

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司
2023 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 2023 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

报告期内公司所处行业情况：

（1）房地产业方面

2023 年房地产市场出现了一些积极变化，但居民收入预期弱、房价下行压力等因素依然制约着市场修复节奏。国家统计局数据显示，2023 年，房地产开发投资持续承压，跌幅从-5.7%扩大至

-9.6%，商品房销售面积和销售额分别较上年下降 8.5%、6.5%，行业整体维持底部震荡格局。

在政策端，2023 年上半年，中央明确房地产行业支柱地位，中央继续以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展为目标，延续宽松的调控政策。7 月，中央政治局会议定调“房地产市场供求关系已发生重大变化，要适时调整优化房地产政策”。此后，国家和地方政府从供给端和需求端同时发力，陆续出台政策刺激楼市，支持刚性和改善性合理住房需求，居民购房需求有所释放。10 月，中央金融工作会议提出健全房地产企业主体监管制度和资金监管，要促进金融与房地产良性循环，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，同时要求加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

综上，报告期内，房地产市场仍处在底部修复、边际改善企稳的阶段，市场信心和购房预期的修复正在持续进行。

（2）大消费产业方面

2023 年，国家从战略全局出发，高度重视在稳增长中着力扩大国内需求，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。1 月，商务部将 2023 年定位为“消费提振年”，以此为主线，统筹开展全国性消费促进活动；7 月，国办转发发改委《关于恢复和扩大消费的措施》（20 条），提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置，充分发挥消费对经济发展的基础性作用，不断增强高质量发展的持久动力。

随着稳增长、扩内需等一系列政策落地实施，2023 年我国消费复苏步伐稳健。据国家统计局统计，2023 年社会消费品零售总额超过 47 万亿元，总量创历史新高，比上年增长 7.2%。2023 年，最终消费支出对经济增长的贡献率为 82.5%，消费重新成为经济增长的主动动力。

综上，报告期内，消费市场呈现持续回暖、平稳向好态势。

（3）大健康产业方面

生物医药与健康产业是关系国计民生的重要产业，是我国重点发展的战略性新兴产业之一，发展潜力巨大。近年来，多地依托优势，大力发展生物医药与健康产业。《广东省发展生物医药与健康战略性新兴产业集群行动计划（2021—2025 年）》已提出，要打造以广州、深圳市为核心，以珠海、佛山、惠州、东莞、中山市等为重点的产业创新集聚区。到 2025 年，广东将实现生物医药与健康产业规模、集聚效应、创新能力国内一流，体制机制、服务体系、市场竞争力国际领先，打造万亿级产业集群，加快进位赶超，建成具有国际影响力的产业高地。2023 年珠海市政府工作报告提到，要加快打造“4+3”产业集群，为“产业第一”战略打好基础，生物医药与健康产业正是四

大主导产业之一。目前，珠海在生物医药与健康领域已突显集群效应，医药创新生态逐步形成。

综上，报告期内，生物医药大健康产业正在进入高质量发展阶段，具有良好发展前景。

报告期内公司从事的业务情况：

（1）房地产业方面

报告期内，房地产开发业务仍是公司营业收入和利润主要来源。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。销售方面，报告期内，公司通过加推开盘、创新营销、渠道拓展、质控提升，全力推进项目入市销售。上半年，上海海德壹号开盘，受到市场良好反响，开盘当日实现售罄；下半年，格力海云居、格力海岸 6 期、平沙九号新天地、三亚湾壹号写字楼（三亚合联中央商务区项目）等项目相继进入市场，以优质设计、精工品质、完善配套备受市场好评。此外，公司切实提升交付力，全力以赴“保交楼”，重庆两江新区总部公园怡湖居、上海公园海德顺利完成交付；工程建设方面，公司按照降本增效原则，对包括设计、工程、招采和成本管控等领域进行了专项改革，三亚湾壹号、格力海岸 S7、上海海德壹号项目建设稳步推进，其中三亚湾壹号项目于 2023 年底完成主体结构全部封顶工作。

公司积极拥抱数字技术，通过数字化赋能项目高效建设及运维。在三亚湾壹号项目中，公司首次将 BIM 技术贯穿于工程设计、施工管理、项目协同作业等全过程。报告期内，格力地产与同济大学建筑设计研究院共同申报的“三亚合联中央商务区项目设计阶段 BIM 应用分析与精细化管理”项目，荣获“2023 年全国 BIM 高峰论坛暨‘龙图杯’全国 BIM 大赛”设计组三等奖；格力地产物业启用全新智慧物业信息化系统，提升居民居住体验和服务运营效率，助力公司住宅项目实现从“好房子”向“好社区”升级。

