

跟踪评级公告

联合[2015]279号

格力地产股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对格力地产股份有限公司主体长期信用状况和发行的 9.8 亿元可转换公司债券进行跟踪评级,确定:



格力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA, 评级展望为“稳定”

格力地产股份有限公司发行的 9.8 亿元可转换公司债券信用等级为 AA

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任:  

分析师:  

二零一五年六月二十二日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

格力地产股份有限公司

2014 年可转换公司债券跟踪评级分析报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果: AA

上次评级结果: AA

债项简称: 格力转债

债项信用等级

跟踪评级结果: AA

上次评级结果: AA

上次评级时间: 2014 年 9 月 3 日

跟踪评级时间: 2015 年 6 月 25 日

主要财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年 1 季度
资产总额(亿元)	156.72	185.19	197.53
所有者权益(亿元)	30.02	33.23	33.71
长期债务(亿元)	45.34	60.38	62.95
全部债务(亿元)	91.72	115.88	126.32
营业收入(亿元)	21.64	14.66	0.27
净利润(亿元)	3.51	3.13	8.02
EBITDA(亿元)	5.21	4.87	--
经营性净现金流(亿元)	-1.28	-11.45	-27.99
营业利润率(%)	29.75	24.04	22.76
净资产收益率(%)	12.58	9.89	23.96
资产负债率(%)	80.84	82.06	82.94
全部债务资本化比率(%)	75.34	77.72	78.94
流动比率	1.77	1.86	1.86
EBITDA 全部债务比	0.06	0.04	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.88	0.80	--
EBITDA 偿债倍数(倍)	0.53	0.50	--

注: 1、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币。

2、2015 年一季度数据未审计, 相关指标未年化。

3、本报告中数据如无特别说明均为合并口径。

4、考虑公司其他应付款和长期应付款中有较大的往来借款, 出于谨慎性考虑, 联合评级将其调入对应当期的长短期债务。

评级观点

联合信用评级有限公司(以下简称“联合评级”)对格力地产股份有限公司(以下简称“格力地产”或“公司”)的跟踪评级反映了其作为珠海地区知名的房地产开发企业,在房地产开发经验、品牌知名度、土地储备和股东背景等方面的优势。跟踪期内,受房地产市场增速放缓影响,公司房地产销售和结转规模均出现下降,但由于公司大量减持格力电器股份,使得投资收益规模大幅增长,带动盈利规模的提升。格力地产在建及可售项目储备能够为公司未来经营提供支撑。公司负债水平进一步提升,整体债务规模有所增长。

公司拟于 2015 年非公开发行股票,计划募集资金 60 亿元,成功发行将及时补充公司资金并在一定程度上缓解公司偿债压力。目前非公开发行计划尚处于预案阶段,未来实施尚存一定的不确定性。

“格力转债”自 2015 年 6 月 25 日进入转股期,由于目前股票二级市场行情较好,目前公司股票二级市场价格远高于设定的初始转股价格,“格力转债”转股的可能性较大,公司的实际偿付压力下降。

综上,联合评级维持公司主体信用等级及展望;同时维持“格力转债”债项“AA”的信用等级。

优势

1. 公司具有多年的房地产开发经验,“格力”房地产品牌在珠海地区具有较高的知名度。

2. 跟踪期内,公司继续增加土地储备规模。公司现有土地储备可满足未来 3~5 年的开发需求,充分保证了公司未来经营发展的需要。

3. 公司拟于 2015 年非公开发行股票,计划规模发行 60 亿元,成功发行将及时补充公

司资金并在一定程度上缓解公司偿债压力。

关注

1. 2014年，公司商品房协议销售面积有所下降，后续的去化节奏需要密切关注。

2. 公司负债水平进一步提高，且在建项目和购地支出均面临较大的资本支出压力，整体债务负担较重。

分析师

李晶

电话：010-85172818

邮箱：lij@unitedratings.com.cn

刘薇

电话：010-85172818

邮箱：liuw@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号

PICC大厦12层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与格力地产股份有限公司构成委托关系外，联合评级、评级人员与格力地产股份有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本跟踪评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因格力地产股份有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本跟踪评级报告中引用的公司相关资料主要由格力地产股份有限公司提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代发行人及其它中介机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本跟踪评级报告信用等级一年内有效；在信用等级有效期内，联合评级将持续关注发行人动态；若存在影响评级结论的事件，联合评级将开展不定期跟踪评级，该债券的信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“格力地产”），原名称为西安海星现代科技股份有限公司（以下简称“海星科技”），系经西安市人民政府【市政函[1998]33号】文批准，由西安凯卓工贸有限公司变更为股份有限公司并更名而成立。

2008年9月，经中国证券监督管理委员会核准，公司与珠海格力集团有限公司（原名为“珠海格力集团公司”，以下简称“格力集团”）通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案，格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）和珠海格力置盛房产有限公司（以下简称“格力置盛”）各100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换；资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行24,000万股股票的对价。2009年8月，公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各100%股权的过户事宜。根据公司2012年2月1日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”，公司股票简称为“格力地产”，公司股票代码为“600185”。2015年1月12日，公司原控股股东格力集团与珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”）签署《国有产权无偿划转协议书》，格力集团将其持有的30,000万股无限售流通A股无偿划转至海投公司。2015年3月31日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141号），同意将格力集团所持公司30,000万股股份无偿划转给海投公司。截至2015年5月15日，公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

截至2015年5月底，公司总股本57,759.44万股，海投公司为公司控股股东，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

图1 截至2015年5月底公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



资料来源：公司提供

公司以房地产开发为主，目前本部下设审计部、人力资源部、行政部、财务部、法务部、信息技术部、建材贸易部等职能部门；拥有31家子公司，其中一级子公司10家。截至2014年底，公司拥有在册员工1,195人。

截至2014年底，公司合并资产总额185.19亿元，负债合计151.96亿元，所有者权益（含少数股东权益）33.23亿元。2014年公司实现营业收入14.66亿元，净利润（含少数股东损益）3.13亿元。经营活动产生的现金流量净额-11.45亿元，现金及现金等价物净增加额9.66亿元。

截至2015年3月底，公司合并资产总额197.53亿元，负债合计163.83亿元，所有者权益（含

少数股东权益) 33.71 亿元。2015 年 1~3 月公司实现营业收入 0.27 亿元, 净利润(含少数股东损益) 8.02 亿元。经营活动产生的现金流量净额-27.99 亿元, 现金及现金等价物净增加额-8.26 亿元。

