第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	格力地产	600185	*ST海星

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄一桓	杨欣悦
办公地址	广东省珠海市石花西路213号	广东省珠海市石花西路213号
电话	0756-8860606	0756-8860606
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）房地产业方面

"保交楼、稳民生"成为房地产政策调控围绕的工作重点，多部门出台专门措施，多地政府因城施策，完善政策工具箱，多措并举支持项目建设交付。2022年11月以来，支持房地产市场融资的政策"工具箱"也不断扩容，信贷、债券、股权"三箭齐发"，以立体式的金融支持组合拳助力房企融资，加快行业风险缓释，促进房地产市场加快信心修复和循环恢复。

2022年12月，中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，支持房企合理融资需求并有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，支持刚性和改善性住房需求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

综上，近年来，受宏观经济环境和行业下行压力影响，房地产市场情绪持续低迷，房企融资难度和经营压力较大。报告期内，房地产政策逐步进入宽松周期，明确房地产是国民经济支柱产业，并从供需两端加大对行业的扶持力度，房地产行业融资环境出现改善，房地产市场有望平稳恢复。

（二）大消费业方面

国家"十四五"规划指出要扩大内需，促进消费升级，特别提出将"形成若干立足国内、辐射周边、面向世界的综合性国际消费中心城市"。2022年 4 月，国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，进一步完善促进消费的政策体系，综合施策释放消费潜力。《意见》提出积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。完善市内免税店政策，规划建设一批中国特色市内免税店。2022年12月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》，全面阐释我国实施扩大内需战略的规划背景，明确总体要求，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快消费提质升级。

报告期内，在国家发展规划的战略导向和财政、货币政策的协调配合下，稳增长政策持续发力，支持消费持续回升改善。

（三）大健康产业方面

为满足人民群众日益增长的健康需求，我国"健康中国"战略全面推进，一系列扶持、促进健康产业发展的相关政策紧密出台。2022年5月，国务院办公厅印发《"十四五"国民健康规划》，规划提出要做优做强健康产业，推动医药工业创新发展，促进高端医疗装备和健康用品制造生产、促进社会办医持续规范发展、推进健康相关业态融合发展；国家药监局发布了《药品监管网络安全与信息化建设"十四五"规划》，明确提出将推进医疗器械唯一标识在医疗、医保、医药领域的联动应用作为"十四五"时期我国药品智慧监管的建设目标之一，要求完善医疗器械唯一标识数据库管理信息系统，持续推进数据申报与共享，探索基于医疗器械唯一标识的医疗器械全生命周期智慧监管应用示范。

同时，生物医药产业是珠海现代产业体系的重要组成部分，珠海市出台了系列政策，为生物医药产业高质量发展营造良好的政策环境。珠海市政府印发的《珠海市推动生物医药产业高质量发展行动方案（2020-2025年）》，指出要发挥珠海市生物医药产业基础和集聚港澳资源的优势，打造生物医药产业链上下游汇聚平台，形成千亿级生物医药产业集群。除此之外，在粤港澳大湾区内各地的生物医药产业都正蓄势待发，珠海市生物医药产业也将进入高质量发展新阶段。

（一）房地产业方面

报告期内，公司的营业收入主要来自房地产业务板块。公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主，主要产品为中高端住宅，项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚。报告期内，公司秉承"专筑之精神、专谨之态度、专业之品质"，继续深耕珠海，有序推进格力海岸S6、S7项目的销售和建设，并在上海"浦江海德"项目受到良好市场反响的基础上，进一步推进上海锦云江悦项目（前滩地块）和雅悦美筑项目（泗泾地块）入市销售，项目一经推出便引发市场和业界广泛关注，其中锦云江悦项目于2023年2月开盘迅速售罄，雅悦美筑项目也在火热销售中。

（二）大消费业方面

报告期内，公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区、横琴深合区的区位联动优势，稳步推进三亚合联中央商务区项目和横琴创新方项目，并通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境展销店和自主运营跨境保税仓等，进一步完善"珠海免税MALL"等线上平台的运营体系和产品渠道，业务范围已拓展至进口完税、跨境保税和免税品预约三大类别，为消费者提供更加全面、便捷的服务。

