

## 格力地产股份有限公司

### 投资者关系活动记录表

编号：2023-001

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称	中信建投证券，信达证券，国泰君安证券，博时基金，上投摩根基金，国信证券，安信基金，信达澳银基金，易方达基金，兴业证券，交银施罗德基金，长江证券，中信建投基金，新华资产管理
时间	2023年4月6日
地点	格力地产股份有限公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事长 陈辉 董事、副总裁、董事会秘书 黄一桓 财务负责人 苏锡雄 投资者与公共关系部总监 凌勉婧 证券事务代表 杨欣悦
投资者关系活动主要内容介绍	<p style="text-align: center;"><b>一、珠海免税未来的发展方向是哪些？</b></p> <p>答：关于珠海免税的未来发展方向，将从以下几个方面进行重点布局：一是持续深耕珠港澳免税市场，充分利用珠海免税在免税行业深耕 40 余年的经营优势，进一步优化采购供应链管理、店面管理、品牌管理。同时，打造线上平台，做大线上业务规模，积极探寻有税、免税、跨境电商等商业领域的有效融合；二是抢抓横琴政策机遇，利用珠海免税地方企业优势，助力横琴打造高品质消费品交易中心，拓展多种零售业态；三是积极布局海南市场，以三亚合联项目为契</p>

投资者关系活动主要内容介绍

机，申请海南离岛免税牌照，与珠海免税优秀的商管团队相结合，打造海南三亚免税综合体商业。

目前，中国免税行业已逐步回归到有序、良性的竞争中，珠海免税也将积极拓展布局全国主要机场、口岸免税店布局。充分利用国家出境旅游逐步放开的政策优势，进一步布局全国重要机场口岸免税店，扩大营业规模，提升品牌影响力。

**二、格力地产与珠海免税重组完成后，公司将拥有房地产业、大消费产业和生物医药大健康产业为主业，请问一下，重组完成后，格力地产的发展是怎样定位的？**

答：通过此次重组，格力地产将注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，与公司现有消费板块形成互补，联动海洋经济服务范畴，充实公司口岸经济业务内涵，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。重组完成后，格力地产的主营业务将发生实质性的改变，发展成为拥有以免税业务为主导的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的大型上市公司。

对于房地产板块，公司将继续坚持精品化路线，不盲目追求规模，保持高品质的市场呈现；

对于大消费板块，公司将形成以免税业务为主导，有税、保税业务为双翼的产业模式，不断强化供应链、管理团队和运营体系，积极培育全国性竞争优势；

对于大健康板块，公司立足以科华生物发展为主，充分使用股权投资等金融工具，发掘更多产业化合作机会。

未来格力地产将紧跟国家发展大局，积极投身消费产业发展，满足人民对高品质生活的消费需求。公司经营将以大消费板块业务为主，业务发展会向大消费业务倾斜。

**三、请结合珠海免税在横琴粤澳深度合作区以及海南的项目，具体介绍其发展规划和目前的情况。**

答：对于横琴粤澳深度合作区，珠海免税一直关注并长期看好其未来发展。在“一国两制”框架下，澳门具有独一无二的优势。对于横琴深合区，珠海免税已展开提前布局，且已中标横琴口岸出境免税店。在“一线放宽 二线管住”等政策落地后，未来公司将在横琴进行轻资产与重资产并重的业务布局。

目前，珠海免税正在横琴筹备重点商业项目——珠海免税（横琴创新方）旗舰项目，该项目将在横琴“一线放开、二线管住”的琴澳融合背景下，打造湾区高品质生活、服务横琴粤澳深合区的特色零售标杆项目。同时，为应对横琴封关后旅游零售市场的巨大潜力，公司目前以琴澳业务为基点，计划对旅游零售业务、关口免税业务、大湾区船舶业务及新零售业务等四大板块上进行多点布局。

对于海南自贸港，2020年珠海免税已开始布局，并且全资成立了珠免集团（海南）免税品有限公司；同年9月，格力地产竞得三亚总部经济及中央商务区凤凰海岸单元地块；2021年，珠海免税与三亚旅文集团合资运营的珠海免税·三亚旅投商场正式开业。

近年来，珠海免税按照海南省总体部署，积极拓展海南西线免税市场布局，但由于各种原因，至今暂未申请到海南离岛免税牌照。目前，有望以三亚合联项目为契机，申请海南离岛免税牌照，进一步布局海南免税业务。

#### 四、珠海免税在香化产品市场拓展有何规划？

答：随着拱北口岸进境免税店、港珠澳大桥系列免税店的逐步开业，珠海免税拟对商品进行结构性调整，增加香水、化妆品的规模及占比，同时进一步拓展其他品类的经营规模。

随着珠海免税经营策略逐步调整和供应链优化升级稳步实施，并依托口岸客流优势构建大会员体系，未来将根据出入境旅客消费行为特点，着力构建包括香水、化妆品和精品

的多元化品类矩阵。

本次重组后，上市公司将进一步顺应市场需求，加大香化及精品类的品牌引进，改变现有销售结构，逐步提升香化及精品的销售占比，进而优化商品结构，实现增量突破。

#### **五、港珠澳大桥通关已有 4 余年，珠海免税如何做大口岸免税？**

答：港珠澳大桥作为连通香港、澳门和珠海的桥隧工程，是粤港澳大湾区飞速发展重要的驱动力。自 2023 年初恢复通关以来，出入境客流量持续攀升。据港珠澳大桥边检站统计，3 月 18-19 日，经港珠澳大桥珠海公路口岸出入境的旅客达 10 万人次，刷新 3 年来的最高纪录。

