

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司
2021 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）为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

截至本报告披露日，公司 2021 年度审计报告非标准审计意见所涉及事项影响已消除，致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《关于格力地产股份有限公司 2021 年度审计报告非标准审计意见所涉及事项影响已消除的专项说明》。

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

以母公司为主体进行利润分配，公司拟以2021年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税）。截至目前，公司总股本为1,892,179,011股，扣减公司回购专用账户中尚未完成注销手续的7,173,216股，以1,885,005,795股为基数分配利润，由此计算合计拟派发现金红利188,500,579.50元（含税），剩余未分配利润转存以后年度分配，不送红股、不进行资本公积转增股本。

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	苏锡雄	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

1、房地产方面，中央继续坚持“房住不炒”的政策主基调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。2021年3月5日李克强总理代表国务院在十三届全国人大四次会议上作《政府工作报告》，强调保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。2021年上半年，房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，从融资端和销售端双管齐下限制房地产企业资金流入，导致行业内信用风险事件频发。2021年下半年，随着市场持续转冷，为维持行业的稳定和健康发展，房地产金融监管政策和个人按揭贷款政策开始在边际有所放松，释放出楼市维稳信号。2021年12月6日，中共中央政治局召开会议，会议提出要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

从各地的调控政策来看，各地秉承“一城一策”、“因城施策”原则制定具体调控方案，房地产市场调控政策不断完善升级，政策效果明显。2021年，全国各省市发布房地产调控政策超过450次，对个别重点城市实施针对性地调整政策措施，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售、增加房地产交易税费、落地二手房参考价、新房积分摇号、强化预售资金监管等方面。2021年下半年，全国房地产市场持续转冷，受此影响，部分城市落地“限跌令”，并通过购房补贴、降低房地产交易税费等手段支持购房者的合理住房需求。

由此可见，未来一定时间内，“房住不炒”仍是主基调，中央和地方均将稳妥实施房地产长效机制，强化城市主体责任，保持房地产市场平稳运行。

2、大消费产业方面，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要（草案）》明确提出要加快构建以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进发展的新格局，强化国内大循环的主导作用，以国际循环提升国内大循环效率和水平，实现国内国际双循环互促共进，全面促进消费。2022年政府工作报告强调要坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化。畅通国民经济循环，打通生产、分配、流通、消费各环节，增强内需对经济增长的拉动力。推动消费持续恢复。多渠道促进居民增收，完善收入分配制度，提升消费能力。推动线上线下消费深度融合，促进生活服务消费恢复，发展消费新业态新模式。提高产品和服务质量，强化消费者权益保护，着力适应群众需求、增强消费意愿。

此外，2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《中华

《中华人民共和国海南自由贸易港法》，2021年9月5日，中共中央、国务院印发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，为公司在海南三亚和横琴的业务开展提供了政策支持。

3、生物医药大健康产业方面，当前工业化、城镇化、人口老龄化进程加快，疾病谱、生态环境以及生活方式不断变化，在国家政策支持下，我国的大健康产业呈现蓬勃发展之势。根据国家规划，到2030年，“健康中国”带来的大健康产业市场规模将超过16万亿元。另一方面，在新冠疫情影响下，我国互联网在线医疗行业需求大幅增长，国家鼓励各级医疗机构拓展线上医疗服务空间，新型医疗模式可能迎来新一轮的增长机会。

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，实现高质量发展。到2025年，珠海市生物医药产业总产值将达到450亿元；到2035年，总产值将达到1200亿元。可见，珠海市生物医药产业还有巨大发展潜力。

1、公司的主营业务收入主要来自房地产业。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。2021年1月，公司竞得港珠澳大桥珠海口岸市政配套区商业地块，全力推动港珠澳大桥人工岛商业发展；针对当前城市人居住实际需求，公司创新产品设计方案，在格力海岸6期推出“两代居2.0”产品：提供两套相邻（或相近）的住宅，通过空间布局的优化组合，让子女与父母共享一个可以互相照应，且相对独立的空间，为新时代都市生活提供，具有颠覆性的创新生活方案。2021年8月，格力海岸6期《新型非承重墙及具有其的两代居》获得国家实用新型专利授权。

2、公司2020年开始对大消费业务进行布局，现如今已经取得了阶段性成果，主要包括：经过开拓和创新，公司自主品牌“珠海免税MALL”网上商城通过精准灵活的运营体系，高效整合优质资源，打造“智能+”消费生态体系，商品涵盖美妆个护、酒水饮品、防疫物资、日用百货、营养保健等类别，已经成为拥有百万用户、覆盖本土及周边市场的线上乐购平台；另外，公司正在建设的横琴创新方项目着力打造成为一家集合高端烟酒、配饰、眼镜、手表、家居、礼品、香水、箱包等高品质进口消费品的一站式精品店，同时设跨境展示区域，引进国外知名独立品牌，探索形成“大数据+人工智能+多渠道物流”新零售模式；2021年初，公司着手启动三亚合联中央商务区项目建设，该项目是海南省2021年重点项目之一，项目定位为高端滨海旅游零售及商业办公综合体，致力于打造三亚具有代表性的国际化区域总部经济及中央商务集聚区、国际旅游消费中心。

