

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2025】67号

中证鹏元关于关注格力地产股份有限公司 2024 年度业绩预 亏的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或公司，股票代码：600185.SH）及其发行的下述债券开展评级。除评级委托关系外，中证鹏元及评级从业人员与公司不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

债券简称	上一次评级时间	上一次评级结果		
		主体等级	债项等级	评级展望
22 格地 02	2025 年 1 月 15 日	AA	AA+	稳定

根据公司于 2025 年 1 月 18 日出具的《2024 年年度业绩预告》，公司预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-17.80 亿元到-12.50 亿元，预计亏损；实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-21.30 亿元到-15.10 亿元。根据公司公告，本次业绩预亏的主要原因：1) 报告期内，公司房地产项目结转毛利率下降；2) 公司结合当前市场情况，拟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等。

公司已于 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》，相关重大资产重组已实施完成。按照企业会计准则及相关规定，上述业绩预告数据包含置入公司珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）及 5 家置出公司（即上海海控保联

置业有限公司、上海海控合联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、三亚合联建设发展有限公司以及重庆两江新区格力地产有限公司) 2024 年度收入、费用、利润。鉴于相关重大资产重组已实施完成, 按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定, 公司尚需将免税集团 2023 年度收入、费用、利润的相关项目纳入比较期 (2023 年度) 并调整合并利润表。

根据公司于 1 月 25 日出具的《关于重大资产置换暨关联交易之标的资产过渡期损益情况的公告》, 上述交易置入资产的过渡期间为 2022 年 12 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 在过渡期间, 置入资产免税集团实现归属于母公司股东的净利润为 15.30 亿元, 过渡期产生的收益由上市公司按照持有免税集团股权比例享有。

中证鹏元关注到, 公司重大资产重组已实施完成, 将逐步退出房地产业务, 注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务, 有助于公司实现从房地产业务向以免税及大消费运营为主的业务转型; 但公司目前仍保留珠海地区的房地产业务, 主要待售资源区域集中度较高, 2024 年以来珠海市房地产市场表现仍相对弱势, 全年珠海市商品房销售面积同比下降 7.3%, 未来公司房地产销售业绩和回款仍将承压。

综合考虑公司现状, 中证鹏元决定维持公司主体信用等级为 AA, 评级展望维持为稳定, “22 格地 02” 信用等级维持为 AA+, 评级结果有效期为 2025 年 2 月 11 日至 “22 格地 02” 存续期。同时中证鹏元将密切关注公司房地产业务未来经营及规划情况、房地产项目销售及回款等情况, 并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及 “22 格地 02” 信用等级可能产生的影响。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二五年二月十一日

附表 本次评级模型打分表及结果

评分要素	指标	评分等级	评分要素	指标	评分等级
业务状况	宏观环境	4/5	财务状况	初步财务状况	4/9
	行业&运营风险状况	5/7		杠杆状况	3/9
	行业风险状况	3/5		盈利状况	中
	经营状况	5/7		流动性状况	5/7
业务状况评估结果		5/7	财务状况评估结果		5/9
调整因素	ESG 因素				0
	重大特殊事项				0
	补充调整				0
个体信用状况					a+
外部特殊支持					2
主体信用等级					AA

注：(1) 本次评级采用评级方法模型为：工商企业通用信用评级方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2023V1.0）、外部特殊支持评价方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2022V1.0）；(2) 各指标得分越高，表示表现越好；(3) 公司是海投公司的核心子公司，中证鹏元认为公司对珠海投控极其重要，在公司面临债务困难时，珠海投控提供支持的意愿几乎肯定。