公司正在推进购买免税集团100%股权并募集配套资金的重大资产重组工作，本次重组将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，形成以免税业务为主导的大消费产业。

（三）大健康产业方面

爱为康检测作为公司大健康板块的重要布局，自成立以来一直专注于医学检验领域，与科华生物先后达成三轮科研深度合作项目，并与珠海市万山海洋开发试验区社会事业局、澳门企业南粤天然药物有限公司建立了良好合作关系。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年		本年比上年增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
总资产	30,258,727,936.11	32,931,269,465.12	32,793,502,605.08	-8.12	37,470,008,240.94
归属于上市公司股东的净资产	6,335,202,307.14	9,018,712,575.45	8,880,945,715.41	-29.75	8,422,808,055.50
营业收入	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27	-43.27	6,388,966,672.69
归属于上市公司股东的净利润	-2,683,714,670.65	460,460,515.53	320,557,782.53	-682.83	558,726,895.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,120,170,580.17	462,004,510.86	322,101,777.86	-558.91	555,729,817.93
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73	-52.02	1,819,913,452.57
加权平均净资产收益率（%）	-34.84	5.32	3.73	减少40.16个百分点	6.88
基本每股收益（元／股）	-1.44	0.25	0.17	-676.00	0.30
稀释每股收益（元／股）	-1.44	0.25	0.17	-676.00	0.30

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3月份）	第二季度（4-6月份）	第三季度（7-9月份）	第四季度（10-12月份）
营业收入	1,343,141,536.58	811,645,734.97	599,753,231.61	1,292,085,023.99
归属于上市公司股东的净利润	129,387,829.06	-33,479,672.31	58,552,855.24	-2,838,175,682.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	123,238,831.41	-27,340,497.87	55,790,841.72	-2,271,859,755.43
经营活动产生的现金流量净额	188,889,335.76	156,160,542.23	15,855,702.43	1,299,017,629.69

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）	95,446
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	79,625

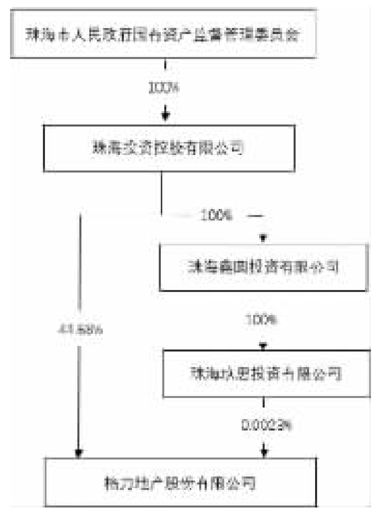
前10名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
珠海投资控股有限公司	-5,108,400	842,231,380	44.68	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司－第六期员工持股计划	29,660,800	29,660,800	1.57	0	无		其他
香港中央结算有限公司	-22,982,209	17,780,097	0.94	0	无		未知
肖亿辉	7,874,272	7,874,272	0.42	0	未知		未知
中信证券股份有限公司	4,174,855	6,443,211	0.34	0	未知		未知
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,567,058	6,022,158	0.32	0	未知		未知
许美真	5,175,310	5,175,310	0.27	0	未知		未知
王建军	5,103,870	5,103,870	0.27	0	未知		未知
华泰证券股份有限公司	4,038,393	5,029,309	0.27	0	未知		未知
杭州百竹实业有限公司	4,479,684	4,479,684	0.24	0	未知		未知

上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海玖思投资有限公司为股东珠海投资控股有限公司的下属全资公司，为一致行动人；股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司－第六期员工持股计划与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

说明：珠海投资控股有限公司持有 847,339,780 股，截至 2022年12月31日，珠海投资控股有限公司通过转融通业务出借公司股票5,108,400 股。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



