证券代码:600185 证券简称:格力地产

格力地产股份有限公司

2022 第三季度报告

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法律责任。

重要内容提示:

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人林强、主管会计工作负责人苏锡雄及会计机构负责人(会计主管人员)陈剑声保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、 主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	599,753,231.61	-78.41	2,754,540,503.16	-55.35
归属于上市公司股东的净利润	-156,773,709.71	-191.49	-60,865,552.96	-109.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-159,535,723.23	-188.25	-63,637,389.69	-109.52
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	360,905,580.42	-86.52
基本每股收益(元/股)	-0.08	-180.00	-0.03	-108.57
稀释每股收益(元/股)	-0.08	-180.00	-0.03	-108.57
加权平均净资产收益率(%)	-1.76	减少3.81个百分点	-0.69	减少8.02个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	32,881,552,040.04	32,793,502,605.08		0.27
归属于上市公司股东的所有者权益	8,802,406,692.85	8,880,945,715.41		-0.88

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	0.00	86,696.29	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,919,554.12	3,152,660.25	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	369,981.00	-2,423,214.54	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,199,487.18	2,665,625.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减:所得税影响额	703,306.83	584,036.66	
少数股东权益影响额(税后)	23,701.96	125,894.24	
合计	2,762,013.51	2,771,836.73	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入_本报告期	-78.41	主要系本期房地产结转收入减少所致。?
营业收入_年初至报告期末	-55.35	
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-191.49	(1)公司房地产板块业务受市场环境下行和新冠疫情影响,结转收入较上年同期减少;
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-109.5	(2)公司对上海科华生物工程股份有限公司(以下简称"科华生物")的长期股权投资按照权益法计算投资收益,科华生物合并报表范围相较上年同期发生变化,未包含科华生物控股子公司西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司(以下合称"天隆公司")的利润。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-188.25	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	-109.52	
基本每股收益_本报告期	-180	
基本每股收益_年初至报告期末	-108.57	
经营活动产生的现金流量净额_本报告期	-72.33	主要系本期销售回款减少所致。
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-86.52	

二、 股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	67,440	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	无

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况:股份状态	质押、标记或冻结情况:数量
珠海投资控股有限公司	国有法人	844,569,780	44.80	0	质押	420,000,000
香港中央结算有限公司	未知	34,122,716	1.81	0	未知	
格力地产股份有限公司－第六期员工持股计划	其他	29,660,800	1.57	0	未知	
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	国有法人	21,011,598	1.11	0	未知	
冯骏驹	未知	18,952,594	1.01	0	未知	
孙海珍	未知	13,337,816	0.71	0	未知	
马洁	未知	10,508,690	0.56	0	未知	
广州金融控股集团有限公司	国有法人	10,348,090	0.55	0	未知	
玄元私募基金投资管理(广东)有限公司－玄元投资元宝1号私募投资基金	未知	10,320,642	0.55	0	未知	
孔令国	未知	8,520,400	0.45	0	未知	

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量:股份种类	股份种类及数量:数量
珠海投资控股有限公司	844,569,780	人民币普通股	844,569,780
香港中央结算有限公司	34,122,716	人民币普通股	34,122,716
格力地产股份有限公司－第六期员工持股计划	29,660,800	人民币普通股	29,660,800
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	21,011,598	人民币普通股	21,011,598
冯骏驹	18,952,594	人民币普通股	18,952,594
孙海珍	13,337,816	人民币普通股	13,337,816
马洁	10,508,690	人民币普通股	10,508,690
广州金融控股集团有限公司	10,348,090	人民币普通股	10,348,090
玄元私募基金投资管理(广东)有限公司－玄元投资元宝1号私募投资基金	10,320,642	人民币普通股	10,320,642
孔令国	8,520,400	人民币普通股	8,520,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知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上述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;未知上述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。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	珠海投资控股有限公司持有公司847,339,780股无限售条件流通股,其中,参与转融通证券出借业务的股份为2,770,000股,上述股份所有权未发生转移,除去上述参与转融通证券出借业务的股份外,截至2022年9月30日,珠海投资控股有限公司持有公司844,569,780股无限售条件流通股;孙海珍通过信用账户持有公司13,337,816股;马洁通过信用账户持有公司10,508,690股。		

三、 其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1、参股公司科华生物涉及仲裁具体情况及进展

该仲裁事项前期情况,详见公司分别于2021年7月14日、8月31日在上海证券交易所网站披露的相关公告。

目前,仲裁案件处于和解协商阶段,仲裁庭尚未作出裁决,科华生物正在筹划发行股份购买天隆公司少数股东合计持有的西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司38%股权,并于2022年9月27日与天隆公司少数股东签署《关于西安天隆科技有限公司以及苏州天隆生物科技有限公司之发行股份购买资产框架协议书》(以下简称"《框架协议书》"),《框架协议书》包括双方解除诉讼纠纷、解除财产保全和行为保全措施、恢复科华生物对天隆公司的股东权利、配合科华生物撤销退市风险警示和其他风险警示的各项工作等解决方案。截至本报告披露日,科华生物已分别收到西安市未央区人民法院和江苏省苏州工业园区人民法院作出的《民事裁定书》,西安市未央区人民法院裁定解除仲裁裁决书生效前对科华生物行使所持西安天隆科技有限公司62%股权的全部股东权利(包括但不限于提案权、表决权、召集主持权、分红权、剩余资产分配权、任命董事、监事权)的禁止以及通过委派的董事、监事对西安天隆科技有限公司包括总经理、副总经理在内的高级管理人员进行变更的禁止,并裁定解除对科华生物持有的天隆公司62%股权的查封,同意科华生物撤诉股东知情权纠纷案件。江苏省苏州工业园区人民法院同意科华生物撤诉股东知情权纠纷案件。科华生物所持有的天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除,科华生物将积极推动天隆公司依据相关规定接受科华生物的管理。鉴于仲裁结果存在不确定性,科华生物发行股票购买资产事项涉及资产的审计、评估等工作尚未完成,交易价格存在不确定性,敬请投资者注意相关风险。

2、公司重大资产重组事项具体情况及进展

本次重大资产重组主要内容及进展详见公司分别于2020年5月23日、6月18日、10月31日、11月18日、11月25日;2021年2月10日在上海证券交易所网站披露的相关公告(公告编号:临2020-041、临2020-066、临2020-090、临2020-099、临2020-101、临2021-004)。目前,根据相关法律法规及《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》相关规定,本次重大资产重组暂停。公司将根据该事项的进展情况,及时履行信息披露义务。敬请投资者注意相关风险。

