西安格力地产股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 利安达会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

1.6 公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人黄华敏及会计机构负责人（会计主管人员）黄华敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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
公司注册地址和办公地址	西安市高新区科技路48号创业广场B座1303室
邮政编码	710075
公司国际互联网网址	http://www.greedc.com
电子信箱	gldc@greedc.com

2.2 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
联系地址	西安市高新区科技路48号创业广场B座1303室	
电话	029-87997926	
传真	029-87997925	
电子信箱	gldc@greedc.com	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	1,157,476,668.70	512,956,463.54	125.65	196,236,441.79
利润总额	205,266,581.20	303,170,461.44	-32.29	58,166,067.12
归属于上市公司股东的净利润	144,098,723.34	235,165,512.72	-38.72	47,104,146.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	129,240,119.40	4,472,911.14	2,789.40	45,756,846.67
经营活动产生的现金流量净额	200,502,849.02	-914,811,808.45	不适用	175,208,221.29
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	9,629,643,142.47	5,392,872,301.65	78.56	3,205,633,126.02
所有者权益(或股东权益)	1,784,372,177.05	1,659,142,384.07	7.55	1,386,376,203.07

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.25	0.67	-62.69	0.20
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.67	-62.69	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.01	2,100.00	0.19
加权平均净资产收益率(%)	8.32	16.09	-7.77	2.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.47	0.31	7.16	2.77
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.35	-1.58	不适用	0.53
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.09	2.87	7.67	4.21

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
其他营业外收入和支出	2,493,628.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,484,145.50
所得税影响额	880,829.67
合计	14,858,603.94

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

□适用√不适用

限售股份变动情况表

□适用√不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	35,407户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
珠海格力集团有限公司	国有法人	51.94	300,000,000	0	240,000,000	无
陕西昊东生物科技有限公司	境内非国有法人	2.77	16,000,000	0	0	未知
陕西鑫德进出口有限责任公司	境内非国有法人	2.41	13,911,250	0	0	未知
中国建设银行-银华核心价值优选股票型证券投资基金??	未知	2.08	12,003,773	12,003,773	0	未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.73	10,000,000	0	0	未知
广州高金技术产业集团有限公司	未知	0.94	5,439,738	0	0	未知
陕西省技术进步投资有限责任公司	国有法人	0.81	4,658,044	0	0	未知
广州诚信创业投资有限公司	未知	0.75	4,354,699	4,341,899	0	未知
中国工商银行股份有限公司-银华和谐主题灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.71	4,124,302	4,124,302	0	未知
中信建投证券有限责任公司	未知	0.59	3,390,070	3,390,070	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
珠海格力集团有限公司	60,000,000	人民币普通股	60,000,000
陕西昊东生物科技有限公司	16,000,000	人民币普通股	16,000,000
陕西鑫德进出口有限责任公司	13,911,250	人民币普通股	13,911,250
中国建设银行-银华核心价值优选股票型证券投资基金	12,003,773	人民币普通股	12,003,773
西安飞机工业(集团)有限责任公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
广州高金技术产业集团有限公司	5,439,738	人民币普通股	5,439,738
陕西省技术进步投资有限责任公司	4,658,044	人民币普通股	4,658,044
广州诚信创业投资有限公司	4,354,699	人民币普通股	4,354,699
中国工商银行股份有限公司-银华和谐主题灵活配置混合型证券投资基金	4,124,302	人民币普通股	4,124,302
中信建投证券有限责任公司	3,390,070	人民币普通股	3,390,070
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。		

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	珠海格力集团有限公司
单位负责人或法定代表人	朱江洪
成立日期	1990年12月15日
注册资本	800,000,000
主要经营业务或管理活动	投资与资产管理；企业管理服务、企业策划；其他商务服务(不含许可经营项目)

