

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司
2018 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
公司 2018 年度拟不分配利润，也不以公积金转增股本。

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、区域布局”的发展战略，秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，在深耕珠海市场的同时，加快上海、重庆项目建设，逐步确定了拓展珠三角、长三角以及西部等区域的重要支点。报告期内，“房住不炒”基调不变，

中央和地方重在维稳市场，住建部于 2018 年 8 月提出“稳地价、稳房价、稳预期”，地方因城施策，房地产市场逐渐回归理性。从全年来看，2018 年我国房地产市场依然保持增长，根据国家统计局数据，2018 年全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%；商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149973 亿元，比上年增长 12.2%。政府继续深化土地和住房制度改革，调整住房供应结构，建立健全住房保障体系；拓宽租赁住房供应渠道，稳步推进住房租赁市场建设，满足人才租住需求；探索共有产权新模式，推进共有产权住房发展。

公司其他产业板块业务情况如下：

口岸经济产业方面，公司于 2009 年 12 月开始建设港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程，自此，“世纪工程”港珠澳大桥正式开工。2013 年 11 月，填海工程完工，公司随即承担了港珠澳大桥珠海口岸工程建设。2018 年 10 月，公司承建的珠澳大桥珠海公路口岸已正式通车，为推进粤港澳大湾区经济发展提供了必要的地理条件。公司历时九年，高质量完成了港珠澳大桥珠海口岸人工岛、珠海公路口岸和通关物流配套设施等建设重任，并在此基础上通过获取广告经营权等多种方式参与珠海口岸运营，在创新粤港澳合作模式、探索社会管理等方面先行先试，积累了与香港、澳门良好沟通与合作的经验。

海洋经济产业方面，公司自 2014 年开始布局，建设珠海洪湾中心渔港等工程。2018 年 12 月，珠海洪湾中心渔港正式开港并由公司负责运营，已建成的洪湾中心渔港可停泊渔船 800 艘以上，年渔货卸港量可达 8 万吨，并建有渔货交易中心、冷藏储冰库、庇护中心、补给中心等设施。公司已公开竞得洪湾中心渔港规划配套用地（土地面积合计约 19.10 万平方米），后续，将结合洪湾中心渔港经济区建设需要，在该地块上开发建设水产品精深加工、休闲旅游度假、海洋文化展示等项目以及其他相关商业项目，建设成为海洋经济发展综合园区。此外，公司还陆续开展或完成了包括海岛建设、游艇码头建设、沙滩修复、港湾治理、人工鱼礁示范区等多个海洋项目，已逐渐形成集水产品交易、冷库冷链、物流配送、海洋科技、休闲旅游、生态保护等于一体的格局。

现代服务业方面，公司坚持中高端为主的差异化发展战略，以城市发展为依托，以市场为导向，以项目为平台，以专业人才为支撑，通过产业布局和现代技术手段不断促进服务业业态、模式、功能等的创新，同时整合各类资源，提升服务质量，打造“精品项目、精品服务”，塑造精致生活。旗下静云山庄酒店已于 2018 年 6 月加入“罗莱夏朵”世界顶级酒店联盟；“万海旅游”品牌致力于打造粤港澳大湾区高端旅游项目；格力海岸无界美术馆、书店集图书、沙龙、艺术展览等形态于一体，已成为珠海新的人文和生活场所。目前现代服务业已涵盖物业服务、精品酒店、休闲旅游、文化教育、商业运营等业务。

现代金融业方面，公司基于产业布局，实施“大金融”及“+互联网”战略，创新互联网金融、小贷、商业保理、融资租赁等服务模式，完成投资与融资的对接，实现个人和中小微企业的投融资需求，促进实体经济快速发展，推动公司产业链、价值链和供应链一体化变革，探索“实体产业+创新金融+互联网”的发展模式。

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，“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得到进一步提升。公司产业布局理念及定位与《粤港澳大湾区规划纲要》中“大力发展海洋经济”，“构建现代海洋产业体系，优化提升海洋渔业、海洋交通运输”，“加快发展港口物流、滨海旅游”，“强化近岸海域生态系统保护与修复，开展水生生物增殖放流，推进重要海洋自然保护区及水产种质资源保护区建设与管理”，“加快发展现代服务业”，“推进大湾区旅游发展”，“构建文化历史、休闲度假、养生保健、邮轮旅游等多元旅游产品体系”，“推动粤港澳游艇自由行有效实施，加快完善软硬件设施，共同开发高端旅游项目”等内容高度契合。在大湾区全新的发展平台上，公司将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，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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	29,668,760,878.49	27,333,756,609.64	8.54	26,375,927,290.09
营业收入	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58	-1.65	3,121,759,389.66
归属于上市公司股东的净利润	512,629,066.53	624,323,238.87	-17.89	600,647,340.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	498,535,454.50	670,519,745.49	-25.65	559,747,125.04
归属于上市公司股东的净资产	8,195,663,470.81	7,812,206,905.41	4.91	7,302,515,733.76
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46		-1,234,756,555.89
基本每股收益 (元/股)	0.25	0.30	-16.67	0.33
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.28	-14.29	0.31