公司注册地址: 珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室; 法定代表人: 鲁君四。

二、本期债券发行情况及募集资金用途

格力地产 9.8 亿元可转换公司债券于 2014 年 12 月 25 日发行完毕, 存续期限为自发行之日起 5 年, 即自 2014 年 12 月 25 日至 2019 年 12 月 24 日; 票面利率按照投资持有年限不同而不同, 第一年到第五年的利率具体如下: 第一年 0.60%、第二年 0.80%、第三年 1.00%、第四年 1.50%、第五年 2.00%。本期可转债采用每年付息一次的付息方式, 计息起始日为本期可转债发行首日。

本期格力地产可转换公司债券于 2015 年 1 月 13 日起在上海证券交易所上市交易, 证券简称“格力转债”, 证券代码“110030”。本期可转换公司债券转股期自 2015 年 6 月 25 日至 2019 年 12 月 24 日。初始转股价格为 20.90 元/股。

截至 2015 年第一季度末转股股数为 0 股, 剩余可转债金额为 9.8 亿元。公司以募集资金 3.04 亿元置换前期已预先投入募集资金投资项目的自筹资金, 并使用闲置募集资金人民币 3.00 亿元暂时补充流动资金。

三、行业分析

1. 行业概况

2014 年, 我国房地产行业增速放缓。受经济增速放缓和限购效果逐步体现的影响, 2014 年全国房地产开发投资 95,035.61 亿元, 名义同比增长 10.49%, 较 2013 年同期增速大幅下滑 9.30 个百分点。房地产开发企业房屋施工面积 72.6 亿平方米, 比上年增加 9.2%, 增幅同比下降 6.9 个百分点; 新开工面积 18.0 亿平方米, 比上年下降 14.4%, 增幅同比下降 28.9 个百分点。

土地价格方面, 2014 年土地市场先热后冷, 量跌价升, 整体呈现疲态。2014 年, 全国 300 个城市土地成交楼面均价 1,234 元/平方米, 同比上涨 6%, 增速同比下降 21 个百分点。分季度看, 2014 年年初首月全国 300 城市即以 44% 的出让金同比涨幅取得良好开局, 延续上一年翘尾行情, 但仅两个月时间便迅速降温; 受楼市渐冷传导, 地方政府推地节奏放缓, 房企资金压力加大, 拿地日趋谨慎; 二季度起地市逐渐下行, 供求量降幅扩大, 仅楼面均价维持小幅上涨; 四季度, 随着政策利好以及楼市逐步升温, 房企抓住窗口期加大优质地块储备力度, 一线城市率先反弹, 地王频现, 但年末升温难改全年疲态。从溢价率来看, 低溢价率亦成为主流, 2014 年全国 300 个城市土地平均溢价率 10%, 较 2013 年同期下降 5 个百分点。

2014 年, 受到房地产销售增速回落和各地限购影响导致房价下跌, 各地土地出让情况出现恶化, 土地购置面积增速大部分月份均处于负增长态势。根据国家统计局数据, 2014 年, 房地产开发企业土地购置面积 33,383 万平方米, 比上年下降 14.0%; 土地成交价款 10,020 亿元, 较上年增长 1.0%。从土地成交价格来看, 进入 2014 年土地成交均价呈波动增长态势, 尤其是进入下半年, 土地成交均价快速增长。

开发资金来源方面, 据国家统计局数据显示, 2014 年房地产开发企业本年资金来源合计 121,991 亿元, 比上年减少 0.1%, 增速较上年下降 26.6 个百分点。从具体来源看, 国内贷款 21,243 亿元, 比上年增长 8.0%, 增速较上年下降 25.1 个百分点; 利用外资 639 亿元, 增长 19.7%, 增速较上年下降 13.1 个百分点; 自筹资金 50,420 亿元, 增长 6.3%, 增速较上年下降 15.0 个百分点; 其他资

金49,690亿元，较上年减少8.8%，增速较上年下降37.7个百分点。

综上，土地成本是影响房地产开发企业利润的重要因素，近年受宏观调控和市场供需影响，土地价格有所波动，整体增速呈下降趋势。目前房地产业的资金来源较为紧张，作为资金密集型行业，房地产企业的资金压力可能持续。

从商品房市场供求情况看，2014年以来，随着限购逐步产生效果，全国商品房销售面积和销售金额均出现下降。2014年，商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，增速较上年回落9.7个百分点，其中住宅销售面积下降9.1%；商品房销售额76,292亿元，同比下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。从供给方面看，商品房竣工面积仍保持增长，2014年，住宅竣工面积107,459万平方米，同比增长5.9%，增速回落2.2个百分点；其中，住宅竣工面积8.09亿平方米，同比增长2.7%。总体看，我国住宅供不应求的状态出现明显好转。

从销售价格看，根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2014年以来，由于各地限购的影响持续深化，全国百城住宅价格出现明显回落，2014年12月百城住宅均价为10,542元/平方米，环比下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点。

总的来看，在我国经济平稳增长的背景下，2014年全国房屋平均销售价格有所回落，商品房供给仍保持增长，但房屋成交量有所下滑，我国住宅供求状态出现好转。

进入2014年，房地产行业集中度进一步提升。2014年房地产行业前10名企业和前20名企业销售额占比分别提高到16.92%和22.79%，分别提高了3.65个和4.54个百分点；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别达到8.79%和13.65%，分别提高了0.65和0.74个百分点（详见下表）。

表1 2013~2014年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况 单位：%

项目	2013年	2014年
前10大企业销售额占比	13.27	16.92
前20大企业销售额占比	18.25	22.79
前10大企业销售面积占比	8.37	8.79
前20大企业销售面积占比	11.12	13.65

资料来源：联合评级搜集整理

总体看，房地产行业集中度不断提高，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。

2. 行业政策

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。2014年，国家对房地产行业的调控节奏有所变化。

2014年以来，我国房地产行业投资增速明显放缓，各地土地出让情况不佳，部分城市出现土地流拍等情况，对地方政府财政状况造成较大压力。2014年3月，李克强总理在政府工作报告中提出“分类施策、分城施策”的概念后，各地区相继正式发文“开放限购”，截至2014年末，全国46个限购城市中，仅剩北上广深四个一线城市仍在执行限购政策。2014年9月30日央行、银监会发布“央四条”，不仅重申首套房利率折扣下限为7折，而且在二套房的认定上提出，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房时，银行业金融机构执行首套房贷款政策，这意味着伴随着中国房地产市场调控多年的“限贷”政策全面取消。

