证券代码：600185　证券简称：格力地产　公告编号：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，2024年计提应收账款坏账准备126.54万元，计提其他应收款坏账准备1,200.15万元，计提贷款损失准备79.80万元。

（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2024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42,517.14万元，转销以前年度计提的存货跌价准备28,028.33万元。

（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、使用权资产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，2024年，公司计提长期股权投资减值准备19,849.15万元，计提使用权资产减值准备504.67万元，计提无形资产减值准备16.01万元。

三、计提资产减值准备对公司财务状况的影响

（一）2024年度公司计提各项资产减值准备合计64,293.47万元，考虑所得税及少数股东损益影响后，将减少公司2024年度归属于上市公司股东的净利润64,182.73万元，相应减少公司2024年末归属于上市公司的所有者权益64,182.73万元。

（二）计提资产减值准备后，公司2024年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-151,451.64万元，归属于上市公司的所有者权益为116,465.49万元，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2025年4月25日召开的第八届董事会第三十三次会议，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。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，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2024年12月31日的财务状况及2024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

二〇二五年四月二十九日

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	黄一桓	施慧、杨欣怡
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@greedc.com	gldc@greedc.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	6,997,106,553.25	4,732,379,945.69	-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	-389,526,902.28	-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52.35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	-0.39	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	544,334,149.10	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	-279,641,431.93	601,619,619.67

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

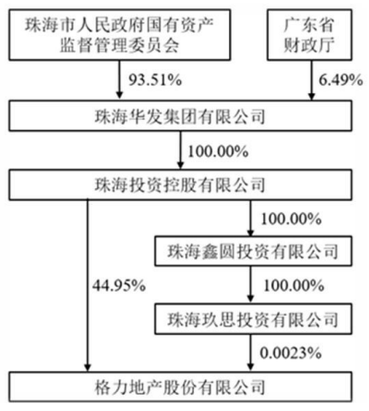
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					63,192		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					65,897		
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
冯筱珊	26,061,295	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
苏伟强	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
戴斌	567,900	4,567,800	0.24	0	未知		境内自然人
林志岳	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	已知股东珠海玖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						

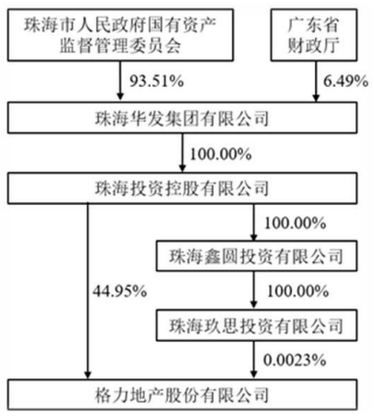
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	185567	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25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，公司实现营业总收入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　证券简称：格力地产　公告编号：临2025-022
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2024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：

● 2024年度利润分配预案为：公司2024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”）第八届董事会第三十三次会议、第八届监事会第二十次会议审议通过，尚需提交公司2024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2024年度实现归属于上市公司股东的净利润为-1,514,516,436.37元；母公司实现的净利润为-132,942,240.71元，加上年初未分配利润918,611,803.55元，截至2024年12月31日，公司可供股东分配的利润为785,669,562.84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（2024年-2026年））等相关规定，鉴于公司2024年度净利润为负值，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2024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2025年4月25日召开的第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于2024年度利润分配方案的议案》，表决结果为：同意票7票，反对票0票，弃权票0票，并同意将该议案提交公司2024年年度股东大会审议。

（二）监事会意见

公司于2025年4月25日召开的第八届监事会第二十次会议审议通过了《关于2024年度利润分配方案的议案》。公司监事会认为：本次利润分配方案符合《中华人民共和国公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定，充分考虑了公司的实际经营情况和未来发展计划，符合公司长期持续发展的需求，未损害中小股东的合法权益，符合公司和全体股东的利益，同意本次利润分配方案并同意提交公司2024年年度股东大会审议。

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2024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