加权平均净资产收益率 (%)	6.54	8.64	减少2.10个百分点	11.87
----------------	------	------	------------	-------

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	860,247,906.93	328,909,371.15	629,580,138.67	1,259,761,962.92
归属于上市公司股东的净利润	214,597,224.75	88,751,922.21	86,742,684.18	122,537,235.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	207,867,885.99	80,813,822.94	85,844,445.51	124,009,300.06
经营活动产生的现金流量净额	-401,264,091.01	-3,965,763.43	-932,515,876.29	121,169,327.64

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

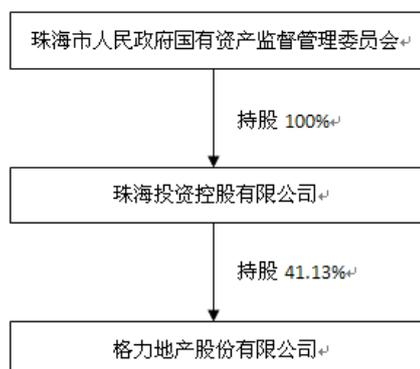
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)					46,657		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					41,907		
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	420,000,000	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	0	102,654,867	4.98	0	未知		未知

金信托							
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	-1,712,500	26,287,500	1.28	0	未知		国有法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	11,750,000	11,750,000	0.57	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司回购专用证券账户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	不适用						

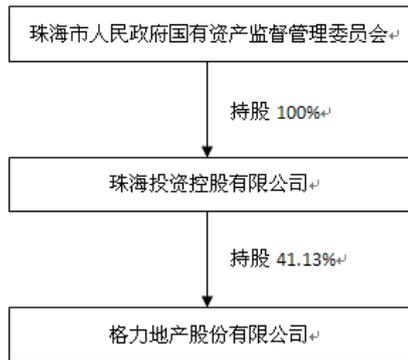
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	20,000,000.00	6.50	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	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	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息	上海证券交易所

							随本金一起支付。	
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	18格地01	150385	2018年5月7日	2023年5月8日	1,020,000,000.00	7.50	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券	18格地02	143195	2018年7月26日	2023年7月27日	600,000,000.00	5.30	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券	18格地03	143226	2018年7月26日	2023年7月27日	600,000,000.00	5.50	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	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 2018 年 9 月 24 日将“15 格房产”2017 年 9 月 24 日至 2018 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 2018 年 6 月 25 日将“16 格地 01”2017 年 6 月 23 日至 2018 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

1、15 格房产债券

根据鹏元资信评估有限公司（现更名为“中证鹏元资信评估股份有限公司”，以下简称“鹏元资信”）于 2018 年 6 月 27 日出具的《珠海格力房产有限公司 2015 年公司债券 2018 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。

2、16 格地 01 债券

根据鹏元资信于 2018 年 6 月 22 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。

3、18 格地 01 债券

根据鹏元资信于 2019 年 2 月 21 日出具的评级报告，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。

4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

根据鹏元资信于 2018 年 9 月 11 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，本次债券债项评级为 AAA。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.34	71.36	1.37
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.00
利息保障倍数	0.68	0.99	-31.31

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 30.78 亿元，实现利润总额 6.76 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 5.13 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 4.99 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 296.69 亿元，归属于母公司股东权益为 81.96 亿元。

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》。（详见公司公告：临 2018-016）

2018 年 12 月 10 日，公司召开的第六届董事会第五十二次会议及第六届监事会第二十五次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于 2018 年 12 月 11 日披露的《关于会计政策变更的公告》。（详见公司公告：临 2018-067）

2019 年 4 月 29 日，公司召开的第六届董事会第五十七次会议及第六届监事会第二十八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于 2019 年 4 月 30 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

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 56 户，详见《2018 年年度报告》附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 6 户、减少 3 户，详见《2018 年年度报告》附注八“合并范围的变更”。