四、 季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2022年9月30日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,971,366,142.51	1,479,832,141.75
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	55,497,150.00	60,696,484.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	361,356,812.05	289,619,181.94
应收款项融资		
预付款项	51,247,342.13	38,600,352.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	120,882,454.90	107,269,618.70
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,272,793,860.69	23,354,222,314.55
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	363,778,280.02	228,168,578.51
流动资产合计	26,196,922,042.30	25,558,408,671.64
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	34,596,647.69	74,146,857.48
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,835,424,715.80	1,839,124,727.04
其他权益工具投资	0.00	363,180,000.00
其他非流动金融资产	0.00	150,494,703.55
投资性房地产	3,199,568,339.11	3,199,568,339.11
固定资产	666,796,540.11	689,809,371.21
在建工程	113,829,021.21	102,832,131.11
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,011,401.09	17,576,280.79
无形资产	82,136,651.12	83,376,932.88
开发支出		
商誉	11,796,027.25	11,796,027.25
长期待摊费用	97,493,973.87	110,118,785.79
递延所得税资产	627,976,680.49	593,069,777.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,684,629,997.74	7,235,093,933.44
资产总计	32,881,552,040.04	32,793,502,605.08
流动负债:		
短期借款	654,951,345.00	1,319,015,151.20
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,801,608,717.76	1,997,358,099.62
预收款项	27,200.00	23,400.00
合同负债	1,864,343,633.31	1,813,592,507.22
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,819,374.08	63,900,310.40
应交税费	88,841,921.24	222,699,277.76
其他应付款	1,991,189,753.28	1,515,559,161.00
其中:应付利息	0.00	113,307,357.48
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,205,778,411.66	4,642,072,086.47
其他流动负债	109,124,626.06	44,461,775.19
流动负债合计	13,724,684,982.39	11,618,681,768.86
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	9,258,143,373.47	8,099,103,977.98
应付债券	412,670,684.94	2,996,615,921.58
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	10,687,414.05	9,906,663.67
长期应付款	23,691,565.14	65,040,437.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	25,798,638.78	26,275,525.44
递延所得税负债	320,890,879.44	317,328,201.60
其他非流动负债	300,000,000.00	775,000,000.00
非流动负债合计	10,351,882,555.82	12,289,270,728.08
负债合计	24,076,567,538.21	23,907,952,496.94
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,885,005,795.00	1,944,686,896.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	540,777,373.50	731,900,577.31
减:库存股	0.00	406,998,192.92
其他综合收益	728,771,307.77	746,523,085.98
专项储备		
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	938,015.00	938,015.00
未分配利润	5,314,540,041.23	5,531,521,173.69
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	8,802,406,692.85	8,880,945,715.41
少数股东权益	2,577,808.98	4,604,392.73
所有者权益(或股东权益)合计	8,804,984,501.83	8,885,550,108.14
负债和所有者权益(或股东权益)总计	32,881,552,040.04	32,793,502,605.08

公司负责人:林强 主管会计工作负责人:苏锡雄 会计机构负责人:陈剑声

合并利润表

2022年1—9月

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2022年前三季度(1-9月)	2021年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	2,754,540,503.16	6,169,351,814.27
其中:营业收入	2,754,540,503.16	6,169,351,814.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,832,590,321.95	5,440,327,407.12
其中:营业成本	2,042,514,065.16	4,406,105,509.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	259,399,534.61	388,901,161.32
销售费用	90,875,247.51	145,326,789.81
管理费用	119,722,795.81	125,000,144.81
研发费用	2,598,720.24	2,343,035.53
财务费用	317,479,958.62	372,650,766.24
其中:利息费用	323,085,348.28	384,985,795.31
利息收入	15,476,541.19	21,203,836.92
加:其他收益	5,131,616.55	3,860,241.91
投资收益(损失以"-"号填列)	5,631,030.18	132,308,872.77
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	2,874,510.72	131,766,241.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-5,179,734.00	-37,158,085.67
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-1,886,656.38	16,118.45
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	86,696.29	-13,015.53
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-74,266,866.15	828,038,539.08
加:营业外收入	2,978,293.33	3,414,052.16
减:营业外支出	312,667.70	4,903,285.12
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-71,601,240.52	826,549,306.12
减:所得税费用	-8,709,103.81	187,634,799.93
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-62,892,136.71	638,914,506.19
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-62,892,136.71	638,914,506.19
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	-60,865,552.96	640,641,519.62
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-2,026,583.75	-1,727,013.43
六、其他综合收益的税后净额	15,637,230.78	-10,647,543.75
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,637,230.78	-10,647,543.75
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-14,517.15
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		-14,517.15
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	15,637,230.78	-10,633,026.60
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	68,651.86	-3,500,525.02
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额	15,568,578.92	-7,132,501.58
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-47,254,905.93	628,266,962.44
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-45,228,322.18	629,993,975.87
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-2,026,583.75	-1,727,013.43
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.03	0.35
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.03	0.35

公司负责人:林强 主管会计工作负责人:苏锡雄 会计机构负责人:陈剑声

合并现金流量表

2022年1—9月

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2022年前三季度(1-9月)	2021年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,453,803,736.57	6,693,040,428.33
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	9,084,915.68	22,357,376.41
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	64,788,115.71	425,610,506.95
经营活动现金流入小计	3,527,676,767.96	7,141,008,311.69
购买商品、接受劳务支付的现金	2,243,447,120.32	2,842,123,506.53
客户贷款及垫款净增加额	-40,213,582.59	-57,080,858.37
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	251,356,698.65	277,298,558.45
支付的各项税费	517,467,378.08	917,114,527.95
支付其他与经营活动有关的现金	194,713,573.08	483,839,929.08
经营活动现金流出小计	3,166,771,187.54	4,463,295,663.64
经营活动产生的现金流量净额	360,905,580.42	2,677,712,648.05
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	457,438,000.00	48,640,762.70
取得投资收益收到的现金	66,198,519.77	19,589,552.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	150,353.10	2,994.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	523,786,872.87	68,233,308.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,332,048.27	51,111,112.86
投资支付的现金	0.00	48,500,940.19
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	18,332,048.27	99,612,053.05
投资活动产生的现金流量净额	505,454,824.60	-31,378,744.11
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	147,450,000.00	0.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,596,001,921.93	5,578,315,151.20
收到其他与筹资活动有关的现金		800,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,743,451,921.93	6,378,315,151.20
偿还债务支付的现金	6,087,011,058.61	9,418,134,465.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,028,263,068.33	1,063,660,742.86
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	348,336,660.52	31,012,335.00
筹资活动现金流出小计	7,463,610,787.46	10,512,807,543.15
筹资活动产生的现金流量净额	-720,158,865.53	-4,134,492,391.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,385,261.27	-1,468,164.82
五、现金及现金等价物净增加额	150,586,800.76	-1,489,626,652.83
加:期初现金及现金等价物余额	974,203,252.05	3,039,715,607.23
六、期末现金及现金等价物余额	1,124,790,052.81	1,550,088,954.40

公司负责人:林强 主管会计工作负责人:苏锡雄 会计机构负责人:陈剑声

2022年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

特此公告。

格力地产股份有限公司董事会

2022年10月27日

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2022-075

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

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

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回复的公告

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:

●*ST科华仲裁事项相关提示:*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议所涉及的重大未决仲裁,属于*ST科华与天隆少数股东之间的矛盾,并未涉及到公司。截至本次回复日,仲裁庭尚未对*ST科华与天隆少数股东之间的争议仲裁案件作出裁决,双方当事人处于和解协商期限内,仲裁结果存在不确定性。*ST科华发行股票购买资产事项涉及资产的审计、评估等工作尚未完成,交易价格存在不确定性。*ST科华已被深圳证券交易所实施退市风险警示,其股票未来可能终止上市。敬请投资者注意相关风险。

●公司流动性风险相关提示:受房地产市场波动及新冠疫情持续影响,公司销售及回款受到较大冲击,特别是上海地区2022年上半年受疫情影响较大,导致上海前滩32号地块项目及松江泗泾项目销售时间迟于原定计划。公司将通过拓宽融资渠道、加大销售力度、加快回款速度、盘活存量资产等措施,确保公司现金流安全,降低流动性风险。