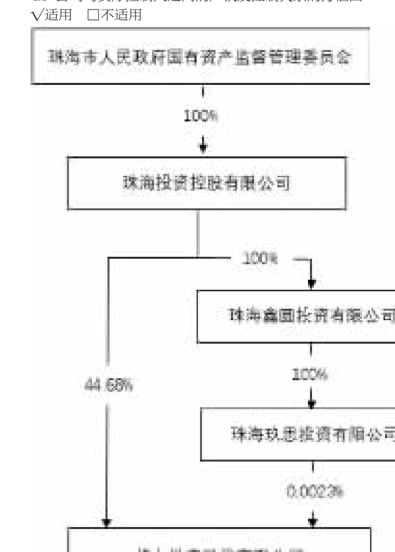
公司代码：600185 公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司

2022 年度报告摘要

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	18格地01	150385	2023-05-08	1,020,000,000.00	6.00
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）	18格地02	143195	2023-07-27	600,000,000.00	3.40
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）	18格地03	143226	2023-07-27	600,000,000.00	4.20
格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券	19格地01	151272	2022-03-18	0	5.30
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一）	21格地02	188259	2023-06-21	800,000,000.00	6.50
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22格地02	185567	2025-03-24	400,000,000.00	7.00

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	公司已于2022年5月8日支付了2021年5月8日至2022年5月7日期间的利息。
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）	公司已于2022年7月27日支付了2021年7月27日至2022年7月26日期间的利息。
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）	公司已于2022年7月27日支付了2021年7月27日至2022年7月26日期间的利息。
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一）	公司已于2022年6月21日支付了2021年6月21日至2022年6月20日期间的利息。
格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券	公司已于2022年3月18日支付了2021年3月18日至2022年3月17日期间的利息，并兑付了本金。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	79.07	72.60	8.91
扣除非经常性损益后净利润	-2,120,170,580.17	462,004,510.86	-558.91
EBITDA全部债务比	-0.08	0.05	-260.00
利息保障倍数	-1.81	0.89	-303.37

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2022年，公司实现营业收入40.47亿元，同比下降43.27%；实现归属于上市公司股东的净利润-26.84亿元，同比下降682.83%，主要原因系公司结合房地产市场及公司房产项目的情况，基于谨慎性原则计提资产减值准备及投资性房地产公允价值下降。截至2022年12月31日，公司总资产为302.59亿元，归属于上市公司股东的净资产为63.35亿元，同比下降29.75%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-031

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司董事会决议公告

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、董事会会议召开情况

格力地产股份有限公司（以下简称"公司"）第八届董事会第五次会议于2023年4月10日以电子邮件方式发出通知，并于2023年4月20日以现场表决方式召开。本次会议由公司董事长陈辉先生主持，应出席董事9人，实际参加表决董事9人。本次会议符合《中华人民共和国公司法》及公司《章程》规定。

二、董事会会议审议情况

（一）审议通过《2022年度董事会工作报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

（二）审议通过《2022年度总裁工作报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

（三）审议通过《2022年年度报告》全文及摘要；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意的独立意见。

详见公司同日披露的《2022年年度报告》全文及摘要。

（四）审议通过《2022年度财务决算报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

（五）审议通过《关于2022年度利润分配方案的议案》；

根据相关规定并结合公司实际情况，同意公司2022年度利润分配预案为：

公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意的独立意见。

详见公司同日披露的《关于公司2022年度拟不进行利润分配的公告》。

（六）审议通过《2022年度内部控制评价报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

详见公司同日披露的《2022年度内部控制评价报告》。

（七）审议通过《2022年度独立董事述职报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

详见公司同日披露的《2022年度独立董事述职报告》。

（八）审议通过《董事会审计委员会2022年度履职情况报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

详见公司同日披露的《董事会审计委员会2022年度履职情况报告》。

（九）审议通过《2022年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理（ESG）报告》；

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

详见公司同日披露的《2022年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

（十）审议通过《关于会计政策变更的议案》；

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，符合相关法律法规和公司《章程》的规定，符合公司的实际情况，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，同意本次会计政策变更。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意的独立意见。

