

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司 2022 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2022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	杨欣悦
办公地址	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
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）房地产业方面

“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点，多部门出台专门措施，多地政府因城施策，完善政策工具箱，多措并举支持项目建设交付。2022年11月以来，支持房地产市场融资的政策“工具箱”也不断扩容，信贷、债券、股权“三箭齐发”，以立体式的金融支持组合拳助力房企融资，加快行业风险缓释，促进房地产市场加快信心修复和循环恢复。

2022年12月，中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保

民生、保稳定各项工作，支持房企合理融资需求并有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，支持刚性和改善性住房需求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

综上，近年来，受宏观经济环境和行业下行压力影响，房地产市场情绪持续低迷，房企融资难度和经营压力较大。报告期内，房地产政策逐步进入宽松周期，明确房地产是国民经济支柱产业，并从供需两端加大对行业的扶持力度，房地产行业融资环境出现改善，房地产市场有望平稳恢复。

（二）大消费业方面

国家“十四五”规划指出要扩大内需，促进消费升级，特别提出将“形成若干立足国内、辐射周边、面向世界的综合性国际消费中心城市”。2022年4月，国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，进一步完善促进消费的政策体系，综合施策释放消费潜力。

《意见》提出积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。完善市内免税店政策，规划建设一批中国特色市内免税店。2022年12月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》，全面阐释我国实施扩大内需战略的规划背景，明确总体要求，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快消费提质升级。

报告期内，在国家发展规划的战略导向和财政、货币政策的协调配合下，稳增长政策持续发力，支持消费持续回升改善。

（三）大健康产业方面

为满足人民群众日益增长的健康需求，我国“健康中国”战略全面推进，一系列扶持、促进健康产业发展的相关政策紧密出台。2022年5月，国务院办公厅印发《“十四五”国民健康规划》，规划提出要做优做强健康产业，推动医药工业创新发展、促进高端医疗装备和健康用品制造生产、促进社会办医持续规范发展、推进健康相关业态融合发展；国家药监局发布了《药品监管网络安全与信息化建设“十四五”规划》，明确提出将推进医疗器械唯一标识在医疗、医保、医药领域的联动应用作为“十四五”时期我国药品智慧监管的建设目标之一，要求完善医疗器械唯一标识数据库管理信息系统，持续推进数据申报与共享，探索基于医疗器械唯一标识的医疗器械全生命周期智慧监管应用示范。

同时，生物医药产业是珠海现代产业体系的重要组成部分，珠海市出台了系列政策，为生物医药产业高质量发展营造良好的政策环境。珠海市政府印发的《珠海市推动生物医药产业高质量发展行动方案（2020-2025年）》，指出要发挥珠海市生物医药产业基础和集聚港澳资源的优势，打造生物医药产业链上下游汇聚平台，形成千亿级生物医药产业集群。除此之外，在粤港澳大湾区内各地的生物医药产业都正蓄势待发，珠海市生物医药产业也将进入高质量发展新阶段。

（一）房地产业方面

报告期内，公司的营业收入主要来自房地产业务板块。公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主，主要产品为中高端住宅，项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚。报告期内，公司秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，继续深耕珠海，有序推进格力海岸 S6、S7 项目的销售和建设，并在上海“浦江海德”项目受到良好市场反响的基础上，进一步推进上海锦云江悦项目（前滩地块）和雅悦美筑项目（泗泾地块）入市销售，项目一经推出便引发市场和业界广泛关注，其中锦云江悦项目于 2023 年 2 月开盘迅速售罄，雅悦美筑项目也在火热销售中。

（二）大消费业方面

报告期内，公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区、横琴深合区的区位联动优势，稳步推进三亚合联中央商务区项目和横琴创新方项目，并通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境电商店和自主运营跨境保税仓等，进一步完善“珠海免税 MALL”等线上平台的运营体系和产品渠道，业务范围已拓展至进口完税、跨境保税和免税品预约三大类别，为消费者提供更加全面、便捷的服务。

公司正在推进购买免税集团 100% 股权并募集配套资金的重大资产重组工作，本次重组将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实公司的口岸经济业务内涵，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。

（三）大健康产业方面

爱为康检测作为公司大健康板块的重要布局，自成立以来一直专注于医学检验领域，与科华生物先后达成三轮科研深度合作项目，并与珠海市万山海洋开发试验区社会事业局、澳门企业南粤天然药物有限公司建立了良好合作关系。

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

	2022年	2021年		本年比上年 增减 (%)	2020年
		调整后	调整前		
总资产	30,258,727,936.11	32,931,269,465.12	32,793,502,605.08	-8.12	37,470,008,240.94
归属于上市公司股东的净资产	6,335,202,307.14	9,018,712,575.45	8,880,945,715.41	-29.75	8,422,808,055.50
营业收入	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27	-43.27	6,388,966,672.69
归属于上市公司股东的净利润	-2,683,714,670.65	460,460,515.53	320,557,782.53	-682.83	558,726,895.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,120,170,580.17	462,004,510.86	322,101,777.86	-558.91	555,729,817.93
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73	-52.02	1,819,913,452.57
加权平均净资产收益率 (%)	-34.84	5.32	3.73	减少 40.16 个百分点	6.88
基本每股收益(元/股)	-1.44	0.25	0.17	-676.00	0.30
稀释每股收益(元/股)	-1.44	0.25	0.17	-676.00	0.30

