

**关于格力地产股份有限公司
2022 年年度报告的信息披露监管工作函
中要求会计师发表意见的有关问题的
专项核查意见**

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 2022 年年度报告的信息披露监管工作函中要求会计师发表 意见的有关问题的专项核查意见

上海证券交易所：

根据贵所《关于格力地产股份有限公司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函》（以下简称“工作函”）之要求，我们作为格力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“格力地产”）2022 年年报审计机构，就贵所工作函中与会计师相关问题进行了逐项核查。此前，我们已就除“问题一：关于存货减值准备”外的其他问题事项进行了认真核查并于 2023 年 6 月 8 日出具了专项核查意见。因问题一“关于存货跌价准备”涉及存货项目近三年的存货减值测试情况，时间跨度长，相关资料的收集整理分析需要的时间较长，为保证回复内容的真实、准确、完整，我们进行了较长时间的认真核查。现将核查情况回复如下，请予审核。

问题一：关于存货跌价准备

年报显示，报告期内公司计提资产减值准备 17.68 亿元，主要为存货跌价准备，而 2020 年、2021 年公司计提资产减值准备分别为 0 亿元、1.13 亿元。公司在前期业绩预告回函中表示，报告期内对存货成本高于可变现净值的 8 个地产项目计提存货跌价准备。请公司：

（1）分项目列示近三年年末存货可变现净值和账面成本的金额，并说明每年年末可变现净值的计算过程、关键假设与参数及其选取依据，包括但不限于预计售价、可售面积、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金等；

（2）结合近三年年末相关减值测试时点的项目预售情况、周边可比楼盘一手房售价情况，说明前期选取的预计售价等参数是否具有合理性；

(3) 结合前述问题，分析以前年度资产减值准备计提的充分性和准确性，以及集中在 2022 年末大额计提的原因及合理性，是否存在前期应计提减值未计提、2022 年集中计提大额减值进行利润调节的情形。

【公司回复】

经公司对存货项目前期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未准确估算存货的预期未来售价。公司于 2023 年 7 月 17 日召开的第八届董事会第九次会议和第八届监事会第七次会议审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》，同意对前期会计差错予以更正，采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。综上，公司对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整，具体内容详见公司于 2023 年 7 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于前期会计差错更正的公告》。

追溯调整后，公司 2018-2021 年度分别补提存货跌价准备 4.42 亿元、0.03 亿元、1.63 亿元、0.19 亿元，并由此导致 2022 年度调减存货跌价准备 6.26 亿元。本次前期会计差错更正涉及公司上海锦云江悦项目、上海雅悦美筑项目以及重庆两江总部公园项目（P19 地块），会计差错更正前后上述项目预计售价对比情况如下：

单位：万元/平方米

年度	上海锦云江悦项目		上海雅悦美筑项目		重庆两江总部公园项目 (P19 地块)	
	更正前	更正后	更正前	更正后	更正前	更正后
2018	12.50	12.80	5.78	4.80	1.34	0.78
2019	12.00	12.84	5.57	4.91	1.35	0.79
2020	14.10	12.43	6.00	5.12	1.49	0.73
2021	14.25	12.95	6.00	5.33	1.44	0.73

对于上海锦云江悦项目和上海雅悦美筑项目的住宅部分，会计差错更正前，公司选用周边二手楼盘售价作为预计售价；会计差错更正后，公司参考周边可比楼盘一手房售价及备案时间，按照国家统计局公布的上海市当年新房价格增长率及预计发售时间计算预计售价。

对于重庆两江总部公园项目（P19地块），会计差错更正前，公司参考周边办公物业的价格与项目成本进行对比；会计差错更正后，公司参考该项目其他地块的评估价格与项目成本进行对比，计提减值准备。