3、公司 2020 年开始布局大健康产业，阶段性成果如下：生物检测领域，公司下属公司珠海爱为康检测技术有限公司于 2021 年 3 月通过评审，正式成为独立的第三方检测机构，承担了洪湾渔港的核酸检测运维服务以及水产品的快速检测，充分保障了珠海市重要的菜篮子基地的防疫安全，在横琴国际精准医学中心项目的打造筹划中，爱为康检测正与圣湘生物、科华生物联合，积极推进项目进展。互联网药房领域，2021 年 3 月，公司设立珠海高格大药房有限公司，着力打造以医院药房为管理体系，集药品和医疗器械产品零售为一体的综合型药房——高格健康大药房，目前，高格健康大药房是一家以医院药房管理体系为标准，集互联网医院处方取药配送、药品零售、健康咨询、科普教育为一体的智慧药房。除此以外，助力城市防疫、复工复产过程中，积极履行疫情防控的社会责任，不断提升口罩等疫情防控重要防疫物资的研发生产与供应能力，协助开展珠海市公共卫生安全战略物资生产、储备基地建设，并建立了高效、便捷的防疫和民生物资线上供应保障体系。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	32,931,269,465.12	37,470,008,240.94	-12.11	32,663,154,841.78
归属于上市公司股东的净资产	9,018,712,575.45	8,422,808,055.50	7.07	7,854,170,313.24
营业收入	7,133,106,865.27	6,388,966,672.69	11.65	4,192,746,376.31
归属于上市公司股东的净利润	460,460,515.53	558,726,895.90	-17.59	526,278,530.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	462,004,510.86	555,729,817.93	-16.87	512,590,659.96
经营活动产生的现金流量净额	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57	90.10	1,725,313,844.19
加权平均净资产收益率(%)	5.32	6.88	减少1.56个百分点	6.66
基本每股收益(元/股)	0.25	0.30	-16.67	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.30	-16.67	0.27

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	1,724,833,464.19	1,666,479,797.86	2,778,038,552.22	963,755,051.00
归属于上市公司股东的净利润	227,816,258.04	241,475,756.59	171,349,504.99	-180,181,004.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	253,400,687.88	234,124,121.35	180,776,859.35	-206,297,157.72
经营活动产生的现金流量净额	1,223,265,918.81	1,397,135,863.12	57,310,866.12	782,010,958.68

说明：第四季度归属于上市公司股东的净利润-3.20 亿元，主要原因是：

- 1、受托开发项目洪湾渔港工程最终审核确定清算金额比原审核金额减少；
- 2、受托开发项目香洲港综合整治工程按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损。

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

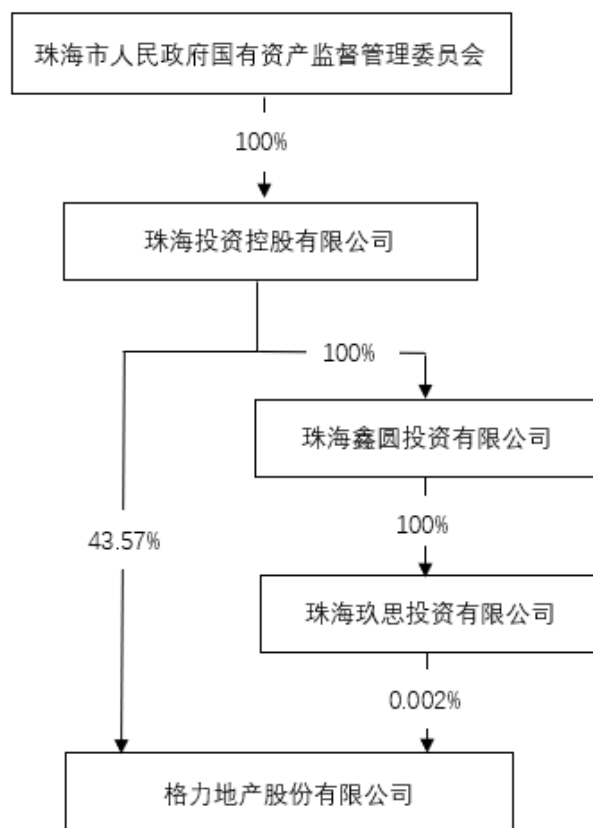
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		68,979					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		73,136					
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	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份	数量	