2015年3月，央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例：二套房商业性贷款最低

首付款比例调整为不低于40%，同时调整了住房公积金贷款政策，首套普通自住房公积金贷款最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的，最低首付款比例为30%。同月，财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限：个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

总体看，目前房地产行业调控节奏有所变化，调控方向将从行政手段逐渐转变为长效的经济手段。未来房地产调控仍然是重要的宏观政策，有望在不断调整中完善和改进。行业在可预见的未来仍将受政策影响体现出比较明显的行业波动。

3. 行业关注

资金链日趋紧张

房地产行业与国家调控政策紧密相关，且具有强周期性。随着银行等金融机构贷款逐步收紧，房企更多地开始依靠项目销售等回款作为资金来源。但在长期的“限购”和“限贷”政策下，进入2014年我国房地产销售情况开始转淡，销量和价格均出现同比下降，影响房地产企业的回款能力和现金流，部分房企的资金链越发紧张。

市场格局持续分化

近些年随着房地产市场的发展以及房地产调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显分化。由于此前全国各地市场快速发展，在调控政策从严的作用下，三四线城市房地产市场增长趋势有所放缓；而一二线城市虽然也受到一定影响，但市场整体发展要明显好于三四线城市。目前三四线城市由于库存积压较大，持续购买力不足，多个城市出现了房价下跌的现象，例如鄂尔多斯与温州之后的江苏常州、辽宁营口、贵州贵阳、河北唐山、云南呈贡、海南三亚等。

房企利润率下降

目前，房地产企业的利润已经到了一个饱和程度，部分项目的利润率走低。在房价的构成中，三分之一为地价；地产商所获利润的60%需缴纳税金，且此部分税金越来越高；另外还有一部分资金成本被金融机构获得。由于地产项目的成本高企，房地产企业单纯依靠房价上涨带来的机会利润愈发难以持续。如果房企不进行战略上的创新与管控能力的提升，将很难提升其利润率，获得超额利润。

4. 行业发展

调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2013年5月国务院批准对发改委的批复意见中提出深化个人住房房产税改革试点范围。未来，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展，最终脱离行政管理体系的前景是比较确定的。

参股商业银行，转型金融化地产公司

由于近年来受调控政策影响，国内信贷环境偏紧，众多房地产企业纷纷拓展新的融资渠道，参股银行便成为了一种新的尝试。一方面，参股银行可以更好地满足企业客户在金融服务方面的需求，也是企业顺应未来房地产行业“金融业+加工业”发展趋势的有效转型；另一方面，参股银行可以使企业与银行间的业务关系更加紧密，为房企的融资创造便利条件。

转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，过去房地产开发企业基于囤地-融资-捂盘的盈利模式难以为继，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，住宅地产开发企业越来越多的进入商业地产领域，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

综合来看，在未来一段时期，房地产行业仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业寡头逐渐形成，行业集中度不断提高，行业竞争对行业内企业的管理水平提出了更高要求。未来几年，预期房地产行业将会继续稳健发展，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中小房地产企业也会获得比较大的生存空间。

四、经营管理分析

1. 管理分析

跟踪期内，公司董事会、监事会、管理层以及部门设置未发生变化；无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

总体看，公司经营管理团队保持稳定，相关管理架构、管理制度延续以往模式。

2. 经营分析

(1) 经营概况

公司主要从事房地产的开发与销售，产品包括住宅、附属或配套商业、城市综合体等。跟踪期内，公司主营业务仍以房地产开发为主。

2014年，公司全年实现主营业务收入14.62亿元，同比减少32.29%，其中房地产销售收入占比97.23%，主营业务收入大幅减少主要是由于跟踪期内楼盘结转收入减少所致。受当期结转收入大幅下降影响，2014年，公司实现净利润3.13亿元，同比减少10.91%。

毛利率方面，2014年主营业务毛利率33.00%，较上年下降11.15个百分点，主要系房地产和其他业务收入毛利率均下降所致。公司2014年房地产销售业务毛利率为32.45%，较上年下降8.18个百分点，主要受当期结转项目毛利水平影响，2014年主要结转项目为格力海岸，由于土地成本等原因造成其毛利水平略有下降。

表2 2013年~2014年公司主营业务收入和毛利率情况（单位：万元、%）

产品分类	主营业务收入		毛利率	
	2013年	2014年	2013年	2014年
房地产	212,193.15	142,174.94	40.63	32.45
其他	3,771.74	4,048.26	70.51	52.29
合计	215,964.89	146,223.20	41.15	33.00

资料来源：公司年报

注：其他指物业收入和建材销售收入。

(2) 土地储备情况

2014年公司通过公开竞拍继续购入优质土地资源。2014年2月，公司全资子公司格力房产通过公开竞买获得珠海市国土资源局以网上挂牌方式公开出让的三块宗地，分别为：珠国土储2014-04

地块、珠国土储 2014-05 地块、珠国土储 2014-06 地块的国有建设用地使用权，成交总价为 44,951 万元。公司在 2014 年将房地产布局延伸到上海市区，2014 年 12 月，公司与全资子公司珠海房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）经公开联合竞投获得上海市土地交易中心公开挂牌出让的浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 编制单元 32-01 地块和浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 编制单元 38-01 地块的国有建设用地使用权，总成交总价为 30.64 亿元。该地块地理位置较好，总价规模较大，楼板价较高。

截至 2014 年底，公司现有土地储备规划建筑面积总规模 175.12 万平方米，主要分布于珠海、重庆和上海地区，其中珠海地区 72.34 万平方米、重庆地区 97.64 万平方米和上海地区 5.14 万平方米。

表 3 截至 2014 年底公司土地储备情况（单位：平方米）

序号	项目名称	占地面积 (万平方米)	规划建面 (万平方米)	享有 权益	土地用途
1	上海地块 1#	1.23	2.45	70%	住宅
2	上海地块 2#	1.17	2.69	70%	住宅
3	格力平沙项目	12.31	26.26	100%	商住
4	重庆两江新区	22.80	97.64	60%	其他商务
5	格力海岸	39.20	46.08	100%	商住
合计		76.71	175.12	--	--

