

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临 2023-007

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567

债券简称：18 格地 01、18 格地 02、18 格地 03、21 格地 02、22 格地 02

# 格力地产股份有限公司

## 关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告

### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

●2022年，受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，房地产市场成交规模及成交价格均出现大幅同比下滑。考虑到公司一年内到期有息负债规模较大，2022年10月底，公司的高管团队完成换届后，新一届管理层迅速调整经营策略，采取积极、灵活的营销策略并适时调整项目定位，以期加快存货去化，加速资金回笼，盘活公司资产。基于房地产市场情况及公司各项目销售计划和销售策略，公司2022年度预计计提存货减值准备15.11-18.27亿元，预计投资性房地产公允价值下降5.37-6.45亿元。

●2022年，公司存货减值的主要原因：一是受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，房地产市场成交规模及成交价格均出现大幅同比下滑；二是公司前期对部分存货项目的经营预期与市场实际销售价格情况存在差异；三是为加速存货去化，加快资金回笼，公司新一届管理层采取积极、灵活的营销策略，拟将部分存货项目加速销售去化；四是盘活公司资产，公司新一届管理层适时调整项目定位，部分存货项目处置方式发生变化。

●本次回复中涉及公司2022年度预计计提存货减值准备、投资性房地产公允价值下降、营业收入等数据为公司财务部门根据企业会计准则初步测算结果，均

未经审计，最终结果以公司正式披露的经审计的2022年年度报告为准，涉及的项目和相应金额可能与本次回复中所列数据存在差异，敬请投资者注意投资风险。

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）于近期收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于格力地产股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2023】0066号，以下简称“《监管工作函》”），根据《监管工作函》的要求，现就回复内容公告如下：

**问题一：**

公告显示，报告期内公司预计计提资产减值准备 15.80-18.96 亿元，而 2021 年公司仅计资产减值损失 1.13 亿元。此外，公司在 2022 年半年报回函中表示，公司不存在应计提而未计提存货跌价准备的情况。请公司：（1）分项目补充列示存货计提减值准备的情况及对应金额，并结合项目的开发及销售情况、所处区域及周边可比项目售价变化，及减值测试相关过程及参数选择等，说明本期计提大额减值的原因及合理性、计提金额的准确性；（2）结合近三年存货减值准备的计提情况与周边项目售价变化情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因，是否前期计提不及时、不充分，是否存在利用减值计提来调节利润的情形；（3）结合 2022 年下半年市场与经营情况变化，说明业绩预告与半年报回函中对存货减值相关判断存在较大差异的原因，评估前期信息披露是否审慎，是否前后信息披露不一致。

**回复：**

一、分项目补充列示存货计提减值准备的情况及对应金额，并结合项目的开发及销售情况、所处区域及周边可比项目售价变化，及减值测试相关过程及参数选择等，说明本期计提大额减值的原因及合理性、计提金额的准确性。

公司存货计提减值准备的方法为：

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

2022 年，公司存货减值的主要原因：一是受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，房地产市场成交规模及成交价格均出现大幅同比下滑；二是公司前期对

部分存货项目的经营预期与市场实际销售价格情况存在差异；三是为加速存货去化，加快资金回笼，公司新一届管理层采取积极、灵活的营销策略，拟将部分存货项目加速销售去化；四是盘活公司资产，公司新一届管理层适时调整项目定位，部分存货项目处置方式发生变化。公司本期存货计提减值准备的具体情况详见下表：

单位：亿元

序号	项目位置	项目名称	2022年度预计计提减值准备金额	
			下限	上限
1	上海	锦云江悦项目	2.98	3.26
2	上海	雅悦美筑项目	4.16	4.88
3	重庆	两江总部公园项目	1.03	1.45
4	珠海	海云居项目	3.95	4.89
5	珠海	格力海岸 S2 幼儿园项目	0.20	0.24
6	珠海	部分项目车位	1.30	1.51
7	珠海	双子星项目	0.48	0.61
8	珠海	万联海岛项目	1.01	1.43
		<b>合计</b>	<b>15.11</b>	<b>18.27</b>