会计差错更正前，公司未对上述项目计提存货跌价准备；会计差错更正后，根据调整后的项目预计售价计算，上述项目当年计提存货跌价准备情况如下：

单位：亿元

年度	上海锦云江悦项目	上海雅悦美筑项目	重庆两江总部公园项目（P19地块）	合计
2018		4.42		4.42
2019		0.03		0.03
2020	1.39	0.10	0.14	1.63
2021	0.16	0.00	0.03	0.19

追溯调整后，因上述项目成本高于可变现净值，公司相应补提存货跌价准备。2018-2021年度会计差错更正前后，上述项目可变现净值及存货减值准备对比情况如下：

项目名称	2018年							2019年						
	账面余额	减值准备		可变现净值		账面价值		账面余额	减值准备		可变现净值		账面价值	
		更正前	更正后	更正前	更正后	更正前	更正后		更正前	更正后	更正前	更正后	更正前	更正后
上海锦云江悦项目	21.48			24.54	24.23	21.48	21.48	23.42			24.68	25.45	23.42	23.42
上海雅悦美筑项目	22.91		4.42	24.93	18.49	22.91	18.49	26.20		4.45	26.62	21.76	26.20	21.76
重庆两江总部公园项目 (P19地块)	2.02			3.61	2.11	2.02	2.02	2.03			3.64	2.12	2.03	2.03

(续)

项目名称	2020年							2021年						
	账面余额	减值准备		可变现净值		账面价值		账面余额	减值准备		可变现净值		账面价值	
		更正前	更正后	更正前	更正后	更正前	更正后		更正前	更正后	更正前	更正后	更正前	更正后
上海锦云江悦项目	26.25		1.39	28.41	24.86	26.25	24.86	28.51		1.55	30.16	26.96	28.51	26.96
上海雅悦美筑项目	27.80		4.55	28.68	23.25	27.80	23.25	29.98		4.55	31.95	25.43	29.98	25.43
重庆两江总部公园项目 (P19地块)	2.10		0.14	4.00	1.96	2.10	1.96	2.13		0.17	3.88	1.97	2.13	1.97



一、分项目列示近三年年末存货可变现净值和账面成本的金额，并说明每年年末可变现净值的计算过程、关键假设与参数及其选取依据，包括但不限于预计售价、可售面积、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金等。

追溯调整后，截至 2022 年年末公司存货总账面金额为 211.68 亿元，因公司存货规模较大，本次仅选取报告期内存货成本高于可变现净值的 8 个地产项目进行列示，占总账面金额的 56%，近三年年末前述存货项目可变现净值和账面成本的金额如下表所示：

单位：亿元

序号	项目位置	项目名称	2022.12.31			2021.12.31			2020.12.31		
			账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1	上海	锦云江悦项目	30.32	3.12	27.20	28.51	1.55	26.96	26.25	1.39	24.86
2	上海	雅悦美筑项目	31.55	4.72	26.83	29.98	4.55	25.43	27.80	4.55	23.25
3	重庆	两江总部公园项目	31.49	1.26	30.23	27.89	0.17	27.72	24.86	0.14	24.72
4	珠海	海云居项目	15.63	6.44	9.19	15.54	1.62	13.92	15.38	1.07	14.31
5	珠海	格力海岸 S2 幼儿园项目	0.84	0.27	0.57	0.84		0.84	0.84		0.84
6	珠海	部分项目车位	4.26	1.20	3.06	4.76		4.76	4.76		4.76
7	珠海	双子星项目	1.72	0.77	0.95	5.77	0.48	5.29	5.29		5.29
8	珠海	万联海岛项目	2.71	0.86	1.85	2.73		2.73	2.49		2.49
合计			118.52	18.64	99.88	116.02	8.37	107.65	107.67	7.15	100.52

（一）公司存货跌价准备计提方法

根据会计准则相关规定及公司存货会计政策，公司存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法为：

“存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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。”

