公司代码:600185　　公司简称:格力地产

格力地产股份有限公司

【2023】年度报告摘要

第一节 重要提示

1本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,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。

3公司全体董事出席董事会会议。

4致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2023年度拟不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	格力地产	600185	*ST海星

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄一桓	杨欣悦
办公地址	广东省珠海市石花西路213号	广东省珠海市石花西路213号
电话	0756-8860606	0756-8860606
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com

2报告期公司主要业务简介

报告期内公司所处行业情况:

(1)房地产业方面

2023年房地产市场出现了一些积极变化,但居民收入预期弱、房价下行压力等因素依然制约着市场修复节奏。国家统计局数据显示,2023年,房地产开发投资持续承压,跌幅从-5.7%扩大至-9.6%,商品房销售面积和销售额分别较上年下降8.5%、6.5%,行业整体维持底部震荡格局。

在政策端,2023年上半年,中央明确房地产行业支柱地位,中央继续以"房住不炒"为主基调,因城施策,以促进房地产业良性循环和健康发展为目标,延续宽松的调控政策。7月,中央政治局会议定调"房地产市场供求关系已发生重大变化,要适时调整优化房地产政策"。此后,国家和地方政府从供给端和需求端同时发力,陆续出台政策刺激楼市,支持刚性和改善性合理住房需求,居民购房需求有所释放。10月,中央金融工作会议提出健全房地产企业主体监管制度和资金监管,要促进金融与房地产良性循环,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,同时要求加快推进保障性住房建设、"平急两用"公共基础设施建设、城中村改造等"三大工程",完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。

综上,报告期内,房地产市场仍处在底部修复、边际改善企稳的阶段,市场信心和购房预期的修复正在持续进行。

(2)大消费产业方面

2023年,国家从战略全局出发,高度重视在稳增长中着力扩大国内需求,把恢复和扩大消费摆在优先位置,打出了一系列促消费、扩内需的政策组合拳。1月,商务部将2023年定位为"消费提振年",以此为主线,统筹开展全国性消费促进活动;7月,国办转发发改委《关于恢复和扩大消费的措施》(20条),提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置,充分发挥消费对经济发展的基础性作用,不断增强高质量发展的持久动力。

随着稳增长、扩内需等一系列政策落地实施,2023年我国消费复苏步伐稳健。据国家统计局统计,2023年社会消费品零售总额超过47万亿元,总量创历史新高,比上年增长7.2%。2023年,最终消费支出对经济增长的贡献率为82.5%,消费重新成为经济增长的主动力。

综上,报告期内,消费市场呈现持续回暖、平稳向好态势。

(3)大健康产业方面

生物医药与健康产业是关系国计民生的重要产业,是我国重点发展的战略性新兴产业之一,发展潜力巨大。近年来,多地依托优势,大力发展生物医药与健康产业。《广东省发展生物医药与健康战略性支柱产业集群行动计划(2021—2025年)》已提出,要打造以广州、深圳市为核心,以珠海、佛山、惠州、东莞、中山市等为重点的产业创新集聚区。到2025年,广东将实现生物医药与健康产业规模、集聚效应、创新能力国内一流,体制机制、服务体系、市场竞争力国际领先,打造万亿级产业集群,加快进位赶超,建成具有国际影响力的产业高地。2023年珠海市政府工作报告提到,要加快打造"4+3"产业集群,为"产业第一"战略打好基础,生物医药与健康产业正是四大主导产业之一。目前,珠海在生物医药与健康领域已突显集群效应,医药创新生态逐步形成。

综上,报告期内,生物医药大健康产业正在进入高质量发展阶段,具有良好发展前景。

报告期内公司从事的业务情况:

(1)房地产业方面

报告期内,房地产开发业务仍是公司营业收入和利润主要来源。公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主,主要产品为中高端住宅,项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚。销售方面,报告期内,公司通过加推开盘、创新营销、渠道拓展、质控提升,全力推进项目入市销售。上半年,上海海德壹号开盘,受到市场良好反响,开盘当日实现售罄;下半年,格力海云居、格力海岸6期、平沙九号新天地、三亚湾壹号写字楼(三亚合联中央商务区项目)等项目相继进入市场,以优质设计、精工品质、完善配套备受市场好评。此外,公司切实提升交付力,全力以赴"保交楼",重庆两江新区总部公园怡湖居、上海公园海德顺利完成交付;工程建设方面,公司按照降本增效原则,对包括设计、工程、招采和成本管控等领域进行了专项改革,三亚湾壹号、格力海岸87、上海海德壹号项目建设稳步推进,其中三亚湾壹号项目于2023年底完成主体结构全部封顶工作。