资料来源：公司提供

综合看，2014 年公司进一步购置土地资源，目前公司土地储备规模较大，可以满足未来 3~5 年的开发需求。同时，公司的上海地块整体价款规模较大，土地价款的支付或给公司带来一定的资金压力。

（3）在建项目及资金情况

2014 年，公司新开发项目 1 个，为重庆两江一期项目，开工面积 21.45 万平方米，预计于 2017 年完工。2014 年在建面积 55.24 万平方米，较上年减少 32.33%。2014 年，公司竣工面积 27.04 万平方米，较上年大幅增长 278.71%。主要开发数据如下：

表 4 2013~2014 年公司主要开发数据情况

项目	2013 年	2014 年
建设项目（个）	6	9
新开工项目（个）	3	1
新开工面积（万平方米）	27.01	27.61
在建面积（万平方米）	81.63	55.24
竣工面积（万平方米）	7.14	27.04

资料来源：公司提供

截至 2015 年 3 月底，公司在建项目主要为格力广场二期、格力海岸、重庆两江一期和格力平沙项目等，在建和拟建项目总投资 209.98 亿元，尚需投资 61.21 亿元。从资金来源来看，公司开发资金主要来源为自有资金、项目销售收入以及外部融资，截至 2015 年 3 月底，公司货币资金 15.55 亿元，而 2015 年到期的长短期贷款共计 20.13 亿元，现有货币资金无法满足在建项目投资；但公司存货规模高达 138.92 亿元，考虑公司存量项目的销售受多种因素影响，存在一定不确定性；外部融资方面，长期债务共计 60.53 亿元，本期可转债的发行一定程度上缓解了公司资金压力。综合来看，公司面临一定的资金压力。

表 5 截至 2015 年 3 月底公司在建、拟建项目投资情况 (单位: 平方米、亿元)

序号	项目	计划总投资额 (亿元)	已完成投资额 (亿元)	尚需投资额 (亿元)
1	格力广场二期	13.68	12.62	1.06
2	格力广场一期 C 区	5.16	3.11	2.05
3	格力海岸 S1	162.20	116.85	45.35
4	格力海岸 S2			
5	格力海岸 S3			
6	格力海岸 S4			
7	格力海岸 S5			
8	格力海岸 S6			
9	格力海岸 S7			
10	格力万山岛酒店二期	1.00	0.13	0.87
11	重庆两江一期	16.50	11.08	5.42
12	格力平沙项目	10.02	4.98	5.04
	合计	209.98	148.77	61.21

资料来源: 公司提供

整体看, 公司在建项目及拟建项目资金压力较大, 房地产行业政策以及公司存量项目的销售情况对未来项目投资和建设有重要影响。

(4) 项目销售及结算情况

项目销售方面, 2014 年, 受房地产整体市场行情影响, 公司商品房销售面积和销售金额均呈下降态势, 分别下降 73.97%和 36.38%。收入结转方面, 2014 年, 公司当年结转面积 7.25 万平方米, 较 2013 年下降 45.12%; 结转收入 14.12 亿元, 较 2013 年下降 34.63%, 主要系公司以交楼¹作为项目收入可结转标准, 本期达到收入可结转的项目规模较小所致。

表 6 2013~2014 年公司房地产销售数据

项目	2013 年	2014 年
协议销售面积 (万平方米)	28.24	7.35
协议销售金额 (亿元)	22.35	14.22
结转收入面积 (万平方米)	13.21	7.25
结转收入 (亿元)	21.60	14.12

资料来源: 公司提供

截至 2015 年 3 月底, 公司待售面积 21.59 万平方米, 主要为格力海岸项目。目前, 格力海岸项目已开发 S1-S4, 而该项目定位高端, 均价水平较高, 随着其陆续达到可售状态并开始销售, 将提升公司盈利能力。

表 7 截至 2015 年 3 月底公司房地产项目待售面积情况

序号	项目	总可售面积 (万平方米)	待售面积 (万平方米)
1	格力香樟	15.35	0.84
2	格力广场一期 A	15.56	0.62
3	格力广场一期 B	14.26	0.57

¹ 交楼系指经建设工程质量监督机构核验合格; 住宅房屋所属的楼取得住宅交付使用许可证; 办理房地产初始登记手续, 取得了新建商品房房地产权证。

4	格力广场二期	11.46	2.24
5	格力广场一期C区	2.07	1.60
6	格力海岸S1	1.68	1.38
7	格力海岸S2	21.16	14.34
合计		81.54	21.59

资料来源：公司提供

总体看，跟踪期内，受市场影响，公司销售收入有所下降，待售面积仍处于较高水平，未来销售情况存在一定的不确定性。

（5）重要股权投资

跟踪期内，公司子公司格力房产先后两次减持珠海格力电器股份有限公司（以下简称“格力电器”）的股份，共通过上海证券交易所交易系统出售格力电器无限售流通股 2,733.00 万股。截至 2015 年 3 月底，格力房产持有格力电器 100.00 万股，占总股本比例 0.03%。

2014 年，公司取得格力电器的现金分红 5,167.87 万元；2014 年和 2015 年一季度，公司减持格力电器股份获得的投资收益共计 13.01 亿元。

总的来看，公司大量减持了格力电器股份，取得了可观投资收益，支持房地产主业发展。

（6）重大事项

公司计划充分利用珠海独特的区位优势 and 生态、海洋资源优势以及前期的产业布局，加快海洋经济产业、口岸经济产业和现代服务业三大板块的发展。公司于 2015 年 4 月五届三十一次董事会审议通过了非公开发行股票预案。公司拟非公开发行股票不超过 24,620.43 万股，发行价格不低于 24.37 元/股，拟募集资金总额不超过 60 亿元，本次发行尚需获得国有资产监督管理部门批准、公司股东大会审议通过、中国证监会核准等。扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目：