公司在可变现净值测算过程中，重要假设及关键参数的选取标准及依据如下：

1、估计售价：区分已售物业及未售物业，分别选取关键参数估计售价。对于已售物业，主要包括已认购、签约、备案的产品，按照合同金额或认购金额进行确认；对于未售物业，综合考虑项目自身定位、近期及期后成交均价、结合去化及市场同类竞品而确认的预计销售均价进行合理估计。

2、至完工时估计将要发生的成本按照项目动态成本减去已经实际入账的成本进行合理估计。

3、估计的销售费用和相关税费：结合项目具体情况并参考公司相同或类似项目的销售费用及税费水平进行合理估计。

(二) 各项目变现净值的计算过程

1、存货主要减值项目可变现净值计算过程

单位：亿元

(1) 2022 年末

序号	项目位置	项目名称	2022 年末存货余额①	可变现净值				应提跌价准备 ⑥=①-③	已提跌价准备
				估计销售额②(不含税)	至完工时估计将要发生的成本③	估计的销售税费④	可变现净值 ⑤=②-③-④		
1	上海	锦云江悦项目	30.32	31.88	4.55	0.13	27.20	3.12	3.12
2	上海	雅悦美筑项目	31.55	28.61	1.58	0.20	26.83	4.72	4.72
3	珠海	海云居项目	15.63	10.98	0.42	1.37	9.19	6.44	6.44
4	珠海	双子星项目	1.72	1.12	0.02	0.15	0.95	0.77	0.77
		合计	79.22	--	--	--	--	15.05	15.05

(2) 2021 年末

序号	项目位置	项目名称	2021 年末存货余额①	可变现净值				应提跌价准备 ⑥=①-③	已提跌价准备
				估计销售额②(不含税)	至完工时估计将要发生的成本③	估计的销售税费④	可变现净值 ⑤=②-③-④		
1	上海	锦云江悦项目	28.51	32.51	5.10	0.45	26.96	1.55	1.55
2	上海	雅悦美筑项目	29.98	28.90	3.13	0.34	25.43	4.55	4.55
3	珠海	海云居项目	15.54	15.19		1.27	13.92	1.62	1.62
4	珠海	双子星项目	5.77	5.79	0.23	0.27	5.29	0.48	0.48
		合计	79.80	--	--	--	--	8.20	8.20

(3) 2020 年末

序号	项目位置	项目名称	2020 年末存货余额①	可变现净值				应提跌价准备⑥=①-③	已提跌价准备
				估计销售额②(不含税)	至完工时估计将要发生的成本③	估计的销售税费④	可变现净值⑤=②-③-④		
1	上海	锦云江悦项目	26.25	31.20	5.92	0.42	24.86	1.39	1.39
2	上海	雅悦美筑项目	27.80	27.85	4.23	0.37	23.25	4.55	4.55
3	珠海	海云居项目	15.38	15.30		0.99	14.31	1.07	1.07
4	珠海	双子星项目	5.29	6.18	0.51	0.38	5.29	0.00	
		合计	74.72	--	--	--	--	7.01	7.01

注：应提跌价准备⑥=①-③，当结果为负时，无需计提存货跌价准备。

(4) 各项目近三年估计销售额的测算过程

项目位置	项目名称	2022 年				2021 年				2020 年			
		可售住宅商业等面积(平方米)①	预计销售均价(元/平方米,含税)②	车位预计销售额(亿元,含税)③	销售额(亿元,不含税)④=(①*②+③)	可售住宅商业等面积(平方米)①	预计销售均价(元/平方米,含税)②	车位预计销售额(亿元,含税)③	销售额(亿元,不含税)④=(①*②+③)	可售住宅商业等面积(平方米)①	预计销售均价(元/平方米,含税)②	车位预计销售额(亿元,含税)③	销售额(亿元,不含税)④=(①*②+③)
上海	锦云江悦项目	26,984.73	117,545.00	1.54	31.88	26,984.55	118,557.00	1.90	32.50	26,984.55	113,278.00	1.90	31.20
上海	雅悦美筑项目	51,931.61	53,505.00	1.60	28.61	51,978.87	52,000.00	2.61	28.91	51,978.87	49,747.00	2.61	27.85
珠海	海云居项目	42,647.65	24,558.00	0.38	10.98	42,647.65	34,431.00	0.72	15.19	42,647.65	34,729.00	0.73	15.30
珠海	双子星项目	8,207.48	9,900.00	0.28	1.12	33,460.60	17,181.10	0.39	5.79	33,460.60	18,500.00	0.39	6.18