公司积极拥抱数字技术,通过数字化赋能项目高效建设及运维。在三亚湾壹号项目中,公司首次将BIM技术贯穿于工程设计、施工管理、项目协同作业等全过程。报告期内,格力地产与同济大学建筑设计研究院共同申报的"三亚合联中央商务区项目设计阶段BIM应用分析与精细化管理"项目,荣获"2023年全国BIM高峰论坛暨'龙图杯'全国BIM大赛"设计组三等奖;格力地产物业启用全新智慧物业信息化系统,提升居民居住体验和服务运营效率,助力公司住宅项目实现从"好房子"向"好社区"升级。

报告期内,公司"精工质本"建设理念及物业服务质量均获得社会认可。2023年6月,格力海岸S6地块一标段项目荣获2023年度"广东省建设工程金匠奖"和"广东省建设工程优质奖",是广东省建筑行业工程质量的最高荣誉;格力海岸、格力广场(一、二期)、格力香樟、平沙九号广场获"物业服务五星级"评定。

(2)大消费产业方面

商业运营方面,公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区的区位联动优势,稳步推进三亚湾壹号、格力海岸S7等项目的商业规划筹开工作。同时,为进一步满足消费群体个性化消费需求,以及为入驻商家营造良好营商环境,公司对格力海岸滨海商业一期项目一一格力·海岸小镇进行了全新规划、焕新升级。

渔港运营方面,公司海洋板块进一步完成从建设到运营的转型升级。报告期内,珠湾中心渔港正式挂牌"国家中心渔港",同时,依托珠湾中心渔港打造的粤港澳大湾区海产品交易中心开业,线下实体交易平台、线上电子交易平台全部建成并投入使用,助力海洋经济高质量发展;公司积极探索构建珠湾中心渔港消费中心,通过打造生鲜市场、海鲜餐厅,举办816开渔节系列活动等,进一步丰富了珠湾中心渔港文旅消费供给。

跨境电商方面,公司通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境展销店和自主运营跨境保税仓等,完善"珠海免税MALL"线上平台的运营体系和产品渠道;基于微信小程序的网上商城、位于港珠澳大桥口岸、珠海免税商城等多处线下体验店,实现线上线下联动,免税有税互通。业务范围拓展至进口完税、跨境保税,产品涵盖美妆个护、酒水饮品、日用百货类别,为消费者提供更加全面、便捷的服务。

报告期内,公司积极推进与珠海免税集团重大资产重组工作,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,强化产业核心竞争力,形成以免税业务为主导的大消费产业。

(2)大健康产业方面

对科华生物的股权投资是公司发展生物医药大健康产业的核心布局。报告期内,公司通过加强股权管理,助推科华生物妥善化解有关风险,实现科华生物"脱星摘帽",通过优化资本布局,依法依规推动公司持有的5%科华生物股权转让工作,通过专业团队管理,为科华生物后续健康、稳定经营奠定治理基础。

3公司主要会计数据和财务指标

3.1近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2023年	2022年		本年比上年增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	26,332,319,980.87	30,258,727,936.11	30,258,727,936.11	-12.98	32,304,882,475.27	32,793,502,605.08
归属于上市公司股东的净资产	5,566,184,918.91	6,335,202,307.14	6,335,202,307.14	-12.14	8,392,325,585.60	8,880,945,715.41
营业收入	4,732,379,945.69	4,046,625,527.15	4,046,625,527.15	16.95	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,680,720,349.52	3,990,106,473.33	3,990,106,473.33	17.31	6,944,498,717.78	6,944,498,717.78
归属于上市公司股东的净利润	-733,134,308.26	-2,057,327,680.80	-2,683,714,670.65	64.36	441,599,208.90	320,557,782.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	-2,120,170,580.17	52.33	443,143,204.23	322,101,777.86
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11	1,659,923,210.11	201.14	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73
加权平均净资产收益率(%)	-12.28	-27.84	-34.84	增加15.56个百分点	5.50	3.73
基本每股收益(元/股)	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17
稀释每股收益(元/股)	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	988,560,669.50	866,853,676.35	859,565,861.06	2,017,399,738.78
归属于上市公司股东的净利润	10,017,999.45	-221,939,145.52	-100,707,403.05	-420,505,759.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,440,155.36	-193,343,870.68	-128,726,060.48	-376,584,135.68
经营活动产生的现金流量净额	3,473,593,931.94	767,542,703.69	654,189,860.50	103,398,800.57

