

证券代码：600185

股票简称：格力地产

编号：临 2024-036

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 2024 年第一季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 5 月 14 日下午 15:00-16:00 通过价值在线(www.ir-online.cn)以网络文字互动形式召开了公司 2024 年第一季度业绩说明会，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网络文字互动形式召开，公司就 2024 年第一季度经营成果、财务状况、业务发展以及重大资产重组进展情况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 05 月 14 日(星期二) 15:00-16:00

(二) 会议召开地点：价值在线(www.ir-online.cn)

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，独立董事何美云女士，财务负责人高升业先生。

四、投资者参加方式

投资者通过价值在线网站或微信小程序进行会前提问以及在线参与提问的方式，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 2024 年第一季度业绩说明会的具体情况，详见价值在线(www.ir-online.cn)。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

二〇二四年五月十五日

附件：投资者提出的主要问题（包括会前提问）及公司回复情况

1. 陈总，你好！（1）查看贵公司一季度报，存货目前还有 173 亿，目前贵公司的地产销售情况如何？（2）看到贵公司土地储备（重庆）还有将近 34 万平米，目前是待开发阶段！此土地储备的经营业态是什么？拿地成本大概是多少？何时进行开发？如何能和免税业务进行相互协作？（3）查看贵公司重组珠免计划，拟募集 70 亿，15%左右的现金用于格力六期，七期，重庆两江总部的建设！目前格力六期，看公告已经售完，贵公司是否会更改募集资金金额？（4）贵公司并购珠免？若并购完成！贵公司的定位是什么样子的！是否会继续收购免税业务的公司？例如收购深免和海免等…励志跻身免税第一梯队？

答:投资者您好，公司对库存房产项目采取积极、灵活的营销策略，目前正在有序开展库存去化工作，销售情况您可关注公司披露的定期报告。公司深耕重庆多年，位于重庆的待开发土地的用途包括居住用地、商业用地、混合用地等，公司将综合考虑经济和市场形势以及土地周边配套等因素，分地块逐步开发。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。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，如变更重组方案，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行审议程序和信息披露义务。谢谢！

2.格力地产股价持续下跌，投资者利益严重破坏，董事会就没工具去应对吗？

答:投资者您好，股价波动受宏观经济、行业政策、市场情绪等多种因素影响，公司会密切关注政策变化和股票二级市场趋势，后续如推出相关计划，会及时发布公告。感谢您对公司的关注和支持。谢谢！

3.近期公布了三家证券公司因格力地产债券方面的处罚，对重组有没有影响？

答:投资者您好，为公司债券提供服务的相关中介机构被采取监管措施，不涉及公司以及现任董事、监事和高级管理人员，不涉及为公司本次重组项目提供服务的中介机构。谢谢！

4.财务相关提问：（1）查看贵公司一季度报，贵公司的投资房地产有 25 亿，贵公司的投资房地产是指的什么业务？每年给公司带来多少业绩和利润？（2）贵公司一季度报上显示贵公司有近 20 亿的未分配利润！请问目前贵公司对这笔资金的使用情况是什么样子的？（3）贵公司现金及现金等价物为 7 亿，比同期

的 29 亿少的太多了，请问是什么原因引起的？（4）出售科华生物取得的 5 亿，查看贵公司的存货也少了 11 亿左右，为何一季度还是亏损的？什么原因？（5）目前贵公司经营活动中产生的现金流是多少？

答:投资者您好，公司投资性房地产包括珠海格力海岸 S3 商业街等用于赚取租金或（和）资本增值的商业地产项目。未分配利润主要用于企业经营发展、偿还债务、留存准备金、弥补以前年度亏损等。2024 年第一季度，公司现金及现金等价物同比减少主要系销售商品收到的现金减少所致，亏损的主要原因系结转收入的毛利相较上年同期减少。公司 2024 年一季度销售商品、提供劳务收到的现金为 7.10 亿元。谢谢！

5.陈总你好:贵公司的收购的珠免评估基准日 2023 年 6 月 30 号到 2024 年 6 月 29 号止，超过一年需要重新评估，目前重组进展缓慢，这个评估报告可能会过期，为了不影响重组进度，贵公司是否已经准备要中联进行资产评估？

