

证券代码：600185

股票简称：格力地产

编号：临 2024-032

债券代码：185567、250772 债券简称：22 格地 02、23 格地 01

格力地产股份有限公司

关于 2023 年度业绩说明会召开情况的公告

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。

格力地产股份有限公司(以下简称“公司”)已于 2024 年 4 月 17 日下午 15:00-16:30 在上海证券交易所上证路演中心通过视频录播结合网络文字互动形式召开了公司 2023 年度业绩说明会，现将本次投资者说明会召开情况公告如下：

一、说明会类型

本次投资者说明会以视频录播结合网络文字互动形式召开，公司就 2023 年度经营成果、财务状况和重大资产重组进展等投资者普遍关注的事宜互动交流，在信息披露允许的范围内进行回答。

二、说明会召开的时间、地点

(一) 会议召开时间：2024 年 04 月 17 日下午 15:00-16:30

(二) 会议召开地点：上海证券交易所上证路演中心（网址：
<http://roadshow.sseinfo.com/>）

三、参加人员

参加本次投资者说明会的人员：董事长陈辉先生，董事、副总裁、董事会秘书黄一桓先生，独立董事李良琛先生，财务负责人高升业先生。

四、投资者参加方式

投资者通过上海证券交易所上证路演中心的“提问预征集”栏目以及在线提问的方式，就所关心的问题与公司参会人员进行了沟通交流。

五、投资者提出的主要问题及公司回复情况

本次投资者说明会中投资者提出的主要问题及公司回复详见附件。

六、其他事项

关于公司 2023 年度业绩说明会的具体情况，详见上海证券交易所上证路演

中心（网址：<http://roadshow.sseinfo.com/>）。公司对长期以来关心和支持公司发展的投资者表示衷心感谢，欢迎广大投资者通过电话、邮箱、上证 e 互动等多种形式与公司保持沟通和交流。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），有关公司信息以公司在上述媒体刊登的公告为准。公司将严格按照相关法律法规的规定和要求履行信息披露义务，及时做好信息披露工作，敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二四年四月十八日

附件：投资者提出的主要问题（包括预征集提问）及公司回复情况

1、请问将珠海免税的财务报表纳入格力地产的 23 年报的法律依据是什么，是依据已经合并经营的事实吗？未经证监会批准的重组为何要纳入年报。

答：感谢您的关注，为保证公司本次重大资产重组在监管部门审核期间财务数据的有效性，公司于 2024 年 3 月 28 日召开的第八届董事会第二十次会议、第八届监事会第十三次会议审议通过了由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的以 2023 年 12 月 31 日为基准日的《珠海市免税企业集团有限公司 2021 年度、2022 年度及 2023 年度模拟财务报表审计报告》和《格力地产股份有限公司 2022 年度及 2023 年度备考合并财务报表审阅报告》。公司 2023 年年报未将珠海免税集团纳入合并报表范围，具体请您查阅公司于 3 月 30 日披露的《2023 年年度报告全文》。谢谢！

2、2023 年公司销售情况不错，请问下 2024 年一季度公司的房地产板块销售情况如何？三亚湾壹号可售部分累计销售金额多少？公司珠海市场目前可售部分库存还有多少货值？重庆项目是否有计划进行整体出售？上海 2 个项目是否已经全部清盘？鉴于目前的房地产形势，建议公司全力加大折扣去库存。

答：感谢您的关注和建议，2024 年第一季度销售情况请留意公司将于 4 月 27 日披露的 2024 年第一季度报告。目前公司库存房产项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚，公司正积极推进可售项目去化和存量资产盘活事宜，加速销售资金回笼。谢谢！

3、公司年度大会材料中董事会工作报告部分，2023 年公司管理层确实做了不少工作值得肯定，对于 2024 年的重点工作部署和战略方向是转型为构建以免税为主导的大消费产业格局，公司之前战略是精品房地产、大消费、大医药为方向，请问公司现在战略聚焦的原因是什么？战略方向是否有重大调整？

