格力地产股份有限公司

（广东省珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室）

公开发行可转换公司债券募集说明书

股票简称： 格力地产

股票代码： 600185

保荐人（主承销商）

新时代证券有限责任公司
New Times Securities Co.,Ltd

（北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501）

声　　明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级

公司本次发行的可转换公司债券经联合信用评级有限公司评级，信用等级为“AA”级。

公司本次发行的可转换公司债券上市后，联合信用评级有限公司将进行跟踪评级。

二、本次发行后公司的现金分红政策及相应的安排

根据公司现行有效的《公司章程》，本次发行后，公司的现金分红政策如下：

“（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，保持公司长期持续稳定发展。

（二）公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，现金分红优先。

（三）在满足现金分红条件的前提下，公司原则上每年进行现金分红，可以进行中期现金分红。

（四）利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

（五）公司应在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，积极采取现金分红，且最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，具体分配比例由公司董事会根据当年实现利润情况和公司发展的需要以及中国证监会的有关规定拟定，由公司股东大会审议决定。

（六）公司实施现金分红应同时满足以下条件：

1、公司当年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司未来十二个月内无重大对外投资计划或重大现金支出事项。重大投资

计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产（含土地使用权）或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 10,000 万元人民币。

（七）对于报告期盈利但未提出现金分红预案的，在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台，独立董事应当对此发表独立意见并披露，董事会审议通过后提交股东大会审议表决。年度盈利但未提出现金分红预案的，应当在年报中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划。

（八）如公司最近三年以现金方式累计分配的利润少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，公司不得公开发行证券，包括向社会公众公开发行新股及可转换公司债券或者向原有股东配售股份。”。

根据公司第四届董事会第三十一次会议及 2012 年第二次临时股东大会审议通过的《未来三年股东回报规划（2012 年-2014 年）》，本次发行后公司现金分红相关的安排如下：

“三、公司未来三年股东回报具体规划

1、公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润，可以进行中期现金分红；

2、未来三年公司应在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，积极采取现金分红。在满足现金分红条件下，公司未来三年以现金方式累计分配的利润不少于未来三年实现的年均可分配利润的 30%，具体分配比例由公司董事会根据当年实现利润情况和公司发展的需要以及中国证监会的有关规定拟定，由公司股东大会审议决定。”。

公司董事会对上述情况说明如下：

为了建立健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（广东证监[2012]91 号）的要求，公司履行董

事会及股东大会决策程序后对《公司章程》的分红政策进行了相应修订，《公司章程》有明确、清晰的股东回报规划及具体的现金分红政策；同时，公司已制定了《未来三年股东回报规划（2012 年-2014 年）》。

在制定现金分红具体方案时，公司董事会将对现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜进行认真研究和论证，独立董事将发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交公司董事会审议。公司股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司将通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司将严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。在董事会认为确有必要对《公司章程》确定的现金分红政策进行调整或者变更且满足《公司章程》规定的条件时，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

三、公司相关的风险

1.产业政策风险

房地产行业受产业政策影响较大。近年来，我国房地产行业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等政策，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2.房地产行业周期波动的风险

公司主营业务为房地产开发与经营，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，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险

增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

3.市场竞争加剧风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。由于大型企业具有中小企业所缺乏的品牌效应和规模效应，资源将不断向大企业集中，导致行业集中度不断提升，根据中国房地产测评中心的统计数据，金额集中度方面，2013 年全国房地产企业市场集中度进一步提升，其中，TOP10 房地产企业市场份额达到 13.27%，较 2012 年上升了 0.51 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 18.25%，较 2012 年上升了 0.63 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到25.35%，较2012年上升了0.79个百分点；销售面积集中度方面，TOP10 房地产企业市场份额达到 8.37%，较 2012 年上升了 0.65 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 11.12%，较 2012 年上升了 0.74 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到 15.42%，较 2012 年上升了 1.23 个百分点。随着消费者购房消费日趋成熟，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。

公司面临的其他风险详见本募集说明书“第三节 风险因素”相关内容。

目 录

声 明 2
重大事项提示 3
第一节 释 义 9
第二节 本次发行概况 13
一、本次发行的基本情况 13
二、可转债发行条款 15
三、本次发行的有关当事人 23
第三节 风险因素 27
一、行业相关风险 27
二、经营风险 30
三、财务风险 33
四、募集资金投向的风险 35
五、与可转债相关的风险 36
第四节 发行人基本情况 37
一、公司的股本结构 37
二、公司组织架构和重要权益投资情况 37
三、控股股东和实际控制人 41
四、公司的主要业务及主要产品 42
五、公司所处行业的基本情况 43
六、公司在行业中的竞争地位 68
七、公司主要业务情况 71
八、公司主要资产情况 94
九、公司特许经营权 99
十、上市以来历次筹资、派现及净资产变化情况 99
十一、上市以来公司利润分配情况 100
十二、公司及控股股东最近三年及一期的重要承诺及承诺的履行情况 101
十三、公司资信情况 102
十四、董事、监事、高级管理人员的基本情况 102
十五、其他 107
第五节 同业竞争与关联交易 108
一、同业竞争情况 108
二、关联方及关联关系 110
三、关联交易情况 111
四、本次募集资金运用涉及的关联交易 114
五、规范关联交易的有关措施 114
六、公司独立董事对关联交易发表的意见 115
第六节 财务会计信息 116

一、最近三年及一期的会计报表.....116
二、最近三年及一期的主要财务指标.....139
第七节 管理层讨论与分析.....141
一、财务状况分析.....141
二、盈利能力分析.....159
三、现金流量分析.....167
四、资本性支出分析.....170
五、会计政策和会计估计变更及会计差错更正情况.....170
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项.....170
七、公司主要优势、困难及未来发展趋势分析.....171
第八节 本次募集资金运用.....173
一、本次募集资金运用概况.....173
二、本次募集资金投资项目具体情况.....173
三、项目所在区域基本情况.....178
四、本次发行对公司财务和经营状况等的影响.....186
第九节 前次募集资金运用.....188
一、前次募集资金的情况.....188
二、前次募集资金的实际使用情况.....189
三、公司发行股份购买资产的运行情况.....190
四、是否达到盈利预测以及承诺事项的履行情况.....191
五、前次募集资金实际使用情况与公司信息披露情况的对照.....193
六、前次募集资金使用情况的专项报告结论.....194
第十节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....195
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....195
二、保荐人（主承销商）声明.....197
三、发行人律师声明.....198
四、承担审计业务的会计师事务所声明.....199
五、承担债券信用评级业务的机构声明.....200
第十一节 备查文件.....201

.

第一节 释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般名词释义

格力地产、发行人、公司、上市公司或本公司	指	格力地产股份有限公司
海星科技	指	西安海星现代科技股份有限公司，公司实施重大资产重组前的公司简称
控股股东、格力集团	指	珠海格力集团有限公司，曾用名：珠海格力集团公司
实际控制人、珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
格力房产	指	珠海格力房产有限公司，公司全资子公司
重庆格力	指	重庆格力房地产有限公司，公司全资子公司
西安格力	指	西安格力房地产开发有限公司，公司全资子公司
香港格力	指	格力地产（香港）有限公司，公司全资子公司
格力置盛	指	珠海格力置盛房产有限公司，公司全资孙公司
重庆两江格力	指	重庆两江新区格力地产有限公司，公司控股 60.00%的孙公司
格力人工岛	指	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司，公司全资孙公司
格力建材	指	珠海格力建材有限公司，公司全资孙公司
海星集团	指	西安海星科技投资控股（集团）有限公司，公司原控股股东
重大资产重组	指	公司于 2009 年 9 月实施的重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的行为
《资产购买协议》	指	重大资产重组时，海星科技与海星集团签署的《西安海

		星科技投资控股（集团）有限公司与西安海星现代科技股份有限公司签署的资产购买协议》
公司股东大会	指	格力地产股份有限公司股东大会
公司董事会	指	格力地产股份有限公司董事会
公司监事会	指	格力地产股份有限公司监事会
公司章程	指	格力地产股份有限公司章程
报告期、最近三年及一期	指	2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月
可转债	指	人民币可转换公司债券
格力转债	指	本公司本次发行的可转换公司债券
本次发行	指	本公司本次发行总额为不超过 98,000 万元、票面金额为 100 元的可转换公司债券的行为
原股东	指	于股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东
持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有格力转债的投资者
转股、转换	指	格力转债持有人将其持有的格力转债相应的债权按约定的价格和程序转换为本公司股票的过程；在该过程中，代表相应债权的格力转债被注销，同时本公司向该持有人发行代表相应股权的普通股票
转股期、转换期	指	格力转债持有人可以将格力转债转换为本公司普通股票的起始日至结束日期间
转股价格	指	本次发行的格力转债转换为本公司普通股票时，持有人需支付的每股价格
赎回	指	发行人按事先约定的价格买回未转股的格力转债的行为
回售	指	格力转债持有人在约定的期间内按事先约定的价格将所持可转债卖给发行人的行为
本募集说明书、募	指	格力地产股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说

集说明书		明书
保荐人、保荐机构、主承销商、新时代证券	指	新时代证券有限责任公司
发行人律师	指	广东莱特律师事务所
发行人会计师、会计师事务所、瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），由国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）合并中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）后更名而来
国富浩华	指	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙），公司 2012 年度财务报表及内部控制审计机构，于 2013 年合并中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）后更名为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所有限责任公司，公司 2010 年度及 2011 年度财务报表审计机构
联合评级	指	联合信用评级有限公司
承销团	指	以新时代证券有限责任公司为主承销商组成的本次可转债发行的承销团
保荐协议	指	格力地产股份有限公司与新时代证券有限责任公司关于格力地产股份有限公司发行可转换公司债券之保荐协议
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
元	指	人民币元
m^2	指	面积计量单位：平方米

二、专业名词或术语释义

红线图	指	按一定比例尺制作的用以标示某一宗地的用地位置、界线和面积的地形平面图
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
建筑密度	指	居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比值
一级资质	指	住建部核定的房地产开发企业的高资质等级，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目
五证	指	销售商品房必备的五种证件：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销售（预售）许可证
多层住宅	指	6 层及以下住宅
小高层住宅	指	7-11 层住宅
高层住宅	指	12 层及以上住宅

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异均由四舍五入造成。

第二节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人的简要情况

中文名称： 格力地产股份有限公司

英文名称： GREE REAL ESTATE CO.,LTD

公司住所： 广东省珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室

股票简称： 格力地产

股票代码： 600185

股票上市地：上海证券交易所

（二）本次发行的证券

本次发行相关事宜已经本公司第五届董事会第十一次会议、第五届董事会第十八次会议审议通过，并经公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过。

本次发行可转债已经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1317 号文核准。

1.证券类型：	可转换公司债券
2.发行数量：	98,000 万元，共计 980 万张
3.债券面值：	每张 100 元
4.发行价格：	按面值发行
5.债券期限：	5 年
6.发行方式与发行对象：	本次发行的可转债，原股东享有优先配售权。原股东优先认购后的余额向社会公众投资者发售，若有发售余额则由承销团包销。
7.预计募集资金量：	98,000 万元（含发行费用）
8.预计募集资金净额：	95,430 万元

（三）承销方式及承销期

1.承销方式

本次发行的可转债由保荐人（主承销商）新时代证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

2.承销期

本次发行可转债的承销起止日为 2014 年 12 月 23 日至 2014 年 12 月 31 日。

（四）发行费用

单位：万元

项 目	金 额
承销费用及保荐费用	2,310.00
律师费用	70.00
会计师费用	80.00
资信评级费用	30.00
信息披露费、发行手续费等	80.00
合计	**2,570.00**

注：以上各项发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所增减。

（五）承销期间的日程安排

日 期	发行安排
T-2 2014 年 12 月 23 日	刊登募集说明书及摘要、发行公告、网上路演公告
T-1 2014 年 12 月 24 日	网上路演；原股东优先配售股权登记日
T 2014 年 12 月 25 日	刊登发行提示性公告；原股东优先配售认购日；网上、网下申购日
T+1 2014 年 12 月 26 日	网下机构投资者申购定金验资
T+2 2014 年 12 月 29 日	网上申购资金验资；确定网下、网上发行数量及对应的网下配售比例及网上中签率；网上申购配号
T+3 2014 年 12 月 30 日	刊登网下发行结果和网上中签率公告；根据中签率进行网上申购的摇号抽签，根据中签结果，网上清算交割和债权登记；退还未获配售的网下申购定金，网下申购定金如有不足，不足部分需于该日补足
T+4 2014 年 12 月 31 日	刊登网上申购的摇号抽签结果公告，投资者根据中签号码确认认购数量；解冻未中签的网上申购资金

以上日期为工作日，如遇重大突发事件影响发行，公司将与保荐人（主承销商）协商后修改发行日程并及时公告。

（六）本可转债上市的时间安排

本次发行的可转债上市流通后不设持有期的限制。本次发行结束后，公司将尽

快向上海证券交易所提出关于可转债上市交易的申请。

二、可转债发行条款

（一）本次发行方案要点

1.发行证券的种类

本次发行证券的种类为可转换为公司 A 股股票的可转换公司债券。该可转债及未来转换的 A 股股票将在上海证券交易所上市。

2.发行规模

根据有关法律法规及公司目前情况，本次发行的可转债总额为人民币 9.80 亿元。

3.可转债存续期限

本次发行的可转债存续期限为自发行之日起 5 年。

4.票面金额和发行价格

本次发行的可转债每张面值为人民币 100 元，按面值发行。

5.债券利率

本次发行的可转债票面利率：第一年为 0.60%、第二年为 0.80%、第三年为 1.00%、第四年为 1.50%、第五年为 2.00%。

6.还本付息的期限和方式

本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式，到期归还本金和最后一年利息。

（1）年利息计算

年利息指可转债持有人按持有的可转债票面总金额自可转债发行首日起每满一年可享受的当期利息。年利息的计算公式为：

I=B×i

I：指年利息额

B：指本次发行的可转债持有人在计息年度（以下简称“当年”或“每年”）付息登记日持有的可转债票面总金额

i：指可转债当年票面利率

（2）付息方式

①本次可转债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为可转债发行首日。可转债持有人所获利息收入的应付税项由可转债持有人负担。

②付息日：每年的付息日为本次可转债发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

转股年度有关利息和股利的归属等事项，由公司董事会根据相关法律法规及上海证券交易所的规定确定。

③付息债权登记日：每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日。

公司将在每年付息日之后的5个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前（包括付息债权登记日）转换成公司股票的可转债不享受当年度及以后计息年度利息。

7.转股期限

本次可转债的转股期限自可转债发行结束之日起满6个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。

8.转股时不足一股金额的处理方法

可转债持有人申请转换成的股份须是整数股。本可转债持有人经申请转股后，对所剩可转债不足转换为1股股票的余额，公司将按照上海证券交易所等部门的有关规定，在本可转债持有人转股后的5个交易日内以现金兑付该部分可转债的票面金额以及利息。

9.转股价格的确定和修正

（1）初始转股价格的确定依据

本次可转债的初始转股价格不低于募集说明书公告日前 20 个交易日公司股票交易均价（若在该 20 个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的收盘价按经过相应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司股票交易均价，具体转股价格由公司股东大会授权公司董事会在发行前根据市场状况与保荐人（主承销商）协商确定。

前 20 个交易日公司股票交易均价=前 20 个交易日公司股票交易总额/该 20 个交易日公司股票交易总量；前一交易日公司股票交易均价=前一交易日公司股票交易总额/该日公司股票交易总量。

（2）转股价格的调整方式及计算公式

在本次发行之后，当公司发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况时，公司将按上述条件出现的先后顺序，依次对转股价格进行累积调整，具体调整办法如下：

送红股或转增股本：$P_1=P_0/（1+n）$；

增发新股或配股：$P_1=（P_0+A\times k）/（1+k）$；

上述两项同时进行：$P_1=（P_0+A\times k）/（1+n+k）$；

派发现金股利：$P_1=P_0-D$；

上述三项同时进行：$P_1=（P_0-D+A\times k）/（1+n+k）$。

其中：P_0 为调整前有效的转股价，n 为该次送股率或转增股本率，k 为该次增发新股率或配股率，A 为该次增发新股价或配股价，D 为该次每股派送现金股利，P_1 为调整后有效的转股价。

公司出现上述股份和/或股东权益变化时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登董事会决议公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股期间（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、公司合并、分立或任何其他情形使公司股份类别、

数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转债持有人的债权利益或转股衍生权益时，公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护可转债持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

10.转股价格向下修正条款

（1）修正权限与修正幅度

在本次发行的可转债存续期间，当公司股票在任意 20 个连续交易日中至少 10 个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 90%时，公司董事会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有本可转债的股东应当回避；修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前 20 个交易日公司股票交易均价和前一交易日的公司股票交易均价，同时修正后的转股价格不低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

若在前述 20 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

（2）修正程序

公司向下修正转股价格时，公司须在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登股东大会决议公告，公告修正幅度、股权登记日及暂停转股期间。从股权登记日后的第一个交易日（即转股价格修正日），开始恢复转股申请并执行修正后的转股价格。

若转股价格修正日为转股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类转股申请应按修正后的转股价格执行。

11.赎回条款

（1）到期赎回条款

在本次发行的可转债期满后五个交易日内，本公司将以本次发行的可转债的票

面面值的 106%（含最后一期利息）的价格向投资者赎回全部未转股的可转债。

（2）有条件赎回条款

在转股期内，当下述情形的任意一种出现时，公司有权决定按照以面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债：

A.在转股期内，如果公司股票在任何连续 30 个交易日中至少 15 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130%（含 130%）；

B.当本次发行的可转债未转股余额不足 3,000 万元时。

当期应计利息的计算公式为：IA=B×i×t/365

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的将赎回的可转债票面总金额；

i：指可转债当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数（算头不算尾）。

若在前述 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

12.回售条款

（1）有条件回售条款

自本次可转债第三个计息年度起，如果公司股票在任何连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 70%，可转债持有人有权将全部或部分其持有的可转债按照 103 元（含当期应计利息）的价格回售给公司。

若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述“连续 30 个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

自本次可转债第三个计息年度起，可转债持有人在每年回售条件首次满足后可

按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转债持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不应再行使回售权。可转债持有人不能多次行使部分回售权。

（2）附加回售条款

若公司本次发行的可转债募集资金投资项目的实施情况与公司在募集说明书中的承诺情况相比出现重大变化，根据中国证监会的相关规定被视作改变募集资金用途或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人享有一次回售的权利。可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按照 103 元（含当期应计利息）的价格回售给公司。持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，不应再行使附加回售权。

13.转股后的股利分配

因本次发行的可转债转股而增加的公司股票享有与原股票同等的权益，在股利分配的股权登记日当日登记在册的所有股东（含因可转债转股形成的股东）均参与当期股利分配。

14.发行方式及发行对象

本次可转债向公司在股权登记日收市后登记在册的原股东实行优先配售，优先配售后余额部分（含原股东放弃优先配售的部分）采用网上向社会公众投资者通过上海证券交易所交易系统发售与网下对机构投资者配售发行相结合的方式进行，余额由承销团包销。本次可转债的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止者除外）。

15.向原股东配售的安排

本次可转债向原股东优先配售，具体比例由股东大会授权董事会在发行前根据市场情况确定，并在本次可转债的发行公告中予以披露。原股东优先配售之外的余额和原股东放弃优先配售后的部分采用网下对机构投资者发售和通过上海证券交

易所交易系统网上定价发行相结合的方式进行，余额由承销团包销。

16.债券持有人会议相关事项

（1）有下列情形之一的，公司董事会应召集债券持有人会议：

①公司拟变更募集说明书的约定；

②公司不能按期支付本次可转债本息；

③公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；

④其他影响债券持有人重大权益的事项。

（2）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

①本公司董事会；

②单独或合计持有未偿还债券面值总额 10%及 10%以上的债券持有人书面提议；

③法律、法规、中国证监会规定的其他机构或人士。

（3）债券持有人会议的召集：

①债券持有人会议由本公司董事会负责召集。

②本公司董事会应在提出或收到召开债券持有人会议的提议之日起 30 日内召开债券持有人会议。本公司董事会应于会议召开前 15 日在至少一种指定报刊和网站上公告会议通知。会议通知应注明开会的具体时间、地点、内容、 方式等事项，上述事项由公司董事会确定。

（4）债券持有人会议的出席人员：

①债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券持有人为有权出席该次债券持有人会议并行使表决权的债券持有人。

②下列机构或人员可以列席债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：债券发行人（即本公司）；其他重要关联方。

本公司董事会应当聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格等事项出具法律意见。

（5）债券持有人会议的程序：

①首先由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，经律师见证后形成债券持有人会议决议。

②债券持有人会议由本公司董事长主持。在本公司董事长未能主持会议的情况下，由董事长授权董事主持；如果本公司董事长和董事长授权董事均未能主持会议，则由出席会议的债券持有人以所代表的债券面值总额 50%以上多数（不含 50%）选举产生一名债券持有人作为该次债券持有人会议的主持人。

③召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的债券面额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

（6）债券持有人会议的表决与决议：

①债券持有人会议进行表决时，以每张债券为一票表决权。

②债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

③债券持有人会议须经出席会议的三分之二以上债券面值总额的债券持有人同意方能形成有效决议。

④债券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

⑤债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中需中国证券监督管理委员会或其他有权机构批准的，自批准之日或相关批准另行确定的日期起生效。

⑥债券持有人会议做出决议后，本公司董事会以公告形式通知债券持有人，并负责执行会议决议。

17.本次募集资金用途

本次发行可转债拟募集资金总额不超过人民币 9.80 亿元，扣除发行费用后将用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	格力海岸 S3	12.85	4.60
2	格力海岸 S4	18.76	5.20
合计		**31.61**	**9.80**

若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的拟投入募集资金总额，在不改变本次发行募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，不足部分由公司自筹解决。

本次发行募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况，以自有资金或其他方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

18.担保

本次发行的可转债未提供担保。

19.募集资金存放账户

公司已建立募集资金专项存储制度，本次发行可转债的募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户中，具体开户事宜将在发行前由公司董事会确定，并在发行公告中披露开户信息。

20.本次发行可转债方案的有效期限

自公司股东大会通过本次发行可转债方案相关决议之日起 12 个月内有效。

（二）可转债的资信评级

公司聘请了联合评级对本次发行的可转债进行资信评级，联合评级对公司本次发行的可转债给予“AA”的信用评级。公司本次发行的可转债上市后，联合评级将进行跟踪评级。

三、本次发行的有关当事人

（一）发行人

名称：格力地产股份有限公司

法定代表人：鲁君四

注册地址：广东省珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室

办公地址：广东省珠海市石花西路 213 号

邮政编码：519020

电话：0756-8860606

传真：0756-8309666

联系人：黄华敏、邹超

（二）保荐人（主承销商）

名称：新时代证券有限责任公司

法定代表人：刘汝军

注册地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

联系电话：010-83561000

传真：010-83561001

保荐代表人：段俊炜、过震

项目协办人：席红玉

其他项目组成员：武学文、韩平、周旋、易彦

（三）发行人律师

名称：广东莱特律师事务所

负责人：邱小飞

住所：珠海市海滨南路光大国际贸易中心 2712 室

电话：0756-3225550

传真：0756-3225577

经办律师：邱小飞、赵瑜

（四）审计机构

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨剑涛

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

电话：010-88219191

传真：010-88210558

经办会计师：李琳青、周超云、王远、罗洪福

（五）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：吴金善

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 1201 室

经办评级师：李晶、刘薇

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话：021-58708888

传真：021-58754185

（八）收款银行

开户行：建设银行北京分行安华支行

户名：新时代证券有限责任公司

账号：11001071700056001800

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他权益关系。

第三节 风险因素

投资于本公司可转债会涉及一系列风险，在认购本次发行的可转债前，敬请投资者特别认真地考虑下述各项风险因素。

下列风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、行业相关风险

（一）产业政策风险

房地产行业受产业政策影响较大。近年来，我国房地产行业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等政策，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

公司面临的主要产业政策风险如下：

1.土地政策变动风险

土地是房地产的核心生产要素之一。土地制度的变革，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影

响。

2.货币政策变动风险

十二五期间，货币政策将从相对宽松转向相对稳健，金融机构人民币贷款同比增长速度和货币供给同比增长速度也将逐渐回落。房地产行业发展与宏观经济波动及货币政策变动有较大相关性，如果未来 GDP 增速低于预期、货币政策收紧，将对消费者的购买预期及购买力、开发商的投资预期及融资成本等诸多方面产生重大影响。

3.购房按揭贷款政策变化的风险

银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要影响，如贷款利率上调将加大消费者的购房成本，不利于房地产销售。目前金融机构已可以根据商业原则自主确定贷款利率水平，但国家暂未对个人住房贷款利率浮动区间做出调整，仍继续严格实施差别化住房信贷政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策，对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

购房按揭贷款利率的变化将对多数购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望，如果这些政策及影响进一步深化，将对公司产品销售带来较大影响。

4.税收政策变化风险

房地产业受税收政策的影响明显，若土地增值税等税收政策发生变动，将直接影响公司的盈利和资金流。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影

响。

（二）行业周期性波动的风险

公司主营业务为房地产开发与经营，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，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

公司面临的行业周期性波动的相关风险如下：

1.新房开发面临长期潜在需求下降的风险

房地产行业已经历了将近二十年的高速发展。目前，热点城市的商品住宅仍然供不应求，但全国的房屋供求开始向整体平衡迈进。少数三四线城市甚至陆续开始出现“空城”现象。长期来看，住房自有率的提高，人口红利拐点的出现，人均住房面积增速的放缓，都有可能威胁到新房开发行业的可持续性。

2.房地产价格大起大落的风险

近十年来，我国房地产价格呈上升趋势，虽然短期来看土地价格维持高位，房价下跌风险相对较小，但房地产价格受国际及国内金融、经济、政策变化等因素影响，未来走势越发难以判断，房地产价格一旦持续下跌，将影响投资者购买预期，从而对公司生产经营产生重大不利影响。同样，如果房价大幅快速上涨，或将造成企业面临政策环境不确定性增加，也不利于企业的健康成长。

（三）区域性经营风险

房地产开发涉及的产品均为典型的不动产，具有很强的地域性。目前国内房地产企业的规模普遍较小，只有少数企业能够在全国范围进行房地产开发，因此房地产行业存在一定的区域性特征。格力地产目前的主要业务仍以珠海地区为主，因此公司面临一定的区域性经营风险。

在珠海地区，格力地产已经确立了一定的竞争优势，格力地产将利用这些优势进一步挖掘珠海地区的市场潜力。同时，公司已制定了中长期的发展规划，明确了成为全国性房地产开发商的发展方向，公司已在西安、重庆分别设立了全资子公司，其中，在重庆已通过挂牌方式取得开发用地，相关区域的房地产开发业务正在逐步推进。

（四）市场竞争加剧风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。由于大型企业具有中小企业所缺乏的品牌效应和规模效应，资源将不断向大企业集中，导致行业集中度不断提升，根据中国房地产测评中心的统计数据，金额集中度方面，2013 年全国房地产企业市场集中度进一步提升，其中，TOP10 房地产企业市场份额达到 13.27%，较 2012 年上升了 0.51 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 18.25%，较 2012 年上升了 0.63 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到 25.35%，较 2012 年上升了 0.79 个百分点；销售面积集中度方面，TOP10 房地产企业市场份额达到 8.37%，较 2012 年上升了 0.65 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 11.12%，较 2012 年上升了 0.74 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到 15.42%，较 2012 年上升了 1.23 个百分点。随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展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。

在长期的产品开发过程中，公司已经积累了较为丰富的项目开发经验，已在珠海地区确立了一定的品牌优势，公司品牌已具有一定的知名度和区域影响力。公司将充分利用公司管理团队积累的丰富项目开发经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，加快实施公司的全国化和规模化战略，不断提升公司在行业中的竞争力。

二、经营风险

（一）销售按揭担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，

银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段性担保（客户办理完产权证和房地产他项权证后，该类担保将自动解除）。在阶段性担保期间，公司存在因此承担一定经济损失的风险。

格力房产和格力置盛按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2014 年 6 月 30 日，格力房产承担阶段性担保额为人民币 5.82 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 0.11 亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

公司通过加强对购房人资信审查、建立严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金等）等措施来防范和降低销售按揭担保风险；如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿并将损失降低至最小。

（二）经营业绩依赖子公司的风险

公司为控股型上市公司，公司房地产开发业务均通过格力房产、重庆格力及其子公司进行，公司报告期内及未来的主要利润来源于子公司，因而公司存在经营业绩依赖子公司的风险。

公司建立了完善的子公司管理制度，从人员、财务、项目管理、重大信息报告等各方面不断加强对子公司的管理。

（三）产品质量风险

在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。

在项目开发过程中，公司将严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低公司直接的质量风险；同时，公司将不断加强自身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

（四）项目开发风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关合作行业广、合作单位多等特

点，在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发流程中，涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴，对项目开发控制的难度相应增大；同时，更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司面临项目周期拉长、成本上升等风险。

（五）合作和合资项目开发的控制风险

合作合资方式进行房地产开发已成为行业内普遍采用的经营模式，通过建立多元化的股东结构有利于资金的筹集和降低企业的风险。格力地产目前主要采用自主开发的方式进行项目开发，格力地产也会适当采用合作、合资开发模式。在合作过程中公司对项目的控制程度会受到一定的制约，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公司经营带来不利影响。

对于采用合作、合资方式进行开发的项目，首先，公司会对合作方的资质、实力、信誉进行严格的审查，确保合作方能够顺利履行合作条款；其次，公司在合作中也充分考虑合作方应得的利益，使合作方与公司成为利益共同体；再次，积极利用自身的优势，争取主导合作项目的开发；最后，对合作有障碍或合作不顺的项目，公司将采取收购合作方股权的方式或锁定合作方利益的方式彻底控制项目的开发。

（六）项目开发用地储备风险

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障，公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础。政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高引致土地取得成本的提高，可能使公司面临土地储备不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成公司的经营业绩波动。

公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的动向和趋势，并结合公司未来发展的需要，积极利用各种资源筹措资金，通过公开招拍挂、收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，满足上市公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

（七）控股股东控制的风险

截至 2014 年 6 月 30 日，格力集团持有本公司 51.94%的股份，为公司的控股股东。格力集团如利用其控股地位，对上市公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能影响上市公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

目前公司已建立了多元化的股权结构，建立了与现代企业制度相适应的法人治理结构，制定了各项规章制度，公司将严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定维护上市公司的独立性，力图使公司的决策更加科学、合理和透明。

三、财务风险

（一）预收账款风险

由于房地产行业销售房地产商品收入确认原则的特殊性，按照相关会计规定，预收账款为上市公司进行商品房预售时收取的相关房款，在公司向客户交付商品房并办妥手续后上述预收账款才能转为收入。如果公司所开发产品不能按协议约定条件交付并办妥相应手续，存在客户要求退还已预付款项的可能，公司将可能因此面临支付压力及被索赔的风险。

为化解预收账款的风险，公司将继续对所开发项目从资金、工期等各方面进行周密安排，充分考虑可能遇到的困难并逐一采取措施落实，最大限度地避免发生不能按协议约定交付产品的现象。报告期内，公司不存在未按协议约定条件交付商品房的情况。

（二）偿债风险

截至 2014 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 81.30%，流动比率为 1.90，速动比率为 0.16，公司长期借款 492,999.22 万元，短期借款 44,999.74 万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 91.39%和 81.19%。存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目地理位置优越，具有良好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

（三）存货跌价风险

房地产开发企业的存货主要由土地款、已经投入但尚未完工销售的开发成本、

开发产品构成，这些存货存在因市场变动发生价格波动而发生跌价的风险。

上市公司将密切关注房地产行业政策的变化和发展，加强对房地产市场和相关政策的研究，以准确预测并把握未来的变化，减小存货跌价损失的风险。

（四）收入及利润增长不均衡的风险

鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性，上市公司所开发的房地产商品主要是向不特定多数的购买者销售，销售受到多种因素影响，因此上市公司可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。

公司将密切关注房地产市场的形势，合理安排项目开发节奏，合理搭配各项目之间的投资比例，尽可能避免年度之间收入与利润出现大幅波动；公司将积极开发拓展新的土地储备，积极实施全国化和规模化战略，以保持公司业务发展的均衡、稳定；公司将合理配置资产结构，逐渐加大综合性项目的开发力度，从而确保公司业绩增长的稳定性。

（五）项目开发资金短缺的风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大。公司目前主要通过自有资金、银行借款和商品房预（销）售回款等方式筹集资金。如果银行借款的融资渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金不能满足项目建设进度对资金的需求，将会影响公司的房地产开发计划，影响公司业务的开展。

公司将充分结合房地产开发项目的特点，对每个项目进行周密的安排，保证各开发项目按期完工；公司将不断加强项目的推广及销售工作，加快项目的资金回笼；公司将努力做好与各家银行间的合作关系，保持公司良好的财务状况和资产质量，以保证公司具备良好的项目融资能力；同时，公司将进一步寻求利用上市地位进行直接融资。

（六）现金流风险

2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-37,372.40 万元、-136,206.98 万元、-12,776.32 万元和-39,292.17 万元，其中现金流量压力主要源自购买项目开发用地，随着公司经营规模的扩大，后续开发

还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。

格力地产将进一步加强经营管理，确保项目按计划进行开发和完工，以按预期进行销售并回笼资金，并保持合理的资产负债率和合理的债务结构。

四、募集资金投向的风险

本次发行募集资金将用于格力海岸 S3 及格力海岸 S4 项目。本次募集资金投资项目是公司以国家的产业政策为指导，根据自身战略规划，通过充分市场调研，经严谨、详尽的可行性论证而最终确定，具有较强的可行性，但仍不排除以下风险：

（一）投资风险

本次募集资金投资项目投资建设工期较长、工程质量要求较高，建设过程中，不能完全排除因组织管理不善或其他不可预见因素导致项目建设未能如期完成或投资突破预算等可能影响项目收益的风险存在。

（二）产品销售风险

随着我国房地产业的发展以及客户个性化需求的不断提高，对产品细分和客户群体细分的要求越来越高，如果公司的产品在项目定位、规划设计、销售策略等方面不能适应市场的变化，可能存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均可能会引发销售风险。

公司将进一步落实并做好策划先行的工作，保证项目准确的市场定位；进一步做好营销推广工作，做好市场细分、客户细分、市场定价以及竞争对手的研究和分析工作，制定严密的推销推广计划，以确保项目开发及销售的顺利完成。

（三）本次募投项目实现预期收益的风险

在国家进行行业宏观调控的环境下，公司项目开发进度受到一定影响，主要体现为融资难度加大及融资成本上升，导致本次募投项目的开发进度有所延缓、开发成本上升，本次募投项目实现预期收益的时间存在推迟风险。

公司所开发的本次募投项目位于珠海市重点发展的唐家湾滨海新城，且公司本次募投项目独有珠海唯一的半岛海岸资源，该区域房地产市场具有较好的发展前景，不存在房价大幅下降或下行迹象。但同时，该区域交通网络系统正日益完善，

配套设施存在尚需进一步提升和完善的因素可能会降低该地区楼盘对潜在购房者的吸引力，从而增加募投项目的销售风险。

五、与可转债相关的风险

（一）本息兑付风险

在可转债存续期限内，公司需对未转股的可转债偿付利息及兑付到期本金，并在触发回售条件时承兑投资者提出的回售要求，这将相应增加公司的财务费用，并对生产经营产生一定的资金压力。受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司经营活动可能出现未达到预期回报的情况，进而不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对可转债本息的按时足额兑付，以及对投资者回售要求的承兑能力。

（二）利率风险

本次可转债票面利率区间为不超过 3.50%。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。在债券存续期内，当市场利率上升时，可转债对应的债权价值可能会相应降低，从而使投资者遭受损失。

（三）价格波动风险

可转债作为一种复合型衍生金融产品，具有债券和股票的双重特性，其二级市场价格不仅受到市场利率、票面利率、剩余年限等因素影响，还受转股价格、上市公司股票价格、赎回条款及回售条款、投资者的心理预期等诸多因素的影响，这需要可转债的投资者具备一定的专业知识。

在上市交易、转股等过程中，可转债价格波动较为复杂，甚至会出现异常波动或与其投资价值严重背离的现象，从而可能使投资者不能获得预期的投资收益。

第四节 发行人基本情况

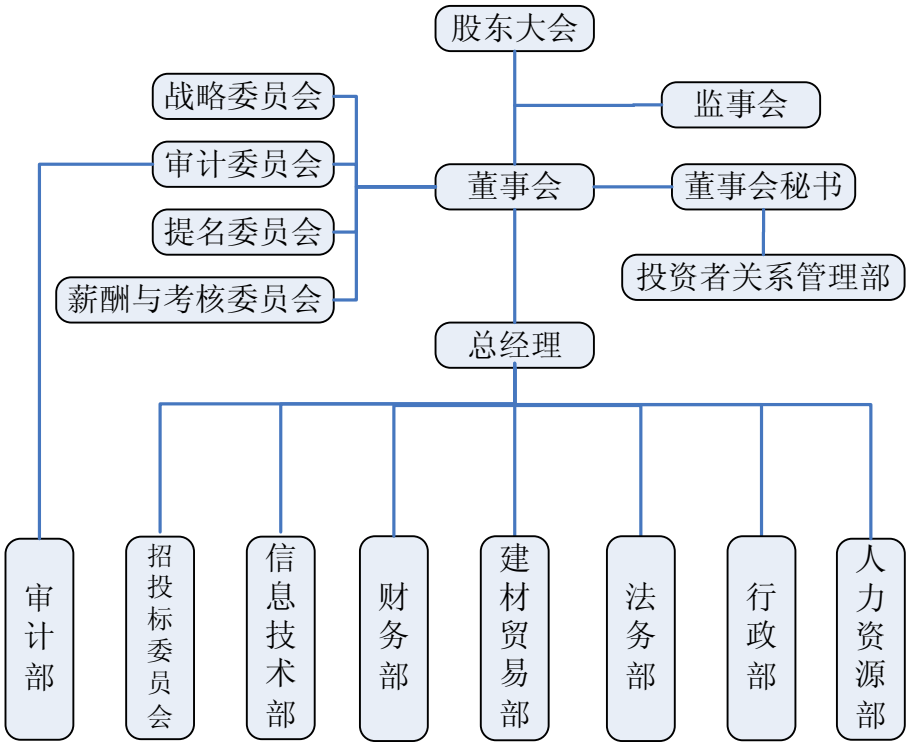
一、公司的股本结构

截至 2014 年 6 月 30 日，公司股本结构中已无有限售条件的股份，公司前十名股东持股情况如下表：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	珠海格力集团有限公司	30,000.00	51.94%
2	陕西昊东生物科技有限公司	1,600.00	2.77%
3	陕西鑫德进出口有限责任公司	1,391.13	2.41%
4	西安飞机工业（集团）有限责任公司	1,000.00	1.73%
5	中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	835.36	1.45%
6	中国工商银行－诺安价值增长股票证券投资基金	695.65	1.20%
7	中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	660.00	1.14%
8	华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	515.17	0.89%
9	光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	509.53	0.88%
10	广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	480.23	0.83%
合计		**37,687.06**	**65.25%**

