

## 格力地产股份有限公司

## [2013] 年度报告摘要

格力地产股份有限公司 2013 年度报告摘要

一、重要提示  
1. 本年度报告摘要源自年度报告全文，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	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	黄华敏	邹超	
电话	0756-8860006	0756-8860006	
传真	0756-8309666	0756-8309666	
电子信箱	gdk@greedc.com	gdk@greec.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

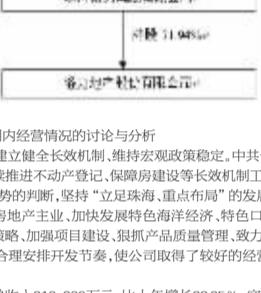
	2013(年)	2012(年)	本年(年)比上一年(年)增减(%)	2011(年)
总资产	15,671,907,479.34	12,297,831,80	22.94	11,455,352,435.08
归属于上市公司股东的净资产	2,964,868,065.50	2,542,609,400.79	16.63	2,009,097,169.58
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,089,763.11	不适用	-373,724,008.04
营业收入	2,163,691,350.84	1,623,670,675.97	33.25	1,335,151,123.85
归属于上市公司股东的净利润	352,767,958.02	321,371,350.38	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	286,663,543.49	4.91	243,929,923.23
加权平均净资产收益率(%)	13.21	14.18	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

单位：股

报告期末总股数	年度报告披露日前第5个交易日股东总数	报告期末总股数
25,295		
前10名股东持股情况		24,702
股东名称	股东性质	持股比例(%)
珠海格力集团有限公司	未知	51.94
境内非国有法人	未知	2.77
境内普通股股东	未知	2.41
西安格力实业有限公司	未知	1.73
中国国新控股有限责任公司	未知	1.08
交通银行-华融信托-信托理财产品	未知	1.06
中国建设银行-华融信托-信托理财产品	未知	0.99
华夏幸福基业股份有限公司	未知	0.95
太平人寿保险有限公司	未知	0.95
中国建设银行-华融信托-信托理财产品	未知	0.62
华夏幸福基业股份有限公司-信托理财产品	未知	0.55
已知其他股东与本公司存在关联关系或一致行动的情况	未知	0.55
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知	0.55

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. 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年，新一届领导班子着力健全长效机制，维持宏观政策稳定。中共十八届三中全会将政府工作重心明确定位为全面深化改革，将继续坚定不移地坚持，保障房建设等长效机制工作，促进房地产市场的健康发展。公司根据对市场及政府形势的判断，坚持“立足珠海，重点布点”的发展战略，强调“以销带货”为主的经营模式，形成全新的立足房地产业主，加快发展特色海洋经济、特色口岸经济三大板块核心格局，通过创新经营经验，调整销售策略、加强项目建设，狠抓产品品质管理，致力于打造精品工程。本着“专注城市、专筑生活”的经营理念，合理安排开发节奏，使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，公司实现营业总收入216,360万元，比上年增长33.25%；实现利润总额43,196万元，比上年增长56.2%，实现归属于母公司的净利润32,777万元，比上年增长7.7%；公司基本每股收益由上年的0.56元增加至0.61元。截至2013年12月31日，公司总资产1,567,190.74万元，比上年增长22.94%；归属母公司股东权益206,487万元，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	用地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)
珠海格力广场	120,655.77	472,653.57
珠海格力海岸	392,044.35	1,025,083.16
重庆两江	394,522.00	812,256.00

报告期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
格力海岸	1,377,85	892,846.00
华发花园	3,011,03	476,196.00
尚海大厦	1,265,00	209,004.00

报告期公司房地产销售情况如下表

项目名称	结算销售面积(平方米)	结算销售额(元)
格力广场	121,705.40	1,948,129,459.36
格力海岸	9,257,39	136,995,769.00
其他	1,053,34	20,052,273.00

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,163,691,350.84	1,623,670,675.97	33.25%
营业成本	1,271,522,205.99	851,756,396.72	49.28%
销售费用	121,505,493.23	64,586,404.83	91.23%
管理费用	52,537,272.65	71,642,609.82	19.98%
财务费用	44,620,619.06	34,314,957.11	30.03%
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,089,763.11	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	928,579,234.42	378,532,700.37	145.28%

2. 收入

(1) ict动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名客户的销售总额为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

单位：元 币种：人民币

分行业	成本构成项目	本期金额	上年同期金额	变动比例(%)
房地产	土地及开发建筑	1,270,922,187.40	850,693,826.91	100
分产品				
房地产	土地及开发建筑	1,270,922,187.40	850,693,826.91	100

报告期公司主营业务情况

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00
分产品					
房地产	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00

2. 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
珠海	2,121,931,470.17	32.71

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1. 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.	