详见公司同日披露的《关于会计政策变更的公告》。

（十一）审议通过《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构的议案》；

董事会同意公司续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称"致同"）为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构，并授权公司管理层根据致同全年工作量及质量决定其酬金。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了事前认可意见和同意的独立意见。

详见公司同日披露的《关于续聘会计师事务所的公告》。

（十二）审议通过《关于计提资产减值准备的议案》。

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，公司对截至2022年12月31日合并报表中主要资产进行了减值测试，公司董事会同意公司对合并报表范围内发生资产减值损失的有关资产计提相应减值准备。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意的独立意见。

详见公司同日披露的《关于计提资产减值准备的公告》。

根据公司《章程》，议案一、三、四、五、七、十一需提交股东大会审议。

鉴于公司的整体工作安排需要，公司董事会同意暂不召开2022年年度股东大会，后续将根据整体工作安排另行提请召开2022年年度股东大会，发出会议通知并公告。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十一日

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-032

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司监事会决议公告

特别提示

本公司监事会及全体监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、监事会会议召开情况

格力地产股份有限公司（以下简称"公司"）第八届监事会第四次会议于2023年4月10日以电子邮件方式发出通知，并于2023年4月20日以现场表决方式召开。本次会议由公司监事会主席谢岚女士主持，应出席监事3人，实际参加表决监事3人。本次会议符合《中华人民共和国公司法》及公司《章程》规定。

二、监事会会议审议情况

（一）审议通过《2022年度监事会工作报告》；

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

（二）审议通过《2022年年度报告》全文及摘要；

监事会发表审核意见如下：

1. 公司《2022年年度报告》的编制和审议程序符合法律、法规，公司《章程》和公司内部管理制度的各项规定。

2. 公司《2022年年度报告》的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实准确反映公司的经营管理和财务状况等事项。

3. 在公司监事会提出本意见前，没有发现参与《2022年年度报告》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4. 公司监事会保证公司《2022年年度报告》所披露的信息真实、准确、完整，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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。

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

（三）审议通过《2022年度财务决算报告》；

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

（四）审议通过《关于2022年度利润分配方案的议案》；

根据相关规定并结合公司实际情况，同意公司2022年度利润分配预案为：

公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于公司2022年度拟不进行利润分配的公告》。

（五）审议通过《2022年度内部控制评价报告》；

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2022年度内部控制评价报告》。

（六）审议通过《2022年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理（ESG）报告》；

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2022年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

（七）审议通过《关于会计政策变更的议案》；

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，符合相关法律法规和公司《章程》的规定，符合公司的实际情况，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于会计政策变更的公告》。

（八）审议通过《关于计提资产减值准备的议案》。

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，公司对截至2022年12月31日合并报表中主要资产进行了减值测试。监事会同意公司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。

表决情况：同意票3票，反对票0票，弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于计提资产减值准备的公告》。

根据公司《章程》的规定，同意将议案一、二、三、四、六提交股东大会审议。

特此公告。

格力地产股份有限公司

监事会

二〇二三年四月二十一日

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-033

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于公司2022年度拟不进行利润分配的公告

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。

●2022年度利润分配预案为：公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

●本次利润分配预案已经格力地产股份有限公司（以下简称"公司"）第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议审议通过，尚需提交公司2022年年度股东大会审议。

一、利润分配预案内容

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-2,683,714,670.65元，母公司实现的净利润为579,241.86元，加上年初未分配利润5,671,423,906.69元，2022年末可供股东分配的利润为2,831,738,451.18元。

公司于2023年4月20日召开第八届董事会第五次会议和第八届监事会第四次会议，审议通过了《关于公司 2022 年度利润分配方案的议案》，公司 2022年度利润分配预案为：公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、2022年度拟不进行利润分配的情况说明

根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2022年修订）》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》《未来三年股东回报规划（2021-2023年）》等相关规定，基于公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为负数的情况，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素，为保障公司持续稳定经营，稳步推动后续可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

