

公司代码：600185

公司简称：格力地产

**格力地产股份有限公司**  
**2020 年年度报告摘要**

## 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
公司 2020 年度拟不分配利润，也不以公积金转增股本。

## 二 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	邹超	魏烨华
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，公司在稳步推进房地产业发展的同时，积极拓展新产业，致力于构建房地产业、大消费产业及生物医药大健康产业布局。

报告期内，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。公司以“立足珠海，区域布局”为发展战略，秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，2020 年继续深耕珠海，稳步推进上海前滩、泗泾、重庆项目开

发建设和销售，并且实现了区域布局的新突破，于9月竞得位于三亚总部经济及中央商务区凤凰海岸单元控规 YGHA3-2-03/05/06/07 和 YGHA3-2-10 地块（以下简称“三亚凤凰海岸地块”）的国有建设用地使用权。行业政策方面，中央继续坚持“房住不炒”的定位，落实城市主体责任，“稳地价，稳房价，稳预期”。地方“因城施策”，上半年受疫情影响，部分城市放松预售、放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴、调整公积金政策。下半年随着房地产市场复苏，多个城市相继升级调控，重点涉及升级限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等。政府继续深化土地和住房制度改革，完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。金融政策方面，受新冠病毒肺炎疫情影响，上半年央行多次降息，带来了全国各地房贷利率不同幅度的下调，随着房地产市场的复苏，房地产金融监管力度持续强化，12月底，中国人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，设置了房地产行业贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限。

大消费产业方面，在助力城市防疫、复工复产过程中，公司整合各产业板块优质资源，于2020年3月自主研发搭建“珠海免税 MALL”平台及“高格健康”、“鲜生洪湾”小程序，向市民供应防疫物资、“菜篮子”民生物资，为防疫一线、复工复产企业及广大市民的物资保障提供了有力支持，为珠海战疫情、保民生、促经济作出了突出贡献。在此基础上，“珠海免税 MALL”于10月上线跨境全球购板块——“珠免国际”。截至2021年3月末，“珠海免税 MALL”累计总访客数1517.58万，注册用户数已经超过121.3万，用户订单量累计超过43.88万单，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，商品序列近10000个。为了响应建设粤港澳大湾区政策，促进公司转型升级、优化产业结构，实现企业高质量发展，公司于2020年5月拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团100%股权，同时，公司拟引进通用技术集团下属公司通用投资为战略投资者，向其非公开发行股份募集配套资金，为公司未来在免税品业务经营领域带来战略性采购资源，提升免税商品的价格优势，开发新市场，实现战略协同。本次交易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。通过本次重组，公司将拥有以免税业务为特色的大消费产业。本次重组进展情况详见“第五节 重要事项”之“十六、其他重大事项的说明”。另外，公司竞得的上述三亚凤凰海岸地块拟用于建设滨海高端旅游零售商业项目，助力国际旅游消费中心建设，以进一步发展大消费产业。

生物医药大健康产业方面，公司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

工作，并建立了高效、便捷的防疫和民生物资线上供应保障体系。报告期内，公司下属公司高格医疗入选国家工信部“新冠肺炎疫情防控重点保障企业全国性名单（第一批）”，并进入国家商务部“取得国外标准认证或注册的医用口罩生产企业”清单，是疫情期间珠海首批拥有齐备的医疗器械生产、经营、出口相关资质的口罩生产企业。高格医疗在国内获得医用防护口罩、医用外科口罩、一次性使用医用口罩医疗器械产品注册证及生产许可证，在境外取得欧盟医用口罩 CE 备案，企业生产质量管理体系通过 ISO 13485 体系认证。公司下属公司高格医药已取得第二类医疗器械经营备案凭证、医疗器械经营许可证、海关进出口货物收发货人备案等资质。同时，公司成立“高格健康”作为生物医药大健康产业板块的重要品牌。截至目前，“高格健康”已拥有 20 条各类口罩生产线，以及十万级净化车间、2000 平米自动化包装车间、无人智能立体仓储及物流系统，口罩产品最高日产能达 256 万片。报告期内，口罩总产量达 27,778,238 片，其中包括一次性使用医用口罩 2,544,960 片、一次性使用口罩 859,503 片、儿童口罩 2,840,742 片、KN95 口罩 3,946,850 片；口罩总销量为 3,591.25 万片。此外，在几年前海内外布局生物医药和医疗健康产业的基础上，公司全资子公司保联资产收购了科华生物（证券代码：002022）95,863,038 股股份，本次股份收购系公司根据自身战略部署，向生物医药和医疗健康领域布局迈出实质性的步伐、完善和扩展大健康板块产业布局的重要举措。

