

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临 2023-019

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

关于计提资产减值准备的公告

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。

一、本次计提资产减值准备情况概述

（一）本次计提资产减值准备的原因

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，为真实、准确、公允地反映公司财务状况、资产价值及经营成果，基于谨慎性原则，格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）对截至 2022 年 11 月 30 日合并报表中主要资产进行了减值测试，对合并报表范围内可能发生资产减值损失的有关资产计提相应减值准备。

（二）本次计提资产减值准备的资产范围及金额

公司本次计提资产减值准备的资产范围包括应收账款、其他应收款、存货、固定资产、无形资产、商誉，计提各项资产减值准备合计 184,303.22 万元，占公司 2021 年度经审计的归属于母公司所有者的净利润绝对值的比例为 400.26%，具体情况如下：

资产名称	截至 2022 年 11 月 30 日 计提减值准备金额（万元）	占公司 2021 年度经审计的 归属于母公司所有者的净 利润绝对值的比例（%）
应收账款	366.15	0.80
其他应收款	1,632.03	3.54
存货	177,439.66	385.35

固定资产	2,420.36	5.26
在建工程	1,265.42	2.75
商誉	1,179.60	2.56
合计	184,303.22	400.26

注 1：追溯调整后，公司 2021 年度经审计的归属于母公司所有者的净利润为 46,046.05 万元，具体详见公司同日披露的《关于前期会计差错更正的公告》等相关公告。

注 2：公司预计 2022 年 1-11 月计提存货跌价准备 17.74 亿元，主要减值项目与公司于 2023 年 2 月 11 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告》中的项目基本一致。

本次计提的资产减值准备计入的报告期间为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日。本次计提资产减值准备未经审计，最终会计处理对公司 2022 年度利润的影响以年度审计结果为准。公司于 2023 年 1 月 31 日披露《2022 年年度业绩预告》，预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-23.86 亿元到-28.63 亿元，主要为报告期内存货、投资性房地产等资产减值及收入下降所致，敬请广大投资者注意投资风险。

（三）计提资产减值准备的审批程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及公司《章程》等相关规定，公司本次计提资产减值准备事项已经公司于 2023 年 3 月 22 日召开的第八届董事会第四次会议和第八届监事会第三次会议审议通过。

二、本次计提资产减值准备的合理性说明

（一）计提金融资产减值准备的情况说明

1、金融资产减值准备的计提方法

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对划分为组合的其他应收款，本公司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。

2、计提金融资产减值准备情况

公司于每一资产负债表日以预期信用损失为基础，对金融资产进行减值会计处理并确认损失准备，2022年1-11月计提应收账款坏账准备366.15万元，计提其他应收款坏账准备1,632.03万元。

（二）计提存货跌价准备的情况说明

1、存货跌价准备的计提方法

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。本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。

2、计提存货跌价准备情况

根据国家统计局数据，2022年1-11月份，全国房地产商品房销售面积同比下降23.3%，商品房销售额同比下降28.4%，整体表现仍相对低迷。公司基于谨慎性原则，按照存货可变现净值低于其成本的差额，对存在风险的项目计提存货跌价准备。依据2022年11月30日存货中各个项目的可变现净值低于其成本的差额计算，计提存货跌价准备177,439.66万元，转销以前年度计提的存货跌价准备3,245.59万元。

（三）计提长期资产减值准备的情况说明

1、长期资产减值准备的计提方法

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

2、计提长期资产减值准备情况

公司于资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时，公司进行减值测试。公司根据固定资产和在建工程的账面价值超过其可收回金额的差额确认为减值损失，2022年1-11月，公司计提固定资产减值准备2,420.36万元，计提在建工程减值准备1,265.42万元。

（四）计提商誉减值准备的情况说明

1、商誉减值准备的计提方法

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

2、计提商誉减值准备情况

公司于每一资产负债表日对包含商誉的资产组或资产组合减值测试，当存在减值迹象时，公司进行减值测试。公司根据商誉的账面价值超过其可收回金额的差额确认为减值损失，2022年1-11月计提商誉减值准备1,179.60万元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

（一）公司本次计提各项资产减值准备合计184,303.22万元，将计入2022

年度损益。

(二) 本次计提资产减值准备未经审计，最终会计处理对公司 2022 年度利润的影响以年度审计结果为准。公司于 2023 年 1 月 31 日披露《2022 年年度业绩预告》，预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-23.86 亿元到-28.63 亿元，主要为报告期内存货、投资性房地产等资产减值及收入下降所致，敬请广大投资者注意投资风险。

四、董事会审计委员会关于本次计提资产减值准备的合理性说明

董事会审计委员会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定。公司基于谨慎性原则及公司资产的实际状况计提资产减值准备，依据充分合理，体现了公司会计政策的稳健、谨慎。本次计提资产减值准备后，财务报表能够更加真实、准确、公允地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果，保证财务报表的可靠性，同意本次计提资产减值准备并提交公司董事会审议。

五、董事会关于本次计提资产减值准备的合理性说明

董事会认为：公司按照《企业会计准则》及资产实际情况计提减值准备，计提减值依据充分，能够客观、真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果，保证财务报表的可靠性，同意本次计提资产减值准备。

六、独立董事关于计提资产减值准备的意见

独立董事认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而作出的，计提依据和原因合理、充分。计提资产减值准备后，公司财务报表能够更加公允地反映截至 2022 年 11 月 30 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，符合公司和全体股东的利益。董事会本次计提资产减值准备的审议程序符合有关法律法规的规定，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的情形。

综上，我们同意本次公司计提资产减值准备。

七、监事会关于本次计提资产减值准备的意见

监事会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，符合公司的实际情况，计提后更能客观、真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果，未发现存在损害公司及全体股东特别是中小股

东利益的情形，同意本次计提资产减值准备。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年三月二十二日