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4股东情况

4.1报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位:股

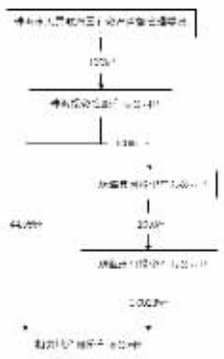
截至报告期末普通股股东总数(户)	59,573
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	60,067
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
珠海投资控股有限公司	5,108,400	847,339,780	44.95	0	质押	360,000,000	国有法人
香港中央结算有限公司	-716,462	17,063,635	0.91	0	无		其他
格力地产股份有限公司-第六期员工持股计划	-14,830,400	14,830,400	0.79	0	无		其他
冯骏驹	7,910,289	12,084,045	0.64	0	未知		境内自然人
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	2,709,516	8,731,674	0.46	0	未知		其他
邵雨田	5,994,697	5,994,697	0.32	0	未知		境内自然人
孙海珍	1,489,853	5,837,000	0.31	0	未知		境内自然人
福建千寻资产管理有限公司-千寻富港通私募证券投资基金	5,149,213	5,149,213	0.27	0	未知		其他
赵伟尧	5,006,100	5,006,100	0.27	0	未知		境内自然人
董文顺	4,967,000	4,967,000	0.26	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海投思投资有限公司为股东珠海投资控股有限公司的下属全资公司,为一致行动人;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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

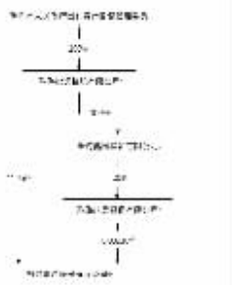
4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

5公司债券情况

√适用 □不适用

5.1公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18格地01	150385	2023-05-08	0	6.00
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)	18格地02	143195	2023-07-27	0	3.40
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)	18格地03	143226	2023-07-27	0	4.20
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)	21格地02	188259	2023-06-21	0	6.50
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22格地02	185567	2025-03-24	400,000,000	7.00
格力地产股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23格地01	250772	2028-04-19	1,020,000,000	4.97

5.2报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	公司已于2023年5月8日支付了2022年5月8日至2023年5月7日期间的利息。
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)	公司已于2023年7月27日支付了2022年7月27日至2023年7月26日期间的利息。
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)	公司已于2023年7月27日支付了2022年7月27日至2023年7月26日期间的利息。
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)	公司已于2023年6月21日支付了2022年6月21日至2023年6月20日期间的利息。
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	公司已于2023年3月24日支付了2022年3月24日至2023年3月24日期间的利息。

5.3报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

主要指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.89	79.07	减少0.18个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	52.33
EBITDA全部债务比	-0.01	-0.06	-83.33
利息保障倍数	-0.27	-1.25	-78.40

第三节 重要事项

1公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023年,格力地产实现营业总收入47.32亿元,同比上升16.95%;归属于上市公司股东的净利润-7.33亿元,同比减亏13.24亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比减亏7.82亿元,主要原因系报告期内,公司存货等资产计提减值较上年同比减少,投资性房地产公允价值下降幅度同比缩窄;同时公司经营层加强经营管理,持续推进各项降本增效措施,经营亏损同比减少。

截至2023年12月31日,公司总资产为263.32亿元,归属于上市公司股东的净资产为55.66亿元,同比下降12.14%。

2公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码:600185　股票简称:格力地产　编号:临2024-028

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提供担保情况的进展公告

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。

风险提示:

- 被担保人名称:格力地产股份有限公司(以下简称"公司")属下控股公司:珠海格力房产有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司、三亚合联建设发展有限公司、珠海太联房产有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、珠海格力建材有限公司、珠海保联供应链管理有限公司、珠海保联投资控股有限公司、珠海海控商业管理股份有限公司、上海海控商业保理有限公司。
- 实际担保余额:截至2023年12月31日,公司(含属下控股公司)对外担保余额为112.25亿元。
- 本次担保是否有反担保:否
- 对外担保逾期的累计数量:0
- 特别风险提示:截至2023年12月31日,公司对外担保总额超过公司最近一期经审计净资产的100%,且被担保人包含资产负债率为70%以上的属下控股公司,敬请投资者注意相关风险。