注：上述数据未经审计，最终金额以公司披露的 2022 年年度报告为准。

### （一）上海锦云江悦项目

#### 1、项目概况

上海锦云江悦项目位于上海市浦东新区，项目总建筑面积约 52,000 m<sup>2</sup>，项目业态主要以小高层住宅及高层住宅为主。项目于 2014 年 12 月取得土地，2017 年 3 月正式开工。截至本次回复日，项目尚未完成竣工验收。

#### 2、计提减值准备情况及其原因

上海锦云江悦项目 2022 年度计提减值准备的原因为：公司于 2014 年取得土地，楼面地价成本约 6.58 万元/m<sup>2</sup>。

公司计划将该项目打造成为国际化标杆住宅项目，由英国著名设计大师、普利策建筑奖得主理查德·罗杰斯爵士亲自主笔设计，项目设计成本较高。基于公司对该项目的高端精品定位，项目为全钢结构、梁板一体化住宅，并大量采用大面积开窗和较高层高的做法，为保证产品品质，采用国内外高端材料进行建造和装修，项目材料成本较高。

同时，基于公司管理层对当地房地产市场中长期趋势较乐观的预判，项目取得土地至完成竣工验收预计超过 9 年，项目成本中包含每年的资金利息成本，楼面资金利息成本约 4.10 万元/m<sup>2</sup>。

该项目于 2023 年 1 月开始预售，预售均价为 12.98 万元/m<sup>2</sup>，存货的可变现净值低于账面成本。公司根据销售价格和可销售面积计算销售收入，减去预计的销售费用、税金后与账面成本进行比较以计算减值准备。

## **（二）上海雅悦美筑项目**

### **1、项目概况**

上海雅悦美筑项目位于上海市松江区，项目总建筑面积约 106,000 m<sup>2</sup>，项目业态主要以高层住宅为主。项目于 2016 年 5 月取得土地，2017 年 11 月正式开工。截至本次回复日，项目尚未完成竣工验收。

### **2、计提减值准备情况及其原因**

上海雅悦美筑项目 2022 年度计提减值准备的原因为：公司于 2016 年取得土地，楼面地价成本约 3.84 万元/m<sup>2</sup>。

该项目由理查德·罗杰斯爵士及其建筑事务所设计，采用国内外高端材料进行建筑和装修，项目设计成本和材料成本较高。同时基于公司管理层对当地房地产市场中长期趋势较乐观的预判，项目取得土地至完成竣工验收预计超过 7 年，项目成本中包含每年的资金利息成本，楼面资金利息成本约 0.74 万元/m<sup>2</sup>。

该项目于 2022 年 11 月开始预售，预售均价为 5.48 万元/m<sup>2</sup>，存货的可变现净值低于账面成本。公司根据销售价格和可销售面积计算销售收入，减去预计的销售费用、税金后与账面成本进行比较以计算减值准备。

## **（三）重庆两江总部公园项目**

### **1、项目概况**

重庆两江总部公园项目位于重庆市两江新区，总占地面积约 120 万 m<sup>2</sup>，可建设用地面积 54.4 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积（计容）约为 108 万 m<sup>2</sup>，项目土地使用权系出让类型，规划用地性质为二类居住兼商业、其他商务用地、住宅。项目于 2013 年 9 月至 2016 年 1 月取得土地，2013 年 9 月陆续开工，分 20 块地分期建设。

### **2、计提减值准备情况及其原因**

重庆两江总部公园项目 2022 年度计提减值准备的原因为：为加速资金回笼

和存货去化，盘活公司资产，公司拟将项目中的独立办公物业加快销售去化，参考周边办公物业价格约 0.73 万元/m<sup>2</sup>，在本期计提减值准备。

#### **（四）珠海海云居项目**

##### **1、项目概况**

珠海海云居项目位于珠海市高新区，总建筑面积约 62,000 m<sup>2</sup>。项目于 2016 年 8 月取得土地，2018 年 4 月正式开工，2020 年 6 月完成竣工验收。截至本次回复日，尚未销售。

