证券代码:600185 证券简称:格力地产

格力地产股份有限公司

2023 第一季度报告

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

(一)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。

(二)公司负责人陈辉、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。

(三)第一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(%)
营业收入	988,560,669.50		-26.40
归属于上市公司股东的净利润	10,017,999.45		-92.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,440,155.36		-110.91
经营活动产生的现金流量净额	3,473,593,931.94		1,738.96
基本每股收益(元/股)	0.01		-85.71
稀释每股收益(元/股)	0.01		-85.71
加权平均净资产收益率(%)	0.16		减少1.28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	32,264,375,717.84	30,258,727,936.11	6.63
归属于上市公司股东的所有者权益	6,341,843,227.83	6,335,202,307.14	0.10

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	108.52	
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	152,542.83	
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	369,702.37	
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	22,980,610.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	33,604.95	
少数股东权益影响额(税后)	11,204.13	
合计	23,458,154.81	

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	
归属于上市公司股东的净利润	-92.26	主要系本期结转收入减少所致	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-110.91		
经营活动产生的现金流量净额	1,738.96	主要系本期销售商品收到的现金增加所致	
基本每股收益	-85.71	主要系本期结转收入减少所致	
稀释每股收益	-85.71		

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	79,625	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	数量
珠海投资控股有限公司	国有法人	847,339,780	44.95	0	质押	360,000,000
香港中央结算有限公司	未知	37,515,757	1.99	0	未知	0
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	0
冯骏驹	未知	14,107,996	0.75	0	未知	0
肖亿辉	未知	7,824,372	0.42	0	未知	0
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	国有法人	7,664,098	0.41	0	未知	0
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	未知	7,441,158	0.39	0	未知	0
孙海珍	未知	6,247,147	0.33	0	未知	0
赵伟尧	未知	6,002,700	0.32	0	未知	0
黄伟强	未知	4,030,000	0.21	0	未知	0

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	数量
珠海投资控股有限公司	847,339,780	人民币普通股	847,339,780
香港中央结算有限公司	37,515,757	人民币普通股	37,515,757
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
冯骏驹	14,107,996	人民币普通股	14,107,996
肖亿辉	7,824,372	人民币普通股	7,824,372
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	7,664,098	人民币普通股	7,664,098
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	7,441,158	人民币普通股	7,441,158
孙海珍	6,247,147	人民币普通股	6,247,147
赵伟尧	6,002,700	人民币普通股	6,002,700
黄伟强	4,030,000	人民币普通股	4,030,000
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。		

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、一季度销售情况简报

2023年1-3月,公司共实现地产项目签约面积6.92万平方米,同比增加168%;实现签约金额46.92亿元,同比增加747%(以上数据已剔除当年挞定及退房数据)。公司以办理完商品房实物移交手续时点确认房地产项目收入,与签订销售合同及实际回款存在时间差,并且由于销售过程中存在各种不确定性,上述销售数据可能与定期报告披露的数据存在差异,相关阶段性数据仅供投资者参考,最终以公司定期报告为准。

2、参股公司科华生物涉及仲裁具体情况及进展

2021年,公司投资的上海科华生物工程股份有限公司(以下简称"科华生物")因对西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司(以下简称"重要子公司")38%股权进一步投资安排事宜,与其重要子公司少数股东发生争议而引致仲裁及仲裁反请求。经仲裁双方多轮沟通和磋商,2023年3月27日,科华生物与申请人签署了《SDV20210578 号争议仲裁案和解备忘录》,各方同意在备忘录的基础上撤回争议仲裁案的全部仲裁请求及反请求。

3月29日,科华生物收到仲裁庭作出的"〔2023〕沪贸仲裁字第 0642 号《撤案决定》",同意申请人方撤回其仲裁请求的申请以及被申请人撤回其仲裁反请求的申请,争议仲裁案自撤案决定作出之日起撤销。

3、公司重大资产重组事项具体情况及进展

公司正在推进发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会和珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权,并募集配套资金暨关联交易事项(以下简称"本次重组"),2023年3月22日、4月7日,公司召开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,审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》等与本次重组相关的议案,具体内容详见公司于2023年3月23日、4月8日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