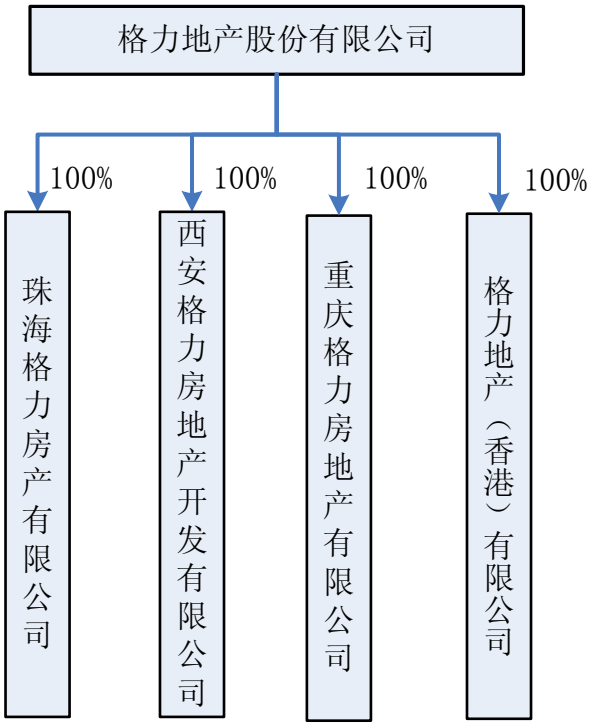
二、公司组织架构和重要权益投资情况

（一）公司的组织结构



（二）公司重要权益投资情况

截至2014年6月30日，格力地产共有4家全资子公司，具体如下图：



（三）子公司基本情况

1.格力房产

（1）基本情况

成立时间	1991年6月18日	注册资本	12,688.20万元
注册地	珠海	出资比例	100%
主营业务		房地产开发与销售	
2013年12月31日/2013年度经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
1,515,860.26	168,687.23	216,087.19	31,168.33
2014年6月30日/2014年1-6月未经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
1,508,794.90	171, 007.05	86,872.08	10,614.24

注：相关财务数据为全并归属于母公司口径。

（2）格力房产对外投资情况

截至 2014 年 6 月 30 日，格力房产对外投资情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本	业务性质	出资比例
1	珠海格力置盛房产有限公司	2004 年 6 月	26,000.00	房地产开发	100%
2	珠海高格工程设计有限公司	2013 年 2 月	600.00	工程设计	100%
3	珠海高格装饰工程有限公司	2013 年 2 月	5,000.00	工程装饰	100%
4	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2013 年 5 月	10,000.00	港口建设	100%
5	珠海格力船务有限公司	2013 年 5 月	500.00	船舶服务	100%
6	珠海格力建材有限公司	1985 年 5 月	5,000.00	商业	100%
7	珠海格力房地产营销策划有限公司	2008 年 4 月	500.00	营销策划	70%
8	珠海格力会所管理有限公司	2009 年 12 月	100.00	会所经营	100%
9	珠海格力地产物业服务有限公司	2009 年 2 月	500.00	物业管理	100%
10	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	2009 年 11 月	10,000.00	工程管理	100%
11	珠海格力地产物业代理有限公司	2011 年 2 月	100.00	物业代理	100%
12	珠海万海运输有限公司	2013 年 11 月	300.00	交通运输	100%
13	珠海万山静云酒店管理有限公司	2014 年 1 月	300.00	酒店管理	100%
14	珠海香湾码头发展有限公司	2014 年 2 月	5,000.00	渔港开发、建设	100%
15	珠海鼎元生态农业有限公司	2014 年 5 月	1,500.00	农产品养殖	60%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	业务性质	出资比例
16	珠海万联海岛开发有限公司	2014 年 5 月	5,000.00	海岛开发	100%

注：格力置盛原为公司全资子公司，2012 年 12 月 12 日公司第四届董事会第二十六次会议审议通过公司向格力房产转让所持格力置盛 100%股权的议案，2012 年 12 月 30 日格力置盛股权转让的工商变更登记手续办理完毕；格力地产对珠海格力房地产营销策划有限公司出资占 30%。

2.西安格力

成立时间	2010年6月1日	注册资本	1,000.00万元
注册地	西安	出资比例	100%
主营业务		房地产开发与销售	
2013年12月31日/2013年度经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
757.10	757.10	0.00	-127.60
2014年6月30日/2014年1-6月未经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
696.60	696.60	*0.00*	-60.50

3.重庆格力

（1）基本情况

成立时间	2009年12月23日	注册资本	5,000.00万元
注册地	重庆	出资比例	100%
主营业务		房地产开发与销售	
2013年12月31日/2013年度经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
7,333.05	4,962.72	272.94	71.33
2014年6月30日/2014年1-6月未经审计的主要合并财务数据（单位：万元）			
总资产	净资产	营业收入	净利润
7,209.09	4,874.89	*0.00*	-87.83

重庆格力系本公司之子公司格力房产于 2009 年 12 月投资设立，2011 年 12 月 12 日本公司与格力房产签订股权转让协议，格力房产将其所持有的重庆格力 100%股权转让给本公司。

（2）重庆格力对外投资情况

截至 2014 年 6 月 30 日，重庆格力对外投资情况如下：

公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	出资比例
重庆两江新区格力地产有限公司	2012 年 3 月 21 日	10,000.00	房地产开发	60%

重庆两江格力的股权结构如下：

序号	股东名称	出资比例
1	重庆格力	60.00%
2	重庆世纪润通投资有限公司	40.00%

4.香港格力

成立时间	2013年10月8日	注册资本	140.00万美元
注册地	香港	出资比例	100%
主营业务		投资咨询、房屋销售推广及建材贸易	

香港格力尚未实际开展经营。

三、控股股东和实际控制人

（一）控股股东

截至 2014 年 6 月 30 日，格力集团直接持有公司股份合计 30,000 万股，占公司总股本的 51.94%，为公司控股股东。

格力集团基本情况如下：

公司名称	珠海格力集团有限公司
单位负责人或法定代表人	董明珠
成立日期	1990 年 12 月 15 日
营业执照注册号	440400000146523
组织机构代码	19253718-6
注册资本	800,000,000 元
企业类型	有限责任公司（国有独资）
主要经营业务	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）。

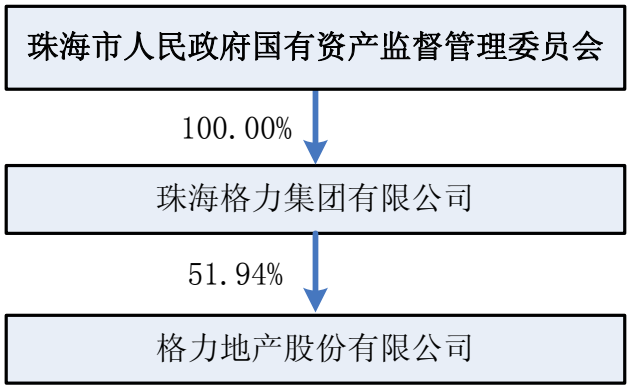
公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市国资委拟通过无偿划转方式将格力集团持有的公司 51.94%股权、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司 100%股权，以及格力集团对公司的债权等资产，注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（详见公司公告临

2014-006 号）。上述事项将导致公司控股股东发生变更，但实际控制人不会发生变化，仍为珠海市国资委。上述事项须上报相关监管部门批准。

（二）实际控制人

珠海市国资委目前持有格力集团 100%的股权，为公司的实际控制人。

公司与实际控制人的产权关系如下图：



四、公司的主要业务及主要产品

公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅、附属或配套商业、城市综合体等。报告期内，公司开发的主要项目有格力香樟、格力广场一至三期及格力海岸。

格力香樟实景图

格力广场实景图

格力海岸实景图

格力海岸效果图

五、公司所处行业的基本情况

（一）行业的监管体制

公司所处行业为房地产业，国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部及国家发改委等部门，相关部门的主要职能情况如下：

部门	主要职能
住建部	主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范
国土资源部	主要负责制定国家土地政策以及土地出让制度相关的政策规定
国家发改委	拟订并组织实施国民经济和社会发展战略；参与制定财政政策、货币政策和土地政策，拟订并组织实施价格政策；协调国土整治、开发、利用和保护政策，参与制定土地政策

我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级发改委、建设委员会、规划管理部门、国土资源部门和房屋交易管理部门。

（二）主要政策法规

房地产行业的监管主要涉及土地获取、项目规划设计、项目施工、产品销售和物业管理等环节，行业主要政策法规可分为对房地产开发企业的管理、对房地产开发项目的管理和对商品房的销售管理三个方面。

1.对房地产开发企业的管理

时间	部门	主要政策法规	主要内容
1995 年 1 月	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年修正）》	明确房地产开发的基本要求，明确房地产开发企业的资质要求等。
1998 年 7 月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	
2000 年 3 月	住建部	《房地产开发企业资质管理规定》	
2004 年 4 月	国务院	《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的规定》	
2009 年 5 月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	

2.对房地产开发项目的管理

时间	部门	主要法规	规范环节
2004 年 7 月	国务院	《国务院关于投资体制改革的决定》	内资项目核准和备案
2004 年 7 月	国务院	《政府核准的投资项目目录》	
2004 年 11 月	国家发改委	《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》	
1999 年 1 月	国土资源部	《关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知》	土地出让
2002 年 4 月	国土资源部	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》	
2003 年 6 月	国土资源部	《协议出让国有土地使用权规定》	
2008 年 1 月	国务院	《关于促进节约集约用地的通知》	
2010 年 12 月	国土资源部	《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	
2012 年 6 月	国土资源部	《闲置土地处置办法》	
1999 年 3 月	国土资源部	《建设用地审查报批管理办法》	建设项目用地批准
2008 年 11 月	国土资源部	《建设项目用地预审管理办法》	
1992 年 12 月	住建部	《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》	建设用地规划
1989 年 12 月	全国人大	《中华人民共和国城市规划法》	建设工程规划
2001 年 7 月	住建部	《建筑工程施工许可管理办法》	施工许可
2000 年 4 月	住建部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》	竣工验收

时间	部门	主要法规	规范环节
2000 年 6 月	住建部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行规定》	

3.对商品房的销售管理

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2004 年 1 月	住建部	《商品房销售管理办法》	商品房销售及预售
2004 年 7 月	住建部	《城市商品房预售管理办法》	
1995 年 6 月	全国人大	《担保法》	商品房抵押信贷
2001 年 8 月	住建部	《城市房地产抵押管理办法》	
2001 年 6 月	央行	《中国人民银行关于规范住房金融业务的通知》	
2003 年 6 月	央行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	
2004 年 9 月	银监会	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	
2007 年 9 月	央行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	
2007 年 12 月	央行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》	
2009 年 7 月	银监会	《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》	

近年来，我国的房地产行业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。房地产行业涉及的主要调控政策包括：

时间	调控政策名称	核心内容
2009 年 5 月	国土资源部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，要求各地在 2009 年 6 月 30 日前完成未来 3 年保障性住房用地供应计划的制定。
2009 年 5 月	国务院公布固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35%调整至 20%。
2009 年 7 月	银监会出台《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》	防止贷款被挪作他用，防范银行风险。
2009 年 12 月	国务院常务会议规定（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设。
2010 年 1 月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》国办发（2010）4 号（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；12 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任。
2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场。
2010 年 4 月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕10 号）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580 万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完

时间	调控政策名称	核心内容
	（新国十条）	善信披制度；部分地区停发三套级以上贷款，非本地居民暂停发放贷款，部分城市限购。
2011 年 1 月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限 2 年变 5 年；强化差别化信贷，二套首付提至 60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导。
2011 年 3 月	国土部《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	防范住宅用地成交价格上涨过快；确保 2011 年 1,000 万套保障房任务落地。
2013 年 2 月	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）（新国五条）	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。
2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 万套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。

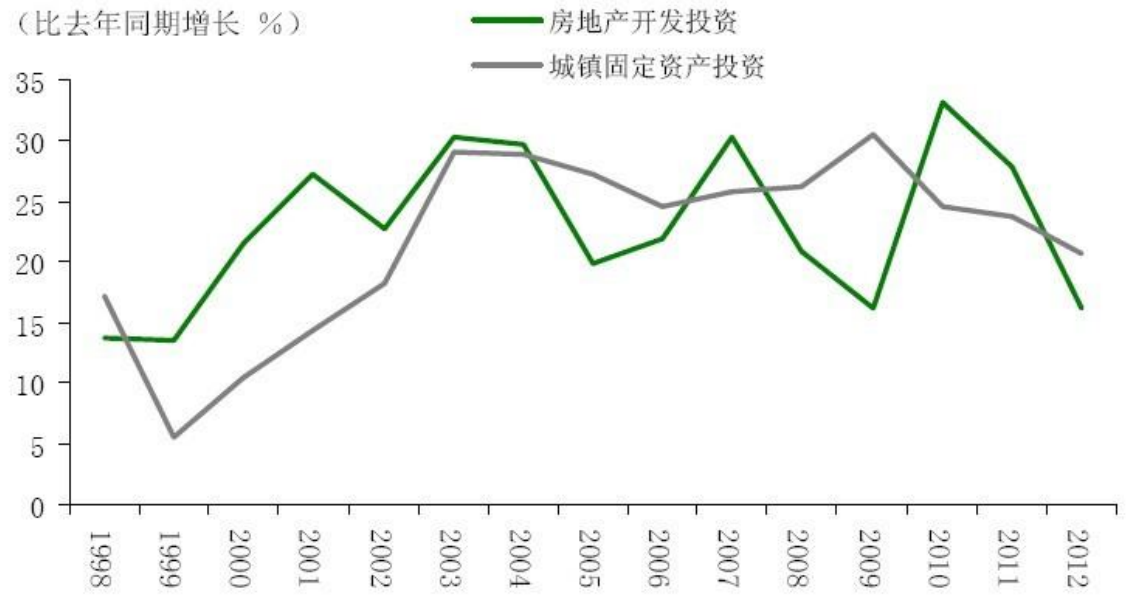
近年来，国家出台的一系列行业调控政策，着力于通过差别化的信贷、税收和行政手段，抑制投资投机性购房需求；与此同时加大土地供应，推进棚户区改造和保障性安居工程，防范房价过快上涨和满足多层次的住房需求。上述房地产调控政策提高了居民住房水平，避免了行业的大起大落，维护了房地产开发行业的健康平稳发展。

（三）行业的市场状况

我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，人们居住水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

1.房地产开发投资保持增长但增幅呈现一定波动

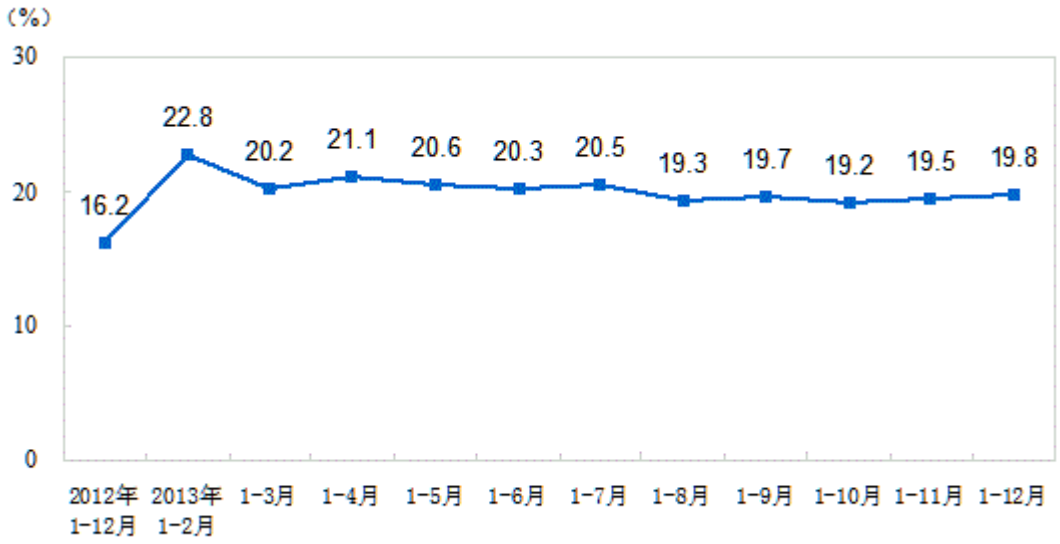
1998 年-2012 年房地产开发投资增长变动情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2011 年，房地产开发完成投资 6.20 万亿元，同比增长 27.90%，增幅较 2010 年回落 5 个百分点。2012 年房地产开发投资 7.18 万亿元，较 2011 年增长 16.20%（扣除价格因素实际增长 14.90%），增速较 2011 年回落 11.90 个百分点，较同期固定资产投资增幅低 4 个百分点。

2013 年全国房地产开发投资增速情况

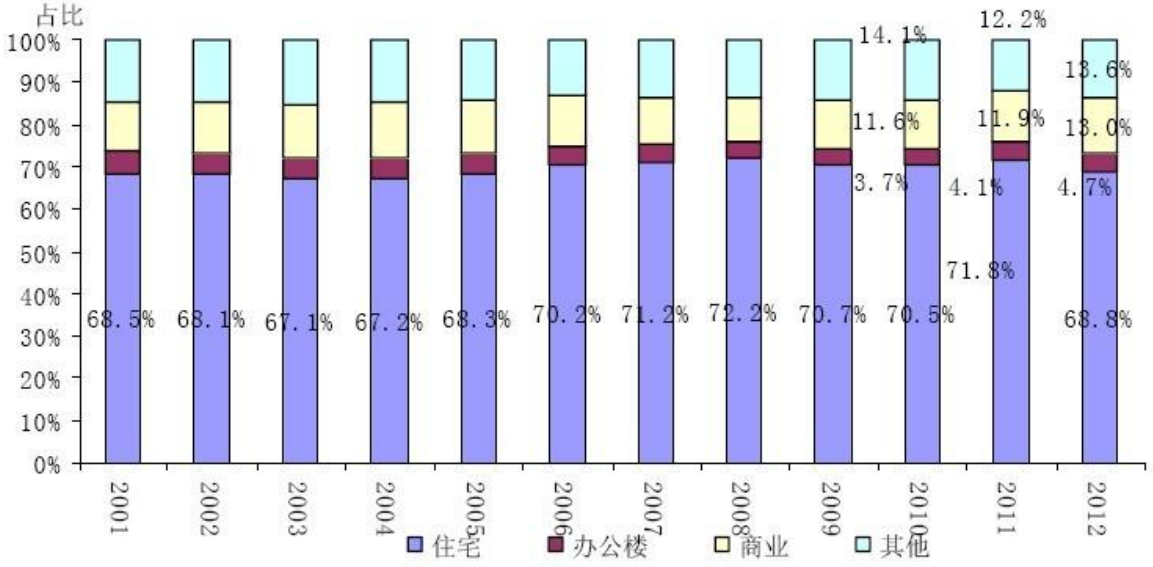


资料来源：国家统计局

2013 年，全国房地产开发投资 8.06 万亿元，比 2012 年名义增长 19.80%（扣除价格因素实际增长 19.40%），比 2012 年提高 3.6 个百分点。

2.各类物业类型开发以商品住宅为主

2001 年-2012 年各类物业类型开发构成变动情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO

数据库

2012 年，商品住宅开发投资 4.94 万亿元，较 2011 年比重有所下降，占比为 68.80%；办公楼、商业用房、其他物业开发投资分别为 3,367 亿元、9,312 亿元和 9,751 亿元，占比分别为 4.70%、13.00%和 13.60%，其中，商业和其他物业投资占比分别增加 1.10 和 1.30 个百分点，办公楼投资占比高于 2011 年同期 0.60 个百分点。

根据国家统计局的数据，2013 年，商品住宅开发投资 5.9 万亿元，增长 19.40%，占房地产开发投资的比重为 68.50%，较 2012 年比重有所下降。

3.企业购置土地面积及增长呈现一定波动

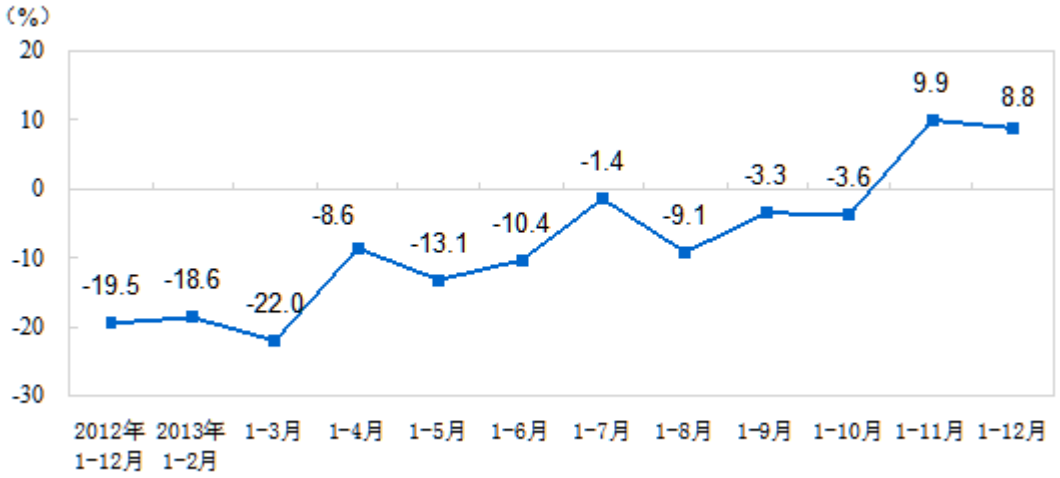
1997 年-2012 年企业购置土地面积及变动情况

资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2009 年房地产开发企业购置土地面积较快下降，2010 年房地产开发企业购置土地面积出现较大幅度增加，增幅为 28.40%。2011 年房地产开发企业购置土地面积增幅有较大幅度下降，较 2010 年增长 2.60%，增幅减少约 26 个百分点。

2012 年房地产开发企业购置土地面积为负增长，全年房地产开发企业购置土地面积 35,667 万平方米，同比减少 19.50% ，增幅减少 22 个百分点。

2013 年全国房地产企业土地购置面积增速情况

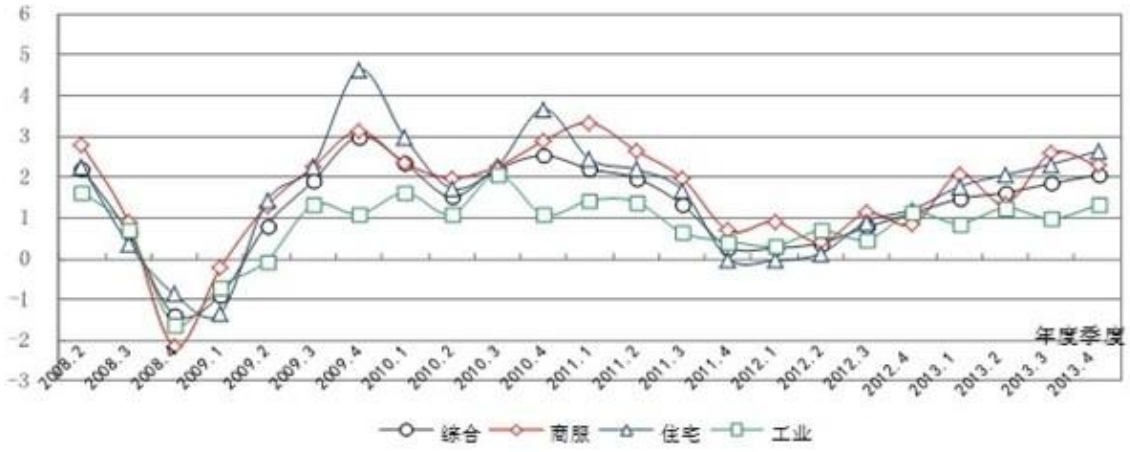


资料来源：国家统计局

2013 年，房地产开发企业土地购置面积 38,814 万平方米，比 2012 年增长 8.80%，增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点。

4.近年土地交易价格保持增长但增幅有所下降

2009 年-2013 年全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图（%）



资料来源：中国城市地价网

近年来，我国土地交易价格增幅总体呈逐年下降趋势。2011 年土地交易价格保持上涨但涨幅回落。2012 年地价保持小幅上涨，下半年涨幅略增。2012 年 1-4

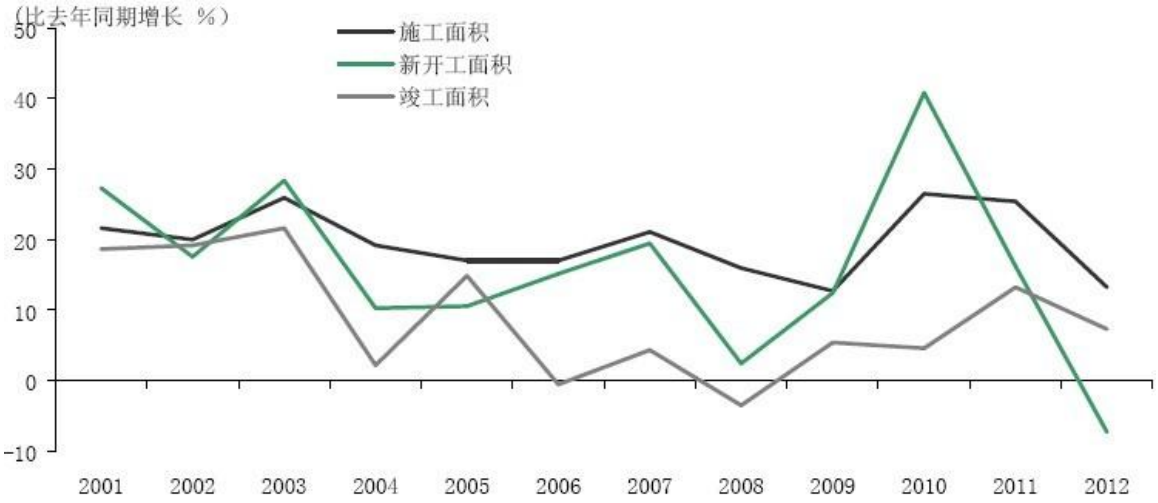
季度全国主要监测城市综合地价环比涨幅分别为 0.26%、0.39%、0.78% 和 1.12%，累计环比上涨 2.57%。

2012 年，商业旅游娱乐用地价格涨幅最高，居住用地涨幅最低。2012 年度商业、居住、工业土地价格分别累计环比上涨 3.32%、2.10%、2.63%。

2013 年第四季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增长率分别为 7.02%、7.93%、8.95%、4.45%，较上一季度分别上升了 0.81、0.90、1.37、0.14 个百分点，连续 5 个季度保持加速上涨，其中，商服、住宅地价同比增速较快，整体水平处于较高位运行；工业地价低速增长，温和上行。

5.我国房地产建设指标呈波动趋势

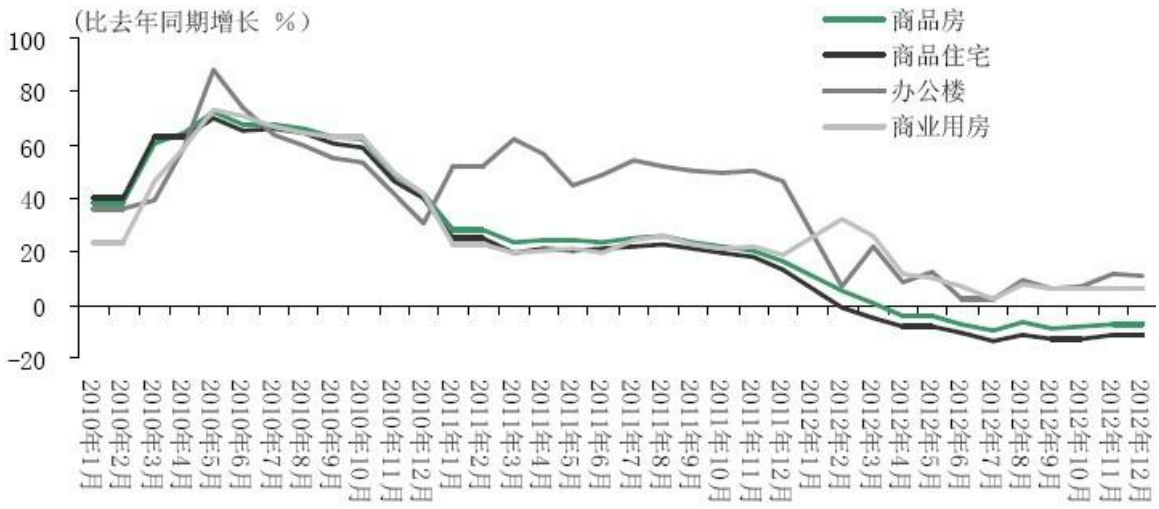
2001 年-2012 年商品房建设指标变动情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2011 年，商品房屋新开工面积增幅回落，竣工面积增幅增加。2012 年，商品房屋各项供给指标增幅回落，其中新开工面积为负增长。2012 年全年，商品房施工面积 57.30 亿平方米，同比增长 13.20%，增幅减少 12 个百分点；商品房新开工面积 17.70 亿平方米，同比减少 7.30%，增幅减少 23.50 个百分点；商品房竣工面积 9.90 亿平方米，同比增长 7.30%，增幅减少 6 个百分点。

2010 年-2012 年各类物业类型新开工面积增长变动情况



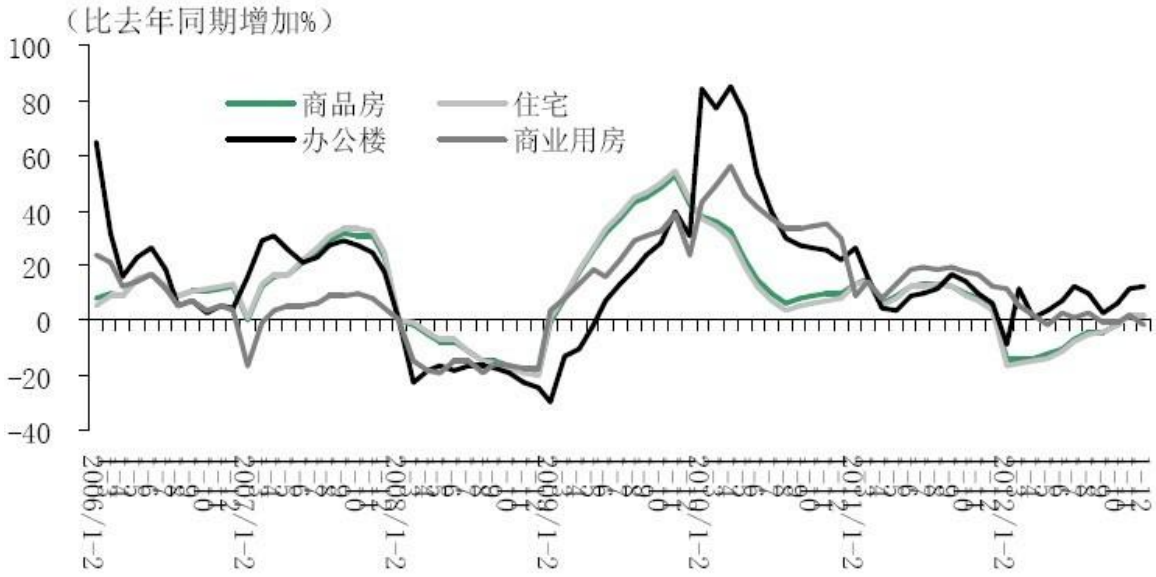
资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2010 年以来，各物业类型新开工面积增长幅度呈下降趋势，2012 年，商品住宅新开工面积 13 亿平方米，同比减少 11%，增幅比 2011 年同期减少 24 个百分点；办公楼新开工面积 0.60 亿平方米，同比增加 11%，增幅比 2011 年同期减少 35 个百分点；商业用房新开工面积 2.20 亿平方米，同比增长 6.20%，增幅减少 12 个百分点。

根据国家统计局的数据，2013 年，房地产开发企业房屋施工面积 665,572 万平方米，比 2012 年增长 16.10%；其中，住宅施工面积 486,347 万平方米，增长 13.40%。2013 年，房屋新开工面积 201,208 万平方米，增长 13.50%，增速提高 2 个百分点；其中，住宅新开工面积 145,845 万平方米，增长 11.60%。2013 年，房屋竣工面积 101,435 万平方米，增长 2.0%，增速回落 0.5 个百分点；其中，住宅竣工面积 78,741 万平方米，下降 0.4%。

6.近年各类型商品房销售面积增幅回落

2006 年-2012 年各类型商品房销售面积变化情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

自 2010 年下半年，我国商品房销售面积增幅开始回落；2011 年，商品房销售面积增幅继续回落；2012 年，商品房销售面积负增长，2012 年末同比小幅增加。2012 年，全年商品房销售面积 11.13 亿平方米，同比增加 1.80%，增幅减少 3 个百分点。其中，现房销售面积为 26,763.36 万平方米，同比增加 0.10%，增幅减少 0.40 个百分点；期房销售面积为 84,540.29 万平方米，同比增加 2.40%，增幅减少 4 个百分点。

2012 年，商品住宅、商业用房销售面积增幅低于 2011 年；办公楼销售面积增幅高于 2011 年。其中，商品住宅销售面积为 9.80 亿平方米，同比增加 2%，低于 2011 年同期 2 个百分点；办公楼销售面积为 0.23 亿平方米，同比增加 12.40%，高于 2011 年同期 6.20 个百分点；商业用房销售面积为 0.80 亿平方米，同比增加 1.40%，低于 2011 年同期 14 个百分点。

根据国家统计局的数据，2013 年，商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.30%，比 2012 年提高 15.5 个百分点；其中，商品住宅销售面积增长 17.50%，办公楼销售面积增长 27.90%，商业用房销售面积增长 9.10%。

（四）行业竞争状况

随着房地产市场的发展，行业竞争在加剧，行业资源和市场份额向少数大型企业集中的趋势日趋明显，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

1.行业竞争格局

（1）竞争日趋激烈，行业内企业集中度不断提升

由于大型企业具有中小企业所缺乏的品牌效应和规模效应，资源将不断向大企业集中，导致行业内企业集中度不断提升，根据中国房地产测评中心的统计数据，金额集中度方面，2013 年全国房地产企业市场集中度进一步提升，其中，TOP10 房地产企业市场份额达到 13.27%，较 2012 年上升了 0.51 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 18.25%，较 2012 年上升了 0.63 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到 25.35%，较 2012 年上升了 0.79 个百分点；销售面积集中度方面，TOP10 房地产企业市场份额达到 8.37%，较 2012 年上升了 0.65 个百分点；TOP20 房地产企业市场份额达到 11.12%，较 2012 年上升了 0.74 个百分点；TOP50 房地产企业市场份额达到 15.42%，较 2012 年上升了 1.23 个百分点。随着消费者购房消费日趋成熟，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。

（2）呈现一定的地域分布性

从地域分布看，中大型房地产企业尤其是房地产上市公司一直呈现东南强、西北弱的分布特征，一线城市、东部和南部城市及快速发展的省会城市是这些公司的主要“聚居地”。上市房地产公司中，北京、上海、深圳拥有的上市房地产公司占全国总数的 6 成，并以上海数量居首。

（3）行业企业销售业绩梯队格局

2011 年-2012 年中国房地产企业销售业绩梯队格局

级别	2012年销售金额TOP50榜单（亿元）			2011年销售金额TOP50榜单（亿元）		
	范围	企业个数	均值	范围	企业个数	均值
第一梯队	1000亿以上	3	1171	1000亿以上	1	1210
第二梯队	500-1000亿	5	754	500-1000亿	5	719
第三梯队	300-500亿	9	373	300-500亿	6	350
第四梯队	<300亿	34	153	<300亿	38	140
级别	2012年销售面积TOP50榜单（万平方米）			2011年销售面积TOP50榜单（万平方米）		
	范围	企业个数	均值	范围	企业个数	均值
第一梯队	1000万以上	3	1338	1000万以上	2	1140
第二梯队	500-1000万	5	740	500-1000万	4	676
第三梯队	300-500万	7	360	300-500万	4	333
第四梯队	<300万	35	159	<300万	40	131

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

CRIC 研究中心发布的《2013 年中国房地产企业销售 TOP50》排行榜数据显示，2013 年由于大体量扩张的规模效应显现，国内大型房企业绩普遍超水平增长，前 50 家房企销售总额达 21,355 亿元，千亿房企扩张至 7 家，销售额超 500 亿元房企升至 21 家，其中，万科以 1,740.6 亿元拔得头筹，碧桂园以 131%同比增速跃升至 1,097.3 亿元，加入千亿军团，21 家房企超 300 亿元；销售面积方面，1,000 万平方米以上企业增加至 6 家，500-1,000 万平方米企业 3 家，300-500 万平方米企业 9 家。

2.行业内的主要企业

行业内的企业数量众多，年销售金额在百亿以上的标杆企业有万科、中海地产、保利地产、恒大地产、招商地产、绿地集团等。除格力地产外，珠海地区的上市房地产企业有华发股份、世荣兆业和中珠控股，与公司形成区域内的直接竞争关系。

（五）进入行业的主要障碍

1.产品品质认可和品牌信任度

房地产企业需要通过周密调查、精心选址、科学决策、精心规划设计、准确的把握消费者需求；需要在在项目合作中挑选信誉好、实力强的合作单位，通过不断

筛选和不同方式的考察、考核，通过项目的磨合与信誉好的合作单位（包括供货商）达成战略合作关系，从而最终保证项目的产品品质进而取得客户的认可；同时，客户对品牌的信任度需要企业经过长期的项目开发与销售才能逐步树立。

2.资金壁垒

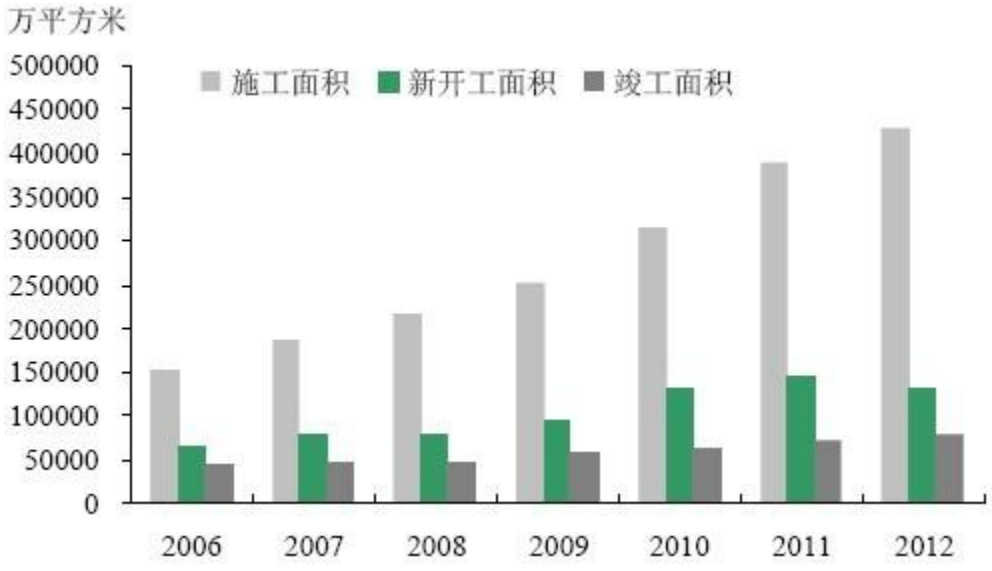
房地产行业为资金密集型行业，在项目开发过程中，需要大量的资金投入。房地产项目的开发周期长，土地取得、规划设计、施工建设、内部装饰等各个开发环节的资金需求量大，企业的自有资金规模及其融资能力决定了其项目开发能力和市场竞争力。