一、担保情况概述

公司分别于2023年1月31日和2023年2月16日召开的第八届董事会第三次会议及2023年第一次临时股东大会审议通过了《关于2023年度公司对属下控股公司担保的议案》《关于2023年度公司属下控股公司之间相互提供担保的议案》。为满足公司生产经营和属下控股公司融资担保需求,同意公司2023年度对属下控股公司新增担保总额不超过人民币180亿元;同意2023年度公司属下控股公司之间相互提供新增担保总额不超过人民币100亿元。

截至2023年12月31日,公司对属下控股公司的2023年预计担保额度已使用100.32亿元,2023年公司属下控股公司之间相互提供担保的预计额度已使用52.11亿元,均在董事会及股东大会授权额度之内。按照担保方及被担保方类别分类如下(被担保方及其基本情况、财务状况及已使用额度情况详见附表):

单位:亿元

担保方	被担保方	2023年新增担保额度	截至2023年12月31日已使用担保额度
一、公司对属下控股公司的担保预计			
格力地产股份有限公司	资产负债率为70%以上的属下控股公司	170	100.32
	资产负债率低于70%的属下控股公司	10	0.00
小计	-	180	100.32
二、公司属下控股公司之间相互提供担保预计			
其他属下控股公司	资产负债率为70%以上的属下控股公司	90	52.11
	资产负债率低于70%的属下控股公司	10	0.00
小计	-	100	52.11
合计		280	152.43

注:以上公司对属下控股公司提供的担保和公司属下控股公司之间相互提供担保的额度包含部分为同一被担保公司提供共同担保的情形。

二、累计对外担保金额及逾期担保的金额

截至2023年12月31日,公司(含属下控股公司)对外担保余额为112.25亿元,占公司最近一期经审计净资产(归属于母公司所有者权益)55.66亿元的比例为201.67%,包括对公司及其属下控股公司提供的担保(包含属下控股公司之间相互担保)。

截至2023年12月31日,公司无逾期担保事项。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二四年三月三十日

附表:2023年度新增担保额度使用情况及被担保人情况(2023年1月1日至2023年12月31日)

序号	被担保方名称	统一社会信用代码	成立时间	注册地点	法定代表人	注册资本(人民币,万元)	经营范围	2023年12月31日资产总额(万元)	2023年12月31日负债总额(万元)	2023年12月31日净资产(万元)	2023年1-12月营业收入(万元)	2023年1-12月净利润(万元)	公司对被担保方持股比例(%) 直接	间接	2023年新增担保额度(调剂后,亿元)	截至2023年12月31日已使用担保额度(亿元)
资产负债率为70%以上的属下控股公司																
1	珠海格力房产有限公司	91440400617483325R	1991年6月18日	珠海市吉大石花西路213号1单元401房	周庆芬	126882.0136	房地产开发经营,建设工程施工,设计等	1,780,797.40	1,446,864.35	333,933.04	278,913.90	-16,714.46	100		50	30.50
2	珠海供应链管理有限公司	91440400677277877	2013年5月16日	珠海市香洲区吉大石花西路213号1单元201房	林强	149000.0000	港口经营,建设工程施工,建筑劳务分包等	362,087.34	358,314.65	3,772.69	2,818.47	-3,222.58		100	50	20.59
3	三亚合联建设发展有限公司	91460000MA5T9FDF97	2020年9月15日	海南省三亚市天涯区三亚湾路国际米运酒店国际养生度假中心酒店B栋2层楼2216室	林强	50000.0000	非居住房地产租赁,物业管理;商业综合体管理服务等	338,789.14	289,183.24	49,605.9	0.00	-137.2		100	15	4.50
4	珠海太联房产有限公司	91440402MA5E6A2B26	2020年11月18日	珠海市吉大石花西路213号1单元402房	林强	5000.0000	房地产开发经营,住房租赁等	92,811.77	87,837.16	4,974.61	0.00	-13.45		100	5	0.00
5	重庆两江新区格力地产有限公司	91500000922777232X	2012年3月21日	重庆市江北区复盛镇江渝城府大楼22号间	王冰	110000.0000	房地产开发,建筑材料等	406767.98	324,006.94	81,761.04	29,507.35	-4,935.75		100	10	3.65
6	珠海格力建材有限公司	91440400192528806A	1985年5月21日	珠海市吉大石花西路213号1单元201房	冯皓春	5000.0000	建设工程施工,建设工程设计等	254933.24	240,176.13	16,756.11	357.28	292.24		100	5	0.05
7	珠海保联供应链管理有限公司	91440400MA5L1JH23T	2020年5月6日	珠海市横琴新区环岛东路3000号2117办公	黄文艳	5000.0000	供应链管理服务,珠海货物仓储服务等	47246.68	42,246.98	4,999.7	0.00	0.01		100	5	1.53
8	珠海保联投资控股有限公司	91440400MA4UL38W6K	2015年12月30日	珠海市横琴新区环岛东路3000号2112办公	马志超	5000.0000	以自有资金从事投资活动,企业管理等	26862.44	274,966.69	-9,943.25	0.00	-31,989.43	100		15	4.99
9	珠海海控商业管理股份有限公司	91440400MA4W1C2-TXP	2017年4月13日	珠海市香洲区丰岛一路10号306	戴伟文	1000.0000	商业综合体管理服务,非居住房地产租赁,物业管理等	51647.81	54,666.25	-3,018.44	1,444.33	-2,474.26		100	15	4.31(其中2.21亿为保联投资联合承担)
资产负债率低于70%的属下控股公司																
10	上海海控商业保理有限公司	91310101341220004E-Y	2015年6月16日	上海市黄浦区陆家嘴环路1000号15层06室	苏楠楠	5000.0000	从事与本公司所受让的应收账款相关的应收款项融资、购售分拆计管理等	6689.49	87.99	6,611.5	430.56	330.79	100		10	0.00