表8 非公开发行股票资金用途（单位：亿元）

序号	项目名称	项目预计总投资	拟使用募集资金额	内部收益率	投资回收期（年）
1	香洲港区综合整治工程	20.00	10.00	18.69%	6.38
2	珠海洪湾中心渔港工程	12.13	8.00	9.17%	10.61
3	珠海格力海岸游艇会工程	4.38	3.00	15.68%	5.25
4	海岛综合开发项目 ²	23.54	6.00	25.71% 8.52% 13.97%	6.05 13.19 8.41
5	竹洲水乡水利风景区核心区开发项目	12.19	10.00	10.39%	10.20
6	珠海海控金融服务有限公司增资项目	9.50	5.00	15.23%	6.65
7	偿还银行贷款	18.00	18.00	--	--
合计		99.74	60.00	--	--

资料来源：公司2015年度非公开发行股票预案

募集资金用途中的总投资规模在 10 亿元以上的项目 4 个，分别为香洲港区综合整治工程、珠海洪湾中心渔港工程、海岛综合开发项目和竹洲水乡水利风景区核心区开发项目。

香洲港区综合整治工程的建设地点位于珠海市香洲区，项目毗邻正在建设的珠海歌剧院，项目陆域面积约 37 万平方米，总建筑面积为 29,850.00 平方米。香洲渔港经改建后将打造成集爱情

²海岛综合开发项目包括三个子项目，依次为：万山岛酒店二期、庙湾岛旅游综合开发、外伶仃岛综合开发项目。

主题公园、香洲客运码头、城市地景公园、城市运动公园、水上活动中心、民俗渔村和湿地七大功能区于一体的多功能地带。项目建设主体为公司全资孙公司珠海香湾码头发展有限公司。项目全部投资税前财务内部收益率为 18.69%，投资回收期为 6.38 年，项目经济效益良好。

珠海洪湾中心渔港工程以渔港建设为核心，构建集渔船避风、后勤补给、船舶修造、国际化水产品交易、水产品精深加工、冷链储藏配送、物流运输、海洋渔业文化、海洋科技研发、休闲旅游度假等多个产业结合于一体的现代化中心渔港经济区。工程建设规模为总占地 72 万平方米，其中挖入式港池约 40 万平方米，陆域 32 万平方米。新建渔业码头岸线 716.2 米，预留岸线 1,891.6 米。项目全部投资税前财务内部收益率为 9.17%，投资回收期为 10.61 年，项目经济效益良好。

海岛综合开发项目包括万山岛酒店二期项目、庙湾岛旅游综合开发项目和外伶仃岛综合开发项目三个子项目。万山岛酒店项目第二期，位于大万山岛万山湾港湾路中段，总用地面积约 12,490 平方米，规划总建筑面积约 16,196 平方米。庙湾岛为无居民海岛，根据公司与珠海万山海洋开发试验区管理委员会签订的《战略合作框架协议》，公司拟对庙湾岛进行综合开发，建设度假酒店并打造阳光浴场、星光营地、深海潜水、远洋垂钓、极限攀岩、岩地徒步等精品旅游项目。外伶仃岛是广东省内唯一可看见香港市中心的海岛，是珠三角地区进出南太平洋国际航线的必经之地，相关特色服务的落地有赖于国家政策的推动及地方政府的支持。

竹洲水乡水利风景区核心区开发项目为公司与珠海市斗门生态产业园管委会就珠海市竹洲水乡水利风景区建设签订的《战略合作框架协议》中的核心区建设项目，项目建成后，将形成以生态旅游为核心，融合水松林湿地生态游览园、水岸景观带、现代农业园、休闲度假、健康养生为一体的乡村生态休闲示范区。项目主要收入来源包括休闲养生、有机农业观光、珠江口门水文化展览、水上泛舟、度假酒店、渔家码头、商业街等。

总体来看，从本次非公开增发预案来看，募集资金总额较大，计划募投项目内部收益率水平较高，投资回收期基本以中长期为主。公司立足发展海洋经济产业、口岸经济产业和现代服务业三大板块，本次募集项目建成后将较大提升公司在海洋经济、口岸资源等方面的优势，另外若此次非公开股份发行成功，将及时补充公司资金并在一定程度上缓解公司偿债压力。目前该事项尚处于预案阶段，未来获批尚存不确定性。

（7）关联交易

跟踪期内，公司关联交易主要体现在与关联企业间的往来款方面，其中金额较大的分别为其他应付款和长期应付款。截至 2014 年底，公司应付原控股股东格力集团其他应付款和长期应付款分别为 35.37 亿元和 2.43 亿元。鉴于原控股股东格力集团已将其持有的 30,000 万股无限售流通 A 股无偿划转海投公司，并已办理完毕国有股权无偿划转过户手续，目前公司的控股股东为海投公司。

公司于 2014 年 2 月披露了《拟变更控股股东的公告》（临 2014-006），公告显示本次划转不仅是股权的划转，同时包含了格力集团对公司的债权等资产。目前股权变更已经办理完毕，相关债权确认手续还未办理。考虑海投公司仍为国有全资子公司，在相关政策执行上会有一定的延续性，且公司作为上市公司，内部治理结构相对完善，经营较为稳健，控股股东变更的事项不会影响公司正常的运营。

总体看，公司关联交易规模较大，主要系股东对公司提供的资金支持；控股股东变更的事项不会影响公司的运营。

（8）经营关注

2014年，公司商品房协议销售面积有所下降，后续的去化速度需要密切关注；公司负债水平进一步提高，且在建项目和购地支出均面临较大的资本支出压力，整体债务负担较重。

（9）未来发展

从公司整体发展规划来看，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“房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业和现代服务业”四大板块综合发展的全新产业格局。具体经营计划为：

公司继续坚决贯彻“以销售为中心”的工作思路，以项目落地、资源获取为工作任务和目标，全面推动房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业、现代服务业各项建设工作。

在内控管理方面，公司在集团化管控既有工作成果上，进一步加大战略规划，完善资源配置，深化制度建设，将集团化管控落到实处；进一步深化内部控制建设工作，完善各项内控制度，完善公司治理结构，提高规范运作水平，提高上市公司信息披露质量，提升公司风险防范能力。

在融资方面，公司继续抓好融资和资金管理工作，拓宽各种融资渠道，特别是资本市场的融资渠道，为公司各项建设工作及企业长远发展提供支持。

总体来看，公司发展目标清晰，实施路径具体可行。

五、财务分析

公司提供的2014年度合并财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留审计意见。公司2015年1~3月份财务报表未经审计。跟踪期内，公司新增合并单位3家，鉴于新增合并企业规模较小，对公司财务数据可比性影响较小。