（六）市场供求状况及变动原因

公司主要开发产品为商品住宅，现对商品住宅的市场供求状况分析如下：

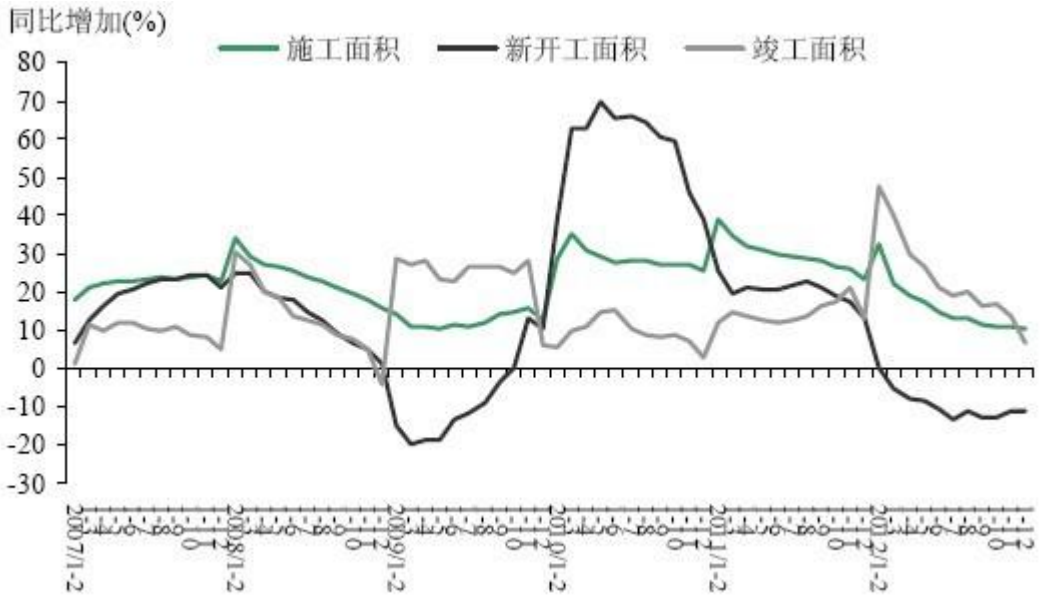
1.近年来商品住宅供给量总体呈上升趋势

2006 年-2012 年商品住宅供给量情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2007 年-2012 年商品住宅供给增幅变化情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

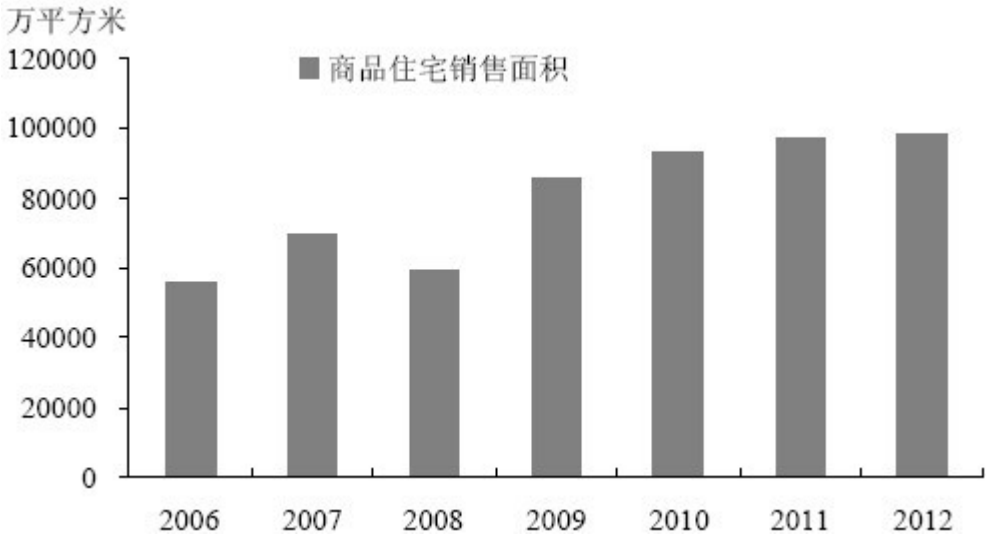
2006 年-2010 年，商品住宅施工面积、新开工面积和竣工面积年均增长率分别为 20.70%、18.10%和 10.60%，住宅市场供给量总体呈上升趋势。

2012 年，商品住宅施工面积、新开工面积和竣工面积分别为 42.90 亿平方米、13.10 亿平方米和 7.90 亿平方米，分别同比增加 10.60%、-11.20%和 6.40%，增幅分别比 2011 年同期减少 12.80 个百分点、24.10 个百分点和 6.60 个百分点。其中，商品住宅新开工面积各月份累计均表现为同比负增长。

根据国家统计局的数据，2013 年，商品住宅施工面积 486,347 万平方米，增长 13.40%；商品住宅新开工面积 145,845 万平方米，增长 11.60%；商品住宅竣工面积 78,741 万平方米，下降 0.4%。

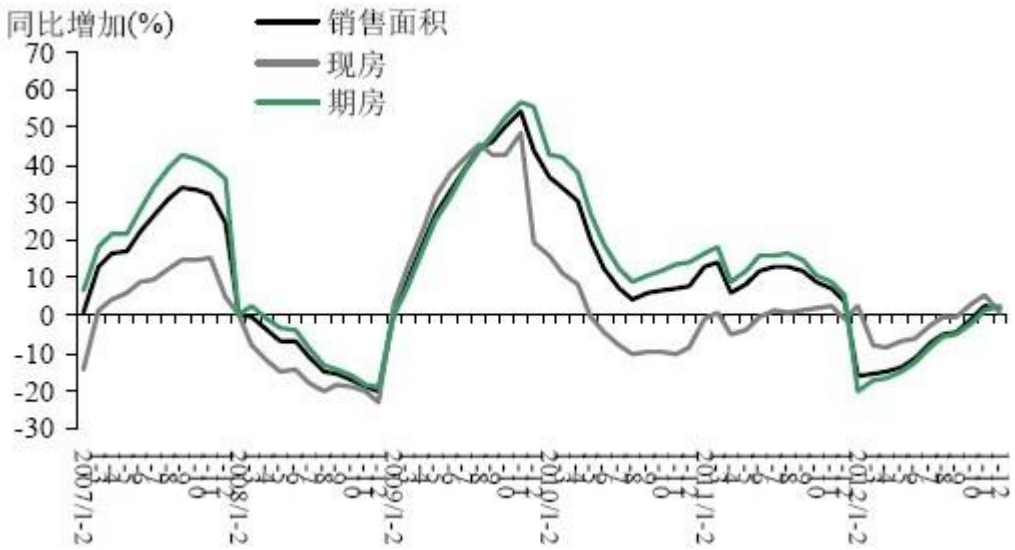
2.近年来商品住宅需求增幅呈现一定波动

2006 年-2012 年商品住宅销售面积情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2006 年-2012 年商品住宅销售面积增幅变化情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2006 年-2011 年，商品住宅销售面积年均增长 11.80%，其中，2008 年受全球金融危机的影响，商品住宅销售面积比上年减少 15.50%。

2012 年，商品住宅销售面积 98,467.50 万平方米，同比增加 2.0%，增幅比 2011 年同期减少 1.90 个百分点。其中，现房销售面积为 22,089.90 万平方米，同比增

加 1.10%，增幅比 2011 年同期增加 2.0 个百分点；期房销售面积为 76,377.60 万平方米，同比增加 2.30%，增幅比 2011 年同期减小 3.10 个百分点。

根据国家统计局的数据，2013 年，商品住宅销售面积较上年增长 17.50%，商品住宅销售额较上年增长 26.60%。

（七）行业利润水平的变动趋势及变动原因

房地产行业中不同的开发产品，由于产品品质、品牌认可度、所处地段、社区成熟度、周边配套完善程度、售后服务等各方面的不同，其销售利润率有所差别。一般而言，中大型房地产企业尤其是行业标杆企业，由于具有更大的资金、品牌、规模、客户认可度等优势，其销售利润率较高；而小型房地产企业，销售利润率相对较低。同时，由于土地占开发成本的比例较大，土地交易价格的变化也是影响利润率水平的重要因素。随着土地交易价格的提高及建筑装修成本的提高，将在一定程度上压缩行业的利润率水平。

2008 年下半年以来，受全球金融危机影响，国内房地产行业受到冲击。政府出台一系列宏观调控政策并受购房者对市场的不同预期和刚性需求的交替作用，房地产行业开始出现较大波动；同时，由于国家对行业的流动性调控，融资渠道进一步受限，推高了房地产行业的融资成本，进而压缩了部分房企的利润空间。为应对全球金融危机对我国经济的影响，随后的宽松信贷等政策使房地产行业获得较为宽松的发展环境，企业利润率水平有所提高。

至 2012 年，随着房价持续上涨，国家继续严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，并加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及资金支持力度，以增加市场有效供给，2012 年全行业利润增长率较 2011 年明显下滑。但在居民累积刚需逐渐释放，调控政策调整的共同影响下，2013 年商品房销售面积及销售金额均实现一定增长，可预计房地产开发行业盈利能力将有望回归稳定增长。

（八）公司所处地区的市场情况

截至目前，公司开发的房地产项目主要位于珠海地区，珠海是中国最早设立的经济特区之一，位于广东省南部，珠江出海口西岸，濒临南海，东与香港、深圳水

域相连，距香港 36 海里，南与澳门陆地相接，北距广州市 140 公里，陆地面积为 1,687 平方公里，海域面积为 6,000 平方公里，有 146 个海岛，海岛总面积 236.90 平方公里，海岸线、岛岸线全长 691 公里，下辖香洲、斗门、金湾三个行政区。

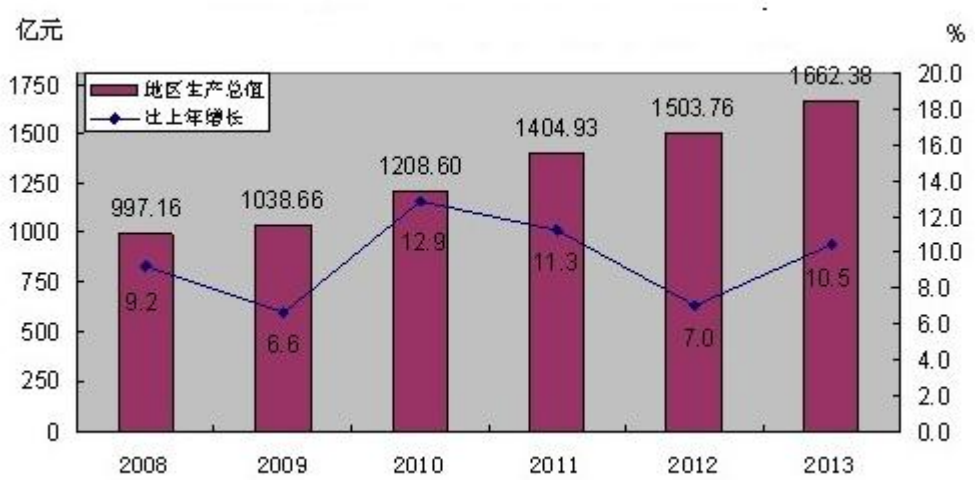
珠海属南亚热带海洋性季风气候，年平均气温 22.40 度。珠海先后获得了“国家园林城市”、“国家卫生城市”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”、“国家生态示范区”和联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”等多项荣誉称号。以独特区位、宜人气候、优美环境、完善配套，被誉为中国最适合居住的地方。

1.珠海市的经济发展情况良好

近几年，珠海市国民生产总值一直保持快速增长，经济运行状况良好。大型工程项目如广珠城际轻轨、广珠铁路、沿海高速公路、珠海港、大学园区和高新技术园区等国家级重大项目相继竣工和启用，以及港珠澳大桥建设工作正逐步推进，珠海市的对外辐射力以及人口素质的提升十分显著。

根据珠海市统计局的统计数据，2013 年，珠海市实现地区生产总值（GDP）1,662.38 亿元，比上年增长 10.50%；2012 年，珠海市实现地区生产总值（GDP）1,503.81 亿元，比上年增长 7.00%。近年来珠海市 GDP 增长情况如下：

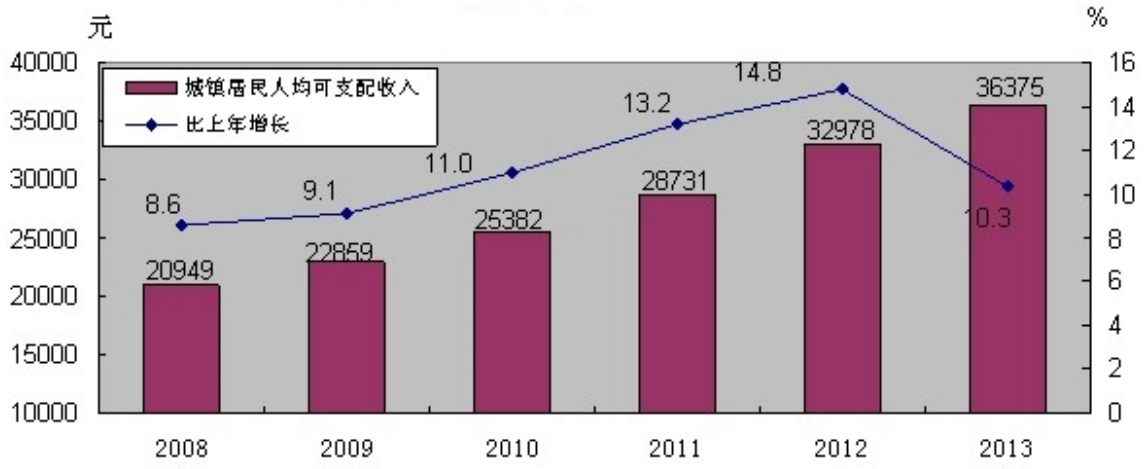
2008 年-2013 年珠海地区生产总值及其增长速度



分区域看，2012 年，香洲、金湾和斗门三个行政区分别实现地区生产总值 943.95 亿元、371.27 亿元和 188.59 亿元；2013 年，香洲、金湾和斗门三个行政区分别实现地区生产总值 1,053.93 亿元、370.00 亿元和 238.45 亿元。

近年来，珠海市城镇居民人均可支配收入由 2008 年的 20,949 元增长到 2013 年的 36,375 元，增长 73. 64%，具体如下：

2008 年-2013 年珠海城镇居民人均可支配收入及其增长速度



数据来源：珠海市统计局《2013 年珠海市国民经济和社会发展统计公报》

2.珠海的区位优势将进一步显现

珠海已建成以“双港（空港和海港）”为核心的陆海空立体化综合交通运输网，南以莲花、横琴大桥与澳门陆路连接，东以九洲港与香港、澳门水路相通，通过京珠高速等公路及城际快速轨道与周边城市相连。广珠城际铁路广州南至珠海北段已于 2011 年 1 月 7 日开通运营，2012 年 12 月 31 日广珠城际铁路全线贯通运营，广珠城际铁路的全线贯通运营，标志着珠三角城际铁路网以广州为中心，广深、广珠为主轴，放射与环状相结合的“A”字形主骨架左侧主轴基本成形，将有利于珠三角区域之间资源进一步整合利用，改善珠三角西翼五城尤其是珠海特区的投资环境，带动沿线地区经济的快速发展，推动地区城镇一体化进程，增强珠三角城市群的经济辐射力。

目前，港珠澳大桥正在建设中，大桥全长约 30 公里，时速高达 110 公里，投

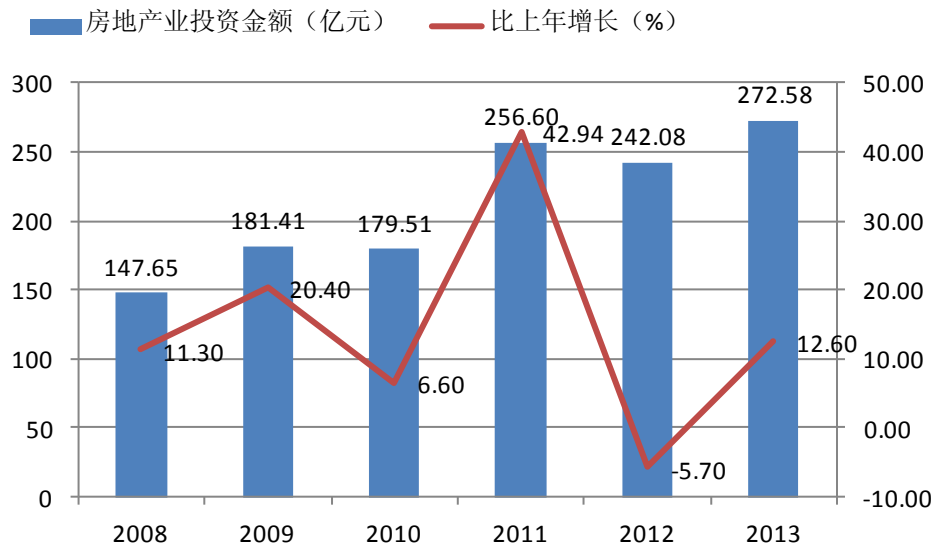
资预计在 200 亿元至 300 亿元间，大桥的起点是香港大屿山，经大澳，跨越珠江口，最后分成 Y 字形，一端连接珠海，一端连接澳门。港珠澳大桥建成后，由香港往来澳门或珠海，只需十五分钟车程，较现时乘高速渡轮前往的时间缩短约四分之三。随着“一桥、两岸、双港”、“八纵八横”、“两铁一网”的海陆空交通体系的逐步完备，珠海的区位角色将有质的变化，经济总量、城市职能也将有质的飞跃。

3.珠海市房地产市场情况

（1）房地产开发投资金额总体呈增长趋势

近年来，珠海市房地产开发与经营呈现良性发展态势，投资金额总体呈增长趋势，具体如下：

2008 年-2013 年珠海房地产开发投资金额及其增长情况



数据来源：珠海市统计局历年统计公报

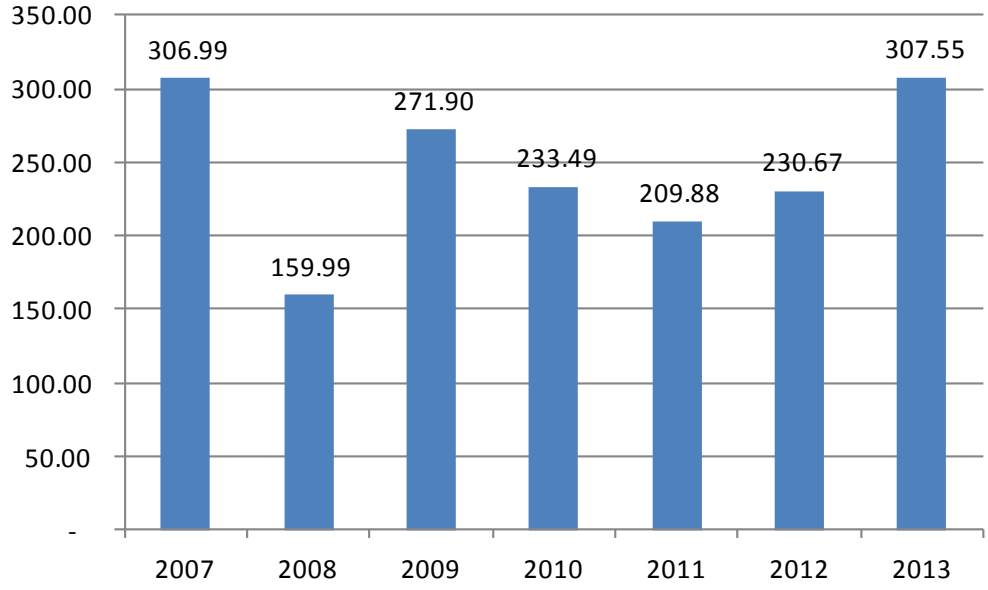
2013 年，珠海市房地产开发投资 272.58 亿元，较上年增长 12.60%。

（2）各年住宅销售面积呈现一定波动

近年来，珠海各年住宅销售面积呈现一定的波动，2011 年以来，住宅销售面积由 209.88 万平方米增长到 2013 年的 307.55 万平方米，具体如下：

2007 年-2013 年珠海住宅销售面积情况

单位：万平方米



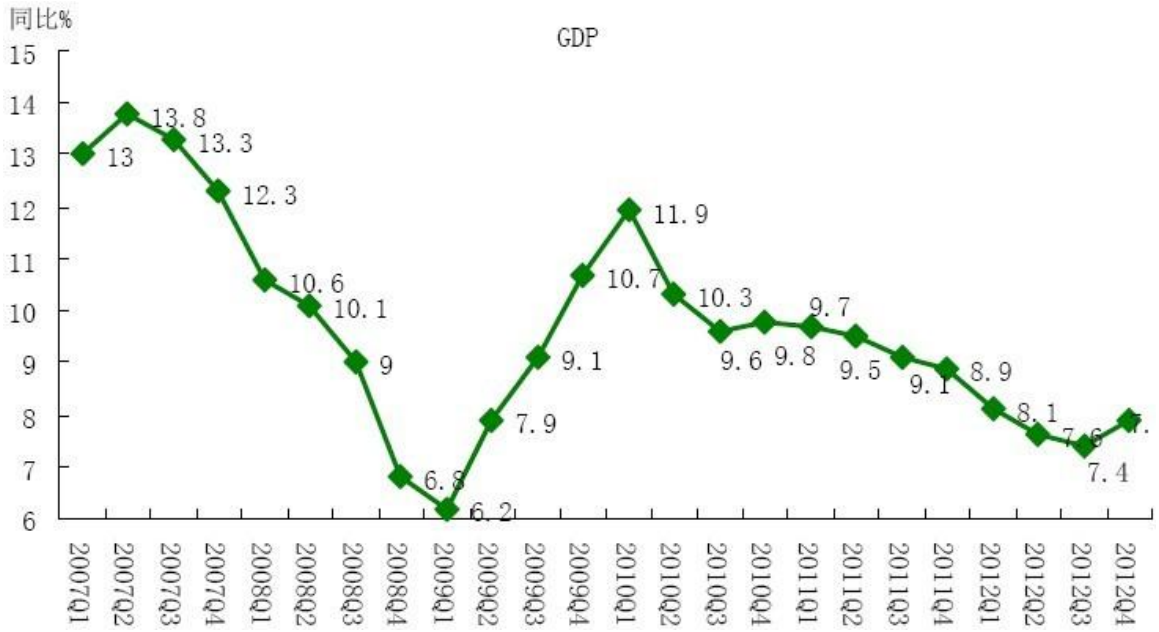
数据来源：珠海市统计局历年统计数据

（九）影响本行业发展的有利和不利因素

1.有利因素

（1）国民经济的持续稳定增长

2007 年-2012 年 GDP 增幅变化情况



资料来源：REICO《2012-2013 年度中国房地产市场报告》，国家统计局、REICO 数据库

2003 年-2007 年，我国经济连续五年保持两位数的增长。2008 年在宏观调控政策和世界金融危机的影响下，2008 年 3 季度以后经济增长出现较快下滑，GDP 增速由 1 季度的 10.60%降为 4 季度的 6.80%。在应对金融危机的经济刺激政策作用下，2009 年我国经济增长企稳回升，GDP 增幅逐季增加，由 2009 年 1 季度 6.10%的历史低点增加为 4 季度的 10.70%。2010 年和 2011 年增长率分别为 10.40%和 9.30%。

2012 年，全年国内生产总值 519,322 亿元，按可比价格计算，较上年增长 7.80%。初步核算，2013 年，全年国内生产总值 568,845 亿元，比上年增长 7.70%，国民经济保持总体持续稳定增长的趋势。

（2）推进城镇化的发展战略为房地产市场发展带来新机遇

中央经济工作会议制定了“积极稳妥推进城镇化，有序推进农业转移人口市民化”战略，可以预见会增加城镇住房需求。推动“农民工市民化”无疑将会提高其住房消费意愿，增加城镇住房需求。中央经济工作会议提出“要构建科学合理的城市格局，大中小城市和小城镇、城市群要科学布局”，结合落实有序推进农业转移人口市民化的重要任务，可以预计中小城市将迎来住房市场发展的新机遇。

（3）宏观调控有利于行业的持续健康发展

房地产行业与经济发展、人民群众住房条件的改善有重要关系。针对近年来房价上涨速度较快的情况，政府通过采取各种政策措施，以控制房价涨幅并调整住房供应结构。

国家宏观调控的最终目的为保障房地产业和国民经济的持续健康发展。近年来颁布的主要宏观调控政策包括土地供应及开发、房地产开发信贷、住宅供给和利率税收等政策。国家宏观调控使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的健康、规范运行。

2.不利因素

（1）土地等开发成本提高

房地产行业属于资金密集型及资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量较大且占用周期较长，土地成本在开发成本中占有很大比重。在优质地块越来越稀缺的情况下，市场对土地资源的竞争在一定程度上提高了土地的取得成本。同时，随着人力、建筑材料价格的提高，其他开发成本也不断增加。

（2）市场竞争加剧及产业的整合

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体快速增加。伴随着标杆型跨区域发展的中大型企业的形成，市场竞争日趋激烈。房地产企业面临在土地储备、融资能力、新技术应用、项目管理、产品推广及售后等多方面的综合性竞争，在竞争的过程将伴随市场份额及资源向优势企业的集中及产业的整合。

（十）公司所处行业的特性

1.行业技术水平及技术特点

住建部在对国家康居示范工程的要求中指出：要大力开发、推广、应用先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备。在项目开发过程中，为提高房屋的安全、节能环保和舒适性能，改善居住质量，房地产开发企业注重规划、建筑设计和施工创新方面的新技术应用。

（1）规划、建筑的一体化设计

为确保开发项目的高附加值及高品质、充分有效利用项目所在地的原有资源，房地产开发企业将依据项目定位、目标客户的差别化需求，分别选聘具有专长的设计公司在项目规划、建筑设计、户型设计和景观设计方面连贯进行并相互配合。规划、建筑的一体化设计有利于确保取得良好的经济效益和品牌价值。

（2）节能建筑

节能建筑已成为行业的发展趋势。新型门窗系统、外墙和屋顶保温系统等方面新技术、新材料的应用，灯光控制系统的优化、大量节能灯具的应用，有效节约了能源；实现了较好的社会效益和品牌价值。

（3）环境保护

景观环境方面，使用循环系统或采用过滤水，既确保景观效果又节约水资源；同时，精装修设计将有效减少二次装修带来的成本并降低对环境的影响。室外装饰、室内装修中节能环保新材料、新设备得到广泛应用。

（4）智能化系统应用

住宅安全性、人性化过程不断推进，小区智能化系统得到日益广泛应用。安装家庭红外线防侵入、紧急按钮、烟感、煤气泄漏、门窗非法破入等报警系统、远程家电控制、远程水电气自动抄表、家政服务、VOD 点播等通过家居智能控制器连接小区控制中心，实现“家居智能化”；通过集成其它子系统，包括小区周界防范、闭路电视监控、一卡通收费等，使物业管理高效、快捷。

2.行业特有的经营模式

房地产开发主要的经营模式主要有独立开发、联合开发（或合资、合作开发）两种。

（1）独立开发

房地产企业独立完成土地购置、自主进行土地开发后，通过招投标由专业建筑工程公司进行开发建设，自主组织销售或委托专业代理销售。

（2）联合开发

双方（或多方）以共同名义或共同组建项目公司通过公开出让方式或其他方式取得土地使用权、发改委的立项和规划部门出具的规划用地条件，完成某个项目的开发。在合作开发协议中，双方（或多方）对开发模式、合作开发各方的投资回报的方式及风险的承担、资金监管、双方的权利与义务、违约责任等做出明确约定。联合开发的合作基础是共同出资、共同管理、共同决策（或按出资比例）。

3.行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）行业的周期性

房地产行业的产业链较长，产业关联度高，与建材工业、建筑行业、园林绿化、家具家电以及商业、文化、教育等高度相关，因此房地产行业与国民经济发展高度相关；同时，对国家在土地利用、信贷政策、城市规划及财政税收等宏观调控政策具有很强的敏感性。

（2）行业的地域性和季节性

房地产行业的区域性特征明显，房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性。不同地区的消费群体因地域、文化、气候、消费水平的差异而对房产存在差别化需求。除不同区域因气候等条件差异对建筑施工产生一定影响外，房地产行业不具有明显的季节性。

（十一）公司所处行业与上、下游行业之间的关联性

1.上游行业对房地产行业的影响

房地产行业的产业链较长，其上游行业主要为建材业和建筑业，建筑材料价格及建筑施工费用的波动，将直接影响房地产项目的开发成本。同时，建材、建筑业新技术、新工艺的研发与应用与会对房地产行业起到直接的促进作用。

2.下游行业对房地产行业的影响

房地产行业的下游行业涉及房地产中介及装饰、装修行业。房地产中介市场的规范有利于增加物业产品的流通性，同时创新的改善型物业需求，能够在一定程度

上促进房地产行业的发展；装饰、装修行业以物业产品为服务标的，无论作为房地产行业的下游行业或配套行业，均有利于提高物业产品的品质，提高客户对产品的品质认可度。

六、公司在行业中的竞争地位

（一）公司主要产品的市场占有率

经过十几年的项目开发与经营，格力地产逐步确立了在珠海地区的品牌影响力及市场地位。2011 年、2012 年和 2013 年，公司主营业务规模稳定增长，分别实现主营业务收入 13.15 亿元、15.99 亿元和 21.63 亿元，对应的实现销售面积分别为 8.98 万平方米、10.21 万平方米和 13.20 万平方米，同期珠海市住宅销售面积分别为 209.88 万平方米、230.67 万平方米和 307.55 万平方米[1]，据以计算的公司市场占有率分别为 3.44%、4.28%和 4.29%。

（二）公司所获主要荣誉

2007 年以来，公司及开发项目所获主要荣誉情况如下：

时间	主体	荣誉	颁发机构
2013 年 9 月	格力地产	2013 中国房地产开发企业品牌价值 50 强	中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心
2013 年 6 月	格力房产	“最具改革贡献奖”	南都全媒体集群、南方都市报
2012 年 12 月	格力地产	“第二届中国责任地产TOP100”及“中国责任地产成长型榜样”	中国建设报、住房和城乡建设部政策研究中心
2012 年 7 月	格力香樟项目	“广东省绿色住区”荣誉称号	广东省房地产行业协会绿色住区认定委员会
2012 年 7 月	格力香樟项目	“珠海市物业管理示范项目”	珠海市住房与城乡规划建设局
2012 年 3 月	格力广场项目	“中国土木工程詹天佑奖”	中国土木工程学会詹天佑土木工程科技发展基金会
2012 年 1 月	格力香樟项目	2011年度“最佳节能建筑”奖	驻珠中央及港澳媒体
2011 年 12 月	格力广场项目	“广东省绿色住区金奖”	广东省房地产行业协会
2011 年 6 月	格力地产	首届中国“责任地产TOP100”称号	中国建设报社、住房和城乡建设部政策研究中心
2011 年 2 月	格力广场一期A区项目	2010年度第十届“中国土木工程詹天佑奖”	中国土木工程学会詹天佑土木工程科技发展基金会
2010 年 10 月	格力广场项目	“詹天佑奖优秀住宅小区金奖”	中国土木工程学会住宅工程指导

[1] 数据来源：2011 年、2012 年和 2013 年珠海市国民经济和社会发展统计公报

时间	主体	荣誉	颁发机构
			工作委员会
2010 年 6 月	格力广场项目	“全国优秀示范小区”称号	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会
2008 年 11 月	格力广场项目	“珠海市建筑节能示范项目”	珠海市建设局
2008 年 9 月	格力广场项目	“国家三星级智能化小区”	建设部住宅产业化促进中心
2008 年 1 月	格力广场项目	“2008中国地产新视角•城市（珠海）地标性建筑”	搜狐网、焦点房地产网
2007年8月	格力广场项目	“中国地产二十年•最具影响力楼盘”奖	2007博鳌房地产论坛组委会
2007年7月	格力广场项目	“中国最具品牌创新价值示范楼盘”	建设部科学技术委员会、中国房地产及住宅研究会、中国房地产协会城市开发专业委员会、中国建设报社

（三）主要竞争对手的简要情况

本公司的主要竞争对手及其简要情况详见本节“五/（四）/2.行业内的主要企业”的相关内容。

（四）公司的竞争优势

1.丰富的开发经验

格力地产坚持“专筑城市，专注生活”的理念，以“好品质，筑好家”为宗旨，在开发一系列精品项目的过程中，以精深的规划设计、精良的建筑质量、精锐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。公司格力广场项目还以其先进的规划设计、高端的楼盘品质获得了中国土木工程学会的最高奖项“中国土木工程詹天佑奖”。

2.“工业精神”打造的严谨质量管理体系

公司提出以“见细入微，精益求精”的“工业精神”打造房地产，创建精品工程，始终把产品质量放在第一位，建立了极为严格的质量管理体系，以过硬的产品质量获得消费者的认同和肯定，格力地产“好品质，筑好家”的口碑广为人知，成为公司的核心竞争力之一。

3.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。项目开发管理方面，对规划、设计、施工到销售、物业服务等各个环节，坚持以成本预算控制为中心，力求精简高效；成本控制方面，实行较为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。

4.灵活的经营机制和专业的管理运作

公司严格遵循以客户需求为导向、以创新为动力、以专业管理为基础的企业经营思路，采取共赢、共享、共进的经营机制，不断超越自我，锐意进取。公司不断加强与政府部门的沟通能力，并通过长期的项目实践与现代企业管理制度实现有机融合，公司经营机制在市场竞争中呈现良好的适应能力，公司通过丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验逐步建立了专业的管理运作优势。

5.先进的设计理念和高质量的产品

公司秉承“专筑城市，专注生活”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。公司在项目开发中一直以创新和进取作为工作方针，着力在建筑的精细化、环境的优美化方面下功夫；同时，为进一步提高住宅的品质和舒适度，不断增强产品的市场竞争力，公司建立了建筑新材料、新技术的推广及应用体系。基于多年的项目开发经验，公司项目开发过程中普遍采用了诸多新材料、新技术和新工艺。

6.区位优势

公司目前主要开发项目集中在珠海地区，公司为区域领先的房地产开发企业。珠海市近年区域生产总值、人均消费水平等逐年提高，各项指标位居广东省前列，居民生活水平日渐提高；同时，珠海作为珠江西岸城市的核心，正在积极落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》和《横琴总体发展规划》，建立横琴新区探索粤港澳合作新模式，以进一步加强澳门对珠海的带动作用。随着港珠澳大桥、广珠铁

路、广珠轻轨等基础设施的逐步完工，珠海未来的发展空间更加宽广。在未来的区域发展过程中，公司的区位优势将进一步体现。

（五）竞争劣势

1.融资渠道单一

公司房地产项目开发所需资金的来源主要为：自有资金、预收售房款、银行借款等，随着公司主营业务规模的扩大，资金需求相应加大，公司存在融资渠道相对单一的劣势。

2.业务区域相对集中

伴随着标杆型跨区域发展的中大型企业的形成，市场竞争日趋激烈，在竞争过程中将伴随市场份额及资源向优势企业的集中及产业的整合。格力地产目前的主要业务区域仍以珠海地区为主，因此公司在形成一定区域影响力和区域市场占有率优势的同时，也存在业务区域相对集中的竞争劣势。

七、公司主要业务情况

（一）最近三年及一期主营业务收入构成

公司主营业务为房地产开发与经营，主要产品为住宅、附属或配套商业、城市综合体等。2011 年、2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月，公司主营业务收入分别为 133,308.76 万元、162,052.50 万元、215,964.89 万元和 86,698.58 万元，分别占当期公司营业收入的 99.85%、99.81%、99.82%和 99.80%。

1.按主要产品计算的最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

产品类别	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例
主营业务：								
房地产	85,427.63	98.34%	212,193.15	98.07%	159,897.89	98.48%	131,539.25	98.52%
建材	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	328.30	0.25%
其他	1,270.95	1.46%	3,771.74	1.74%	2,154.61	1.33%	1,441.21	1.08%

其他业务：								
出租业务	173.50	0.20%	294.85	0.14%	305.18	0.19%	202.51	0.15%
其他	0.00	0.00%	100.39	0.05%	9.39	0.01%	3.84	0.00%
合　计	**86,872.08**	**100.00%**	**216,360.14**	**100.00%**	**162,367.07**	**100.00%**	**133,515.11**	**100.00%**

2.按销售区域计算的最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

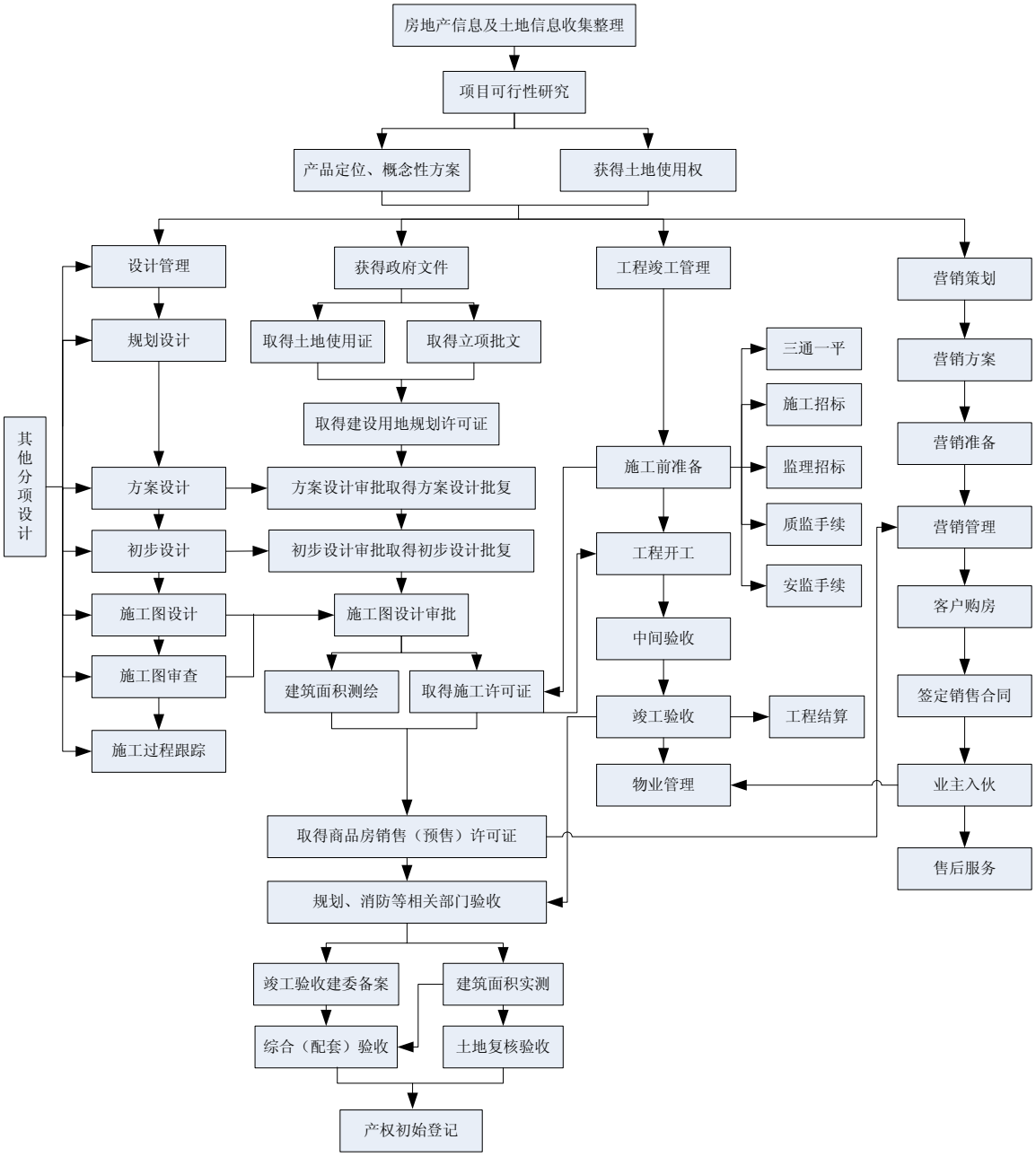
地　区	**2014 年 1-6 月**		**2013 年度**		**2012 年度**		**2011 年度**	
	销售额	**比例**	**销售额**	**比例**	**销售额**	**比例**	**销售额**	**比例**
珠海市	86,698.58	100.00%	215,691.95	99.87%	162,367.07	100.00%	133,515.11	100.00%
重庆市	0.00	0.00%	272.94	0.13%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合　计	**86,698.58**	**100.00%**	**215,964.89**	**100.00%**	**162,367.07**	**100.00%**	**133,515.11**	**100.00%**

