

证券代码：600185 股票简称：格力地产 公告编号：临 2022-097
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 风险提示公告

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。

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）股票价格于 2022 年 12 月 9 日至 2022 年 12 月 19 日连续 7 个交易日涨停，自公司 2022 年 12 月 9 日复牌以来股票价格涨幅达 94.93%，股票交易价格存在较大波动。截至 2022 年 12 月 16 日，根据中证指数有限公司网站发布的数据，公司静态市盈率为 67.86，市净率为 2.47，公司所处房地产业静态市盈率为 11.06，市净率为 1.00，公司市盈率、市净率指标显著高于行业水平，存在估值较高的风险。敬请广大投资者理性投资，注意公司股票二级市场交易风险。

公司现对相关风险事项说明如下，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、重大资产重组事项进展存在不确定性的风险

公司已披露《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暨关联交易预案》及其摘要等相关公告，拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司 100% 股权并募集配套资金。截至本公告披露日，本次交易涉及资产的审计、评估工作尚未完成，本次交易方案尚需公司董事会、监事会再次审议及公司股东大会审议批准，并经有权监管机构核准后方可正式实施，本次交易能否获得相关部门的批准，以及最终获得批准的时间存在不确定性。提请广大投资者注意本次交易的风险。

二、标的公司业绩波动风险

本次交易的标的公司主要从事免税品销售业务，与口岸通关人流量及消费者

的消费开支联系紧密。近两年来，由于宏观经济环境、新冠肺炎疫情等因素，标的公司的业绩出现了一定波动。标的公司 2019 年实现营业收入 26.60 亿元，实现净利润 7.23 亿元；而根据未经审计的财务报表，2020 年、2021 年、2022 年 1-9 月，标的公司两年一期的营业收入分别为 12.70 亿元、19.06 亿元、12.64 亿元，相较于 2019 年同期分别下降 52.26%、28.35%、35.51%；标的公司两年一期的净利润分别为 1.50 亿元、6.12 亿元、2.16 亿元，相较于 2019 年同期分别下降 79.25%、15.35%、63.82%，业绩有所波动。未来仍不能排除宏观环境及新冠肺炎疫情等因素对标的公司业务发展、市场份额和盈利能力的影响。提醒广大投资者注意标的公司业绩波动风险。

三、公司业绩波动风险

2021 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 3.21 亿元，较上年同期下降 42.63%；2022 年 1-9 月，公司实现营业收入 27.55 亿元，较上年同期下降 55.35%，实现归属于上市公司股东的净利润-0.61 亿元，较上年同期下降 109.50%，公司业绩存在下滑趋势且出现亏损，提请广大投资者注意相关风险。

四、公司营业收入仍主要来自于房地产业务

2020 年、2021 年、2022 年 1-9 月，公司两年一期房地产业务收入分别为 53.00 亿元、63.81 亿元、21.48 亿元，分别占当期主营业务收入的 83.21%、89.95%、78.92%，截至目前，公司营业收入仍主要来自于房地产业务，提请广大投资者注意相关风险。

五、公司流动性风险

截至 2022 年 9 月末，公司货币资金为 19.71 亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债共计 78.61 亿元；公司“三道红线”指标分别为：资产负债率（剔除预收）71.61%，净负债率 190.63%，现金短债比 0.25，属于红档，公司现金流可能阶段性承压，存在一定流动性风险，提请广大投资者注意相关风险。

六、公司相关资产减值风险

截至 2022 年 9 月末，公司存货及投资性房地产账面价值合计为 264.72 亿元，占公司总资产的 80.51%。公司一直密切关注房地产市场变化情况，若房地产市场持续低迷、市场交易量和价格持续下滑，相关资产将存在减值风险，并可能对公司利润造成不利影响，公司将聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对公司相关资产进行减值测试，提请广大投资者注意投资风险。

七、公司参股公司科华生物争议仲裁案件风险

公司于 2020 年 5 月以 17.26 亿元现金收购了科华生物 95,863,038 股股份，占科华生物总股本的 18.64%，公司采用权益法核算的方式将持有的科华生物股权份额计入长期股权投资。

2021 年 7 月，科华生物与其重要子公司的少数股东就相关投资协议书引起争议的仲裁案件，目前仲裁庭尚未作出裁决，双方当事人仍处于和解协商期限内，仲裁结果存在不确定性。科华生物正在筹划发行股份购买其重要子公司少数股东持有的股权事项，发行股份购买资产结果存在一定不确定性。鉴于科华生物已被深圳证券交易所实施退市风险警示，根据相关规定，其股票未来可能存在终止上市的风险。

公司将持有的科华生物股权投资计入长期股权投资并按权益法核算，基于上述不确定性，可能影响公司对科华生物股权投资的投资收益核算，影响公司利润，提请广大投资者注意相关风险。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），有关公司信息以公司在上述媒体刊登的公告为准。公司将严格按照相关法律法规的规定和要求履行信息披露义务，及时做好信息披露工作，敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

格力地产股份有限公司

董事会

二〇二二年十二月十九日