二〇二五年四月二十九日

证券代码：600185　证券简称：格力地产　公告编号：临2025-024
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》，本议案在提交董事会前已经公司第八届董事会第九次独立董事专门会议审议通过。根据《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的要求，现对公司重大资产置换暨关联交易（以下简称“本次交易”）置入资产收益法评估部分珠海市免税企业集团有限公司母公司（以下简称“珠海免税母公司”）以及珠免国际有限公司（以下简称“珠免国际”）2024年度业绩承诺的实现情况说明如下：

一、业绩承诺和补偿安排

公司与本次交易的交易对手方珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”）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，业绩承诺方需要对基于未来收益预期的方法进行评估或者估值并作为定价参考依据的拟购买资产进行业绩承诺。根据本次交易评估机构出具的评估报告，拟置入资产中以收益法评估对应的资产包括珠海免税母公司以及珠免国际，即本次业绩承诺对象为珠海免税母公司以及珠免国际（以下合称“珠海免税收益法评估部分”）。

（一）承诺净利润数

公司于2024年12月31日披露《重大资产置换暨关联交易实施情况报告书》，本次交易已于2024年实施完成。根据《业绩承诺补偿协议》，海投公司承诺：珠海免税收益法评估部分于2024年度、2025年度、2026年度实现的净利润分别不低于人民币56,704.63万元、61,987.65万元、66,071.40万元。

（二）承诺净利润计算原则

净利润指：经上市公司指定的符合《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所审计的珠海免税收益法评估部分对应的珠海免税母公司、珠免国际经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和，扣减珠海免税母公司、珠免国际相互之间及各自对珠海免税其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益，并以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。前述非经常性损益以《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（2023年修订）》中列举的非经常性损益项目为准，不包括汇兑损益。

（三）实际净利润数及其与承诺净利润数差异的确定

公司应在业绩承诺补偿期间内每一会计年度结束时，聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对珠海免税收益法评估部分各补偿期间年度的实际净利润情况进行审核，并出具专项审核报告；珠海免税收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以前述专项审核报告结果为依据确定。

如珠海免税收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润的，则海投公司应对截至当期期末累积承诺净利润数与当期期末累积实现的净利润数之间的差额根据《业绩承诺补偿协议》的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

（四）补偿数额的计算

海投公司当期应补偿金额=（珠海免税截至当期期末累积承诺净利润数-珠海免税截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期间内各年度的承诺净利润数总和×置入资产交易价格－累积已补偿金额。在计算的应补偿金额小于或等于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

（五）补偿的具体方式

如海投公司需按照《业绩承诺补偿协议》约定向公司进行现金补偿的，则公司应在补偿期限结束内各年度的专项审核报告出具后10个工作日内书面通知海投公司当期应补偿现金金额，海投公司应在收到前述通知后60日内以现金方式将其应承担的当期补偿现金金额一次性汇入公司指定的账户。

（六）减值测试

业绩承诺补偿期间届满时，公司将聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对珠海免税收益法评估部分进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告，珠海免税收益法评估部分期末减值额大于海投公司已补偿现金金额，海投公司应当另行向公司进行补偿。海投公司需另行补偿的金额计算公式如下：

海投公司另需补偿的金额=珠海免税收益法评估部分截至补偿期间届满时期末减值额－补偿期间内累积已补偿总金额。

海投公司因珠海免税收益法评估部分减值测试补偿与业绩承诺补偿向公司进行的补偿金额合计不应超过本次交易中置入资产的交易价格，即457,878.00万元。

二、2024年度业绩承诺完成情况

珠海免税收益法评估部分2024年度业绩承诺的实现情况已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具《格力地产股份有限公司关于珠海市免税企业集团有限公司2024年度业绩承诺实现情况专项审核报告》。珠海免税收益法评估部分2024年度实现净利润（业绩承诺口径）为76,528.30万元，已实现2024年度业绩承诺。

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　证券简称：格力地产　公告编号：临2025-025
债券代码：250772　债券简称：23格地01