●公司将密切关注房地产市场变化情况,若未来房地产市场持续低迷、市场交易量和价格持续下滑,则将对公司存货的变现能力产生不利影响,可能带来相关存货跌价风险,敬请投资者注意投资风险。

格力地产股份有限公司(以下简称"公司")于近期收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于格力地产股份有限公司2022年半年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2022】2500号,以下简称"《监管工作函》"),根据《监管工作函》的要求,现就回复内容公告如下:

问题1:

前期,公司以17.26亿元现金收购了上海科华生物工程股份有限公司(以下简称*ST科华)18.63%股权,成为其第一大股东。2021年7月,*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议,导致子公司失控,并涉及重大未决仲裁。*ST科华自2021年10月起不再将天隆公司纳入合并报表,并导致其2022年上半年仅实现净利润0.46亿元,同比大幅下滑90.31%。同时,半年报显示,公司对*ST科华的长期股权投资期末账面价值18.45亿元,二级市场公允价值7.61亿元,但公司未计提减值。请公司补充披露:(1)结合*ST科华的前述情况、公司对长期股权投资减值测试的具体过程及关键参数选取等,说明公司未对长期股权投资计提减值的原因及合理性;(2)*ST科华重大未决仲裁的相关情况及具体进展,说明公司作为*ST科华第一大股东可能承担的责任与风险敞口、应对措施,并充分提示相关风险。

回复:

一、结合*ST科华的前述情况、公司对长期股权投资减值测试的具体过程及关键参数选取等,说明公司未对长期股权投资计提减值的原因及合理性。

2020年,公司优化产业结构,开始向以"房地产、大消费、生物医药大健康"三大产业板块为核心的全新战略发展格局转型,并于同年5月以17.26亿元现金收购了上海科华生物工程股份有限公司(以下简称"*ST科华")18.63%股权。

1、截至本次回复日,*ST科华所持有的天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除。

*ST科华于2018年6月以5.54亿元现金收购了西安天隆科技有限公司(以下简称"西安天隆")和苏州天隆生物科技有限公司(以下简称"苏州天隆",西安天隆和苏州天隆合称"天隆公司")各62%的股权,并自2018年9月起将天隆公司纳入合并财务报表范围。*ST科华通过天隆公司股东会和董事会,并根据上市公司规范运作指引、*ST科华的控股子公司管理规章制度对天隆公司实施管理控制。

2021年7月,*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议,并涉及重大未决仲裁(相关情况及具体进展详见下文)。2022年4月30日,*ST科华披露《关于控股子公司暂时失去控制且暂不纳入合并报表范围的公告》,受限于西安市未央区人民法院保全裁定的限制,*ST科华对天隆公司的控制权受到影响,无法取得天隆公司的财务资料,无法掌握天隆公司的实际经营情况、资产状况及面临的风险等信息,其对天隆公司的管理控制无法得到天隆公司管理层的执行,因此暂时失去对控股子公司西安天隆和苏州天隆的控制。

自仲裁争议发生后,*ST科华管理层积极与天隆公司少数股东沟通协商,目前双方当事人处于和解协商期间,且*ST科华正在筹划发行股份购买天隆公司少数股东合计持有的西安天隆和苏州天隆38%股权。2022年9月27日,*ST科华与天隆公司少数股东签署《关于西安天隆科技有限公司以及苏州天隆生物科技有限公司之发行股份购买资产框架协议书》,对双方解除诉讼纠纷、解除财产保全和行为保全措施等作出了约定。

截至本次回复日,*ST科华已分别收到西安市未央区人民法院和江苏省苏州工业园区人民法院作出的《民事裁定书》,*ST科华所持有的天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除,*ST科华将积极推动并促使天隆公司接受管理。

2、2022年上半年,*ST科华实现归属于母公司的净利润0.46亿元主要系上海疫情影响所致。

*ST科华注册地和主要经营地位于上海,2022年上半年,*ST科华实现归属于母公司的净利润0.46亿元,主要系上海疫情封控对经营业务开展造成负面影响,产生部分停工损失所致,随着*ST科华研发的新冠检测产品和其他体外检测产品的上市,其盈利能力预计逐步恢复并稳步增长。天隆公司2020年度实现净利润11亿元,2021年1-9月实现利润10亿元,*ST科华作为天隆公司的控股股东,仍享有相关权益。

3、公司对*ST科华的长期股权投资二级市场公允价值主要受证券市场及医药行业整体波动影响,截至2022年10月27日,公允价值已回升至12.29亿元。

2022年以来,中国经济运行面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧,突发因素超出预期。全球经济复苏放缓,俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动,国内多地疫情反复,市场主体困难明显增加,经济面临的下行压力进一步加大,证券市场整体亦出现较大波动。

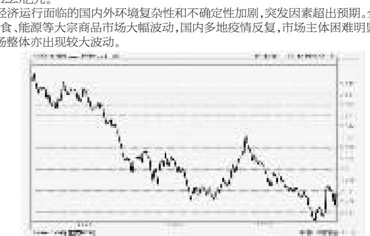

图1:医药ETF[512010]波动图

图2:*ST科华[002022]波动图

如上图所示,*ST科华的股价变动很大程度上受到了证券市场及医药行业整体波动影响,截至2022年10月27日,公司所持*ST科华股份的长期股权投资在证券市场的公允价值已由2022年6月30日的7.61亿元回升至12.29亿元。

4、公司对持有的*ST科华股份的长期股权投资减值测试情况。

*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议,并涉及重大未决仲裁(相关情况及具体进展详见下文)。自仲裁争议发生后,*ST科华管理层积极与天隆公司少数股东沟通协商,目前双方当事人处于和解协商期间,且*ST科华正在筹划发行股份购买天隆公司少数股东合计持有的西安天隆和苏州天隆38%股权,根据其发行股份购买资产及仲裁和解进展情况,预计争议能够得到妥善解决,*ST科华作为天隆公司的控股股东,截至本次回复日,其对天隆公司62%股权的全部股东权利(包括但不限于提案权、表决权、召集主持权、分红权、剩余资产分配权、任命董事、监事权)已恢复,预计仍享有相关权益。公司对持有的*ST科华股权的长期股权投资减值测试情况具体如下:

参照《企业会计准则第8号—资产减值》的要求,"资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当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"。

初步判断后,公司以2022年6月30日为减值测试基准日,采用公允价值减去处置费用后的净额确定可收回金额,对比*ST科华长期股权投资账面金额,对*ST科华长期股权投资进行减值测试。

(1)公允价值的确定

*ST科华2022年上半年实现营业收入9.03亿元,实现归属于母公司的净利润0.46亿元,虽然自2021年10月起暂时未将天隆公司纳入其合并报表,但是其作为天隆公司控股股东,仍然享有收益分配的权利,同时*ST科华一直在积极解决相关股权争议问题,通过长期沟通协商,*ST科华拟通过以发行股份购买资产的方式达成和解,解决争议。截至本次回复日,*ST科华所持天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除,根据其发行股份购买资产进展情况、仲裁和解进展情况及对天隆公司控制权的恢复情况,未来*ST科华很可能恢复对天隆公司的合并,并追溯编制2021年10月至2022年9月合并财务报表。2022年半年度*ST科华合并天隆公司数据的未经审计财务报表反映其实现营业收入39.12亿元,实现归属于母公司的净利润15.92亿元,该数据真实地反映了*ST科华的盈利能力。