答:投资者您好，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，并将保障上交所审核期间涉及相关数据的有效性，如后续有相关进展情况，公司将严格按照规定及时履行信息披露义务。谢谢！

6.请问第六期员工持股数量还剩多少?为什么不选择大宗而是在交易市场不停砸盘？

答:投资者您好，公司第六期员工持股计划持股数量请参考公司定期报告中披露的股东持股情况。按照相关规定，如公司第六期员工持股计划锁定期届满并全部出售完毕，公司将及时履行信息披露义务，请持续关注公司公告。谢谢！

7.经营无业绩，重组无进展，请问此时的业绩说明会意义何在？

答:投资者您好，公司高度重视投资者关系管理工作，业绩说明会是公司和广大投资者互动交流的重要渠道，能够更好地维护投资者知情权，公司欢迎广大投资者通过多种形式与公司保持沟通交流。

8.公司名称和地产实际情况显著不符，建议去掉地产两字。

答:投资者您好，感谢您的关注和建议！

9.网传公司内部已经发不出工资，董事会应该及时披露吧，如果没有的事，是否要出面澄清维护公司声誉！

答:投资者您好，公司目前经营情况正常，员工工资正常发放。

10.董事长先生您好！本人关注的是资产重组工作进展如何了？在今年内能否顺利完成？谢谢！

答:投资者您好，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。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，公司将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。

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。

11.你好，查看新闻，看了一下，特发，汇金等因为财务造假，被交易所 ST！贵公司之前也因为也有财务违规，只有处罚，是否会被 ST?请贵公司正面回答！谢谢！

答:投资者您好，根据公司目前情况，按照相关规定进行判断，暂不涉及相关 ST 风险。谢谢！

12.你好，请问公司对上海证券交易所 2023 年 04 月 26 日印发的问询函所问的内容是否作答，什么时候回复？

答:投资者您好，公司重组目前处于中止审核状态，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，包括准备重组问询函的回复等。公司将根据重组事项进展情况，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！

13.你好，请问 4 月 30 日，海通证券、中泰证券采取责令改正监管措施，同时对中信建投出具警示函，均涉及格力地产公司债发行事宜。对收购有没有影响？

答:投资者您好，为公司债券提供服务的相关中介机构被采取监管措施，不涉及公司以及现任董事、监事和高级管理人员，不涉及为公司本次重组项目提供服务的中介机构。谢谢！

14.陈辉董事长好，请问公司重组珠免在今年上半年能申报吗？请问公司业连续亏损一季报也亏损公司有信心今年盈利吗？有具体措施或计划保证今年盈利吗？谢谢

答:投资者您好，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。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，公司将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。公司经营情况正常，各业务条线项目有序推进，相关业绩情况可关注公司定期报告。谢谢！

15.如果要改原方案，是不是要先终止重组，然后再提交，再开启重组？

答:投资者您好，如果涉及重组方案调整，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行审议程序和信息披露义务。谢谢！

16.公司房地产已经几年没有再拿住宅房地产的用地了？

答:投资者您好，公司 2017 年以后未新增住宅房地产用地。谢谢！

17.公司原有的住宅房地产消化还要多久？

答:投资者您好，公司对存量房产项目采取积极、灵活的营销策略，目前正在有序加快开展库存去化工作。谢谢！

18.陈辉董事长你好，请问公司对市值管理有具体的措施吗？地产股这段时间都在上涨，公司的股价一直稳中有跌，为了广大投资者的利益和公司声誉还请管理层实实在在管理好公司市值，不是嘴上说说正在推进。谢谢。

答:投资者您好，公司作为国有控股上市公司，高度重视市值管理工作，全力以赴推动重组改革，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。股价波动受多方面因素影响，请广大投资者理性投资，注意风险！

19.请问贵公司重大资产重组恢复审核，到底问题出在哪里？什么时候发布重大资产重组进展公告？

答:投资者您好，公司持续以重组优先为原则，统筹协调各中介机构推进重组相关工作，公司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！