三、公司履行的决策程序

（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2023年4月20日召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于2022年度利润分配方案的议案》，并同意将该议案提交公司股东大会审议。表决结果为：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

（二）独立董事意见

根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2022年修订）》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》《未来三年股东回报规划（2021-2023年）》等相关规定，我们认为，公司董事会拟定的2022年度拟不进行利润分配也不以公积金转增股本的利润分配预案，符合相关法律、法规、规范性文件及有关上市公司现金分红政策的规定。本预案是基于公司实际情况，结合行业现状及公司经营发展规划的综合考量，有利于稳步推动公司可持续发展和维护全体股东的长远利益。

综上，我们同意公司2022年度利润分配预案。

（三）监事会意见

2023年4月20日，公司召开第八届监事会第四次会议审议通过了《关于2022年度利润分配方案的议案》，本次利润分配方案符合公司实际情况，符合公司的可持续发展和股东的长远利益，公司董事会严格按照法律法规及公司《章程》等相关规定制定预案，决策程序符合要求。

四、相关风险提示

本次利润分配方案尚需提交公司2022年年度股东大会审议，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十一日

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-034

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于会计政策变更的公告

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：

●本次会计政策变更是按照财政部分别于2021年12月、2022年11月发布的《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）、《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）要求进行的变更，不会对格力地产股份有限公司（以下简称"公司"）财务状况和经营成果产生重大影响。

●公司于2023年4月20日召开第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司根据财政部相关文件要求进行会计政策变更，本议案无需提交股东大会审议。

一、本次会计政策变更概述

（一）会计政策变更的原因

2021年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称"解释第15号"），其中规定，"关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理"和"关于亏损合同的判断"内容自2022年1月1日起施行。

2022年11月，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称"解释第16号"），其中规定，"关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理"和"关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理"内容自公布之日起施行。

（二）变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

（三）变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部发布的解释第15号、解释第16号要求执行。除上述政策变更外，其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更系公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定，执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。本次会计政策变更不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

三、独立董事、监事会关于会计政策变更的意见

（一）独立董事意见

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，符合相关法律法规和公司《章程》的规定，符合公司的实际情况，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情形。

综上，我们同意公司本次会计政策变更。

（二）监事会意见

2023年4月20日，公司第八届监事会第四次会议全票审议通过《关于会计政策变更的议案》。监事会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，符合相关法律法规和公司《章程》的规定，符合公司的实际情况，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十一日

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-035

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告

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：

●拟聘任的会计师事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

格力地产股份有限公司（以下简称"公司"）第八届董事会第五次会议审议通过了《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构的议案》，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称"致同所"）为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构。该议案尚需提交公司股东大会审议批准。现将具体情况公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1.基本信息

会计师事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：1981年

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

首席合伙人：李惠琦

执业证书颁发单位及序号：北京市财政局 NO 0014469

截至2022年末，致同所从业人员超过五千人，其中合伙人205名，注册会计师1270名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过400人。

致同所2021年度经审计的业务收入为25.33亿元，其中审计业务收入19.08亿元，证券业务收入4.13亿元。2021年上市公司审计客户230家，主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、房地产业、农、林、牧、渔业，收费总额2.88亿元；本公司同行业上市公司审计客户6家。

2.投资者保护能力

致同所已购买职业保险，累计赔偿限额9亿元，职业保险购买符合相关规定。2021年末职业风险基金1,037.68万元。

致同所近三年已审结的与执业行为相关的民事诉讼均无需承担民事责任。

3.诚信记录

致同所近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚1次、监督管理措施8次、自律监管措施0次和纪律处分1次。20名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚1次、监督管理措施8次、自律监管措施 0次和纪律处分1次。

（二）项目信息

1.项目成员信息

拟签字项目合伙人：王远，注册会计师，1997年起从事注册会计师业务，1997年开始从事上市公司审计，2019年开始在致同所执业；近三年签署上市公司审计报告1份。

拟签字注册会计师：罗洪福，注册会计师，2007年起从事注册会计师业务，2019年开始在致同所执业；近三年签署上市公司审计报告1份。

项目质量控制复核人：郭丽娟，2006年成为注册会计师，2007年开始从事上市公司审计，2006年开始在致同所执业。近三年签署的上市公司审计报告1份，复核上市公司审计报告4份。

