



**关于格力地产股份有限公司
本次重大资产重组前发生业绩“变脸”
情形之专项核查说明**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



关于格力地产股份有限公司 本次重大资产重组前发生业绩“变脸”情形 之专项核查说明

致同专字（2023）第 442A002885 号

格力地产股份有限公司全体股东：

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求，致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“本所”）对格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或“公司”）2019 年度、2020 年度和 2021 年度（以下简称“最近三年”）财务业绩真实性和会计处理合规性进行了核查，现将情况说明如下：

一、公司近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

（一）核查情况

我们查阅并复核了本所分别于 2020 年 4 月 27 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2020）第 442ZA5643 号）、2021 年 4 月 28 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2021）第 442A009453 号）、2022 年 4 月 28 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2022）第 442A009406 号）；并经中国证监会、上交所等监管机构网站对格力地产最近三年的年度报告与其他信息披露文件进行审阅。

（二）核查意见

经核查，格力地产最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保情形。



二、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

(一) 最近三年是否存在虚假交易、虚构利润的情形

1、核查情况

本所对格力地产最近三年的财务报表进行了审计并分别出具了致同审字(2020)第 442ZA2082 号、致同审字(2021)第 442A014873 号及致同审字(2022)第 442A015278 号审计报告。2019 年度、2020 年度审计报告意见类型均为标准无保留意见。

格力地产 2021 年度财务报表被本所出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，原因系公司的重要联营公司上海科华生物工程股份有限公司（以下简称科华生物）因对西安天隆科技有限公司和苏州天隆科技有限公司（以下简称天隆公司）38%股权进一步投资安排一事与相关方发生争议而引致仲裁及仲裁反请求，截止 2021 年 12 月 31 日仲裁机构尚未就此案作出裁决。科华生物 2021 年度财务报表被出具无法表示意见审计报告。因为该仲裁事项的未来结果存在不确定性，公司在权益法核算对科华生物的投资收益时，基于谨慎考虑，剔除科华生物合并利润表中来自于天隆公司的利润 62,110.83 万元。

2022 年 11 月，科华生物发布公告称，截至 2022 年 11 月 12 日，天隆公司已经完成了董事会、监事会的换届选举；科华生物已收到西安天隆分红款 15.5 亿元。天隆公司换届后的董事会七名组成成员中，科华生物派出四位；科华生物已恢复对天隆公司的控制。科华生物基于其 2021 年度非标准意见所涉及事项影响已消除，对 2021 年度财务报表按前期会计差错采用追溯重述法进行了更正并已于 2022 年 12 月 29 日公告了由大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的 2021 年度审计报告(更正后)。

格力地产对科华生物的长期股权投资采用权益法进行核算，基于科华生物已将天隆公司纳入合并报表并对涉及合并天隆公司财务报表相关的前期会计差错采用追溯重述法进行了更正，公司董事会认为：格力地产 2021 年度审计报告



中强调事项段所涉及的事项影响已消除，故对 2021 年度财务报表采用追溯重述法进行更正。

公司根据科华生物重新审定的数据按权益比例对 2021 年度财务报表进行了追溯重述，对公司合并利润表相关项目的具体影响如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		
	更正前	更正金额	更正后
投资收益	2,549.26	13,990.27	16,539.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,595.13	13,990.27	15,585.40
营业利润	45,802.20	13,990.27	59,792.47
利润总额	46,080.12	13,990.27	60,070.39
净利润	31,464.33	13,990.27	45,454.60
归属于母公司股东的净利润	32,055.78	13,990.27	46,046.05