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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	1,343,141,536.58	811,645,734.97	599,753,231.61	1,292,085,023.99
归属于上市公司股东的净利润	129,387,829.06	-33,479,672.31	58,552,855.24	-2,838,175,682.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	123,238,831.41	-27,340,497.87	55,790,841.72	-2,271,859,755.43
经营活动产生的现金流量净额	188,889,335.76	156,160,542.23	15,855,702.43	1,299,017,629.69

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

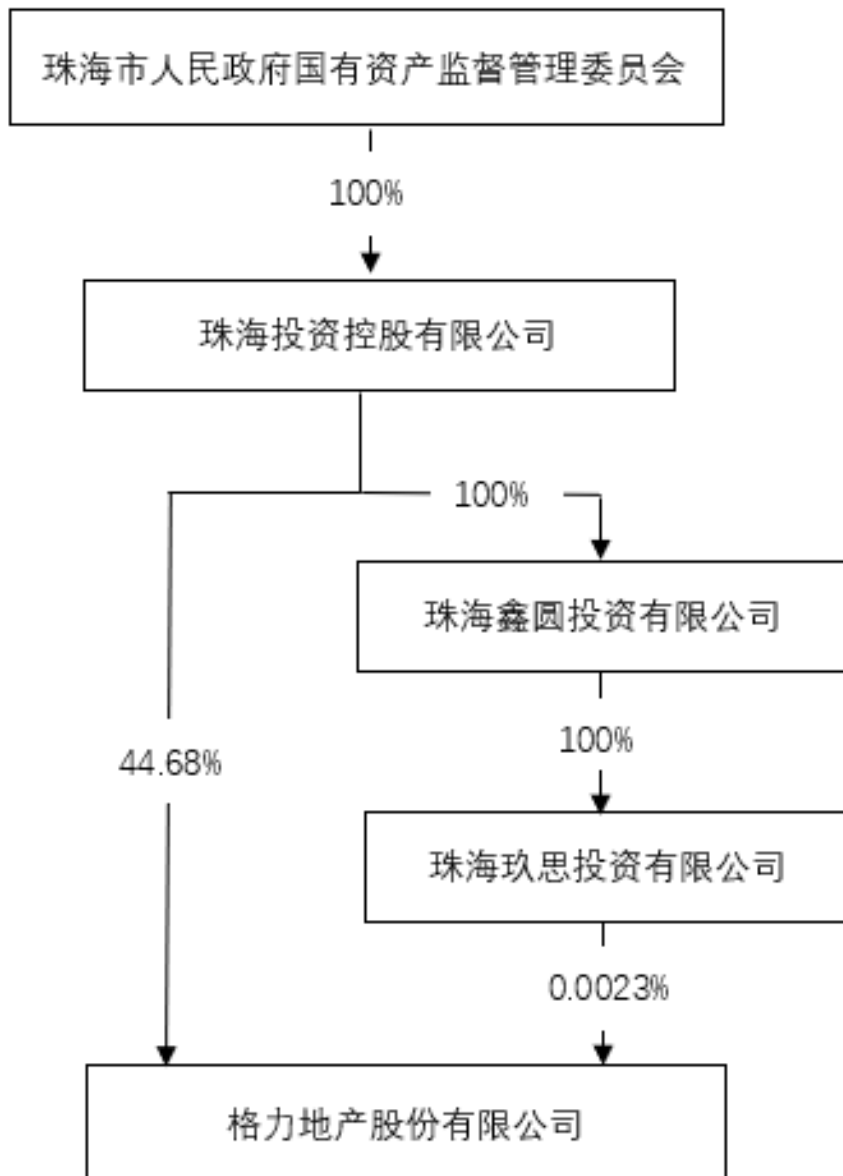
截至报告期末普通股股东总数（户）					95,446		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					79,625		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海投资控股有限公司	-5,108,400	842,231,380	44.68	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划	29,660,800	29,660,800	1.57	0	无		其他
香港中央结算有限公司	-22,982,209	17,780,097	0.94	0	无		未知
肖亿辉	7,874,272	7,874,272	0.42	0	未知		未知
中信证券股份有限公司	4,174,855	6,443,211	0.34	0	未知		未知
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	2,567,058	6,022,158	0.32	0	未知		未知
许美真	5,175,310	5,175,310	0.27	0	未知		未知
王建军	5,103,870	5,103,870	0.27	0	未知		未知
华泰证券股份有限公司	4,038,393	5,029,309	0.27	0	未知		未知
杭州百竹实业有限公司	4,479,684	4,479,684	0.24	0	未知		未知
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股东珠海投资控股有限公司的下属全资子公司，为一致行动人；股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划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	不适用						