##### **2、计提减值准备情况及其原因**

珠海海云居项目 2022 年度计提减值准备的原因：公司于 2016 年取得土地，楼面地价成本约 2.91 万元/m<sup>2</sup>。为加速资金回笼和存货去化，公司决定将该项目于 2023 年按照加速去化策略推向市场销售。受房地产行业形势、疫情及回笼资金压力等影响，周边类似房地产项目均采取降价销售策略，导致该片区房地产项目价格整体明显下降，参考周边楼盘售价约 2.30 万元/m<sup>2</sup>，2022 年进一步计提减值准备。

#### **（五）珠海格力海岸 S2 幼儿园项目**

##### **1、项目概况**

珠海格力海岸 S2 幼儿园项目位于珠海市高新区，建筑面积约 8,478.7 m<sup>2</sup>，项目于 2009 年 12 月取得土地，2011 年 9 月正式开工，2014 年 4 月完成竣工验收。

##### **2、计提减值准备情况及其原因**

珠海格力海岸 S2 幼儿园项目 2022 年度计提减值准备的原因：因 2022 年下半年国家关于城镇小区配套幼儿园治理工作的要求，项目改由政府回购，目前公司内部决策程序已履行完毕，正在办理相关政府审批程序，现拟按与政府商定的回购价计提减值准备。

#### **（六）珠海部分项目车位**

##### **1、项目概况**

珠海部分项目车位主要构成为格力广场一期、平沙九号花园、平沙九号广场未销售车位共计约 3,313 个。

##### **2、计提减值准备情况及其原因**

珠海部分项目车位 2022 年度计提减值准备的原因：2022 年 10 月底，公

司的高管团队完成换届后，新一届管理层迅速调整经营策略，考虑到公司一年内到期有息负债规模较大，为优化债务结构，加速资金回笼和存货去化，采取积极、灵活的销售策略。部分项目车位地处郊区，市场对车位需求较弱。参考周边市场相关产品销售价格，为进一步激发市场消费活力，公司推出车位促销计划，根据促销价格预计的收入与账面价值进行比较，在本期计提减值准备。

### **（七）珠海双子星项目**

#### **1、项目概况**

珠海双子星项目位于珠海市斗门区，总建筑面积为 45,031.92 m<sup>2</sup>。项目于 2017 年 11 月取得土地，2019 年 1 月正式开工，2021 年 1 月完成竣工验收。

#### **2、计提减值准备情况及其原因**

珠海双子星项目 2022 年度计提减值准备的原因为：2022 年受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，项目所在地房地产项目价格整体明显下降，参考周边楼盘售价约 0.96 万元/m<sup>2</sup>，2022 年进一步计提减值准备。

### **（八）珠海万联海岛项目**

#### **1、项目概况**

珠海万联海岛项目为外伶仃岛外伶仃湾城市更新改造项目，总规划用地面积为 33,532.30 m<sup>2</sup>，项目于 2014 年启动，2015 年 1 月正式开工，2019 年 3 月完成部分工程竣工验收，总建筑面积约为 30,668.00 m<sup>2</sup>。

#### **2、计提减值准备情况及其原因**

珠海万联海岛项目 2022 年度计提减值准备的原因为：近年来，公司与相关政府机构商谈拟将本项目整体移交，预期政府回购金额足够收回全部投入成本，根据与政府协商情况，相关回购事宜的完成时间具有不确定性。2022 年 10 月底，公司的高管团队完成换届后，新一届管理层迅速调整经营策略，为盘活公司资产，拟将该项目转为自营或销售，依据初步测算结果，相应计提减值准备。

二、结合近三年存货减值准备的计提情况与周边项目售价变化情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因，是否前期计提不及时、不充分，是否存在利用减值计提来调节利润的情形。

### **（一）上海锦云江悦项目**

上海锦云江悦项目 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是项目周边二手楼盘参考售价约为 14 万元/m<sup>2</sup>，周边新盘参考售价约为 12 万元/m<sup>2</sup>，基于对当地房地产销售市场发展趋势的理解，公司此前预计新盘售价将达到或超过二手楼盘售价，前期预判与实际情况存在差异。

