

## 格力地产股份有限公司 2016 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 2016 年 12 月 31 日公司总股本 2,060,000,273 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.20 元（含税），合计派发现金股利 41,200,005.46 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。公司在创立初期以“立足珠海，重点布局”为发展战略，主要开拓了珠海、上海和重庆市场。公司开发的格力广场等项目曾问鼎“詹天佑奖”、“全国优秀示范小区”、“全球人居环境生态社区”等大奖，在业内树立了精品工程的品牌形象。公司因应新的形势，设定了“立足珠海，面向湾区，走向世界”的发展目标。

报告期内，房地产政策经历从宽松到热点城市持续收紧的过程。商品房销售面积、金额均创新高。四季度，部分城市实施了新的或更为严厉的限购、限贷政策，以遏制投资投机性需求，促进房地产市场稳步发展。

在口岸经济产业方面，公司肩负港珠澳大桥珠澳口岸人工岛基础建设的使命，承担珠海口岸、交通中心等的综合建设项目。公司在粤港澳区域就加强沟通机制、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，为城市发展增添强大动力。

在海洋经济产业方面，从沙滩修复到港湾治理，从通关中心到海岛开发，从游艇码头网络建设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。由公司负责建设的香炉湾沙滩获“2016年度广东省宜居环境范例奖”，成为珠海唯一当选的项目。

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、健身餐饮、高端教育、海岛酒店、物流交通、生态农业、休闲旅游等业务。在第九届全球创意设计大奖——IAI设计奖颁奖典礼上公司万山静云山庄夺得IAI旅游建筑类设计优胜奖。

在现代金融业方面，公司致力打造“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，注重发展质量，提升公司品牌，形成“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全新产业格局。并且，在全新的发展平台上，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，进一步扩大企业竞争力，把公司打造成为一家在国内较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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	26,375,927,290.09	20,612,641,815.72	27.96	18,518,761,264.53
营业收入	3,121,759,389.66	2,544,923,818.48	22.67	1,466,303,262.40
归属于上市公司股东的净利润	600,647,340.71	1,370,765,032.99	-56.18	313,162,163.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	559,747,125.04	452,792,805.14	23.62	100,041,609.92
归属于上市公司股东的净资产	7,302,515,733.76	3,904,973,870.28	87.01	3,285,870,720.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,234,756,555.89	182,129,317.07	不适用	-1,145,330,909.93
基本每股收益 (元/股)	0.33	0.85	-61.18	0.54
稀释每股收益 (元/股)	0.31	0.79	-60.76	0.54
加权平均净资产收益率(%)	11.87	40.12	减少28.25个百分点	10.22

#### 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	1,002,561,498.24	364,015,480.12	659,417,714.61	1,095,764,696.69
归属于上市公司股东的净利润	154,997,942.99	72,484,251.73	137,697,223.31	235,467,922.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	155,053,588.66	71,234,469.40	106,667,931.88	226,791,135.10
经营活动产生的现金流量净额	467,519,506.33	239,853,141.73	-956,918,358.23	-985,210,845.72

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

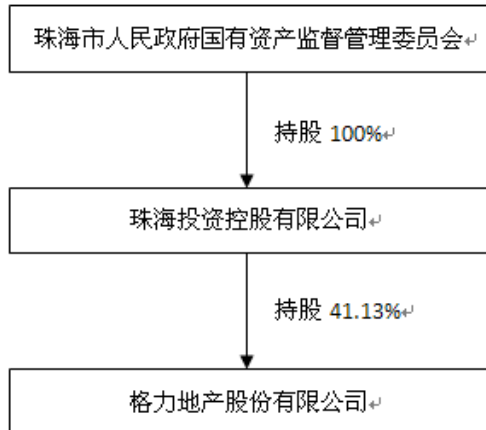
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		51,473					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		47,347					
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	547,339,780	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	102,654,867	102,654,867	4.98	102,654,867	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	102,654,867	102,654,867	4.98	102,654,867	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	102,654,867	102,654,867	4.98	102,654,867	未 知		未 知
铜陵发展投资集团有限公司	51,622,418	51,622,418	2.51	51,622,418	未 知		国 有 法 人
广州金融控股集团有限公司	51,622,418	51,622,418	2.51	51,622,418	未 知		国 有

							法人
杭州滨创股权投资有限公司	31,268,439	31,268,439	1.52	31,268,439	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	24,118,319	30,465,519	1.48	0	未知		未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	18,000,000	28,000,000	1.36	0	未知		国有法人
成都关怀医院	6,480,000	10,080,000	0.49	0	未知		未知
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投资控股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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

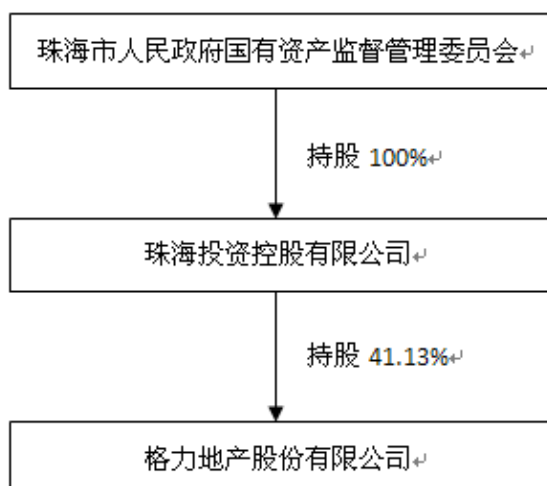
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



## 5 公司债券情况

### 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	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2016年9月21日将“15格房产”2015年9月24日至2016年9月23日期间的兑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 2016 年 6 月 29 日出具的《珠海格力房产有限公司 2015 年公司债券 2016 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 2016 年 6 月 17 日出具的《格力地产股份有限公司 2016 年主体长期信用跟踪评级报告》，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。

### 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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.721	0.8078	-10.87
EBITDA 全部债务比	0.05	0.11	-54.55
利息保障倍数	1.06	2.57	-58.75

## 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 31.22 亿元，实现利润总额 7.99 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 6.01 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 5.60 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 263.76 亿元，归属于母公司股东权益 73.03 亿元，分别比 2015 年度增长 27.96%和 87.01%。

### 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

### 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。

(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 48 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
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	60.00	60.00
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) *1	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



序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
21	珠海格力地产物业服务股份有限公司(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	珠海格力地产物业代理有限公司(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	珠海香湾码头发展有限公司(香湾码头)	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)*2	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)*3	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)之子公司	100.00	100.00
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	全资子公	格力房产之	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 (%)
	洲水乡)	司	子公司		
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

\*1 原珠海格力置盛房产有限公司于 2017 年 1 月更名为珠海格力置盛实业有限公司；

\*2 原珠海海控信息服务有限公司于 2017 年 1 月更名为珠海海控商城商业服务有限公司；

\*3 原珠海高格装饰工程有限公司于 2016 年 12 月更名珠海高格企业管理有限公司；

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 11 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	保联房产	新设
2	海控玖零玖	新设
3	保联白藤湖	新设
4	接霞庄	新设
5	保联农业	新设
6	融资租赁	新设
7	生态投资	新设
8	太联置业	新设
9	GREE REAL ESTATE (US) LLC	新设
10	GREE REAL ESTATE (UK) LLC	新设
11	沪和管理	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。