*ST科华属于体外诊断行业,该行业内与*ST科华可比的上市公司较多,市场交易活跃,公司采用估值技术-市场法测算*ST科华股份的公允价值。

根据同花顺iFinD金融数据终端查询的数据,可比上市公司主要的价值比率如下:

证券代码	证券名称	市盈率(PE,TTM)	市销率(PS,TTM)	市净率(PB)
688289.SH	圣湘生物	7.76	3.37	2.41
688317.SH	之江生物	8.57	2.81	1.83
688399.SH	硕世生物	3.47	1.34	2.10
002030.SZ	达安基因	4.30	2.22	2.53
300639.SZ	凯普生物	6.53	2.23	2.29
平均值		6.12	2.39	2.23

表1

同时,根据*ST科华提供的已合并天隆公司的截止2022年6月30日未经审计财务报表,*ST科华营业收入(TTM,滚动12个月)为63.69亿元,归属于母公司的净利润(TTM,滚动12个月)为23.71亿元,归属于母公司所有者权益为62.04亿元。

将上述*ST科华财务数据分别乘以可比上市公司的平均价值比率,计算出*ST科华股份2022年6月30日的公允价值如下:

估值范围	金额
按市盈率计算(亿元)	145.21
按市净率计算(亿元)	138.41
按市销率计算(亿元)	152.47
总估值(平均数)	145.00
总股本(亿股)	5.14
公允价值(元/股)	28.19

表2

根据上述计算过程,可以测算出*ST科华股份的公允价值为28.19元/股。

(2)处置费用的确定

公司持有的*ST科华95,863,038股长期股权投资,属于流通A股,可以正常在市场上交易,不存在实质性限制,故而处置费用仅需要考虑一定的手续费、税费等,保守按照公允价值的5%估计处置费用,则处置费用为1.41元/股。

(3)减值测试结论

按照公允价值减去处置费用后的净额确定可收回金额,则:

可收回金额 = 28.19-1.41= 26.78(元/股)

根据上述减值测试过程,可以确定公司持有的*ST科华长期股权投资可收回金额不低于26.78元/股,高于2022年6月30日的账面金额19.18元/股,故公司对*ST科华长期股权投资不存在减值。

截至本次回复日,与*ST科华发行股份购买资产相关的审计、评估工作尚未完成,有关事项仍在积极推进中,交易双方协商的标的资产交易价格存在一定不确定性,可能对发行股份购买资产事项造成较大影响,敬请投资者注意相关风险。

*ST科华根据《企业会计准则》及相关规定,并基于暂时失去对天隆公司的控制考虑,决定自2021年10月1日起暂不将天隆公司(包括其子公司)纳入合并报表。*ST科华未来是否能够恢复对天隆公司的控制并将天隆公司(包括其子公司)纳入合并报表,受其发行股份购买资产及仲裁和解的进展情况影响,存在一定不确定性,敬请投资者注意相关风险。

综上,公司对*ST科华的股权投资为公司拟长期持有的战略性投资,证券市场公允价值的短期波动并不表明公司的该项投资必然存在减值,结合上述减值测试的结果,公司未对*ST科华的长期股权投资计提减值。

二、*ST科华重大未决仲裁的相关情况及具体进展,说明公司作为**ST科华第一大股东可能承担的责任与风险敞口、应对措施,并充分提示相关风险。

1、*ST科华重大未决仲裁的相关情况及具体进展

2021年7月,彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业(有限合伙)(以下合称"申请人"、"被反请求人"、"天隆少数股东")就与*ST科华签订的《关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书》(以下简称"《投资协议书》")所引起的争议向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请并获受理。仲裁案件具体进展情况如下:

时间	进展情况
2021年7月5日	天隆少数股东首次提出仲裁申请。(说明1)
2021年7月9日	天隆少数股东提交《申请人关于变更仲裁请求的申请》。
2021年8月18日	天隆少数股东撤回《申请人关于变更仲裁请求的申请》。
2021年8月30日	*ST科华提出仲裁反请求并获受理。(说明2)
2022年3月12日	第一次开庭审理,仲裁庭未作出裁决。
2022年7月23日至2022年7月24日	第二次开庭审理,仲裁庭未作出裁决。
2022年8月3日	申请人和*ST科华分别提交《申请人关于暂缓本案审理的申请》和《被申请人关于给予各方和解协商期限之申请书》。请求仲裁庭同意给予各方以和解协商之期限,即自第二次庭审结束之日的次日起至2022年8月24日当日止;如果申请人与*ST科华未能在该等和解协商之期限内达成和解,亦未在该等和解协商之期限届满前再次申请延长期限的,请仲裁庭对本次仲裁案作出裁决。
2022年8月5日	上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭同意各方当事人提出的给予和解协商期限的申请,并要求在2022年8月24日前将协商结果告知秘书处。
2022年8月22日	申请人和*ST科华分别提交《申请人关于延长和解协商期限的申请》和《被申请人关于延长各方和解协商期限之申请书》。
2022年8月23日	上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭决定同意再次给予各方当事人和解协商期限,并要求在2022年9月30日前将协商结果告知秘书处。
2022年9月22日	*ST科华披露《关于筹划发行股份购买资产事项的停牌公告》,筹划以发行股票的方式购买天隆少数股东合计持有的西安天隆和苏州天隆38%股权。
2022年9月27日	*ST科华第八届董事会第二十次会议和第八届监事会第十六次会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案,拟通过以发行股票的方式购买天隆少数股东合计持有的西安天隆和苏州天隆38%股权。天隆少数股东与*ST科华签署《关于西安天隆科技有限公司以及苏州天隆生物科技有限公司之发行股份购买资产框架协议书》。
2022年9月29日	*ST科华披露《上海科华生物工程股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》(说明3)、《关于披露资产重组预案暨公司股票复牌及一般风险提示性公告》等公告。
2022年9月29日	申请人和*ST科华分别提交《申请人关于和解谈判阶段性进展的汇报(三)及再次延长和解协商期限的申请》和《被申请人关于延长各方和解协商期限之申请书》。同日,上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭决定同意再次给予各方当事人和解协商期限,并要求在2022年10月31日前将协商结果告知秘书处。
2022年10月18日	*ST科华披露《关于收到〈民事裁定书〉的公告》,*ST科华已分别收到西安市未央区人民法院和江苏省苏州工业园区人民法院作出的《民事裁定书》,*ST科华所持有的天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除。

注:上述信息来自*ST科华在深圳证券交易所平台发布的公告。

说明1:申请人提出仲裁请求如下:

1、请求裁决*ST科华立即按照四申请人在西安天隆、苏州天隆的股权份额分别向四申请人支付剩余投资价款总计人民币10,504,339,104.91元。

2、请求裁决*ST科华立即向四申请人支付逾期未付第1项仲裁请求所涉剩余投资价款的违约金总计人民币1,050,433,910.49元。

3、请求裁决*ST科华立即向四申请人分别支付逾期未付第2项仲裁请求所涉违约金的迟延付款违约金4,096,692.25元。

4、如果第1项至第3项仲裁请求未获支持,则请求裁决四申请人有权以总计人民币428,606,780.26元回购*ST科华持有的西安天隆62%股权,且*ST科华应在收到各申请人支付的回购款后二十个工作日内,将*ST科华持有的相应西安天隆股权分别过户至完成付款的该申请人名下。