该项目于 2023 年 1 月开始预售，预售均价为 12.98 万元/m<sup>2</sup>，相关存货的可变现净值低于账面成本。公司根据销售价格和可销售面积计算销售收入，减去预计的销售费用、税金后与账面成本进行比较，在本期计提减值准备。

## （二）上海雅悦美筑项目

上海雅悦美筑项目 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是项目周边新盘参考售价约为 6 万元/m<sup>2</sup>，公司此前预计项目未来销售价格不低于账面成本。

该项目于 2022 年 11 月开始预售，预售均价为 5.48 万元/m<sup>2</sup>，存货的可变现净值低于账面成本。公司根据销售价格和可销售面积计算销售收入，减去预计的销售费用、税金后与账面成本进行比较，在本期计提减值准备。

## （三）重庆两江总部公园项目

重庆两江总部公园项目 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是项目前期住宅产品去化情况良好，售价高于账面成本价。

2022 年，疫情和房地产市场变化情况进一步加剧了房地产销售的下滑势头，根据克而瑞全国房地产数据库，2022 年重庆市房地产市场销售均价较上年下滑 23.14%。为加速资金回笼和存货去化，盘活公司资产，公司拟将项目中的独立办公物业加快销售去化，参考周边办公物业价格约 0.73 万元/m<sup>2</sup>，在本期计提减值准备。

## （四）珠海海云居项目

珠海海云居项目 2020 年度、2021 年度分别计提减值准备 0 元、0.56 亿元，截至 2021 年末累计计提减值准备 1.62 亿元。鉴于该项目已于 2019 年计提 1.06 亿元减值准备，且 2020 年周边楼盘价格较 2019 年没有显著变化，故 2020 年未计提减值准备。该项目系根据周边楼盘参考价及公司预计可收回金额与账面成本比较计算在本期计提减值准备。

2022 年，疫情和房地产市场变化情况进一步加剧了房地产销售的下滑势头，根据克而瑞全国房地产数据库，2022 年珠海市房地产市场销售均价较上年下滑

10.95%。为加速资金回笼和存货去化，公司决定将该项目于 2023 年按照加速去化策略推向市场销售，参考周边楼盘售价约 2.30 万元/m<sup>2</sup>，在本期进一步计提减值准备。

#### **（五）珠海格力海岸 S2 幼儿园项目**

珠海格力海岸 S2 幼儿园项目 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是公司计划自营幼儿园。

因 2022 年下半年国家关于城镇小区配套幼儿园治理工作的要求，项目改由政府回购，目前公司内部决策程序已履行完毕，正在办理相关政府审批程序，现拟按与政府商定的回购价在本期计提减值准备。

#### **（六）珠海部分项目车位**

珠海部分项目车位 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是车位的销售成交价均高于账面成本。

2022 年 10 月底，公司的高管团队完成换届后，新一届管理层迅速调整经营策略，考虑到公司一年内到期有息负债规模较大，为优化债务结构，加速资金回笼和存货去化，采取积极、灵活的销售策略。部分项目车位地处郊区，市场对车位需求较弱。参考周边市场相关产品销售价格，为进一步激发市场消费活力，公司推出车位促销计划，根据促销价格预计的收入与账面价值进行比较，在本期计提减值准备。

#### **（七）珠海双子星项目**

珠海双子星项目 2020 年度、2021 年度分别计提减值准备金额为 0 元、0.48 亿元，双子星项目 2020 年根据周边楼盘参考价计算的可变现净值高于公司账面的单方成本；2021 年根据周边楼盘参考价计算的可变现净值低于公司账面的单方成本，公司相应计提 0.48 亿元减值准备。

2022 年，疫情和房地产市场变化情况进一步加剧了房地产销售的下滑势头，根据克而瑞全国房地产数据库，2022 年珠海市房地产市场销售均价较上年下滑 10.95%。参考项目周边楼盘售价约 0.96 万元/m<sup>2</sup>，在本期进一步计提减值准备。

