

证券代码：600185

股票简称：格力地产

编号：临 2024-074

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 年第三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 11 月 19 日下午 14:00-15:00 在上海证券交易所上证路演中心通过网络文字互动形式召开了公司 2024 年第三季度业绩说明会，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 年第三季度经营成果、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与投资者互动交流，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 11 月 19 日（星期二）14:00-15:00

（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 2024 年第三季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

二〇二四年十一月二十日

附件：投资者提出的主要问题及公司回复情况

1. 陈董，你好，贵公司拟置换免税资产的评估基准是几月？是依据 6 月份的半年报，还是 7 月份，或者是 8 月份珠海免税的报告？能否具体说明一下么？

答：投资者您好，感谢您的关注，截至目前，本次重组所涉置出公司评估事项已经珠海市国资委原则同意。本次交易涉及的尽职调查、审计和评估等相关工作正在持续推进中。公司将根据本次交易相关工作的进展情况，严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》等法律法规和规范性文件的有关规定，及时履行信息披露义务。

2. 能否详细说明一下贵公司拟收购珠海免税后的战略决策，大健康战略决策是否会改变？

答：投资者您好，本次交易完成后，珠海免税集团将纳入公司合并报表范围，公司将逐步退出房地产市场，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的大型上市公司。

3. 您好，请问您觉得重组成功后，预期股价能到多少？谢谢。

答：投资者您好，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，本次重组完成后，公司产业结构将得到进一步优化和升级，盈利能力及现金流状况预计将得到较大改善，投资者回报能力进一步增强。

4. 陈董事长，你好。首先，重组工作千头万绪剪不断理还乱，向你致以诚挚的问候，工作辛苦了。我的问题是：当前市场情况与发布资产置换方案之时已经出现了明显的变化，请问陈董事长，是否有关注意到这一变化，并是否可能再次变更重组方案的可能，一次性解决重组方案，以完成珠海国企改革总体方案。谢谢。

答：投资者您好，感谢您对公司的关注，在新“国九条”及中国证监会《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》等政策背景下，公司正在积极推进置入珠海免税集团 51%股权，同时置出上海、重庆、三亚房地产子公司 100%股权和公司相关对外债务的重大资产置换工作，并于 2024 年 8 月 31 日披露本次重组预案。2024 年 11 月 7 日，公司发布本次重组进展情况公告，本次重组所涉置出公司评估事项已经珠海市国资委原则同意。公司将根据重组进展情况按照规定及时履行信息披露义务。

5. 格力地产公司置出的五家公司是否全部增资完毕？以及工商变更完毕？

答：投资者您好，2024年9月29日，公司召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于以债权向子公司转增资本公积的议案》，同意公司将对相关下属子公司的债权相应转为对子公司的资本公积，具体内容可查阅公司于2024年10月1日披露的相关公告。上述事项已经公司股东大会审议通过，本次以债权向子公司转增资本公积后，相关子公司的注册资本保持不变。

6. 高总你好，目前贵公司拟置出资产置换珠海免税51%的资产，能详细的说一下置出资产和负债大概有多少？前一段时间贵公司把债权转入资本公积是处于什么考虑？

答：投资者您好，目前与重组相关的审计和评估工作正在持续进行中，公司将秉承重组优先为原则，有序推进重组各项工作，并根据相关工作的进展情况及时按照规定履行信息披露义务。

公司本次以债权转增资本公积事项系根据公司内部管理需要而实施。增资完成后，涉及子公司的资产负债结构将得到进一步优化，有利于厘清并规范上市公司与子公司股权与债权债务关系。

7. 陈董你好，贵公司收购珠免，能否详细的说明珠免的主营业务构成，例如：烟的零售，酒类，美妆类等其他项目的占比各是多少？

答：投资者您好，免税集团系国内最早一批经国务院批准开展免税品销售的国有企业。免税集团主要经营免税品销售及有税商业运营业务，销售商品涵盖烟类、酒类、香水化妆品、食品、精品等多个品类。

8. 请问公司以大部分房地产业务置换珠海免税的免税已经进行到了哪一步了？今年年内有可能完成吗？如果今年完成不了，上市公司会不会因为连续第三年亏损而戴上ST的帽子？这个资产重组已经推行了多年，为何历经几年还未成功？广大投资者严重关注，而公司股价已经从预期重组成功暴涨转为了大跌，今年以来国资委、证监会、交易所一再强调支持重组，请管理层积极行动起来，抓住这一重大政策窗口期，早日将重组方案落地。谢谢！

答：投资者您好，感谢您对公司的关注，在新“国九条”及中国证监会《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》等政策背景下，公司正在积极推进置入珠海免税集团51%股权，同时置出上海、重庆、三亚房地产子公司100%股权