近三年格力地产会计利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	713,310.69	638,896.67	419,274.64
减：营业成本	528,485.61	447,136.97	293,196.88
税金及附加	46,013.39	46,081.51	14,090.59
销售费用	18,652.01	23,217.14	12,122.79
管理费用	17,239.11	13,269.02	12,238.72
研发费用	292.25		
财务费用	46,295.71	46,632.81	7,616.04
加：其他收益	731.43	488.12	420.59
投资收益(损失以“-”号填列)	16,539.53	11,383.01	749.71
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-2,193.47	-1,791.19	338.17
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-352.92	-531.10	-242.19
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-11,264.71		-10,659.03
资产处置收益(损失以“-”号填列)			0.85



项目	2021年度	2020年度	2019年度
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	59,792.47	72,108.05	70,617.73
加：营业外收入	451.37	552.75	614.73
减：营业外支出	173.45	618.01	425.67
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	60,070.39	72,042.79	70,806.79
减：所得税费用	14,615.79	16,276.89	18,161.85
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	45,454.60	55,765.90	52,644.94
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	46,046.05	55,872.69	52,627.85
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-591.45	-106.79	17.09

2、核查意见

基于本所出具的审计报告及历年审计执行的程序，并经本次核查，我们认为格力地产最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

(二) 最近三年是否存在关联方利益输送

1、核查情况

我们查阅了上市公司近三年的年度报告及审计报告、上市公司关联交易相关公告、董事会决议及独立董事意见，调查上市公司关联方情况。最近三年，上市公司发生的关联交易如下：

1) 购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年度	2020年度	2019年度
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	购买商品	61.77	1,221.19	
珠海市新恒基发展有限公司	广告推广服务		45.13	
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	采购商品、广告推广服务		39.35	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	代发货服务等	44.14		
合计		105.91	1,305.66	

说明：公司以协议定价作为计价依据。



2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年度	2020年度	2019年度
珠海投资控股有限公司	物业服务等	9.89	19.44	57.10
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	17.50	136.47	10.75
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等	76.35	541.16	1,592.12
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等	10.37		
珠海投资控股有限公司	销售商品	2.81		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	销售商品	48.98		
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	销售商品	0.68		
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	销售商品	297.10	26.92	
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	网络交易平台服务费	136.87	10.32	
合计		600.54	734.30	1,659.97

说明：公司以协议定价作为计价依据。

3) 关联租赁情况

公司出租：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021年度	2020年度	2019年度
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	6.77		
合计		6.77		

公司承租：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021年度	2020年度	2019年度
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	9.09	6.49	84.09
珠海市免税企业集团有限公司	房屋建筑物		3.21	



出租方名称	租赁资产种类	2021年度	2020年度	2019年度
珠海汇优城电子商务有限公司	房屋建筑物	2.84	2.53	
珠海国贸购物广场有限公司	房屋建筑物	1.44	3.56	
合计		13.36	15.79	84.09

说明：公司以协议定价作为计价依据。

4) 关联方资金拆借情况

2021年度：

向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 14.93 亿元，本期无新增借入关联方借款，本期归还关联方借款 11.13 亿元，向关联方借款期末本金余额为 3.80 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2021年度应计利息 0.59 亿元。

2020年度：

向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 21.98 亿元，本期无新增借入关联方借款，本期归还关联方借款 7.05 亿元，向关联方借款期末本金余额为 14.93 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2020年度应计利息 1.29 亿元。

2019年度：

向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 22.58 亿元，本期无新增借入关联方借款，本期归还关联方借款 0.6 亿元，向关联方借款期末本金余额为 21.98 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2019年度应计利息 1.77 亿元。

5) 其他关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年度	2020年度	2019年度
上海科华生物工程股份有限公司	购入可转债		13,742.93	
合计			13,742.93	

说明：公司以市场价格作为计价依据。

2、核查意见

经核查，我们认为，格力地产最近三年不存在关联方利益输送的情形。



(三) 最近三年是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

1、核查情况

公司最近三年会计政策、会计差错更正或会计估计变更等情形如下：

时间	依据文件	是否执行变更
2021 年度	《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)	是
2020 年度	《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)、《企业会计准则解释第 13 号》	是
2019 年度	《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)、《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)	是