报告期内，公司“精工质本”建设理念及物业服务质量均获得社会认可。2023 年 6 月，格力海岸 S6 地块一标段项目荣获 2023 年度“广东省建设工程金匠奖”和“广东省建设工程优质奖”，是广东省建筑行业工程质量的最高荣誉；格力海岸、格力广场（一、二期）、格力香樟、平沙九号广场获“物业服务五星级”评定。

（2）大消费产业方面

商业运营方面，公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区的区位联动优势，稳步推进三亚湾壹号、格力海岸 S7 等项目的商业规划筹开工作。同时，为进一步满足消费群体个性化消费需求，以及为入驻商家营造良好营商环境，公司对格力海岸滨海商业一期项目——格力·海岸小镇进行了全新规划、焕新升级。

渔港运营方面，公司海洋板块进一步完成从建设到运营的转型升级。报告期内，洪湾中心渔港正式挂牌“国家中心渔港”，同时，依托洪湾中心渔港打造的粤港澳大湾区海产品交易中心开业，线下实体交易平台、线上电子交易平台全部建成并投入使用，助力海洋经济高质量发展；公司积极探索构建洪湾中心渔港消费中心，通过打造生鲜市场、海鲜餐厅，举办 816 开渔节系列活动等，进一步丰富了洪湾中心渔港文旅消费供给。

跨境电商方面，公司通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境展销店和自主运营跨境保税仓等，完善“珠海免税 MALL”线上平台的运营体系和产品渠道；基于微信小程序的网上商城、位于港澳大桥口岸、珠海免税商城等多处线下体验店，实现线上线下联动，免税有税互通。业务范围拓展至进口完税、跨境保税，产品涵盖美妆个护、酒水饮品、日用百货类别，为消费者提供更加全面、便捷的服务。

报告期内，公司积极推进与珠海免税集团重大资产重组工作，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，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。

（2）大健康产业方面

对科华生物的股权投资是公司发展生物医药大健康产业的核心布局。报告期内，公司通过加强股权管理，助推科华生物妥善化解有关风险，实现科华生物“脱星摘帽”，通过优化资本布局，依法依规推动公司持有的 5%科华生物股权转让工作，通过专业团队管理，为科华生物后续健康、稳定经营奠定治理基础。

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

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	26,332,319,980.87	30,258,727,936.11	30,258,727,936.11	-12.98	32,304,882,475.27	32,793,502,605.08
归属于上市公司股东的净资产	5,566,184,918.91	6,335,202,307.14	6,335,202,307.14	-12.14	8,392,325,585.60	8,880,945,715.41
营业收入	4,732,379,945.69	4,046,625,527.15	4,046,625,527.15	16.95	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27
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	4,680,720,349.52	3,990,105,473.33	3,990,105,473.33	17.31	6,944,498,717.78	6,944,498,717.78
归属于上市公司股东的净利润	-733,134,308.26	-2,057,327,680.80	-2,683,714,670.65	64.36	441,599,208.90	320,557,782.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	-2,120,170,580.17	52.33	443,143,204.23	322,101,777.86
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11	1,659,923,210.11	201.14	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73
加权平均净资产收益率(%)	-12.28	-27.84	-34.84	增加15.56个百分点	5.50	3.73
基本每股收益(元/股)	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17
稀释每股收益(元/股)	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17

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	988,560,669.50	866,853,676.35	859,565,861.06	2,017,399,738.78
归属于上市公司股东的净利润	10,017,999.45	-221,939,145.52	-100,707,403.05	-420,505,759.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,440,155.36	-193,343,870.68	-128,726,060.48	-376,584,135.68
经营活动产生的现金流量净额	3,473,593,931.94	767,542,703.69	654,189,860.50	103,398,800.57

