

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司
2017 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 瑞华会计师事务所（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

以母公司为主体进行利润分配，以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,060,079,508 股为基数，每 10 股派发现金股利 3 元（含税），合计派发现金股利 618,023,852.40 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。

因公司目前处于可转换公司债券转股期间，公司最终实际现金分红总金额将根据股权登记日总股本确定。

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

公司是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业以及现代服务业、现代金融业于一体的集团战略化企业。

报告期内，公司的主营业务收入主要来自房地产开发与销售。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。公司坚持“立足珠海、重点布局”的发展战略，除了继续深化珠海市场外，对于已经开拓的重庆和上海市场也一直加大开发建设力度。报告期内，在

房地产行业方面，党的十九大报告提出了坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。以此为基调，2017年，房地产政策收紧继续升级，大量三四线城市也加入调控行列。通过更为严厉的限购、限贷、限售政策，对个人购房调控政策升级加码，以遏制投资投机需求。同时，多个热点城市大力培育发展住房租赁市场，完善住房供应体系，建立健全长效机制，促进房地产市场稳步发展。

公司其他产业板块业务情况如下：

在口岸经济产业方面，公司承担了港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程、珠海口岸等建设项目，就加强粤港澳沟通机制、创新合作模式、探索社会管理等方面先行先试，通过深化区域合作，承接产业优化。至本报告披露日，公司承担的港珠澳大桥珠海公路口岸项目已顺利通过竣工验收。

在海洋经济产业方面，从沙滩修复到港湾治理，从通关中心到海岛建设，从游艇码头网络搭建到海洋产业链条铺设，公司海洋经济产业已逐渐形成集冷库冷链、物流配送、海洋科技、休闲旅游等于一体的格局。报告期内，公司经公开竞买获得珠海市国土资源局以网上挂牌方式公开出让的六宗地块的国有建设用地使用权，该六宗地块毗邻珠海市洪湾中心渔港，土地面积共约 19 万平方米，用途为商业用地等。该六宗地块的获取巩固了公司在珠海洪湾片区的开发主体地位，有利于海洋经济产业的稳定持续发展。

在现代服务业方面，公司创新服务理念，扩大服务半径，致力打造特色现代服务业，涵盖物业服务、精品酒店、休闲旅游、物流交通、生态农业、高端教育、商业运营等业务。公司下属公司珠海格力地产物业服务股份有限公司自 2015 年在新三板挂牌以来，经营情况显著提升，于 2017 年 3 月正式通过 ISO 质量认证体系三项认证。

在现代金融业方面，公司创设互联网相关金融业务，形成企业内部小闭环与外部大闭环的有机融合，致力打造“无边界”金融系统生态圈，积极推动产业链、价值链和供应链的一体化变革，实现产城结合、产融结合及产服一体的发展部署。

公司以“建设理想城市，创造幸福生活”为出发点，注重发展产品质量，提升公司品牌，进一步巩固了“房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业以及现代服务业和现代金融业”五大板块综合发展的产业格局。并且，在全新的发展平台上，继续依靠精准的产业布局、丰富的项目资源及灵活的资产运营，通过资本和产业的有效联动，打造“大海洋、大金融、大健康”的产业集群，把公司打造成一家深具影响力的优质上市公司。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	27,333,756,609.64	26,375,927,290.09	3.63	20,612,641,815.72
营业收入	3,130,132,855.58	3,121,759,389.66	0.27	2,544,923,818.48
归属于上市公司股东的净利润	624,323,238.87	600,647,340.71	3.94	1,370,765,032.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	670,519,745.49	559,747,125.04	19.79	452,792,805.14
归属于上市公司股东的净资产	7,812,206,905.41	7,302,515,733.76	6.98	3,904,973,870.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,102,417,205.46	-1,234,756,555.89	不适用	182,129,317.07
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.33	-9.09	0.85
稀释每股收益 (元/股)	0.28	0.31	-9.68	0.79
加权平均净资产收益率(%)	8.64	11.87	减少3.23个百分点	40.12