3.按销售模式最近三年及一期的主营业务收入构成

最近三年及一期，公司所开发项目均在达到政府规定的预（销）售条件后，由公司自主组织销售，即公司开发的商品住宅和社区配套商业设施由公司自行组织推广销售。

（二）主要产品的开发流程

房地产行业典型的生产流程是研究立项、取得土地、设计规划、建造房屋，然后销售或者租赁，具体的房地产开发项目涉及相关政府部门的行政管理。公司的房地产项目开发流程如下：



（三）主要经营模式

1.房地产开发模式

公司从事房地产开发业务的主要模式为：研究立项，独立开发，即独立完成土地购置、自主进行土地开发后，通过招投标由专业建筑工程公司进行开发建设。同时，根据具体情况，在确保公司利益最大化的原则下，将适当采取合作、合资等多种方式开发和经营房地产业务。

2.采购模式

在项目开发过程中，主要涉及主体建安工程、项目可行性研究、勘察设计、造价、监理、铝合金、外墙涂料、园林绿化、智能化等工程的招标，电梯、空调、配电等设备以及精装修材料的采购等。其中，各项目的主体建安工程及立项审批时政府有关部门要求公开招标的其他工程，进入珠海市建设工程交易中心公开招标；项目立项时，经政府有关部门批准可由公司自行组织招标的工程及其他设备、材料采购等，由公司自行组织招标。

为加强招标工作领导，确保招标投标活动规范有序，公司成立了格力地产招投标委员会，负责招标工作的指导、监督，落实和实施；招标工作接受珠海市政府有关部门的指导、检查和监督。

3.销售模式

最近三年及一期，公司对所有开发项目均自主组织销售，具体如下：

（1）公司的产品及市场定位

以商品住宅开发为主，商业物业开发为辅。

（2）营销模式

公司营销工作涉及公司整体形象的宣传和推广，通过对公司品牌的整体推广，将公司地产品牌的影响力扩大到目标客户群体；同时，公司组织进行具体项目的宣传和推广活动；公司销售部门专门负责具体项目的销售流程，自客户接待直至产品交付、交房手续办理将提供全程专业服务。

（四）房地产开发用地情况

报告期内，公司及控股子公司的项目开发用地情况如下：

项目名称	使用权人	权证号	权证面积（㎡）	取得方式	土地证发放日期	使用期限（年）	到期日
格力香樟	格力置盛	粤房地证字第C5638207号	45,756.47	协议转让	2007-06-04	住宅 70 商业 40	住宅 2075-07-19 商业 2045-07-19
格力广场一期 A 区	格力房产	粤房地证字第C6569746号	81,132.20	协议转让	2008-08-19	住宅 70 商业 40	住宅 2075-04-06 商业 2045-04-06
格力广场一	格力房产	粤房地证字第	15,163.80	协议转让	2008-08-19	住宅 70	住宅 2075-04-06

项目名称	使用权人	权证号	权证面积（㎡）	取得方式	土地证发放日期	使用期限（年）	到期日
期 B 区		C6569748 号				商业 40	商业 2045-04-06
格力广场二期	格力房产	粤房地证字第 C5634979 号	23,007.65	协议转让	2008-01-09	住宅 70 商业 40	住宅 2077-11-16 商业 2047-11-16
格力广场一期 C 区	格力房产	粤房地证字第 C6569747 号	7,185.35	协议转让	2008-08-19	40	2045-04-06
格力海岸 S1 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100121163 号	50,275.04	出让	2011-06-08	70	2080-06-04
格力海岸 S2 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100121164 号	69,870.93	出让	2011-06-08	70	2080-06-04
格力海岸 S3 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100121165 号	38,419.05	出让	2011-06-08	40	2050-06-04
格力海岸 S4 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100121160 号	58,472.07	出让	2011-06-08	70	2080-06-04
格力海岸 S5 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100121167 号	75,899.26	出让	2011-06-08	70	2080-06-04
格力海岸 S6 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100155665 号	46,636.85	出让	2012-05-25	70	2080-06-04
格力海岸 S7 地块	格力房产	粤房地权证珠字第 0100159109 号	52,471.12	协议调整	2012-07-02	40	2052-05-11
格力龙盛总部经济区	重庆两江格力	108 房地证 2013 字第 02412 号	21,406.00	出让	2013-12-04	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02411 号	30,383.00		2013-12-04	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02410 号	21,669.00		2013-12-04	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02413 号	25,942.00		2013-12-04	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02521 号	14,557.00		2013-12-26	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02523 号	28,543.00		2013-12-26	40	2053-10-31
		108 房地证 2013 字第 02522 号	29,619.00		2013-12-27	40	2053-10-31
		108 房地证 2014 字第 00424 号	49,274.00		2014-3-4	商业 40 住宅 50	商业 2053-12-30 住宅 2063-12.30
		108 房地证 2014 字第 00427 号	48,862.00		2014-3-4	商业 40 住宅 50	商业 2053-12-30 住宅 2063-12.30
		108 房地证 2014 字第	35,891.00		2014-3-4	商业 40	商业 2053-12-30

项目名称	使用权人	权证号	权证面积（㎡）	取得方式	土地证发放日期	使用期限（年）	到期日
		00426 号				住宅 50	住宅 2063-12.30
		108 房地证 2014 字第 00425 号	17,436.00		2014-3-4	商业 40 住宅 50	商业 2053-12-30 住宅 2063-12.30
格力万山岛酒店	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251569 号	9,760.10	出让	2014-07-21	50	2083-04-12
		粤房地权证珠字第 0100251570 号					
		粤房地权证珠字第 0100251571 号					
		粤房地权证珠字第 0100251573 号					
		粤房地权证珠字第 0100251572 号					
		粤房地权证珠字第 0100251574 号					
		粤房地权证珠字第 0100251575 号					
		粤房地权证珠字第 0100251576 号					
平沙九号	格力房产	尚未取得	30,831.51	出让	-	住宅 70 商业 40	-
		尚未取得	39,131.47		-		
		尚未取得	53,100.31		-		

注：格力广场一期 A 区、格力广场一期 B 区、格力广场二期、格力广场一期 C 区均为报建名称，对应的公司对外销售名称分别为格力广场一期、格力广场二期、格力广场三期、格力广场四期，格力龙盛总部经济区为公司重庆两江项目名称；格力万山岛酒店为非房地产开发项目。

2014 年 2 月 21 日，格力房产经公开竞投取得位于平沙镇的珠国土储 2014-04 地块，珠国土储 2014-05 地块、珠国土储 2014-06 地块并已签订了相关《《国有建设用地使用权出让合同》。格力房产已付清地价，地块权属证书正在办理过程中。

2007年以来，公司从格力集团以协议转让方式取得的土地使用权共计4宗，具体情况如下：

序号	所属项目	土地面积（m^2）	项目位置	协议签订日期	土地证书编号	土地证书核发日期
1	格力香樟	45,756.47	珠海市香洲区	2007.5.16	粤房地证字第	2007.6.4

序号	所属项目	土地面积（m^2）	项目位置	协议签订日期	土地证书编号	土地证书核发日期
					C5638207 号	
2	格力广场一期 B 区	15,163.80	珠海市香洲区	2007.7.16	粤房地证字第 C6569748 号	2008.8.19
3	格力广场二期	23,007.65	珠海市香洲区		粤房地证字第 C5634979 号	2008.1.9
4	格力广场一期 C 区	7,185.35	珠海市香洲区	2007.7.16	粤房地证字第 C6569747 号	2008.8.19

根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函，并经珠海市国资委《关于市格力集团资产内部划拨问题的意见》（珠国资[2006]82号）、珠海市国土资源局《关于珠海格力集团公司房地产权变更问题的复函》（珠国土函[2006]263号）批准，格力集团向公司全资子公司转让了上述4宗土地使用权。

格力集团向发行人全资子公司转让上述 4 宗土地使用权事项，公司已在《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中进行了披露并公告。

针对公司格力香樟、格力广场一期 A 区、格力广场一期 B 区、格力广场二期、格力广场一期 C 区及格力海岸 S7 等 6 个项目在土地取得、土地开发、地价款缴纳方面存在因违反土地管理法律法规而受到损失的风险，为维护上市公司利益和保护中小投资者权益，2014 年 6 月 16 日，公司控股股东格力集团出具《承诺函》承诺："自本《承诺函》出具之日起，如若上述 6 个房地产项目在土地取得、土地开发、地价款缴纳等方面存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或产生其他损害格力地产利益的情形（包括但不限于补征缴土地闲置费、被无偿收回国有建设用地使用权），对格力地产因此产生的损失，由本公司向格力地产进行补偿。"。

（五）公司最近三年及一期的主要开发项目情况

最近三年及一期，公司开发的项目情况如下表所示：

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	计容建筑面积	项目类型	开发进度
1	格力香樟[2]	45,756.47	192,018.10	137,395.00	住宅、商业	已完工

[2] 项目报建名为"香樟美筑"，最终定名为"格力香樟"

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	计容建筑面积	项目类型	开发进度
2	格力广场一期 A 区	81,132.20	165,693.13	148,151.93	住宅、商业	已完工
3	格力广场一期 B 区	15,163.80	195,526.17	132,403.28	住宅、商业	已完工
4	格力万山岛酒店	9,760.10	5,011.88	-	商业	已完工
5	格力广场二期	23,007.65	143,927.58	116,748.69	住宅、商业	在建
6	格力广场一期 C 区	7,185.35	52,988.53	42,934.04	商业	在建
7	格力海岸 S1	50,275.04	150,825.12	149,360.54	住宅	在建
8	格力海岸 S2	69,870.93	281,255.10	218,529.69	住宅	在建
9	格力海岸 S3	38,419.05	135,074.83	57,619.22	商业服务业	在建
10	格力海岸 S4	58,472.07	146,425.31	109,131.09	住宅	在建
11	格力海岸 S5	75,899.26	189,748.15	-	住宅	拟建
12	格力海岸 S6	46,636.85	139,910.55	-	住宅	拟建
13	格力海岸 S7	52,471.12	131,177.80	-	商业服务业	拟建
14	格力龙盛总部经济区	172,119.00	310,569.00	-	商业	拟建
15	平沙九号	12,3063.29	-	262,579.94	住宅、商业	拟建

注：表中所列建筑面积为建设规划许可证载项目建设规模（含地下室、架空层），计容建筑面积不含地下室及架空层；根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34 号文，格力广场一期 A 区、格力广场一期 B 区、格力广场二期及格力广场一期 C 区为总体规划、有序开发的项目；根据珠海市住房和城乡规划建设局高新区规划分局《关于格力海岸修建性详细规划方案审查意见》（珠规建（高新）建函[2010]073 号），格力海岸项目“在总规划指标不变的前提下，原则上同意适当平衡各地块的容积率。”。

截至本募集说明书签署日，公司所开发项目不存在停工、烂尾、空置的情况，已完工项目均竣工验收合格，已售商品房未发生质量纠纷。项目具体情况如下：

1.已完工项目

（1）格力香樟

①项目概况

项目位于珠海市香洲区拱北九洲大道北侧，毗邻“格力广场”项目，项目占地面积4.58万平方米，总建筑面积19.20万平方米（含地下室、架空层），地上建筑面积

13.95万平方米，其中住宅建筑面积12.61万平方米、商业建筑面积1.04万平方米，项目总投资114,048.24万元。

②土地取得和资格文件

2007年5月16日，格力置盛与格力集团签署《珠海市国有土地使用权转让合同书》，格力置盛以协议转让方式从格力集团取得项目用地，项目获得的批准文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地证第 C5638207 号
建设用地批准书	珠海市［2007］准字第64号
建设用地规划许可证	2007用地字063号
建设工程规划许可证	建字第2008-069-1号 建字第2008-069-2号 建字第2010-002号
建筑工程施工许可证	440400200903250201 440400200903230201 440400200904010201
商品房预售许可证	S200900017 S200900017-2 S200900017-3
建设工程规划验收合格证	（2011）规验字020-1号 （2011）规验字020-2号 （2011）规验字020-3号

格力香樟项目用地原为格力集团位于九洲大道北侧的天河染织厂用地，根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函，上述工业用地功能调整为商业（20%）、住宅，容积率3.0，上述工业用地功能调整应收的地价款对冲珠海市政府应支付给格力集团的债务。经珠海市国资委《关于市格力集团资产内部划拨问题的意见》（珠国资[2006]82号）及珠海市国土资源局《关于珠海格力集团公司房地产权变更问题的复函》（珠国土函[2006]263号）同意，2007年5月16日，格力集团与格力置盛（当时系格力集团下属全资子公司，2009年重组置入上市公司）就格力香樟土地使用权签署了土地使用权转让合同书，格力集团将格力香樟土地使用权转让给格力置盛。

格力集团向格力置盛转让格力香樟土地使用权事项，公司已在《西安海星现代

科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中进行了披露并公告。

格力香樟项目土地使用权地价款已结清。2014年6月30日，珠海市国土资源局出具《关于格力香樟及格力广场项目相关情况的复函》（珠国土函[2014]561号），确认该地块已按商业10,460.48平方米、住宅及配套130,042.44平方米交清地价。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：广东省广弘华侨建设投资集团有限公司、广东省第四建筑工程公司；监理单位为：珠海市工程监理有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2009年3月开工，2011年5月竣工。

（2）格力广场一期 A 区

①项目概况

“格力广场”项目位于珠海市中心地段－九洲大道中，地理位置优越，规划采用都市发展模式，旨在打造珠海都市综合示范区，该项目总用地面积13.14万平方米，建筑总面积57.15万平方米（含地下室、架空层），共分为两期建设，其中格力广场一期位于石花西路北侧，东至建业四路，西至建业五路，南至石花西路，北至九洲大道南，一期分为A区、B区和C区，格力广场一期A区位于“格力广场”项目的东部，项目占地面积8.11万平方米，规划总建筑面积16.57万平方米，建设内容包括：2幢32层商住楼，其中首层为商铺，其他层为住宅；5幢32层的住宅楼；1幢2层会所工程等。项目总投资127,287.52万元。

②土地取得和资格文件

1993年5月10日，格力房产前身格力钜城房产公司与格力集团签署《土地使用权转让合同书》（格房（93）001号），格力房产以协议转让方式从格力集团取得项目用地，项目获得的批准文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地证第 C6569746 号

资格文件	证件编号
建设用地批准书	珠国土许字（1992国）第581号
建设用地规划许可证	2005拨字042号
建设工程规划许可证	2007建筑字019-1号 2007建筑字019-2号 2007建筑字069号 2007建筑字102号 建字第2008-149号 建字第2009-055号 建字第2009-151号
建筑工程施工许可证	440400200708100501 440400200712130201 440400200801070101 440400200710290101 440400200708280101
商品房预售许可证	S200800016 S200800016-2 S200800016-3 S200800016-4 S200800016-5 S200800016-6
建设工程规划验收合格证	（2010）规验字010-1号 （2010）规验字010-2号 （2010）规验字010-3号

格力广场一期A区土地使用权原为格力集团所有。1993年5月10日，格力集团与格力钜城房产有限公司（公司全资子公司格力房产前身）就格力广场一期A区土地使用权签署了土地使用权转让合同书，格力集团将格力广场一期A区土地使用权转让给格力钜城房产有限公司。根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函及珠海市发展和改革局《关于以格力广场3提高容积率地价抵减格力集团公司补偿资产的通知》（珠发改资[2005]128号），格力广场一期A区容积率由2.6提高至4.0，提高容积率应收的地价款对冲珠海市政府应支付给格力集团的债务。

格力广场一期A区地价款已结清。2014年6月30日，珠海市国土资源局出具《关于格力香樟及格力广场项目相关情况的复函》（珠国土函[2014]561号），确认该地块已按住宅、商业（占10%）功能，容积率4.0交清地价。

[3] 对应格力广场一期 A 区项目用地

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：珠海市建安集团公司（第一标段）、中建三局第一建设工程有限责任公司（第二标段）、中国建筑第五工程局（第三标段）、广东省华侨建设工程有限公司（第四标段）、南通四建集团有限公司（第五标段）；监理单位为：珠海市建设咨询有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2007年9月开工，2010年3月竣工。

（3）格力广场一期 B 区

①项目概况

格力广场一期B区位于“格力广场”项目的西部，项目占地面积1.52万平方米，规划总建筑面积19.55万平方米（含地下室、架空层），建设内容包括：2幢32层商住楼，其中首层为商铺，其他层为住宅；3幢32层的住宅楼；商业街等。项目总投资142,824.01万元。

②土地取得和资格文件

2007年7月16日，格力房产与格力集团签署《珠海市国有土地使用权转让合同书》，格力房产以协议转让方式从格力集团取得项目用地，项目获得的批准文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地证第 C6569748 号
建设用地批准书	珠海市[2008]准字第016号
建设用地规划许可证	地字第2008-019号
建设工程规划许可证	建字第2008-055-1号 建字第2008-055-2号 建字第2010-106号
建筑工程施工许可证	440400200904220101 440400200912310401 440400200912310501 440400201001060101
商品房预售许可证	S200800016-7

资格文件	证件编号
	S200800016-8 S200800016-9 S200800016-10 S200800016-11 S200800016-12
建设工程规划验收合格证	（2012）规验字005-1号 （2012）规验字005-2号

根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函，格力广场一期B区土地使用权原为格力广场配套小学用地，根据珠海市规划局《关于“格力广场”项目用地有关事宜的函》（珠规审[2007]11-2号），按照格力广场规划设计方案，将上述预留小学用地与石花西路南侧格力集团用地按等用地面积的原则置换为住宅用地。经珠海市国资委《关于市格力集团资产内部划拨问题的意见》（珠国资[2006]82号）及珠海市国土资源局《关于珠海格力集团公司房地产权变更问题的复函》（珠国土函[2006]263号）同意，2007年7月16日，格力集团与格力房产（当时系格力集团下属全资子公司，2009年重组置入上市公司）就石花西路南北两侧土地使用权签署转让合同书，格力集团将上述土地使用权转让给格力房产。上述土地使用权过户时，格力房产办理为格力广场一期B区、格力广场二期两个土地证书。

格力集团向格力房产转让格力广场一期B区土地使用权事项，公司已在《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中进行了披露并公告。

格力广场一期B区项目土地使用权地价款已结清。2014年6月30日，珠海市国土资源局出具《关于格力香樟及格力广场项目相关情况的复函》（珠国土函[2014]561号），确认该地块已按住宅、商业（占10%）功能，容积率2.5交清地价。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：广东省广弘华侨建设投资集团有限公司（1标段）、珠海市建安集团公司（2标段）、中国建筑第四工程局有限公司（3标段）；监理单位为：珠海市建设咨询有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2009年4月开工，2012年3月竣工。

（4）格力万山岛酒店项目

①项目概况

万山岛酒店项目位于珠海市万山海洋开发试验区万山镇，该项目占地面积0.98万平方米，规划总建筑面积0.50万平方米，项目总投资约7,946.00万元。

②土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第0100229513号 粤房地权证珠字第0100229492号 粤房地权证珠字第0100229493号 粤房地权证珠字第0100229494号 粤房地权证珠字第0100229496号 粤房地权证珠字第0100229497号 粤房地权证珠字第0100229498号 粤房地权证珠字第0100229499号
建设用地批准书	珠海市[2013]准（万）字第002号
建设用地规划许可证	地字第（万山）2013-004号
建设工程规划许可证	建字第2013（万山）006号
建筑工程施工许可证	440415201308090101
建设工程规划验收合格证	（2013）规验字0006之一号 （2013）规验字0006之二号

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：广东建粤工程有限公司；监理单位为：珠海市建设咨询有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2013年8月开工，2014年3月竣工。

2.在建项目

（1）格力广场二期

①项目概况

格力广场二期位于“格力广场”项目的南部，在石花西路南侧背靠将军山，该项目占地面积2.30万平方米，规划总建筑面积14.39万平方米（含地下室、架空层），建设内容包括：2幢32层商住楼，2幢48层商住楼，其中首层为商铺，其他层为住宅；1幢18层的住宅楼；商业街等。项目总投资136,843.46万元。

②土地取得和资格文件

2007年7月16日，格力房产与格力集团签署《珠海市国有土地使用权转让合同书》，格力房产以协议转让方式从格力集团取得项目用地，项目获得的批准文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地证第 C5634979 号
建设用地批准书	珠海市[2008]准字第017号
建设用地规划许可证	地字第2008-020号
建设工程规划许可证	建字第2010-082-1号 建字第2010-082-2号 建字第2011-023号 建字第2013-003号
建筑工程施工许可证	440400201011170101 440400201012230201
商品房预售许可证	S200800016-13 S200800016-14 S200800016-15

格力广场二期项目用地原为格力集团位于石花西路南侧的格力总部用地，根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函，上述工业用地功能调整为商业（10%）、住宅，容积率2.5，上述工业用地功能调整应收的地价款对冲珠海市政府应支付给格力集团的债务。经珠海市国资委《关于市格力集团资产内部划拨问题的意见》（珠国资[2006]82号）及珠海市国土资源局《关于珠海格力集团公司房地产权变更问题的复函》（珠国土函[2006]263号）同意，2007年7月16日，格力集团与格力房产（当时系格力集团下属全资子公司，2009年重组置入上市公司）就石花西路南北两侧土地使用权签署转让合同书，格力集团将上述土地使用权转让给格力房产。上述土地使用权过户时，格力房产办理为格力广场一期B区、格力广场二期两个土地证书。

格力集团向格力房产转让格力广场二期土地使用权事项，公司已在《西安海星

现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中进行了披露并公告。

格力广场二期项目土地使用权地价款已结清。2014年6月30日，珠海市国土资源局出具《关于格力香樟及格力广场项目相关情况的复函》（珠国土函[2014]561号），确认该地块已按住宅、商业（占10%）功能，容积率2.5交清地价。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：江苏省第一建筑安装有限公司（1标段）、湖南省建筑工程集团总公司（2标段）；监理单位为：珠海市建设咨询有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2010年11月开工，预计于2014年10月竣工。

（2）格力海岸 S1

①项目概况

“格力海岸”项目位于珠海高新产业开发区唐家湾情侣北路（南段），东南临南海，北靠石坑山城市森林公园，“格力海岸”项目为统一规划、分期开发，格力海岸S1位于 “格力海岸”项目的S1地块，S1地块土地用途为住宅，项目总用地面积5.03万平方米，规划总建筑面积15.08万平方米（含架空层、地下室）。项目预计总投资243,436.90万元。

②土地取得和资格文件

格力房产于 2009 年 12 月以挂牌方式取得位于唐家湾情侣北路（南段）用地，宗地编号为珠国土储 2009-08（由 S1-S6 六宗小地块组成），格力海岸 S1 项目位于宗地的 S1 地块。

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第 0100121163 号
建设用地批准书	珠海市[2010]准字第024号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-004号
建设工程规划许可证	建字第（高新）2011-005号

资格文件	证件编号
	建字第（高新）2011-030号
建筑工程施工许可证	440412201111160101 440412201203280101 440412201203280201
建设工程规划条件核实合格证	2014（高新）规验字第015号 2014（高新）规验字第006号

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：广东省广弘华侨建设投资集团有限公司（一期）、广东省建筑工程集团有限公司（二期1标段）、湖南长大建设集团股份有限公司（二期2标段）；监理单位为：珠海市建设咨询有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2011年11月开工，预计于2014年11月竣工。

（3）格力海岸 S2

①项目概况

格力海岸S2项目位于 “格力海岸”项目的S2地块，格力海岸S2地块土地用途为住宅，项目总用地面积6.99万平方米，规划总建筑面积28.13万平方米（含架空层、地下室）。项目预计总投资319,176.50万元。

②土地取得和资格文件

格力房产于 2009 年 12 月以挂牌方式取得位于唐家湾情侣北路（南段）用地，宗地编号为珠国土储 2009-08（由 S1-S6 六宗小地块组成），格力海岸 S2 项目位于宗地的 S2 地块。

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第 0100121164 号
建设用地批准书	珠海市[2010]准字第025号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-005号
建设工程规划许可证	建字第（高新）2010-048号 建字第（高新）2011-006号 建字第（高新）2011-026号

资格文件	证件编号
	建字第（高新）2011-011号
建筑工程施工许可证	440412201105300101 440412201106030101 440412201106130101 440412201104260101 440412201109300101 440412201109140101 440412201201100101
商品房预售许可证	S201200010 S201200010-2 S201200010-3 S201200010-4
建设工程规划条件核实合格证	2014（高新）规验字第007号 2014（高新）规验字第005号

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：南通四建集团有限公司（一期17#～22#楼、会所建安工程、三期）、湖南长大建设集团股份有限公司（一期桩基础一、二标段）、广州金辉建设集团有限公司（二期1标段）、广东省第一建筑工程有限公司（二期）；监理单位为：珠海市工程监理有限公司。

⑤施工进度情况

项目于2011年6月开工，预计2014年11月竣工。

（4）格力海岸S3

格力海岸S3项目的详细信息请见本募集说明书“第八节 本次募集资金运用”之“二、本次募集资金投资项目具体情况”。

（5）格力海岸 S4

格力海岸S4项目的详细信息请见本募集说明书“第八节 本次募集资金运用”之“二、本次募集资金投资项目具体情况”。

（6）格力广场一期 C 区

①项目概况

格力广场一期C区项目位于“格力广场”项目的西北角，该项目占地面积0.72万平方米，规划总建筑面积5.30万平方米（含地下室），预计项目总投资约51,600.50万元。

②土地取得和资格文件

2007年7月16日，格力房产与格力集团签署《珠海市国有土地使用权转让合同书》，格力房产以协议转让方式从格力集团取得项目用地，项目获得的批准文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地证第 C6569747 号
建设用地批准书	珠海市[2008]准字第007号
建设用地规划许可证	地字第2008-010号
建设工程规划许可证	建字第2013-057号
建筑工程施工许可证	440400201310310201 440400201312160201

格力广场一期C区项目用地原为格力集团位于九洲大道南侧的美达磁碟厂用地，根据珠海市土地管理领导小组珠土管函[2005]34号复函，上述工业用地功能调整为商业，容积率2.0，上述工业用地功能调整应收的地价款对冲珠海市政府应支付给格力集团的债务。经珠海市国资委《关于市格力集团资产内部划拨问题的意见》（珠国资[2006]82号）及珠海市国土资源局《关于珠海格力集团公司房地产权变更问题的复函》（珠国土函[2006]263号）同意，2007年7月16日，格力集团与格力房产（当时系格力集团下属全资子公司，2009年重组置入上市公司）就格力广场一期C区土地使用权签署了土地使用权转让合同书，格力集团将格力广场一期C区土地使用权转让给格力房产。

格力集团向格力房产转让格力广场一期C区土地使用权事项，公司已在《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中进行了披露并公告。

格力广场一期C区项目土地使用权地价款已结清。2014年6月30日，珠海市国土资源局出具《关于格力香樟及格力广场项目相关情况的复函》（珠国土函[2014]561号），确认该地块已按商业功能，容积率2.0交清地价。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工及监理单位

施工单位为：广东金辉华集团有限公司（桩基础工程），国基建设集团有限公司（地下室及上部工程）；监理单位为：珠海市工程监理有限公司。

⑤施工进度情况

格力广场一期C区已于2013年12月动工，公司及格力房产将对格力广场一期C区加大开工及投资强度，格力广场一期C区预计于2015年10月完成综合竣工验收备案。2014年7月4日，珠海市国土资源局出具《关于格力广场一期C区用地为非闲置用地申请的复函》确认：“经现场查看，该用地已动工开发，已动工开发面积超过应动工开发面积三分之一，主体建筑已建至地上四层并仍在继续施工，根据《珠海市闲置土地处置办法》，该用地不属闲置土地。”。

3.拟开发项目

（1）格力海岸 S5

①项目概况

格力海岸S5位于“格力海岸”项目的S5地块，该项目占地面积7.59万平方米，规划总建筑面积18.97万平方米，预计项目总投资约310,288.20万元。

②土地取得和资格文件

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第 0100121167 号
建设用地批准书	珠海市[2010]准字第028号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-002号

项目其他资格文件正在办理中。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

（2）格力海岸 S6

①项目概况

格力海岸S6位于“格力海岸”项目的S6地块，该项目占地面积4.66万平方米，规

划总建筑面积13.99万平方米，预计项目总投资约227,151.10万元。

②土地取得和资格文件

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第 0100155665 号
建设用地批准书	珠海市[2010]准字第029号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-003号

项目其他资格文件正在办理中。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

（3）格力海岸 S7

①项目概况

格力海岸S7位于“格力海岸”项目的S7地块，该项目占地面积5.25万平方米，规划总建筑面积13.12万平方米，预计项目总投资约115,100.50万元。

②土地取得和资格文件

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	粤房地权证珠字第 0100159109 号
建设用地批准书	珠海市[2012]准字第015号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2012-014号

项目其他资格文件正在办理中。

经发行人第四届董事会第三十次会议决议同意，公司全资子公司格力房产与珠海市国土资源局签订《调整项目用地协议书》，格力房产原位于拱北昌盛路北侧占地 45,144.6 平方米的商住用地，已结清地价的建筑面积 90,796.04 平方米，因广珠城际轨道的建设被政府征用，珠海市国土局将上述地块调整至情侣北路（南段）填海区 S7 地块（即格力海岸 S7 地块）。按照等价原则，折合已缴清地价的总建筑面积为 120,624.93 平方米。

2012 年 5 月 16 日，公司对上述调整项目用地事项进行了公告。

按照等价原则，格力房产原商住用地折合已缴清地价的总建筑面积为 120,624.93 平方米，剩余建筑面积 10,552.87 平方米用于公共配套设施并按无偿划

拨方式供地，不涉及地价款实际缴纳。

2014 年 6 月 30 日，珠海市国土资源局出具《关于格力海岸 S7 地块相关情况的复函》（珠国土函[2014]566 号），确认该地块已按商业总建筑面积 120,624.93 平方米交清地价。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

④施工进度情况

根据公司子公司格力房产与珠海市国土资源局就格力海岸 S7 地块于 2012 年 5 月 11 日签订的《调整项目用地协议书》，格力海岸 S7 项目应于 2013 年 5 月 11 日前动工开发，由于格力海岸 S7 地块周边相关市政配套设施不够完善，导致项目的相关建设工作迟滞。

2014 年 5 月 23 日，珠海市国土资源局出具《关于加快推进珠国土储 2009-08 地块市政配套设施建设的复函》（珠国土函[2014]437 号），确认：“目前，珠国土储 2009-08 地块中的 S3-S7 地块周边尚有两条次干道及两条支路合共 2337.777 米道路尚未修建且并未立项。”，复函明确将加快推进地块周边相关市政配套设施的建设工作。

2014 年 7 月 11 日，珠海市国土资源局出具《关于珠海格力海岸 S7 地块开竣工时间顺延的复函》（珠国土函[2014]605 号）确认：“经核实，格力海岸 S7 地块周边尚有一条次干道及两条支路尚未立项修建。就格力海岸项目周边市政配套设施不完善的有关事宜，我局已于 2014 年 4 月 3 日以《关于珠国土储 2009-08 地块市政配套设施建设的请示》（珠国土字[2014]450 号）专题报请市政府协调相关部门尽快开展该地块周边相关市政配套设施的建设工作。”，“同时，我局已在该用地《建设用地批准书》的计费卡上明确，同意该用地的《建设用地批准书》有效期延至 2015 年 6 月 27 日，开工时间顺延至 2015 年 6 月 27 日之前，竣工时间顺延至 2017 年 6 月 27 日之前。”。

（4）格力龙盛总部经济区项目

①项目概况

格力龙盛总部经济区项目位于重庆市两江新区鱼嘴组团，该项目占地面积17.21万平方米，规划总建筑面积31.06万平方米，预计项目总投资约162,106.60万元。

②土地取得和资格文件

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
土地使用证	108 房地证 2013 字第 02410 号 108 房地证 2013 字第 02411 号 108 房地证 2013 字第 02412 号 108 房地证 2013 字第 02413 号 108 房地证 2013 字第 02521 号 108 房地证 2013 字第 02522 号 108 房地证 2013 字第 02523 号
建设用地批准书	重庆两江新区管理委员会[2013]第68号 重庆两江新区管理委员会[2013]第67号

项目其他资格文件正在办理中。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

（5）平沙九号

①项目概况

平沙九号项目位于珠海市平沙镇，该项目占地面积12.31万平方米，规划总计容建筑面积不超过26.26万平方米。

②土地取得和资格文件

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	证件编号
建设用地批准书	珠海市[高栏港]珠国土用字第2014-030号 珠海市[高栏港]珠国土用字第2014-017号 珠海市[高栏港]珠国土用字第2014-031号
建设用地规划许可证	地字第（高栏港）2014-030号 地字第（高栏港）2014-003号 地字第（高栏港）2014-031号

项目其他资格文件正在办理中。

③项目开发模式

采取自主经营、自筹资金开发的经营模式。

4.格力海岸项目开发进度安排

格力海岸项目由格力海岸 S1～格力海岸 S7 构成，其中，格力海岸 S1 地块、格力海岸 S2 地块已分别于 2011 年 11 月、2011 年 6 月动工开发，截至目前，均已完成规划验收，综合竣工验收备案工作正在办理中；格力海岸 S3 及 S4 地块已分别于 2013 年 1 月及 2014 年 1 月开工建设。公司及格力房产将对格力海岸项目加大开工及投资强度，整个格力海岸项目预计于 2016 年 6 月完成综合竣工验收备案。

（六）公司的主要供应商和主要客户的情况

1.向前 5 名供应商合计的采购额占年度采购总额的比例

公司开发的项目均通过招标委托施工单位进行建设，非公司自建，且不存在向单个施工单位支付的工程款比例超过总额50%或严重依赖于少数施工单位的情况。

2.向前 5 名客户的销售额占年度销售总额的比例

公司开发项目的销售均为自主组织销售，不存在固定的客户，也不存在向单个客户的销售比例超过销售总额50%或严重依赖于少数客户的情况。

（七）公司与前五名供应商、客户之间的关联情况

为公司提供建筑安装服务的珠海市建安集团有限公司为公司控股股东格力集团的全资子公司，最近三年及一期，各期交易金额分别为 2,308.96 万元、1,217.53 万元、161.19 万元和 0.00 万元。

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员以及持有公司5%以上股权的股东未在其他供应商与销售客户中占有任何权益。

（八）环境保护情况

公司严格执行国家环境保护的法律法规，项目开发符合国家规定的各项标准，未受到环保部门的处罚。

八、公司主要资产情况

（一）主要固定资产

截至 2014 年 6 月 30 日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面净额	成新率
房屋及建筑物	2,791.47	442.67	2,348.80	84.14%
运输设备	1,082.66	631.73	450.93	41.65%
船舶	5,590.68	161.10	5,429.58	97.12%
办公设备及其他	1,310.66	831.13	479.53	36.59%
合　计	**10,775.47**	**2,066.62**	**8,708.84**	**80.82%**

1.已取得权属证书的房屋

截至 2014 年 6 月 30 日，公司及下属子公司已取得房屋产权的房屋建筑物情况如下：

序号	所有权人	房产证号	面积（㎡）	房地坐落	规划用途	是否存在他项权利
1	海星科技	北房权证（2006）字第 00079035 号	686.17	北海银滩恒利旅游度假中心一百亩别墅 28 型 13 号#	别墅	否
2	海星科技	北房权证（2006）字第 00079034 号	686.17	北海银滩恒利旅游度假中心一百亩别墅 28 型 12 号#	别墅	否
3	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073789 号	3,293.81	珠海市九洲大道中 2123 号会所	格力广场会所	否
4	格力房产	粤房地证字第 2953905 号	2,964.39	珠海市拱北港昌路华宁花园幼儿园	幼儿园	否
5	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073790 号	139.88	珠海市香洲区石花西路 98 号商铺	商业服务	否
6	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073795 号	128.39	珠海市香洲区石花西路 88 号商铺	商业服务	否
7	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073796 号	146.61	珠海市香洲区石花西路 90 号商铺	商业服务	否
8	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073794 号	129.91	珠海市香洲区石花西路 86 号商铺	商业服务	否
9	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073793	107.08	珠海市香洲区石花西路 84 号商铺	商业服务	否
10	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073799 号	205.44	珠海市香洲区石花西路 96 号商铺	商业服务	否
11	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073791 号	666.07	珠海市香洲区九洲大道中 2125-1 号商铺	商业服务	否
12	格力房产	粤房地权证珠字第	46.02	珠海市香洲区九洲大道中	商业服务	否

序号	所有权人	房产证号	面积（㎡）	房地坐落	规划用途	是否存在他项权利
		0100073792 号		2125-3 号商铺		
13	格力房产	粤房地证字第 C5627444 号	7,967.59	珠海市吉大石花西路 213 号	工业	否
14	格力房产	粤房地证字第 0100075926 号	909.78	珠海市九洲大道中 2123 号 1 栋 3001 房	住宅	否
15	格力房产	粤房地证字第 0100075928 号	476.05	珠海市九洲大道中 2123 号 2 栋 1 单元 3102 房	住宅	否
16	格力房产	粤房地证字第 0100075930 号	348.11	珠海市九洲大道中 2123 号 2 栋 2 单元 3102 房	住宅	否
17	格力房产	粤房地证字第 0100075931 号	403.34	珠海市九洲大道中 2123 号 3 栋 3101 房	住宅	否
18	格力房产	粤房地证字第 0100075939 号	319.79	珠海市九洲大道中 2123 号 6 栋 2 单元 3101 房	住宅	否
19	格力房产	粤房地证字第 0100110682 号	208.64	珠海市九洲大道中 2123 号 2 栋 2 单元 401 房	住宅	否
20	重庆格力	115 房地证 2012 字第 05025 号	123.84	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-1	住宅	否
21	重庆格力	115 房地证 2012 字第 05027 号	141.95	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-2	住宅	否
22	重庆格力	115 房地证 2012 字第 05029 号	188.29	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-3	住宅	否
23	重庆格力	115 房地证 2012 字第 05030 号	139.8	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-4	住宅	否
24	重庆格力	115 房地证 2012 字第 05026 号	131.31	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-5	住宅	否
25	重庆格力	115 房地证 2013 字第 02147 号	34.08	重庆市渝北区天山大道西段 47 号负 1-40	车位	否
26	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251569 号	612.66	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 1#楼	旅馆	否
27	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251570 号	850.56	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 2#楼	旅馆	否
28	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251571 号	549.44	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 3#楼	旅馆	否
29	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251572 号	1,070.22	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学	旅馆	否

序号	所有权人	房产证号	面积（㎡）	房地坐落	规划用途	是否存在他项权利
				南侧 4#楼		
30	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251573 号	199.47	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 4#楼独栋	旅馆	否
31	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251574 号	433.78	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 5#楼	旅馆	否
32	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251575 号	490.20	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧 6#楼	旅馆	否
33	格力房产	粤房地权证珠字第 0100251576 号	236.48	珠海市万山区万山海洋开发试验区万山镇万山小学南侧高位大堂	旅馆	否