公司于2023年4月14日收到上海证券交易所《关于受理格力地产股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的通知》(上证上审(并购重组)〔2023〕11号)。上海证券交易所依据相关规定对公司报送的发行股份购买资产并募集配套资金的申请文件进行了核对,认为该项申请文件齐备,符合法定形式,决定予以受理并依法进行审核,具体内容详见公司于2023年4月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

公司于2023年4月26日收到上海证券交易所《关于格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的审核问询函》(上证上审(并购重组)〔2023〕14号)(以下简称"问询函")。上海证券交易所审核机构对公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金申请文件进行了审核,并形成了问询问题。公司与相关中介机构将按照问询函的要求,对相关问题逐项核查、落实后在规定期限内披露对问询函的回复,并向上海证券交易所报送相关文件,具体内容详见公司于2023年4月27日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项尚需经上海证券交易所核准、中国证监会注册方可正式实施。

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

2023年3月31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	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	4,430,320,740.86	2,155,626,754.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	61,910,154.00	61,540,173.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	202,672,138.66	336,836,642.84
应收款项融资		
预付款项	15,378,013.37	21,169,850.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	116,447,499.35	104,028,445.55
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,798,599,105.68	21,168,245,461.47
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	443,331,830.19	268,152,132.53
流动资产合计	26,068,659,482.11	24,115,599,460.06
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	19,924,852.39	24,019,775.09
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,157,815,996.75	2,149,300,561.67
其他权益工具投资	2,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,654,714,870.06	2,654,819,047.34
固定资产	754,600,766.79	758,750,794.56
在建工程	40,341,374.22	20,888,077.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	22,724,912.56	23,974,250.37
无形资产	83,035,721.80	83,442,824.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	84,588,423.09	88,282,675.37
递延所得税资产	375,469,318.07	339,650,469.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,195,716,235.73	6,143,128,476.05
资产总计	32,264,375,717.84	30,258,727,936.11
流动负债:		
短期借款	1,443,896,393.00	1,458,822,321.00
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	1,617,167,274.11	2,049,694,100.60
预收款项	223,367.00	21,600.00
合同负债	5,194,306,145.08	2,022,415,318.71
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	10,839,015.68	34,245,897.81
应交税费	110,456,225.16	106,018,530.90
其他应付款	1,471,865,816.72	1,652,947,423.81
其中:应付利息		
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	9,246,279,740.90	9,201,462,267.26
其他流动负债	418,434,173.19	112,541,778.60
流动负债合计	19,513,468,150.84	16,638,169,238.69
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	5,681,768,818.66	6,520,105,677.15
应付债券	398,417,534.25	398,220,273.98
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	18,362,747.27	19,250,712.66
长期应付款	94,889,303.29	144,668,493.57
长期应付职工薪酬		
预计负债	10,040,362.58	10,040,362.58
递延收益		
递延所得税负债	207,988,560.10	194,657,726.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,411,467,326.15	7,286,943,246.52
负债合计	25,924,935,476.99	23,925,112,485.21
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	540,521,114.06	540,520,959.10
减:库存股		
其他综合收益	741,392,487.43	744,769,721.15
专项储备		
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	793,220.36	793,220.36
未分配利润	2,841,756,450.63	2,831,738,451.18
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	6,341,843,227.83	6,335,202,307.14
少数股东权益	-2,402,986.98	-1,586,856.24
所有者权益(或股东权益)合计	6,339,440,240.85	6,333,615,450.90
负债和所有者权益(或股东权益)总计	32,264,375,717.84	30,258,727,936.11