#### **（八）珠海万联海岛项目**

珠海万联海岛项目 2020 年度、2021 年度未计提减值准备，原因是该项目为政府指导的城市更新改造项目，公司与相关政府机构商谈拟将本项目整体移交，



公司预期政府回购金额足够收回全部投入成本。

根据与政府协商情况，相关回购事宜的完成时间具有不确定性。2022年10月底，公司的高管团队完成换届后，新一届管理层迅速调整经营策略，为盘活公司资产，拟将该项目转为自营或销售，依据初步测算结果，在本期计提减值准备。

综上，本期存货跌价准备计提相关政策与前期一致，本期计提金额系根据相关政策计提，不存在前期计提不及时、不充分，也不存在利用减值计提来调节利润的情形。

**三、结合 2022 年下半年市场与经营情况变化，说明业绩预告与半年报回函中对存货减值相关判断存在较大差异的原因，评估前期信息披露是否审慎，是否前后信息披露不一致。**

2022年10月28日，公司披露《关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告》（公告编号：临 2022-075），就公司收到的上海证券交易所上市公司管理一部《关于格力地产股份有限公司 2022 年半年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】2500 号）进行回复，其中包括截至 2022 年 6 月 30 日公司存货项目的相关情况。

按照惯常做法，公司通常于每年年末聘请专业评估机构对公司相关资产进行减值测试。在 2022 年 6 月 30 日时点上，当时的公司管理层仅结合当时相关项目的建设完工进度、去化情况、周边销售价格情况、对项目的具体定位等因素进行判断，具有一定信息局限性和专业局限性。此外，在编制 2022 年半年度报告及对《关于格力地产股份有限公司 2022 年半年度报告的信息披露监管工作函》回复的期间，公司主要负责人发生异常变动，为维持过渡期间公司各项经营工作稳定，因此对存货减值的预估较为保守，谨慎程度不足。公司管理层综合考虑项目情况以及对当时房地产市场形势的判断后，未对相关存货计提跌价准备。公司新一届董监高和财务部门将持续加强对相关会计准则的学习和理解，严格按照企业会计准则要求，结合公司实际情况，进行会计处理和信息披露。

公司高管团队于 2022 年 10 月底完成了换届，新一届管理层对当下的市场环境和市场中部分体量较为接近的中等规模房地产企业的发展战略进行研究，在 2022 年末综合评判了相关存货价格、周边其他可售房产项目交易价格、部分项目与潜在购买方谈判情况以及公司营销策略变更等情况，在对存货等相关资产

进行初步减值测试后，认为部分存货项目存在减值迹象，并初步预估了减值范围。后续公司将聘请专业机构对相关资产进行减值测试评估并经年审会计师事务所确认，具体减值准备计提金额以公司正式披露的 2022 年年度报告为准，敬请投资者注意投资风险。

综上，公司管理层前期对于相关区域房地产销售市场发展趋势预期过高，未能充分结合外部市场环境变化进行预判，经营策略调整不够及时，导致对存货减值的预估较为保守，一定程度上存在不够谨慎的情形。公司新一届管理层在综合考虑外部市场环境不断变化后，相应调整经营策略，因此对存货减值的相关判断发生变化和差异；同时将严格按照企业会计准则要求，聘请专业评估机构对公司相关资产在 2022 年末时点进行减值测试，进一步提高相关判断的谨慎程度和专业水平。

**问题二：**

公告显示，报告期内公司预计投资性房地产公允价值下降**5.37-6.45**亿元。请公司：（1）补充披露相关投资性房地产项目名称、所在区位、出租或出售情况，以及相关项目公允价值确认方法与变动明细，说明本期投资性房地产公允价值大幅下降的原因及合理性，是否与行业和区域趋势一致；（2）结合近三年经营情况与投资性房地产公允价值变化，说明本期公允价值确认方法是否与前期一致，是否集中在本期确认公允价值下降。

