

## 信息披露 Disclosure

## 格力地产股份有限公司

## 【2013】年度报告摘要

## 一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

## 1.2 公司简介

股票简称	格力地产	股票代码	600185
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董秘李俊峰	证券事务代表	陈超
姓名	黄华敏		
电话	0756-8860666		0756-8860666
传真	0756-8309666		0756-8309666
电子邮箱	gk@格力地产.com		gk@格力地产.com

## 二、主要财务数据和股东变化

## 2.1 主要财务数据

	2013年(元)	2012年(元)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(元)
总资产	15,671,907,479.34	12,747,297,831.80	22.94	11,455,352,435.06
归属于上市公司股东的净资产	2,964,868,063.50	2,542,609,400.79	16.61	2,009,097,169.58
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,669,763.11	不适用	-573,724,008.04
营业收入	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25	1,335,151,123.85
归属于上市公司股东的净利润	352,677,958.02	321,271,350.38	9.77	252,648,676.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	300,730,102.16	286,663,563.49	4.91	243,929,923.23
加权平均净资产收益率(%)	13.51	14.81	减少1.60个百分点	13.22
基本每股收益(元/股)	0.61	0.56	8.93	0.44
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.56	8.93	0.44

## 2.2 前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	25,296	年度报告披露日前前5个交易日末报告期末股东总数	24,702
前10名无限售流通股股东情况			
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量
珠海格力集团有限公司	未知	51.94	300,000,000
珠海格力地产股份有限公司	未知	2.77	16,000,000
陕西森盛进出口(有限合伙)公司	未知	2.43	13,911,250
中国工商银行(集团)有限公司	未知	1.73	10,000,000
中国工商银行-信达投资(北京)资产管理合伙企业(有限合伙)	未知	1.08	6,221,474
交通银行-华安宏源新证股票基金	未知	1.06	6,099,052
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	未知	0.99	5,706,412
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.95	5,510,314
太平人寿保险有限公司-太平洋-红-保险分	未知	0.95	5,482,634
中国建设银行-广惠富资产管理(北京)有限公司	未知	0.62	3,599,808
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海格力集团有限公司与其他流通股股东不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的持股5%以上的一致行动人;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。		

## 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 三、管理层讨论与分析

## A、董事会上次对公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年,新一届政府着力建立健全长效机制,保持宏观政策稳定,中共十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革,将继续推进不动产税制,保障房地产市场长效机制工作,促进房地产市场健康发展。公司根据市场及政策形势判断,坚持“立足珠海,重点布局”的发展战略,强调“以销售为中心”的工作思路,全面实施“品牌+渠道”战略,加大品牌建设和渠道建设,提升品牌影响力。本着“专注地产,专注经营”的企业理念,合理安排开发节奏,公司取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下:

报告期内,公司实现营业收入216,360万元,同比增长32.25%;实现利润总额42,196万元,比上年增长56.62%;实现归属于上市公司股东的净利润35,277万元,比上年增长47.7%;公司基本每股收益由上年0.566元增加至0.61元。截至2013年12月31日,公司总资产1,567,191万元,比上年增长22.94%;归属于上市公司股东权益296,487万元,比上年增长16.61%。

## 报告期内公司房地产项目土地情况如下表

项目名称	占地面积(平方米)	计算容积率面积(平方米)
珠海格力广场	120,657.77	472,633.76
珠海格力南岸	392,044.35	1,025,083.16
重庆两江	394,522.00	812,266.00

## 报告期内公司房地产出租情况如下表

项目名称	出租面积(平方米)	租金收入(元)
格力广场	2,152.15	1,115,775.49
格力香樟	1,377.85	892,808.84
清华花园	3,031.03	475,956.00
海南大夏	1,265.00	209,040.00

## 报告期内公司房地产销售情况如下表

项目名称	销售面积(平方米)	销售销售收入(元)
格力广场	12,706.40	1,948,129,489.36
格力香樟	9,257.39	1,368,970,709.00
其他	1,053.34	20,652,273.00

## (一) 主营业务分析

## 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25%
营业成本	1,271,522,205.99	851,756,396.72	49.28%
管理费用	12,535,491.25	64,586,448.85	91.23%
销售费用	85,523,373.48	71,642,669.82	19.38%
财务费用	44,620,619.06	33,434,937.11	30.03%
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,669,763.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.28%

## 2、收入

## (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,主营业务收入较上年度增长33.25%,为本年度楼盘结算收入增加所致。

## (2) 主要销售客户的情况

报告期内,公司前5名供应商的销售总额为41,968,162.00元,占公司主营业务收入的1.94%。

## 3、成本

## (1) 成本分析表

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业成本	1,271,522,205.99	851,756,396.72	49.28%
管理费用	12,535,491.25	64,586,448.85	91.23%
销售费用	85,523,373.48	71,642,669.82	19.38%
财务费用	44,620,619.06	33,434,937.11	30.03%
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,669,763.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.28%

## 土地及开发投入:随着营业收入增加,相应结转成本增加

## (2) 主要销售商情况

报告期内,公司前5名供应商采购金额合计313,919,633.00元,占年度采购总额的37.70%。

## 4、费用

报告期内,销售费用1123,505,491.23元,比上年增长12.3%,主要系广告及营销推广投入增加所致;

财务费用44,620,619.06元,比上年增长30.03%,主要原因为完工开发产品借款利息停止资本化导致利息支出增加所致。

## 5、现金流

## 报告期内公司现金流量变动情况:

项目	本年金额	上年金额	增减率(%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,669,763.11	不适用	本年销售增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用	本年购建资产等支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.31	本年发行新股及上年增加所致

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

## 1、主营业务分行业、产品情况

项目	本年金额	上年金额	增减率(%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,669,763.11	不适用	本年销售增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用	本年购建资产等支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.31	本年发行新股及上年增加所致

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306.72	0.31%	156,252,969.33	1.23%	-181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,393.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,451.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	10,285,064.83	0.08%	-470.87%
长期应付款	4,250,092,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
应付利息	24,690,000.00	0.16%	363,902,000.00	2.88%	-33.33%
应付股利	2,346,532.98	0.01%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306.72	0.31%	156,252,969.33	1.23%	-181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,393.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,451.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	10,285,064.83	0.08%	-470.87%
长期应付款	4,250,092,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
应付利息	24,690,000.00	0.16%	363,902,000.00	2.88%	-33.33%
应付股利	2,346,532.98	0.01%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306.72	0.31%	156,252,969.33	1.23%	-181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,393.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,451.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	10,285,064.83	0.08%	-470.87%
长期应付款	4,250,092,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
应付利息	24,690,000.00	0.16%	363,902,000.00	2.88%	-33.33%
应付股利	2,346,532.98	0.01%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306.72	0.31%	156,252,969.33	1.23%	-181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,393.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,451.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	10,285,064.83	0.08%	-470.87%
长期应付款	4,250,092,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
应付利息	24,690,000.00	0.16%	363,902,000.00	2.88%	-33.33%
应付股利	2,346,532.98	0.01%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306.72	0.31%	156,252,969.33	1.23%	-181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,393.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,451.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	10,285,064.83	0.08%	-470.87%
长期应付款	4,250,092,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
应付利息	24,690,000.00	0.16%	363,902,000.00	2.88%	-33.33%
应付股利	2,346,532.98	0.01%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

项目	本期期末数	本期期末数占资产比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,646,619.32	0.04%	-47.76%
预付款项	68,201,254.72	0.44%	23,455,526.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,260.60	0.13%	8,325,937.32	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期股权投资	49,295,306				