公司代码:600185　　公司简称:格力地产

格力地产股份有限公司

2024 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2024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	黄一相	施慧、杨欣悦
联系地址	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
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	gldc@gmaedc.com	gldc@gmaedc.com

2、报告期公司主要业务简介

(一)免税及大消费产业方面

近年来,国家从战略全局出发,高度重视扩大国内需求,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。为优化和扩大服务供给,释放服务消费潜力,更好满足人民群众个性化、多样化、品质化服务消费需求,国务院于2024年8月3日印发《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》。2024年底召开的中央经济工作会议强调,“创新多元化消费场景,扩大服务消费”。今年3月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》,把“服务消费提质惠民行动”作为提振消费的一项重要工作。随着稳增长、扩内需等一系列政策落地实施,国内消费市场在新业态新热点带动下实现平稳增长。根据国家统计局数据,2024年,社会消费品零售总额达48.79万亿元,比上年增长3.5%。

免税行业同样在政策端持续发力。2024年7月,财政部、海关总署及税务总局发布公告,自2024年7月7日起,自香港、澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度提高至12,000元。同时,在设有进境免税店的口岸,允许上述旅客在口岸进境免税店购买一定数量的免税商品,连同在境外获取的个人合理自用行李物品总值在15,000元以内(含15,000元)的予以免税放行。12月17日,国家移民管理局发布公告,即日起全面放宽优化过境免签政策,将过境免签外国人在境内停留时间由原72小时和144小时均延长为240小时。过境免签政策的实施可能会增加外籍人士在中国的停留时间,从而提高他们在中国免税店的消费机会,这项政策可能为公司免税业务带来积极影响。此外,2024年8月27日,为进一步激发消费活力、扩大内需和引导消费回流,五部委正式下发了《关于完善市内免税店政策的通知》,随着我国出入境人数快速增长和市内免税店业务日益完善,市内免税店将在促进出入境旅客消费和引导消费回流等方面发挥重要作用。根据权威研究机构 Generation Research 2024年11月发布的预测数据,2024年全球免税及旅游零售市场销售额为 737.3亿美元(约合5,300亿元人民币),较2023年增长2.5%。

综上所述,政策端持续发力引导消费回流,形成强大国内市场,构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局,为免税业良好发展提供新动能。出入境政策持续优化、跨境旅行限制逐步放宽预计将为口岸免税店带来更多客流量和潜在消费者。

(二)房地产业方面

2024年,我国房地产市场整体仍呈现调整态势。根据国家统计局的数据,2024年全国房地产开发投资总额为100,280亿元,比上一年下降了10.6%;房地产开发企业的房屋施工面积、新开工面积和竣工面积均同比下降,分别下降12.7%、23.0%和27.7%。在销售方面,2024年新建商品房销售面积为97,385万平方米,下降12.9%,销售额为96,750亿元,下降17.1%。9月26日,中央政治局首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”后,为市场注入信心,四季度以来,核心城市新房及二手房成交量均出现明显回升,核心城市二手房价格有所趋稳。12月,中央政治局会议提出“稳住楼市”,中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,为2025年楼市定调,释放了更加坚定的稳楼市基调。各类支持性政策接连出台,如降低首付比例、降低房贷利率、下调公积金贷款利率;同时金融支持政策加码,房企“白名单”政策落地实施,以及允许地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地、收购存量商品房用作保障性住房等。

综上,报告期内,房地产市场仍处在底部修复、改善企稳的阶段,随着一系列支持性政策密集释放的企稳信号,为市场信心和购房预期的修复注入动力。

截至本报告期末,公司所处行业分类仍为房地产业,公司已在2024年完成重大资产置换,主营业务结构相应调整,公司拟向中国上市公司协会申请行业分类变更,如能通过申请批准,公司所处行业将调整为“商务服务业”。报告期内,公司从事的业务有:免税业务、大消费业务及房地产业务。