(1) 2019 年度会计政策变更影响的说明

1) 执行新金融工具准则的影响：

公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即 2019 年 1 月 1 日)的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	39,959.60	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	40,062.96



原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
应收账款	摊余成本	33,562.04	应收账款	摊余成本	33,653.65
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	5,841.25	其他流动资产	摊余成本	
			其他应收款	摊余成本	5,904.31
长期应收款	摊余成本	22,331.11	长期应收款	摊余成本	22,331.11
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额 (2018.12.31)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019.1.1)
资产：				
应收账款	33,562.04		91.61	33,653.65
其他应收款	5,841.25		63.06	5,904.31
可供出售金融资产	39,959.60	-39,959.60		
其他权益工具投资		39,959.60	103.36	40,062.96
递延所得税资产	28,892.22		-38.67	28,853.55
负债：				
递延所得税负债	18,241.33		25.84	18,267.17
股东权益：				
其他综合收益	54,941.75		77.52	55,019.27
未分配利润	412,538.39		116.00	412,654.39

公司将根据原金融工具准则计量的2018年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2019年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	243.84		-91.61	152.23
其他应收款减值准备	455.58		-63.06	392.51



2) 其他会计政策变更对公司无重大影响。

(2) 2020 年度会计政策变更影响的说明

1) 执行新收入准则的影响:

单位: 万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020.1.1)
因执行新收入准则, 公司将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债; 将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。	预收款项	-218,556.71
	合同负债	200,623.20
	其他流动负债	17,933.51
	其他流动资产	2,943.72
	长期待摊费用	-2,943.72

2) 执行企业会计准则解释第 13 号未对公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

(3) 2021 年度会计政策变更影响的说明

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下:

单位: 万元

项目	调整前账面金额 (2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021 年 1 月 1 日)
资产:				
使用权资产			1,592.91	1,592.91
资产总额			1,592.91	1,592.91
负债:				
一年内到期的非流动负债		367.50		367.50
租赁负债		-367.50	1,592.91	1,225.41
负债总额			1,592.91	1,592.91

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下:

单位: 万元

项目	2021.01.01
使用权资产:	



项目	2021.01.01
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	1,592.91
原租赁准则下确认的融资租入资产	
合计	1,592.91

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

单位：万元

合并资产负债表项目	2021.12.31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
使用权资产	1,757.63		1,757.63
递延所得税资产	59,306.98	59,306.79	0.19
一年内到期的非流动负债	464,207.21	463,335.65	871.56
租赁负债	990.67		990.67
未分配利润	553,152.12	553,256.53	-104.41
归属于母公司股东权益	888,094.57	888,198.99	-104.41

(续)

合并利润表项目	2021 年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
营业成本	528,485.61	528,512.60	-26.99
销售费用	18,652.01	18,671.79	-19.78
管理费用	17,239.11	17,192.55	46.56
财务费用	46,295.71	46,190.89	104.81
利润总额	46,080.12	46,184.72	-104.60
所得税费用	14,615.79	14,615.98	-0.19
净利润	31,464.33	31,568.74	-104.41
归属于母公司股东的净利润	32,055.78	32,160.19	-104.41

2、核查意见

经核查，我们认为，格力地产最近三年内的会计政策变更系执行财政部新修订会计准则要求，未发现存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。



(四) 关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形

1、核查情况

2019年-2021年格力地产应收款项、存货等计提减值准备情况(损失以“-”号填列)

单位: 万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
坏账损失	-499.54	-414.64	-121.63
贷款及垫款减值损失	146.63	-116.46	-120.56
存货跌价损失	-11,264.71		-10,659.03
合计	-11,617.62	-531.10	-10,901.22

2、核查意见

基于本所出具的审计报告及历年审计执行的程序,并经本次核查,我们认为,格力地产最近三年的应收款项、存货均按公司会计政策进行减值测试和计提相关资产减值准备,最近三年的会计政策保持一致,资产减值计提符合相关企业会计准则的规定。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二二年三月二十二日