公司负责人:陈辉 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

2023年1—3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	2023年第一季度	2022年第一季度
一、营业总收入	988,560,669.50	1,343,141,536.58
其中:营业收入	988,560,669.50	1,343,141,536.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,010,936,620.84	1,182,240,736.82
其中:营业成本	701,716,135.98	885,455,572.11
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	84,830,516.87	89,185,430.79
销售费用	37,339,112.87	46,163,282.44
管理费用	34,901,242.72	47,009,919.85
研发费用	874,169.39	97,859.50
财务费用	151,275,443.01	114,328,672.13
其中:利息费用	161,185,624.90	116,398,556.29
利息收入	-5,761,863.85	-2,499,616.90
加:其他收益	1,038,147.01	2,305,167.09
投资收益(损失以"-"号填列)	8,875,756.95	5,578,597.47
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	8,875,756.95	2,822,078.01
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)	369,702.37	4,686,426.00
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-941,024.77	-1,453,005.62
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	108.52	
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-13,033,261.26	172,017,984.70
加:营业外收入	23,455,110.00	2,860.85
减:营业外支出	474,499.83	34,942.79
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	9,947,348.91	171,985,902.76
减:所得税费用	736,822.30	42,995,401.14
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	9,210,526.61	128,990,501.62
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	9,210,526.61	128,990,501.62
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)	10,017,999.45	129,387,829.06
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-807,472.84	-397,327.44
六、其他综合收益的税后净额	-3,377,233.72	1,768,795.50
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,368,575.81	1,768,795.50
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(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		
(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	-3,368,575.81	1,768,795.50
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-360,476.84	-364,078.81
(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	-2,992,700.64	2,132,874.31
(7)其他	-15,398.33	
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-8,657.91	
七、综合收益总额	5,833,292.89	130,759,297.12
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	6,649,423.64	131,156,624.56
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-816,130.75	-397,327.44
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.01	0.07
(二)稀释每股收益(元/股)	0.01	0.07

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:陈辉 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

2023年1—3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	2023年第一季度	2022年第一季度
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	4,667,964,810.98	988,475,342.44
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	718,022.50	2,347,367.47
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	193,668.32	
收到其他与经营活动有关的现金	7,442,053.16	259,640,568.71
经营活动现金流入小计	4,676,318,554.96	1,250,463,278.62
购买商品、接受劳务支付的现金	603,366,676.65	839,987,549.90
客户贷款及垫款净增加额	5,202,841.70	-9,584,275.86
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	77,577,245.34	111,467,259.68
支付的各项税费	383,597,043.47	56,853,119.72
支付其他与经营活动有关的现金	132,980,815.86	62,850,289.42
经营活动现金流出小计	1,202,724,623.02	1,061,573,942.86
经营活动产生的现金流量净额	3,473,593,931.94	188,889,335.76
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
取得投资收益收到的现金		59,967,422.30
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
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		517,555,775.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,008,730.37	5,213,402.90
投资支付的现金	2,500,000.00	
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	25,508,730.37	5,213,402.90
投资活动产生的现金流量净额	-25,508,730.37	512,342,372.50
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
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	825,279,021.50	2,143,190,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	304,649,586.15	
筹资活动现金流入小计	1,129,928,607.65	2,290,640,000.00
偿还债务支付的现金	1,739,373,907.06	1,187,529,482.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	253,536,153.90	222,921,721.93
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	1,069,369,585.29	316,427,199.81
筹资活动现金流出小计	3,062,279,646.25	1,726,878,404.50
筹资活动产生的现金流量净额	-1,932,351,038.60	563,761,595.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-529,910.61	-366,794.58
五、现金及现金等价物净增加额	1,515,204,252.36	1,264,626,509.18
加:期初现金及现金等价物余额	1,455,250,018.81	974,203,252.05
六、期末现金及现金等价物余额	2,970,454,271.17	2,238,829,761.23

公司负责人:陈辉 主管会计工作负责人:苏锡雄 会计机构负责人:陈剑声

(一)2023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

2023年4月28日

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2023-040

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转让全资及控股子公司股权暨关联交易公告

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:

●格力地产股份有限公司(以下简称"公司")拟将持有的珠海高格文化传播有限公司(以下简称"高格文化")100%股权、珠海海岸影院管理有限公司(以下简称"海岸影院")100%股权、珠海海岸无界文化管理有限公司(以下简称"海岸文化")100%股权及珠海粤雅传媒有限公司(以下简称"粤雅传媒")60%股权转让给珠海顺远投资有限公司(以下简称"顺远投资"),将持有的珠海海控小额贷款有限公司(以下简称"海控小贷")100%股权转让给珠海投资控股有限公司(以下简称"海投公司")并相应签署股权转让协议(以下简称"本次股权转让")。

●本次股权转让的受让方系公司控股股东及其全资子公司,本次股权转让构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

●公司于2023年4月28日召开了第八届董事会第六次会议,审议通过了《关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易的议案》,独立董事已对本项议案发表了事前认可意见和独立的同意意见,本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