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

	2024年	2023年		本年比上年增减(%)	2022年
		调整后	调整前		
总资产	19,554,343,729.15	31,860,576,480.89	26,332,319,980.87	-38.63	34,823,025,016.85
归属于上市公司股东的净资产	1,164,654,868.63	7,486,446,474.60	5,566,184,918.91	-84.44	7,892,814,050.87
营业收入	5,276,839,500.71	6,997,106,563.25	4,732,379,945.89	-24.59	5,671,932,148.04
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	2,668,348,095.70	4,680,720,349.52	4,680,720,349.52	-42.99	3,980,427,988.09
归属于上市公司股东的净利润	-1,514,516,436.37	-389,626,902.29	-733,134,308.26	不适用	-1,933,323,172.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,857,089,656.56	-712,094,222.20	-712,094,222.20	不适用	-1,493,783,590.32
经营活动产生的现金流量净额	768,750,074.03	5,578,447,425.10	4,998,725,296.70	-86.22	2,225,860,541.00
加权平均净资产收益率(%)	-64.63	-12.28	-12.28	减少42.35个百分点	-27.84
基本每股收益(元/股)	-0.80	-0.21	-0.39	不适用	-1.03
稀释每股收益(元/股)	-0.80	-0.21	-0.29	不适用	-1.03

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元币种:人民币

项目	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	1,475,633,017.49	417,841,697.49	644,334,149.10	2,839,030,636.63
归属于上市公司股东的净利润	-102,624,510.39	-674,286,763.83	-144,394,324.76	-593,210,837.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-139,412,264.07	-615,433,500.38	-137,157,413.19	-965,086,478.92
经营活动产生的现金流量净额	198,422,480.21	248,349,406.08	-279,641,431.83	601,619,619.57

注:上述前三季度财务数据未按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定进行调整,第四季度财务数据为2024年全年财务数据扣减前三季度合计财务数据。

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)						63,155
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						66,897
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						0
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)						0
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)						
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	0	847,339,780	44.95	0	质押 / 420,000,000	国有法人
冯俊狮	26,051,295	38,145,340	2.02	0	未知	境内自然人
香港中央结算有限公司	-4,606,610	12,457,025	0.66	0	无	其他
招商银行股份有限公司-南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	7,990,828	9,349,328	0.50	0	未知	其他
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	178,400	8,910,074	0.47	0	未知	其他
胡韩	6,024,900	6,024,900	0.32	0	未知	境内自然人
黄伟强	1,547,200	5,695,200	0.30	0	未知	境内自然人
招商银行股份有限公司-华夏中证1000交易型开放式指数证券投资基金	3,739,700	5,010,199	0.27	0	未知	其他
庞斌	567,900	4,567,800	0.24	0	未知	境内自然人
林志岱	4,431,880	4,431,880	0.24	0	未知	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海从思投资有限公司为公司控股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:亿元　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	185667	2025-03-24	4.00	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	10.20	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2024年3月26日支付了2023年3月24日至2024年3月23日期间的利息。
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)	公司已于2024年4月17日支付了2023年4月19日至2024年4月18日期间利息。

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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	82.39	70.09	12.29
扣除非经常性损益后净利润	-1,857,089,656.56	-712,094,222.20	不适用
EBITDA全部债务比	-0.01	0.03	-130.65
利息保障倍数	-0.35	0.72	-148.61

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。

2024年,公司实现营业收入52.77亿元,同比下降24.59%;归属于上市公司股东的净利润-15.15亿元。截至2024年12月31日,公司总资产为195.54亿元,归属于上市公司股东的净资产为11.65亿元。

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2025-020
债券代码:250772	债券简称:23格地01	

格力地产股份有限公司
董事会决议公告

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、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”)第八届董事会第三十三次会议于2025年4月25日以现场方式召开,会议通知于2025年4月15日以电子邮件方式发出。本次会议由公司董事周优芬女士(代行董事长职责)主持,会议应出席董事7人,实际参加表决董事7人。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》(以下简称“《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《2024年度董事会工作报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

2024年,公司董事会根据《公司法》《证券法》等法律法规和公司《章程》等公司内部制度赋予的职责开展工作,根据工作实际情况,董事会编制了《2024年度董事会工作报告》。2024年度董事会工作报告主要内容详见公司同日披露的《2024年年度报告》中的“管理层讨论与分析”“公司治理”等部分。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

此外,公司独立董事路晓燕女士、何美云女士和李良琛先生分别向董事会提交了《2024年度独立董事述职报告》,并将在公司2024年年度股东大会上进行述职。董事会依据独立董事出具的《关于2024年度独立性的自查报告》,编写了《董事会关于独立董事独立性自查情况的专项报告》。董事会听取了《董事会审计委员会2024年度履职情况报告》以及公司高级管理人员2024年度述职报告。

具体内容详见公司同日披露的《2024年度独立董事述职报告》《董事会关于2024年度独立董事独立性自查情况的专项报告》《董事会审计委员会2024年度履职情况报告》。