注:在2023年度预计总额未突破的前提下,各属下控股公司的担保额度可按照实际情况内部调剂使用(含授权期限内新设立或纳入合并报表范围的子公司)。其中资产负债率为70%以上的属下控股公司之间的担保额度可以调剂使用,资产负债率低于70%的属下控股公司之间的担保额度可以调剂使用。

证券代码:600185　股票简称:格力地产　编号:临2024-026

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计提资产减值准备的公告

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。

一、计提资产减值准备情况概述

根据《会计准则第8号—资产减值》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定,为真实、准确、公允地反映公司财务状况、资产价值及经营成果,基于谨慎性原则,公司对截至2023年12月31日合并报表中主要资产进行了减值测试,对合并报表范围内可能发生资产减值损失的有关资产计提相应减值准备。

公司本次计提资产减值准备的资产范围包括应收账款、其他应收款、存货、债权投资、长期股权投资、无形资产,计提各项资产减值准备合计40,605.14万元,占公司2023年度经审计的归属于母公司所有者净利润绝对值的比例为55.39%,具体情况如下:

资产名称	计提减值准备金额(万元)	占公司2023年度经审计的归属于母公司所有者的净利润绝对值的比例(%)
应收账款	335.98	0.46
其他应收款	28.98	0.04
存货	15,669.01	21.37
债权投资	67.11	0.09
长期股权投资	24,499.96	33.42
无形资产	4.10	0.01
合计	40,605.14	55.39

本次计提的资产减值准备计入的报告期间为2023年1月1日至2023年12月31日,本次计提资产减值准备已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

二、计提资产减值准备的具体说明

(一)计提金融资产减值准备的情况说明

1、金融资产减值准备的计提方法

对于应收账款,无论是否存在重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合,在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。对划分为组合的其他应收款,本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

对于债权投资和其他债权投资,本公司按照投资的性质,根据交易对手和风险敞口的各种类型,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

2、计提金融资产减值准备情况

公司于每一资产负债表日以预期信用损失为基础,对金融资产进行减值会计处理并确认损失准备,2023年计提应收账款坏账准备335.98万元,计提其他应收款坏账准备28.98万元,计提贷款损失准备67.11万元。

(二)计提存货跌价准备的情况说明

1、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备,资产负债表日,以前减记存货价值的影响因素已经消失的,存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

2、计提存货跌价准备情况

公司基于谨慎性原则,按照存货可变现净值低于其成本的差额,对存在风险的项目计提存货跌价准备。依据2023年12月31日存货中各个项目的可变现净值低于其成本的差额计算,计提存货跌价准备15,669.01万元,转销以前年度计提的存货跌价准备27,939.62万元。