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	1,137,076,979.68	387,319,129.82	672,557,795.73	933,178,950.35
归属于上市公司股东的净利润	262,270,781.92	14,617,906.50	139,607,791.32	207,826,759.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	261,467,492.92	14,025,404.79	138,153,423.52	256,873,424.26
经营活动产生的现金流量净额	-157,725,222.20	-380,443,825.30	-292,086,227.55	-1,272,161,930.41

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

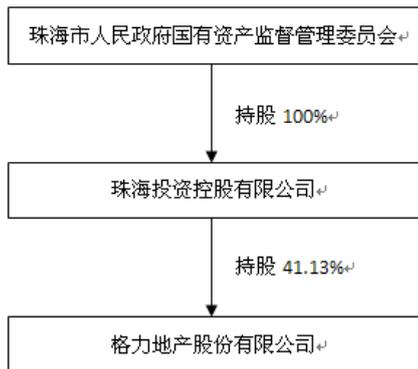
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					53,128		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54,131		
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 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海投资控股有限公司	0	847,339,780	41.13	0	质押	200,000,000	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	0	102,654,867	4.98	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	0	102,654,867	4.98	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	0	102,654,867	4.98	0	未知		未知
铜陵发展投资集团有限公司	0	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
广州金融控股集团有限公司	0	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
杭州滨创股权投资有限公司	0	31,268,439	1.52	0	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	0	30,465,519	1.48	0	未知		未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	0	28,000,000	1.36	0	未知		国有法人
成都关怀医院	31,800	10,111,800	0.49	0	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动		已知第一大股东珠海投资控股有限公司与其他流通股股东不存					

的说明	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	

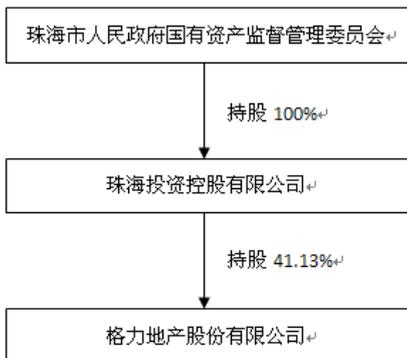
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付	交易场
-----	----	----	-----	-----	------	----	-----	-----

称							息方式	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	700,000,000.00	4.67	单利按年计息,不计复利	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	3,000,000,000.00	6.20	单利按年计息,不计复利	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2017年9月25日将“15格房产”2016年9月24日至2017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2017年6月23日将“16格地01”2016年6月23日至2017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。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

15格房产债券

根据鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元资信”)于2017年6月15日出具的《珠海格力房产有限公司2015年公司债券2017年跟踪信用评级报告》(披露于上海证券交易所网站),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。

16格地01债券

根据鹏元资信于2017年6月15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。

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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.36	72.10	-1.03
EBITDA全部债务比	0.05	0.05	0.00
利息保障倍数	0.99	1.06	-6.60

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 31.30 亿元，实现利润总额 8.27 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 6.24 亿元，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 6.71 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 273.34 亿元，归属于母公司股东权益 78.12 亿元，分别比 2016 年度增长 3.63%和 6.98%。

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

2018 年 4 月 24 日，公司召开的第六届董事会第四十三次会议及第六届监事会第二十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于 2018 年 4 月 25 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