20.陈董事长好，公司宣布重组时，股价曾经冲过 13 元，后期股价一路下滑，到今年也曾经跌破 5.38 元的价格，请问公司的经营状态如何？一路下滑的公司股价与公司的经营状态是否契合？

答:感谢您的关注，公司面对复杂严峻的市场环境，一方面全力推进重组改革工作，积极谋求公司高质量转型发展，另一方面狠抓经营管理工作，强化降本增效、加快销售回笼、盘活存量资产，多措并举推动经营，目前公司经营情况正常。股价波动受多方面因素影响，请广大投资者理性投资，注意风险！

21.陈辉董事长你好，中信证券被查对公司的申请恢复重组有影响吗？谢谢。

答:感谢您的关注，公司将持续关注本次重组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。

22.三亚湾壹号，预估什么时候可以正式开门迎客。招商情况。

答:投资者您好，公司三亚湾壹号项目主体结构已经完成，项目建设正常推进中。项目目前已正式启动招商工作，谢谢！

23.你好，请问中止增发一年多，公司主体和被购买的主体是否发生变化，增发方案是否需要修改？

答:投资者您好，如果涉及重组方案调整，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行审议程序和信息披露义务。谢谢！

24.公司 180 亿存货，但是看公司的未售房产好像没那么多呀。

答:投资者您好，截止 2024 年一季度末，公司存货余额为 173.52 亿元，主要分布在珠海、上海、重庆和三亚区域。

25.公司对自己有市值管理的计划吗？

答:投资者您好，公司作为国有控股上市公司，高度重视市值管理工作。公司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，目前公司正全力以赴推动重组改革，同时持续改善经营管理举措，实现业务稳固发展。谢谢！

26.在现金为王的年代，定增 70 亿元在目前的大环境下，极大概率是会被毙掉的，公司有准备备选方案吗？又或者先重组完成，业态稳定后再着手定增？

答:投资者您好，本次重大资产重组交易中，发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。如果涉及重组方案调整，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行审议程序和信息披露义务。谢谢！

27.请问贵司是不是要从上交所退市到深交所上市？

答:感谢您的关注，公司无此计划。谢谢！

28.贵公司目前土地储备有多少？都分布在什么地方？目前住宅和商用用地各多少？目前土地开发进度多少？这些土地如何和免税资产协调融合发展？

答:投资者您好，截至 2023 年末，公司持有的待开发土地面积约 34 万平方

米，位于重庆区域，土地用途包括居住用地、商业用地、混合用地等，公司将综合考虑经济和市场形势以及土地周边配套等因素，分地块逐步开发。

29.陈董事长您好，看着您整夜为格力地产操劳，每个季度都举行业绩说明会，一直在积极推进重组转型，您一定要注意身体，身体是革命的本钱，希望格力地产在您的领导下早日转型成功！

答:感谢您的关注和关心！

30.你好，请问格力地产和格力物业是什么关系？收益如何，盈利是否归贵公司？

答:格力地产物业系公司下属全资子公司，目前已于新三板挂牌并成功入选创新层，格力地产物业相关业绩情况可关注其发布的定期报告。

31.董事长你好，请问珠免集团去年利润是多少？同比上年是增是降？谢谢。

答:投资者您好，公司于2024年3月30日公布了《珠海市免税企业集团有限公司2021年度、2022年度、2023年度模拟财务报表审计报告》。2023年度，珠海免税集团实现净利润6.67亿元，较上年同比增长110.47%。谢谢！

32.请问公司是否组织学习研究了上交所4月份最新的重组审核规定，并与公司的自身状况进行了衡量比照，并有什么结论性的判断吗？上交所时隔三个多月再次开启重组审核，公司具体有什么动作，抓紧时间，抓住机遇，切实推动重组免税业务？

答:投资者您好，公司密切关注并且持续学习最新监管政策和规定。政策层面释放的信号进一步坚定了公司全力以赴加快推进重组的决心，公司将统筹协调各中介机构，做好申请恢复重组审核的相关工作，并将根据重组进展情况严格履行信息披露义务。