				限售条件的股份数量	状态		
珠海投资控股有限公司	0	847,339,780	43.57	0	质押	420,000,000	国有法人
广州市玄元投资管理有限公司—玄元投资元宝1号私募投资基金	-38,893,736	42,170,642	2.17	0	未知		未知
香港中央结算有限公司	-63,112,841	40,762,306	2.10	0	未知		未知
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	-236,700	30,774,898	1.58	0	未知		国有法人
冯骏驹	10,775,760	12,150,220	0.62	0	未知		未知
格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划	0	11,450,000	0.59	0	无		其他
海通证券股份有限公司	11,303,800	11,303,800	0.58	0	未知		未知
广州金融控股集团有限公司	-52,500	10,348,090	0.53	0	未知		国有法人
江苏银壹捌投资管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	10,000,042	10,000,042	0.51	0	未知		未知
张平	8,770,079	8,770,079	0.45	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回购专用证券账户、格力地产股份有限公司—第四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						

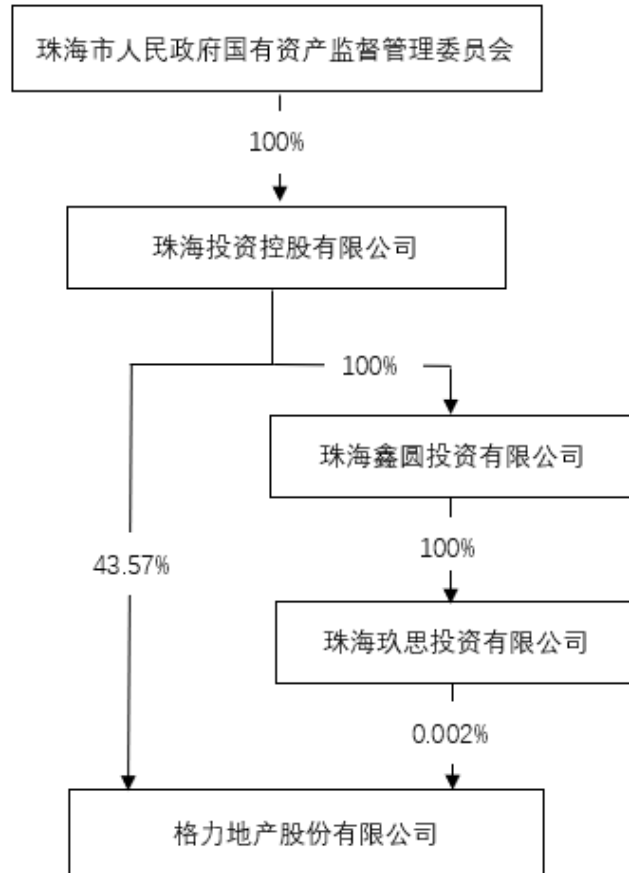
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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	1,020,000,000.00	6.00
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债	18格地02	143195	2023-07-27	600,000,000.00	3.50

券					
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券	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	400,000,000.00	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2016年非公开发行公司债券	16格地01	135577	2021-06-23		7.00
格力地产股份有限公司2018年度第一期中期票据	18格力地产MTN001	IB101800067	2021-04-04	0	6.94
格力地产股份有限公司2018年度第二期中期票据	18格力地产MTN002	IB101800472	2021-04-24	0	6.8
格力地产股份有限公司2018年度第三期中期票据	18格力地产MTN003	IB101800717	2021-06-27	0	7.50

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	公司已于2021年5月8日支付了2020年5月8日至2021年5月7日期间的利息。

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	公司已于 2021 年 7 月 27 日支付了 2020 年 7 月 27 日至 2021 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	公司已于 2021 年 7 月 27 日支付了 2020 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 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 2021 年 3 月 18 日支付了 2020 年 3 月 18 日至 2021 年 3 月 17 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	公司已于 2021 年 6 月 23 日支付了 2020 年 6 月 23 日至 2021 年 6 月 22 日期间的利息及本期债券的本金。
格力地产股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	于 2021 年 4 月 4 日支付了 2020 年 4 月 4 日至 2021 年 4 月 3 日期间的利息和本期债券本金。
格力地产股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	于 2021 年 4 月 23 日支付了 2020 年 4 月 23 日至 2021 年 4 月 22 日期间的利息和本期债券本金。
格力地产股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	于 2021 年 6 月 27 日支付了 2020 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日期间的利息和本期债券本金。

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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.60	77.50	-6.32
扣除非经常性损益后净利润	462,004,510.86	555,729,817.93	-16.87
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	25.00
利息保障倍数	0.89	0.88	1.14

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。

2021 年度，公司实现营业收入 71.33 亿元，同比增长 11.65%，实现归属于上市公司股东的净利润 4.60 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产为 329.31 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 90.19 亿元，同比增长 7.07%。

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