2.尚未办理变更产权手续的房屋

截至 2014 年 6 月 30 日，公司及下属子公司尚有以下房屋未办妥产权证书，相关房产情况如下：

资产名称	产权证号	产权证上产权人名称
北京知村大厦 A 座 1202B、1203C、1204D	京市海涉外国用（2001 出）字第 1490069 号	西安海星利达电子有限责任公司
深圳电子科技大厦 C 座 36A、C 座 36B	深房地字第 3000080986；深房地字第 3000080987	陈健、范怡

尚未办理变更产权手续的房屋建筑物为本公司重大资产重组方案中与保留负债对应的保留不动产，相关情况如下：

（1）公司重大资产重组前，相关房屋建筑物即为海星科技的账面资产但未过户至上市公司名下，海星科技为相关房屋建筑物的实际所有权人；

（2）公司重大资产重组经中国证监会于 2008 年 9 月 18 日以证监许可[2008]1138 号文核准，具体方案为海星科技以部分资产与格力集团持有的格力房产和格力置盛的各 100%股权进行置换并向格力集团发行 24,000 万股股票以支付置换之差额部分及向海星集团转让前述资产置换后剩余的全部资产及负债。公司重大资产重组实施完成后，原有资产及负债（含或有负债）全部剥离出上市公司。

（3）公司重大资产重组经中国证监会于 2008 年 9 月 18 日以证监许可[2008]

1138 号文核准后，在重大资产重组方案实施过程中，公司、格力集团及海星集团确认包括尚未办理变更产权手续的房屋建筑物在内的保留不动产计 2,057.01 万元与保留负债计 1,933.40 万元相对应，海星集团在偿还相关保留负债后取得相关保留不动产。

截至目前，由于相关保留负债因历史形成导致的复杂性，相关保留负债仍在处理中。

综上，尚未办理变更产权手续的房屋建筑物为公司重大资产重组方案中与保留负债对应的保留不动产，尚未办理变更产权手续的房屋建筑物最终将剥离出上市公司；由于相关保留负债因历史形成导致的复杂性，相关保留负债仍在处理中。保荐机构经核查认为，上述事项对公司本次发行不构成障碍。

（二）无形资产

公司账面无形资产主要是办公、财务软件。截至 2014 年 6 月 30 日，公司及控股子公司拥有的商标、专利等无形资产具体情况如下：

1.商标

序号	权利人	注册商标	商标注册证号	类别	权利期限
1	格力房产		第 5506127 号	第 37 类	2009 年 11 月 21 日至 2019 年 11 月 20 日止
2	格力房产		第 5506113 号	第 36 类	2009 年 11 月 21 日至 2019 年 11 月 20 日止

2.专利

截至 2014 年 6 月 30 日，公司及下属子公司有 1 项实用新型专利，具体情况如下：

实用新型专利名称	专利号	专利权期限	专利权人
新型非承重墙及其间隔的两代居	ZL2007 2 0056711.6	自 2007 年 9 月 7 日起 10 年	格力房产

（三）资产许可使用情况

1.格力房产与李春立就租赁珠海市香洲区石花西路 88 号商铺（128.39 平方米）签订《商铺租赁合同》，租金每月 13,480.95 元，租赁期限为 2 年零 7 个月，自 2012

年 8 月 1 日至 2015 年 2 月 28 日止。

2.格力房产与珠海市嘉宝华健康药房连锁股份有限公司就租用珠海市香洲区石花西路 86 号商铺（129.91 平方米）签订《商铺租赁合同》，租金每月 15,589 元，租赁期限为 8 年，自 2010 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日止。

3.格力房产与珠海市香洲千蔓美容美发院就租用珠海市香洲区石花西路格力广场 90 号商铺（146.61 平方米）签订《商铺租赁合同》，租金每月 17,593 元，租赁期限为 5 年，自 2010 年 4 月 15 日至 2015 年 4 月 14 日止。

4.格力房产与中山市华润万家便利超市有限公司就租用珠海市香洲区石花西路格力广场 96 号商铺（205.44 平方米）签订《房屋租赁合同》，租金每月 12,326 元，租赁期限为 5 年，自 2010 年 2 月 10 日至 2015 年 2 月 9 日止。

5.格力置盛与珠海科美医院管理有限公司就租用珠海市香洲区拱北九洲大道西 1666 号共 18 间商铺，即 13 栋一、二两层整体出租签订《格力香樟 13 栋商铺租赁合同》，租赁期为五年，即从 2011 年 10 月 15 日起至 2016 年 10 月 14 日止。租金为 50 元/平方米（含税金），每月租金 68,893 元，自 2012 年 10 月 16 日起租金按 8%进行逐年递增。

除上述情况以外，本公司及下属子公司无允许他人使用自己所拥有的资产或作为被许可方使用他人所拥有资产的情况。

九、公司特许经营权

公司全资子公司格力房产为住建部批准的一级房地产开发企业，资质证书编号：建开企[2012]1180 号；公司全资子公司重庆格力的控股子公司重庆两江格力现持有重庆市城乡建设委员会核发的房地产开发企业暂定资质证书，证书编号：4406138；格力建材具有建筑装饰装修工程设计与施工二级资质，《工程设计与施工资质证书》编号：C344037191；格力物业具有物业服务三级资质，《中华人民共和国物业服务企业资质证书》编号：粤物管证字 0301244 号。

十、上市以来历次筹资、派现及净资产变化情况

首发前最近一期末净资产额（1998 年 12 月 31 日）	14,306.73 万元

历次筹资情况	发行时间	发行类别	筹资净额（万元）
	1999 年 5 月	首次公开发行	30,701.14
	2009 年 9 月	发行股份购买资产	161,040.00
	合　计		191,741.14
首发后累计派现金额	24,291.78 万元		
2013 年 12 月 31 日的净资产额	296,486.81 万元		

注：2013 年 12 月 31 日的净资产额不包含少数股东权益；累计派现金额含税且包括公司 2013 年利润分配预案拟派现金额，公司 2013 年利润分配预案已经公司 2013 年年度股东大会审议通过，分红派息日为 2014 年 8 月 28 日。

十一、上市以来公司利润分配情况

（一）股利分配政策

公司利润分配政策：

1.公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，保持公司长期持续稳定发展。

2.公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，现金分红优先。

3.在满足现金分红条件的前提下，公司原则上每年进行现金分红，可以进行中期现金分红。

4.利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

5.公司应在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，积极采取现金分红，且最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，具体分配比例由公司董事会根据当年实现利润情况和公司发展的需要以及中国证监会的有关规定拟定，由公司股东大会审议决定。

6.公司实施现金分红应同时满足以下条件：

（1）公司当年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司未来十二个月内无重大对外投资计划或重大现金支出事项。重大投

资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产（含土地使用权）或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的50%，且超过10,000万元人民币。

7.对于报告期盈利但未提出现金分红预案的，在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台，独立董事应当对此发表独立意见并披露，董事会审议通过后提交股东大会审议表决。年度盈利但未提出现金分红预案的，应当在年报中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划。

8.如公司最近三年以现金方式累计分配的利润少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，公司不得公开发行证券，包括向社会公众公开发行新股及可转换公司债券或者向原有股东配售股份。

在制定现金分红预案时，公司管理层、董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。现金分红预案应提交董事会审议通过后提交股东大会批准，独立董事应当发表独立意见。

（二）具体分配情况

期 间	分 配 方 案
2000年度	每10股派发现金红利0.60元（含税）
2012年度	每10股派发现金红利2.00元（含税）
2013年度	每10股派发现金红利2.00元（含税）

十二、公司及控股股东最近三年及一期的重要承诺及承诺的履行情况

截至2014年6月30日，本公司控股股东格力集团的重要承诺及承诺履行情况如下：

编号	承诺内容	履行情况
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	依承诺履行
2	关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函	依承诺履行
3	格力集团关于与上市公司“五分开”的承诺	依承诺履行

编号	承诺内容	履行情况
4	关于同意使用“格力”商号的函	依承诺履行
5	关于相关转让土地合法性的承诺	依承诺履行

注：承诺中所涉“海星科技”均指公司曾用的公司简称，与公司为同一法律主体。

十三、公司资信情况

（一）公司最近三年及一期内发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期内本公司未发行过债券。

（二）公司最近三年及一期的偿付能力指标

本公司最近三年及一期有关财务指标如下：

项　　目	2014 年 6 月 30 日/2014 年 1-6 月	2013 年 12 月 31 日/2013 年度	2012 年 12 月 31 日/2012 年度	2011 年 12 月 31 日/2011 年度
资产负债率（合并）	81.30%	80.84%	79.75%	82.46%
利息保障倍数（倍）	1.51	1.70	1.83	1.90
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标未经说明，均按合并报表数据计算，具体计算方法如下：

资产负债率（合并）=负债总额/资产总额

利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+利息支出+资本化利息）/（利息支出+资本化利息）。

（三）资信评估机构对公司的资信评级情况

本公司聘请了联合评级对本次可转债的资信情况进行评级，根据联合评级出具的《信用评级分析报告》，本次发行的可转债的信用等级为“AA”级。

联合评级将在本次可转债的存续期内每年对本次可转债进行跟踪评级。

十四、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	期末持有公司股份数	2013 年度薪酬（万元）（税前）

姓名	职务	性别	年龄	期末持有公司股份数	2013 年度薪酬（万元）（税前）
鲁君四	董事长 总经理	男	47	-	216.00
唐玉根	董事	男	60	-	-
刘泽红	董事	女	45	-	-
李永奇	董事	男	51	-	-
郑文森	董事 副总经理	男	41	-	160.00
方荣岳	董事	男	49	-	12.00
徐卫东	独立董事	男	54	-	12.00
郭国庆	独立董事	男	51	-	12.00
黄燕飞	独立董事	女	41	-	12.00
鲁涛	监事会主席	男	43	-	-
高凌云	监事	男	41	-	-
潘明明	职工代表监事	女	31	-	26.20
林强	副总经理	男	47	-	150.00
黄华敏	财务负责人 董事会秘书	男	42	-	41.60

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

1.董事

鲁君四先生，1966 年出生，经济学硕士，2004 年 1 月起任珠海格力集团有限公司董事、副总裁，珠海格力电器股份有限公司董事；2012 年 5 月起任珠海格力集团有限公司副董事长；2014 年 3 月起任珠海投资控股有限公司董事长。2008 年 6 月起任公司董事长，2009 年 11 月起兼任公司总经理。中国土木协会总会理事，广东省房地产协会常务副会长，政协珠海市第八届委员会常务委员兼经济委员会副主任。

唐玉根先生，1953 年出生，大专学历。历任珠海格力集团有限公司党支部书记、党委委员、工程部主任、人事部主任、办公室主任、集团助理总经理、党委副书记、纪委书记、工会主席，物产事业部总经理、房产事业部总经理、工程服务公司总经理兼党支部书记。2009 年 9 月起任本公司董事。

刘泽红女士，1968 年出生，MBA。历任西安供电局会计，珠海市投资管理公

司工贸部科员，珠海市国经局清产核资科科长，珠海市国资委考核统计科科长，改革重组科科长；现任珠海格力集团有限公司党委委员、副总裁，中航通用飞机有限责任公司董事，珠海格力航空投资有限公司董事长兼总经理、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司董事长。2009 年 9 月起任本公司董事。

李永奇先生，1962 年出生，管理学硕士，高级经济师。历任西安飞机工业（集团）有限责任公司（下称“西飞”）民品处设计员、计划员、生产供应室主任；西飞民品处副处长；民品处处长；西飞民品部副部长；西飞装饰装修工程股份有限公司总经理、党总支书记；西飞投资管理部部长；西飞董事会秘书、投资管理部部长；西飞董事会秘书、总经理助理、投资管理部部长；现任西飞副总经理。2012 年 9 月起任本公司董事。

郑文森先生，1972 年出生，大学学历。2004 年 4 月至 2005 年 12 月，任珠海格力集团有限公司企业管理部副部长；2005 年 4 月至 2005 年 12 月，任哈尔滨环球动力置业有限公司总经理；2006 年 1 月至 2013 年 6 月，任珠海格力房产有限公司副总经理、总经理。2006 年 1 月至今，任珠海格力房产有限公司董事。2009 年 9 月起任本公司董事，2009 年 11 月起兼任公司副总经理。

方荣岳先生，1964 年出生，管理学博士，高级经济师。历任上海财经大学助教，丽珠医药集团股份有限公司部门经理，丽珠（香港）有限公司副总经理，联合国际财务投资有限公司董事、总经理，上海产权集团有限公司计划财务部总经理，广西花红药业股份有限公司副总经理兼财务总监，浙江龙盛集团股份有限公司独立董事，珠海桥水投资有限公司董事总经理，珠海格力房产有限公司董事长助理，本公司总经理。2009 年 6 月起任本公司董事。

徐卫东先生，1959 年出生，经济学博士。现任吉林大学法学院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴专家。社会兼职主要有中国商法学会副会长，教育部法学学科教育指导委员会委员兼秘书长，国家司法考试命题委员会委员，国际对外贸易仲裁委员会仲裁员，吉林省委决策咨询委员，黑龙江省政府决策咨询委员、吉林省人民政府立法咨询委员，黑龙江省人民政府法律顾问，吉林省人民检察院专家咨询委员，长春市人大常委会立法咨询专家，长春市人民政府法律顾问，长春仲裁委

员会委员兼仲裁员，大庆仲裁委员会仲裁员等。中共吉林大学第十二届党委委员，长春市朝阳区人大代表，朝阳区人民检察院人民监督员，吉林省第十一届人大代表，省人大法制委员会委员。珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司独立董事；2009 年 9 月起任本公司独立董事。

郭国庆先生，1962 年出生，经济学博士。第七届全国青联委员，第八、九、十届全国政协委员，第十一届全国人大代表，民盟中央委员，享受国务院特殊津贴专家。历任中国人民大学贸易经济系副主任、中国人民大学工商管理学院副院长。现任中国人民大学商学院教授、博士生导师，中国人民大学中国市场营销研究中心主任；兼任中国高校市场学研究会顾问，中国商业史学会副会长，国家自然科学基金委员会管理科学部评审组专家，英国牛津大学国际研究员。中钢集团吉林炭素股份有限公司、酒鬼酒股份有限公司、北京王府井百货（集团）股份有限公司、丽珠医药集团股份有限公司独立董事，深圳市大富科技股份有限公司监事会主席。2010 年 8 月起任本公司独立董事。

黄燕飞女士，1972 年出生，管理学博士，中国注册会计师，特许公认会计师公会（ACCA）资深会员。现任财政部财政科学研究所副研究员，江西双胞胎（集团）股份有限公司独立董事。2010 年 8 月起任本公司独立董事。

2.监事

鲁涛先生，1970 年出生，大学学历，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。历任兰州金台土特产有限公司财务科长；甘肃弘信会计师事务所审计部门经理；珠海中拓正泰会计师事务所审计部门经理；珠海九洲港务集团公司审计主管；珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海市珠光集团控股有限公司董事、财务总监；珠海港控股集团有限公司董事、财务总监，珠海市联晟资产托管有限公司董事、财务总监，珠海港股份有限公司董事，珠海格力集团有限公司董事、财务总监；2012 年 9 月起任本公司监事会主席。

高凌云先生，1972 年出生，会计学硕士。历任中国农业银行浦东分行营业部信贷部经理、中国民生银行上海支行行长、新韩银行（中国）有限公司上海分行副

行长，中国信托业协会专家委员会专业委员。现任上海弘诚良行投资管理有限公司董事总经理、上海东方渔人码头投资开发有限公司董事、华东政法大学证券期货研究所副所长、客座教授。2012 年 9 月起任本公司监事。

潘明明女士，1982 年出生，2004 年获华北电力大学管理学学士学位，2006 年获中国人民大学文学硕士学位。2006 年 7 月至 2007 年 4 月，在珠海格力置业股份有限公司人事行政部工作；2007 年 4 月至今，在珠海格力房产有限公司担任新闻中心主管、品牌管理部部长；2009 年 9 月起任本公司职工监事。

3.其他高级管理人员

林强先生，1966 年出生，大学学历，高级工程师。1987 年 7 月至 2002 年 7 月，任中铁第四勘察设计院集团有限公司珠海设计处高级工程师；2002 年 7 月至 2011 年 5 月，任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理；2011 年 6 月至 2013 年 6 月，任珠海格力房产有限公司副总经理；2013 年 5 月起，兼任珠海洪湾中心渔港发展有限公司总经理；2013 年 6 月起任本公司副总经理。

黄华敏先生，1971 年出生，大学学历。历任丽珠集团丽新公司财务负责人、总经理助理、丽珠集团丽威公司财务部经理兼商务部经理、丽珠医药集团股份有限公司财务结算中心经理、监事；2009 年 5 月起任本公司财务负责人，2009 年 10 月起兼任公司董事会秘书。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司董事、监事、高级管理人员在其他企业兼职情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职	兼职单位与公司关系
鲁君四	董事长兼总经理	珠海格力集团有限公司	副董事长	本公司的控股股东
		珠海格力电器股份有限公司	董事	同一控制人
		珠海投资控股有限公司	董事长	同一控制人
刘泽红	董事	珠海格力集团有限公司	副总裁	本公司的控股股东
		中航通用飞机有限责任公司	董事	控股股东的参股联营企业
		珠海格力航空投资有限公司	董事长兼总经理	同一控制人
		珠海格力港珠澳大桥珠海口	董事长	同一控制人

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职	兼职单位与公司关系
		岸建设管理有限公司		
李永奇	董事	西安飞机工业（集团）有限责任公司	副总经理	本公司股东
徐卫东	独立董事	吉林大学	教授、博士生导师	—
郭国庆	独立董事	中国人民大学	教授、博士生导师	—
		中钢集团吉林炭素股份有限公司	独立董事	—
		酒鬼酒股份有限公司	独立董事	—
		北京王府井百货（集团）股份有限公司	独立董事	—
		丽珠医药集团股份有限公司	独立董事	—
		深圳市大富科技股份有限公司	监事会主席	—
黄燕飞	独立董事	财政部财政科学研究所	副研究员	—
		江西双胞胎（集团）股份有限公司	独立董事	—
高凌云	监事	上海弘诚良行投资管理有限公司	董事总经理	—
		上海东方渔人码头投资开发有限公司	董事	—
		华东政法大学证券期货研究所	副所长、客座教授	—
黄华敏	董事会秘书 财务负责人	丽珠医药集团股份有限公司	监事	—

除上述情况以外，其他董事、监事、高级管理人员未有在其他企业担任职务的情况。

（四）公司对管理层的激励情况

截至本募集说明书签署日，本公司尚未制订管理层激励计划。

十五、其他

公司最近五年内未被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚。

第五节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人目前不存在同业竞争

发行人控股股东格力集团为珠海市国资委下属全资公司。格力集团主要从事投资管理业务，本身不从事具体的生产经营；格力集团下属子公司中除本公司从事房地产开发业务外，珠海格力置业股份有限公司、中山市格力置业有限公司、中山格力房产有限公司的经营范围均包括房地产经营，针对该情况，格力集团已采取有效措施，消除潜在的同业竞争，上述公司与上市公司均不存在同业竞争，原因如下：

1.珠海格力置业股份有限公司自 2007 年起未进行任何房地产开发经营行为，且目前亦无相关从事房地产开发的土地储备。

2.中山市格力置业有限公司、中山格力房产有限公司最近五年内未进行任何房地产开发经营行为，且目前均已注销。

另外，格力集团下属子公司珠海格力物业管理有限公司与公司下属孙公司珠海格力地产物业服务有限公司业务性质均为物业管理，因公司设立格力物业的业务定位为按行业惯例专门为公司所开发的房地产项目提供后续物业管理服务，且不面向市场进行专门的业务开拓；格力集团下属珠海格力物业管理有限公司主要服务于格力集团自有物业。因此，二者不存在同业竞争。

（二）控股股东已作出不与本公司进行同业竞争的承诺

公司重大资产重组时，为从根本上避免和消除格力集团及关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，格力集团于 2008 年 1 月 30 日出具了《关于与海星科技避免同业竞争的承诺函》，格力集团承诺：

“1、在本次交易完成后，承诺人作为上市公司控股股东期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。

2、承诺人保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人下属全资、控股子公

司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择,或者，承诺人将拥有的下属全资、控股子公司的股权以合理的价格优先转让给上市公司。

3、承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

4、对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其控股股东地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

5、承诺人保证上述承诺在承诺人作为上市公司控股股东期间持续有效，并不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。

6、承诺人保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经正式签署，即对承诺人构成有效的、合法的、具有约束力的责任。同时，承诺人的承继人和受让人均受本承诺函的约束。”。

2008 年 1 月 30 日，格力集团也出具了《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》，格力集团承诺：

“一、珠海格力置业股份有限公司和中山格力房产有限公司目前没有任何房地产开发项目，也没有土地储备；

二、珠海格力置业股份有限公司和中山格力房产有限公司没有房地产开发计划；

三、如果珠海格力置业股份有限公司、中山格力房产有限公司存在与上市公司业务相同的商业开发的机会，格力集团承诺将上述控股子公司的股权以合理的价格优先转让给上市公司或无关联第三方。”。

截至目前，格力集团均依上述承诺履行中，格力集团与公司不存在同业竞争的情形。

（三）公司独立董事对同业竞争发表的意见

公司独立董事对公司的同业竞争情况发表如下意见：“公司与控股股东珠海格力集团有限公司（以下简称“公司控股股东”）及其控制的企业之间不存在同业竞争，

同时公司控股股东已出具了避免同业竞争的承诺函并依承诺履行中，将有效避免控股股东与公司未来可能产生的同业竞争，有利于公司的规范运作和持续发展，进一步增强公司的独立性。”。

二、关联方及关联关系

公司的关联方情况如下：

（一）本公司的控股股东

公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	注册资本	业务性质
格力集团	控股股东	有限责任	珠海	董明珠	8 亿元	投资与资产管理

（二）公司控股的企业

公司的控股公司情况详见本募集说明书“第四节、二、公司组织架构和重要权益投资情况、（三）子公司基本情况”。

（三）公司董事、监事、高级管理人员

公司董事、监事、高级管理人员均为本公司的关联人士，其具体情况详见募集说明书“第四节、十四、董事、监事、高级管理人员的基本情况”的相关内容。

（四）关联法人

企业名称	组织机构代码	与本公司的关系
珠海格力电器股份有限公司	192548256	同一控制人
珠海格力集团财务有限责任公司	19259174-8	同一控制人
珠海格力置业股份有限公司	19255108-4	同一控制人
珠海市旺角百货发展有限公司	77018250-9	同一控制人
珠海市建安集团有限公司	19252851-1	同一控制人
珠海格力物业管理有限公司	192559457	同一控制人
珠海格力石化仓储有限公司	73615832-9	同一控制人
珠海格力磁电有限公司	61751538-9	同一控制人
珠海格力新技术研究所有限公司	75209134-7	同一控制人
香港千钜有限公司	-	同一控制人
珠海格力服务公司	19255590-7	同一控制人
千钜（澳门）出入口有限公司	-	同一控制人

企业名称	组织机构代码	与本公司的关系
珠海保税区金诺信贸易有限公司	66335605-9	同一控制人
珠海格力航空投资有限公司	69051777-8	同一控制人
珠海格力石化有限公司	725106347	同一控制人
珠海格力能源贸易有限公司	747065494	同一控制人
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	577884496	同一控制人
中航通用飞机有限责任公司	710935839	控股股东的参股联营企业
珠海投资控股有限公司	09615652-7	公司董事长担任其董事长

三、关联交易情况

（一）经常性的关联交易

1.公司向关联方采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	定价原则	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
珠海市建安集团有限公司	建造工程安装	按市场公允价格	0.00	161.19	1,217.53	2,308.96
珠海格力物业管理有限公司	综合保安费	按市场公允价格	0.00	0.00	0.00	3.95
格力集团	租赁费	按市场公允价格	0.00	22.93	16.38	0.00
格力集团	物业管理费	按市场公允价格	0.00	0.00	0.00	55.66
格力集团	安全生产统筹管理费	按市场公允价格	0.00	4.00	0.00	0.00
格力集团	固定资产及低值易耗品	按市场公允价格	0.00	0.00	0.00	5.92

公司与珠海市建安集团有限公司（以下简称“建安集团”）关联交易业务，建安集团为承包人，相关建筑工程施工合同均签订于建安集团成为格力集团的全资子公司之前；公司在项目开发过程中的部分建造工程安装业务由关联方建安集团提供，2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月发生的交易额占营业成本的比重分别为 3.59%、1.43%、0.13%和 0.00%，占同类交易的比重分别为 3.86%、2.09%、0.13%和 0.00%。

2.向关联方提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	定价原则	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
格力集团	物业管理费	按市场公允价格	0.00	5.92	5.92	4.44

3.关联方承租资产

2011 年 3 月，公司全资子公司格力房产和格力集团签订了《格力地产办公楼租赁及安保服务合同》，约定格力房产将位于珠海市香洲区石花西路 213 号的格力地产办公楼 7 楼整层租赁给格力集团，自 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。租赁期满后，如格力集团愿意延长租期，可与格力房产协商，重新签订租赁合同。2013 年 12 月，格力房产与格力集团重新签订租赁合同，租赁期延长至 2016 年 12 月 31 日。

单位：万元

企业名称	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
格力集团	10.57	19.25	19.25	18.52

4.关联方往来余额

单位：万元

企业名称	项目名称	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	其他应收款	0.00	31.04	56.46	0.00
珠海格力集团财务有限责任公司	银行存款	0.00	0.00	0.00	32.55
珠海市建安集团有限公司	应付账款	2.44	2.44	27.30	63.30
格力集团	其他应付款	353,701	353,704.21	400,170.21	400,170.21
珠海市建安集团有限公司	其他应付款	24.29	27.46	47.46	48.88
格力集团	长期应付款	24,260.00	24,260.00	36,390.20	36,390.20

公司对格力集团其他应付款为格力集团及其关联方向公司提供资金，报告期内各期新增借款金额情况如下：

单位：亿元

借款人	提供资金方	款项性质	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
格力地产	格力集团及其关联方	新增借款	0.00	0.00	0.00	7.00

2011 年，公司归还珠海格力集团财务有限责任公司以前年度借款 7.00 亿元，并自格力集团取得借款 7.00 亿元；2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司无新增关联方借款。

公司根据借款协议参照金融机构同期贷款利率约定的利率向格力集团支付相关借款利息。

5.关联方委托贷款

单位：万元

贷款单位	开始日	到期日	利率	2013 年末	2012 年末	2011 年末
中国农业银行股份有限公司珠海分行	2009-8-28	2014-8-17	按同期基准利率浮动	22,650.64	21,528.26	20,364.85
中国农业银行股份有限公司珠海分行	2013-11-27	2016-11-26	按同期基准利率浮动	33,600.00	0.00	0.00
合 计				**56,250.64**	**21,528.26**	**20,364.85**

2009 年 8 月 28 日，向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款，为格力集团以委托贷款方式通过中国农业银行股份有限公司珠海分行贷给公司，由公司用于偿还重大资产重组中应由海星集团承担并负责偿还的海星科技的部分负债。

2013 年 11 月 27 日，向中国农业银行股份有限公司借款 3.36 亿元，系格力集团以委托贷款方式通过中国农业银行股份有限公司珠海分行向格力房产发放的贷款。

6.关联托管/承包

2012 年 3 月 20 日，珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司及格力集团与格力人工岛签订《委托管理框架协议书》，委托格力人工岛对港珠澳大桥珠澳口岸人工岛珠海口岸上部工程进行代建管理，约定建设管理报酬不超过 8,900 万元。2013 年度，格力人工岛代建管理费收入为 0.00 万元，2014 年 1-6 月，格力人工岛代建管理费收入为 0.00 万元。

7.关联方担保

（1）2011 年

单位：万元

贷款单位	借款单位	借款条件	保证人	开始日	到期日	年末数	年初数
中国工商银行股份有限公司珠海分行	格力房产	保证	格力集团	2010-1-4	2013-1-3	30,000.00	30,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行	格力房产	保证	格力集团	2009-11-6	2012-11-5	30,000.00	30,000.00
交通银行股份有限公司珠海分行	格力置盛	保证	格力集团	2010-3-31	2012-3-31	29,000.00	29,500.00
合　　计						89,000.00	89,500.00

（2）2012 年

单位：万元

贷款单位	借款单位	借款条件	保证人	开始日	到期日	年末数	年初数	备注
中国工商银行股份有限公司珠海分行	格力房产	保证	格力集团	2010-1-4	2013-1-3	0.00	30,000.00	已于 2012 年 10 月 26 日提前归还
中国建设银行股份有限公司珠海市分行	格力房产	保证	格力集团	2009-11-6	2012-11-5	0.00	30,000.00	
交通银行股份有限公司珠海分行	格力置盛	保证	格力集团	2010-3-31	2012-3-31	0.00	29,000.00	
合　　计						**0.00**	**89,000.00**	

（3）2013 年

截至 2013 年年末，无关联方为公司提供担保或保证的情形。

（4）2014 年 1-6 月

截至 2014 年 6 月末，无关联方为公司提供担保或保证的情形。

（二）偶发性关联交易

最近三年及一期，公司与关联方之间无其他偶发性关联交易。

（三）向关键管理人员支付薪酬

单位：万元

年份	2013 年度	2012 年度	2011 年度
金额（税前）	641.80	400.49	363.40

四、本次募集资金运用涉及的关联交易

根据目前的安排，本次募集资金的运用不涉及关联交易。

五、规范关联交易的有关措施

为规范关联交易，《公司章程》、《股东大会议事规则》等文件规定了关联方回避和回避及表决程序，从而从制度上规范关联交易：

股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当放弃对该项议案（提案）的表决权，且其持有（代表）的股份不计入该项表决的有效表决票总数。

董事会审议关联交易事项时，除非有关联关系的董事按照公司章程的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，否则，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

董事会审议关联交易事项时，应当关注交易的必要性和公允性，应当关注是否可能损害非关联股东的利益，必要时，应当聘请专业机构出具专项报告。

六、公司独立董事对关联交易发表的意见

公司独立董事对最近三年及一期的关联交易发表意见为:“公司在报告期内发生的关联交易均严格履行了《公司章程》规定的程序，报告期内发生的关联交易已完全披露，关联交易以市场定价为原则、由交易双方协商确定，符合《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》的规定，遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，交易价格公允，不存在损害公司和其他股东合法权益的情形。”。

第六节 财务会计信息

利安达会计师事务所对本公司 2011 年度会计报表出具了标准无保留意见的审计报告，国富浩华、瑞华会计师分别对本公司 2012 年度、2013 年度的会计报表出具了标准无保留意见的审计报告。本公司最近一期的会计报表未经审计。

本节引用的财务数据，非经特别说明，均摘自上述会计报表。本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的会计报表及有关附注的重要内容，投资者欲对本公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策进行更详细的了解，请认真阅读审计报告、财务报告、报表附注及本公司公告的其他内容。

一、最近三年及一期的会计报表

（一）合并会计报表

1.合并资产负债表

单位：元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：				
货币资金	1,010,739,739.03	1,425,645,718.46	650,823,521.28	1,627,664,039.49
应收票据	-	-	-	22,642,504.00
应收账款	878,631.78	2,426,567.17	4,644,619.32	3,163,952.75
预付款项	81,799,361.80	68,201,254.72	23,415,524.05	88,733,177.06
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	23,189,549.84	19,899,760.60	8,325,913.27	6,276,846.79
存货	12,755,530,064.04	12,284,463,058.16	10,815,862,109.60	8,927,152,631.24
其他流动资产	85,367,392.59	56,031,400.99	-	-
流动资产合计	**13,957,504,739.08**	**13,856,667,760.10**	**11,503,071,687.52**	**10,675,633,151.33**
可供出售金融资产	1,014,624,269.65	1,125,216,592.42	878,537,143.50	595,682,635.73
长期应收款	490,056,912.75	439,795,306.72	156,252,969.33	-
固定资产	87,088,434.05	89,355,565.92	47,804,138.68	44,627,718.93
无形资产	153,429.10	337,613.16	88,319.42	226,986.19
长期待摊费用	1,380,156.30	2,426,354.45	11,366,560.91	5,819,475.88
递延所得税资产	160,082,876.33	158,108,286.57	150,177,012.44	133,362,467.02
非流动资产合计	**1,753,386,078.18**	**1,815,239,719.24**	**1,244,226,144.28**	**779,719,283.75**
资产总计	**15,710,890,817.26**	**15,671,907,479.34**	**12,747,297,831.80**	**11,455,352,435.08**

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动负债：				
短期借款	449,997,391.50	-	330,000,000.00	230,000,000.00
应付账款	1,178,335,232.51	1,195,188,390.63	529,367,651.42	355,813,013.62
预收款项	1,382,153,189.20	1,536,179,348.92	1,464,762,869.14	1,775,448,139.95
应付职工薪酬	9,095,540.18	25,990,080.27	28,714,850.29	24,136,941.18
应交税费	58,262,510.01	94,169,343.72	-10,285,064.83	320,105.09
应付股利	115,518,880.00	-	-	-
其他应付款	3,922,001,188.59	3,896,252,842.96	4,286,189,021.93	4,225,828,096.24
一年内到期的非流动负债	232,072,135.23	1,101,506,385.23	-	590,000,000.00
流动负债合计	**7,347,436,067.22**	**7,849,286,391.73**	**6,628,749,327.95**	**7,201,546,296.08**
非流动负债：				
长期借款	4,929,992,164.90	4,290,992,164.90	2,942,545,135.59	1,612,333,658.02
长期应付款	242,600,000.00	242,600,000.00	363,902,000.00	475,206,816.27
预计负债	-	6,246,532.90	11,636,136.64	8,937,300.00
递延所得税负债	252,966,603.61	280,614,684.30	218,944,822.07	148,231,195.13
非流动负债合计	**5,425,558,768.51**	**4,820,453,382.10**	**3,537,028,094.30**	**2,244,708,969.42**
负债合计	**12,772,994,835.73**	**12,669,739,773.83**	**10,165,777,422.25**	**9,446,255,265.50**
实收资本（或股本）	577,594,400.00	577,594,400.00	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	377,453,192.99	460,397,435.07	275,387,848.38	63,246,967.55
盈余公积	164,519,138.33	164,519,138.33	105,986,413.52	92,348,795.62
未分配利润	1,781,029,610.20	1,762,357,092.10	1,583,640,738.89	1,275,907,006.41
归属于母公司所有者权益合计	2,900,596,341.52	2,964,868,065.50	2,542,609,400.79	2,009,097,169.58
少数股东权益	37,299,640.01	37,299,640.01	38,911,008.76	-
所有者权益合计	**2,937,895,981.53**	**3,002,167,705.51**	**2,581,520,409.55**	**2,009,097,169.58**
负债和所有者权益总计	**15,710,890,817.26**	**15,671,907,479.34**	**12,747,297,831.80**	**11,455,352,435.08**

2.合并利润表

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	**868,720,810.31**	**2,163,601,350.84**	**1,623,670,675.97**	**1,335,151,123.85**
其中：营业收入	868,720,810.31	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	1,335,151,123.85
二、营业总成本	**756,817,679.92**	**1,774,004,459.83**	**1,250,001,330.72**	**1,010,226,455.62**
其中：营业成本	598,793,292.85	1,271,522,205.99	851,756,396.72	643,965,979.71
营业税金及附加	83,376,644.89	248,360,115.71	226,848,261.83	210,157,871.63
销售费用	35,820,617.15	123,505,491.23	64,586,404.83	63,292,385.96

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
管理费用	36,300,720.73	85,523,372.65	71,642,609.82	54,364,273.53
财务费用	2,971,605.13	44,620,619.06	34,314,957.11	2,552,575.04
资产减值损失	-445,200.83	472,655.19	852,700.41	35,893,369.75
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	51,678,655.51	34,452,437.00	17,226,218.50	10,335,731.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-
三、营业利润	**163,581,785.90**	**424,049,328.01**	**390,895,563.75**	**335,260,399.33**
加：营业外收入	629,835.85	9,554,642.03	24,414,013.71	658,765.66
减：营业外支出	519,988.35	1,648,684.50	6,349,770.94	2,723,804.66
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	565.50
四、利润总额	**163,691,633.40**	**431,955,285.54**	**408,959,806.52**	**333,195,360.33**
减：所得税费用	29,500,235.30	80,798,696.27	88,677,447.38	80,546,684.21
五、净利润	**134,191,398.10**	**351,156,589.27**	**320,282,359.14**	**252,648,676.12**
归属于母公司所有者的净利润	134,191,398.10	352,767,958.02	321,371,350.38	252,648,676.12
少数股东损益	-	-1,611,368.75	-1,088,991.24	-
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.23	0.61	0.56	0.44
（二）稀释每股收益	0.23	0.61	0.56	0.44
七、其他综合收益	**-82,944,242.08**	**185,009,586.69**	**212,140,880.83**	**-27,923,683.59**
八、综合收益总额	**51,247,156.02**	**536,166,175.96**	**532,423,239.97**	**224,724,992.53**
归属于母公司所有者的综合收益总额	51,247,156.02	536,166,175.96	533,512,231.21	224,724,992.53
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-1,088,991.24	-

3.合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	708,449,057.31	2,205,885,876.39	1,316,238,431.90	1,777,569,527.18
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,980,744.20	45,783,595.63	138,468,519.93	874,166,025.48
经营活动现金流入小计	**727,429,801.51**	**2,251,669,472.02**	**1,454,706,951.83**	**2,651,735,552.66**
购买商品、接受劳务支付的现金	838,908,125.41	1,514,378,234.05	2,031,428,904.86	2,429,373,421.25
支付给职工以及为职工支付的现金	67,577,952.31	105,512,180.22	107,339,703.87	60,581,957.17
支付的各项税费	156,582,614.84	230,825,909.26	332,846,833.74	448,440,265.11
支付其他与经营活动有关的现金	57,282,772.09	528,716,307.69	345,161,272.47	87,063,917.17
经营活动现金流出小计	**1,120,351,464.65**	**2,379,432,631.22**	**2,816,776,714.94**	**3,025,459,560.70**
经营活动产生的现金流量净额	**-392,921,663.14**	**-127,763,159.20**	**-1,362,069,763.11**	**-373,724,008.04**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	51,678,655.50	34,452,437.00	17,226,218.50	10,335,731.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	140.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	**51,678,795.50**	**34,452,437.00**	**17,226,218.50**	**10,335,731.10**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,638,599.86	71,661,950.97	10,529,673.97	3,792,469.58
投资活动现金流出小计	**1,638,599.86**	**71,661,950.97**	**10,529,673.97**	**3,792,469.58**
投资活动产生的现金流量净额	**50,040,195.64**	**-37,209,513.97**	**6,696,544.53**	**6,543,261.52**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	40,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	40,000,000.00	-
取得借款所收到的现金	1,119,997,391.50	2,438,729,664.53	2,673,462,500.37	1,065,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,306,075.38	30,352,945.03	22,320,761.22	15,585,780.82
筹资活动现金流入小计	**1,137,303,466.88**	**2,469,082,609.56**	**2,735,783,261.59**	**1,080,585,780.82**
偿还债务支付的现金	906,000,000.00	794,660,000.00	1,844,885,187.18	935,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	286,210,671.02	734,627,739.21	512,365,374.04	382,888,752.33
支付其他与筹资活动有关的现金	17,667,447.79	11,215,645.93	-	-
筹资活动现金流出小计	**1,209,878,118.81**	**1,540,503,385.14**	**2,357,250,561.22**	**1,317,888,752.33**
筹资活动产生的现金流量净额	**-72,574,651.93**	**928,579,224.42**	**378,532,700.37**	**-237,302,971.51**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**-415,456,119.43**	**763,606,551.25**	**-976,840,518.21**	**-604,483,718.03**
年初现金及现金等价物余额	1,414,430,072.53	650,823,521.28	1,627,664,039.49	2,232,147,757.52