(二)审议通过《2024年度总裁工作报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

主要内容详见公司同日披露的《2024年年度报告》中“管理层讨论与分析”等部分。

(三)审议通过《2024年年度报告》全文及摘要;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

公司《2024年年度报告》全文及摘要全面总结了2024年度公司治理、生产经营、财务状况、内部控制等情况。具体内容详见公司同日披露的《2024年年度报告》及《2024年年度报告摘要》。

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十三次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议。

(四)审议通过《2024年度财务决算报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

公司2024年度财务报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》。按照公司2024年度财务状况和经营成果,公司编制了《2024年度财务决算报告》。

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十三次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议。

(五)审议通过《关于2024年度利润分配方案的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

基于公司2024年度净利润为负值,综合考虑公司实际经营发展情况和资金需要,为更好地维护全体股东的长远利益,公司2024年度拟不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

具体内容详见公司同日披露的《关于2024年度利润分配方案的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(六)审议通过《关于公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

根据致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》,截至2024年12月31日,公司合并财务报表的未分配利润为-1,492,529,442.67元,未弥补亏损金额为1,492,529,442.67元,实收股本为1,885,005,795.00元,未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。

具体内容详见公司同日披露的《关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(七)审议通过《2024年度内部控制评价报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2024年度内部控制评价报告》。

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十三次会议审议通过。

(八)审议通过《董事会审计委员会对致同会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《董事会审计委员会对致同会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》。

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十三次会议审议通过。

(九)审议通过《公司对致同会计师事务所2024年度履职情况评估报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《公司对致同会计师事务所2024年度履职情况评估报告》。

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十三次会议审议通过。

(十)审议通过《2024年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理(ESG)报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2024年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理(ESG)报告》。

本议案在提交董事会前已经公司第八届董事会品牌与ESG委员会第二次会议审议通过。

(十一)审议通过《关于重大资产置换暨关联交易之2024年度盈利预测实现情况的议案》;

表决情况:同意票6票,反对票0票,弃权票0票。

本议案涉及关联交易,关联董事齐雁兵先生已回避表决。

公司于2024年12月31日披露了《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易实施情况报告书》,本次重大资产置换暨关联交易事项(以下简称“本次交易”)已实施完成,公司与交易对方珠海投资控股有限公司签订了《业绩承诺补偿协议》。根据中国证监会《监管规则适用指引——上市类第1号》规定及《业绩承诺补偿协议》约定,公司聘请致同会计师事务所(特殊普通合伙)对本次交易置入资产收益法评估部分2024年度业绩承诺实现情况进行了审核,并出具了专项审核报告。

具体内容详见公司同日披露的《关于重大资产置换暨关联交易之2024年度盈利预测实现情况说明的公告》。

本议案已经第八届董事会第九次独立董事专门会议审议通过,全体独立董事对本议案发表了同意的审核意见。

(十二)审议通过《关于会计政策变更的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

公司董事会认为本次会计政策变更系公司根据财政部相关规定和要求进行的变更,符合相关法律法规的规定,执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,同意本次会计政策变更。

具体内容详见公司同日披露的《关于会计政策变更的公告》。

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十三次会议审议通过。

(十三)审议通过《关于2024年度利润分配方案的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

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。

具体内容详见公司同日披露的《关于计提资产减值准备的公告》。

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十三次会议审议通过。

(十四)审议通过《关于2025年度日常关联交易预计的议案》;

表决情况:同意票6票,反对票0票,弃权票0票。

本议案涉及关联交易,关联董事齐雁兵先生已回避表决。

具体内容详见公司同日披露的《关于预计2025年度日常关联交易的公告》。

本议案已经第八届董事会第九次独立董事专门会议审议通过,全体独立董事对本议案发表了同意的审核意见,尚需提交公司股东大会审议。

(十五)审议通过《关于珠海华发集团财务有限公司风险评估报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于珠海华发集团财务有限公司风险评估报告》。

(十六)审议通过《关于对珠海华发集团财务有限公司金融业务的风险处置预案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于对珠海华发集团财务有限公司金融业务的风险处置预案》。

本议案已经第八届董事会第九次独立董事专门会议审议通过,全体独立董事对本议案发表了同意的审核意见。

(十七)审议通过《2025年第一季度报告》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2025年第一季度报告》。

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十三次会议审议通过。

(十八)审议通过《2025年“提质增效重回报”行动方案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的公司《2025年“提质增效重回报”行动方案》。

(十九)审议通过《关于制定(市值管理制度)和(舆情管理制度)的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《市值管理制度》和《舆情管理制度》。