量的说明

说明：珠海投资控股有限公司持有 847,339,780 股，截至 2022 年 12 月 31 日，珠海投资控股有限公司通过转融通业务出借公司股票 5,108,400 股。

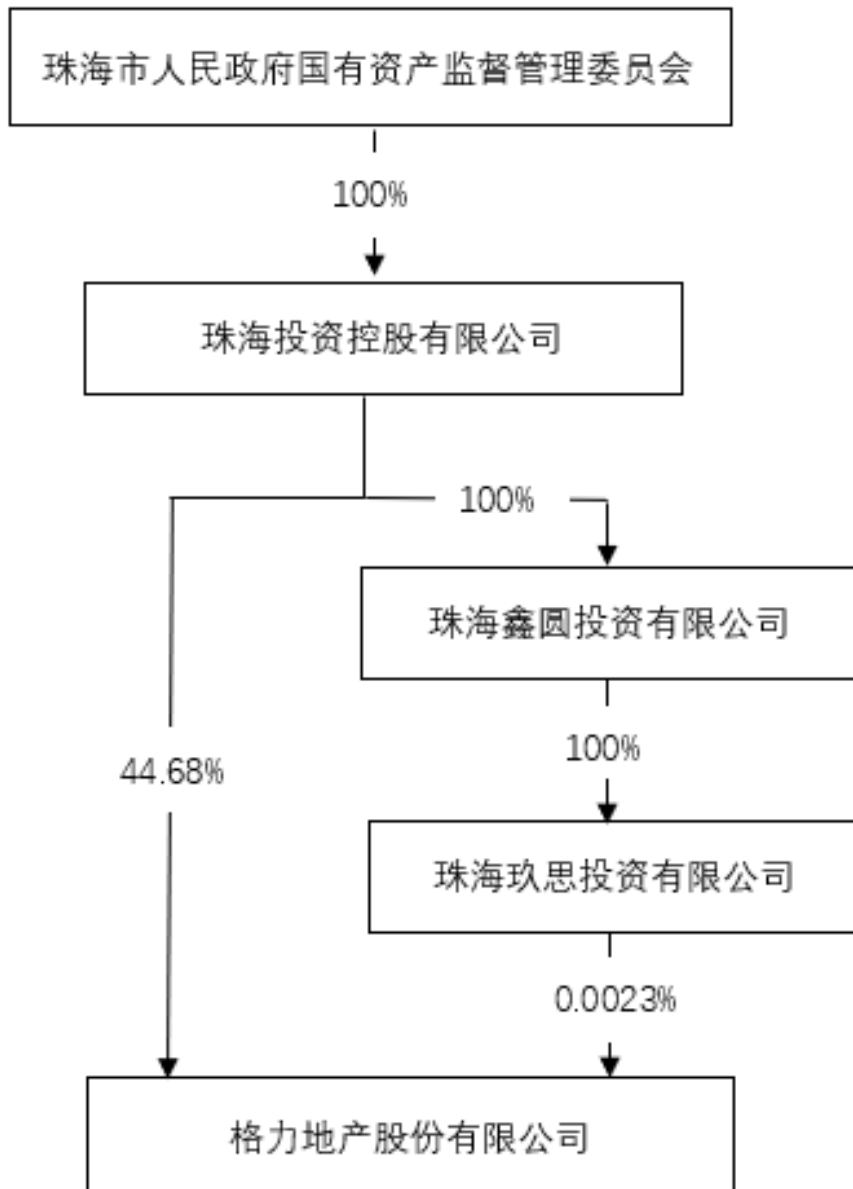
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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: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 2018 年非公	18 格地 01	150385	2023-05-08	1,020,000,000.00	6.00

开发行公司债券 (第一期)					
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种一)	18 格地 02	143195	2023-07-27	600,000,000.00	3.40
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种二)	18 格地 03	143226	2023-07-27	600,000,000.00	4.20
格力地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	19 格地 01	151272	2022-03-18	0	5.30
格力地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期)(面向专业投资者)(品种一)	21 格地 02	188259	2023-06-21	800,000,000.00	6.50
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	400,000,000.00	7.00

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 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)	公司已于 2022 年 5 月 8 日支付了 2021 年 5 月 8 日至 2022 年 5 月 7 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种一)	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种二)	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期)(面向专业投资者)(品种一)	公司已于 2022 年 6 月 21 日支付了 2021 年 6 月 21 日至 2022 年 6 月 20 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	公司已于 2022 年 3 月 18 日支付了 2021 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日期间的利息, 并兑付了本金。

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	79.07	72.60	8.91
扣除非经常性损益后净利润	-2,120,170,580.17	462,004,510.86	-558.91
EBITDA 全部债务比	-0.08	0.05	-260.00
利息保障倍数	-1.81	0.89	-303.37

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。

2022 年，公司实现营业收入 40.47 亿元，同比下降 43.27%；实现归属于上市公司股东的净利润-26.84 亿元，同比下降 682.83%，主要原因系公司结合房地产市场及公司房产项目的情况，基于谨慎性原则计提资产减值准备及投资性房地产公允价值下降。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产为 302.59 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 63.35 亿元，同比下降 29.75%。

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