珠海免税在港珠澳大桥珠港、珠海口岸已布局多家免税店，占据了珠港澳三地出入境口岸核心窗口。据统计，珠海免税集团口岸免税店基本涵盖 80%以上大陆旅客进入澳门渠道。

同时，珠海免税集团旗下珠海投资控股有限公司拥有港珠澳大桥珠海口岸运营权，依托“口岸运营+免税牌照”的绝佳资源，可维持低租金成本优势，并大幅提升仓储、运输、门店场地的竞争力。未来上市公司也有望在口岸商业层面实现联动发展。

#### **六、对于市内免税业务，珠海免税有何规划？**

答：珠海是国家重点口岸城市，粤港澳大湾区的核心城市之一，年出入境客流量超 1.7 亿人次，是率先重开广东省内市内免税店的首选城市。

重组完成后，公司将以免税主导的大消费为支柱，以资本运作为助力，以资源整合和投资并购为抓手，与公司现有大消费板块形成互补，实现“免税+高端零售”的进一步融合，成为珠海免税业务拓展有税消费、市内免税的有力支撑。

#### **七、未来珠海免税是否会进一步扩大人才队伍？**

答：根据发展战略规划，珠海免税已在 2021 年成立采购运营中心、仓储运营中心和信息数据中心，在业务上逐步形成免税、有税、跨境电商等较为齐全的商业体系。

有理由相信完成重组后，珠海免税与格力地产不仅将在经营层面实现资源共享、优势互补，也将实现人才链、资金链、创新链的横向重组与纵向整合，进一步提高管理水平和效率。

**八、今年第一季度，珠海免税旗下的口岸免税店业务恢复情况如何？**

答：恢复通关后，通往澳门方面，旅客数量有较为明显的增长，整体通关客流预计恢复至 2019 年的 70%-80%。通往香港方面，珠海免税旗下港珠澳大桥珠港店及九洲港店也全面恢复正常营业，客流也有较好的恢复。因此，整体上珠海免税的免税品销售情况恢复得较好。

**九、珠海免税现在香化精品之间的供给是跟品牌方直采吗？还是通过其他的相关渠道去采购？**

答：目前珠海免税在免税业务为品牌直采为导向，自主采购为主，由集团采购运营中心采购运营业务，旗下恒超发展（香港）作为集团主要全球供应链归口平台，自 1988 年以来一直发挥在港重要窗口平台作用。

在香水化妆品及精品等其他品类，直接合作采销比例较高，并已吸引全球头部品牌集团全新品牌组合入驻旗下拱北口岸进境免税店等优势项目，后续将借助门店的扩张及线上平台的运营，进一步发展母婴、保健等品类。

**十、上市公司已经布局了一些线上的业务，后续线上业务会不会有更大的发展？**

答：上市公司非常看好线上业务未来的发展，线上业务也是公司重点发力的战略方向之一，一是比较符合现在消费的习惯和方向，二是随着珠海免税 MALL 等线上平台经验的

积累，具备了快速发展的条件和基础。

目前珠海免税已构建完成包含免税、保税、有税的线上平台矩阵和会员一体化运营体系，实现了消费者行前、行中、行后的全触点覆盖。一方面，珠海免税将立足自身优势，依托珠海拱北口岸新门店启动运营契机，把握全国最大通关客流量口岸的优势，强化会员运营能力，为线上业务导入优质精准流量；另一方面，通过加强与公域流量平台合作，加强品牌推广和发挥部分品类的供应链优势，实现差异化竞争，多措并举，做强做大线上业务。

**十一、上市公司的这个 70 亿配募的发行对象主要是什么方向？**

答：公司会在配募的过程中充分考虑产业上下游业务延展，寻求业务发展协同性强、互补性高的合作伙伴，基于中长期投资价值角度，共同推动公司未来的长远发展。

**十二、草案中有些资产的剥离，主要是出于哪方面的考虑？**

答：为深入贯彻落实珠海市国资委关于深化国企改革，加快推进国有资产证券化工作，切实推动国有资产证券化方案落地实施，本次交易前，免税集团基于聚焦免税核心业务、提升市场竞争力进行了资产剥离调整。其中包括“城市之心”城市更新改造项目涉及的股权资产，因项目仍面临相关政府部门的前置审批，具有一定不确定性；包括部分瑕疵资产等，在综合考虑后，不纳入本次交易范围内。

**十三、接下来公司还会出台什么激励政策？**

答：目前，公司已经成功开展了 4 期员工持股计划，展现了良好的激励效果。未来，公司将结合整体战略、经营目标以及资本运作安排，适时推出激励措施。

**十四、除了珠海、海南、横琴，珠海免税是否还会有别的战略布局区域？**

	<p>答：除珠海、海南、横琴外，珠海免税也在积极布局全国机场、口岸的免税店，例如珠海免税旗下的南宁吴圩国际机场口岸出境免税店，以及已经中标的中山市中山港口岸出境免税店、鄂尔多斯市鄂尔多斯伊金霍洛国际机场口岸出境免税店。未来，珠海免税也将充分利用国家出境旅游逐步放开的政策优势，进一步布局全国重要机场口岸免税店，扩大营业规模，提升品牌影响力。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023年4月6日