注：不含税销售额按照各业态可售面积×预计销售均价与车位预计销售额合计扣除增值税后得出。预计销售均价按照各业态可售面积×该业态预计销售均价后加权得出；车位预计销售额按照车位预计销售均价和车位数量或面积测算。



2、存货主要减值项目预计销售均价说明

(1) 上海锦云江悦项目

①2020 及 2021 年

上海锦云江悦项目业态包括住宅、商业、车位。对于住宅，会计差错更正前，公司选用周边二手楼盘售价作为预计售价；会计差错更正后，公司参考周边可比楼盘一手房售价及备案时间，按照国家统计局公布的上海市当年新房价格增长率计算确定预计售价，预计住宅 2020 及 2021 年末销售均价分别为 12.43 万元/平方米、12.95 万元/平方米。对于商业及车位，公司参考周边可比项目售价并综合考虑自身的品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准等因素确定预计售价，预计商业 2020 及 2021 年末销售均价分别为 5.77 万元/平方米、6.32 万元/平方米；车位各年均均为 1.25 万元/平方米。

②2022 年

该项目于 2023 年 1 月开始预售，根据上海市新房定价政策，项目备案价格均价为 12.98 万元/平方米；商业预计销售均价为 5.56 万元/平方米；车位预计销售均价为 1 万元/平方米。

(2) 上海雅悦美筑项目

①2020 及 2021 年

上海雅悦美筑项目业态包括住宅、商业、车位。对于住宅，会计差错更正前，公司选用周边二手楼盘售价作为预计售价；会计差错更正后，公司参考周边可比楼盘一手房售价及备案时间，按照国家统计局公布的上海市当年新房价格增长率及预计发售时间计算预计售价，预计住宅 2020 及 2021 年末销售均价分别为 5.12 万元/平方米、5.33 万元/平米；对于商业及车位，公司参考周边可比项目售价并综合考虑自身的品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准等因素确定预计售价，预计商业 2020 及 2021 年末销售均价分别为 2.65 万元/平方米、3.07 万元/平方米；车位各年均均为 0.75 万元/平方米。

②2022 年

该项目于 2022 年 11 月开始预售，根据上海市新房定价政策，备案价格均价为 5.48 万元/平方米；商业预计销售均价为 3.32 万元/平方米；车位预计销售均价为 0.44 万元/平方米。

（3）珠海海云居项目

珠海海云居项目业态包括住宅、商业、车位。2020、2021及2022年末的预计销售均价是公司参考周边可比楼盘一手房售价并综合考虑项目自身的品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准及预计发售时间等因素确定。2020、2021及2022年末，住宅预计销售均价分别为3.47万元/平方米、3.44万元/平方米、2.45万元/平米；商业预计销售均价分别为4万元/平方米、4万元/平方米、3.05万元/平方米；车位预计销售均价分别为22.30万元/个、22万元/个、11.45万元/个。

（4）珠海双子星项目

珠海双子星项目业态包括住宅、车位。2020、2021及2022年末的预计销售均价是公司参考周边可比楼盘一手房售价并结合本项目已签约住宅均价及去化因素确定。2020、2021及2022年末，住宅预计销售均价分别为1.85万元/平方米、1.72万元/平方米、0.99万元/平方米；车位预计销售均价分别为14.08万元/个、14.08万元/个、9.94万元/个。

