

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司
2019 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 致同会计师事务所（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 2019 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。2019 年是公司上市 10 周年，经过产业转型与变革，公司已经形成房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业齐头并进的良好局面。报告期内，公司的主营业务收入主要来自房地产业和海洋经济产业。

房地产业方面，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。报告期内，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”，同步加快推进珠海、上海、重庆的项目建设及销售，并积极拓展新的项目。报告期内“房住不炒”仍是主基调，在此基础上住建部提出“稳地价、稳房价、稳预期”，地方“因城施策”，

限购限价政策、人才住房政策、公积金政策等有收有放。从全年来看，2019年我国房地产市场稳中有升，根据国家统计局数据，2019年全国房地产开发投资额约13.2万亿元，同比增长9.9%；商品房销售额约16.0万亿元，同比增长6.5%；商品房销售面积约17.2亿平方米，同比下降0.1%。政府继续深化土地和住房制度改革，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

口岸经济产业方面，公司在高质量完成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的基础上，通过获取广告经营权、提供物业管理服务等多种方式参与珠海口岸运营，充分利用在创新粤港澳合作模式、探索社会管理等方面的经验，打开公司面向港澳的业务窗口。2019年为港珠澳大桥口岸通车一周年，截至2019年10月23日，经港珠澳大桥往来三地口岸的旅客总数共计2443.45万人次，最高日客流量约17.56万人次，珠海、香港和澳门三个口岸出入境旅客共计4886.91万人次，其中珠海口岸出入境旅客约1418.14万人次。珠海公路口岸的地理位置决定了其将成为内地与港澳深度交流的第一站。《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出深化内地与港澳合作，创新通关模式，提升粤港澳口岸通关能力和通关便利化水平，将有利于推动珠海公路口岸经济带的迅速和多元化发展。

海洋经济产业方面，在珠海洪湾中心渔港（以下简称“洪湾渔港”）开港并由公司负责运营的基础上，公司开拓了渔获交易业务，随着珠海香洲渔港搬迁至洪湾渔港的完成，渔获交易业务快速发展。与此同时，公司正在加快洪湾渔港商业配套用地建设，未来将建成水产品精深加工、休闲旅游度假、海洋文化展示等项目。报告期内，为落实渔业资源总量管理制度，国家正加快推进实施渔获物定点上岸、渔获物可溯源管理等产业政策，强化捕捞产出管理，推动渔业高质量发展。洪湾渔港拥有健全的基础设施，符合定点渔港的要求，并已完成定点渔港申报。此外，继修复香炉湾沙滩、美丽湾沙滩后，新修复的唐家湾沙滩于2019年2月正式对公众开放。结合渔港建设与运营管理、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，海洋经济板块已形成集水产品交易、冷库冷链、物流配送、海洋科技、生态保护等于一体的格局。现代服务业方面，公司与时俱进提升服务理念，扩大服务圈层，致力于特色现代服务。报告期内，公司第一家城市里的海派复古精品酒店——静云公馆正式试营业；无界美术馆获2019“CGD当代好设计”奖，并举办了庆祝澳门回归二十周年艺术展等文化活动，将崇尚人文精神、传递艺术文化、倡导健康生活的宗旨准确落地，拓展社区生活文化内涵。公司以城市发展为依托，以市场为导向，以项目为平台，不断促进服务业业态、模式、功能等创新，打造精品服务，塑造精致生活，目前已涵盖物业服务、精品酒店、文化教育、休闲旅游、高端教育、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，不断完善金融模式，创新金融产品，实现个人和中小微企业的融资需求，促进实体经济发展，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；以前瞻性的产业布局为引领，发展多元的经营业态，房地产业稳健发展，口岸经济产业、海洋经济产业厚积薄发。公司将继续紧抓“一带一路”、粤港澳大湾区、横琴自贸区等发展机遇，充分发挥产业优势，寻求企业跨越性发展。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	32,663,154,841.78	29,668,760,878.49	10.09	27,333,756,609.64
营业收入	4,192,746,376.31	3,078,499,379.67	36.19	3,130,132,855.58
归属于上市公司股东的净利润	526,278,530.73	512,629,066.53	2.66	624,323,238.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	512,590,659.96	498,535,454.50	2.82	670,519,745.49
归属于上市公司股东的净资产	7,854,170,313.24	8,195,663,470.81	-4.17	7,812,206,905.41
经营活动产生的现金流量净额	1,725,313,844.19	-1,216,576,403.09		-2,102,417,205.46
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.25	8.00	0.30
稀释每股收益 (元/股)	0.27	0.24	12.5	0.28
加权平均净资产收益率(%)	6.66	6.54	增加0.12个百分点	8.64