答：感谢您的关注，公司与中介机构正在积极推进申请恢复重组审核的相关工作，若本次重组实施完成，将推动公司向以免税业务为主导的大消费主业高质量转型发展。谢谢！

4、公司总裁辞任以后，董事长一直兼任总裁，请问何时聘请新总裁？还是董事长就一直兼任总裁？

答：感谢您的关注，公司董事长代行总裁职责期间，勤勉尽责，公司各项经

营活动有序开展，确保了公司经营稳定和规范运作。公司将根据经营发展和重组进展情况择机聘任总裁，并按照规定履行审议程序和信息披露义务。谢谢！

5、上海证券交易所 2024 年 4 月 12 日在广州举行上市公司并购重组专题培训——地方国企专场，请问贵司有派相关人员参加学习吗？

答：感谢您的关注，公司已派相关人员参加并购重组专题培训。

6、你好，为了加快重组进程，贵公司是否会出售旗下的重庆两江新区格力地产有限公司，上海海控太联置业有限公司和上海海控保联置业有限公司？

答：感谢您的关注，公司目前经营情况正常，暂无出售上海和重庆项目公司的计划。谢谢！

7、公司之前发布的重组中止公告说，是由于珠海免税财务数据过期和格力地产被立案调查，现在这两个问题都已经解决了，为何还不恢复重组？是否存在其他实质性障碍？募集配套资金 70 亿有 34 亿用于补充流动资金和归还债务，是否合适？监管层是否支持房地产公司通过并购重组转型发展？

答：您好，2024 年 4 月 12 日发布的《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》中提出：“加大并购重组改革力度，多措并举活跃并购重组市场。”公司将积极关注政策导向，持续以重组优先为原则，统筹协调各中介机构，积极推进重组相关工作，并将根据本次重组相关进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

8、本次重组的独立财务顾问中信证券被证监会立案调查，请问会对本次重大资产重组造成影响吗？根据上交所最新的重组管理办法，重新聘请独立财务顾问交易所将直接终止审核，公司需要重新聘请独立财务顾问吗？请分别回答。

答：感谢您的关注，公司将持续关注本次重组事宜相关中介机构的合规情况，确保重组工作有序推进，并将根据本次重组相关事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

9、能不能给个确认的说法：影响重组进程的因素是否已经消除？谢谢。

答：感谢您的关注，公司持续以重组优先为原则，统筹协调各中介机构，积极推进重组相关工作，并将根据本次重组相关进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

10、房地产整个行业今年一季度销售情况都比较差，格力地产一季度销售情

况如何？公司有没有向相关部门建言全面放开房地产市场？毕竟没有销售，就没有现金流，房地产公司很难熬过这个寒冬。

答：感谢您的关注和建议，2024年第一季度销售情况请留意公司将于4月27日披露的2024年第一季度报告。目前公司库存房产项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚，公司正积极推进可售项目去化和存量资产盘活事宜，加速销售资金回笼。谢谢！

11、为什么不进行市值维护？

答：感谢您的关注，公司作为国有控股上市公司，高度重视市值管理工作，坚持以高质量发展为目标，努力为投资者创造长期可持续的价值。目前，公司与中介机构正在积极推进申请恢复重组审核的相关工作，若本次重组实施完成，将推动公司向以免税业务为主导的大消费主业高质量转型发展，公司盈利能力将得到显著提升，有望为广大投资者创造可持续的价值回报。

12、请问陈董，公司第六期员工持股计划是否减持完毕？作为前任董事长计划的股权激励措施，激励不到现任团队。公司未来是否会有员工持股计划激励措施？

答：感谢您的关注，公司第六期员工持股计划第二期锁定期已于2024年3月10日届满，员工持股计划将严格遵守市场交易规则以及特定期间不得买卖公司股票的规定，后续进展公司将按照相关规定履行信息披露义务。公司将持续关注并利用好中长期激励工具，激发团队和员工的积极性、创造性。

13、作为重要的珠海国资上市公司，除了做好业绩经营之外，有没有考虑多增加投资者交流，做好市值维护？

答：感谢您的关注和建议，公司高度重视与投资者的交流和沟通，欢迎您通过电话、邮箱、上证e互动等多种形式与公司保持沟通和交流。

14、公司今年到期的短期债务和一年内到期的长期债务合计有54多亿，公司年报披露货币资金11亿，今年公司销售如何？能否正常偿还债务？

答：感谢您的关注，2023年公司实现营业收入47.32亿元，同比增长16.95%，目前债务偿还情况良好、无逾期情形。公司将凭借国有控股上市公司良好资信，多措并举，加快公司存货去化及存量资产盘活力度，持续降本增效，加强资金管理，全面稳定金融机构合作意愿，拓宽融资渠道，保持融资渠道的通畅，保障资

金链的安全。

15、2024年1月3日，财政部、海关总署、税务总局关于横琴粤澳深度合作区个人行李和寄递物品有关税收政策的通知，文中明确说明横琴封关后不支持免税商品销售，请问珠免创新方项目是否跟据横琴不支持销售免税商品政策而中止，从而减少损失？没有横琴免税政策，请问如何应对？

答：感谢您的关注，公司将密切关注横琴相关政策情况，充分利用横琴区位优势，拓展公司增量业务。

16、公司此次与珠海免税重组的独立财务顾问是中信证券和招商证券，中信证券日前被证监会立案调查，是否会导致格力地产重组中止？是否需要把中信证券更换掉才能继续推动重组？