4.3.2.2实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

4.3.3实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股单位或其他关联单位领取报酬、津贴
鲁君四	董事长	男	44	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		120	否
杨毅辉	董事	男	53	2009年9月30日	2010年1月14日	0	0		0	是
梁超军	董事	男	54	2010年3月2日	2012年9月30日	0	0		0	是
唐玉根	董事	男	57	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
刘泽红	董事	女	42	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
郑文森	董事	男	38	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		90	否
方荣岳	董事	男	46	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		12	否
徐卫东	独立董事	男	51	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		7.2	否
颜? 延	独立董事	男	38	2009年9月30日	2010年8月9日	0	0		4.8	否
彭一浩	独立董事	男	33	2009年9月30日	2010年8月9日	0	0		4.8	否
郭国庆	独立董事	男	48	2010年8月9日	2012年9月30日	0	0		3	否
黄燕飞	独立董事	女	38	2010年8月9日	2012年9月30日	0	0		3	否
石小磊	监事会主席	男	60	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
陈运兴	监事	男	50	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
潘明明	监事	女	28	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		13.6	否
黄华敏	董事会秘书	男	39	2009年10月25日	2012年9月30日	0	0		34.8	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	293.2	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况回顾

1、报告期内公司总体经营情况

2010年是我国房地产市场的调控之年，面对频繁的政策调控和严峻的市场形势，公司坚持以销售为中心，通过多种举措加快项目建设、加大营销力度、提升产品质量、规范内部管理，取得了较好的工作成绩：重点建设项目如期推进，销售收入高速增长，主营业务利润大幅增长，企业形象有效提升，人才团队不断壮大，各项管理日趋规范和完善，为公司推进并实现二次跨越的战略目标奠定了良好开局。

报告期内，公司实现营业收入115,748万元，比上年增长125.65%；实现利润总额20,527万元，比上年减少32.29%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润12,924万元，比上年增长2,789.40%。截至2010年12月31日，公司总资产962,964万元，比上年增长78.56%；归属于母公司股东权益178,437万元，比上年增长7.55%。

2、报告期内公司主营业务及其经营状况分析

(1)主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产	1,121,124,032.16	585,632,746.13	47.76	121.03	85.27	10.08
分产品						
房地产	1,121,124,032.16	585,632,746.13	47.76	121.03	85.27	10.08

(2)主营业务分地区情况表

单位：元币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
珠海地区	1,121,124,032.16	121.03
合 计	1,121,124,032.16	121.03

3、报告期公司资产负债表构成同比发生重大变动的情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减率(%)	变动主要原因
货币资金	2,247,284,091.40	1,110,229,819.04	102.42	本期预收房款和银行贷款增加所致
应收账款	1,764,265.99	64,554.70	2,632.98	应收建材销售款增加所致
其他应收款	57,449,195.13	134,130,632.27	-57.17	增加计提往来款的坏账准备所致
存货	6,460,271,270.77	3,360,328,947.20	92.25	格力海岸、格力广场二、三、四期以及格力香樟楼盘开发成本增加所致
长期应收款	35,127,487.29	0		受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程支出增加所致
固定资产	44,118,438.77	18,684,895.34	136.12	格力广场会所转入所致
递延所得税资产	72,866,968.59	21,210,241.79	243.55	本期预收房款增加导致预计毛利增加及预提已结转销售房产的土地增值税增加所致
短期借款	30,000,000.00	0		向银行短期贷款的增加所致
预收款项	1,333,669,512.10	419,515,962.25	217.91	预收房款增加所致
应付职工薪酬	20,851,767.44	7,605,615.33	174.16	主要系公司规模扩大人员增加所致
应交税费	16,152,399.41	72,525,594.58	-77.73	本期应交所得税的减少和预交营业税增加所致
其他应付款	3,248,211,804.17	1,110,707,823.42	192.45	向关联方的借款增加所致
一年内到期的非流动负债	192,876,750.00	0		系一年内到期的长期借款重分类到一年内到期的非流动负债所致
长期借款	2,068,685,187.18	1,193,318,750.00	73.36	向银行的长期贷款增加所致
预计负债	8,937,300.00	15,437,300.00	42.11	本期冲回以前年度计提的预计负债所致

4、报告期公司利润表主要财务数据同比发生重大变动的情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额	上年金额	增减率(%)	变动主要原因
营业收入	1,157,476,668.70	512,956,463.54	125.65	格力广场楼盘销售增加所致
营业成本	600,362,064.89	319,151,071.33	88.11	营业收入增加，相应结转成本增加所致
营业税金及附加	154,153,857.74	60,599,581.00	154.38	营业收入增加，相应税金增加所致
销售费用	71,077,548.99	28,247,216.34	151.63	销售费用随销售额增加所致
管理费用	53,084,761.00	19,647,177.98	170.19	公司规模扩大、人员增加，相应费用增加所致
财务费用	-2,199,190.09	13,970,043.43		本期存款利息收入增加和利息支出减少致财务费用大幅减少
资产减值损失	89,708,819.24	54,820,782.12	63.64	增加了往来款的坏账准备计提所致
投资收益	11,484,145.50	287,104,699.84	-96.00	上期出售可供出售金融资产产生的投资收益较大所致