5、如果第1项至第3项仲裁请求未获支持,则请求裁决四申请人有权以总计人民币33,143,219.74元回购*ST科华持有的苏州天隆62%股权,且*ST科华应在收到各申请人支付的回购款后二十个工作日内,将*ST科华持有的相应苏州天隆股权分别过户至完成付款的该申请人名下。

6、如果上述仲裁请求均未获支持,则请求裁决解除《投资协议书》,*ST科华将其持有的西安天隆、苏州天隆62%股权变更至四申请人名下,四申请人向*ST科华支付价款总额人民币461,750,000元。

7、请求裁决*ST科华承担本次仲裁案全部仲裁费用,并赔偿四申请人因本次仲裁案支出律师费。

说明2:*ST科华提出的仲裁反请求如下:

1、请求裁决解除*ST科华与被反请求人于2018年6月8日订立的《关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书》项下第十条"进一步投资"条款;

2、请求裁决被反请求人承担因本次仲裁案件(反请求与本请求,下同)而产生的全部仲裁费以及本公司因本次仲裁案件而支出的全部费用(包括律师费、财产保全费、差旅费等)。

说明3:截至本次回复日,公司持有*ST科华95,863,038股股票,持股比例为18.64%,根据*ST科华披露的发行股份购买资产预案中"第七节 本次交易合同主要内容"约定,"在本次发行股份购买资产完成后三年内,若天隆少数股东单独或者合计可以实际支配表决权的*ST科华股份数量超出公司持有的股份数量,天隆少数股东自愿地且不可撤销地放弃该超出部分股份的表决权"。若出现上述情况,天隆少数股东的表决权数量在发行股份购买资产完成后3年内与公司的表决权数量相等,公司与天隆少数股东将共同推动*ST科华的业务发展。

2、公司作为*ST科华第一大股东可能承担的责任与风险敞口、应对措施

*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议所涉及的重大未决仲裁,属于*ST科华与天隆少数股东之间的矛盾,并未涉及到公司。公司将持有的*ST科华股权投资计入长期股权投资并按权益法核算,基于仲裁结果的不确定性,将影响公司对*ST科华股权投资的投资收益核算,影响公司利润。

作为*ST科华第一大股东,公司密切关注仲裁案件的进展情况,并督促*ST科华尽快解决其与申请人之间的仲裁纠纷。*ST科华因与其重要子公司天隆公司就相关股权收购事宜发生争议事项各方尚在和解协商中,并拟筹划发行股份购买天隆少数股东合计持有的西安天隆和苏州天隆38%股权(以下简称"资产重组"),交易完成后,西安天隆和苏州天隆将成为*ST科华的全资子公司。截至本次回复日,*ST科华发行股份购买资产预案已经其董事会、监事会审议通过,涉及资产的审计、评估等工作尚未完成。天隆少数股东与*ST科华已于2022年9月27日签署《关于西安天隆科技有限公司以及苏州天隆生物科技有限公司之发行股份购买资产框架协议书》(以下简称"《框架协议书》"),《框架协议书》包括双方解除诉讼纠纷、解除财产保全和行为保全措施、恢复*ST科华对天隆公司的股东权利、配合*ST科华撤销退市风险警示和其他风险警示的各项工作等解决方案,如果资产重组推进顺利并最终实施完成,预计将妥善解决双方的仲裁及诉讼事项,并撤销*ST科华退市风险警示及其他风险警示。截至本次回复日,*ST科华已分别收到西安市未央区人民法院和江苏省苏州工业园区人民法院作出的《民事裁定书》,*ST科华所持有的天隆公司62%股权的行为保全和财产保全措施已被解除。

3、风险提示

(1)*ST科华与天隆少数股东的仲裁案件存在较大不确定性的风险;

截至本次回复日,上海国际经济贸易仲裁委员会尚未对争议仲裁案件作出裁决,*ST科华与天隆少数股东均向仲裁庭表达了通过协商以期达成和解的意愿,但有关事项仍存在较大不确定性,敬请投资者注意相关风险。

(2)*ST科华资产重组事项涉及资产的审计、评估等工作尚未完成,标的资产交易价格存在不确定性的风险;

*ST科华发行股份购买资产预案已经其董事会、监事会审议通过,本次资产重组事项涉及资产的审计、评估等工作尚未完成,尚需履行后续的内外部决策及审批程序,标的资产交易价格尚未确定,标的资产的最终交易价格将参考符合《证券法》规定的资产评估机构出具的资产评估报告载明的评估值,由交易各方协商确定。交易双方协商的标的资产交易价格存在一定不确定性,可能对本次资产重组造成较大影响,敬请投资者注意相关风险。

(3)*ST科华已被深圳证券交易所实施退市风险警示,其股票未来可能存在终止上市的风险。

鉴于*ST科华因2021年年报被会计师出具无法表示意见的审计报告而被交易所实施退市风险警示,根据《深圳证券交易所上市规则》的相关规定,上市公司已被实施退市风险警示后的首个会计年度财务报告被出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告,交易所将终止其股票上市交易。如果会计师对*ST科华2022年报出具保留意见、无法表示意见或否定意见的年度审计报告,深圳证券交易所将根据《深圳证券交易所股票上市规则》第9.3.11条决定*ST科华股票终止上市,进而可能影响公司利润,敬请投资者注意相关风险。

问题2:

根据半年报,截至2022年6月末,公司短期借款和一年内到期的非流动负债等短期带息负债合计66.6亿元,长期借款和应付债券等长期负债合计106.5亿元,而非受限货币资金11.02亿元,明显低于短期带息负债规模。此外,公司期末受限资产合计194.82亿元,占总资产比重达59%,主要包括存货、投资性房地产、货币资金等,受限原因主要是用于抵押或质押。请公司:(1)结合目前的负债规模与结构、货币资金及相关经营安排等,分析公司的债务风险,及拟采取的应对措施;(2)核实各类资产受限对应的主债权情况,包括但不限于金额、期限、借款主体及其与上市公司的关联关系、资金去向等,说明是否存在公司为控股股东及其关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况,相关资产受限对公司日常经营和融资能力的影响,并充分提示风险。

回复:

一、结合目前的负债规模与结构、货币资金及相关经营安排等,分析公司的债务风险,及拟采取的应对措施。

截至2022年6月30日,公司非受限货币资金11.02亿元,货币资金相比年初下降幅度较大,主要是因为房地产市场波动及新冠疫情持续影响,公司销售及回款受到较大冲击,特别是上海地区今年上半年受疫情影响较大,导致公司的上海前滩32号地块项目及松江泗泾项目销售时间迟于原定计划。

截至 2022 年 6 月 30 日,公司有息负债(含租赁负债)情况统计如下:

单位:亿元人民币

序号	品种分类	有息负债余额	其中:一年内到期余额	其中:一年以上到期余额
1	银行贷款	105.44	38.31	67.12
2	非银行贷款	35.96	10.00	25.96
3	债券类(不含摊销)	34.20	18.20	16.00
4	租赁负债(无息)	0.06	0.06	/
5	关联方拆借款	9.90	/	9.90
	合计	185.56	66.57	118.98

表3

如上表所示,公司合并报表范围内有息负债规模为185.56亿元,短期借款和一年内到期的非流动负债合计66.57亿元,其中银行贷款38.31亿元,非银行贷款10亿元,针对该部分债务,公司将与合作金融机构积极争取新增融资额度,用以置换部分存量融资,同时与非银行债权人协商调整到期债务的还款节奏或直接予以延期,降低公司到期债务的偿还金额。一年内到期非流动负债余额中债券类融资18.2亿元,公司计划申请同等金额的公司债注册额度,目前正在准备申报相关手续,争取债券到期前发行成功,实现存量债务的合理置换。