答：感谢您的关注，公司将持续关注本次重组事宜相关中介机构的合规情况，确保重组工作有序推进，并将根据本次重组相关事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

17、180亿的存货都是哪些楼盘，已经卖了多少，结转了多少，还有多少在施工。这个对于降低格力的资产负债率影响很大。按道理，格力的项目我能想到的只有：格力海岸6期有些尾盘（已经入住了），7期去年预售证已经拿到（不知道销了多少），海德壹号按理应该卖完了吧（去年号称日光），公园海德好像在售？重庆两江总部公园（这个盘可能不好卖）？

答：感谢您的关注，目前公司库存房产项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚，公司正积极推进可售项目去化和存量资产盘活事宜，加速销售资金回笼，关于公司存货的详细情况您可参阅公司于3月30日披露的《2023年年度报告全文》。

18、你好，陈董：海汽集团都能重新修改重组方案，请问贵公司是否打算修改重组方案呢？建议修改配套募集资金，建议先发行股份购买珠免，等重组完成在配套募集资金。

答：投资者您好，公司正积极统筹协调各中介机构，推进重组相关工作。感谢您的建议！

19、2023年度不进行现金分红，也能理解目前的地产板块状况，但作为一名格地的投资人，我希望陈辉董事长能否考虑以其他方式回报广大投资者，比

如对广大股东发放消费、折扣券，免税集团的产品、洪湾中心渔港的海产品、格力的酒店等大消费板块的领域，既能增强投资者回报，也能拉动大消费的业绩，两全其美，国内 2023 年曾有奋达科技进行相关的分红回报方式。希望董事会考虑，谢谢。

答：投资者您好，感谢您的建议！

20、格力地产重组珠免集团，已花长达 4 年多的时间，目前还处于中止状态，而贵公司对外宣传说重组全国最快，中止状态从 2023 年 7 月至今，请问贵公司重组快在哪？哪些条件不符合继续重组？

答：感谢您的关注，公司持续以重组优先为原则，统筹协调各中介机构，积极推进重组相关工作，并将根据本次重组相关进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

21、你的报告中，多次提到重组对格力地产的决定性意义。原有的重组方案存在主要问题，与当前监管形势不符合：一是配套募集资金存在超募，而且部分募集资金用于继续开发房地产；二是与控股股东在房地产开发方面，存在同业竞争问题，而本次重组未将房地产业务置换出，相反还将由上市公司为其输血。建议调整方案，房地产置换出去，置入珠免剩余部分通过发行股份并配套募资。你们何时能够推出新的重组方案？珠海国资委内部沟通完成了吗？

答：您好，感谢您的建议。

22、请问现在林强在格力地产或珠免集团处于什么职位？

答：您好，公司董事会于 2023 年 9 月 26 日收到公司董事、总裁林强先生的辞职报告。因个人工作原因，林强先生辞去公司董事、总裁以及董事会战略委员会委员职务，辞职后，林强先生不再担任公司董事、监事、高级管理人员职务。具体情况请您查阅公司于 2023 年 9 月 27 日披露的相关公告（公告编号：临 2023-070）。

23、公司之前一直说条件具备，立即恢复向上交所提交申请。请问公司是如何理解立即这个词语，公司理解的立即如果用天数来表达的话，立即一般代表几天？

答：感谢您的关注，公司持续以重组优先为原则，统筹协调各中介机构，积极推进重组相关工作，并将根据本次重组相关进展情况，严格按照有关法律法规

的规定和要求及时履行信息披露义务。谢谢！

本次重组尚需由公司向上交所申请恢复审核，并经上交所核准、中国证监会注册方可正式实施，最终能否取得上述核准与注册，以及取得上述核准与注册的时间均存在不确定性，提请您注意本次重组的风险。

24、请董事长先生认真回答重组中止还有什么问题需要处理，什么时候能恢复？中信被立案会不会有影响以及增发资金会不会有减少？三亚合联项目裙楼六七月份能不能开始营业？谢谢！

答：感谢您的关注，公司与中介机构正在积极推进申请恢复重组审核的相关工作，并将持续关注本次重组事宜相关中介机构的合规情况，确保重组工作有序推进。公司将根据本次重组相关事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。目前公司三亚合联中央商务区项目正在正常推进中。谢谢！

25、请问黄董秘是否有两个东方财富格力地产股吧帐号用作宣传格力地产的新闻动态？

答：您好，公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），公司所有信息均以在上述指定信息披露媒体上披露的内容为准。感谢您的关注！