证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称: 惠琦会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

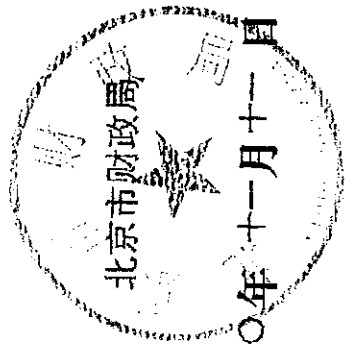
经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



发证机关: 北京市财政局

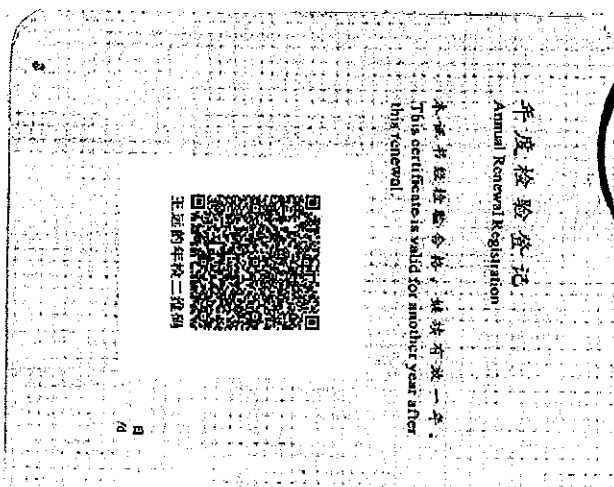
二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告使用，复印无效。



证书编号: 440400020005
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA
 发证日期: 1997 年 12 月 30 日
 Date of Issuance
 2019 年 4 月 换发



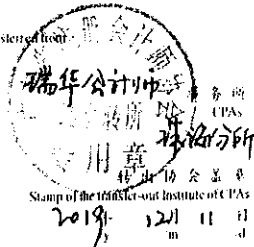
姓名: 王延
 Full name
 性别: 女
 Sex
 出生日期: 1971 10 29
 Date of birth
 工作单位: 瑞华会计师事务所
 Working unit
 身份证号码: 320104197110295827
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

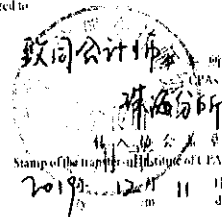
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

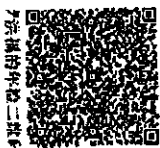


同意调入
 Agree the holder to be transferred to



年 月 日

证书编号: 110005400326
 No. of Certificate
 发证日期: 2019 年 02 月 22 日
 Date of Issue: 2019 年 4 月 26 日



扫描二维码
 查验证书真伪

年度检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

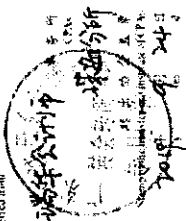


姓名: 程洪福
 Full name: 程洪福
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1983-05-06
 Date of birth: 1983-05-06
 工作单位: 上海立信会计师事务所
 Working unit: 上海立信会计师事务所
 身份证号码: 111101198305067117
 Identity card No: 111101198305067117

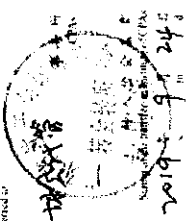


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

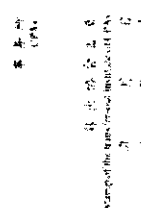


同意调入
 Agree the holder to be transferred to

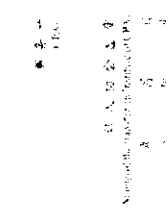


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



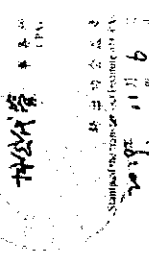
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

