格力地产股份有限公司

证券代码:600185　　股票简称:格力地产

2013 年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	格力地产	股票代码	600185
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	黄华敏	邹超	
电话	0756-8860606	0756-8860606	
传真	0756-8309666	0756-8309666	
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

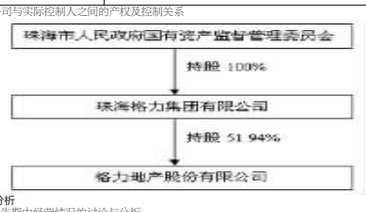
	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	15,671,907,479.34	12,747,297,831.80	22.94	11,455,352,435.08
归属于上市公司股东的净资产	2,964,868,065.50	2,542,609,400.79	16.61	2,009,097,169.58
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用	-373,724,008.04
营业收入	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25	1,335,151,123.85
归属于上市公司股东的净利润	352,767,958.02	321,371,350.38	9.77	252,648,676.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	300,730,102.16	286,663,563.49	4.91	243,929,923.23
加权平均净资产收益率(%)	13.21	14.81	减少1.60个百分点	13.22
基本每股收益(元/股)	0.61	0.56	8.93	0.44
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.56	8.93	0.44

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数		25,295	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		24,702
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
珠海格力集团有限公司	未知	51.94	300,000,000	0	质押 50,000,000
陕西昊东生物科技有限公司	未知	2.77	16,000,000	0	未知
陕西鑫德进出口有限责任公司	未知	2.41	13,911,250	0	未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	未知	1.73	10,000,000	0	未知
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	未知	1.08	6,221,474	0	未知
交通银行-华安创新证券投资基金	未知	1.06	6,096,052	0	未知
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	未知	0.99	5,706,412	0	未知
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.95	5,510,514	0	未知
太平人寿保险有限公司-分红-团险分红	未知	0.95	5,482,634	0	未知
中国建设银行-华富竞争力优选混合型证券投资基金	未知	0.62	3,599,808	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海格力集团有限公司与其他流通股股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人;未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

A、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年,新一届政府着力建立健全长效机制,推特定现政策稳定。中共十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革,将继续推进不动产登记、保障房建设等长效机制工作,促进房地产市场的健康发展。???公司根据对市场及政策形势的判断,坚持"立足珠海、重点布局"的发展战略,强调"以销售为中心"的工作思路,形成全新的立足房地产主业、加快发展特色海洋经济、特色口岸经济的三大板块产业格局,通过创新经营理念、调整销售策略、加强项目建设、聚抓产品质量管理、致力于打造精品工程。本着"专注城市、专筑生活"的企业理念,合理安排开发节奏,使公司取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下:

报告期内,公司实现营业总收入216,360万元,比上年增长33.25%;实现利润总额43,196万元,比上年增长5.62%;实现归属于母公司股东的净利润35,277万元,比上年增长9.77%;公司基本每股收益由上年的0.56元增加至0.61元。截至2013年12月31日,公司总资产1,567,191万元,比上年增长22.94%;归属于母公司股东权益296,487万元,比上年增长16.61%。

报告期内公司房地产项目土地情况如下表

项目名称	总用地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)
珠海格力广场	120,655.77	472,653.76
珠海格力海岸	392,044.35	1,025,083.16
重庆两江	394,522.00	812,256.00

报告期内公司房地产出租情况如下表

项目名称	出租面积(平方米)	租金收入(元)
格力广场	2,152.15	1,115,775.49
格力香樟	1,377.85	892,848.00
华宁花园	3,031.03	475,956.00
海疆大厦	1,265.00	209,004.00

报告期内公司房地产销售情况如下表

项目名称	结算销售面积(平方米)	结算销售收入(元)
格力广场	121,705.40	1,948,129,459.36
格力香樟	9,257.39	136,995,769.00
其他	1,053.34	20,052,273.00

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25%
营业成本	1,271,522,205.99	851,756,396.72	49.28%
销售费用	123,505,491.23	64,586,404.83	91.23%
管理费用	85,523,372.65	71,642,609.82	19.38%
财务费用	44,620,619.06	34,314,957.11	30.03%
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.28%

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,主营业务收入较上年度增长33.25%,为本年度楼盘结算收入增加所致。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内,公司前5名客户的销售总额为41,968,162.00元,占公司主营业务收入的1.94%

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	土地及开发建设	1,270,922,187.40	100	850,693,826.91	100	49.40