(三)计提长期资产减值准备的情况说明

1、长期资产减值准备的计提方法

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

可收回金额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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

2、计提长期资产减值准备情况

公司于资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象,当存在减值迹象时,公司进行减值测试。公司根据长期股权投资和无形资产的账面价值超过其可收回金额的差额确认为减值损失,2023年,公司计提长期股权投资减值准备24,499.96万元,计提无形资产减值准备4.10万元。

三、计提资产减值准备对公司财务状况的影响

(一)2023年度公司计提各项资产减值准备合计40,605.14万元,考虑所得税及少数股东损益影响后,将减少公司2023年度归属于上市公司股东的净利润40,580.12万元,相应减少公司2023年末归属于上市公司的所有者权益40,580.12万元。

(二)计提资产减值准备后,公司2023年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-73,313.43万元,归属于上市公司的所有者权益为556,618.49万元,上述数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

四、公司履行的决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2024年3月28日召开的第八届董事会第二十次会议,审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》,董事会认为公司按照《企业会计准则》及资产实际情况计提减值准备,计提减值依据充分,能够客观、真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果,保证财务报表的可靠性,同意本次计提资产减值准备并提交公司2023年度股东大会审议。本议案在提交董事会前已经公司第八届董事会审计委员会第八次会议审议通过,审计委员会认为本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的规定,计提资产减值准备后,能够更加准确、客观地反映公司2023年12月31日的财务状况及2023年度的经营成果,有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情况。

(二)监事会意见

监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定,符合公司的实际情况,计提后更能客观、真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果,未发现存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形,同意本次计提资产减值准备。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二四年三月三十日

证券代码:600185　股票简称:格力地产　编号:临2024-024

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年度利润分配方案的公告

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。

重要内容提示:

- 2023年度利润分配预案为:公司2023年度拟不进行利润分配,也不以公积金转增股本。
- 本次利润分配预案已经格力地产股份有限公司(以下简称"公司")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,尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

一、利润分配预案内容

经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2023年度实现归属于上市公司股东的净利润为-733,134,308.26元,母公司实现的净利润为-10,610,789.81元,加上年初未分配利润929,222,593.36元,截至2023年12月31日,公司可供股东分配的利润为918,611,803.55元。

根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红(2023年修订)》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》《未来三年股东回报规划(2021-2023年)》等相关规定,基于公司2023年度净利润为负数的情况,综合考虑行业发展情况及公司未来发展需要,为保持公司稳健发展及资金流动性的需求,更好地维护全体股东的长远利益,公司2023年度拟不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2024年3月28日召开的第八届董事会第二十次会议审议通过了《关于2023年度利润分配方案的议案》,表决结果:同意8票,反对0票,弃权0票。

(二)监事会意见

公司于2024年3月28日召开的第八届监事会第十三次会议审议通过了《关于2023年度利润分配方案的议案》,本次利润分配方案符合公司实际情况,符合公司的可持续发展和股东的长远利益,公司董事会严格按照法律法规及公司《章程》等相关规定制定预案,决策程序符合要求,同意将2023年度利润分配预案提交股东大会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配方案综合考虑了行业发展情况及公司未来发展需要,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。本次利润分配方案尚需提交公司2023年年度股东大会审议,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二四年三月三十日

证券代码:600185　股票简称:格力地产　编号:临2024-022

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监事会决议公告

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")第八届监事会第十三次会议于2024年3月28日以现场结合通讯表决方式召开,会议通知于2024年3月18日以电子邮件方式发出通知。本次会议由公司监事会主席谢岚女士主持,会议应出席监事3人,实际参加表决监事3人。本次会议的召集、召开符合《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

(一)审议通过《2023年度监事会工作报告》;

表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

(二)审议通过《2023年年度报告》全文及摘要;

表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。

监事会认为公司编制和审核《2023年年度报告》全文及摘要的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,未发现参与公司年度报告编制和审议的人员有泄漏报告信息的行为。同意本议案提交公司2023年年度股东大会审议。具体内容详见同日刊登在指定信息披露媒体的《2023年年度报告》及《2023年年度报告摘要》。

(三)审议通过《2023年度财务决算报告》;

表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

(四)审议通过《关于2023年度利润分配方案的议案》;

表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。

为保持公司稳健发展及资金流动性的需求,更好地维护全体股东的长远利益,公司2023年度拟不进行利润分配,也不以公积金转增股本。