2.诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年未因执业行为受到刑事处罚，未受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施和自律监管措施，未受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3.独立性

致同所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

（三）审计收费

2023年度审计费用预计为人民币170万元，其中财务报表审计费用为130万元，内部控制审计费用为40万元，本期审计费用按照市场公允合理的定价原则与会计师事务所协商确定，与2022年度审计费用相同。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会意见

公司董事会审计委员会已对致同所进行了审查，认为致同所具有为公司提供审计服务的经验和能力，能够满足公司年度财务报表审计和内部控制审计工作的要求，在其担任公司审计机构并进行各项专项审计和财务报表审计过程中，坚持以公允、客观的态度进行独立审计，较好地履行了外部审计机构的责任与义务，具有足够的投资者保护能力。因此，同意董事会续聘致同所为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构。

（二）独立董事意见

独立董事关于本次聘任会计师事务所的事前认可意见：

1、公司2022年度财务报表和内部控制审计报告是由致同所出具的，致同所在审计过程中表现出了良好的业务水平和职业道德，同意提请董事会审议续聘致同所担任公司2023年度财务报表及内部控制审计机构。

2、公司本次提请董事会聘任财务报表及内部控制审计机构不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情况。

独立董事关于本次聘任会计师事务所的独立意见：

公司2022年度财务报表及内部控制审计报告是由致同所出具的，致同所在审计过程中表现出了良好的业务水平和职业道德。公司本次聘任财务报表及内部控制审计机构不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情形。

综上，我们同意公司续聘致同所担任公司2023年度财务报表及内部控制审计机构。

（三）董事会审议及表决情况

公司于2023年4月20日召开的第八届董事会第五次会议，以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果，审议通过了《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度财务报表及内部控制审计机构的议案》。

（四）本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司股东大会审议，并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十一日

证券代码：600185 股票简称：格力地产 编号：临2023-036

债券代码：150385、143195、143226、188259、185567、250772

债券简称：18格地01、18格地02、18格地03、21格地02、22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于2022年度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12月31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、在建工程、商誉，计提各项资产减值准备合计178,755.07万元，占公司2022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66.61%，具体情况如下：

资产名称	计提减值准备金额（万元）	占公司2022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	335.92	0.13
其他应收款	1,596.18	0.59
存货	171,957.59	64.07
固定资产	2,420.36	0.90
在建工程	1,265.42	0.47
商誉	1,179.60	0.44
合计	178,755.07	66.61

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12月31日。本次计提资产减值准备已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，对公司2022年度利润的影响详见公司同日披露的《2022年年度报告》。

（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4月20日召开的第八届董事会第五次会议和第八届监事会第四次会议审议通过。

2022年1-11月，公司计提各项资产减值准备共计184,303.22万元，具体详见公司于2023年3月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于计提资产减值准备的公告》（公告编号：临2023-019），且已经第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议和2023年第二次临时股东大会审议通过，本次2022年度计提资产减值准备金额变动为-5,548.15万元，无需另行提交公司股东大会审议。

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年计提应收账款坏账准备335.92万元，计提其他应收款坏账准备1,596.18万元。

（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年全国房地产商品房销售面积比上年下降24.3%，商品房销售额下降26.7%，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12月31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171,957.59万元，转销以前年度计提的存货跌价准备5,312.52万元。

（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，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）2022年度公司计提各项资产减值准备合计178,755.07万元，考虑所得税及少数股东损益影响后，将减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润178,481.16万元，相应减少公司2022年末归属于上市公司的所有者权益178,481.16万元。

（二）计提资产减值准备后，公司2022年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-268,371.47万元，归属于上市公司的所有者权益为633,520.23万元，上述数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

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等的规定。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等的规定，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12月31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

二〇二三年四月二十一日