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

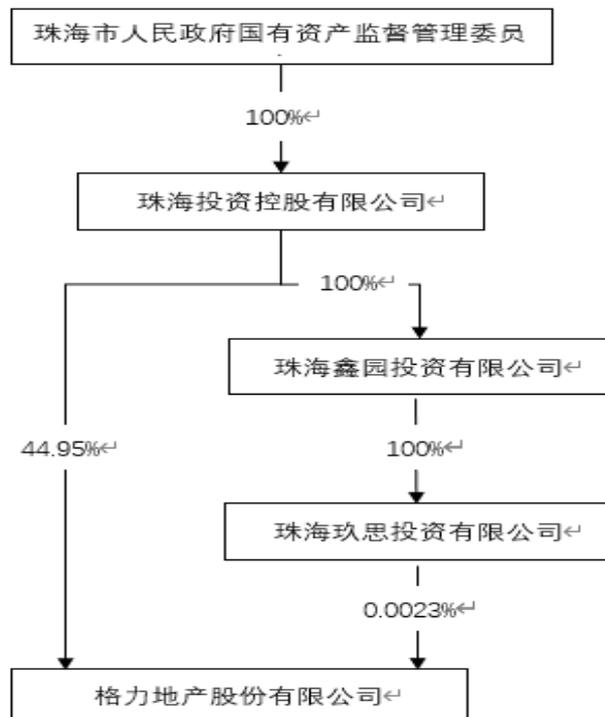
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					59,573		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					60,067		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
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	847,339,780	44.95	0	质押	360,000,000	国有法人
香港中央结算有限公司	-716,462	17,063,635	0.91	0	无		其他
格力地产股份有限公司一第六期员工持股计划	-14,830,400	14,830,400	0.79	0	无		其他
冯骏驹	7,910,289	12,084,045	0.64	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易	2,709,516	8,731,674	0.46	0	未知		其他

型开放式指数证券投资基金							
邵雨田	5,994,697	5,994,697	0.32	0	未知		境内自然人
孙海珍	1,489,853	5,837,000	0.31	0	未知		境内自然人
福建千寻资产管理有限公司 一千寻富港通 私募证券投资基金	5,149,213	5,149,213	0.27	0	未知		其他
赵伟尧	5,006,100	5,006,100	0.27	0	未知		境内自然人
董文顺	4,967,000	4,967,000	0.26	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一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						

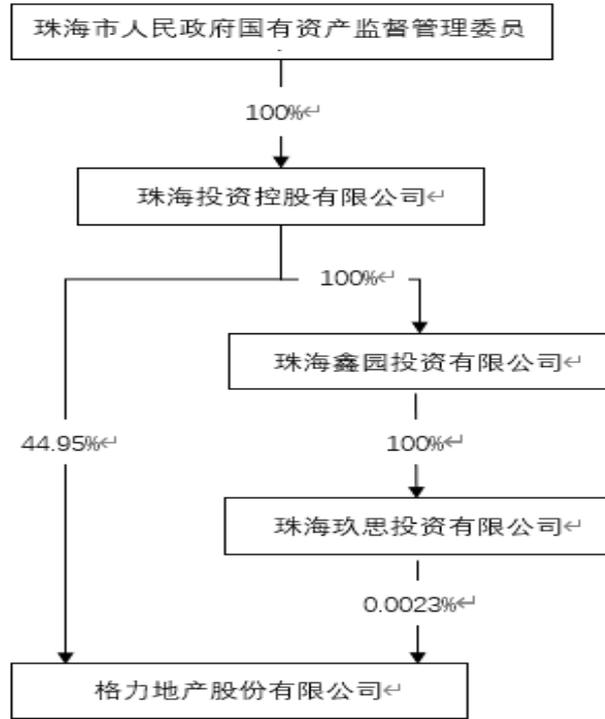
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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: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 年非公开发行公司债券(第一期)	18 格地 01	150385	2023-05-08	0	6.00
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	0	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	0	4.20
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	0	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	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	1,020,000,000	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 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	公司已于 2023 年 5 月 8 日支付了 2022 年 5 月 8 日至 2023 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 2023 年 7 月 27 日支付了 2022 年 7 月 27 日至 2023 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 2023 年 7 月 27 日支付了 2022 年 7 月 27 日至 2023 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 2023 年 6 月 21 日支付了 2022 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 20 日期间的利息。
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 2023 年 3 月 24 日支付了 2022 年 3 月 24 日至 2023 年 3 月 24 日期间的利息。

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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	78.89	79.07	减少 0.18 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	52.33
EBITDA 全部债务比	-0.01	-0.06	-83.33
利息保障倍数	-0.27	-1.25	-78.40

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。

2023 年，格力地产实现营业总收入 47.32 亿元，同比上升 16.95%；归属于上市公司股东的净利润-7.33 亿元，同比减亏 13.24 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比减亏 7.82 亿元，主要原因系报告期内，公司存货等资产计提减值较上年同比减少，投资性房地产公

允价值下降幅度同比缩窄；同时公司经营层加强经营管理，持续推进各项降本增效措施，经营亏损同比减少。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产为 263.32 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 55.66 亿元，同比下降 12.14%。

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