截至2014年底，公司合并资产总额185.19亿元，负债合计151.96亿元，所有者权益（含少数股东权益）33.23亿元。2014年公司实现营业收入14.66亿元，净利润（含少数股东损益）3.13亿元。经营活动产生的现金流量净额-11.45亿元，现金及现金等价物净增加额9.66亿元。

截至2015年3月底，公司合并资产总额197.53亿元，负债合计163.83亿元，所有者权益（含少数股东权益）33.71亿元。2015年1~3月公司实现营业收入0.27亿元，净利润（含少数股东损益）8.02亿元。经营活动产生的现金流量净额-27.99亿元，现金及现金等价物净增加额-8.26亿元。

1. 资产质量

截至2014年底，公司资产总额185.19亿元，较年初增长18.17%。从资产构成上看，公司的资产仍以流动资产（占资产总额的89.29%）为主。

公司流动资产中存货仍占有较大比例。截至2014年底，公司存货账面净额134.39亿元，占流动资产的81.27%，主要为开发成本（占存货账面余额的78.58%）及开发产品（占存货账面余额的21.41%），公司开发项目规模较大，存在较大的资金压力。

截至2014年底，公司货币资金规模23.90亿元（占流动资产的14.45%），较年初增长67.65%，主要系公司发行本期可转债及出售格力电器股份所致。其中，银行存款23.80亿元（占99.59%）。

截至2014年底，公司预付款项6.21亿元（占流动资产的3.75%），较年初增加810.38%，主要是2014年预付地价款所致。

公司非流动资产规模不大，截至2014年底，公司非流动资产19.83亿元，较年初增长9.27%，主要系固定资产规模增加所致。截至2014年底，公司固定资产2.10亿元，较年初增长135.55%，主

要系静云山庄酒店³及茵卓小学结转至固定资产所致。

截至2015年3月底，公司总资产额为197.53亿元，较年初小幅增加6.67%，其中流动资产占比为94.94%，非流动资产占比为5.06%，流动资产占比进一步增加，资产构成较年初变化不大。

总体看，2014年，公司货币资金增长较快，存货占比较大，资产质量尚可。

2. 负债及所有者权益

负债

截至2014年底，公司负债合计151.96亿元，较年初增长19.94%，仍以流动负债为主（占负债合计的58.53%）。

截至2014年底，公司流动负债较年初增加13.32%，主要由于应付账款增加以及部分长期借款临近到期日，使得一年内到期的非流动负债增加所致。其中，应付账款15.84亿元（占流动负债的17.81%），较年初增加32.51%，主要是由于应付工程款增加所致；预收款项11.92亿元（占流动负债的13.40%），较年初减少22.40%；其他应付款39.05（占流动负债的43.90%），较年初小幅增加0.22%，主要为应付格力集团的拆借款35.37亿元；一年内到期的非流动负债18.13亿元（占流动负债的20.38%），为2015年到期的长期借款。

截至2014年底，公司非流动负债较年初增加30.72%，主要由于长期借款和应付债券的增加所致。其中，长期借款50.17亿元（占非流动负债的79.61%），较年初增加16.92%，主要系随着房地产项目逐步开发，公司资金需求增加所致；公司应付债券7.79亿元，为本期可转换债券，占非流动资产的12.36%。

截至2015年3月底，公司负债合计163.83亿元，较年初增加7.81%，其中流动负债增加13.28%，非流动负债增长0.09%，负债结构变化不大。

截至2014年底，公司全部债务115.88亿元，较年初增长26.34%，主要系发行可转债使得长期债务增长较快所致，其中，短期债务占比47.89%，长期债务占比52.11%。截至2014年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为82.06%、77.72%和64.50%，较年初均有所增长，分别增长了1.22个百分点、1.38个百分点和4.34个百分点，主要系公司发行可转换债券，使得有息债务和长期债务规模增长所致。截至2015年3月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率进一步增长，分别为82.94%、78.94%和65.13%，主要系公司长短期借款均有所增长所致。

总体看，2014年，公司负债规模增长，随着可转换债券的成功发行，公司负债结构有所改善。公司债务规模进一步增长，债务负担较重，如果非公开发行成功，可以再一定程度上缓解公司的短期债务压力。

所有者权益

截至2014年底，公司所有者权益33.23亿元，较年初增加10.68%，归属于母公司所有者权益合计32.86亿元，其中股本占比17.38%，其他权益工具占比5.36%，资本公积占比-11.48%，其他综合收益占比23.68%，盈余公积占比5.19%，未分配利润占比58.75%，所有者权益构成较年初相比变动不大。截至2015年3月底，公司所有者权益（含少数股东权益）合计33.71亿元，较年初变化较小。

总体看，随着未分配利润的增长，公司权益规模呈增长态势，公司所有者权益结构具有稳定性。

³ “静云”为公司旗下的酒店品牌。

3. 盈利能力

2014年，受房地产市场增速放缓影响，公司当年结算楼盘面积减少，全年实现营业收入14.66亿元，较上年减少32.23%；同时，由于收入的减少，当年结转成本9.81亿元，较上年减少22.85%。2014年公司净利润为3.13亿元，较上年减少10.91%。

从期间费用上看，2014年公司费用总额2.43亿元，较上年减少4.30%。其中销售费用和管理费用分别为0.85亿元和0.80亿元，较上年分别减少30.87%和6.49%；当年财务费用0.77亿元，较上年增长73.44%，增长幅度较大，一方面由于公司债务规模较上年有所增长，另一方面由于当年已完工开发产品借款利息停止资本化所致。2014年公司费用收入比为16.55%，较上年的11.72%增加4.83个百分点，指标波动较大，费用控制能力有待加强。

2014年，公司实现投资收益2.65亿元，为公司持有的格力电器股份现金分红及处置部分持有股权取得，该部分收入对公司盈利影响较大。

从盈利指标来看，2014年公司各项指标较上年均有不同程度的下降，其中主营业务毛利率和营业利润率分别下降8.15个百分点和5.71个百分点至33.00%和24.04%；总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别小幅下降至3.00%、2.76%和9.89%，整体盈利水平一般。