分产品情况

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	土地及开发建设	1,270,922,187.40	100	850,693,826.91	100	49.40

土地及开发建设:随着营业收入增加,相应结转成本增加

(2) 主要供应商情况

报告期内,公司前5名供应商采购金额合计313,919,633.00元,占年度采购总额的37.70%。

4、费用

报告期内,销售费用123,505,491.23元,比上年增加91.23%,主要系广告及营销推广投入增加所致;财务费用44,620,619.06元,比上年增加30.03%,主要原因为已完工开发产品借款利息停止资本化导致利息支出增加所致。

5、现金流

报告期内公司现金流变动情况:

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额	上年金额	增减率(%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用	本年购销商品、提供劳务收到现金较上年增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用	本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金较上年增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.31	本年银行贷款较上年增加所致

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00	减少6.85个百分点

主营业务分产品情况

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00	减少6.85个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
珠海地区	2,121,931,470.17	32.71

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末	本期期末数占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产的比例	本期期末金额较上期期末变动比例
货币资金	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,644,619.32	0.04%	-47.76%
预付账款	68,201,254.72	0.44%	23,415,524.05	0.18%	191.27%
其他应收款	19,899,760.60	0.13%	8,325,913.27	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期应收款	439,795,306.72	2.81%	156,252,969.33	1.23%	181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,319.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,651.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	-10,285,064.83	-0.08%	-470.81%
长期借款	4,290,992,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
长期应付款	242,600,000.00	1.55%	363,902,000.00	2.85%	-33.33%
预计负债	6,246,532.90	0.04%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%
货币资金:本年预售房款增加所致					
应收账款:本年收回购房客户的按揭款所致					
预付款项:本年预付购货款增加所致					
其他应收款:本年支付材料保证金等增加所致					
其他流动资产:本年将预缴的税费作重分类调整所致					
长期应收款:本年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增加所致					
无形资产:办公软件增加所致					
短期借款:归还银行短期贷款所致					
应付账款:应付工程款增加所致					
应交税费:本年房地产开发项目结转收入增加所致					
长期借款:原因是房地产开发所需资金增加,公司通过长期借款融资解决					
长期应付款:本期归还格力集团款项所致					
预计负债:根据法院判决结果及律师意见调减预计负债期末余额所致。					

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本期公司持有的可供出售金额资产期初余额878,537,143.50元,期末余额1,125,216,592.42元,计入权益的累计公允价值变动246,679,448.92元。

(四) 核心竞争力分析

1、广泛的知名度

格力地产于2013年荣登"中国房地产开发企业品牌价值50强",在全国范围内树立了高度的知名度和美誉度,其"专注城市、专筑生活"及"好品质,筑好家"的品牌形象和口碑已深入人心。同时,通过品牌形象的不断提升与推广,公司在全国市场建立了广泛的客户基础,为公司的持续发展奠定了良好形象。

2、严谨的质量管理体系

公司以"精工细作"为项目建设开发理念,以"见细入微,精益求精"的精神打造房地产,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,在行业首创出诸多创新做法,形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统,以过硬的产品质量获得消费者的认同和肯定,公司"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。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",成为住宅小区唯一大奖项目。

3、丰富的开发经验

公司坚持"专注城市,专筑生活",二十多年的开发历程,取得丰厚的经营成果和瞩目的业绩,也积累了丰富的技术、管理和开发经验,凝聚了大批的专业人才和精英,为公司的快速发展打下了坚实的基础。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位:元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000651	格力电器	2,757,855.21	1.15	1,125,216,592.42	34,452,437.00	185,009,586.69	可供出售金融资产	原始股
合计		2,757,855.21	/	1,125,216,592.42	34,452,437.00	185,009,586.69	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	100%	1,515,860.26	168,873.41	31,116.83

(2) 对公司净利润影响10%以上子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
珠海格力房产有限公司	216,087.20	40,692.28	31,116.83

5、非募集资金项目情况

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

B、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

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。

公司认为,国家对房地产市场的调控,虽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。

(二) 公司发展战略

公司以"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,巩固提升公司品牌,形成"房地产主业,特色海洋经济,特色口岸经济"三大板块综合发展的全新产业格局,把公司打造成为一家在国内较具影响力的优质上市公司。