●本次交易的交易对方拟采用现金方式支付股权对价。本次交易完成后,公司将不再持有上述标的公司股权。

一、关联交易概述

为进一步优化公司业务结构,提高公司核心竞争力,公司拟将持有的高格文化100%股权、海岸影院100%股权、海岸文化100%股权及粤雅传媒的60%股权转让给顺远投资,将持有的海控小贷100%股权转让给海投公司,股权转让价格均依据标的公司以2022年12月31日为评估基准日的评估值,具体情况如下:

标的公司	转让方	受让方	标的股权比例	股权转让价款(万元)
高格文化	珠海格力房产有限公司	顺远投资	100%	359.93
海岸影院	珠海海控商业管理股份有限公司	顺远投资	100%	32.11
海岸文化	珠海海控商业管理股份有限公司	顺远投资	100%	704.08
粤雅传媒	珠海粤和企业管理有限公司	顺远投资	60%	720.74
海控小贷	格力地产股份有限公司	海投公司	40%	8,666.68
	珠海格力建材有限公司		30%	6,500.01
	珠海海控商贸服务有限公司		30%	6,500.01

注:以上股权转让方均为公司及公司属下全资子公司。

本次关联交易已经公司于2023年4月28日召开的第八届董事会第六次会议审议通过,至本次关联交易为止,公司过去12个月内发生的关联交易(已履行股东大会审议程序的除外)未超过公司最近一期经审计净资产的5%,本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、关联人介绍

(一)关联人关系介绍

本次股权转让的受让方为公司控股股东海投公司及其全资子公司顺远投资,根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》等规定,海投公司和顺远投资均系公司的关联法人。

(二)关联人基本情况

1.海投公司

名称	珠海投资控股有限公司	
成立日期	2014年3月27日	
企业类型	有限责任公司(国有独资)	
注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-368	
注册资本	35,000万元	
统一社会信用代码	914404000961565Z74	
营业期限	2014年3月27日至无固定期限	
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;企业总部管理;企业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;工程管理服务;市政设施管理;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);咨询策划服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	100

海投公司最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(未经审计)
资产总额	548,689.83	338,285.49
资产净额	204,178.33	204,248.02
营业收入	89.79	261.78
净利润	-69.69	8,803.41

注:海投公司上述财务数据为母公司单体财务数据。

2、顺远投资

名称	珠海顺远投资有限公司	
成立日期	2023年2月20日	
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	
注册地址	珠海市香洲区吉大九洲大道东1146号	
注册资本	1,000万元	
统一社会信用代码	91440402MAC93WXU6R	
营业期限	2023年2月20日至无固定期限	
经营范围	一般项目:企业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;日用百货销售;文具用品零售;日用品批发;玩具销售;母婴用品销售;家具销售;钟表与计时仪器销售;金银制品销售;珠宝首饰零售;商业综合体管理服务;食品销售(仅销售预包装食品);食品互联网销售(仅销售预包装食品);以自有资金从事投资活动。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海鑫圆投资有限公司	100

注:海投公司直接持有珠海鑫圆投资有限公司100%股权。

顺远投资最近一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)
资产总额	147.84
资产净额	137.84
营业收入	-
净利润	-0.56

注:顺远投资于2023年2月成立。

三、关联交易标的基本情况

(一)交易标的概况

1、交易类别

本次交易为出售资产,即将公司所持有的高格文化100%股权、海岸影院100%股权、海岸文化100%股权及粤雅传媒的60%股权转让给顺远投资,将持有的海控小贷100%股权转让给海投公司。

2、权属状况说明

本次交易标的产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

(二)交易标的相关情况

1、高格文化

名称	珠海高格文化传播有限公司	
成立日期	2019年12月27日	
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	
注册地址	珠海市吉大石花西路213号1单元202房	
注册资本	50万元	
统一社会信用代码	91440400MA548GDN8T	
营业期限	2019年12月27日至无固定期限	
经营范围	文化活动策划及信息咨询;组织文化艺术交流活动;赛事活动策划及承办;国际文化艺术交流活动、教育咨询、留学咨询、国际旅游咨询、签证咨询服务;文艺创作与表演;文化体育艺术培训(不含学科类、不含等级考试);商务咨询及服务;工艺美术品、体育用品、文化用品、服装道具销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海格力房产有限公司	100%