**回复：**

一、补充披露相关投资性房地产项目名称、所在区位、出租或出售情况，以及相关项目公允价值确认方法与变动明细，说明本期投资性房地产公允价值大幅下降的原因及合理性，是否与行业和区域趋势一致。

公司本期投资性房地产公允价值下降的具体情况详见下表：

单位：亿元

序号	项目位置	项目名称	2022 年度预计公允价值下降金额	
			下限	上限
1	珠海	格力海岸 S3 商业街项目	3.71	4.43
2	珠海	格力平沙二期（37#）项目	1.34	1.63
3	重庆	两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）	0.32	0.39

		合计	5.37	6.45
--	--	----	------	------

注：上述数据未经审计，最终金额以公司披露的 2022 年年度报告为准。

### （一）珠海格力海岸 S3 商业街项目

#### 1、项目概况

珠海格力海岸 S3 商业街项目位于珠海市高新区，建成于 2017 年 3 月，总建筑面积合计 57,160.91 m<sup>2</sup>。截至本次回复日，项目已整体出租给公司属下控股公司珠海海控商业管理股份有限公司进行对外招商经营。

#### 2、公允价值确认方法

对于珠海格力海岸 S3 商业街项目投资性房地产主要采用市场比较法确定其公允价值。受疫情因素影响，租金收益及风险量化难度较大，租金收益难以反映项目公允价值，同时，项目所在区域范围内存在可比较的市场交易案例，故本次采用市场比较法作为评估方法。

#### 3、公司本期确认投资性房地产公允价值下降原因

经初步估算，珠海格力海岸 S3 商业街项目 2022 年预计公允价值下降 3.71 亿元至 4.43 亿元。上述投资性房地产公允价值下降主要原因为，受疫情及房地产市场下行影响，珠海商业市场交易价格明显下跌。依据中指数据显示，2022 年，珠海市商业新房交易套数同比下降 49.52%，成交面积同比下降 45.63%，成交均价为 22,698 元/m<sup>2</sup>，同比下降 25.60%。故本期确认投资性房地产公允价值下降。

### （二）珠海格力平沙二期（37#）项目

#### 1、项目概况

珠海格力平沙二期（37#）项目位于珠海市金湾区，建成于 2021 年 2 月，建筑面积合计 37,001.19 m<sup>2</sup>。截至本次回复日，尚未对外出租或销售。

#### 2、投资性房地产公允价值的确认方法

鉴于珠海格力平沙二期（37#）项目投资性房地产包含不同业态，且项目所在区域范围内存在可比较的市场案例，故该项目分别采用收益法和市场比较法确定其公允价值。

#### 3、公司本期确认投资性房地产公允价值下降原因

经初步估算，珠海格力平沙二期（37#）项目预计 2022 年公允价值下降 1.34 亿元至 1.63 亿元。上述投资性房地产公允价值下降主要原因为，受疫情及房地产市场下行影响，珠海商业市场交易价格明显下跌。依据中指数据显示，2022 年，

珠海市商业新房交易套数同比下降 49.52%，成交面积同比下降 45.63%，成交均价为 22,698 元/m<sup>2</sup>，同比下降 25.60%。故本期确认投资性房地产公允价值下降。

### **（三）重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）**

#### **1、项目概况**

重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）位于重庆市江北区，建成于 2018 年 8 月，总建筑面积合计 45,127.75 m<sup>2</sup>。截至本次回复日，尚未进行出租或者出售。

#### **2、投资性房地产公允价值的确认方法**

对于重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）投资性房地产主要采用市场比较法确定其公允价值。由于项目所在区域范围难以获取可比较的市场出租案例，但存在可比较的市场交易案例，故本次采用市场比较法作为评估方法。

#### **3、公司本期确认投资性房地产公允价值下降原因**

经初步估算，重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）预计 2022 年公允价值下降 0.32 亿元至 0.39 亿元。主要原因为，受疫情及房地产市场下行影响，重庆的商业房地产市场交易价格有较明显下跌。依据中指数据显示，2022 年，重庆市新房交易套数为 204,700 套，同比下降 38.76%，成交均价为 9,603 元/m<sup>2</sup>，同比下降 19.04%。故本期确认投资性房地产公允价值下降。