3、其他存货项目减值情况说明

（1）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^2 ，可建设用地面积54.4万 m^2 ，总建筑面积（计容）约为108万 m^2 ，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地价成本较低，住宅项目完工产品去化情况良好，已售住宅楼盘的毛利率达30%以上。

对于重庆两江总部公园项目（P19地块），会计差错更正前，公司参考周边办公物业的价格与项目成本进行对比；会计差错更正后，公司参考该项目其他地块的评估价格与项目成本进行对比计提减值准备。近年来，受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明显下跌，项目中的

办公楼盘销售难度增加，公司相应计提减值准备，与周边房地产市场的下跌趋势基本吻合。

（2）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 m²，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 2020 年度、2021 年度未计提跌价准备，原因是该项目未达到交付使用条件，公司原计划考虑自营。

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，2022 年末公司内部决策程序已履行完毕，正在办理相关交接手续。故公司按与政府商定的回购价减去估计的相关税费后计提了跌价准备。

（3）珠海部分项目车位

珠海部分项目车位主要构成为格力广场、平沙九号花园未销售车位。

上述车位于 2020 年、2021 年末计提减值准备，原因是上述车位的销售成交价均高于账面成本。

上述车位于 2022 年计提减值准备的原因为：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，希望快速回笼资金，营销部门推出车位促销计划，根据促销价格预计的收入与账面价值进行比较，计提减值准备。

（4）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 m²，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 m²。

②计提减值准备情况及其原因

珠海万联海岛项目于 2020 年、2021 年末计提减值准备，原因是公司与

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。

珠海万联海岛项目于 2022 年计提减值准备的原因为：鉴于多方面原因，公司在 2022 年第四季度确定无法与相关方达成回购事宜。公司拟将该项目转为自营，按收益法进行评估，相应计提减值准备。

③2022 年珠海万联海岛项目可变现净值计算如下：

珠海万联海岛项目主要为外伶仃岛开发项目。

<1>、计算方法及过程

由于项目位于外伶仃岛，周边缺少可参考的成交案例；公司对已建成项目拟以出租为主，未制订销售方案。综合上述因素，对于外伶仃岛开发项目的可变现净值采用收益法进行评估。

本次采用收益法在未来若干年按一定比率递增的计算公式：

$$V = A / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

其中：A 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益 = 年租赁有效收入 - 年客观经营成本

年租赁有效收入 = 年租赁潜在毛收入 × (1 - 空置率)

年客观经营成本 = 房产税 + 营业税等 + 管理费 + 维修费 + 保险费

通过现场市场调研得出平均出租单价为 75.29 元/平方米/月，以此作为年租赁潜在毛收入。

年客观经营成本按照一定比例进行确定。

r 为折现率；

折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。无风险报酬率按银行一年定期存款利率确定为 1.5%，风险报酬率通过对评估对象在营运过程中存在的经营风险、市场风险、财务风险及政策风险等分析确定为 4%。则折现率 r 为 5.5%

g 为净收益逐年递增比率；

通过市场调查，租金的增长率一般为每年 3% -5%，本次估价取增长率为 3.5%。

n 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按各用途下土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

<2>、可变现净值计算结果

通过采用上述评估方法及过程，得出珠海万联海岛项目可变现净值如下：

单位：亿元

项目	可销售面积 (m ²)	收益法测算单价	收益法测算总价	可变现净值
珠海万联海岛项目	10,517.68	1.76	1.85	1.85

二、结合近三年年末相关减值测试时点的项目预售情况、周边可比楼盘一手房售价情况，说明前期选取的预计售价等参数是否具有合理性。

追溯调整后，项目周边可比楼盘一手房售价等情况如下：

(一) 周边楼盘一手房售价情况

1、上海锦云江悦项目

项目	2020 年末 (万元/平方米)	2021 年末 (万元/平方米)
周边楼盘一手房售价	11.28-12.18	10.20-11.20
计算可变现净值预计售价	12.43	12.95