5、报告期公司现金流量表构成情况、同比发生重大变动的情况分析

单位：元 币种：人民币

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	200,502,849.02	-914,811,808.45		销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,272,554.62	266,968,194.46		上期出售可供出售金融资产收到的资金较多所致
筹资活动产生的现金流量净额	945,057,767.08	1,357,881,710.00	-30.40	本期归还银行贷款较上年同期增加所致

6、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	761,193.71	175,451.68	26,134.00
珠海格力置盛房产有限公司	房地产开发	住宅	26,000.00	199,875.11	25,247.55	-566.82

二、对公司未来发展的展望

1、所处行业发展趋势、公司存在的主要优势及面临的竞争

(1)房地产行业面临的宏观形势分析

2010年，国家在2009年对房地产市场宏观调控的基础上，从土地、金融、税收等方面继续出台、实施一系列更为严格的房地产调控措施，以抑制房地产投资、投机需求，遏制房价的过快上涨，国务院的主要措施有：

2010年1月7日，国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求金融机构严格二套住房购房贷款管理、二套住房贷款首付比例不得低于40%。

2010年4月17日，国务院办公厅下发《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，实行更为严格的差别化住房信贷政策，一套住房贷款首付比例不得低于50%，对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，要求商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；同时增加住房有效供给，加强市场监管。

2010年9月29日，国务院“新五条”政策出台，要求商业银行全面暂停发放第三套及以上住房贷款，调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。

2011年1月26日国务院下发《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税。随后，重庆和上海出台房产税试点方案。

上述政策的出台实施，从一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但从长远看，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场的平稳健康发展。房地产行业随着城镇化、工业化的推进以及人民生活水平的提高，在未来相当长时间内仍有较大的发展空间。

公司认为，本轮调控的周期取决于调控效果能否达到，今后房地产市场的宏观调控可能成为一种常态，公司对此已做好了充分准备。

(2)公司存在的主要优势

A、品牌优势

在目前激烈的市场竞争中，企业品牌无疑将会为企业价值带来无形的提升。格力地产经过20多年发展沉淀了大量无形资产，其品牌形象已深入人心，在珠海建立了广泛的客户基础，为公司的持续发展奠定了品牌优势。格力集团为公司的控股股东，“格力”品牌在珠海及全国范围内具有良好的口碑，可以利用格力集团的资源优势及“格力”品牌优势，为公司持续发展提供保障。

B、丰富的开发经验

格力地产倡导“酷牌的力度在于品质，品牌的精度在于细节”，以形成严谨精致的建筑艺术，让建筑表现城市的品位。在开发精品工程格力广场和格力香樟等项目的过程中，以精深的规划设计、精良的建筑质量、精韵的工程技术和精准的项目管理获得了业界和消费者的高度评价，同时也积累了丰富的技术、管理和开发经验，凝聚了大批的专业人才和精英。

C、目标成本控制优势

公司在兼顾产品价值和目标客户购买力的基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算，在项目开发中始终坚持“质量是企业的生命，成本是竞争的核心”原则。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。

D、先进的设计理念和高质量的产品

公司秉承“专注城市，专营生活”的理念，旨在为客户营造现代化的生活方式和具有文化艺术氛围的文明社区。公司在房地产开发中一直以创新和进取作为工作方针，无论从户型设计还是小区园林环境、物业管理无不经过精心设计。公司着力在建筑的精细化、环境的优美化方面下功夫。同时，为了进一步提高住宅的质量和舒适度，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新材料、新技术的推广及应用体系。在总结多年实践经验的基础上，在开发项目上普遍采用了诸多新材料、新技术和新工艺，收到了很大的经济和社会效益。

E、优良的资产质量和较强的盈利能力

本公司主要的子公司为格力房产和格力置盛房产，其产权归属清晰，经营较为稳健，主业突出，财务状况良好，资金较充足，同时拥有珠海市区位置优越的土地储备，具备持续开发能力和较强的盈利能力，有良好的发展前景。