综上，公司在 2022 年资产负债表日对投资性房地产公允价值进行估算时判断其公允价值下降具有合理性，与行业和区域趋势一致。

**二、结合近三年经营情况与投资性房地产公允价值变化，说明本期公允价值确认方法是否与前期一致，是否集中在本期确认公允价值下降。**

#### **（一）珠海格力海岸 S3 商业街项目**

珠海格力海岸 S3 商业街项目近三年整体出租给公司属下控股公司珠海海控商业管理股份有限公司进行对外招商经营。该项目 2020 年、2021 年及 2022 年均采用市场比较法确定其公允价值，公允价值确认的方法与以前年度保持一致。

珠海格力海岸 S3 商业街项目 2020 年、2021 年公允价值分别上升 0.003 亿元、0.009 亿元，未发生明显变化。

依据合富研究院及珠海中原研究中心的统计数据显示，2020 年珠海市商业产品成交价约 28,564 元/m<sup>2</sup>，同比增长约 1.5%。2021 年珠海商业房地产市场均价

30,318 元/m<sup>2</sup>，较 2020 年均价上涨 6.14%。

故 2020、2021 年投资性房地产公允价值有轻微变化在合理区间内，体现了谨慎性原则。

2022 年珠海的房地产市场受新冠疫情及房地产市场持续下行影响有较明显下降。依据中指数据研究院统计数据，2022 年，珠海市商业新房交易套数同比下降 49.52%，成交面积同比下降 45.63%，成交均价为 22,698 元/m<sup>2</sup>，同比下降 25.60%。故本次确认公允价值下降。

### **（二）珠海格力平沙二期（37#）项目**

珠海格力平沙二期（37#）项目近三年均未出租或出售。该项目 2021 年及 2022 年均采用收益法或市场比较法确定公允价值，公允价值确认的方法与以前年度保持一致。

珠海格力平沙二期（37#）项目 2021 年公允价值上升 2.50 亿元，公允价值变动原因为，该项目 2021 年由存货转入投资性房地产并采用公允价值计量后导致成本价与公允价值有所差异。

2022 年珠海的房地产市场受新冠疫情及房地产市场持续下行影响有较明显下降。依据中指数据研究院统计数据，2022 年，珠海市商业新房交易套数同比下降 49.52%，成交面积同比下降 45.63%，成交均价为 22,698 元/m<sup>2</sup>，同比下降 25.60%。故本次确认公允价值下降。

### **（三）重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）**

重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）近三年均未出租或出售。该项目 2020 年、2021 年及 2022 年均采用市场比较法确定其公允价值，公允价值确认的方法与以前年度保持一致。

重庆两江总部公园项目之龙盛总部（P23 地块）2020 年、2021 年公允价值分别上升 0.001 亿元、0.001 亿元，未发生明显变化。

依据中指数据研究院统计数据，2020 年重庆新房成交均价为 11,193 元/m<sup>2</sup>，同比下降 2.37%。2021 年重庆新房成交均价为 11,862 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 5.98%。

故 2020、2021 年投资性房地产公允价值有轻微变化在合理区间内，体现了谨慎性原则。

2022 年重庆的房地产市场受新冠疫情及房地产市场持续下行影响有较明显

下降。依据中指数据研究院统计数据，2022年，重庆市新房交易套数为204,700套，同比下降38.76%，成交均价为9,603元/m<sup>2</sup>，同比下降19.04%。故本次确认公允价值下降。

综上，公司本期投资性房地产公允价值确认方法与前期一致，不存在集中在本期确认公允价值下降的情况。

**问题三：**

公告显示，报告期内公司房地产业务结转收入较上年同期减少。请公司：（1）结合房地产业务的区域布局，各项目的施工、交付和销售情况和同行业可比公司情况，补充披露收入下滑的具体原因与合理性，以及业绩下滑是否具有持续性；