### 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	37,470,008,240.94	32,663,154,841.78	14.72	29,668,760,878.49
营业收入	6,388,966,672.69	4,192,746,376.31	52.38	3,078,499,379.67
归属于上市公司股东的净利润	558,726,895.90	526,278,530.73	6.17	512,629,066.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	555,729,817.93	512,590,659.96	8.42	498,535,454.50
归属于上市公司股东的净资产	8,422,808,055.50	7,854,170,313.24	7.24	8,195,663,470.81
经营活动产生的现金流量净额	1,819,913,452.57	1,725,313,844.19	5.48	-1,216,576,403.09
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.27	11.11	0.25

稀释每股收益 (元/股)	0.30	0.27	11.11	0.24
加权平均净资产 收益率(%)	6.88	6.66	增加0.22个百分 点	6.54

### 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	673,792,093.86	2,304,597,958.25	1,271,759,363.34	2,138,817,257.24
归属于上市公司股东的 净利润	55,517,267.41	366,707,384.06	175,047,512.45	-38,545,268.02
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的 净利润	56,762,281.47	362,006,482.60	118,307,232.20	18,653,821.66
经营活动产生 的现金流 量净额	-445,064,627.54	448,568,524.60	1,842,308,986.36	-25,899,430.85

说明：第四季度归属于上市公司股东的净利润-38,545,268.02 元，主要系受托开发项目香洲港综合整治工程项目按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损所致。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

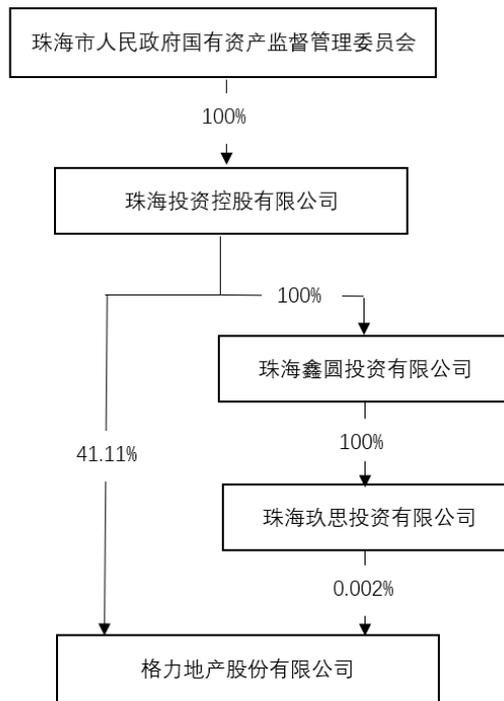
截止报告期末普通股股东总数（户）		78,037					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		92,829					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有	质押或冻结情况		股东 性质
					股份	数量	

				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	41.11	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	4,450,000	205,746,435	9.98	0	无		其他
香港中央结算有限公司	93,804,134	103,875,147	5.04	0	未知		未知
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	-21,590,489	81,064,378	3.93	0	未知		未知
泰达宏利基金—工商银行—中航信托—天顺(2016)70号泰达宏利基金投资单一资金信托	-66,825,441	35,829,426	1.74	0	未知		未知
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	-20,610,820	31,011,598	1.50	0	未知		国有法人
全国社保基金一一零组合	28,414,368	28,414,368	1.38	0	未知		未知
建信基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利10号集合资金信托计划	-77,929,903	24,724,964	1.20	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	0.56	0	无		其他
广州金融控股集团有限公司	-41,221,828	10,400,590	0.50	0	未知		国有法人
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