近期房地产行业政策有所松动,各地房地产调控政策出现改善趋势,但由于疫情和政策传递时效性影响,公司现金流可能阶段性承压,公司将把确保现金流安全,降低公司流动性风险,维护全体股东的利益作为经营发展要务,除前述融资和债券注册发行等措施,公司将加大项目销售力度,加快现金流入和资金回笼。

公司房地产项目存货分布于珠海、上海、重庆、三亚等经济发展程度较高的区域,项目变现能力较强,特别是上海项目存货账面价值63.75亿元,目前已提起销售价格备案,备案后即可进行销售,预计可快速回笼资金。同时,预计珠海、重庆项目自2022年下半年至2023年上半年可实现项目销售资金回笼约50亿元。另外,公司目前正全力推进外伶仃城市更新项目、万山城市更新项目、游艇码头等项目的政府回购工作,进一步盘活存量资产,力争实现10-15亿的政府回购项目现金回笼。

上述数据仅为公司预测和计划,能否实现取决于市场状况变化等多种因素,存在重大不确定性,敬请投资者注意投资风险。

二、核实各类资产受限对应的主债权情况,包括但不限于金额、期限、借款主体及其与上市公司的关联关系、资金去向等,说明是否存在公司为控股股东及其关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况,相关资产受限对公司日常经营和融资能力的影响,并充分提示风险。

截至2022年6月30 日,公司受限资产情况如下:

序号	地区	贷款余额(亿元)	受限资产账面值(亿元)	借款主体	与上市公司的关联关系	资金去向
1	三亚	4.90	20.72	格力地产及下属公司	格力地产本身及下属公司	公司经营及项目开发建设
2	上海	20.28	59.09			
3	重庆	6.60	10.55			
4	珠海	67.56	104.41			
总计		99.34	194.77			

表4

注:上述受限资产账面值不含履约保证金 562.89万元。

经核实,以上受限资产不存在公司为控股股东及其关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

公司目前经营状况正常,债务到期偿还的同时,受限资产将同步解除抵押或质押,受限资产未对公司融资活动产生较大影响,但若未来房地产市场持续低迷、房地产行业融资政策持续收紧,则将对受限资产的变现能力及公司的融资能力产生一定影响并影响公司的债务偿还能力,敬请投资者注意投资风险。

问题3:

根据半年报,公司存货期末余额231.7亿元,项目主要位于珠海、重庆、三亚和上海四个城市,上半年未计提减值准备。同时,公司期末合同负债15.4亿元,占存货比重仅6.7%,低于行业平均水平。存货中部分项目开发及去化较慢,如珠海格力海岸项目、洪湾项目等开发周期均在8年及以上。请公司:(1)补充说明主要存量项目近三年的开发进度和去化情况,并结合自身经营战略、项目类型、区位分布等,说明合同负债规模偏低、存货开发及去化较慢的原因及合理性;(2)结合主要项目的投入成本、所在地区的房地产市场情况、销售去化情况等,说明本期未计提存货跌价准备计提是否充分、审慎。

回复:

1、截至2022年6月30日,公司主要房地产项目情况如下:

区位	项目名称	存货余额(亿元)	占比	项目情况简述
珠海	格力海岸	64.32	27.76%	格力海岸项目位于珠海高新区唐家湾,项目用地取得时间为2009年,总建筑面积逾百万平方米,是集高端居住、旅游度假、休闲购物、商业办公、会议会展于一体的顶级海湾中央居住区。公司按规划分七期(S1-S7)进行项目开发,其中S3为商业街(投资性房地产,以公允价值计量);S1、S2、S4、S5已自2012年起陆续建成销售,截至2021年末累计去化率已达80.38%,前期销售毛利率约40%。目前S6、S7尚在建,其中S6已于2021年7月开盘预售,销售均价35,000元/㎡。
珠海	创新海岸	13.94	6.01%	创新海岸项目位于珠海高新区唐家湾,该项目规划用地面积14,287.34㎡,计容积率建筑面积42,862.02㎡,用地性质为商业住宅混合用地,产品类型基本以住宅为主,包括4栋高层住宅、附属配套商业及附属配套设施。目前,项目尚未完工,已进入前期销售推广阶段,但尚未取得预售许可。
珠海	港珠澳大桥珠海口岸商务项目	9.16	3.95%	港珠澳大桥珠海口岸商务项目位于港珠澳大桥珠澳人工岛珠海口岸市政配套区内,用地面积为15,040.87㎡,总计容积率建筑面积为97,758.90㎡,其中普通办公用地占58,655.34㎡,比例为60%;酒店式办公用地占29,327.67㎡,比例30%;商业比例5%;地上停车库比例5%。港珠澳大桥珠海口岸商务项目,拟建设口岸高端商务商业,通过整合珠海免税集团的强大资源优势,发展商业综合体、高端商务及大型免税购物商店,助力港珠澳大桥珠海口岸免税产业的发展,为广大过境旅客提供优质、舒适、便利的免税商品服务。项目销售期在2023年底,参考周边对标在售项目及项目所在区域同类型高端商务商业项目当前售价,根据本项目的实际位置和目前房地产的国家政策预期可实现的市场价格为酒店式办公36,000元/㎡,普通办公25,000元/㎡。项目商业物业4,887.95㎡租金预测起始租金200元/㎡,办公楼自持期间预测起始租金120元/㎡,车位的起始租金300元/个。据项目投资可行性研究报告,销售完成后有一定盈利,商业及办公楼自持期间有部分收益,从经济效益角度分析,具备投资价值。目前,项目正在按规划建设中,不存在明显的减值迹象。
珠海	洪湾项目	8.69	3.75%	洪湾项目位于珠海香洲区南屏镇,是珠海洪湾渔港的配套项目,总共覆盖五个地块,用地代码分别为S1、S2、S3、S5、S6,用地面积共188,551.52㎡。项目原规划建设洪湾渔港交易大厅、办公楼、水产冷链物流展销厅、鲜活水产展销厅、休闲渔业展销厅、国际水产展销厅及水产干货展销厅等;计划为珠海市海洋渔业提供综合管理、交易、加工的现代化平台,港区内配套工程各功能分区将建设成为集渔船避风、后勤补给、国际化水产品交易、水产品精深加工、冷链储藏配送、物流运输、海洋渔业文化及科技研发、休闲旅游度假等多产业一体的粤港澳渔港经济圈,使洪湾渔港成为辐射全国乃至东南亚地区的中心枢纽渔港。目前,S1地块商业一区已完工并进入运营阶段。S2至S6地块洪湾渔港配套区商业二到五区,根据国家发改委、农业农村部《全国沿海渔港建设规划(2018-2025年)》及珠海经济区的建设要求,珠海市政府工作会议原则同意对洪湾渔港总体规划进行调整优化,重点对洪湾片区内涉及渔港建设的在建和未建项目进行规划提升。因前期洪湾渔港配套区商业二到五区政府调规方案尚未确定,导致项目进展较慢。
小计		96.11	41.47%	
上海	上海项目	63.75	27.51%	上海项目包括前滩项目及松江泗泾项目,其中前滩浦江海德项目(38号地块)位于高青西路旁,视野开阔,面对惠灵顿国际学校和中央绿地,为住宅销售提供优越的地理环境,已于2020年8月销售,开盘即售罄;前滩锦云江悦项目(备案名)(32号地块)位于前滩大道与高青西路交汇的地方,视野开阔,北向一线江景,地理环境优越。目前主体结构封顶已完成,内墙墙体砌筑完成,外立面仅门窗副框和幕墙龙骨完成50%,各项配套未开始。松江泗泾项目(10-5号地块)位于上海市松江区,东至横港路,西至外婆泾河,南至规划道路,北至规划道路。占地面积32,598.10㎡,建设规模105,899.59㎡,该项目以"庭院布置,立面新颖,小户型"为营销点,预计2022年10月份开始销售,目前正在申请销售备案。
重庆	重庆项目	29.69	12.82%	重庆项目位于重庆两江新区,项目用地取得时间为2013年,总占地面积约1.2平方公里,可建设用地面积54.4万㎡,总建筑面积(计容)约为108万㎡,地价成本约1,700元/㎡。项目土地使用权系出让类型,规划用地性质为二类居住兼商业、其他商务用地、住宅。功能包括总部办公、高端住宅、配套商业、酒店会展等。项目分20块地分期建设,因周边公共服务及政府配套尚不完善,故项目开发较慢。目前在售项目包含P24、P25、P26地块,完工产品去化良好,项目销售毛利率约30%。
三亚	三亚项目	20.72	8.94%	三亚项目位于三亚总部经济及中央商务区凤凰海岸单元的控规YGHA3-2-03/05/06/07和YGHA3-2-10地块,地块面积为32,953.06㎡,为其他商务混合零售商业用地。其中YGHA3-2-03/05/06/07地块面积10,954.65㎡,零售商业用地面积占比20%,面积约2,190.93㎡,商务金融用地占比80%,面积为8,763.72㎡;YGHA3-2-10地块面积为21,998.41㎡,为零售商业用地。该项目作为海南省2021年重点项目之一,公司拟将该项目建设成滨海高端旅游商业,通过积极引入世界知名的高端商业运营品牌商,具有海南离岛免税资质的企业等,发展商业综合体、离岛免税,打造集商业、休闲、娱乐为一体的三亚滨海新地标,发展国际旅游消费中心,助力海南自贸港建设。项目分为销售物业及自持物业两部分,其中自持商业占项目总体量30%。项目已于2020年12月开工,建设期总共30个月,计划2023年中全面竣工、完成验收并开始预售。项目着力于打造高端写字楼及滨海商业体,预计销售期在2023 年年中,参考三亚市中心商务区凤凰海岸片区在售项目及项目所在区域同类型高端商业产品平均售价,据统计,项目周边商铺均价约60,000元/㎡,写字楼价格为60,000元/㎡。据项目投资可行性研究报告,预计3年后项目商业售价为60,000元/㎡,写字楼售价为50,000元/㎡(正常折扣优惠后)。项目包含30%的自持商业,由于附近新建项目商业甚少,以免税商业为参照,预测本项目商铺租金价格,租金价格大都在300-500元/月·㎡。项目销售完成后有一定盈利,商业及办公楼自持期间有部分收益,从经济效益角度分析,具备投资价值。目前,项目正在按规划建设中,不存在明显的减值迹象。
合计		210.27	90.74%	