(1) 本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 54 家，子公司具体包括：

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	珠海格力房产有限公司(格力房产)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
2	重庆格力房地产有限公司(重庆格力)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
3	西安格力房地产开发有限公司(西安格力)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
4	珠海保联国际物流合作园投资有限公司(保联物流)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
5	珠海海控金融服务有限公司(海控金融)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
6	格力地产(香港)有限公司[格力地产(香港)]	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
7	珠海海控小额贷款有限公司(小额贷款)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
8	珠海高栏陆海联线发展有限公司(陆海联线)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
9	珠海万联海洋发展有限公司(万联海洋)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
10	上海海控商业保理有限公司(海控保理)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
11	上海海控合联置业有限公司(合联置业)	控股子公司	公司之子公司	70.00	70.00
12	上海海控保联置业有限公司(保联置业)	控股子公司	公司之子公司	70.00	70.00
13	重庆两江新区格力地产有限公司(重庆两江)	控股子公司	公司之子公司	100.00	100.00
14	珠海海控远洋渔业投资有限公司(远洋渔业)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
15	珠海保联资产管理有限公司(保联资产)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
16	珠海海控融资租赁有限公司(融资租赁)	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
17	珠海保联竹洲水乡生态投资股份有限公司(生态投资)	控股子公司	公司之子公司	90.00	90.00
18	珠海格力置盛实业有限公司(格力置盛)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
19	珠海格力房地产营销策划有限公司(格力策划)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
20	珠海格力建材有限公司(格力建材)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
21	珠海格力地产业务服务股份有限公司(格力物业)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
22	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(格力人工岛)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
23	珠海格力健身餐饮有限公司(健身餐饮)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
24	珠海格力地产业务代理有限公司(格力物业代理)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
25	珠海格力船务有限公司(格力船务)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
26	珠海洪湾中心渔港发展有限公司(洪湾渔港)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
27	珠海香港码头发展有限公司(香港码头)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
28	珠海万联海岛开发有限公司(万联海岛)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
29	珠海海控商城商业服务有限公司(海控商城)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
30	珠海高格企业管理有限公司(高格管理)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
31	珠海万海运输有限公司(万海运输)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
32	珠海万山静云酒店管理有限公司(静云酒店)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
33	珠海市香洲区茵卓小学(茵卓小学)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
34	珠海鼎元生态农业有限公司(鼎元生态)	控股子公司	格力房产之子公司	60.00	60.00
35	珠海万海旅游有限公司(万海旅游)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
36	GREE REAL ESTATE (US) LLC	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
37	GREE REAL ESTATE (UK) LLC	全资子公司	公司之子公司	100.00	100.00
38	上海沪和企业管理有限公司(沪和管理)	全资子公司	格力地产(香港)	100.00	100.00

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
			之子公司		
39	珠海海岸影院管理有限公司(海岸影院)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
40	珠海海控淇澳旅游有限公司(淇澳旅游)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
41	珠海海控竹洲水乡发展有限公司(竹洲水乡)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
42	珠海保联房产有限公司(保联房产)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
43	珠海海控玖零玖投资股份有限公司(海控玖零玖)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
44	珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司(保联白藤湖)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
45	珠海接霞庄投资发展有限公司(接霞庄)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
46	珠海保联现代农业股份有限公司(保联农业)	控股子公司	保联资产之子公司	60.00	60.00
47	上海海控太联置业有限公司(太联置业)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
48	珠海海控商业管理股份有限公司(海控商业)	全资子公司	保联资产之子公司	100.00	100.00
49	珠海海岸无界文化管理有限公司(海岸无界)	全资子公司	海控商业之子公司	100.00	100.00
50	珠海海控金融科技服务有限公司(金融科技)	全资子公司	海控金融之子公司	100.00	100.00
51	珠海万海游艇会有限公司(万海游艇)	全资子公司	万海旅游之子公司	100.00	100.00
52	珠海合联房产有限公司(珠海合联)	全资子公司	格力房产之子公司	100.00	100.00
53	珠海粤和企业管理有限公司(珠海粤和)	全资子公司	格力地产(香港)之子公司	100.00	100.00

子公司的具体信息详见“附注九、在其他主体中的权益”。

(2) 本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加6户,其中:本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体如下:

序号	名称	变更原因
1	海控商业	新设
2	海岸无界	新设
3	金融科技	新设
4	万海游艇	新设
5	珠海合联	新设
6	珠海粤和	新设

(3) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

无。