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
六、期末现金及现金等价物余额	998,973,953.10	1,414,430,072.53	650,823,521.28	1,627,664,039.49

4.合并所有者权益变动表

（1）2013 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2013 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	577,594,400.00	275,387,848.38	-	-	105,986,413.52	-	1,583,640,738.89	-	38,911,008.76	2,581,520,409.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	275,387,848.38	-	-	105,986,413.52	-	1,583,640,738.89	-	38,911,008.76	2,581,520,409.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	185,009,586.69	-	-	58,532,724.81	-	178,716,353.21	-	-1,611,368.75	420,647,295.96
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	352,767,958.02	-	-1,611,368.75	351,156,589.27
（二）其他综合收益	-	185,009,586.69	-	-	-	-	-	-	-	185,009,586.69
上述（一）和（二）小计	-	185,009,586.69	-	-	-	-	352,767,958.02	-	-1,611,368.75	536,166,175.96
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000.00	40,000,000.00
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000.00	40,000,000.00
2.股份支付计入所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2013 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
有者权益的金额										
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	58,532,724.81	-	-174,051,604.81	-	-	-115,518,880.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	58,532,724.81	-	-58,532,724.81	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-115,518,880.00	-	-	-115,518,880.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2013 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	460,397,435.07	-	-	164,519,138.33	-	1,762,357,092.10	-	37,299,640.01	3,002,167,705.51

（2）2012 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2012 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	577,594,400.00	63,246,967.55	-	-	92,348,795.62	-	1,275,907,006.41	-	-	2,009,097,169.58
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	63,246,967.55	-	-	92,348,795.62	-	1,275,907,006.41	-	-	2,009,097,169.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	212,140,880.83	-	-	13,637,617.90	-	307,733,732.48	-	38,911,008.76	572,423,239.97
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	321,371,350.38	-	-1,088,991.24	320,282,359.14
（二）其他综合收益	-	212,140,880.83	-	-	-	-	-	-	-	212,140,880.83
上述（一）和（二）	-	212,140,880.83	-	-	-	-	321,371,350.38	-	-1,088,991.24	532,423,239.97

项目	2012 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
小计										
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000.00	40,000,000.00
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000.00	40,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	13,637,617.90	-	-13,637,617.90	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	13,637,617.90	-	-13,637,617.90	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2012 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
损										
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	275,387,848.38	-	-	105,986,413.52	-	1,583,640,738.89	-	38,911,008.76	2,581,520,409.55

（3）2011 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2011 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	577,594,400.00	91,170,651.14	-	-	92,348,795.62	-	1,023,258,330.29	-	-	1,784,372,177.05
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	91,170,651.14	-	-	92,348,795.62	-	1,023,258,330.29	-	-	1,784,372,177.05
三、本期增减变动金额（减	-	-27,923,683.59	-	-	-	-	252,648,676.12	-	-	224,724,992.53

项目	2011 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
少以“一”号填列）										
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	252,648,676.12	-	-	252,648,676.12
（二）其他综合收益	-	-27,923,683.59	-	-	-	-	-	-	-	-27,923,683.59
上述（一）和（二）小计	-	-27,923,683.59	-	-	-	-	252,648,676.12	-	-	224,724,992.53
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2011 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	63,246,967.55	-	-	92,348,795.62	-	1,275,907,006.41	-	-	2,009,097,169.58

（二）母公司会计报表

1.母公司资产负债表

单位：元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：				
货币资金	17,565,105.04	57,891,402.58	81,660,482.85	679,796.52
应收账款	50,003,690.07	10,373,529.68	-	-
预付款项	47,038,302.04	52,511,842.40	-	41,450.50
应收股利	906,000,000.00	960,000,000.00	860,000,000.00	500,000,000.00
其他应收款	937,830,230.00	730,282,048.47	453,037,769.05	465,646,532.96
存货	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	**1,958,437,327.15**	**1,811,058,823.13**	**1,394,698,251.90**	**966,367,779.98**
长期股权投资	2,009,612,270.22	2,009,567,418.99	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00
固定资产	421,677.40	555,553.32	12,690,635.30	13,859,233.04
无形资产	146,001.10	292,002.10	-	-
非流动资产合计	**2,010,179,948.72**	**2,010,414,974.41**	**2,020,039,835.30**	**2,021,208,433.04**
资产总计	**3,968,617,275.87**	**3,821,473,797.54**	**3,414,738,087.20**	**2,987,576,213.02**
流动负债：				
短期借款	50,000,000.00	-	-	-
应付账款	30,209,327.15	2,131,245.96	629,338.17	629,338.17
预收款项	75,661.60	75,661.60	75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬	2,415,832.12	5,036,320.00	3,000,000.00	-
应交税费	6,459,381.50	8,285,543.36	3,874,006.04	-
应付股利	115,518,880.00	-	-	-
其他应付款	51,921,549.21	52,296,549.21	7,851,118.34	3,007,691.63
一年内到期的非流动负债	232,072,135.23	226,506,385.23	-	-
流动负债合计	**488,672,766.81**	**294,331,705.36**	**15,430,124.15**	**3,712,691.40**
非流动负债：				
长期借款	-	-	215,282,635.22	203,648,470.84
长期应付款	242,600,000.00	242,600,000.00	363,902,000.00	363,902,000.00
预计负债	-	6,246,532.90	11,636,136.64	8,937,300.00
非流动负债合计	**242,600,000.00**	**248,846,532.90**	**590,820,771.86**	**576,487,770.84**
负债合计	**731,272,766.81**	**543,178,238.26**	**606,250,896.01**	**580,200,462.24**
实收资本（或股本）	577,594,400.00	577,594,400.00	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	2,081,588,324.49	2,081,588,324.49	2,081,588,324.49	2,081,588,324.49
盈余公积	85,098,630.39	85,098,630.39	26,565,905.58	12,928,287.68

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
未分配利润	493,063,154.18	534,014,204.40	122,738,561.12	-264,735,261.39
所有者权益合计	**3,237,344,509.06**	**3,278,295,559.28**	**2,808,487,191.19**	**2,407,375,750.78**
负债和所有者权益总计	**3,968,617,275.87**	**3,821,473,797.54**	**3,414,738,087.20**	**2,987,576,213.02**

2.母公司利润表

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	**80,808,032.87**	**129,563,726.64**	**-**	**-**
二、营业成本	**56,715,957.10**	**90,220,850.58**	**-**	**-**
营业税金及附加	4,186,819.80	4,177,159.40	2,590,966.67	-
营业费用	-	-	-	-
管理费用	5,121,885.63	12,615,528.37	7,076,658.23	4,024,485.25
财务费用	-59,939,596.56	-54,680,308.81	-33,822,585.61	10,771,199.40
资产减值损失	-	11,071.74	4,344.16	36,011,513.45
其他业务利润	-	-	-	-
加：投资收益	44,851.23	500,718,218.99	360,000,000.00	225,997,700.00
三、营业利润	**74,767,818.13**	**577,937,644.35**	**384,150,616.55**	**175,190,501.90**
加：营业外收入	-	7,389,603.74	22,076,422.66	500.00
减：营业外支出	199,988.35	-	5,115,598.80	138,209.86
加：以前年度损益调整	-	-	-	-
四、利润总额	**74,567,829.78**	**585,327,248.09**	**401,111,440.41**	**175,052,792.04**
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	**74,567,829.78**	**585,327,248.09**	**401,111,440.41**	**175,052,792.04**
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	**74,567,829.78**	**585,327,248.09**	**401,111,440.41**	**175,052,792.04**

3.母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,778,652.47	140,905,775.52	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	22,653,852.53	685,269,971.66	92,650,432.42	6,240,528.40
经营活动现金流入小计	**77,432,505.00**	**826,175,747.18**	**92,650,432.42**	**6,240,528.40**
购买商品、接受劳务支付的现金	69,219,088.81	116,730,053.43	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,673,407.58	4,287,267.29	19,261.64	598,540.46
支付的各项税费	9,211,015.71	7,381,391.65	-	713,594.30
支付其他与经营活动有关的现金	139,344,517.12	1,014,533,145.06	11,647,634.45	4,286,620.01
经营活动现金流出小计	**220,448,029.22**	**1,142,931,857.43**	**11,666,896.09**	**5,598,754.77**
经营活动产生的现金流量净额	**-143,015,524.22**	**-316,756,110.25**	**80,983,536.33**	**641,773.63**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	54,000,000.00	410,600,000.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**54,000,000.00**	**410,600,000.00**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,440.00	594,090.02	2,850.00	13,200.00
投资支付的现金	-	1,500,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	2,440.00	**2,094,090.02**	**2,850.00**	**13,200.00**
投资活动产生的现金流量净额	**53,997,560.00**	**408,505,909.98**	**-2,850.00**	**-13,200.00**
三、筹资活动产生的现金流量		**-**	**-**	**-**
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	50,000,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**50,000,000.00**	**-**	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,308,333.32	115,518,880.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**1,308,333.32**	**115,518,880.00**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**48,691,666.68**	**-115,518,880.00**	**-**	**-**

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-40,326,297.54**	**-23,769,080.27**	**80,980,686.33**	**628,573.63**
年初现金及现金等价物余额	57,891,402.58	81,660,482.85	679,796.52	51,222.89
六、期末现金及现金等价物余额	**17,565,105.04**	**57,891,402.58**	**81,660,482.85**	**679,796.52**

4.母公司所有者权益变动表

（1）2013 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	• 2013 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	26,565,905.58	-	122,738,561.12	2,808,487,191.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	26,565,905.58	-	122,738,561.12	2,808,487,191.19
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-	-	-	-	58,532,724.81	-	411,275,643.28	469,808,368.09
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	585,327,248.09	585,327,248.09
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	585,327,248.09	585,327,248.09
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	58,532,724.81	-	-174,051,604.81	-115,518,880.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	58,532,724.81	-	-58,532,724.81	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	• 2013 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-115,518,880.00	-115,518,880.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	85,098,630.39	-	534,014,204.40	3,278,295,559.28

（2）2012 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2012 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	12,928,287.68	-	-264,735,261.39	2,407,375,750.78
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	12,928,287.68	-	-264,735,261.39	2,407,375,750.78

项目	2012 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-	-	-	-	13,637,617.90	-	387,473,822.51	401,111,440.41
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	401,111,440.41	401,111,440.41
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	401,111,440.41	401,111,440.41
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	13,637,617.90	-	-13,637,617.90	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	13,637,617.90	-	-13,637,617.90	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2012 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	26,565,905.58	-	122,738,561.12	2,808,487,191.19

（3）2011 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2011 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	12,928,287.68	-	-439,788,053.43	2,232,322,958.74
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	12,928,287.68	-	-439,788,053.43	2,232,322,958.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	175,052,792.04	175,052,792.04
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	175,052,792.04	175,052,792.04
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-		
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	175,052,792.04	175,052,792.04
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2011 年度							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49	-	-	12,928,287.68	-	-264,735,261.39	2,407,375,750.78

（三）合并会计报表范围及变化情况

1.合并会计报表编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后由本公司编制。编制合并财务报表时，对与本公司会计政策和会计期间不一致的子公司财务报表按本公司的统一要求进行必要的调整；对合并范围内各公司之间的内部交易或事项以及内部债权债务均进行抵消；子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中的股东权益项下单独列示；若子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

2.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通过合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的必要调整外，本公司按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当冲减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。合并成本为本公司在购买日为取得被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发

行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司以购买日确定的合并成本作为非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资的初始投资成本，本公司对通过非同一控制下的吸收合并取得的各项可辨认资产、负债以其在购买日的公允价值确计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入合并当期损益。

3.最近三年及一期公司合并范围的变化情况

本公司最近三年及一期合并报表范围变化情况及原因如下表：

2014年1-6月	变动原因
增加公司（四家）	
珠海鼎元生态农业有限公司	由本公司子公司格力房产于2014年5月投资设立，注册资本1,500.00万元，格力房产持有其60%股权。
珠海万联海岛开发有限公司	由本公司子公司格力房产于2014年5月投资设立，注册资本5,000.00万元，格力房产持有其100%股权。
珠海香湾码头发展有限公司	由本公司子公司格力房产于2014年2月投资设立，注册资本5,000.00万元，格力房产持有其100%股权。
珠海万山静云酒店管理有限公司	由本公司子公司格力房产于2014年1月投资设立，注册资本300.00万元，格力房产持有其100%股权。
2013年	**变动原因**
增加公司（六家）	
珠海高格工程设计有限公司	由本公司子公司格力房产于2013年2月投资设立，注册资本600.00万元，格力房产持有其100%股权。
珠海高格装饰工程有限公司	由本公司子公司格力房产于2013年2月投资设立，注册资本5,000.00万元，格力房产持有其100%股权。
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	由本公司子公司格力房产于2013年5月投资设立，注册资本10,000.00万元，格力房产持有其100%股权。
珠海格力船务有限公司	由本公司子公司格力房产于2013年5月投资设立，注册资本500.00万元，格力房产持有其100%股权。
格力地产（香港）有限公司	由本公司于2013年10月投资设立，注册资本140.00万美元，公司持有其100%股权。
珠海万海运输有限公司	由本公司子公司格力房产于2013年11月投资设立，注册资本300.00万元，格力房产持有其100%股权。
2012年	**变动原因**
增加公司（一家）	
重庆两江新区格力地产有限公司	由本公司之子公司重庆格力房地产有限公司于2012年

	3月投资设立，注册资本10,000.00万元，重庆格力房地产有限公司持有其60%股权。
2011年	**变动原因**
增加公司（一家）	
珠海格力地产物业代理有限公司	由本公司之子公司格力房产于 2011 年 2 月投资设立，注册资本 100.00 万元，格力房产持有其 100%股权。

二、最近三年及一期的主要财务指标

（一）主要财务指标

项　　目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	1.90	1.77	1.74	1.48
速动比率	0.16	0.20	0.10	0.24
资产负债率（母公司）	18.43%	14.21%	17.75%	19.42%
资产负债率（合并）	81.30%	80.84%	79.75%	82.46%
项　　目	**2014 年 1-6 月**	**2013 年度**	**2012 年度**	**2011 年度**
应收账款周转率（次）	525.67	611.95	415.87	541.84
存货周转率（次）	0.05	0.11	0.09	0.08
每股经营活动现金流量（元/股）	-0.68	-0.22	-2.36	-0.65
每股净现金流量（元/股）	-0.72	1.32	-1.69	-1.05

注：上述财务指标未经说明，均按合并报表数据计算，具体计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率（母公司）=负债总额/资产总额

资产负债率（合并）=负债总额/资产总额

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

（二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的要求，公司最近三年及一期净资产收益率和每股收益如下表所示：

报告期利润	加权平均	每股收益（元）

		净资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
2014年1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	4.43%	0.23	0.23
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.71%	0.14	0.14
2013年	归属于公司普通股股东的净利润	13.21%	0.61	0.61
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.26%	0.52	0.52
2012年	归属于公司普通股股东的净利润	14.81%	0.56	0.56
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.21%	0.50	0.50
2011年	归属于公司普通股股东的净利润	13.22%	0.44	0.44
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.77%	0.42	0.42

（三）最近三年及一期的非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	255.00	148.92	14.09
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,167.87	3,445.24	1,722.62	1,033.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10.98	535.60	1,657.51	-220.59
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	35.94	1,303.49	-	-
小　计	**5,214.79**	**5,539.33**	**3,529.05**	**827.07**
减：所得税影响额	16.73	335.54	58.27	-44.81
减：少数股东损益影响金额				
合　计	**5,198.06**	**5,203.79**	**3,470.78**	**871.88**
归属于上市公司股东的净利润	13,419.14	35,276.80	32,137.14	25,264.87
归属于上市公司股东非经常性损益占比	38.74%	14.75%	10.80%	3.45%

第七节 管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司经营成果、财务状况、现金流量及有关重大事项进行了如下讨论和分析。

一、财务状况分析

（一）资产构成及资产质量分析

报告期内，公司主要资产金额、结构及变化幅度如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,395,750.47	88.84%	1,385,666.78	88.42%	1,150,307.17	90.24%	1,067,563.32	93.19%
非流动资产	175,338.61	11.16%	181,523.97	11.58%	124,422.61	9.76%	77,971.93	6.81%
资产总额	1,571,089.08	100.00%	1,567,190.75	100.00%	1,274,729.78	100.00%	1,145,535.24	100.00%

报告期内，公司主营业务平稳发展，公司资产规模稳定增长。公司资产总额从 2011 年末的 1,145,535.24 万元增加至 2014 年 6 月末的 1,571,089.08 万元，增长 37.15%。

报告期内，公司资产结构未发生重大变化。与房地产行业企业的资产结构特点相一致，公司资产主要由流动资产构成，最近三年及一期公司流动资产占资产总额的比例均在 88%以上。

1.流动资产分析

最近三年及一期，各期末公司流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	101,073.97	7.24%	142,564.57	10.29%	65,082.35	5.66%	162,766.40	15.25%
应收票据	-	-	-	-	-	-	2,264.25	0.21%
应收账款	87.86	0.01%	242.66	0.02%	464.46	0.04%	316.40	0.03%
预付账款	8,179.94	0.59%	6,820.13	0.49%	2,341.55	0.20%	8,873.32	0.83%
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	2,318.95	0.17%	1,989,98	0.14%	832.59	0.07%	627.68	0.06%
存货	1,275,553.01	91.39%	1,228,446.31	88.65%	1,081,586.21	94.03%	892,715.26	83.62%
其他流动	8,536.74	0.61%	5,603.14	0.40%	-	-	-	-

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产								
合计	**1,395,750.47**	**100.00%**	**1,385,666.78**	**100.00%**	**1,150,307.17**	**100.00%**	**1,067,563.32**	**100.00%**

最近三年及一期，公司流动资产规模呈增长趋势，从 2011 年末的 1,067,563.32 万元增加至 2014 年 6 月末的 1,395,750.47 万元，增长 30.74%；公司流动资产主要由存货及货币资金构成，公司流动资产增加的主要原因为公司房地产项目地价款支出和工程款投入等不断增加。具体分析如下：

（1）货币资金

2012 年末公司货币资金金额及占流动资产的比例较 2011 年末有所减少和下降，主要原因为公司格力海岸地价款的支付及格力广场二期、格力广场三期和格力海岸一期工程款投入不断增加；2013 年末公司货币资金金额及占流动资产的比例较 2012 年末有所增加和上升，主要原因为公司银行借款的增加；2014 年 6 月末，公司货币资金金额较 2013 年末有所减少，主要为公司支付地价款及项目开发投入增加所致。

（2）应收票据

报告期内，公司客户基本全部采用货币进行结算，仅在 2011 年存在客户以银行承兑汇票预付购房款的情况，涉及金额 2,264.25 万元，相关银行承兑汇票已于 2012 年解付。

（3）应收账款

报告期内，公司应收账款金额及占流动资产的比例均较小。

①2014 年 6 月末，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内	87.86	100.00	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00
合计	**87.86**	**100.00**	**0.00**

②2014 年 6 月末，单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
珠海华骏实业有限公司	107.64	107.64	100.00	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
合计	**107.64**	**107.64**	**100.00**	**-**

③应收账款变动情况

2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末，公司应收账款金额分别为 316.40 万元、464.46 万元、242.66 万元和 87.86 万元，主要为当期购房客户未及时到账的按揭款。

（4）预付账款

报告期各期末，公司预付账款情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	8,179.94	100.00%	6,820.12	100.00%	2,341.55	100.00%	2,073.32	23.37%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	6,800.00	76.63%
合计	**8,179.94**	**100.00%**	**6,820.12**	**100.00%**	**2,341.55**	**100.00%**	**8,873.32**	**100.00%**

2011 年末，公司 3 年以上预付款项 6,800 万元为预付珠海市城市资产经营有限公司（现名珠海城市建设集团有限公司，以下简称“城建集团”）的股份购买诚意金，该购买诚意金于 2012 年收回。2007 年 12 月 18 日，格力房产与城建集团签订股份购买意向书，拟购买城建集团全资子公司珠海市海润房地产开发有限公司 51%的股权，并向城建集团支付了诚意金。

报告期内，除预付城建集团股份购买诚意金外，公司预付账款均为 1 年以内，预付账款的坏账风险较小。2014 年 6 月末，公司预付账款主要为预付材料、设备采购款。

（5）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款及其坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备	19,103.93	18,000.00	19,103.93	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
按账龄组合计提坏账准备	1,346.05	131.03	1,039.36	153.31	929.56	96.97	693.45	65.76
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	22.75	22.75	0.00	0.00
合计	**20,449.98**	**18,131.03**	**20,143.29**	**18,153.31**	**18,952.31**	**18,119.72**	**18,693.45**	**18,065.76**

①2014 年 6 月末，公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
海星集团--代偿债款、代付款	19,103.93	18,000.00	94.22	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
合计	**19,103.93**	**18,000.00**	**94.22**	

为推进公司 2009 年重大资产重组实施工作，公司取得格力集团通过中国农业银行股份有限公司珠海分行发放的 1.80 亿元委托贷款并全部用于偿还公司重大资产重组方案中应由海星集团承担并负责偿还的公司部分负债（该事项详见 2009 年 9 月 4 日公司披露的《重大资产重组工作进展公告》）。

根据本公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认：鉴于海星科技获得了格力集团的委托贷款共计人民币 1.80 亿元全部用于偿还了本应当由海星集团承担并负责偿还的海星科技的部分负债，因此，海星集团应向海星科技承担全额归还上述款项的责任（包括但不限于海星科技为此而支付的贷款本息、费用和逾期还款的罚息或违约金）。公司因而形成对海星集团的 1.80 亿元债权并计入其他应收款项。

根据《企业会计准则》的相关规定及公司的会计政策，公司对海星集团的 1.80 亿元其他应收款为单项金额重大的应收款项，公司对其单独进行减值测试并计提减值准备。公司第四届董事会第八次会议、第四届董事会第十八次会议和第四届董事会第二十九次会议决议同意对海星集团的其他应收款于 2009 年度、2010 年度和 2011 年度分别计提人民币 5,400 万元、9,000 万元和 3,600 万元的坏账准备，对 1.80 亿元委托贷款累计计提坏账准备比例为 100%。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

截至 2014 年 6 月末，公司其他应收款账龄主要为 2 年以内，可回收性高、

风险程度低。截至 2014 年 6 月末，公司按账龄组合计提坏账准备的其他应收款具体账龄情况如下：

单位：万元

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内	928.66	68.99	0.00
1 至 2 年	183.83	13.66	24.47
2 至 3 年	27.57	2.05	25.19
3 年以上	205.99	15.30	103.65
合计	**1,346.05**	**100.00**	**153.31**

③其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	欠款原因	占其他应收款总额的比例
海星集团	非关联方	19,103.93	代偿债款、代付款	93.41%
珠海高新技术产业开发区财政局	非关联方	498.42	墙体材料等押金	2.44%
珠海市财政局综合规划科	非关联方	236.41	墙体材料等押金	1.16%
广东电网公司珠海供电局	非关联方	51.80	临时用电押金	0.25%
广东省华侨建设工程有限公司	非关联方	12.11	代付验收费用	0.06%
合计		**19,902.66**		**97.32%**

（6）存货

单位：万元

项 目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	1,175,030.24	92.12%	1,105,482.89	89.99%	951,125.61	87.94%	813,564.42	91.13%
开发产品	100,404.39	7.87%	122,881.13	10.00%	128,922.25	11.92%	79,109.25	8.86%
建筑装修材料	0.00	0.00%	-	0.00%	1,489.36	0.14%	0.00	0.00%
低值易耗品	118.38	0.01%	82.29	0.01%	48.99	0.00%	41.59	0.00%
合 计	**1,275,553.01**	**100.00%**	**1,228,446.31**	**100.00%**	**1,081,586.21**	**100.00%**	**892,715.26**	**100.00%**

报告期内，公司存货主要由开发成本及开发产品构成，公司开发成本及开发产品合计占存货的比例均在 99%以上。

最近三年及一期，公司 2012 年末存货较 2011 年末增加 188,870.95 万元，

增幅为 21.16%，公司 2013 年末存货较 2012 年末增加 146,860.09 万元，增幅为 13.58%，主要为开发成本和开发产品的增加。

公司 2012 年末存货较 2011 年末增加 21.16%，主要系格力海岸、格力广场三期\四期及重庆两江[4]开发成本增加所致，其中，格力海岸开发成本增加 219,672.29 万元，格力广场三期\四期开发成本增加 30,580.47 万元，重庆两江开发成本增加 17,020.06 万元[5]。

2013 年末存货余额较 2012 年末增加主要系格力海岸、重庆两江项目开发成本增加所致。

报告期末，公司存货不存在积压、滞销风险。公司开发产品毛利较高，不存在可变现净值低于成本的情况，未计提存货跌价准备。

2.非流动资产分析

最近三年及一期，各期末公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	101,462.43	57.87%	112,521.66	61.99%	87,853.71	70.61%	59,568.26	76.40%
长期应收款	49,005.69	27.95%	43,979.53	24.23%	15,625.30	12.56%	-	-
固定资产	8,708.84	4.97%	8,935.56	4.92%	4,780.41	3.84%	4,462.77	5.72%
无形资产	15.34	0.01%	33.76	0.02%	8.83	0.01%	22.70	0.03%
长期待摊费用	138.02	0.08%	242.64	0.13%	1,136.66	0.91%	581.95	0.75%
递延所得税资产	16,008.29	9.13%	15,810.83	8.71%	15,017.70	12.07%	13,336.25	17.10%
合计	**175,338.61**	**100.00%**	**181,523.97**	**100.00%**	**124,422.61**	**100.00%**	**77,971.93**	**100.00%**

最近三年及一期，公司非流动资产规模呈增长趋势，由 2011 年末的 77,971.93 万元增加至 2014 年 6 月末的 175,338.61 万元，增长 124.87%；公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款及递延所得税资产构成。公司主要非流动资产情况分析如下：

（1）可供出售金融资产

[4]财务报告列示名称，目前确定的项目名称为格力龙盛总部经济区

[5]2012 年格力广场二期开发成本 108,150.94 万元结转至开发产品，导致开发成本合计增加额减少

公司可供出售金融资产为格力电器股票，可供出售金融资产公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。报告期内，其公允价值变化情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
可供出售权益工具—格力电器股票	101,462.43	112,521.66	87,853.71	59,568.26
合计	**101,462.43**	**112,521.66**	**87,853.71**	**59,568.26**

（2）长期应收款

报告期内，公司长期应收款系因受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程产生，各期末公司长期应收款余额情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
代管工程款拨入净额	43,331.74	43,308.22	15,625.30	0.00
香洲港工程支出	864.24	450.46	0.00	0.00
洪湾渔港工程支出	4,809.71	220.85	0.00	0.00
合计	**49,005.69**	**43,979.53**	**15,625.30**	**0.00**

公司 2011 年末长期应收款余额为零的原因为当期受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程拨入数超过支出数，资产负债表重分类至长期应付款所致；公司 2013 年末、2012 年末长期应收款较 2011 年末增加的原因为当期受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程支出数超过拨付数。港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程已完工并于 2013 年 11 月 28 日交付使用，该工程已进入竣工结算期。

（3）固定资产

公司固定资产以房屋建筑物和运输设备为主。报告期内，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项　目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	2,791.47	2,348.80	2,791.47	2,407.01	4,547.87	3,726.93	4,065.39	3,453.34
运输设备	1,082.66	450.93	1,039.05	461.48	885.75	458.09	786.85	509.37
船舶	5,590.68	5,429.58	5,590.68	5,570.59	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备	1,310.66	479.53	1,227.00	496.48	1,120.92	595.39	871.32	500.07

项　目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
及其他								
合计	10,775.47	8,708.84	10,648.20	8,935.56	6,554.54	4,780.41	5,723.56	4,462.77

报告期内，公司固定资产未发生较大变化，2012 年末房屋建筑物原值较 2011 年末增加 482.48 万元，系公司子公司重庆格力新购房屋建筑物江与城--重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-1 至 19-5 及车位；2013 年末较 2012 年末增加 4,780.41 万元，主要由于新购船舶所致。报告期末，各项固定资产均处于完好状态，使用正常，未发生减值，故未计提固定资产减值准备。

（4）长期待摊费用

报告期内，公司长期待摊费用主要为装修费及户外广告费，各期末情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
装修费	138.02	166.33	380.57	561.78
户外广告牌	0.00	69.97	688.00	20.17
律师服务费	0.00	0.00	0.00	0.00
榆林租赁费	0.00	0.00	42.75	0.00
档案管理咨询费	0.00	6.33	25.33	0.00
合计	138.02	242.64	1,136.66	581.95

2012 年公司长期待摊费用增长较快，主要系公司户外广告牌投入增加所致。

（5）递延所得税资产

报告期内，公司各期末递延所得税资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
预计毛利	4,723.48	4,374.70	5,399.50	6,657.65
土地增值税	8,156.18	7,944.97	6,174.35	4,692.54
资产减值准备	58.55	69.68	126.49	105.36
应付职工薪酬	11.07	155.96	369.29	381.00
可弥补亏损	497.15	333.90	183.27	53.61
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	2,486.15	2,847.50	2,697.01	1,398.95
开发产品摊销	75.72	84.11	67.78	47.14
合计	16,008.29	15,810.83	15,017.70	13,336.25

报告期内，公司递延所得税资产主要来自预计毛利、土地增值税和抵消未实现内部销售损益，其中，预计毛利和土地增值税占比较大。

3.资产减值

公司提取资产减值准备的项目包括应收款项坏账准备和存货跌价准备，公司其他各资产项目未出现减值情形，未计提减值准备。各期末公司提取资产减值准备情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
坏账准备	18,238.67	18,283.19	18,508.01	18,422.74
存货跌价	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**18,238.67**	**18,283.19**	**18,508.01**	**18,422.74**

报告期内，公司坏账准备主要为计提其他应收海星集团代偿债款、代付款坏账准备，该笔其他应收款坏账计提比例为 100.00%。公司减值准备计提依据和比例合理，符合稳健性和公允性原则；公司主要资产的减值准备提取情况与资产实际情况相符，公司所采用的计提政策合理且符合公司的实际情况。

综上，公司资产构成与业务经营相匹配，结构相对稳定，资产减值准备计提充分、合理，资产整体质量优良。

（二）负债构成分析

报告期内，公司主要负债金额、结构及变化幅度如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	734,743.61	57.52%	784,928.64	61.95%	662,874.94	65.21%	720,154.63	76.24%
非流动负债	542,555.88	42.48%	482,045.34	38.05%	353,702.80	34.79%	224,470.90	23.76%
负债总额	1,277,299.48	100.00%	1,266,973.98	100.00%	1,016,577.74	100.00%	944,625.53	100.00%

最近三年及一期，随着公司业务规模的逐期扩大，公司负债总额逐期增加，由 2011 年末的 944,625.53 万元增加至 2014 年 6 月末的 1,277,299.48 万元，增长率为 35.22%。

最近三年及一期，公司负债以流动负债为主，公司各期末流动负债总额分别为 720,154.63 万元、662,874.94 万元、784,928.64 万元和 734,743.61 万元，各期末流动负债规模基本稳定；各期末公司流动负债占负债总额的比例在 57%

以上，且随着公司长期负债总额的增加，流动负债占负债总额的比例总体呈下降的趋势。

1.流动负债情况分析

近三年及一期，各期末公司流动负债构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	44,999.74	6.12%	-	-	33,000.00	4.98%	23,000.00	3.19%
应付账款	117,833.52	16.04%	119,518.84	15.23%	52,936.77	7.99%	35,581.30	4.94%
预收款项	138,215.32	18.81%	153,617.93	19.57%	146,476.29	22.10%	177,544.81	24.65%
应付职工薪酬	909.55	0.12%	2,599.01	0.33%	2,871.49	0.43%	2,413.69	0.34%
应交税费	5,826.25	0.79%	9,416.93	1.20%	-1,028.51	-0.16%	32.02	0.00%
应付股利	11,551.89	1.57%						
其他应付款	392,200.12	53.38%	389,625.28	49.64%	428,618.90	64.66%	422,582.81	58.68%
一年内到期的非流动负债	23,207.21	3.16%	110,150.64	14.03%	-	-	59,000.00	8.19%
合计	**734,743.61**	**100.00%**	**784,928.64**	**100.00%**	**662,874.94**	**100.00%**	**720,154.63**	**100.00%**

报告期内，公司流动负债主要由应付账款、预收款项及其他应付款构成。应付账款主要为应付工程款；预收款项主要为公司与客户签订销售合同后收到的购房款，按规定尚不符合收入确认条件；其他应付款主要为应付格力集团借款。

（1）应付账款

单位：万元

账龄	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
1 年以内	72,897.76	71,013.49	34,088.48	35,443.49
1 年以上	44,935.76	48,505.35	18,848.28	137.81
合　计	**117,833.52**	**119,518.84**	**52,936.77**	**35,581.30**

报告期内，公司应付账款主要为应付工程款。报告期末，无应付未付的持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

（2）预收账款

单位：万元

账龄	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
1 年以内	106,320.32	142,325.18	90,354.53	132,672.88
1 年以上	31,895.00	11,292.76	56,121.76	44,871.94

合　计	138,215.32	153,617.93	146,476.29	177,544.81

报告期内，公司 2012 年末预收账款较 2011 年末减少 17.50%，主要系格力香墁项目结转收入所致；公司 2013 年末预收账款较 2012 年末增加 4.88%，主要系公司预收购房款增加所致。

报告期末，公司预收款项中不存在预收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

（3）其他应付款

单位：万元

账龄	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
1 年以内	37,478.86	27,193.26	24,702.27	198,475.21
1 年以上	354,721.26	362,432.02	403,916.64	224,107.60
合　计	392,200.12	389,625.28	428,618.90	422,582.81

报告期各期末，公司其他应付款余额较大，主要为应付格力集团借款；公司 2012 年末其他应付款金额与 2011 年末基本持平；2014 年 6 月末，公司对格力集团的其他应付款余额为 353,701.00 万元。

2.非流动负债情况分析

最近三年及一期，公司各期末非流动负债构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	492,999.22	90.87%	429,099.22	89.02%	294,254.51	83.19%	161,233.37	71.83%
长期应付款	24,260.00	4.47%	24,260.00	5.03%	36,390.20	10.29%	47,520.68	21.17%
预计负债	-	-	624.65	0.13%	1,163.61	0.33%	893.73	0.40%
递延所得税负债	25,296.66	4.66%	28,061.47	5.82%	21,894.48	6.19%	14,823.12	6.60%
合计	542,555.88	100.00%	482,045.34	100.00%	353,702.80	100.00%	224,470.90	100.00%

报告期内，公司房地产开发所需资金增加，公司通过长期借款融资解决，因此，公司非流动负债主要为长期借款。同时，公司长期借款中包括下属孙公司格力人工岛作为港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程的融资主体和受托管理主体的专项借款，报告期各期末，格力人工岛专项借款余额分别为 27,368.52 万元、37,266.25 万元、49,999.21 万元和 49,999.21 万元，相关专项借款还本息所需资金纳入珠海市人民政府年度投资项目计划落实。

报告期内，公司各期末长期应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
格力集团	24,260.00	24,260.00	36,390.20	36,390.20
人工岛代管工程款：				
累计拨入数	0.00	0.00	0.00	98,768.82
累计支出数	0.00	0.00	0.00	87,638.34
净额	0.00	0.00	0.00	11,130.48
合　计	**24,260.00**	**24,260.00**	**36,390.20**	**47,520.68**

公司应付格力集团款项为公司重大资产重组过程中形成，包括：（1）格力集团于 2009 年 2 月代本公司以货币投资格力置盛的 2.50 亿元，该款项在本公司向格力集团非公开发行股票之日后的 36 个月后偿还，在此 3 年期内免于计息；（2）根据公司资产置换及非公开发行股份方案，本公司应付格力集团 1.13902 亿元，并自非公开发行认购日后的 36 个月起分 3 年偿还。

2012 年末，公司人工岛代管工程款减少的原因为受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程支出数超过拨付数，资产负债表重分类至长期应收款所致。

报告期内，公司各期末预计负债情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
对外担保-空军后勤部血液制品研究所	0.00	624.65	1,163.61	893.73
合　计	**0.00**	**624.65**	**1,163.61**	**893.73**

公司重大资产重组前，未履行决策审批程序，为海星集团与空军后勤部郑州办事处（前身“空军后勤部血液制品研究所”，以下简称“郑州办事处”）签署的《购销合同书》及《补充协议》，提供了连带责任保证，郑州办事处就连带保证责任与公司的诉讼事项详见本节“六、（二）其他或有事项”。2012 年末，公司对上述连带责任保证事项全额计提预计负债；2013 年末，根据河南省高级人民法院的《民事判决书》，公司冲回部分预计负债 538.96 万元，预计负债金额相应减少为 624.65 万元；2014 年 3 月 28 日，公司向郑州办事处支付了 6,446,521.25 元，相关还款义务已履行完毕，相应的 2014 年 6 月末公司预计负债金额为 0.00 万元。

报告期内，公司递延所得税负债为可供出售金融资产公允价值变动所致。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司与偿债有关的财务指标如下表：

财 务 指 标	单位	2014.6.30/ 2014 年 1-6 月	2013.12.31/ 2013 年度	2012.12.31/ 2012 年度	2011.12.31/ 2011 年度
流动比率	本公司	1.90	1.77	1.74	1.48
	可比上市公司平均数	1.14	1.85	1.70	1.73
速动比率	本公司	0.16	0.20	0.10	0.24
	可比上市公司平均数	0.25	0.44	0.49	0.44
资产负债率（母公司 ）	本公司	18.43%	14.21%	17.75%	19.42%
资产负债率（合并）	本公司	81.30%	80.84%	79.75%	82.46%
	可比上市公司平均数	46.75%	76.11%	72.71%	69.82%
剔除预收账款后的资产负债率（合并）	本公司	72.50%	71.04%	68.26%	66.96%
利息保障倍数（倍）	本公司	1.51	1.70	1.83	1.90
	可比上市公司平均数[6]	-	2.62	2.60	3.81

注：上述财务指标未经说明，均按合并报表数据计算，具体计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率（母公司）=负债总额/资产总额