表5

2、完工产品近年去化情况如下:

项目名称	业态	所在位置	开盘时间	2019年累计去化率	2020年累计去化率	2021年累计去化率
格力广场	住宅、商业	珠海市九洲大道中	2008年6月	92.40%	92.80%	93.10%
格力海岸(S1、S2、S4、S5、S6)	住宅、商业	珠海市香洲区情侣北路3333号	2012年11月	56.57%	79.80%	80.38%
平沙九号花园	住宅、商业	珠海市平沙镇升平大道中	2015年9月	80.17%	84.91%	90.71%
重庆项目(P24、P25、P26)	住宅	重庆市江北区复盛镇卧龙路格力两江总部公园	2018年9月	86.97%	87.64%	75.53%(注2)
平沙九号广场	住宅	珠海市平沙镇升平大道东中	2019年3月	38.30%	87.18%	99.12%
斗门白蕉项目	住宅	珠海市斗门区白蕉路2366号	2020年6月	/	6.58%	10.47%
上海项目(浦江海德)	住宅	上海市浦东新区三林镇梁月路169弄	2020年9月	/	100%	100%

(续)

项目名称	2022年1-6月平均售价(元/平方米)	所在地区的房地产市场平均售价(元/平方米)	备注
格力广场	/	/	位于珠海市区核心地段,项目用地取得时间为1993年及2007年,开发较早,成本较低,剩余主要为持有待售的车位、商铺等,不存在明显的减值迹象。
格力海岸	33,000	30,200	项目用地取得时间为2009年,地价成本较低,去化良好,前期销售毛利率近40%,不存在明显的减值迹象。
平沙九号花园	9,593	11,066	项目去化良好,前期销售毛利率近40%,不存在明显的减值迹象。
重庆项目	9,300	/	项目用地取得时间为2013年,地价成本约1,700元/平方米,完工产品去化情况良好,项目销售毛利率约30%。
平沙九号广场	10,000	11,066	已基本完成销售,剩余主要为持有待售的车位、商铺,不存在明显的减值迹象。
斗门白蕉项目	9,970	12,000	2021年末已计提跌价准备。
上海项目(浦江海德)	/	/	已售罄。

表6

注1:累计去化率=已销售面积/累计已取得预售证的可销售面积。

注2:重庆项目2021年去化率下降的原因为2021年新增P24地块预售面积。

3、截至2022年6月30日,公司合同负债的情况如下:

单位:万元人民币

项目名称	合同负债余额	备注
格力广场	4,966.27	现房
格力海岸	114,281.33	(S1、S2、S4、S5)为现房,S6为期房
平沙项目	3,865.36	现房
重庆项目	23,090.50	(P25、P26为现房)P24为期房
上海项目	183.49	现房
其他项目	3,329.65	现房
学费、物业费及其他	4,382.08	
合计	154,098.69	

表7

一、补充说明主要存量项目近三年的开发进度和去化情况,并结合自身经营战略、项目类型、区位分布等,说明合同负债规模偏低、存货开发及去化较慢的原因及合理性。

如表5、表6所示,公司完工产品近年去化状况良好,在建产品也在按照计划建设中,产品毛利率处于同行业较高水平。公司依托良好的品牌影响力和产品美誉度,坚持"立足珠海、区域布局"的战略,产品主要分布于珠海、上海、重庆、三亚等经济发展程度较高的城市。公司存货中部分项目受分期开发及政府规划因素影响,开发周期较长,完工部分去化状况良好。

公司采取精品化产品战略,坚持以"精工质本"的建筑精神铸造人居标杆,为保证产品质量,房产项目开发周期较长,每年推出的项目相对较少,频率较低。且公司在售项目大多为现房,如表7所示,公司在售项目中除格力海岸S6和重庆项目P24为期房以外,其他项目为现房,收齐全款交楼后即确认收入,合同负债期末余额主要是期房尚未交楼的预收款,因此公司合同负债规模偏低。

