

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临 2023-049 债券代码:143195、143226、188259、185567、250772

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部分回复的公告

特别提示 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。

关于存贷减值准备,年报显示,报告期内公司计提资产减值准备 17.68 亿元,主要为存贷减值准备,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。

关于对中海投资性房地产主要采用内部比较法估值的问题,公司披露具体估值过程,说明可比市场交易案例选取及对比情况,并说明每年年末可变现净值的计算过程。

关于投资性房地产公允价值变动,年报显示,报告期内公司投资性房地产公允价值下降 5.36 亿元,而 2020 年、2021 年公司分别确认公允价值变动收益 0.13 亿元、2.51 亿元。

关于投资性房地产公允价值变动的具体情况,公司披露具体估值过程,说明可比市场交易案例选取及对比情况,并说明每年年末可变现净值的计算过程。

Table with 4 columns: 项目, 2021 年投资性房地产公允价值变动(亿元), 2022 年投资性房地产公允价值变动(亿元), 2023 年公允价值变动金额(亿元)

注:珠海格力广场 S3 商业项目 2022 年账面金额变动为-4.38 亿元,其中因评估的公允价值变动-4.32 亿元,应当扣除减值准备 0.06 亿元,当期处置变动-0.08 亿元。

公司的投资性房地产项目公允价值采用以下评估方法: 收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益,采用适当的折现率,折现或现值,得出待估房地产价格的一种评估方法。

成本法是指通过估算评估房地产未来预期收益,采用适当的折现率,折现或现值,得出待估房地产价格的一种评估方法。

B.市场比较法 市场比较法是指在一定市场条件下,根据同一区域范围内,选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估对象进行对比、比较,并对交易实例价格进行调整,以此来确定待估对象的价格。

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

通过上述评估结果为基础,依据不同楼层及朝向等个别因素进行调整,得出珠海格力广场二期(37#)项目-公寓的公允价值为 11,707.00 元/平方米,估算总值相较账面值减值约 6,962.00 万元,减值率为 57.79%。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 所在楼层, 楼层修正系数, 所在楼层, 楼层修正系数

通过对楼层、朝向、面积等因素进行综合修正,估算项目公允价值均价为 29,455.16 元/平方米,估算总值相较账面值约 43,216.42 万元,减值率约 20.49%。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

通过上述评估结果为基础,依据不同楼层及朝向等个别因素的差异进行调整,估算项目公允价值为 7,478.13 元/平方米,估算总值相较账面值减值约 3,511.05 万元,减值率约 42.57%。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

Table with 4 columns: 项目, 委托对象, 案例一, 案例二, 案例三

根据可比市场案例的交易情况、区域因素及其他个别因素,以委托对象的各因素条件为基础,确定修正系数并说明如下: ①进行交易情况修正:比较案例为挂牌价,经调查核实实际成交价格相比挂牌价格低,需进行调整;其余两个案例与委托对象交易情况相同,无需进行调整。

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

Table with 4 columns: 类别, 账面余额, 坏账准备, 账面价值

注:2020 年行舍公司因债权人放弃债权产生 743.20 万元营业外收入,扣除上述营业外收入后的净利润为-166.22 万元。