资产负债率（合并）=负债总额/资产总额

利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+利息支出+资本化利息）/（利息支出+资本化利息）

总体来看，最近三年及一期，公司偿债能力指标未发生重大变化，总体稳定且呈向好趋势。

1.流动比率、速动比率

最近三年及一期，公司及可比上市公司流动比率、速动比率及其平均值情况如下：

证券代码	证券简称	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
流动比率					

[6]根据数据可查的可比上市公司数据计算，剔除部分偏离较大的奇异值

证券代码	证券简称	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
000043.SZ	中航地产	1.54	1.56	1.33	1.38
000620.SZ	新华联	1.90	1.99	1.87	2.26
000797.SZ	中国武夷	1.56	1.63	1.57	1.44
000863.SZ	三湘股份	2.11	2.04	1.70	1.77
000979.SZ	中弘股份	-	2.40	2.12	1.80
000981.SZ	银亿股份	-	1.66	1.43	1.35
600052.SH	浙江广厦	-	1.60	1.42	1.52
600067.SH	冠城大通	-	1.70	1.47	1.64
600077.SH	宋都股份	2.52	1.81	2.23	2.30
600094.SH	大名城	2.10	2.35	1.96	2.14
600162.SH	香江控股	-	1.23	1.19	1.46
600246.SH	万通地产	2.02	1.86	1.78	1.53
600325.SH	华发股份	-	2.26	2.39	2.25
600665.SH	天地源	1.81	2.20	1.63	1.57
600743.SH	华远地产	1.50	1.46	1.35	1.61
平均值		**1.14**	**1.85**	**1.70**	**1.73**
本公司		**1.90**	**1.77**	**1.74**	**1.48**
速动比率					
000043.SZ	中航地产	0.41	0.46	0.45	0.45
000620.SZ	新华联	0.40	0.47	0.45	1.07
000797.SZ	中国武夷	0.49	0.52	0.75	0.50
000863.SZ	三湘股份	0.12	0.20	0.42	0.21
000979.SZ	中弘股份	-	0.73	0.87	0.25
000981.SZ	银亿股份	-	0.36	0.19	0.22
600052.SH	浙江广厦	-	0.14	0.30	0.29
600067.SH	冠城大通	-	0.35	0.42	0.47
600077.SH	宋都股份	0.43	0.23	0.49	0.55
600094.SH	大名城	0.45	0.45	0.52	0.20
600162.SH	香江控股	-	0.31	0.37	0.43
600246.SH	万通地产	0.65	0.65	0.68	0.51
600325.SH	华发股份	-	0.67	0.45	0.56
600665.SH	天地源	0.54	0.76	0.53	0.58
600743.SH	华远地产	0.27	0.31	0.48	0.27
平均值		**0.25**	**0.44**	**0.49**	**0.44**
本公司		**0.16**	**0.20**	**0.10**	**0.24**

数据来源：同花顺 iFinD，部分上市公司 2014 年半年报尚未公布而未列示

报告期内，公司各期流动比率与可比上市公司平均值相当。

报告期内，公司速动比率低于可比上市公司平均值；公司速动比率由 2011 年的 0.24 下降至 2012 年的 0.10，主要由于 2012 年房地产开发投入增加及偿

还了部分到期银行借款导致期末货币资金减少。公司速动比率低于可比上市公司平均值原因主要为报告期内公司存货占流动资产比例较高。

报告期内，公司及可比上市公司存货占流动资产比例情况如下：

证券代码	证券简称	2014 年 6 月末	*2013 年末*	2012 年末	2011 年末
000043.SZ	中航地产	73.70%	*70.68%*	66.45%	67.48%
000620.SZ	新华联	78.97%	*76.24%*	75.74%	52.58%
000797.SZ	中国武夷	68.38%	*68.29%*	52.11%	65.11%
000863.SZ	三湘股份	94.52%	*90.04%*	75.18%	88.09%
000979.SZ	中弘股份	-	*66.89%*	58.87%	86.41%
000981.SZ	银亿股份	-	*78.36%*	86.87%	83.93%
600052.SH	浙江广厦	-	*91.41%*	79.13%	81.02%
600067.SH	冠城大通	-	*79.24%*	71.44%	71.29%
600077.SH	宋都股份	83.12%	*87.22%*	78.10%	76.24%
600094.SH	大名城	78.78%	*80.65%*	73.45%	90.79%
600162.SH	香江控股	-	*74.84%*	68.98%	70.54%
600246.SH	万通地产	67.69%	*64.78%*	61.79%	66.56%
600325.SH	华发股份	-	*70.47%*	81.11%	74.91%
600665.SH	天地源	69.94%	*65.61%*	67.68%	63.42%
600743.SH	华远地产	82.36%	*78.76%*	64.66%	83.19%
平均值		**46.50%**	***76.23%***	**70.77%**	**74.77%**
本公司		**91.39%**	***88.65%***	**94.03%**	**83.62%**

数据来源：同花顺 iFinD，部分上市公司 2014 年半年报尚未公布而未列示

由上表可知，报告期内，公司存货占流动资产的比例均高于可比上市公司平均值；2014 年 6 月末，公司存货占流动资产的比例上升 2.74%，同时可比上市公司平均值有所下降。

2.资产负债率

最近三年及一期，公司及可比上市公司合并资产负债率及其平均值情况如下：

证券代码	证券简称	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
000043.SZ	中航地产	80.86%	76.79%	72.03%	69.33%
000620.SZ	新华联	82.60%	80.67%	73.35%	62.94%
000797.SZ	中国武夷	77.89%	76.20%	76.08%	72.94%
000863.SZ	三湘股份	78.35%	75.94%	73.33%	79.50%
000979.SZ	中弘股份	-	77.49%	68.08%	61.56%
000981.SZ	银亿股份	-	81.47%	79.00%	79.74%
600052.SH	浙江广厦	-	81.95%	77.41%	70.36%

证券代码	证券简称	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
600067.SH	冠城大通	-	61.28%	65.99%	62.25%
600077.SH	宋都股份	78.75%	75.89%	70.96%	71.62%
600094.SH	大名城	76.78%	70.46%	65.99%	56.79%
600162.SH	香江控股	-	83.58%	85.10%	78.12%
600246.SH	万通地产	67.08%	64.73%	62.54%	66.60%
600325.SH	华发股份	-	76.99%	69.80%	69.16%
600665.SH	天地源	78.79%	79.35%	74.54%	74.15%
600743.SH	华远地产	80.13%	78.89%	76.52%	72.29%
平均值		**46.75%**	**76.11%**	**72.71%**	**69.82%**
本公司		**81.30%**	**80.84%**	**79.75%**	**82.46%**

数据来源：同花顺 iFinD,，部分上市公司 2014 年半年报尚未公布而未列示

最近三年及一期，公司资产负债率水平高于可比上市公司平均值，各期末公司资产负债率分别为 82.46%、79.75%、80.84%和 81.30%，主要系公司进行土地储备及项目开发而增加银行借款及向格力集团借款所致；公司于 2009 年实施重大资产重组后，尚未进行直接融资，也是公司资产负债率较高的重要原因，与公司情况相近的新华联、三湘股份、银亿股份、香江控股、天地源和华远地产，其资产负债率也均处于较高水平。同时，报告期内，尤其是 2012 年末及 2013 年末，公司资产负债率高出可比上市公司平均值的数额在缩小。

公司负债主要由预收账款、应付格力集团借款及银行借款构成，其中，预收账款在达到收入确认条件后将结转为营业收入，不存在偿付风险，报告期各期末公司剔除预收账款后的合并资产负债率分别为 68.26%、66.96%、71.04%和 72.50%；同时，公司流动负债主要由应付格力集团借款构成，公司实际的偿债压力较小。因此，尽管公司资产负债率水平高于可比上市公司平均值，但公司实际的偿债压力及风险较小。

3.利息保障倍数

报告期内，相关数据可查的可比上市公司利息保障倍数及其平均值情况如下：

证券代码	证券简称	2013 年度	2012 年度	2011 年度
000043.SZ	中航地产	2.29	2.64	3.88
000797.SZ	中国武夷	2.66	2.61	2.45
000863.SZ	三湘股份	5.01	5.76	4.67
000979.SZ	中弘股份	1.45	3.50	3.83

证券代码	证券简称	2013 年度	2012 年度	2011 年度
600052.SH	浙江广厦	1.33	1.32	2.06
600094.SH	大名城	2.34	2.22	11.79
600162.SH	香江控股	3.17	1.90	1.71
600246.SH	万通地产	2.69	3.42	3.90
平均值		**2.62**	**2.60**	**3.81**
本公司		**1.70**	**1.83**	**1.90**

注：利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+利息支出+资本化利息）/（利息支出+资本化利息）

数据来源：根据相关上市公司公告数据计算取得

在计算利息保障倍数时，因部分可比上市公司未披露当期资本化利息发生额，上表中未列示相关公司。

报告期内，公司利息保障倍数低于可比上市公司平均值；与可比上市公司利息保障倍数逐年降低的趋势相同，报告期内公司各年利息保障倍数分别为 1.90、1.83 和 1.70。报告期内公司经营状况良好，公司所开发产品在产品品质、物业服务等方面得到客户广泛认可，公司业绩稳定，具有较强的利息支付能力。

4.本次可转债对公司偿债能力的影响

（1）本次可转债不会带来较大的还本付息压力

公司本次发行可转换公司债券募集资金后，将会提高公司的资产负债率，但可转换债券带有股票期权的特性，在一定条件下，债券持有人可以在未来将所持债券转换为公司股票；同时，可转换债券票面利率相对较低，对应每年的债券利息金额偿还金额较小，因此不会给公司带来较大的还本付息压力。

（2）报告期内公司盈利状况良好

报告期内，公司主营业务突出，主营业务收入呈增长趋势， 2011 年、2012 年和 2013 年公司主营业务收入分别为 133,308.76 万元、162,052.50 万元和 215,964.89 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 25,264.87 万元、32,137.14 万元和 35,276.80 万元；2014 年 1-6 月，公司主营业务收入及归属于母公司股东的净利润分别为 86,698.58 万元、13,419.14 万元，公司具有较强的盈利能力。

（3）公司可利用的融资渠道及授信额度

报告期内，公司母公司资产负债率保持在较低水平，各期末均在 20%以下，公司可通过母公司与下属公司间互保及下属公司间互保的方式进行间接融资；截至 2014 年 6 月 30 日，公司已获得交通银行珠海分行 109,500 万元、工商银行珠海分行 40,000 万元、建设银行珠海分行 85,000 万元、珠海华润银行 27,000 万元、中信银行珠海分行 20,000 万元、珠海农村商业银行南湾支行 13,000 万元、民生银行深圳分行 60,000 万元、上海浦东发展银行珠海分行 10,000 万元和农业银行珠海分行 128,499 万元，合计 492,999 万元的授信额度。

同时，公司将根据本次可转债的本息未来到期支付安排制定相应的资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

综上，本公司经营状况良好，公司具有较强的融资能力和较强的偿债能力。

（四）资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款周转率、存货周转率如下表：

财 务 指 标	单位	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率（次/年）	本公司	525.67	611.95	415.87	541.84
存货周转率（次/年）	本公司	0.05	0.11	0.09	0.08
	可比上市公司平均值	0.06	0.29	0.31	0.36

注：应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.08、0.09、0.11 及 0.05，存货周转率基本保持稳定，各期变化较小；公司存货周转率低于可比上市公司平均值的原因为公司于 2009 年底通过挂牌出让方式取得格力海岸项目土地并于报告期内进行项目开发投入，导致公司存货金额大幅增加。2014 年 1-6 月，公司存货周转率与可比公司平均值基本持平。

（五）公司财务性投资情况

报告期末，公司可供出售金融资产为格力电器股票，可供出售金融资产公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。报告期内其公允价值变化情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
可供出售权益工具—格力电器股票	101,462.43	112,521.66	87,853.71	59,568.26
合计	**101,462.43**	**112,521.66**	**87,853.71**	**59,568.26**

公司所持格力电器可为公司融资提供质押或抵押担保，有利于增强公司的间接融资能力；同时，公司将在未来年度视证券市场波动以及资金需求合理安排股票变现计划，也将为公司提供资金支持。

二、盈利能力分析

（一）营业收入构成分析

1.报告期内公司经营成果变动趋势

单位：万元

产品类别	2014 年 1-6 月	2013 年度		2012 年度		2011 年度
	金额	金额	同比增长	金额	同比增长	金额
营业收入	86,872.08	216,360.14	33.25%	162,367.07	21.61%	133,515.11
营业利润	16,358.18	42,404.93	8.48%	39,089.55	16.59%	33,526.04
利润总额	16,369.16	43,195.53	5.62%	40,895.97	22.74%	33,319.54
净利润	13,419.14	35,115.66	9.64%	32,028.23	26.77%	25,264.87

注：上表中净利润未扣除少数股东损益。

公司主营业务突出，经营状况良好。报告期内，公司业务规模持续扩大，内部管理水平不断提升，营业收入和净利润均持续稳定增长。公司营业收入从 2011 年的 133,515.11 万元增长到 2013 年的 216,360.14 万元，年均复合增长率为 17.46%；净利润从 2011 年的 25,264.87 万元增长到 2013 年的 35,115.66 万元，年均复合增长率为 11.60%。2014 年 1-6 月，公司营业收入及净利润分别为 86,872.08 万元、13,419.14 万元，其中，营业收入较上年同期下降 9.97%，主要原因为受现有项目开发及结算周期影响而当期结算面积减少；2014 年 1-6 月净利润较上年同期下降 28.38%，主要原因为营业收入的下降及同期营业成本的提高。

2.报告期内公司营业收入构成

报告期内，公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	86,698.58	99.80%	215,964.89	99.82%	162,052.50	99.81%	133,308.76	99.85%
其他业务收入	173.50	0.20%	395.24	0.18%	314.57	0.19%	206.35	0.15%
合 计	**86,872.08**	**100.00%**	**216,360.14**	**100.00%**	**162,367.07**	**100.00%**	**133,515.11**	**100.00%**

公司主营业务突出，报告期内公司营业收入基本全部来自于主营业务，公司主营业务收入占营业收入的比重各期均在 99.50%以上，且保持较快的增长速度。

（1）营业收入按业务类别分析

单位：万元

产品类别	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例
主营业务：								
房地产	85,427.63	98.34%	212,193.15	98.07%	159,897.89	98.48%	131,539.25	98.52%
建材	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	328.30	0.25%
其他	1,270.95	1.46%	3,771.74	1.74%	2,154.61	1.33%	1,441.21	1.08%
其他业务：								
出租业务	173.50	0.20%	294.85	0.14%	305.18	0.19%	202.51	0.15%
其他	0.00	0.00%	100.39	0.05%	9.39	0.01%	3.84	0.00%
合 计	**86,872.08**	**100.00%**	**216,360.14**	**100.00%**	**162,367.07**	**100.00%**	**133,515.11**	**100.00%**

报告期内，从公司营业收入的业务类别构成来看，公司营业收入主要来自房地产的开发及销售。报告期内，公司房地产业务收入占营业收入的比例均在95%以上，房地产业务为公司的核心收入来源和业务发展重心。

由于商业物业价值的体现需要一个培育过程，公司将部分暂时未出售的商铺对外出租，报告期内各期，公司分别实现出租业务收入 202.51 万元、305.18 万元、294.85 万元和 173.50 万元，在兼顾相关商业物业长期价值的同时也实现了短期收益。

（2）营业收入按地区分析

单位：万元

地 区	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例	销售额	比例
珠海市	86,698.58	100.00%	215,691.95	99.87%	162,367.07	100.00%	133,515.11	100.00%
重庆市	0.00	0.00%	272.94	0.13%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	**86,698.58**	**100.00%**	**215,964.89**	**100.00%**	**162,367.07**	**100.00%**	**133,515.11**	**100.00%**

报告期内，与公司“立足珠海，重点布局”的战略总方针相适应，公司营业收入集中在珠海市，目前公司已在重庆、西安设立子公司，谋求跨区域发展。

（二）营业成本构成分析

1.营业成本

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	59,824.72	99.91%	127,092.22	99.95%	85,069.38	99.88%	64,319.10	99.88%
其他业务成本	54.61	0.09%	60.00	0.05%	106.26	0.12%	77.50	0.12%
合　计	**59,879.33**	**100.00%**	**127,152.22**	**100.00%**	**85,175.64**	**100.00%**	**64,396.60**	**100.00%**

公司主营业务成本在营业成本中的占比保持在 99%以上，其他业务成本主要为对外出租商铺的摊销成本，金额很小，对营业成本的影响较小。

2.主营业务成本

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产	58,728.23	98.17%	125,979.97	99.12%	83,984.12	98.72%	63,243.38	98.33%
建材	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	218.87	0.34%
其他	1,096.49	1.83%	1,112.25	0.88%	1,085.27	1.28%	856.86	1.33%
合　计	**59,824.72**	**100.00%**	**127,092.22**	**100.00%**	**85,069.38**	**100.00%**	**64,319.10**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务成本构成与主营业务收入构成情况相符，房地产成本是主营业务成本最主要的构成部分。

（三）毛利和毛利率分析

1.主营业务毛利分析

公司最近三年及一期主营业务毛利构成情况如下：

单位：万元

项　　目	2014 年 1-6 月		2013 年		2012 年		2011 年	
	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例

项　　目	2014 年 1-6 月		2013 年		2012 年		2011 年	
	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例
房地产	26,699.40	99.35%	86,213.17	97.01%	75,913.77	98.61%	68,295.87	98.99%
建材	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	109.43	0.16%
其他	174.46	0.65%	2,659.50	2.99%	1,069.35	1.39%	584.35	0.85%
合　计	**26,873.86**	**100.00%**	**88,872.67**	**100.00%**	**76,983.11**	**100.00%**	**68,989.66**	**100.00%**

公司 2012 年主营业务毛利较 2011 年增加 11.59%，2013 年主营业务毛利较 2012 年上升 13.57%，呈上升趋势，与公司主营业务收入的变动基本一致。

在本公司主营业务毛利中，房地产贡献的毛利占比较多，2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月比例分别为 98.99%、98.61%、97.01%和 99.35%。

2.毛利率分析

（1）公司综合毛利率情况

最近三年及一期，本公司综合毛利率的变化及同行业比较情况如下：

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
中航地产	28.42%	30.17%	31.58%	37.37%
新华联	28.75%	39.14%	48.44%	61.61%
中国武夷	25.89%	28.49%	26.67%	26.84%
三湘股份	41.71%	39.81%	35.79%	48.37%
中弘股份	-	56.71%	60.37%	54.59%
银亿股份	-	34.46%	42.14%	37.86%
浙江广厦	-	41.74%	42.71%	38.87%
冠城大通	-	23.61%	25.36%	23.66%
宋都股份	19.13%	33.43%	42.64%	33.91%
大名城	51.39%	45.87%	46.97%	62.10%
香江控股	-	51.27%	38.57%	49.91%
万通地产	63.82%	38.70%	32.46%	44.51%
华发股份	-	30.75%	45.16%	38.82%
天地源	28.11%	31.30%	36.71%	39.91%
华远地产	19.63%	38.90%	51.80%	50.76%
可比公司平均值	**20.46%**	**37.62%**	**40.49%**	**43.27%**
本公司	**31.07%**	**41.23%**	**47.54%**	**51.77%**

注：上表中因部分上市公司 2014 年半年报尚未公布而未列示

报告期内，2011 年至 2014 年 6 月公司综合毛利率水平高于可比公司平均毛利率水平，表明公司具有较强的盈利能力。2012 年以来公司综合毛利率水平有所下降，与可比公司平均综合毛利率变动趋势基本相一致。公司综合毛利率下降主要受主营业务毛利率下降影响所致，公司主营业务毛利率下降原因请见

本小节“（2）主营业务毛利率情况”分析。

（2）主营业务毛利率情况

最近三年及一期，本公司主营业务按类别的毛利率的变化情况如下：

项　　目	2014 年 1-6 月		2013 年		2012 年		2011 年
	毛利率	变动额	毛利率	变动额	毛利率	变动额	毛利率
房地产	31.25%	-9.38%	40.63%	-6.85%	47.48%	-4.44%	51.92%
建材	-	-	-	-	-	-	33.33%
其他	13.73%	-56.78%	70.51%	20.88%	49.63%	9.08%	40.55%
合　　计	**31.00%**	**-10.15%**	**41.15%**	**-6.36%**	**47.51%**	**-4.24%**	**51.75%**

注：变动额为当期毛利率与上期毛利率的差额

2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司主营业务毛利率保持在较高水平，分别为 51.75%、47.51%、41.15%和 31.00%；公司主营业务毛利率变动系房地产业务毛利率波动所致。报告期内，公司房地产业务毛利率下降的主要原因为：（1）项目开发成本的提高。主要为建安、装饰成本的提高；（2）当期结算项目和构成比例的影响。报告期内，公司结算项目主要为格力香樟、格力广场及格力海岸项目，其中，格力香樟、格力广场由于土地取得成本低、开发时间早而毛利率较高，格力海岸项目由于土地取得成本较格力香樟及格力广场项目高、开发成本上升而毛利率降低；2011 年及 2012 年，公司结算项目主要为毛利率较高的格力香樟、格力广场项目，2013 年及 2014 年 1-6 月，随着毛利率较低的格力海岸项目结算金额及占比的加大，公司当期毛利率下降。（3）同一项目由于结转面积所涉楼栋位置、景观及户型不同，售价存在差异从而对毛利产生直接影响，同时，2013 年以来，公司开展促销也拉低了毛利率水平。

报告期内，建材优先用于公司所开发项目，对外销售金额较小且销售毛利率稳定，对公司主营业务毛利率变动影响较小；公司主营业务中的其他主要包括物业管理、物业代理、人工岛管理，其中，人工岛管理毛利较高但其收入在报告期内分布不均匀，导致公司主营业务中的其他毛利波动较大。

（四）利润表其他项目

1.营业税金及附加

报告期内，公司营业税金及附加分别为 21,015.79 万元、22,684.83 万元、

24,836.01 万元和 8,337.66 万元。2013 年公司营业税金及附加分别较 2012 年、2011 年增加 9.48%%、18.18%，主要系公司销售增加导致相应的土地增值税和营业税及附加增加所致。

2.期间费用

单位：万元

项　　目	2014 年 1-6 月		2013 年		2012 年		2011 年	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	3,582.06	4.12%	12,350.55	5.71%	6,458.64	3.98%	6,329.24	4.74%
管理费用	3,630.07	4.18%	8,552.34	3.95%	7,164.26	4.41%	5,436.43	4.07%
财务费用	297.16	0.34%	4,462.06	2.06%	3,431.50	2.11%	255.25	0.19%
期间费用	**7,509.29**	**8.64%**	**25,364.95**	**11.72%**	**17,054.40**	**10.50%**	**12,020.92**	**9.00%**

报告期内，公司期间费用占营业收入中比重保持稳定。公司 2012 年期间费用较 2011 年增加 5,033.48 万元，增幅为 41.87%，增长较快的主要原因为管理费用增加 1,727.83 万元及财务费用增加 3,176.25 万元；2013 年，公司期间费用 25,364.95 万元，较 2012 年增加 8,310.55 万元，增幅为 48.73%，主要原因为广告及营销推广投入增加所致；2014 年 1-6 月，公司期间费用为 7,509.29 万元，占营业收入比重较前两年有所下降。

报告期内，公司销售费用主要由广告及营销推广费和销售部门发生的人工与行政费用构成，公司 2013 年销售费用较 2012 年增加 5,891.91 万元，增加的主要原因为公司加大了广告及营销推广投入。

报告期内，公司管理费用主要由人工费与行政费用构成，公司 2013 年管理费用分别较 2012 年、2011 年增长 19.38%、57.32%，主要系公司规模扩大所致。

报告期内，各期公司财务费用分别为 255.25 万元、3,431.50 万元、4,462.06 万元和 297.16 万元，2011 年至 2013 年公司财务费用逐年增加，主要原因为公司银行借款金额增加、公司已完工开发产品借款利息停止资本化导致利息支出增加，同时由于闲置资金减少导致利息收入减少。

3.资产减值损失

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
资产减值损失	-44.52	47.27	85.27	3,589.34
合计	**-44.52**	**47.27**	**85.27**	**3,589.34**

公司资产减值损失主要为对应收海星集团代偿债款、代付款计提的坏账准备，报告期末，对海星集团代偿债款、代付款已 100.00%计提坏账准备，于 2009 年、2010 年、2011 年分别计提 30.00%、50.00%、20.00%，报告期内各期资产减值损失相应逐期减少。

4.投资收益

公司投资收益为所持格力电器股份分红，2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，分红金额分别为 1,033.57 万元、1,722.62 万元、3,445.24 万元和 5,167.87 万元，占当期营业利润的比例分别为 3.08%、4.41%、8.12%和 31.59%。2011 年至 2013 年，投资收益对公司效益影响较小，投资收益变动的主要原因是所持格力电器股份分红金额变动；2014 年 1-6 月，由于当期格力电器分红金额增加及以公司 2014 年 1-6 月营业利润进行计算，当期公司投资收益占营业利润比例较高。

5.营业外收支

（1）营业外收入

最近三年及一期，公司营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
政府补贴款	0.00	255.00	148.92	14.09
股权购买诚意金溢价退回	0.00	0.00	2,122.64	0.00
冲回预计负债	0.00	538.96	0.00	0.00
固定资产报废收益	0.00	-	-	-
定金转收入	62.00	147.86	151.31	51.10
废品收入	0.00	13.23	14.38	0.05
其他	0.97	0.41	4.15	0.64
合计	**62.98**	**955.46**	**2,441.40**	**65.88**

最近三年及一期，公司营业外收入金额分别为 65.88 万元、2,441.40 万元、955.46 万元和 62.98 万元。2012 年营业外收入较 2011 年增加 2,375.52 万元，

主要原因为股权购买诚意金溢价退回：2007 年 12 月 18 日，格力房产与珠海市城市资产经营有限公司（现名珠海城市建设集团有限公司，以下简称“城建集团”）签订《股份购买意向书》，拟购买城建集团全资子公司珠海市海润房地产开发有限公司 51.00%的股权，并向城建集团支付了诚意金 6,800.00 万元；2012 年 12 月 19 日，双方达成协议溢价退回该诚意金。2013 年公司营业外收入主要为冲回预计负债 538.96 万元，冲回预计负债情况详见本节“一、（二）、2. 非流动负债情况分析”。

（2）营业外支出

最近三年及一期，公司营业外支出构成如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
固定资产处置损失	0.00	0.00	0.63	0.06
对外捐赠	32.00	138.79	106.50	253.11
赞助支出	0.00	2.00	12.00	0.00
罚款支出	0.00	0.00	4.26	13.86
法院判决赔偿款	0.00	0.00	241.68	0.00
法院判决预计负债	0.00	0.00	269.88	0.00
违约金支出	0.00	16.00	0.00	0.00
其他	20.00	8.08	0.03	5.35
合计	**52.00**	**164.87**	**634.98**	**272.38**

2011 年，公司营业外支出主要为对外捐赠；2012 年，公司营业外支出主要为法院判决赔偿款及法院判决预计负债，其中，法院判决赔偿款 241.68 万元，为公司根据陕西省高级人民法院（2012）陕民一终字第 00023 号民事判决书的判决结果，于 2012 年 4 月 20 日向中铁十五局集团有限公司支付公司用于抵债的原西安海星信息产业基地自达成协议至房产实际交付期间收取的租金；法院判决预计负债 269.88 万元，系公司根据河南省郑州市中级人民法院作出的（2012）郑民三初字第 289 号《民事判决书》，就原海星科技未履行程序为海星集团与空军后勤部郑州办事处（前身“空军后勤部血液制品研究所”，以下简称“郑州办事处”）签署《购销合同书》及《补充协议》提供连带责任保证事项计提的预计负债（诉讼事项内容详见本节“六、（二）其他或有事项”）；2013 年，公司营业外支出主要为对外捐赠。

（五）非经常性损益分析

公司最近三年及一期的非经常性损益具体情况见本募集说明书第六节之“二、（三）最近三年及一期的非经常性损益明细表”，公司自 2010 年以来的非经常性损益金额及对公司利润影响情况如下：

单位：万元

项　　目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非经常性损益	5,198.06	5,203.79	3,470.78	871.88
归属于母公司所有者的净利润	13,419.14	35,276.80	32,137.14	25,264.87
非经常性损益占净利润的比重	38.74%	14.75%	10.80%	3.45%

公司最近三年及一期扣除税收影响后的非经常性损益分别为 871.88 万元、3,470.78 万元、5,203.79 万元和 5,198.06 万元，占净利润的比重分别为 3.45%、10.80%、14.75%和 38.74%，最近三年，公司净利润主要来源于经营所得；2014 年 1-6 月，由于当期格力电器分红金额增加及以公司 2014 年 1-6 月营业利润进行计算，当期公司投资收益占营业利润比例较高。

公司非经常性损益主要由可供出售金融资产的投资收益及其他营业外收入和支出构成，2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司所持格力电器股份分红金额分别为 1,033.57 万元、1,722.62 万元、3,445.24 万元和 5,167.87 万元，公司其他营业外收支金额分别为-220.59 万元、1,657.51 万元、535.60 万元和 10.98 万元，公司最近三年及一期的营业外支出具体情况见本节之“二、（四）、5.营业外收支”。

三、现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量状况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	-39,292.17	-12,776.31	-136,206.98	-37,372.40
投资活动产生的现金流量净额	5,004.02	-3,720.95	669.65	654.33
筹资活动产生的现金流量净额	-7,257.47	92,857.92	37,853.27	-23,730.30
现金及现金等价物净增加额	-41,545.61	76,360.66	-97,684.05	-60,448.37

（一）经营活动产生的现金流量分析

最近三年，公司经营活动产生的现金流量及其构成情况如下：

单位：万元

项　目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	-12,776.31	-136,206.98	-37,372.40

经营活动现金流入小计	225,166.95	145,470.70	265,173.56
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	220,588.59	131,623.84	177,756.95
收到其他与经营活动有关的现金	4,578.36	13,846.85	87,416.60
经营活动现金流出小计	237,943.26	281,677.67	302,545.96
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	151,437.82	203,142.89	242,937.34
支付给职工以及为职工支付的现金	10,551.22	10,733.97	6,058.20
支付的各项税费	23,082.59	33,284.68	44,844.03
支付其他与经营活动有关的现金	52,871.63	34,516.13	8,706.39

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负的原因如下：

1. 公司增加土地储备为导致经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因

报告期内，公司因增加土地储备导致购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，尤其在公司按土地出让合同约定分期支付格力海岸地价款的 2011 年及 2012 年，公司 2011 年、2012 年购买商品、接受劳务支付的现金金额分别为 24.29 亿元及 20.31 亿元，金额远高于当期销售商品、提供劳务收到的现金金额。

2. 公司为增加土地储备而在当期支付的现金将在相关土地的未来开发期间陆续回款，地价款支付与后期陆续回款的时间差异也会导致一定期间内经营活动产生的现金流量净额为负

房地产开发企业具有开发用土地使用权占营业成本的比重较大、土地出让价款金额较大且需一次或在一定期限内付清、同一地块分期开发、项目达到预售状态后才开始陆续回款的特点。报告期内，公司增加的格力海岸、重庆龙盛总部基地等土地储备将满足公司未来 3-5 年内的项目开发需求并陆续实现销售回款，如相关期间不再增加其他土地储备，公司未来期间经营活动产生的现金流量净额将由负转正，公司 2013 年经营活动产生的现金流量净额为负的绝对值较 2012 年已大幅收窄。

3．公司代收代垫人工岛工程款项净额导致经营活动产生的现金流出增加

报告期内，发行人受香港、澳门特别行政区政府、广东省人民政府及珠海市人民政府委托，管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程，三地政府按照工程进度拨款，公司代收代垫人工岛工程款项净额对经营活动产生的现金流量净额产生影响，具体如下：

单位：万元

项　目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	-12,776.31	-136,206.98	-37,372.40

收到其他与经营活动有关的现金	4,578.36	13,846.85	87,416.60
其中：代收代垫人工岛工程款项净额	0.00	0.00	14,297.84
支付其他与经营活动有关的现金	52,871.63	34,516.13	8,706.39
其中：代收代垫人工岛工程款项净额	27,719.06	27,001.38	0.00
剔除代收代垫人工岛工程款项净额影响后经营活动产生的现金流量净额	14,942.75	-109,205.60	-51,670.24

由上表可知，剔除代收代垫人工岛工程款项净额影响后，公司 2013 年经营活动产生的现金流量净额为正的 14,942.75 万元。

报告期内，公司及可比上市公司各期经营活动产生的现金流量净额情况比较如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
中航地产	-252,832.76	-137,009.15	-72,437.11	-63,816.01
新华联	-107,803.77	-357,178.37	-20,063.65	-129,162.48
中国武夷	-20,719.66	-93,640.44	73,359.81	30,757.51
三湘股份	-61,777.10	-20,452.43	59,289.18	-24,056.30
中弘股份	-	-143,361.86	37,297.46	-32,074.79
银亿股份	-	-3,077.04	-47,661.07	-247,936.31
浙江广厦	-	13,566.05	1,288.28	-52,713.71
冠城大通	-	-26,235.45	104,953.07	44,540.82
宋都股份	-86,505.45	-67,763.87	136,425.86	-66,861.58
大名城	-152,695.39	-300,080.76	-110,607.66	-58,015.59
香江控股	-	-45,279.53	156,206.30	-62,608.44
万通地产	-105,575.00	-94,496.08	55,562.24	72,103.03
华发股份	-	87,180.91	-60,939.78	71,768.19
天地源	12,116.26	-139,440.64	-26,559.47	-10,430.49
华远地产	-262,409.22	-91,089.85	89,969.60	-75,445.20
可比公司平均值	**-69,213.47**	**-94,557.23**	**25,072.20**	**-40,263.42**
公司	**-39,292.17**	**-12,776.31**	**-136,206.98**	**-37,372.40**

数据来源：同花顺 iFinD，相关公司财务报告，部分上市公司数据由于 2014 年半年报尚未公布而未列示

报告期内，与公司经营活动产生的现金流量净额情况相近的中航地产、三湘股份、银亿股份、宋都股份、大名城、天地源，经查阅相关公司的财务报告，相关公司披露经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因为当期土地储备及项目开发支出增加。

（二）投资活动产生的现金流量分析

2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，本公司投资活动现金净流量净额分别为 654.33 万元、669.65 万元、-3,720.95 万元和 5,004.02 万元。公司投资活动现金流入为取得投资收益收到的现金，公司投资活动产生的现金流出为构建固定资产支付的现金。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司筹资活动现金净流量净额分别为-23,730.30 万元、37,853.27 万元、92,857.92 万元和-7,257.47 万元。报告期内，根据公司业务发展的资金需求及公司的资金使用安排，公司取得借款及偿还借款的金额发生变化导致筹资活动产生的现金流量净额变化。

四、资本性支出分析

（一）最近三年及一期主要资本性支出情况

公司报告期内重大资本性支出情况如下：

单位：万元

项目名称	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
固定资产投资	164.18	5,850.49	847.52	476.51
无形资产投资	1.66	60.38	5.85	10.00
合计	**165.84**	**5,910.87**	**853.37**	**486.51**

报告期内，公司固定资产投资主要为购买运输设备；无形资产投资主要为新增办公、财务软件。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求

除本次发行募集资金投资项目外，公司无其他未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求。

五、会计政策和会计估计变更及会计差错更正情况

报告期内，公司不存在会计政策变更和会计估计变更，也不存在重大会计差错更正。

六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

（一）重大担保、诉讼

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的重大对外担保、诉讼事项。

（二）其他或有事项

公司重大资产重组前，未履行决策审批程序，为海星集团与空军后勤部郑州办事处（前身“空军后勤部血液制品研究所”，以下简称“郑州办事处”）签署《购销合同书》及《补充协议》，提供了连带责任保证。保证期限为海星集团付款义务履行期满后两年。担保范围包括但不限于海星集团的应付款、可能产生的利息、违约金、滞纳金和郑州办事处为实现债权的支出（诉讼费、律师费等）。2009年7月10日，郑州办事处工作人员前来本公司登记债权，海星集团违反协议现仍欠款8,937,300.00元。2010年12月6日，本公司收到了郑州市中级人民法院送达的起诉状，本公司作为第二被告被郑州办事处起诉。2012年12月19日，本公司收到了河南省郑州市中级人民法院作出的（2012）郑民三初字第289号《民事判决书》，判决海星集团于判决生效之日起十日内向原告支付本金8,937,299.40元及滞纳金、原告律师代理费等；本公司对上述款项承担连带还款责任。2013年10月31日，本公司收到河南省高级人民法院作出的终审判决（2013）豫法民二终字第88号《民事判决书》，判定公司对海星集团按照本判决对郑州办事处所负债务不能清偿部份承担二分之一的赔偿责任。公司在承担责任后，有权向海星集团追偿，同时，公司负担一、二审诉讼费用合计28,828元。2014年3月13日，公司收到河南省郑州市中级人民法院的《执行通知书》，该通知书载明，经查，海星集团无财产可供执行，要求公司承担还款义务。2014年3月28日，公司向郑州办事处支付了6,446,521.25元人民币，公司前述还款义务履行完毕。

（三）重大期后事项

截至本募集说明书签署日，公司无重大期后事项。

七、公司主要优势、困难及未来发展趋势分析

（一）公司主要优势

在长期的产品开发过程中，公司已经积累了较为丰富的项目开发经验，已在珠海市确立了一定的品牌优势，公司品牌已具有一定的知名度和区域影响力；公司可充分利用“格力”的品牌优势，利用公司管理团队积累的项目开发经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，加快实施公司的全国化和规模化战略，

不断提升公司在行业中的竞争优势。

（二）公司主要困难

目前，公司主营业务发展势头良好，公司拟以自身丰富的产品开发经验和良好的市场美誉度为基础，不断提升所开发产品的品质，谋求跨区域发展，而满足公司未来一定期间内开发需求的土地储备及持续的项目开发投入均需要大量的资金，因此公司需要市场提供必要的资金支持。

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现，本公司面临新的挑战。

（三）未来发展趋势分析

国家近几年来对房地产市场的宏观调控，使房地产市场逐步回归到理性、健康的轨道。为巩固调控成果，2013 年国家继续实行房地产调控政策，继续实施差别化的信贷、税收政策和限购措施，同时对合理的自住需求给予支持。

国家对房地产市场的调控，虽在一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但就长远而言，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场持续平稳健康发展，也有利于企业转变传统的发展模式，探索新的发展模式，未来房地产市场集中度将会持续增大，房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争。

公司将进一步做好销售、生产、财务、人力资源、信息化建设和外地市场开拓方面的工作，将以“立足珠海，重点布局”为战略总方针，以“建设理想城市，创造幸福生活”为出发点，注重发展质量，拓展中高端市场，谋求跨区域发展，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。

第八节 本次募集资金运用

一、本次募集资金运用概况

经公司第五届董事会第十一次会议、第五届董事会第十八次会议和 2014 年第一次临时股东大会表决通过，公司拟公开发行可转换公司债券 98,000 万元。

本次募集资金扣除发行费用后将用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	格力海岸 S3	12.85	4.60
2	格力海岸 S4	18.76	5.20
合计		**31.61**	**9.80**

若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的拟投入募集资金总额，在不改变本次发行募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，不足部分由公司自筹解决。

本次发行募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况，以自有资金或其他方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目具体情况

（一）格力海岸 S3 项目

1.项目基本情况

项目位于珠海高新产业开发区唐家湾情侣北路（南段），东南临南海，北靠石坑山城市森林公园，项目用地为格力海岸（宗地编号珠国土储 2009-08，由 S1-S6 六宗小地块组成）的 S3 地块，S3 地块土地用途为商业服务业，项目总用地面积 38,419.05 ㎡，项目总建筑面积 135,074.83 ㎡（含架空层、地下室）。

项目实施主体为公司全资子公司珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”），格力房产的基本情况如下：

公司名称	珠海格力房产有限公司
注册资本	12,688.20 万元
资质等级	一级

2.项目用地及资格文件取得情况

格力房产于 2009 年 12 月以挂牌方式取得位于唐家湾情侣北路（南段）用地，宗地编号为珠国土储 2009-08（由 S1-S6 六宗小地块组成），本次发行的募集资金投资项目之一格力海岸 S3 项目位于宗地的 S3 地块。

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
土地使用权证	粤房地权证珠字第 0100121165 号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-006 号
建设工程规划许可证	建字第（高新）2012-018-1 号 建字第（高新）2012-018-2 号 建字第（高新）2012-018-3 号
建筑工程施工许可证	440412201212280101 号 440412201307080101 号 440412201307080201 号

