

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司

2024 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 2024 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	施慧、杨欣悦
联系地址	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
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	glde@greede.com	glde@greede.com

2、 报告期公司主要业务简介

（一）免税及大消费产业方面

近年来，国家从战略全局出发，高度重视扩大国内需求，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。为优化和扩大服务供给，释放服务消费潜力，更好满足人民群众个性化、多样化、品质化服务消费需求，国务院于 2024 年 8 月 3 日印发《国务院关

于促进服务消费高质量发展的意见》。2024 年底召开的中央经济工作会议强调，“创新多元化消费场景，扩大服务消费”。今年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，把“服务消费提质惠民行动”作为提振消费的一项重要工作。随着稳增长、扩内需等一系列政策落地实施，国内消费市场在新业态新热点带动下实现平稳增长。根据国家统计局数据，2024 年，社会消费品零售总额达 48.79 万亿元，比上年增长 3.5%。

免税行业同样在政策端持续发力。2024 年 7 月，财政部、海关总署及税务总局发布公告，自 2024 年 7 月 7 日起，自香港、澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度提高至 12,000 元。同时，在设有进境免税店的口岸，允许上述旅客在口岸进境免税店购买一定数量的免税商品，连同在境外获取的个人合理自用行李物品总值在 15,000 元以内（含 15,000 元）的予以免税放行。12 月 17 日，国家移民管理局发布公告，即日起全面放宽优化过境免签政策，将过境免签外国人在境内停留时间由原 72 小时和 144 小时均延长为 240 小时。过境免签政策的实施可能会增加外籍人士在中国的停留时间，从而提高他们在中国免税店的消费机会，这项政策可能为公司免税业务带来积极影响。此外，2024 年 8 月 27 日，为进一步激发消费活力、扩大内需和引导消费回流，五部委正式下发了《关于完善市内免税店政策的通知》，随着我国出入境人数快速增长和市内免税店业务日益完善，市内免税店将在促进出入境旅客消费和引导消费回流等方面发挥重要作用。根据权威研究机构 Generation Research 2024 年 11 月发布的预测数据，2024 年全球免税及旅游零售市场销售额为 737.3 亿美元（约合 5,300 亿元人民币），较 2023 年增长 2.5%。

综上所述，政策端持续发力引导消费回流，形成强大国内市场，构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，为免税业良好发展提供新动能。出入境政策持续优化、跨境旅行限制逐步放宽预计将为口岸免税店带来更多客流量和潜在消费者。

（二）房地产业方面

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势。根据国家统计局的数据，2024 年全国房地产开发投资总额为 100,280 亿元，比上一年下降了 10.6%；房地产开发企业的房屋施工面积、新开工面积和竣工面积均同比下降，分别下降 12.7%、23.0%和 27.7%。在销售方面，2024 年新建商品房销售面积为 97,385 万平方米，下降 12.9%，销售额为 96,750 亿元，下降 17.1%。9 月 26 日，中央政治局首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”后，为市场注入信心，四季度以来，核心城市新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12 月，中央政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。各类支持性政策接连出台，如降低首付比例、降低

房贷利率、下调公积金贷款利率；同时金融支持政策加码，房企“白名单”政策落地实施，以及允许地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地、收购存量商品房用作保障性住房等。

综上，报告期内，房地产市场仍处在底部修复、改善企稳的阶段，随着一系列支持性政策密集释放的企稳信号，为市场信心和购房预期的修复注入动力。

截至本报告期末，公司所处行业分类仍为房地产业，公司已在 2024 年完成重大资产置换，主营业务结构相应调整，公司拟向中国上市公司协会申请行业分类变更，如能通过申请批准，公司所处行业将调整为“商务服务业”。报告期内，公司从事的业务有：免税业务、大消费业务及房地产业务。

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

	2024年	2023年		本年比上年增减(%)	2022年
		调整后	调整前		
总资产	19,554,343,729.15	31,860,576,480.89	26,332,319,980.87	-38.63	34,823,025,016.85
归属于上市公司股东的净资产	1,164,654,868.63	7,486,446,474.60	5,566,184,918.91	-84.44	7,892,814,050.87
营业收入	5,276,839,500.71	6,997,106,553.25	4,732,379,945.69	-24.59	5,671,932,148.04
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	2,668,348,095.70	4,680,720,349.52	4,680,720,349.52	-42.99	3,980,427,988.09
归属于上市公司股东的净利润	-1,514,516,436.37	-389,526,902.28	-733,134,308.26	不适用	-1,933,323,172.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,857,089,656.56	-712,094,222.20	-712,094,222.20	不适用	-1,493,783,590.32
经营活动产生的现金流量净额	768,750,074.03	5,578,447,425.10	4,998,725,296.70	-86.22	2,225,860,541.00
加权平均净资产收益率(%)	-64.63	-12.28	-12.28	减少52.35个百分点	-27.84