和公司相关对外债务的重大资产置换工作，并于 2024 年 8 月 31 日披露本次重组预案。2024 年 11 月 7 日，公司发布本次重组进展情况公告，本次重组所涉置出公司评估事项已经珠海市国资委原则同意。公司将根据重组进展情况按照规定及时履行信息披露义务。

9. 陈董你好，贵公司置换免税资产，公司剩下的珠海地区地产有什么打算？公司以后的发展规划是什么样的？

答：感谢您的关注，公司拟置出上海、重庆、三亚的房地产子公司 100% 股权及公司相关对外债务，并置入珠海免税集团 51% 股权。本次重组完成后，公司珠海区域的房地产业务将暂保留在上市公司，并将加快去化。通过本次重组，公司将分步整体退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的大型上市公司。

10. 格力地产置出的五家公司都评估完毕了，那么珠海免税资产评估报告是否已经评估完毕？

答：感谢您的关注，截至目前，本次重组所涉置出公司评估事项已经珠海市国资委原则同意，后续将履行相关程序后出具正式核准文件。本次交易涉及的相关审计和评估工作正在在持续推进中，请您关注我们后续的相关公告。

11. 陈董你好！贵公司置换免税资产后，贵公司珠海的地产分布情况如何？珠海的地产部分目前是否已经完成开发？珠海的地产经营状况如何？珠海的地产经营业态如何？能否详细说明珠海地区的三季度财营收，利润，负债？

答：投资者您好，公司在珠海市区域开发的房地产项目包括格力广场、格力海岸、平沙九号、海云居等，目前正在开发建设的项目主要为格力海岸 S7 项目。

12. 陈董您好，贵公司拟收购的珠免是否在珠海会展和航展设有免税店？

答：投资者您好，免税集团主要经营免税品销售及有税商业运营业务，目前旗下免税商店主要位于广东省珠海市的拱北口岸、九洲港口岸、横琴口岸、港珠澳大桥珠港、珠澳口岸等，并已中标珠海青茂口岸、中山港口岸、揭阳潮汕国际机场口岸、宜昌国际机场口岸、广州南沙港口岸等口岸免税店运营权。

13. 贵公司目前发行的公司债有多少？利率大概是多少？目前是否能通过债权置换的方式，换成利率低的债？减轻公司的负债成本！降本增效。

答：投资者您好，感谢您的建议，公司目前存续的公司债为“22 格地 02”

和“23 格地 01”债券，债券利率、到期日等信息您可查阅公司披露的定期报告。

14. 希望陈董重视市值管理，响应国家号召，给我们这种长期支持格力的投资者回报，不要再伤害我们了。

答：投资者您好，感谢您的关注和建议，公司作为国有控股上市公司，高度重视市值管理工作，目前正在积极推进重组转型，并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。通过本次重组，公司将分步整体退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，盈利水平和持续经营能力预计将得到进一步提升。

15. 陈董你好！贵公司如何做好市值管理？如何做强上市公司？能否提出未来可期的规划和愿景？

答：投资者您好，感谢您的关注和建议，公司作为国有控股上市公司，高度重视市值管理工作，目前正在积极推进重组转型，并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。通过本次重组，公司将分步整体退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，盈利水平和持续经营能力预计将得到进一步提升。

16. 重组置换出资产评估进展情况如何？如果今年仍然亏损，是否面临被 ST？

答：投资者您好，截至目前，本次重组所涉置出公司评估事项已经珠海市国资委原则同意，本次交易涉及的相关审计和评估工作正在在持续推进中，请您关注我们后续的进展公告。按照最新监管规定，并结合公司当前实际情况综合判断，公司暂不涉及相关 ST 风险。公司目前正在积极推进重大资产重组项目，本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，本次重组完成后，上市公司的利润规模及现金流状况预计得到较大改善，持续盈利能力和抗风险能力都将得到进一步增强。

17. 格力地产公司是否对上海海控合联置业有限公司 100%股权 11 月 18 日、上海海控保联置业有限公司 100%股权 11 月 2 日、上海海控太联置业有限公司 100%股权 9 月 29 日、三亚合联建设发展有限公司 100%股权 10 月 21 日、重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权 10 月 10 日增资完毕？工商进行变更完毕？

答：投资者您好，2024 年 9 月 29 日，公司召开第八届董事会第二十六次会

议，审议通过了《关于以债权向子公司转增资本公积的议案》，同意公司将对相关下属子公司的债权相应转为对子公司的资本公积，具体内容可查阅公司于2024年10月1日披露的相关公告。上述事项已经公司股东大会审议通过，本次以债权向子公司转增资本公积后，相关子公司的注册资本保持不变。