高格文化最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(经审计)
资产总额	504.51	401.41
资产净额	426.70	359.93
营业收入	96.40	298.66
净利润	66.77	199.96

注:高格文化2022年度财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计报告,该审计机构为符合规定条件的审计机构;2023年1-3月数据未经审计。

2、海岸影院

名称	珠海海岸影院管理有限公司	
成立日期	2015年3月27日	
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	
注册地址	珠海市高新区唐家湾镇半岛二路18号501	
注册资本	100万元	
统一社会信用代码	91440400325183175B	
营业期限	2015年3月27日至无固定期限	
经营范围	许可项目:电影放映;小餐饮、小食杂、食品小作坊经营;餐饮服务;演出场所经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:文化用品设备出租;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);广告发布;广告制作;非居住房地产租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海海控商业管理股份有限公司	100

海岸影院最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(经审计)
资产总额	210.39	199.38
资产净额	63.89	30.09
营业收入	125.45	338.94
净利润	33.80	2.23

注:海岸影院2022年度财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计报告,该审计机构为符合规定条件的审计机构;2023年1-3月数据未经审计。

3、海岸文化

名称	珠海海岸无界文化管理有限公司	
成立日期	2017年6月27日	
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	
注册地址	珠海市高新区唐家湾镇半岛二路18号311	
注册资本	2,300万元	
统一社会信用代码	91440400MA4WQPHYX1	
营业期限	2017年6月27日至无固定期限	
经营范围	许可项目:出版物零售;餐饮服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);组织文化艺术交流活动;会议及展览服务;企业管理咨询;文具用品零售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海海控商业管理股份有限公司	100

海岸文化最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(经审计)	2022年12月31日(模拟财务报表经审计)
资产总额	1,015.88	1,140.71	3,340.71
资产净额	-1,533.90	-1,496.59	703.41
营业收入	87.68	755.88	755.88
净利润	-37.30	-296.24	-296.24

注1:海岸文化2022年度财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计报告,该审计机构为符合规定条件的审计机构;2023年1-3月数据未经审计。

注2:2023年4月23日,海岸文化股东珠海海控商业管理股份有限公司决定向海岸文化增资2,200万元,并于2023年4月24日办理完成工商变更手续,海岸文化的注册资本由100万元增加至2,300万元。致同会计师事务所(特殊普通合伙)基于模拟增资完成的财务报表出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告。

4、粤雅传媒

名称	珠海粤雅传媒有限公司	
成立日期	2018年8月22日	
企业类型	其他有限责任公司	
注册地址	珠海市横琴新区环岛东路1889号创意谷19栋218室-236(集中办公区)	
注册资本	2000万元	
统一社会信用代码	91440400MA5261XK7E	
营业期限	2018年8月22日至无固定期限	
经营范围	一般项目:规划设计管理;广告设计、代理;广告制作;广告发布;园林绿化工程施工;住宅水电安装维护服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业管理咨询;企业形象策划;市场营销策划;软件开发;软件销售;信息技术咨询服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;房地产经纪;旅游开发项目策划咨询;会议及展览服务;数字文化创意软件开发;数字文化创意内容应用服务;组织文化艺术交流活动;平面设计;专业设计服务;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);互联网销售(除销售需要许可的商品);服装服饰零售;服装服饰批发;食品销售(仅销售预包装食品);保健食品(预包装)销售;货物进出口;技术进出口;摄影扩印服务;数字内容制作服务(不含出版发行)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工;住宅室内装饰装修;出版物印刷;酒类经营;小餐饮、小食杂、食品小作坊经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	珠海粤和企业管理有限公司	60
	上海雅仕维广告有限公司	40

注:上海雅仕维广告有限公司持有粤雅传媒40%股权,其已同意放弃优先受让权。

粤雅传媒最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(经审计)
资产总额	1,417.28	1,468.82
资产净额	1,093.92	1,199.43
营业收入	102.87	528.96
净利润	-105.51	-574.25

注:粤雅传媒2022年度财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计报告,该审计机构为符合规定条件的审计机构;2023年1-3月数据未经审计。