注：上海锦云江悦项目已于 2022 年 12 月完成销售价格备案审批，项目备案价格均价为 12.98 万元/平方米，故 2022 年末再无需参照周边可比楼盘价格进行减值测试。

2、上海雅悦美筑项目

项目	2020 年末 (万元/平方米)	2021 年末 (万元/平方米)
周边楼盘一手房售价	4.80-5.50	4.62-6.00
计算可变现净值预计售价	5.12	5.33

注：上海雅悦美筑项目已于 2022 年 10 月底完成销售价格备案审批，备案价格均价为 5.48 万元/平方米，故 2022 年末再无需参照周边可比楼盘价格进行减值测试。

3、珠海海云居项目

项目	2020 年末 (万元/平方米)	2021 年末 (万元/平方米)	2022 年末 (万元/平方米)
周边楼盘一手房售价	3.30-3.50	3.30-3.56	2.46-2.64
计算可变现净值预计售价	3.47	3.44	2.45

4、珠海双子星项目

项目	2020 年末 (万元/平方米)	2021 年末 (万元/平方米)	2022 年末 (万元/平方米)
周边楼盘一手房售价	1.70-1.90	1.60-1.80	0.96-1.00
计算可变现净值预计售价	1.85	1.72	0.99

如上所示，计算可变现净值预计售价是参照周边可比楼盘一手房售价并根据公司项目品牌、所处位置、定位、工程设计等作适当调整所得，各期预计售价参数的选取具有合理性。

三、结合前述问题，分析以前年度资产减值准备计提的充分性和准确性，以及集中在 2022 年末大额计提的原因及合理性，是否存在前期应计提减值未计提、2022 年集中计提大额减值进行利润调节的情形。

追溯调整后，公司存货跌价准备计提比例等情况如下：

（一）公司存货跌价准备计提比例与同行业比较

1、公司近三年存货跌价准备计提情况如下：

单位：亿元

期间	账面成本	账面价值	期末跌价准备	跌价比（跌价准备/账面成本）
2022 年末	230.54	211.68	18.86	8.18%
2021 年末	235.73	227.28	8.46	3.59%
2020 年末	258.42	251.28	7.14	2.76%

2、同行业可比房地产公司近三年存货跌价比率比较

单位：亿元

对标公司	2022 年末			2021 年末			2020 年末		
	存货余额	存货跌价准备	跌价比率	存货余额	存货跌价准备	跌价比率	存货余额	存货跌价准备	跌价比率
冠城大通	128.16	9.63	7.51%	151.03	9.11	6.03%	157.11	2.45	1.56%
迪马股份	464.94	46.80	10.07%	533.40	20.78	3.90%	483.19	2.74	0.57%
信达地产	414.74	19.19	4.63%	476.85	28.75	6.03%	510.17	19.11	3.75%
华远地产	372.88	52.00	13.95%	429.44	20.49	4.77%	451.65	6.70	1.48%
上实发展	158.84	14.43	9.09%	233.93	14.12	6.04%	242.73	4.27	1.76%
北辰实业	414.83	18.80	4.53%	472.37	15.11	3.20%	580.33	15.93	2.74%
中洲控股	272.65	11.80	4.33%	296.45	11.57	3.90%	317.04	8.22	2.59%
对标公司平均值	318.15	24.67	7.73%	370.49	17.13	4.84%	391.75	8.49	2.07%
格力地产	230.54	18.86	8.18%	235.73	8.46	3.59%	258.42	7.14	2.76%

公司 2020、2021、2022 年度各期末存货跌价准备比率分别为 2.76%、3.59% 及 8.18%。与存货规模相当的房企上市公司的平均水平相比趋势基本一致，略有不同系公司品牌定位、项目所在区域、工程设计、装修标准等因素综合影响所致，但不存在重大差异。