格力地产股份有限公司 关于会计政策变更的公告

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：

● 本次会计政策变更系格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）发布的《企业会计准则解释第17号》《企业会计准则解释第18号》要求进行的变更，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

公司于2025年4月25日召开第八届董事会第三十三次会议、第八届监事会第二十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司根据财政部相关文件要求进行会计政策变更，本次会计政策变更无需提交公司股东大会审议，具体情况如下：

一、本次会计政策变更情况概述

（一）会计政策变更的原因

1、财政部于2023年10月发布了《企业会计准则解释第17号》，规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”和“关于供应商融资安排的披露”的相关内容，该解释规定自2024年1月1日起施行。根据上述会计政策要求，公司自2024年1月1日起执行变更后的会计政策。

2、财政部于2024年12月发布了《企业会计准则解释第18号》，规定了“不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的相关内容，该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。根据上述会计政策要求，公司自2024年12月6日起执行变更后的会计政策。

（二）变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

（三）变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部发布的《企业会计准则解释第17号》和《企业会计准则解释第18号》的相关规定执行。除上述会计政策变更外，其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定执行。

（四）本次会计政策变更的主要内容

1、流动负债与非流动负债的划分

《企业会计准则解释第17号》规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后6个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

公司自2024年1月1日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

2、供应商融资安排的披露

《企业会计准则解释第17号》规定，对于供应商融资安排应披露：

（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）；

（2）①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额；②供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；

（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

公司自2024年1月1日起执行该规定。在首次执行该规定时，公司无需披露可比期间相关信息和第(2)项下②和③所要求的期初信息。

3、不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

《企业会计准则解释第18号》规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

公司自《企业会计准则解释第18号》印发之日（即2024年12月6日）起执行该规定，并进行追溯调整。

二、本次会计政策变更对公司的影响

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。本次会计政策变更不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

三、监事会关于会计政策变更的意见

2025年4月25日，公司第八届监事会第二十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。监事会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，符合相关法律法规和公司《章程》的规定，符合公司的实际情况，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

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　证券简称：格力地产　公告编号：临2025-027
债券代码：250772　债券简称：23格地01

格力地产股份有限公司 关于预计2025年度日常关联交易的公告

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：

● 本次预计日常关联交易事项需提交公司股东大会审议。

● 本次预计日常关联交易事项系公司正常经营所需，交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，不影响公司的独立性，公司不会因此对关联人形成依赖。

一、日常关联交易基本情况

（一）2025年度日常关联交易履行的审议程序

1、董事会表决情况和关联董事回避情况

2025年4月25日，公司召开第八届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》，关联董事齐雁氏先生回避表决，其他董事一致表决通过了此项议案。

2、独立董事专门会议审核意见

公司第八届董事会第九次独立董事专门会议审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》，公司独立董事认为本次预计2025年度日常关联交易事项遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，符合公司未来发展规划和经营管理的需要，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形，同意本次关联交易事项并同意提交公司董事会审议。

本次预计2025年度日常关联交易事项需提交公司股东大会审议，关联股东珠海投资控股有限公司、珠海玖思投资有限公司在股东大会审议上述议案时需回避表决。

（二）2024年度日常关联交易预计和执行情况

2024年度日常关联交易发生情况见下表：

单位：元

关联交易类别	关联人	2024年度预计金额	2024年度发生金额
接受关联方提供劳务、服务	海投公司及其属下控股公司	400,000.00	7,915,984.73
向关联方提供劳务、服务	海投公司及其属下控股公司	7,700,000.00	2,319,710.18
	上海科华生物工程股份有限公司	200,000.00	-
	小计	7,900,000.00	2,319,710.18
向关联方购买商品	海投公司及其属下控股公司	500,000.00	106,918.35
向关联方销售商品	海投公司及其属下控股公司	600,000.00	24,960.17
	珠盐免税有限公司	-	2,032,720.24
	小计	600,000.00	2,057,680.41
承租关联方资产