5、海控小贷

名称	珠海海控小额贷款有限公司	
成立日期	2015年11月4日	
企业类型	其他有限责任公司	
注册地址	珠海市吉大石花西路213号1单元502房	
注册资本	20000万元	
统一社会信用代码	91440400MA4UJJD93Y	
营业期限	2015年11月4日至无固定期限	
经营范围	许可项目:小额贷款业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
股权结构	股东名称	持股比例(%)
	格力地产股份有限公司	40
	珠海格力建材有限公司	30
	珠海海控商贸服务有限公司	30

海控小贷最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:万元

财务指标	2023年3月31日(未经审计)	2022年12月31日(经审计)
资产总额	21,717.41	21,699.64
资产净额	21,706.06	21,665.81
营业收入	21.37	270.25
净利润	40.25	194.29

注:海控小贷2022年度财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计报告,该审计机构为符合规定条件的审计机构;2023年1-3月数据未经审计。

四、交易标的评估、定价情况

(一)评估情况

公司委托北京华亚正信资产评估有限公司(以下简称"华亚正信")对高格文化、海岸影院、海岸文化、粤雅传媒及海控小贷五家公司全部股东权益在评估基准日(2022年12月31日)的市场价值进行评估,评估情况主要如下:

1、高格文化

根据华亚正信出具的《资产评估报告》(华亚正信评报字[2023]第B02-0065号),经资产基础法评估,截至评估基准日,高格文化净资产(所有者权益)账面价值359.93万元,股东全部权益评估价值为359.93万元,评估无增减变化。

2、海岸影院

根据华亚正信出具的《资产评估报告》(华亚正信评报字[2023]第B02-0062号),经资产基础法评估,截至评估基准日,海岸影院净资产(所有者权益)账面价值30.08万元,股东全部权益评估价值为32.11万元,增值额为2.03万元,增值率为6.75%。

3、海岸文化

根据华亚正信出具的《资产评估报告》(华亚正信评报字[2023]第B02-0064号),经资产基础法评估,截至评估基准日,海岸文化净资产(所有者权益)模拟账面价值703.41万元,模拟股东全部权益评估价值为704.08万元,增值额为0.67万元,增值率为0.10%。

4、粤雅传媒

根据华亚正信出具的《资产评估报告》(华亚正信评报字[2023]第B02-0063号),经资产基础法评估,截至评估基准日,粤雅传媒净资产(所有者权益)账面价值1,199.43万元,股东全部权益评估价值为1,201.23万元,增值额为1.80万元,增值率为0.15%。

5、海控小贷

根据华亚正信出具的《资产评估报告》(华亚正信评报字[2023]第B02-0061号),经资产基础法评估,截至评估基准日,海控小贷净资产(所有者权益)账面价值21,665.81万元,股东全部权益评估价值为21,666.71万元,增值额为0.90万元,增值率为0.0042%。

(二)关联交易的定价政策和定价依据

双方一致同意,本次股权转让价款按照上述评估价值确定。

五、交易合同或协议的主要内容和履约安排

顺远投资分别与珠海格力房产有限公司、珠海海控商业管理股份有限公司、珠海粤和企业管理有限公司签订《股权转让协议》;海投公司与公司、珠海格力建材有限公司、珠海海控商贸服务有限公司签订《股权转让协议》,该等协议主要条款如下:

(一)股权转让价款的支付方式

1、本协议各方同意,受让方在本协议生效之日起五个工作日内按本协议第3条所述股权转让价格向转让方支付股权转让价款。

2、受让方根据本协议向转让方支付股权转让价款时,将以人民币汇入转让方书面指定的银行账户(以下简称"收款账户"),收款账户应以转让方的名义开立。受让方向收款账户支付股权转让价款后即视为受让方在本协议项下的支付相应股权转让价款义务的履行。

(二)过渡期安排

1、因本协议所述股权转让事宜所发生的所有聘请会计师、律师、资产评估师等中介机构的费用由聘请方自行承担。

2、因本协议所述股权转让而发生的其他各种税费,由相关方按照中国有关法律、法规及政策的规定缴纳(本协议另有约定的除外)。

(三)法律适用和争议的解决

1、本协议的订立、生效、解释和履行以及因本协议而产生的争议的解决应受中国法律管辖。

2、因本协议产生的或与本协议有关的任何争议,应通过协议各方诚意协商解决;协商不成的,任何一方有权向原告所在地的人民法院起诉。

(四)本协议生效及其他

1、本协议在以下条件全部满足之日起生效:

(1)本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章;