(二十)审议通过《关于取消监事会并修订公司(章程)的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

为进一步提高公司治理水平,促进公司规范运作,根据《公司法》及中国证监会于2025年3月最新发布的《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,公司拟取消监事会,由董事会审计委员会行使监事会职权,并相应修订公司《章程》。

具体内容详见公司同日披露的《关于取消监事会并修订公司(章程)及相关制度的公告》和修订后的公司《章程》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(二十一)审议通过《关于修订公司(董事会审计委员会工作细则)及相关制度的议案》;

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

根据《公司法》《上市公司治理准则》以及中国证监会于2025年3月最新发布的《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定,并结合公司拟修订的公司《章程》及《董事会议事规则》的有关规定和公司实际情况,公司拟修订《董事会审计委员会工作细则》及相关制度。

具体内容详见公司同日披露的《董事会审计委员会工作细则》《内部审计制度》《内部控制评价办法》《关联交易管理制度》。

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十三次会议审议通过。

(二十二)审议通过《关于召开2024年年度股东大会的议案》。

表决情况:同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

公司董事会同意于2025年5月19日(星期一)召开2024年年度股东大会,将上述第一项、第三至六项、第十四项、第二十项议案以及《2024年度监事会工作报告》提交公司股东大会审议,届时公司独立董事将在股东大会进行述职。

具体内容详见公司同日披露的公司《关于召开2024年年度股东大会的通知》。

特此公告。

格力地产股份有限公司
董事会
二〇二五年四月二十九日

证券代码:600185	股票简称:格力地产	编号:临2025-021
债券代码:250772	债券简称: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”)第八届监事会第二十次会议于2025年4月25日以现场方式召开。会议通知于2025年4月15日以电子邮件方式发出。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《2024年度监事会工作报告》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(二)审议通过《2024年年度报告》全文及摘要;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

监事会认为公司编制和审核《2024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。

具体内容详见公司同日披露的《2024年年度报告》及《2024年年度报告摘要》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(三)审议通过《2024年度财务决算报告》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2024年年度报告》及《2024年年度报告摘要》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(四)审议通过《关于2024年度利润分配方案的议案》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《关于2024年度利润分配方案的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(五)审议通过《2024年度内部控制评价报告》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

监事会认为:公司结合自身的经营特点和风险因素,已建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度,符合公司现阶段经营管理的发展需要,保证了公司业务活动的正常进行及经营风险的控制。公司的内部控制体系规范、合法、有效,内部控制自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

具体内容详见公司同日披露的《2024年度内部控制评价报告》。

(六)审议通过《2024年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理(ESG)报告》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2024年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理(ESG)报告》。

(七)审议通过《关于会计政策变更的议案》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

监事会认为本次会计政策变更系公司根据财政部相关规定和要求进行的变更,符合相关法律法规的规定,执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,同意本次会计政策变更。

具体内容详见公司同日披露的《关于会计政策变更的公告》。

(八)审议通过《关于计提资产减值准备的议案》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

监事会认为公司按照《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。

具体内容详见公司同日披露的《关于计提资产减值准备的公告》。

(九)审议通过《2025年第一季度报告》;

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

具体内容详见公司同日披露的《2025年第一季度报告》。

(十)审议通过《关于取消监事会并修订公司(章程)的议案》。

表决情况:同意票3票,反对票0票,弃权票0票。

为进一步提高公司治理水平,促进公司规范运作,根据《公司法》及中国证监会于2025年3月最新发布的《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,公司拟取消监事会,由董事会审计委员会行使监事会职权,并相应修订公司《章程》。

具体内容详见公司同日披露的《关于取消监事会并修订公司(章程)及相关制度的公告》及修订后的公司《章程》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

特此公告。

格力地产股份有限公司
监事会
二〇二五年四月二十九日

证券代码:600185	股票简称:格力地产	编号:临2025-023
债券代码:250772	债券简称:23格地01	

格力地产股份有限公司
关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的公告

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”)于2025年4月25日召开第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》,根据《公司法》及公司《章程》等相关规定,该议案尚需提交公司股东大会审议,现将具体情况公告如下:

一、情况概述

根据致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》,截至2024年12月31日,公司合并财务报表的未分配利润为-1,492,529,442.67元,公司未弥补亏损金额为1,492,529,442.67元,公司实收股本为1,885,005,795.00元,公司未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。

二、未弥补亏损产生的原因

(一)2022年度至2024年度,公司房地产项目结转收入及毛利率下降,同时结合市场情况,公司按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备,以及投资性房地产公允价值下降,导致公司2022年度至2024年度经营亏损。