（2）结合房地产调控政策、销售均价、拿地成本、利息资本化等因素，对比公司和同行业毛利率情况，若公司与行业毛利率水平差异较大，请说明原因及合理性

**回复：**

一、结合房地产业务的区域布局，各项目的施工、交付和销售情况和同行业可比公司情况，补充披露收入下滑的具体原因与合理性，以及业绩下滑是否具有持续性。

公司2021年及2022年房地产收入分区域情况如下：

单位：万元

区域	2021年	2022年	增减额	增减额占比
珠海	384,602.89	328,051.80	-56,551.09	19.08%
重庆	15,214.09	3,310.89	-11,903.21	4.02%
上海	238,278.98	10,382.44	-227,896.54	76.90%
<b>合计</b>	<b>638,095.96</b>	<b>341,745.12</b>	<b>-296,350.84</b>	<b>100.00%</b>

注：2022年度营业收入数据未经审计，最终金额以公司披露的2022年年度报告为准。

公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主，以“立足珠海，区域布局”为发展战略，项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚。2020年在上海推出“浦江海德”项目，目前正在推进上海锦云江悦项目、雅悦美筑项目开发及销售。受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，特别是2022年，公司上海在售部分项目未达到结转收入条件，导致公司本年度结转收入较上年同期减少。

从行业来看，根据国家统计局发布的数据，2022年商品房销售面积135,837

万m<sup>2</sup>，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《中国基金报》引用的克而瑞数据，行业 TOP100 房企全年累计业绩规模同比降低 41.6%，多数规模房企深陷负增长困局。由此可见，公司 2022 年度收入减少情况与同行业整体情况不存在趋势性差异。

公司目前仍持有多个尚未达到结转收入条件的项目，包括珠海格力海岸七期、上海锦云江悦项目和雅悦美筑项目、三亚合联项目等，加之已达到结算收入条件的项目尚有部分余房正在销售中，预计未来年度有较为稳定的营业收入来源。

2021 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 3.21 亿元，较上年同期下降 42.63%；2022 年 1-9 月，公司实现营业收入 27.55 亿元，较上年同期下降 55.35%，实现归属于上市公司股东的净利润-0.61 亿元，较上年同期下降 109.50%。经财务部门初步测算，预计公司 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-23.86 亿元到-28.63 亿元，较上年同期下降 844.24%到 993.09%，同比由盈转亏，且较 2022 年三季度亏损程度进一步扩大，敬请投资者注意公司业绩波动风险。

2023 年，公司将加强房地产项目销售的督导管理，加大力度去库存、促回款，改善融资结构、加强资金管理，同时加快战略转型，夯实健康发展基础。

**二、结合房地产调控政策、销售均价、拿地成本、利息资本化等因素，对比公司和同行业毛利率情况，若公司与行业毛利率水平差异较大，请说明原因及合理性。**

2022 年公司房地产销售价格受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，且公司 2021 年结转上海项目单价较高，2022 年结转收入的项目平均售价较 2021 年下降约 40%。同时，受到 2021 年结转上海项目成本较高因素影响，2022 年单方结转成本较 2021 年下降约 37%。2022 年公司单方结转收入降幅略高于单方结转成本降幅，导致 2022 年度公司毛利率同比略有下降。

根据 Wind 数据整理，2020 年、2021 年、2022 年 1-9 月上市房地产企业毛利率分别为 32.72%、28.66%、24.55%，近三年毛利率呈现逐年下降趋势。

与公司处于同一区域的部分房地产上市公司 2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月毛利率也出现下降趋势，具体情况如下：

证券简称	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
珠江股份	35.00%	39.31%	13.85%
深振业 A	46.59%	43.43%	40.03%
华发股份	24.30%	25.80%	20.87%
<b>均值</b>	<b>35.30%</b>	<b>36.18%</b>	<b>24.92%</b>
格力地产	30.01%	25.91%	25.85%

注：上述数据根据 Wind 数据整理。

公司近三年毛利率与房地产行业及同行业公司毛利率走势基本一致。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年二月十日