其他相关资格文件按相关部门的规定正在陆续办理中。

3.项目市场前景

2008 年 12 月，国家发展和改革委员会发布《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。围绕《纲要》，珠海快速启动和推进了情侣路主轴规划、唐家湾科教中心区规划等，延长了珠海形象名片“情侣路”至珠海中山交界处，并建立唐家湾科技创意海岸科教中心区，依托唐家湾目前的高新区科教优势，将唐家湾发展成为珠海高教科研、创意文化、高新技术、游乐康体为一体的珠港澳创意产业基地。

项目所在的唐家湾具有优越的地理环境优势和自然资源优势，根据《珠海市唐家湾地区分区规划调整（2008-2020）》，唐家湾地区被定位为集总部经济、商务办公、会议会展、旅游度假和高尚居住区为一体的海滨新城区。格力海岸 S3 地块作为该区域重要的商业配套之一，除了满足小区业主的消费需求外，可辐射整个唐家湾区域及周边区域，成为重要的消费场所。随着周边配套的日益完善，项目将面临更大的市场空间及具有更大的市场价值。

4.项目实施进度安排

项目于 2013 年初动工，预计于 2015 年中竣工，建设周期为 2.5 年。

5.项目投资估算及项目经济评价

（1）项目投资估算

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	116,574.98
1.1	地价款	43,917.37
1.2	前期工程费	2,627.88
1.3	建安工程费	50,403.23
1.4	装修费用	12,933.68
1.5	室外工程费	1,978.16
1.6	不可预见费	3,355.81
1.7	开发期间费用	1,358.85
2	开发费用	11,914.18
2.1	管理费用	2,179.73
2.2	广告费用	3,783.63
2.3	销售费用	1,891.82
2.4	财务费用	4,059.00
3	投资总额	128,489.16

（2）项目经济评价

单位：万元

序号	项目	合计
1	项目总投资	128,489.16
2	销售收入	189,181.50
3	营业税金及附加（5.6%）	10,594.16
4	土地增值税	8,111.96
5	利润总额	41,986.21
6	所得税	10,496.56
7	税后利润	31,489.66
8	净利率	16.65%
9	投资利润率	24.51%

（二）格力海岸 S4 项目

1.项目基本情况

项目位于珠海高新产业开发区唐家湾情侣北路（南段），东南临南海，北靠石坑山城市森林公园，项目用地为格力海岸（宗地编号珠国土储 2009-08，由 S1-S6 六宗小地块组成）的 S4 地块，S4 地块土地用途为住宅，项目总用地面积 58,472.07 ㎡，项目总建筑面积 146,425.31 ㎡（含架空层、地下室），规划停车位 1,111 个。

项目实施主体为公司全资子公司格力房产。

2.项目用地及资格文件取得情况

格力房产于 2009 年 12 月以挂牌方式取得位于唐家湾情侣北路（南段）用地，宗地编号为珠国土储 2009-08（由 S1-S6 六宗小地块组成），本次发行的募集资金投资项目之一格力海岸 S4 项目位于宗地的 S4 地块。

项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
土地使用权证	粤房地权证珠字第 0100121160 号
建设用地规划许可证	地字第（高新）2010-001 号
建设工程规划许可证	建字第（高新）2013-020 号 建字第（高新）2013-030 号 建字第（高新）2013-031 号
建筑工程施工许可证	440412201312310101 440412201404180301 440412201404180401 440412201404180201 440412201404180101

其他相关资格文件按相关部门的规定正在陆续办理中。

3.项目市场前景情况

本项目与格力海岸 S3 项目为同宗地的不同小地块，位于规划的唐家湾八大居住区之一唐家居住区。根据《珠海市唐家湾地区分区规划调整（2008-2020），居住区建设应以内涵型发展和居住环境综合整治为主，突出“以人为本”的规划设计思想，完善各项公共设施和市政共用设施的配套，充分考虑人与环境的协调，建设绿色生态型的生活环境。随着区域内居住的自然生态与

人文生态功能的不断强化、生活服务设施和市政设施的更好配置，项目将面临更大的市场空间及具有更大的市场价值。

4.项目实施进度安排

项目已于 2014 年上半年开工，预计于 2016 年底竣工[7]，建设周期为 3 年。

5.项目投资估算及项目经济评价

（1）项目投资估算

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	167,433.18
1.1	地价款	82,946.48
1.2	前期工程费	2,483.60
1.3	建安工程费	45,244.08
1.4	精装修费用	22,946.93
1.5	室外工程费	5,748.01
1.6	不可预见费	4,781.08
1.7	开发期间费用	3,283.00
2	开发费用	20,128.76
2.1	管理费用	5,023.00
2.2	广告费用	5,560.51
2.3	销售费用	2,780.25
2.4	财务费用	6,765.00
3	投资总额	187,561.94

（2）项目经济评价

单位：万元

序号	项目	合计
1	项目总投资	187,561.94
2	销售收入	278,025.41
3	营业税金及附加（5.6%）	15,569.42
4	土地增值税	13,859.69

[7] 公司将对格力海岸项目加大开工及投资强度，项目计划于 2016 年 6 月竣工

5	利润总额	61,034.36
6	所得税	15,258.59
7	税后利润	45,775.77
8	净利率	16.47%
9	投资利润率	24.41%

三、项目所在区域基本情况

本次募集资金投资项目位于珠海市香洲区情侣北路（南段）的唐家湾。

（一）唐家湾概况

1.概况

唐家湾地处珠海市北部，是珠海市高新区的主园区，实行“高新区和唐家湾镇合一，由珠海市直管”，由唐家、金鼎、淇澳组成，占地面积 139 平方公里。西部、北部与中山市接壤，南部、西南部与珠海前山东坑和珠海香洲神前相邻，东临珠江五大出海口之一的珠江口，京珠高速、粤西沿海高速、广珠城际轻轨等主要交通设施贯穿其中，是出入珠海的主要门户，南距澳门 18 公里，北上广州 110 公里，与香港、深圳隔海相望。唐家湾镇下辖唐家、唐乐、鸡山、后环、银星、那洲、永丰、淇澳、北沙、会同、宁堂、官塘、下栅、上栅、东岸、金峰等 16 个社区，常住人口约 14 万人，其中户籍人口约 4.66 万人。

唐家湾位于青山碧海相接之处，生态环境良好，背倚凤凰山麓，面向南海，有十几公里长的海岸线，有“与近代文明伴生的南中国海第一湾”之誉，蕴藏着深厚的历史文化底蕴，承载着中国历史上重要一页，被称为“陆岛相望岭南重镇、风云史迹近代名镇、携故纳今城中古镇、山海园林栖居美镇”，拥有珠海市最丰厚的历史文化资源、最先进的科教资源和最良好的生态资源，是珠海市实施科教兴市发展战略、发展“大学园区-高新区信息产业片区”的龙头地区，并已渐显“产、学、研基地”核心区域的雏形。

辖区内的淇澳岛是著名的生态岛和旅游度假胜地。淇澳红树林是珠江三角洲地区红树林扩种面积最大的区域，也是目前国内人工种植连片面积最大的红树林。

唐家湾鸟瞰图

2.有着良好的自然、生态和人文资源

（1）自然资源

唐家湾濒临南海，海洋岸线资源十分丰富。陆地海岸线和岛屿岸线长达 40 公里。从较高的山脉到海岸线有 5 到 6 公里的距离，包括了山地、丘陵、平原、林地、农田、海域、岛屿等众多地形地貌，未来的唐家湾建设方向将是背山面海具有优美山体轮廓线和海岸景观的滨海城镇；渔业资源丰富，自古以来就是浅海渔场，盛产虾、蟹、鳝、蚝和鲈鱼等咸淡水鱼类和花鲛、鲳鱼、三黎、马友、青池、牙带、黄鱼等海鱼；在淇澳岛大围湾，分布着大片的红树林，原生红树林面积 32.20 公顷，经过多年的扩种，现已成为全国连片面积最大的人工红树林，是全国少有的紧靠大城市的红树林区之一，是珠三角不可多得的红树林湿地，也是候鸟的主要繁殖地、越冬地和停歇地和国际候鸟通道之一。

（2）生态资源

唐家湾位于珠三角海岸生态发展带和区域生态绿核的交界地带，是珠三角不可多得的位于山海之交的地区。靠近经济发展的核心地带，也紧邻现状发展比较成熟的城市主城区，这对于维护和改善区内的生态环境以及拓展适宜居住的空间，都最为有利，是今后发展成为适宜居住创业的滨海新城不可缺少的前提条件。

（3）人文资源

唐家湾具有丰富的历史文化底蕴，自古以来就是名人辈出，镇内历史遗迹和人文景观更是数不胜数，浓缩了珠海历史文化底蕴的精华。

3.发展定位

（1）发展目标

珠三角西岸以及珠海城市发展主轴上重要的功能节点和滨海生活中心，以发展高新技术和文化旅游产业为主，建设在区域具有影响的适合创业、居住、休闲娱乐，具有最佳生态环境的滨海新城。

（2）发展方向

①生态＋绿色：既要保持原生态的自然环境，又要注重城市建设中的绿化控制，建设绿色之城。

②生命＋运动：通过整体环境的营造展现唐家湾宜居之地的特点，并充分发挥现有的大型康体娱乐活动设施集中的优势，配以多层次丰富的宜人活动空间的建设，建设运动之城。

③生产＋服务：以高新技术产业为主要的产业发展方向，引导一般工业的产业升级，增加产业的创新含量和投入产出效益。同时注重与高新技术发展息息相关的商务办公、会议会展等产业服务功能的建设，形成完整的产业发展环境，建设创新之城。

④生活＋配套：在创造优良的居住环境的同时，要加大相应的配套设施的标准和数量，以满足未来高素质人群进入的需求，建设宜居之城。

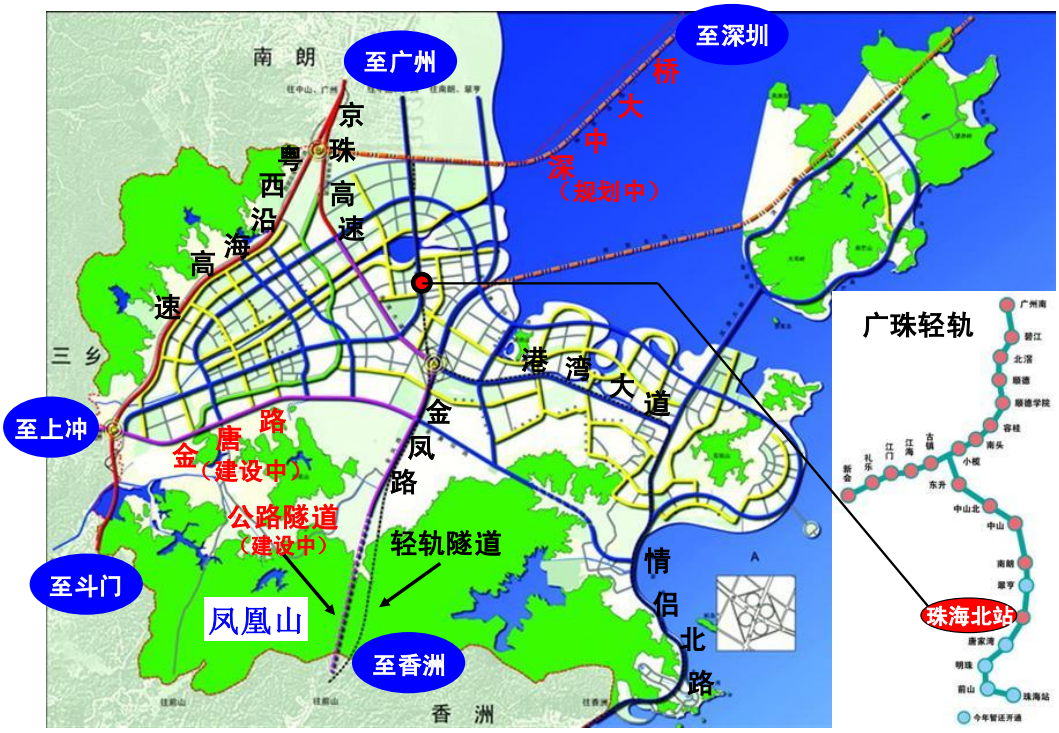
4.城市职能

（1）湾区层面：文化生态旅游区及重要的交通节点

珠三角西岸文化生态旅游区：唐家湾拥有的红树林生态湿地、背山面海的地势、历史积淀深厚的唐家古镇，都是珠三角西岸得天独厚甚至独一无二的。唐家湾的影响范围和对客源的吸引，不单只局限于珠海市，而将辐射到整个湾区，唐家湾的优势资源有条件使之发展成为珠三角西岸独具特色的文化生态旅游区。

重要的交通节点：由唐家湾所处的“门户”位置所决定了，随着区域交通条

件的进一步完善以及未来重大基础设施项目建设的进一步明确，唐家湾将在今后的区域交通方面承担起更重要的角色。在珠三角城镇群协调规划中所确定的多项区域交通设施，都与唐家湾有着紧密的关系。



（2）周边区域层面：区域性的康体休闲中心、滨海居住中心和商业娱乐中心

区域性的康体休闲中心：现状唐家湾已经具备了发展成为珠海市康体休闲中心的条件，在设施硬件建设方面已经较为完善。要成为真正意义上的全市的康体娱乐中心，除了设施上的准备，更关键的是要进一步加强与珠海主城区之间的密切联系，集聚人气，充分发挥紧邻主城区这一最大优势。

区域性的滨海居住中心：唐家湾发展滨海居住的综合条件，在整个珠海市和周边地区都具有一定的优势。良好的生活居住环境，不仅将吸引珠海市内的居住人群，也将促使周边区域内的高端消费和度假人群选择唐家湾居住。

区域性的商业娱乐中心：唐家湾便利的交通条件、填海区提供的土地资源，加上自身的景观环境，具备了发展大型商业购物、文化娱乐产业的条件。首先，唐家湾距珠海主城区、中山主城区、中山三乡等经济发展密集地区都在 30 分钟车程以内，并通过城际轻轨串联，如果在区内发展大型购物中心、MALL 等设施，在客源上可以得到保证；同时大型商业娱乐服务设施带动的人气，又将提

升唐家湾内部居住、康体娱乐等职能的档次，加速其发展。可以说，大型商业项目是唐家湾地区功能提升的一个重要催化剂。

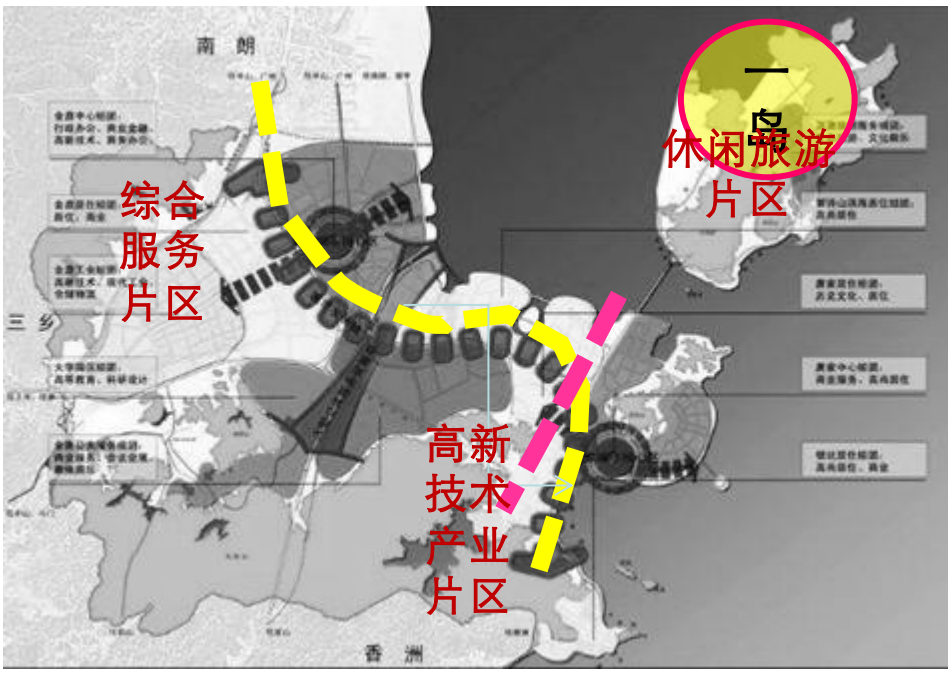
（3）珠海市层面：北部的综合城市组团、重要的科技创新和文化创意基地

珠海市北部的综合城市组团：考虑到唐家湾今后可能的发展规模，将达到一个中等城市的水平，而现状发展不足，特别是公共设施服务投入的不足，却是影响到唐家湾休闲娱乐、高新高教等城市功能发挥的制约因素。唐家湾今后的发展应该以综合开发为主，通过对自身城市服务功能的提升，来促进滨海居住、高新技术、旅游度假等高端职能的发展，最终成为珠海市北部一个既相对独立又与主城区保持密切联系的综合城市组团。

珠海市重要的科技创新和文化创意基地：高新技术和高等教育组合发展的模式，是唐家湾的特色和比较优势，应该在现有基础上给予做大做强，发挥其催化剂作用，带动区内产业水平的整体提升。进一步发挥和完善区内高新高教资源，预留发展机会，继续保持作为珠海市重要的科技创新和文化创意基地的地位，也是唐家湾地区未来发展的一个方向。

（二）规划的功能结构

唐家湾地区整体规划空间结构可以总结为“一心、一岛、两轴、三片”。“一心”指滨海城市核心；“一岛”指淇澳生态绿岛；“两轴”指情侣北路、港湾大道；“三片”指综合服务片区、高新技术产业片区、休闲旅游片区。目前，该区域除拥有丰厚的历史文化资源、先进的科教资源和良好的生态资源，更是发展“大学园区高新区信息产业片区”的龙头地区，“产、学、研基地”核心区域雏形渐显。



（三）发展趋势

1.发展成为综合城市组团及滨海居住中心的势头开始逐步显现

根据《珠海市唐家湾地区分区规划调整（2008-2020）》规划，唐家湾区将由国家高新技术产业开发区、大学园区、淇澳岛生态旅游区和石坑山总部经济区组成，唐家湾地区斜承担众多大型游乐项目、文化教育设施，2020 年唐家湾地区的用地规模大约控制 33.42 平方公里。珠海市近年来主城区的居住用地趋于饱和，住宅开发向主城区外围地区拓展的趋势日趋明显。而唐家湾作为一个理想的居住地，再加上与主城区联系的日益密切和便捷，其发展成为珠海市北部的综合城市组团及滨海居住中心的势头也开始逐步显现，唐家湾对周边区域的吸引力逐渐加强，未来选择良好居住环境进入唐家湾地区的居住人口数量也会大幅上升。

唐家湾的居住用地由八大居住区组成，包括：高新技术人才居住区、金鼎居住区、唐家居住区、留诗山居住区、后环居住区、石坑山居住区、银坑居住区、淇澳居住区。

唐家湾规划居住区一览表

序号	居住片区	规划居住用地面积（公顷）	规划居住人口（万人）
1	高新技术人才居住区	127.44	3.30
2	金鼎居住区	314.58	8.00

序号	居住片区	规划居住用地面积（公顷）	规划居住人口（万人）
3	留诗山居住区	136.75	3.70
4	后环居住区	100.60	3.00
5	唐家居住区	172.65	3.00
6	石坑山居住区	160.42	4.50
7	银坑居住区	100.98	2.50
8	淇澳居住区	107.42	1.00
	合计	**1,220.84**	**29.00**

注：规划居住区人口规模不包括大学园区 6 万人口；公司“格力海岸”项目位于石坑山居住区。

2.区域人口规模进入一个快速增长期

随着国家城镇户籍制度的改革以及唐家湾科教优势、人文优势、环境优势和产业基础优势的日趋明显，高新区的建设将带来大量的产业从业人口，唐家湾人口规模将继续经历一个快速增长期。

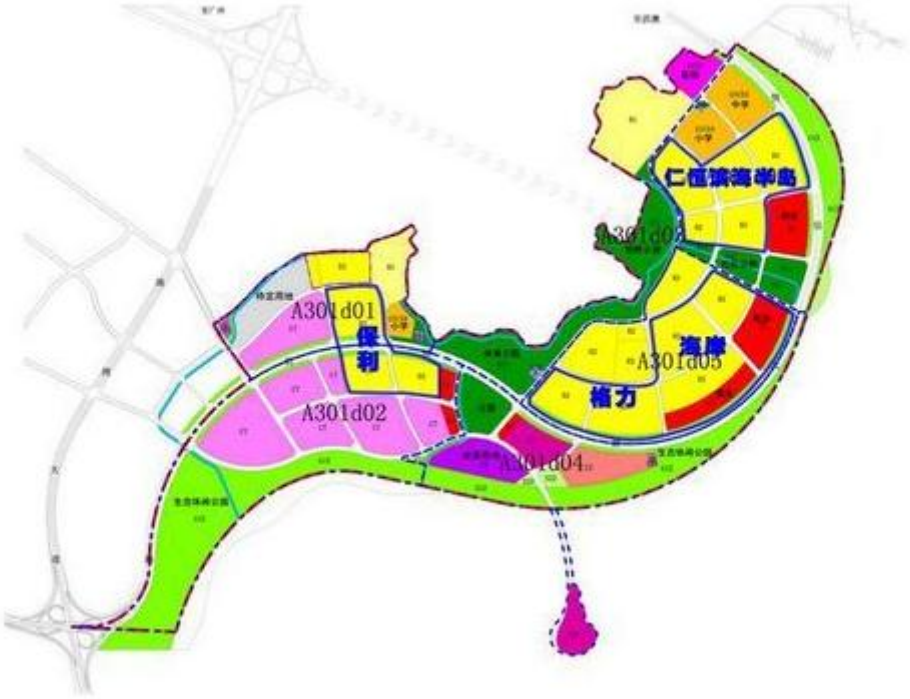
外来人口逐年攀高，是唐家湾现状人口增长的一大特点。随着房地产、旅游业的逐步发展，唐家湾优越的自然生态环境和优良的城市生活居住品质都将会吸引周边地区的居民迁入。根据《珠海市唐家湾地区分区规划调整（2008-2020）》规划，对唐家湾人口规模的预测数据为，近期到 2015 年，区内总人口 26 万人，远期到 2020 年，区内总人口 35 万人。人口规模的增长，将形成现实的及潜在的住房需求。

（四）项目所处片区基本情况

1.概况

“格力海岸”项目位于情侣北路（南段），该区域独有珠海唯一的半岛海岸资源，且“格力海岸”坐享珠三角最稀缺、珠海唯一南向半岛，同时私享 1.50 公里海岸线。情侣北路（南段）背靠石坑山，并紧挨着 5,000 公顷红树林湿地，片区属《珠海市唐家湾地区分区规划调整（2008-2020）》规划的八大居住区之一石坑山居住区。

珠海市情侣北路（南段）控制性详细规划



2.片区发展目标

在珠海市出台的情侣北路（南段）控制性详细规划里，该区域规划发展目标为：集总部经济、商务办公、会议会展、旅游度假和高尚居住于一体，生态环境优美，全天候活力的海滨新城区，控制人口规模为 4.50 万人。

3.交通网络系统日益完善

随着唐家湾的不断发展，珠海市规划已着手全力打造情侣北路交通大格局。规划 16 条市政道路工程作为唐家湾情侣北路（南段）片区配套,这 16 条道路工程位于港湾大道以东石坑山填海区，以情侣北路优美的弧线为界，仿佛一个巨大的“龟背”，包括次干路、支路市政配套工程共计 16 条，密如网状，纵横交错。设计长度累计 12,788 米，其中次干路 5 条，支路 11 条。其中，2009 年 7 公里长的情侣北路南段工程建成通车。

随着港珠澳大桥、广珠轻轨、广珠铁路、粤西沿海高速等彻底贯通，将为珠三角交通壁垒的打通创造优异的条件，1 小时生活圈将逐渐扩大，生活更加方便。

4.片区内开发项目情况

除公司开发的“格力海岸”项目外，情侣北路（南段）居住片区项目有：仁恒滨海半岛、珠海保利唐家湾情侣北路（南段）北侧（地块一、二、三）项目。

仁恒滨海半岛位于珠海市唐家湾情侣北路（南段）格力海岸旁，项目占地面积 22.77 万平方米（其中：S2=5.56 万，SC=6.27 万，SD=4.71 万，S3=2.26 万，SB=3.97 万），容积率为 S2≤1.5；SC≤2.4；SD≤2.39；S3≤1.5；SB≤3.0，绿化率为≥35%，计容建筑面积为 49.93 万平方米，均为住宅、商业用地。仁恒滨海半岛由新加坡仁恒置地集团、和美投资有限公司、上海由由（集团）股份有限公司三家公司联合开发。

珠海保利唐家湾情侣北路（南段）北侧（地块一、二、三）项目位于珠海高新区唐家湾情侣北路南段北侧，项目总占地面积约 12.30 万平方米，总建筑面积约 37.90 万平方米。其中，地块一占地约 5.30 万平方米，建筑面积约 16.00 万平方米；地块二占地约 3.70 万平方米，建筑面积约 10.70 万平方米；地块三占地约 3.30 万平方米，建筑面积约 11.20 万平方米，规划用于商住。项目由珠海保利天悦投资控股有限公司开发。

四、本次发行对公司财务和经营状况等的影响

本次发行募集资金运用对公司财务和经营状况的影响主要有：

（一）提升公司的品牌和市场影响力

本次募集资金投资项目的成功实施，有利于公司开发出具有较高品质的标志性宜居社区，将进一步提升公司的品牌和市场影响力，为公司谋求跨区域及可持续发展打下坚实基础。

（二）提升盈利水平

本次募集资金投资项目具备良好的盈利前景和收益水平，将逐步在 2014 年-2018 年体现效益，为公司未来一定期间内的盈利水平提供了良好保障。公司的市场竞争力及盈利能力将得到较大提升。

（三）对资产负债率和净资产收益率的影响

本次发行后，短期内公司的资产负债率将会有所上升；转股期开始后，如果本次发行的可转债大部分转换为股份，公司的净资产和每股净资产将会增加，

但在募集资金到位至各投资项目开始产生效益的期间，将使公司的净资产收益率短期内有所降低。随着募集资金投资项目的逐步竣工并交付使用，公司的净资产收益率将稳步提高。

第九节 前次募集资金运用

一、前次募集资金的情况

（一）重大资产重组及发行股份购买资产

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1138 号文核准，公司实施了重大资产重组及向特定对象发行股份购买资产，本公司以部分资产和负债（含或有负债）（以下简称“拟置出资产”）与格力集团（原名“珠海格力集团公司”）持有的格力房产和格力置盛的各 100%股权（以下简称“拟置入资产”）进行置换并向格力集团发行 24,000 万股股票以支付置换之差额部分。同时，公司向海星集团转让前述资产置换后公司剩余的全部资产及负债（以下简称“拟出售资产”）。

根据万隆会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（万会业字（2008）第 49 号）和中宇资产评估有限责任公司所出具的资产评估报告书（中宇评报字[2008]第 2008 号），截止审计评估基准日 2007 年 10 月 31 日，拟置出资产净额的账面值为 35,414.37 万元，评估值为 47,994.87 万元；根据广东恒信德律会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（（2007）恒德珠审 426 号、（2007）恒德珠审 429 号）和立信羊城会计师事务所有限公司出具的资产评估报告书（（2007）羊评字第 12064 号），截止审计评估基准日 2007 年 10 月 31 日，拟置入资产净额的账面值为 149,553.36 万元，评估值为 220,930.20 万元。本次资产置换置出资产参考评估值的基础上，经双方协商按 4.85 亿元作价，置入资产以评估值为交易价格。

上述置入资产的交易价格超出置出资产交易价格的差额部分由公司以发行 24,000 万股人民币普通股方式进行支付，发行价格为第三届董事会第 24 次会议决议公告日（2007 年 12 月 13 日）前二十个交易日公司股票交易均价，即 6.71 元/股；剩余差额 11,390.20 万元，格力集团同意本公司自股份发行认购日后的 36 个月起分三年偿还，每年偿还不超过人民币 4,000 万元。

（二）重大资产重组实施情况

1.拟置出资产及拟出售资产移交情况

根据《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，公司以拟置出资产（以

2007 年 10 月 31 日为交易基准日）与格力集团实施置换，格力集团指定第三方，即上市公司原控股股东海星集团，接受置出资产。同时，海星集团亦为本次重组中拟出售资产的购买方。因此，本次重组中，公司的拟置出资产及拟出售资产的接收方均为海星集团。

公司已与海星集团办理了相关资产、债务的移交，并于 2009 年 8 月 31 日与格力集团、海星集团共同签署了《资产交割协议书》，资产交割日为 2009 年 8 月 31 日。公司、格力集团和海星集团确认：无论置出资产在形态、数量、价值等方面发生了何种变化，置出资产交易价（即 4.85 亿元）不作调整，且按实际状态向海星集团交付；截至资产交割日，相关资产、债务已按《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》、《股份购买协议》约定移交给海星集团；同时，自《资产交割协议书》签订之日起，置出资产的风险均由海星集团承担。

2.拟置入资产过户情况及发行股份情况

2009 年 8 月 26 日，格力房产及格力置盛各 100%的股权过户至公司名下并完成工商变更登记手续。

2009 年 8 月 31 日，利安达会计师事务所对本次发行股份购买资产进行了验资，并出具了利安达验字[2009]第 1032 号《验资报告》。

2009 年 9 月 1 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕了向格力集团发行股份购买资产的股份登记工作，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。2009 年 11 月 27 日，公司领取了新的营业执照正本和副本。

2010 年 1 月 15 日，公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，公司重大资产重组实施完毕。

二、前次募集资金的实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况

公司重大资产重组中以 6.71 元/股的价格向格力集团发行 24,000 万股股票，公司前次募集资金额为 161,040 万元。

单位：万元

募集资金总额：161,040						已累计使用募集资金总额：161,040				
变更用途的募集资金总额：0						各年度使用募集资金总额：161,040				
变更用途的募集资金总额比例：0						2009 年：161,040				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	格力集团拥有的格力房产和格力置盛各100%的股权	格力集团拥有的格力房产和格力置盛各100%的股权	161,040	161,040	161,040	161,040	161,040	161,040	0	2009 年 8 月 26 日

（二）前次募集资金投资项目变更情况

公司前次募集资金投资项目不存在发生变更情况。

（三）前次募集资金投资项目对外转让或置换的情况

公司前次募集资金投资项目不存在对外转让或置换的情况。

（四）前次募集资金的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明

公司前次募集资金的实际投资总额与承诺投资总额不存在差异。

（五）临时闲置募集资金临时用于其他用途情况

公司不存在临时闲置募集资金临时用于其他用途情况。

（六）未使用完毕的前次募集资金情况

公司前次募集资金不存在未使用完毕的情况。

三、公司发行股份购买资产的运行情况

（一）资产权属变更情况

2009 年 8 月 26 日，格力房产及格力置盛各 100%的股权已过户至公司名下并完成工商变更登记手续。

（二）资产账面价值变化情况

单位：万元

序号	目标公司名称	评估基准日净资产（2007 年 10 月 31 日）	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1	格力房产	148,554.60	137,663.05	183,634.76	173,367.34	152,617.17	167,883.16
2	格力置盛	998.76	1,018.68	25,814.37	25,247.55	32,650.06	29,376.19
合 计		**149,553.36**	**138,681.73**	**209,449.13**	**198,614.89**	**185,267.23**	**197,259.35**

注：表中所列均为对应公司母公司报表的账面净资产数据。

（三）生产经营情况

本次重大资产重组完成后，公司主营业务变更为房地产开发与经营。公司重组完成后的经营情况如下表：

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入	162,367.07	133,515.11	115,747.67	51,295.65
归属于上市公司股东净利润	32,137.14	25,264.87	14,409.87	23,516.55
每股收益	0.56 元	0.44 元	0.25 元	0.67 元

资产重组完成后，公司资产质量及盈利能力均得到提高。

四、是否达到盈利预测以及承诺事项的履行情况

（一）公司前次发行股份购买资产的盈利预测及实现情况

公司前次发行股份购买资产时，公司对发行股份购买的资产进行了盈利预测，并由广东恒信德律会计师事务所有限公司出具了格力房产 2008 年度盈利预测审核报告，上述盈利预测的具体完成情况如下：

单位：万元

公司名称	2008年度盈利预测的归属于母公司所有者的净利润	2008年度实现的归属于母公司所有者的净利润	实现的归属于母公司所有者的净利润与盈利预测的归属于母公司所有者的净利润差异	实现的归属于母公司所有者的净利润占盈利预测的归属于母公司所有者的净利润的比例
格力房产	5,794.35	4,690.50	1,103.85	80.95%

注：格力置盛所开发的项目在2008年进行开工建设，但无法实现楼盘的销售，不会实现收入并形成利润，故未作盈利预测。

（二）盈利承诺

本公司控股股东格力集团对公司重大资产置换及向特定对象发行股份后

2008 年、2009 年的经营业绩作出如下承诺：“若下列任一情况发生，本公司将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的利润的差额部分：如果本次重大资产置换及非公开发行能够在 2008 年 1 月 1 日前实施完毕，通过本次重大资产置换及非公开发行进入上市公司的本公司资产，2008 及 2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计低于 29,000 万元，或上市公司 2008 年、2009 年财务报告被出具标准无保留意见以外的审计意见，或未能按法定披露时间披露 2008 年、2009 年年度报告。”。

（三）业绩实现情况

公司重大资产置换及向特定对象发行股份于 2009 年 9 月实施完毕，格力房产和格力置盛 2008 年、2009 年合计分别实现净利润为 4,771.78 万元、29,370.47 万元，合计实现净利润为 34,142.25 万元，不低于 29,000 万元。

（四）相关承诺的履行情况

1.格力集团主要承诺事项的履行情况

编号	承诺内容	履行情况
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	依承诺履行
2	关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函	依承诺履行
3	格力集团关于与上市公司“五分开”的承诺	依承诺履行
4	关于同意使用“格力”商号的函	依承诺履行

2.海星集团主要承诺事项的履行情况

编号	承诺内容	履行情况
1	海星集团关于对海星科技之诉讼风险、或有负债风险承担的承诺：从海星科技资产置换、出售资产和向特定对象发行股份购买资产获得中国证监会核准之日前，海星科技涉及的诉讼、已经存在的或有负债而产生的所有费用均由海星集团承担。如果海星集团没有及时承担上述所有费用导致海星科技遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。	公司代海星集团清偿了部分债务，根据海星科技、格力集团、海星集团签订的《资产交割协议

编号	承诺内容	履行情况
2	海星集团出具承诺函，承诺：以取得的股权转让款及委托贷款优先偿还海星科技在正式实施资产置换方案前的所有债务，但海星科技的债权人已经书面同意将对于贵公司的债权转移至海星集团的债务除外。	书》，海星集团确认因此而形成的对公司的等额负债。
3	关于未取得债权人同意转移的债务处理的承诺：对于海星科技拟置出资产涉及的在资产交割日尚未取得债权人的债务转移同意函的债务，如果债权人主张权利的，由海星集团负责代海星科技予以清偿，并且，海星集团承诺不再向海星科技予以追偿。如果海星集团没有及时清偿债务导致海星科技遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。	
4	海星集团作为拟置出资产和出售资产的实际承接方及海星科技的原股东特做出承诺：对于海星科技拟置出资产和出售资产涉及的在资产交割日尚未取得债权人的债务转移同意函的债务或者是海星科技没有与债权人签署《债务转让协议》的债务，如果债权人主张权利的，由海星集团代海星科技清偿，并承诺不再向海星科技追偿。如果海星集团没有及时清偿债务导致海星科技遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。	
5	关于三十七处房产的承诺：海星集团并不是登记在海星集团名下之上述房产的实际所有权人，上述房产之实际所有权人为海星科技；海星集团将承担上述房地产权属登记变更给海星科技所涉及到的所有税费和手续费；若上述房地产因为海星集团的原因而导致查封、抵押等情形，海星集团将向海星科技承担所有责任（包括但不限于以与上述房地产等值现金的方式向海星科技予以补偿等）。	根据《资产交割协议书》确认，截至资产交割日，置出资产所涉房产及相应资产已移交给海星集团；根据《<资产购买协议>之补充协议》约定，三十七处房产中尚有 4 处作为保留不动产。
6	关于三十七处房产处理方式专门补充承诺函：“1、海星集团将严格按照相关法律、法规之规定，首先将未登记在海星科技名下但实际产权归海星科技所有的三十七套房产变更过户至海星科技名下，然后再根据相关法律、合同之规定及重组的时间安排将上述作为置出资产的三十七套房产变更过户至海星集团名下。2、在上述三十七套房产变更过户的过程中，若登记的产权人不能够支付相关过户之税费的，则海星集团无条件的立即补足上述款项，以使得房产过户顺利完成。3、海星集团承诺支付上述房产产权变更过程中所有应当由海星科技支付的税费，并且未来将不以任何理由、任何方式向海星科技追偿。4、若登记产权人不配合海星科技办理变更过户手续，由此而产生的一切法律风险，及由此而给海星科技造成的所有损失均由本公司承担。”	

注：承诺中所涉“海星科技”均指公司更名前的公司简称，与公司为同一法律主体。

五、前次募集资金实际使用情况与公司信息披露情况的对照

公司前次重大资产重组事项已实施完毕。公司对重大资产重组的方案及其

审核、进展与完成情况及时履行了信息披露义务，募集资金实际使用情况与定期报告及其他信息披露文件的披露内容不存在差异，前次募集资金未发生变更情况，无已对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况，无临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金投资项目情况。

六、前次募集资金使用情况的专项报告结论

瑞华会计师事务所出具的“瑞华核字[2013]第 846A0001 号”《前次募集资金使用情况鉴证报告》认为，“格力地产的《关于前次募集资金使用情况的报告》已按照中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）编制，在所有重大方面反映了截至 2012 年 12 月 31 日止的格力地产前次募集资金的使用情况。”。

第十节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

鲁君四　　唐玉根　　刘泽红

李永奇　　郑文森　　方荣岳

徐卫东　　郭国庆　　黄燕飞

格力地产股份有限公司

2010年12月22日

全体监事签名：

鲁 涛　　高凌云

潘明明

全体高级管理人员签名：

鲁君四　　郑文森　　林 强

黄华敏

格力地产股份有限公司

2019年12月22日

二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：

席红玉

保荐代表人：

段俊炜 过 震

法定代表人：

刘汝军

新时代证券有限责任公司

2019年12月22日

三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：_____ _____

邱小飞 赵 瑜

单位负责人：_____

邱小飞

广东莱特律师事务所

2019年12月22日

四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

李琳青　　周超云

王　远　　罗洪福

单位负责人：

杨剑涛

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年12月22日

五、承担债券信用评级业务的机构声明

本机构及签字的评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：李晶 刘薇

李 晶 刘 薇

单位负责人：吴金善

吴金善

联合信用评级有限公司

2019年12月22日

第十一节 备查文件

（一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；

（二）保荐人出具的证券发行保荐书、证券发行保荐工作报告和尽职调查报告；

（三）法律意见书和律师工作报告；

（四）注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；

（五）资信评级报告；

（六）中国证监会核准本次发行的文件。

查阅时间：本可转债发行期间，每日 8:30 — 11:30，13：30 — 16：30（法定节假日除外）

查阅地点：

发行人： 格力地产股份有限公司

办公地址： 广东省珠海市石花西路 213 号

联系电话： 0756-8860606

传真： 0756-8309666

联系人： 黄华敏、邹超

网址： http://www.greedc.com/

保荐人（主承销商）：新时代证券有限责任公司

办公地址： 北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

联系电话： 010-83561000

传 真： 010-83561001

联系人： 段俊炜、过震、席红玉、武学文、韩平、周旋、易彦