2015年1~3月，公司实现营业收入0.27亿元，较上年同期下降94.16%，系楼盘结转收入减少所致。受益于当期出售格力电器股份实现投资收益10.88亿元，当期实现利润总额10.54亿元、净利润8.02亿元，分别较上年同期增长1,281.28%和1,206.61%。非经常性损益对公司当期业绩影响较大。

总体看，受市场影响，跟踪期内公司主营业务收入有所下降，但投资资产收益性良好，盈利规模小，但具有较强的盈利能力。

4. 现金流

2014年公司经营性现金流入和流出分别为11.41亿元和22.86亿元，较2013年分别下降了-49.33%和-3.92%。2014年公司经营性现金净流量为-11.45亿元，较2013年净流出规模有所增加，主要系房产销售情况不乐观所致。

投资活动方面，2014年公司投资活动净流入1.80亿元，主要是由于当年收回投资2.14亿元所致。

筹资活动方面，2014年公司筹资活动现金流入为41.55亿元，主要为取得银行借款和发行本次可转债获得的现金；筹资活动现金流出为22.24亿元，主要为偿还银行借款；2014年公司筹资活动现金净额为19.31亿元。

2015年1~3月，公司经营性现金流呈净流出状态，为-27.99亿元，系本期支付土地价款所致；投资活动现金流量净额为10.79亿元，系出售可供出售金融资产所致；筹资活动产生的现金流量呈净流入状态，为8.95亿元，主要系银行借款增加所致。

总体看，2014年，公司经营活动现金流呈净流出状态，需要通过外部融资解决经营资金需求。考虑到公司在建项目所需资金较大，未来仍有一定的融资压力。

5. 偿债能力

2014年，公司负债规模较上年大幅增加，特别是有息负债规模增幅较大。从短期偿债指标来看，截至2014年底，公司流动比率和速动比率分别为1.86倍和0.35倍，较上年有小幅上升。公司当期现金短期债务比由上年末的0.31倍升至0.43倍，但现金对短期债务的保护程度一般。

从长期偿债指标来看，2014年，公司EBITDA为4.87亿元，较2013年下降6.48%；EBITDA全部债务比和EBITDA利息倍数分别由上年0.06倍和0.88倍降至0.04倍和0.80倍，EBITDA对

全部债务和利息支出的保障程度偏弱。公司拥有较大规模的土地储备和在建项目，考虑到其具有一定的保值增值性，一定程度上提升了公司对全部债务的保障能力。公司长期偿债能力一般。

截至 2015 年 3 月底，公司无对外担保。

截至 2015 年 3 月底，公司获得的银行授信总额为人民币 96.70 亿元，其中尚未使用的授信额度为人民币 16.80 亿元，公司间接融资渠道畅通。

根据公司提供的截至 2015 年 4 月 23 日的企业信用报告（NO.B201504230075872947），公司未结清贷款均为正常类，2012 年 6 月至今不存在逾期借款和银行不良记录。

总体来看，公司货币资金较为充足，待开发土地及在建项目规模较大，随着可转债的发行，公司的债务负担进一步加重，同时，考虑“格力转债”的转股价格明显低于目前市场价格，未来转股的可能性较大，公司的兑付压力减小；海投公司将承接格力集团对公司的往来款形成的债权，公司作为海投集团旗下唯一的上市主体，股东对公司支持力度较大。综上，公司整体偿债能力尚可。

六、综合评价

格力地产作为珠海地区知名的房地产开发企业，在房地产开发经验、品牌知名度、土地储备和股东背景等方面的优势。跟踪期内，受房地产市场增速放缓影响，公司房地产销售和结转规模均出现下降，但由于公司大量减持格力电器股份，使得投资收益规模大幅增长，带动盈利规模的提升。格力地产在建及可售项目储备能够为公司未来经营提供支撑。公司负债水平进一步提升，整体债务规模有所增长。

公司拟于 2015 年非公开发行股票，计划规模发行 60 亿元，成功发行将及时补充公司资金并在一定程度上缓解公司偿债压力。目前非公开发行计划尚处于预案阶段，未来实施尚存一定的不确定性。

“格力转债”自 2015 年 6 月 25 日进入转股期，由于目前股票二级市场行情较好，目前公司股票二级市场价格远高于设定的初始转股价格，“格力转债”转股的可能性较大，公司的实际偿付压力下降。

综上，联合评级维持公司主体信用级别及展望；同时维持“格力转债”债项“AA”的信用等级。

附件 1-1 格力地产股份有限公司
2013 年~2015 年 1 季度合并资产负债表（资产）
（单位：人民币万元）

资产	2013 年	2014 年	变动率(%)	2015 年 3 月
流动资产：				
货币资金	142,564.57	239,006.10	67.65	155,509.86
交易性金融资产	0.00	0.00		0.00
应收票据	0.00	0.00		0.00
应收账款	242.66	69.37	-71.41	41.14
预付款项	6,820.13	62,089.02	810.38	316,376.35
应收利息	0.00	0.00		0.00
应收股利	0.00	0.00		0.00
其他应收款	1,989.98	1,885.34	-5.26	12,148.90
存货	1,228,446.31	1,343,872.90	9.40	1,389,230.45
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		0.00
其他流动资产	5,603.14	6,605.82	17.90	2,047.09
流动资产合计	1,385,666.78	1,653,528.55	19.33	1,875,353.78
非流动资产：				
可供出售金融资产	112,521.66	105,160.96	-6.54	4,378.00
持有至到期投资	0.00	0.00		0.00
长期应收款	43,979.53	43,347.93	-1.44	43,477.59
长期股权投资	0.00	0.00		0.00
投资性房地产	0.00	0.00		0.00
固定资产	8,935.56	21,047.52	135.55	20,727.14
生产性生物资产	0.00	0.00		0.00
油气资产	0.00	0.00		0.00
在建工程	0.00	9,950.70		11,107.12
工程物资	0.00	0.00		0.00
固定资产清理	0.00	0.00		0.00
无形资产	33.76	26.29	-22.12	56.61
开发支出	0.00	0.00		0.00
商誉	0.00	0.00		0.00
长期待摊费用	242.64	279.59	15.23	215.85
递延所得税资产	15,810.83	18,534.57	17.23	20,010.17
其他非流动资产	0.00	0.00		0.00
非流动资产合计	181,523.97	198,347.57	9.27	99,972.47
资产总计	1,567,190.75	1,851,876.13	18.17	1,975,326.25