(三) 经营计划

2014年将是公司加速发展的关键之年,公司将进一步改革创新,优化产业布局,完善和实施"立足珠海,重点布局"的发展战略,提升公司的整体管理水平和核心竞争力。

1、加快产业升级步伐,优化产业结构调整,加速形成房地产主业,特色海洋经济、特色口岸经济三大板块综合发展的格局,推动公司二次跨越发展的步伐。

2、继续坚持以销售为中心的工作思路,突破创新销售模式,重点培养销售精英,适应市场环境不断变化的需求,提升销售整体的效益。

3、公司继续强抓项目生产的质量、进度、安全等各项工作,推动项目管理标准化、信息化、工业化,按时、保质、保量的完成各个项目的建设工作,同时开拓创新思路,提高工程项目效率。

4、继续抓好融资和资金回笼工作,进一步拓宽融资渠道,实现多领域多方式融资,提高资金回笼速度,为各项建设工作及企业长远发展提供良好资金支持。

5、继续强抓内控工作,进一步加强公司内控体系建设,完善内控治理、规范业务流程。

6、提高干部队伍建设和加大人才培养力度,创新人才培养模式,推进核心人才建设力度,为公司的持久长远发展打下坚实基础。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为完成2014年的经营目标和计划,预计公司对资金的需求量较大,公司将加强融资管理,拓宽融资渠道,通过自有资金、销售回款、商业银行贷款、资本市场融资等方式来解决。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、税收等领域进行政策调整,都会对房地产企业在土地获取、融资等方面产生相应的影响。公司将继续密切关注国家相关政策的变化,积极分析、应对、寻求解决方案,提高公司及时应对和抗风险能力。

2、市场风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响和地方政府政策的完善,房地产环境必将日趋复杂和激烈,因此,公司将加强自身建设,提高管理能力,保证项目产品质量为己任,确保项目保质、保量的完成,并强化后续服务意识,不断提升公司竞争实力。

3、财务风险

房地产项目的开发周期长,资金需求量大,对项目资金的募集是房地产项目顺利实施的重要保障。对此,公司将加强公司内部各项目资金统筹规划,公司内部对资金使用进行有效控制,公司将继续努力拓展各种筹资渠道,多领域多方式筹集资金,提高公司抗风险能力。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

与上期相比本期新增合并单位 4 家,原因为:本期公司新设成立全资子公司格力地产(香港)有限公司,公司之子公司珠海格力房产有限公司新设成立珠海高格工程设计有限公司、珠海高格装饰工程有限公司、珠海格力船务有限公司和珠海洪湾中心渔港发展有限公司。

董事长:鲁君四
格力地产股份有限公司
2014年4月24日

证券代码:600185　　股票简称:格力地产　　编号:临2014-009

格力地产股份有限公司 董事会决议公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

格力地产股份有限公司第五届董事会第二十二次会议于2014年4月24日以现场表决方式召开。会议通知以书面方式送达。应出席董事9人,实际参加会议董事9人。本次会议符合《中华人民共和国公司法》及公司《章程》规定,会议经过表决,作出决议如下:

一、审议通过《2013年度董事会工作报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

二、审议通过《2013年度总经理工作报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

三、审议通过《2013年年度报告》全文及摘要;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

四、审议通过《2013年度财务决算报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意意见。

五、审议通过《关于2013年度利润分配预案的议案》;

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2013年度(母公司数,下同)实现净利润为585,327,248.09元,根据公司《章程》规定按本年净利润的10%提取法定盈余公积金58,532,724.81元,加上年初未分配利润122,738,561.12元,扣除分配2012年度现金股利115,518,880.00元后,可供股东分配的利润为534,014,204.40元。

公司拟定的2013年利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,以2013年12月31日公司总股本577,594,400股为基数,每10股派发现金股利2.00元(含税),共计派发现金股利115,518,880.00元(含税,占公司当年合并报表中归属于母公司股东的净利润的33%)。本次利润分配方案实施后母公司仍有未分配利润418,495,324.40元,全部结转以后年度分配;本年公司拟不送红股,也不以公积金转增股本。

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

六、审议通过《2013年度内部控制评价报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

七、审议通过《2013年度独立董事述职报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

八、审议通过《董事会审计委员会2013年度履职情况报告》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

九、审议通过《关于2014年度公司(含属下控股公司)与关联方互相借款额度的议案》;