(3)公司面临的竞争

公司实施重大资产重组后，公司的资本实力得到进一步增强，公司的盈利能力和抗风险能力也得到较大提升。但随着珠海房地产市场的发展，从2004年开始，一批国内一线开发商纷纷进驻珠海，行业间同质产品竞争日趋激烈，公司在资金、人才和市场份额方面将面临更大的压力。对此，公司将采取多种措施，积极应对挑战。在经营管理方面，继续坚持为消费者打造精品建筑，立足房地产中高端市场，强化内部管理控制；在财务方面，不断强化成本控制，健全各项成本控制制度；在资金方面，通过各种方式筹集资金，解决公司经营中的资金需求；在人力资源方面，加强人才的引进和选拔，注重人才的培养与储备，完善人才的激励考核机制。

2、公司未来发展的机遇

2009年1月，国务院通过了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》（以下简称“《纲要》”），明确了珠海作为珠江口西岸核心城市的战略定位，要求珠海加快建设珠江口西岸交通枢纽城市、生态文明新特区、科学发展示范城市，对珠海建设和发展提出的更高要求和目标。珠海市委和市府在《纲要》的指导下，提出要构建交通、产业、城市三网格局，以稳定城市长远发展的基础。2009年4月份，国务院宣布通过《粤港总体发展规划》，把属粤港设成为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区，促进珠江口西岸地区产业升级的平台。以上两个规划的出台为珠海发展创造极大的机遇，珠海明确成为带动广东西部地区崛起的中心城市、城市定位明显提升。

与此同时，港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城轨、高栏港高速、机场高速等珠海基础设施在上述两大规划的推动下进程明显加快，珠海交通未来的地位将大为改观。这必会进一步拓宽珠海未来发展空间，带动经济飞速发展，珠海的城市实力、影响力、辐射力、吸引力将不断增强，珠海城市区域作为珠江西岸核心城市的宏伟发展前景和巨大发展潜力将逐步得到实现。而《粤澳合作框架协议》的签订，更将使得横琴岛大开发进入加速阶段，珠海经济迎来历史性的发展机遇，有望成为珠三角重要的增长极和隔岸极，珠海经济将迎来二次腾飞。珠海房地产市场也将朝着更为健康、稳定和可持续的方向发展。

公司将密切关注宏观形势、本地市场及行业的变化，充分发挥公司在品牌、人才、资金、设计及技术创新方面的优势，抓住市场契机，坚持“少说空话，多干实事”的核心企业文化理念，按照公司制定的发展战略，以期取得较好的经营业绩，回报广大股东。

3、公司未来的战略展望

公司在未来的战略发展目标是以“立足珠海，重点布局”为战略总方针，注重发展质量，拓展中高端市场，谋求跨区域发展，巩固提升“格力地产”品牌，把公司打造成为一家在国内较具影响力的优质地产上市公司。

三、新年度经营计划

围绕上述战略目标，2011年公司经营计划为：

1、继续坚持以销售为中心，以服务为法宝，以质量为根基，紧贴市场形势，挖掘产品价值，加速资金的回笼，争取公司经营业绩有较大比例的提升。

2、继续推进各项工程的开发建设工作，保证格力香樟项目向业主如期交楼，加快格力广场二期、三期、四期及格力海岸等项目的工程开发建设。

3、根据“立足珠海，重点布局”的发展策略，加快重点布局步伐，努力拓展新项目、新资源，争取重点区域布局取得实际性进展。

4、进一步改善和提升内部管理水平，完善管理架构，健全管理机制，提高内控水平。

5、加强融资管理，拓宽融资渠道，保证企业资金链安全。

6、加强干部队伍建设和人才培养工作，使人才团队、管理水平与企业经营发展规模相匹配。

7、加大产品研发力度，加大技术创新投入，为企业持续发展提供动力。

四、资金需求、使用计划及来源情况

为完成2011年度经营目标和计划，公司将加强融资管理，拓宽融资渠道。公司资金来源渠道主要有：

1、公司自有资金；

2、商业银行贷款；

3、资本市场融资；

4、其他方式融资。

上述资金主要用于格力广场二期、三期及四期项目、格力海岸项目以及格力香樟项目的开发建设。

五、公司未来面临的主要风险分析

1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，国家宏观经济政策（如信贷政策、金融政策、税收政策等）和行业政策（如土地调控政策、住宅相关政策等）的变化都将对行业产生较大影响。近年来，由于国内房地产投资规模持续增长，局部地区出现了房价上涨过快、住房供应结构不合理等问题，为促使房地产行业持续稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。但如果未来宏观调控政策再度趋紧，则短期内有可能对企业的经营和发展造成不利影响。