（二）2022 年末计提存货跌价准备的原因

公司 2022 年度存货跌价准备计提相关政策与前期一致，计提金额发生较大变化的原因主要有以下方面：

1、会计差错更正前，公司对上海锦云江悦、上海雅悦美筑两个项目进行减值测试时，各年末选取预计售价参数的方法是按照项目未来达到可销售状



态的时点预计销售价格，同时参考当期周边可比楼盘二手房售价为参数以判断预计售价的合理性。考虑上海两个项目所在地区一手房及二手房均呈逐年上升趋势，如果用项目周边可比楼盘一手房备案价的增长趋势计算未来售价，在项目达到可销售状态时的预计售价接近或高于二手房售价。因此，公司时任管理层基于对当地房地产销售市场发展趋势的理解，一直预计未来销售收入足够覆盖项目成本及费用，不存在减值迹象，存在对于当地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经营环境及政策变化进行预判，经营策略调整不够及时，对预计售价的判断不够谨慎的情形。在上海 2022 年最新一手房定价政策指导下，上述项目最终确定的备案价低于公司预期，因此在 2022 年度相应计提减值准备。

2、2022 年，受各种因素影响，我国房地产市场总体购房信心处于历史低点，城市市场分化明显，行业深度调整带来的短期挑战前所未有。国家统计局数据显示，全国房地产开发投资自 2022 年 4 月起连续 8 个月负增长，全年总额同比下降 10%；房屋新开工面积同比下降近 40%。2022 年末商品房待售面积比上年增长 10%，其中住宅待售面积增长 18%。从行业第三方统计数据看，2022 年，业内房企销售及拿地金额大幅收缩，其中百强房企 2022 年累计销售业绩规模同比降低 41.6%，全年拿地总额同比下滑近五成，与五年内峰值 2020 年相比下滑超过 60%。公司珠海、重庆项目所在地交易量大幅度萎缩，此类项目包括珠海海云居项目、珠海双子星项目、重庆两江总部公园项目。

3、公司一年内到期有息负债规模较大，为保证有息负债按期偿还及已发售建设项目如期交付，保障资金链安全，公司新一届管理层迅速调整经营策略，采取积极、灵活的促销政策，以价换量、加速回笼，此类项目主要为部分车位。

4、珠海格力海岸 S2 幼儿园项目、珠海万联海岛项目为公司 2022 年调整经营策略，项目由政府进行回购或者改为自营，在 2022 年项目情况发生重大变化而导致减值。

综上所述，经公司自查，公司部分存货项目在 2018-2021 年度未能准确估算预期未来售价，存在前期应计提减值未计提的情形。在采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致相应调减 2022 年度资产减值损失后，公司不存在前期应计提减值未计提、2022 年集中计提大额减值进行利润调节的情形。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，进一步提高会计处理和信息披露质量。

【会计师回复】

一、核查程序

针对上述问题我们执行的主要程序如下：

（1）了解及评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）了解公司计提存货跌价准备涉及的具体项目相关情况，获取减值测试资料，复核重要假设、关键参数选取的合理性；

（3）在关键参数选取合理的基础上，重新计算可变现净值，并与账面价值进行比较，检查公司存货跌价是否准确和充分；

（4）查询同行业可比上市公司 2020 年、2021 年、2022 年年度报告，计算其存货跌价准备余额占存货余额的比例，分析公司存货跌价准备计提比例是否与同行业存在较大差异。

（5）复核公司 2022 年前期差错更正，并出具《关于格力地产股份有限公司 2022 年度差错更正的专项说明》（致同专字（2023）第 442A015368 号）。

二、核查意见

经核查，年审会计师认为：

公司在以前年度对部分存货项目未能准确估算存货的预期未来售价，存在前期应计提减值未计提的情形。在公司采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致相应调减 2022 年度资产减值损失后，公司不存在前期应计提减值未计提、2022 年集中计提大额减值进行利润调节的情形。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年七月十八日