基本每股收益 (元 / 股)	-0.80	-0.21	-0.39	不适用	-1.03
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.80	-0.21	-0.39	不适用	-1.03

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

项目	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	1,475,633,017.49	417,841,697.49	544,334,149.10	2,839,030,636.63
归属于上市公司股东的净利润	-102,624,510.39	-674,286,763.83	-144,394,324.76	-593,210,837.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-139,412,264.07	-615,433,500.38	-137,157,413.19	-965,086,478.92
经营活动产生的现金流量净额	198,422,480.21	248,349,406.08	-279,641,431.93	601,619,619.67

注：上述前三季度财务数据未按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定进行调整，第四季度财务数据为 2024 年全年财务数据扣减前三季度合计财务数据。

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

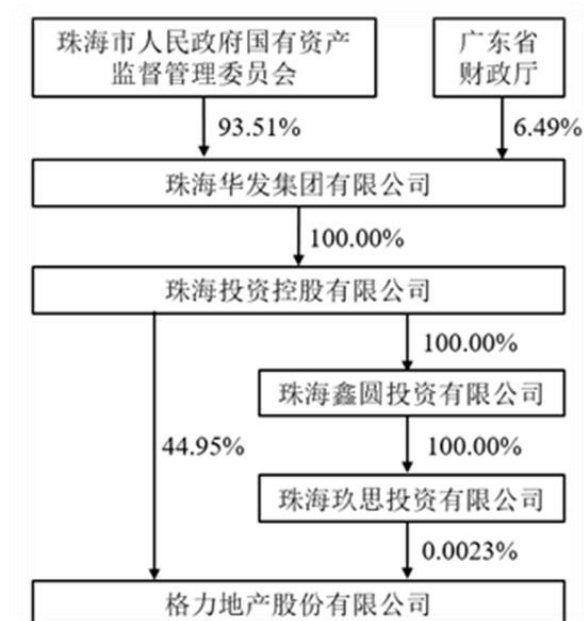
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					63,192		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					65,897		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
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）					0		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	847,339,780	44.95	0	质押	420,000,000	国有法人
冯骏驹	26,061,295	38,145,340	2.02	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	-4,606,610	12,457,025	0.66	0	无		其他

招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	7,990,828	9,349,328	0.50	0	未知		其他
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	178,400	8,910,074	0.47	0	未知		其他
胡韩	6,024,900	6,024,900	0.32	0	未知		境内自然人
黄伟强	1,547,200	5,695,200	0.30	0	未知		境内自然人
招商银行股份有限公司—华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	3,739,700	5,010,199	0.27	0	未知		其他
扈斌	567,900	4,567,800	0.24	0	未知		境内自然人
林志岳	4,431,880	4,431,880	0.24	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公司控股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						

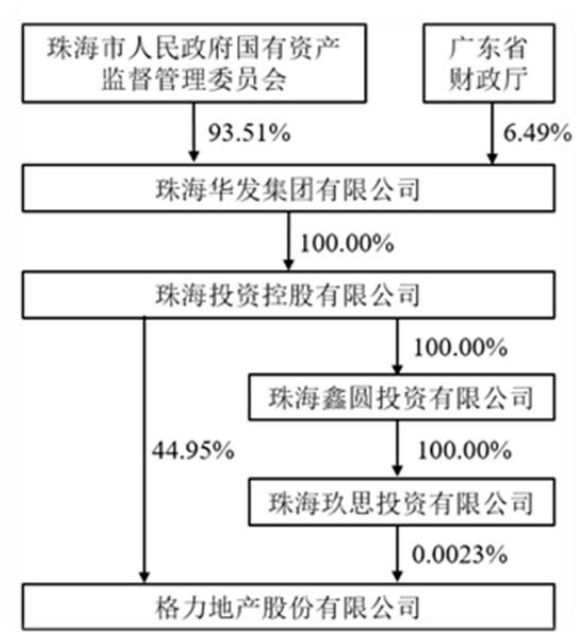
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:亿元 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 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	4.00	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	10.20	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 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 2024 年 3 月 25 日支付了 2023 年 3 月 24 日至 2024 年 3 月 23 日期间的利息。
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)	公司已于 2024 年 4 月 17 日支付了 2023 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日期间利息。

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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	82.39	70.09	12.29
扣除非经常性损益后净利润	-1,857,089,656.56	-712,094,222.20	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.03	-130.65
利息保障倍数	-0.35	0.72	-148.61

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。

2024 年，公司实现营业总收入 52.77 亿元，同比下降 24.59%；归属于上市公司股东的净利润 -15.15 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总资产为 195.54 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 11.65 亿元。

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