(2)本协议所述股权转让事宜已履行各方内部决策程序;

(3)本协议所述股权转让事宜已履行国资监管审批程序;

(4)本协议所述股权转让事宜经标的企业有权业务主管部门批准(如需)。

六、交易对上市公司的影响

本次股权转让为公司推动未来发展战略所需,通过本次交易,公司可以加强主业投入力度,提高公司核心竞争力,符合公司和全体股东的长远利益。

截至本公告披露日,公司不存在为上述标的公司提供担保,或委托上述标的公司理财的情形,上述标的公司不存在占用公司资金的情形。

七、审议程序

2023年4月28日,公司召开了第八届董事会第六次会议,审议通过了《关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易的议案》,并授权上述股权转让方(均为公司或公司属下全资子公司)经理层全权办理本次股权转让相关事宜,包括但不限于签订相关协议、具体办理后续事项等。关联董事陈辉先生、林强先生回避表决,其他董事一致表决通过了此项议案。本次交易无需提交公司股东大会进行审议。

独立董事发表了同意的事前认可意见,并发表独立意见如下:

1、本次交易构成关联交易,本次交易的相关议案在提交公司董事会审议前已征得我们的事前认可。本次交易的相关议案已经公司第八届董事会第六次会议审议通过,关联董事已依法回避表决。本次董事会会议的召集、召开和表决程序符合相关法律、法规和公司《章程》的规定,本次董事会会议决议合法、有效。

2、本次关联交易符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和公司《章程》的规定。

3、本次关联交易遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则,定价公允、合理,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

4、本次关联交易为公司推动未来发展战略所需,通过本次交易,公司可以加强主业投入力度,提高公司核心竞争力,符合公司和全体股东的利益。

综上,作为公司独立董事,我们同意本次关联交易。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十八日

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2023-038

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")第八届董事会第六次会议于2023年4月26日以电子邮件方式发出通知,并于2023年4月28日以通讯表决方式召开。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《2023年第一季度报告》;

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《2023年第一季度报告》。

(二)审议通过《关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易的议案》。

同意将公司持有的珠海高格文化传播有限公司(以下简称"高格文化")100%股权、珠海海岸影院管理有限公司(以下简称"海岸影院")100%股权、珠海海岸无界文化管理有限公司(以下简称"海岸文化")100%股权及珠海粤雅传媒有限公司(以下简称"粤雅传媒")60%股权转让给珠海顺远投资有限公司(以下简称"顺远投资"),将持有珠海海控小额贷款有限公司(以下简称"海控小贷")100%股权转让给珠海投资控股有限公司(以下简称"海投公司")并相应签署股权转让协议(以下简称"本次股权转让"),股权转让价格均依据标的公司以2022年12月31日为评估基准日的评估值,具体情况如下:

标的公司	转让方	受让方	标的股权比例	股权转让价款(万元)
高格文化	珠海格力房产有限公司	顺远投资	100%	359.93
海岸影院	珠海海控商业管理股份有限公司	顺远投资	100%	32.11
海岸文化	珠海海控商业管理股份有限公司	顺远投资	100%	704.08
粤雅传媒	珠海粤和企业管理有限公司	顺远投资	60%	720.74
海控小贷	格力地产股份有限公司	海投公司	40%	8,666.68
	珠海格力建材有限公司		30%	6,500.01
	珠海海控商贸服务有限公司		30%	6,500.01

同意授权上述股权转让方(均为公司或公司属下全资子公司)经理层全权办理本次股权转让相关事宜,包括但不限于签订相关协议、具体办理后续事项等。

鉴于海投公司为公司的控股股东,顺远投资为海投公司的全资子公司,本次交易构成关联交易,关联董事陈辉先生、林强先生回避表决。

表决情况:同意票7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《关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易公告》。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十八日

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2023-039

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")第八届监事会第五次会议于2023年4月26日以电子邮件方式发出通知,并于2023年4月28日以通讯表决方式召开。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

审议通过《2023年第一季度报告》。

监事会发表审核意见如下:

1. 公司《2023年第一季度报告》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《2023年第一季度报告》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《2023年第一季度报告》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《2023年第一季度报告》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。

详见公司同日披露的《2023年第一季度报告》。

特此公告。

格力地产股份有限公司

监事会

二〇二三年四月二十八日