2、经营风险

房地产项目开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。本公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、城市规划调整等外部因素导致项目开发难度增大、土地储备受政策和市场变化、产品溢价空间缩小导致公司盈利能力下降、与协作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

3、管理风险

经过二十年的经营积累，公司培养了一批经验丰富的业务骨干，但随着公司房地产业务经营规模扩大，会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上，公司房地产业务将面临一定的管理风险。

4、财务风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前公司主要的资金来源方式为资本金、银行借款、销售回款和资本市场融资。如公司在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策、资本市场融资政策的调整及资本市场的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

5、市场风险

(1)经济发展周期影响的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，市场需求强劲、房价上涨，投资收益增加，行业前景看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大、投资收益下降的情形。因此，能否正确预测经济发展周期的波动，并有针对性地调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响公司的业绩。

(2)市场竞争的风险

随着房地产市场的发展，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产行业的重新洗牌在所难免，本公司将面临日趋激烈的市场竞争。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
为保持公司持续稳定发展，本年不向股东分配股利	全部用于补充公司生产经营所需之资金

§7重要事项

7.1 收购资产

□适用√不适用

7.2 出售资产

□适用√不适用

7.3 重大担保

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)												
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
西安格力地产股份有限公司	公司本部	西安星河投资(集团)有限公司	8,937,300.00		2007年5月17日	2009年9月30日	连带责任担保	否	是	8,937,300.00	否	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)										0			
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)										8,937,300.00			
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										130,000,000			
报告期末对子公司担保余额合计(B)										130,000,000			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)													
担保总额(A+B)										138,937,300.00			
担保总额占公司净资产的比例(%)										7.79			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)										0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)										0			
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)										0			
上述三项担保金额合计(C+D+E)										0			

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
珠海格力集团有限公司			652,092.39	100
珠海格力物业管理有限公司			37,075.03	100
合计			689,167.42	

7.4.2 关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
珠海格力集团有限公司	母公司	0	0	21.00	31.36
珠海格力集团财务有限责任公司	母公司的控股子公司	0	0	4.90	7.00
合计		0	0	25.90	38.36

注：截止本年报披露日，本公司已全部归还珠海格力集团财务有限责任公司借款。

7.4.3 报告期内资金被占用情况及消欠进展情况

□适用√不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用√不适用

7.5 委托理财

□适用√不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用□不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
资产置换时所作承诺	珠海格力集团有限公司作出以下承诺：1、关于与海星科技避免同业竞争的承诺函、关于目前格力集团下属控股公司存在与未来上市公司从事相似业务出具的不竞争承诺函；2、关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函；3、格力集团关于与上市公司“五分开”的承诺；4、关于同意使用“格力”商号的函；5、格力集团关于股份锁定期的承诺；6、关于保证股票资产价值的承诺函；7、关于土地使用权过户的承诺函。	依承诺履行或未发生需要履行承诺的情形。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用√不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用√不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√适用□不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000651	格力电器	2,757,855.21	1.22	624,622,682.81	11,484,145.50	-43,699,430.36	可供出售金融资产	原始股

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用√不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用√不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司董事会和经管层能够依照法律法规和公司《章程》规范运作，能够严格执行股东大会各项决议，勤勉尽责，未发现有违反法律法规和公司《章程》的有关规定，也不存在损害公司利益的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认真检查了公司财务情况，认为公司能够执行相关法律法规和公司财务规章制度，利安达会计师事务所有限责任公司出具的审计报告是客观和公正的，公司的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金按相关规定规范合理使用，与承诺投入项目完全一致。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司未发生收购、出售资产的情况。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的关联交易严格遵循了公开、公正、公平的原则进行，各项关联交易履行了相关的审批程序，公司的日常关联交易不存在损害公司利益的情形。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,247,284,091.40	1,110,229,819.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,764,265.99	64,554.70
预付款项		76,136,653.01	76,065,764.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款		57,449,195.13	134,130,632.27
存货		6,460,271,270.77	3,360,328,947.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,842,905,476.30	4,680,819,717.44
非流动资产：			
可供出售金融资产		624,622,682.81	664,702,341.54
持有至到期投资			
长期应收款		35,127,487.29	
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产		44,118,438.77	18,