况，我们对公司管理层编制的现金流量表执行了复核、重新编制和验算等审计程序。经核查，我们认为公司存货变动与相关现金流数据变动相匹配，现金流量表相关分类列报是合理的。

（二）你公司主要存货科目的可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，结合上述情况说明本期存货跌价准备金额的合理性；

1. 相关准则规定

根据《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

2. 公司减值测试情况

结合公司所处行业的存货特征，对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，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其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品，以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。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。

2018 年度末，公司按上述原则对所有项目的存货进行减值测试，未借鉴独立的第三方评估工作。减值测试过程中涉及的关键估计及假设主要为产品的市场售价、预计达到完工状态所需的建造成本、销售费用、税费，相关未售产品的价格均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。经测试，公司截至 2018 年 12 月 31 日的存货跌价准备计提是充分、准确的。

3. 期末存货区域分布

2018 年，公司持续加大区域深耕力度，进一步提高区域市场占有率。期末

土地储备主要集中在重庆、合肥、济南、苏州、武汉、成都、杭州等城市，这些城市本年度的房地产市场情况大体如下：

区域	销售均价(元/m ²)		销售额(亿元)	
	2018 年	2017 年	2018 年	2017 年
重庆	8,067.00	6,792.00	5,272.70	4,557.85
合肥	12,147.00	10,751.00	1,687.91	1,379.75
济南	13,965.00	10,868.00	1,010.58	774.12
苏州	15,635.00	14,941.00	3,117.83	2,893.63
武汉	13,108.00	11,744.00	4,780.50	4,148.65
成都	9,867.00	8,732.00	3,633.40	3,424.48
杭州	37,620.00	28,617.00	1,582.04	1,832.85

以上数据来源于 CREIS 中指数据房地产数据信息系统

结合上述统计情况分析，公司存货金额占比较大的区域 2018 年房地产销售均价和销售额较 2017 年明显提升，未发现市场环境或政策变动对存货可变现净值产生不利影响的情况。

4. 执行的核查程序及结论

在执行公司 2018 年度年报审计过程中，考虑存货对公司资产的重要性，加之估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对存货可变现净值的评估识别为关键审计事项，并执行了以下主要程序：

(1) 评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和执行情况；

(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) 将各存货项目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 2018 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2017 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) 检查管理层对可变现净值的测算过程。

经核查，我们认为公司对期末存货可变现净值的确认过程及方式是合理的，未发现存在可变现净值低于存货账面价值且未计提存货跌价准备的情况。截至2018年12月31日，公司计提的存货跌价准备是充分适当的。

(三) 请补充披露本期存货科目中借款利息资本化率情况，并与上期对比分析说明变动原因，结合借款发生额变动情况以及结合同行业可比公司说明相关借款利息资本化率的合理性

1. 利息资本化率情况

2018年度存货期末余额中含有借款费用资本化金额为9,959,777,983.03元(2017年度为7,399,299,726.82元)，2018年度存货项目借款利息资本化率为7.32%(2017年度为7.04%)。

2. 借款利息资本化率的确定

因公司所处的房地产开发为资金密集型行业，为实现资金的高效运转，采取资金集中管控和调度模式。公司在计算借款利息资本化时，根据《企业会计准则第17号——借款费用》的规定进行相应会计处理，按借款的加权平均利率计算借款利息资本化率。

3. 变动原因

为支持公司持续稳定发展，获取优质的项目资源，新增项目储备和新开工项目增加导致本期整体融资规模较上年度有大幅度增加，有息负债同比增加约143亿元，且增加金额主要集中在2018年前三季度。此外，2018年度资金市场整体融资成本呈上升趋势，使公司2018年度借款利息资本化率较2017年度有所提高，利率上升变动详见下列融资情况表：

附表1：公司2017年融资情况表（单位：元）

项 目	期末余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	33,114,058,849	4.75%-7.5%	1-14年
非银行金融机构贷款	15,354,898,972	6.1%-8.5%	1-3年
债券类	19,247,342,726	4.7%-7.2%	1-5年
合 计	67,716,300,547		

附表2：公司2018年融资情况表（单位：元）

项 目	期末余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	55,981,479,609	4.28%-9.20%	1-14年
非银行金融机构贷款	11,291,025,054	7.50%-12.50%	1-2年

债券类	14,766,823,997	4.7%-8.06%	1-6 年
合 计	82,039,328,660		

4. 同行业公开披露资本化率

同行业公司	2018 年资本化率	2017 年资本化率
碧桂园	6.11%	5.22%
万科 A	5.30%	5.04%
中国恒大	8.18%	8.09%
融创中国	6.81%	6.24%
新城控股	6.63%	5.44%
阳光城	7.94%	7.08%
泰禾集团	9.30%	7.82%
样本均值	7.18%	6.42%

由于行业地位、市场融资渠道的不同，导致同行业中不同的公司融资成本会有较大的差异。经与公司资产、收入规模及行业地位相似的同行业房地产上市公司进行比较，公司的资本化率及变化趋势与其基本一致。

5. 执行的核查程序及结论

在执行公司2018年度年报审计过程中，我们充分关注了公司利息资本化的情况，并执行了包括但不限于检查借款合同（如利率、金额、期限等）、测算利息金额、复核资本化率的计算过程、测算主要项目资产支出加权平均数及其利息资本化金额等相关审计工作。经核查，我们认为公司本报告期借款利息资本化率是合理的，与同行业可比上市公司资本化率基本一致。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十四日