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	1,723,735,861.21	944,917,843.58	763,052,586.52	761,040,085.00

归属于上市公司股东的净利润	229,050,805.57	178,884,330.45	93,903,146.45	24,440,248.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	228,932,258.69	169,300,430.82	92,744,382.72	21,613,587.73
经营活动产生的现金流量净额	1,926,200.49	528,118,101.55	454,904,005.22	740,365,536.93

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

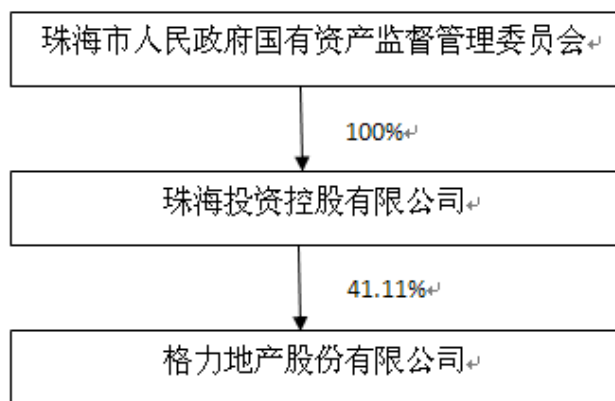
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		37,873					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		38,132					
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	0	847,339,780	41.11	0	质押、 冻结	766,762,637	国有 法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	189,546,435	201,296,435	9.77	0	无		其他
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	0	102,654,867	4.98	0	未知		未知

顺（2016）70号泰达宏利基金投资单一资金信托							
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	2.50	0	未知		国有法人
广州金融控股集团有限公司	0	51,622,418	2.50	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
格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划	11,450,000	11,450,000	0.56	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、格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划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						

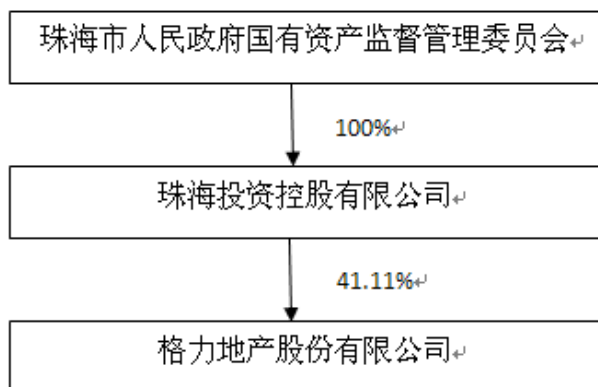
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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	2,810,000,000.00	7.00	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，	上海证券交易所

							最后一期利息随本金一起支付。	
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

格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券	19格地01	151272	2019年3月18日	2022年3月18日	400,000,000.00	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
--------------------------	--------	--------	------------	------------	----------------	------	---------------------------------------	---------

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2019年9月17日将“15格房产”2018年9月24日至2019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2019年6月19日将“16格地01”2018年6月23日至2019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。

格力地产股份有限公司于2019年5月5日将“18格地01”2018年5月8日至2019年5月7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2019年7月24日将“18格地02”2018年7月27日至2019年7月26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2019年7月24日将“18格地03”2018年7月27日至2019年7月26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

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）于2019年6月25日出具的跟

踪评级报告，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 2019 年 6 月 25 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 6 月 25 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。本期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 2019 年 6 月 25 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，本期债券债项评级为 AAA。

5、19 格地 01

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，本期债券债项评级为 AAA。本期债券不设跟踪评级。

根据鹏元资信于 2019 年 6 月 25 日出具的评级报告，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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.92	72.34	4.95
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00
利息保障倍数	0.62	0.68	-8.82

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年度，公司实现营业收入 41.93 亿元，同比增长 36.19%，实现利润总额 7.08 亿元，同比增长 4.74%，实现归属于母公司股东的净利润 5.26 亿元，同比增长 2.66%，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 5.13 亿元，同比增长 2.82%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 326.63 亿元，归属于母公司股东权益为 78.54 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

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》。

2020年4月27日，公司召开的第七届董事会第七次会议及第七届监事会第三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于2020年4月29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2019年度纳入合并范围的子公司共57户，详见本附注九“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4户、减少3户，详见本附注八“合并范围的变更”。