董事会同意2014年度公司(含属下控股公司)与控股股东等关联方互相借款不超过 20 亿元人民币,借入利率不高于商业银行对同行业的同期同档次贷款利率,借出利率不低于商业银行对同行业的同期同档次贷款利率,每笔借款期限自借款之日起不超过5年。具体借款事宜由公司经理层办理,该额度是根据惯例在年初制定的全年计划,审批的额度是指全年度可能会产生的额度上限额,可在全年内任一时间视经营需要分次或一次性全部使用,亦可能不会使用。如借入款项涉及资产抵押或股权质押,授权本公司经理层审批。

关联董事鲁君四、唐玉根、刘泽红回避了本次关联交易表决。

表决情况:同意票6票,反对票0票,弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意意见。

十、审议通过《关于2014年度公司(含属下控股公司)因经营需要,向非关联方金融机构、信托公司申请新增贷款及授信额度的议案》;

董事会同意2014年度公司(含属下控股公司)因生产经营需要,向非关联方金融机构、信托公司申请新增贷款、银行承兑汇票、信用证及银行保函等授信合计最高不超过 40 亿元人民币。具体贷款及授信事宜由公司经理层办理。该议案是根据惯例在年初制定的全年用款计划,审批的额度是指全年度可能会产生的额度上限额,可在全年内任一时间视经营需要分次或一次性全部使用,亦可能不会使用。

如涉及资产抵押或股权质押,授权本公司经理层审批。

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十一、审议通过《关于2014年度公司对外担保的议案》;

为满足2014年度公司融资需要,董事会同意提请股东大会审议公司如下对外担保:

(1)公司与属下控股公司相互间提供单笔担保额度为不超过人民币12 亿元;

(2)属下控股公司相互间提供单笔担保额度不超过人民币12亿元。

具体担保事宜由公司经理层办理。

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十二、审议通过《关于2014年度公司日常关联交易的议案》;

公司因日常经营需要,预计2014年度与控股股东及其关联方发生日常关联交易如下:

1、与珠海格力集团有限公司(公司控股股东)发生租赁、物业服务等日常关联交易,金额不超过150万元人民币;

2、与珠海市建安集团有限公司(公司控股股东珠海格力集团有限公司的全资子公司)发生建筑安装工程的日常关联交易,金额不超过2800万元人民币;

上述预计关联交易金额合计950万元,占公司最近一期经审计净资产(296,487万元)的 0.32 %,不需报公司股东大会审议。

关联董事鲁君四、唐玉根、刘泽红回避了本次关联交易表决。

表决情况:同意票6票,反对票0票,弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意意见。

十三、审议通过《关于续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度财务报表及内部控制审计机构的议案》;

董事会同意公司续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为我公司2014年度财务报表及内部控制审计机构,并授权公司经理层决定其酬金。

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意意见。

十四、审议通过《2014年第一季度报告》的议案;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十五、审议通过《关于修改公司<章程>的议案》;

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的要求,同意对公司《章程》中利润分配相关条款进行修改,具体内容详见公司同日披露的《关于修改公司<章程>的公告》(临2014-011)。

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

独立董事已经就本议案发表了同意意见。

十六、审议通过《关于修订<董事会审计委员会工作细则>的议案》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十七、审议通过《关于修订<董事会审计委员会年度财务报告审议工作制度>的议案》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十八、审议通过《投资者投诉处理工作制度》;

表决情况:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

根据公司《章程》,议案一、三、四、五、七、九、十、十一、十三、十五需提交股东大会审议。

特此公告。

格力地产股份有限公司
董事会
二〇一四年四月二十四日

证券代码:600185　　股票简称:格力地产　　编号:临2014-010

格力地产股份有限公司 日常关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次日常关联交易不需要提交股东大会审议。

●本次日常关联交易不影响公司的独立性,本公司不会因本次日常关联交易而对关联人形成依赖。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

公司第五届董事会第二十二次会议于2014年4月24日召开,会议审议通过了《关于2014年度公司日常关联交易的议案》。公司关联董事鲁君四先生、唐玉根先生、刘泽红女士回避表决,其他董事一致表决通过了此项议案。

公司独立董事对该项日常关联交易进行了事前认可,并发表了独立意见。独立董事发表意见如下:

1、2014年度公司与关联方日常关联交易,我们认为遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则,不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

2、本次关联交易的内容、决策程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和公司《章程》的规定。

3、董事会在对本次关联交易进行表决时,关联董事回避表决,其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案,表决程序符合有关法律法规的规定。

4、本次关联交易完成后,将进一步推进公司发展,符合公司未来经营管理的需要。

5、同意本次关联交易。

(二)2013年度日常关联交易的预计和执行情况

公司2013年度日常关联交易的预计和实际执行情况对比说明见下表:

单位:万元

关联交易类别	关联人	2013年预计金额	2013年实际发生金额	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
租赁、物业服务等	珠海格力集团有限公司	150	48.11	2013年预计发生事项中,有部分事项未发生。
建筑安装工程	珠海市建安集团有限公司	2000	161.19	2013年预计金额中,包含了一些与珠海建安集团有限公司签订的建筑安装工程合同的结算款;而2013年有些工程合同尚未结算。
合计		2150	209.30	

(三)本次日常关联交易预计金额和类别

公司本次日常关联交易预计金额和类别见下表:

单位:万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例
租赁、物业服务等	珠海格力集团有限公司	150	5%	10.16	48.11	1.17%
建筑安装工程	珠海市建安集团有限公司	800	0.8%	5.40	161.19	0.25%
合计		950			209.30	

二、关联方介绍和关联关系

1、珠海格力集团有限公司

法定代表人:董明珠

注册资本:80000万元

注册地址:珠海市石花西路211号

营业范围: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)。

实际控制人:珠海市国有资产监督管理委员会

珠海格力集团有限公司(以下简称"格力集团")成立于1985年3月,前身为特区工业发展总公司,2009年完成公司制改造,更名为"珠海格力集团有限公司"。近几年来,格力集团推行"集团多元化、各子公司专业化"的发展模式,业已形成工业、房地产业两大板块综合发展的格局。截止2012年末,格力集团经审计的总资产为121,917,672,099.96元,净资产为30,956,645,205.67元,2012年格力集团实现主营业务收入93,604,862,951.16元,净利润7,555,013,411.19元。

格力集团持有公司51.94%股份,为公司控股股东,属于《关联交易实施指引》第八条第(一)项规定的关联关系情形。

在公司与格力集团在2013年发生的租赁、物业服务等类型的关联交易中,格力集团严格按照合同约定履行义务。

2、珠海市建安集团有限公司

法定代表人:唐增勉

注册资本:6000万元

注册地址:珠海市吉大吉石路4号

经营范围:房屋建筑工程、市政道路桥梁工程、桩基工程、机电设备安装工程、给排水管道安装工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、工程施工总承包、建筑设计(以上项目凭资质证经营);房地产开发(凭资质证经营);建材的批发、零售。

珠海市建安集团有限公司(以下简称"建安集团")成立于1987年,1996年晋升为国家一级建筑施工企业。建安集团具有房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级、房地产开发叁级等资质。截止2012年末,建安集团经审计的总资产为171,192,827.76元,净资产为50,291,520.78元,2012年建安集团实现主营业务收入407,273,891.84元,净利润-4,696,170.80元。

建安集团为公司控股股东格力集团的全资子公司,属于《关联交易实施指引》第八条第(二)项规定的关联关系情形。

在公司与建安集团在2013年发生的建筑安装工程类的关联交易中,建安集团严格按照合同约定履行义务。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司与格力集团发生的租赁、物业服务等关联交易的定价政策为参考行业价格,经双方协商确定。公司与建安集团发生的建筑安装工程关联交易,为公司在2013年之前与建安集团签订的建筑安装工程合同中尚未履行的部分,相关建筑安装工程是公司通过招标程序,公平、公开、公正地确定建安集团为中标单位,定价公允、合理。预计公司与建安集团在2014 年不会新增签订建筑安装工程合同。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述关联交易为公司正常生产经营所必须,定价公允,结算时间和方式合理,不存在损害上市公司中小股东利益的情形,不会影响公司独立性,公司主要业务或收入、利润来源也不会严重依赖上述关联交易。

特此公告。

格力地产股份有限公司董事会
2014年4月24日

备查文件

(一)经与会董事签字确认的董事会决议

(二)独立董事事前认可该交易的书面文件和董事会上所发表的独立意见

证券代码:600185　　股票简称:格力地产　　编号:临2014-011

格力地产股份有限公司 关于修改公司《章程》的公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

为进一步完善公司现金分红政策,建立健全股东回报机制,根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的有关要求,公司第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于修改公司<章程>的议案》,具体修改如下:

原章程:

第二百七十一条　公司利润分配政策:

(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。

(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。

修改为:

第二百七十一条　公司利润分配政策:

(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。

特此公告。

格力地产股份有限公司
董事会
二〇一四年四月二十四日

证券代码:600