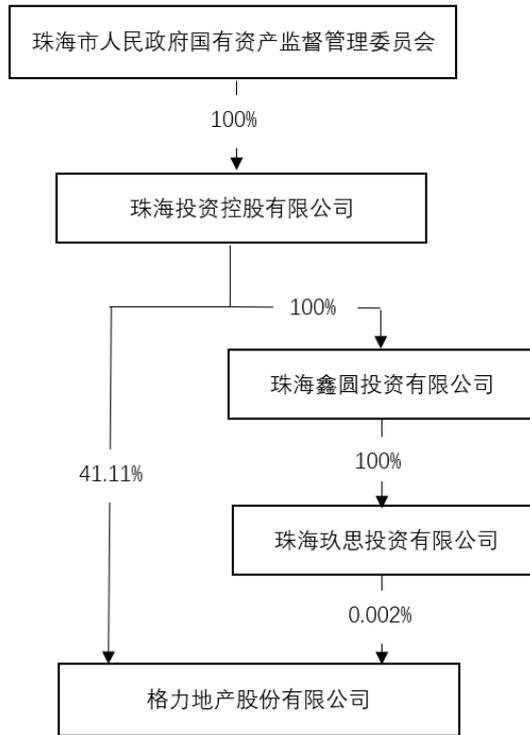
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
珠海格力房产有限公司 2015 年公司债券	15 格房产	122474	2015 年 9 月 24 日	2020 年 9 月 24 日	0.00	6.50	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

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	2016年6月23日	2021年6月23日	2,810,000,000.00	7.00	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
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	2018年5月7日	2023年5月8日	1,020,000,000.00	6.00	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券	18格地02	143195	2018年7月26日	2023年7月27日	600,000,000.00	3.50	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司2018年公开	18格地03	143226	2018年7月26日	2023年7月27日	600,000,000.00	5.50	单利按年付息，到期一次还本。	上海证券交易所

发行公司债券							利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	
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	2019年3月18日	2022年3月18日	400,000,000.00	5.30	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

珠海格力房产有限公司于2020年9月21日将“15格房产”本金及2019年9月24日至2020年9月23日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将兑付兑息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于2020年6月18日将“16格地01”2019年6月23日至2020年6月22日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于2020年5月6日将“18格地01”2019年5月8日至2020年5月7日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于2020年7月22日将“18格地02”2019年7月27日至2020年7月26日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于2020年7月22日将“18格地03”2019年7月27日至2020年7月26日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将

利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于 2020 年 3 月 12 日将“19 格地 01” 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

#### 1、15 格房产债券

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）于 2020 年 6 月 28 日出具的跟踪评级报告，格力房产主体长期信用等级为 AA，债项评级为 AA，评级展望维持为稳定。

#### 2、16 格地 01 债券

根据鹏元资信于 2020 年 6 月 22 日出具的跟踪评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。本次债券对债项不进行评级。

#### 3、18 格地 01 债券

根据联合资信于 2021 年 1 月 4 日出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。本期债券对债项不进行评级。

#### 4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

根据鹏元资信于 2020 年 6 月 22 日出具的跟踪评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定，本期债券债项评级为 AAA。

#### 5、19 格地 01

根据联合资信于 2021 年 1 月 4 日出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.50	75.92	2.08
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00
利息保障倍数	0.88	0.62	41.94

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

2020 年度，公司实现营业收入 63.89 亿元，同比增长 52.38%，实现归属于上市公司股东的净利润 5.59 亿元，同比增长 6.17%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 5.56 亿元，同比增长 8.42%。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 374.70 亿元，同比增长 14.72%，归属于上市公司股东的净资产为 84.23 亿元，同比增长 7.24%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2020 年 4 月 27 日，公司召开的第七届董事会第七次会议及第七届监事会第三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于 2020 年 4 月 29 日披露的《关于会计政策变更的公告》。

2021 年 4 月 28 日，公司召开的第七届董事会第十七次会议及第七届监事会第八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于 2021 年 4 月 30 日披露的《关于会计政策变更的公告》。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共 80 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加 23 户、减少 0 户，详见本附注八“合并范围的变更”。