(二)公司于2024年完成重大资产置换,珠海市免税企业集团有限公司(以下简称“珠海免税”)成为公司合并财务报表范围内子公司,构成同一控制下企业合并。根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》中关于企业合并形成的长期股权投资初始成本计量的有关规定,“同一控制下的企业合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,应当调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。”

根据上述企业会计准则要求,公司作为最终控制方在合并财务报表中按照珠海免税账面净资产的份额确认对珠海免税的长期股权投资的初始成本,其与支付对价的账面价值差额冲减公司合并资产负债表中资本公积及留存收益,由于资本公积和盈余公积不足冲减,故冲减未分配利润3,554,086,380.93元,导致公司未分配利润减少3,554,086,380.93元。

三、应对措施

2024年公司实施了重大资产置换,完成非珠海区域房地产业务的剥离,并注入了珠海免税51%股权,推动业务转型升级为以免税业务为核心,围绕大消费产业发展。2025年4月,公司控股股东股权结构变动,公司成为珠海华发集团有限公司(以下简称“华发集团”)下属企业,公司将充分依托华发集团雄厚的综合实力,多措并举提升经营能力,持续提高公司价值,改善盈利能力。

(一)聚焦做强主业,提升经营质量

公司将充分挖掘粤港澳大湾区、横琴粤澳深度合作区、海南自由贸易港等战略发展机遇,锚定做强、做精免税业务,围绕大消费产业发展,提升公司盈利能力;存量房地产开发业务作为逐步退出业务,公司将积极有序开展存量去化和业务退出工作。公司将以战略为引领,加大内部资源整合力度,推动关键资源向主责主业集中,持续加强产业链竞争力,充分发挥业务协同和区域联动优势,促进提质增效。

(二)降本增效,严格控制各项成本费用

在经营资产质量调整、改善的基础上,公司将继续提升精益管理水平,加强预算管理和财务过程控制,提高团队人员对业务转型适应匹配度,降低生产及运营管理成本;同时,基于发展实际,科学控制负债规模和融资成本,优化融资结构,降低财务费用;积极盘活存量资产,提高资产利用效率,充分释放存量资产价值,整体提升公司综合盈利能力。

(三)科技赋能驱动,推动消费数智转型

公司业务未来发展离不开科技创新驱动,公司将发挥现有技术优势,形成协同创新和更高效益的业务生态系统,推动将数智技术引入CRM及会员系统、供应链服务和消费载体建设运营等各个业务环节,创新打造智慧新消费场景,加快产业数智化转型升级。

(四)持续完善公司治理,提升合规经营能力

公司将严格按照最新法律法规和监管要求,持续优化治理结构,强化底线思维与合规意识,通过建立规范、有效的内部控制体系进一步完善和规范公司治理,推动公司整体治理水平的全面提升。公司将严格遵守法律法规,持续推动合规文化建设,提升合规经营能力,促进公司持续、健康、稳定发展。

特此公告。

格力地产股份有限公司
董事会
二〇二五年四月二十九日

证券代码:600185	股票简称:格力地产	编号:临2025-026
债券代码:250772	债券简称: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《企业会计准则第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2024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、债权投资、存货、长期股权投资、使用权资产、无形资产,计提各项资产减值准备合计64,293.47万元,占公司2024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42.45%,具体情况如下:

资产名称	计提减值准备金额(万元)	占公司2024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	126.54	0.08
其他应收款	1,200.15	0.79
债权投资	79.80	0.05
存货	42,517.14	28.07
长期股权投资	19,849.15	13.11
使用权资产	504.67	0.33
无形资产	16.01	0.01
合计	64,293.47	42.45

本次计提的资产减值准备计入的报告期间为2024年1月1日至2024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

(下转B774版)

证券代码:600185　　证券简称:格力地产

格力地产股份有限公司

2025 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

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。

公司负责人周优芬、主管会计工作负责人高升业及会计机构负责人(会计主管人员)石晶华保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

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	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	918,934,139.75	2,216,629,508.97	-58.54
归属于上市公司股东的净利润	-90,956,509.45	20,803,474.50	-537.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-92,390,123.69	-137,549,860.41	不适用
经营活动产生的现金流量净额	159,711,576.08	441,499,673.91	-63.83
基本每股收益(元/股)	-0.05	0.01	-600.00
稀释每股收益(元/股)	-0.05	0.01	-600.00
加权平均净资产收益率(%)			
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