二、结合主要项目的投入成本、所在地区的房地产市场情况、销售去化情况等,说明本期未计提存货跌价准备计提是否充分、审慎。

公司坚持精品化路线,主要产品为中高端住宅,公司"精工质本"的建筑精神和开发理念得到社会各界的广泛认可,开发产品主要分布于经济发展程度较高的城市,具有较高的市场溢价空间。公司部分项目如格力广场、格力海岸项目用地取得时间较早,地价成本较低,去化良好,不存在明显的减值迹象。2019年至2022年6月,公司三年一期房地产业务综合毛利率分别为40.46%、37.74%、31.07%及36.08%,维持在同行业较高水平,盈利能力一直处于同行业中等偏上水平。经测算,截至2022年6月30日,公司不存在应计提而未计提存货跌价准备的情况。

公司将密切关注房地产市场变化情况,若未来房地产市场持续低迷、市场交易量和价格持续下滑,则将对公司存货的变现能力产生不利影响,可能带来相关存货跌价风险,敬请投资者注意投资风险。

问题4:

根据半年报,公司期末应收账款3.90亿元,同比增长34.5%,主要系应收渔获销售款增加所致;其他应收款1.22亿元,其中包括代收代付款,以及多笔对关联方的其他应收款项。请公司补充披露:(1)应收账款主要欠款方及其与上市公司的关联关系、形成背景、金额、账龄、坏账计提情况等,并结合公司主营业务开展情况,说明应收渔获销售款大幅增加的原因及合理性;(2)其他应收款中代收代付款以及关联方应收款项的形成背景、欠款方名称、金额及账龄,是否存在为关联方代付款项的情形,是否存在非经营性资金占用。

回复:

一、应收账款主要欠款方及其与上市公司的关联关系、形成背景、金额、账龄、坏账计提情况等,并结合公司主营业务开展情况,说明应收渔获销售款大幅增加的原因及合理性。

截至2022年6月30日,公司应收账款主要欠款方如下表所示:

单位:元人民币

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额	备注
1	深圳市****有限公司	否	渔获销售款	86,330,856.53	1年以内	21.93%	863,308.57	注1
2	深圳市****有限公司	否	渔获销售款	83,897,761.32	1年以内	21.31%	838,977.61	注1
3	珠海市****有限公司	否	渔获销售款	38,712,105.15	1年以内	9.84%	387,121.05	注1
4	珠海市农业农村局	否	政府款项	32,603,172.13	2年以内	8.28%	0.00	注2
5	珠海市****有限公司	否	渔获销售款	21,392,038.30	1年以内	5.43%	213,920.38	注1
合计				262,935,933.43		66.80%	2,303,327.61	

表8

公司下属孙公司珠海保联水产品营销有限公司(以下简称"保联水产"),借助公司经营管理洪湾中心渔港的地理优势以及第一时间获取渔获信息的优势,从事水产品的渔获批发零售业务,业务范围包括海捕渔获与斗门淡水养殖渔获两大经营业务。保联水产与客户建立了长期稳定的合作关系,给予客户3至6个月的账期。2022年上半年,受疫情管控措施影响导致付款审批流程不足,回款速度明显放缓,进而导致渔获应收账款大幅增加。随着新冠疫情影响逐渐消退,预计回款速度将逐步恢复正常,应收账款将逐渐减少(注1)。

为解决珠海市香洲渔港长期超负荷运作问题,根据珠海市人民政府的统筹安排,新建洪湾渔港代替原香洲渔港。洪湾渔港建成后,为保证洪湾渔港高效、有序、顺利运行,珠海市人民政府决定采取"委托运营管理"的方式授权公司负责运营和维护珠海市洪湾渔港,授权委托期限自2018年12月1日起至2038年11月30日止。公司将洪湾渔港的经营性成本加合理利润作为应收账款,将非经常性营业成本作为代收代付款项。上述应收账款与代收代付款项经审定后由珠海市农业农村局进行支付,期末余额均为正在审定中未收回的款项(注2)。

公司应收账款主要欠款方与公司不存在关联关系,不存在公司为关联方代付款项和非经营性资金占用的情形。

二、其他应收款中代收代付款以及关联方应收款项的形成背景、欠款方名称、金额及账龄,是否存在为关联方代付款项的情形,是否存在非经营性资金占用。

截至2022年6月30日,公司其他应收款中代收代付款的主要欠款方如下表所示:

单位:元人民币

序号	单位名称	是否关联方	是否非经营性资金占用	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例	坏账准备期末余额	备注
1	物业维修基金	否	否	24,583,499.98	1-2年	18.11%	2,240,348.29	注1
2	珠海市卫生健康局	否	否	8,409,403.08	1年以内	6.19%	0.00	注2
3	珠海市斗门区斗门镇人民政府	否	否	5,946,671.61	3年以内	4.38%	577,362.41	注3
4	珠海市农业农村局	否	否	4,149,875.01	3年以内	3.06%	0.00	注4
5	海控基金会	否	否	3,324,153.46	3-4年	2.45%	864,279.90	注5
合计				46,413,603.14		34.19%	3,681,990.60	

表9

根据珠海市住房和城乡建设局印发的《珠海市物业专项维修资金管理办法》(珠建房规[2019]4号)规定,开发商需在办理商品房预售许可证前或房屋竣工验收备案前先交存物业专项维修资金。待房屋售出时,再向业主按交存标准收取此部分款。该项期末余额为目前公司已先行交存的物业专项维修资金款项(注1)。

为进一步完善珠海市防疫物资保障,应对疫情可能反复的情况,珠海市财政局、珠海市卫生健康局与公司子公司珠海高格医药销售有限公司于2020年11月27日签订了《关于开展疫情防控物资收储管理的合作协议》。公司根据珠海市财政局下达的采购目录,通过市场实时价格多方比价,确定采购商家及价格后向相关部门报批并备案后进行采购。由公司与供应商签订采购合同,并支付相关款项,付款并收货后整理收集合同、发票、收货单、入库单、付款凭证向珠海市卫生健康局报账。该项期末余额为公司已采购疫情防控物资,但尚未与珠海市卫生健康局结算的款项(注2)。

公司与珠海市斗门区人民政府合作,明确由公司统筹开发白藤湖水域面积约10平方公里的湖面整治项目、斗门区养老配套综合社区项目和接霞庄酒店项目的开发建设项目。截至目前,公司已垫付项目前期费用,正与斗门区政府进行白藤湖项目垫付款项的结算工作(注3)。

为解决珠海市香洲渔港长期超负荷运作问题,根据珠海市人民政府的统筹安排,新建洪湾渔港代替原香洲渔港。洪湾渔港建成后,为保证洪湾渔港高效、有序、顺利运行,珠海市人民政府决定采取"委托运营管理"的方式授权公司负责运营和维护珠海市洪湾渔港,授权委托期限自2018年12月1日起至2038年11月30日止。公司将洪湾渔港的经营性成本加合理利润作为应收账款,将非经营性营业成本作为代收代付款项。上述应收账款与代收代付款项经审定后由珠海市农业农村局进行支付,该项期末余额为正在审定中未收回的代收代付款项(注4)。

珠海市海控公益基金会(以下简称"海控基金会")由公司于2016年出资设立,为支持华大基因医学院项目,海控基金会与华盛顿大学(University of Wsahington,DEVELOPME)签署捐赠协议,因海控基金会未开立境外货币支付账户,故委托格力地产(香港)有限公司代为支付捐赠款。该项期末余额为格力地产(香港)有限公司代为支付的捐赠款项,预计一年内收回(注5)。

公司其他应收款中代收代付款的主要欠款方与公司不存在关联关系,公司其他应收款中不存在应收关联方的款项,不存在公司为关联方代付款项和非经营性资金占用的情形。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二二年十月二十七日