附件 1-2 格力地产股份有限公司
2013 年~2015 年 1 季度合并资产负债表（负债及所有者权益）
（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2013 年	2014 年	变动率(%)	2015 年 3 月
流动负债：				
短期借款	0.00	20,000.00		98,692.98
交易性金融负债	0.00	0.00		0.00
应付票据	0.00	0.00		0.00
应付账款	119,518.84	158,379.82	32.51	155,439.77
预收款项	153,617.93	119,202.14	-22.40	143,812.62
应付职工薪酬	2,599.01	3,065.84	17.96	1,030.50
应交税费	9,416.93	10,402.68	10.47	30,016.71
应付利息	0.00	0.00		0.00
应付股利	0.00	6,598.23		6,598.23
其他应付款	389,625.28	390,494.25	0.22	390,643.34
一年内到期的非流动负债	110,150.64	181,300.00	64.59	181,300.00
其他流动负债	0.00	0.00		0.00
流动负债合计	784,928.64	889,442.95	13.32	1,007,534.15
非流动负债：				
长期借款	429,099.22	501,691.16	16.92	527,413.41
应付债券	0.00	77,870.30		77,870.30
长期应付款	24,260.00	24,260.00	0.00	24,260.00
递延收益	0.00	92.50		90.00
预计负债	624.65	0.00		0.00
递延所得税负债	28,061.47	26,233.55	-6.51	1,092.50
其他非流动负债	0.00	0.00		0.00
非流动负债合计	482,045.34	630,147.50	30.72	630,726.20
负债合计	1,266,973.98	1,519,590.45	19.94	1,638,260.35
所有者权益：				
实收资本	57,759.44	57,759.44	0.00	57,759.44
其他权益工具	0.00	17,819.70		17,819.70
资本公积	-38,144.66	-38,144.66	0.00	-38,144.66
减：库存股	0.00	0.00		0.00
专项储备	0.00	0.00		0.00
盈余公积	16,451.91	17,250.10	4.85	17,250.10
未分配利润	176,235.71	195,201.85	10.76	275,411.15
其他综合收益	84,184.41	78,700.64	-6.51	3,277.50
归属于母公司所有者权益合计	296,486.81	328,587.07	10.83	333,373.22
少数股东权益	3,729.96	3,698.60	-0.84	3,692.68
所有者权益合计	300,216.77	332,285.68	10.68	337,065.90
负债和所有者权益总计	1,567,190.75	1,851,876.13	18.17	1,975,326.25

附件 2 格力地产股份有限公司
2013 年~2015 年 1 季度合并利润表
(单位: 人民币万元)

项目	2013 年	2014 年	变动率(%)	2015 年 1~3 月
一、营业收入	216,360.14	146,630.33	-32.23	2,694.55
减: 营业成本	127,152.22	98,093.82	-22.85	1,704.05
营业税金及附加	24,836.01	13,283.61	-46.51	377.17
销售费用	12,350.55	8,537.71	-30.87	1,821.42
管理费用	8,552.34	7,997.58	-6.49	1,474.58
财务费用	4,462.06	7,738.96	73.44	700.74
资产减值损失	47.27	-50.31	-206.43	0.88
加: 公允价值变动收益	0.00	0.00		0.00
投资收益	3,445.24	26,545.25	670.49	108,764.27
二、营业利润	42,404.93	37,574.20	-11.39	105,379.98
加: 营业外收入	955.46	232.67	-75.65	47.20
减: 营业外支出	164.87	56.95	-65.46	0.20
三、利润总额	43,195.53	37,749.91	-12.61	105,427.37
减: 所得税费用	8,079.87	6,465.06	-19.99	25,223.61
四、净利润	35,115.66	31,284.86	-10.91	80,203.77
其中: 归属于母公司所有者的净利润	35,276.80	31,316.22	-11.23	80,209.29
少数股东损益	-161.14	-31.36	-80.54	-5.93

附件3 格力地产股份有限公司
2013年~2015年1季度合并现金流量表
(单位:人民币万元)

项目	2013年	2014年	变动率(%)	2015年1-3月
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	220,588.59	110,084.43	-50.10	26,347.10
收到的税费返还	0.00	0.00		0.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,578.36	3,997.37	-12.69	706.45
经营活动现金流入小计	225,166.95	114,081.80	-49.33	27,053.55
购买商品、接受劳务支付的现金	151,437.82	183,679.75	21.29	296,744.09
支付给职工以及为职工支付的现金	10,551.22	11,898.16	12.77	4,364.61
支付的各项税费	23,082.59	21,400.25	-7.29	3,185.05
支付其他与经营活动有关的现金	52,871.63	11,636.73	-77.99	2,708.63
经营活动现金流出小计	237,943.26	228,614.89	-3.92	307,002.40
经营活动产生的现金流量净额	-12,776.32	-114,533.09	796.45	-279,948.85
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	0.00	21,426.39		0.00
取得投资收益收到的现金	3,445.24	5,167.87	50.00	108,983.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00		0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00		0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00		0.00
投资活动现金流入小计	3,445.24	26,594.26	671.91	108,983.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,166.20	8,562.72	19.49	1,080.23
投资支付的现金	0.00	0.00		0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00		0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00		0.00
投资活动现金流出小计	7,166.20	8,562.72	19.49	1,080.23
投资活动产生的现金流量净额	-3,720.95	18,031.54	-584.59	107,902.81
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00		0.00
发行债券所收到的现金	0.00	98,000.00		0.00
取得借款收到的现金	243,872.97	313,860.74	28.70	122,292.98
收到其他与筹资活动有关的现金	3,035.29	3,651.09	20.29	1,823.07
筹资活动现金流入小计	246,908.26	415,511.83	68.29	124,116.05
偿还债务支付的现金	79,466.00	151,299.74	90.40	18,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,462.77	68,638.59	-6.57	16,323.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,121.56	2,451.54	118.58	0.00
筹资活动现金流出小计	154,050.34	222,389.86	44.36	34,623.58
筹资活动产生的现金流量净额	92,857.92	193,121.96	107.98	89,492.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00		0.00
五、现金及现金等价物净增加额	76,360.66	96,620.41	26.53	-82,553.56
加: 期初现金及现金等价物余额	65,082.35	141,443.01	117.33	238,063.42
六、期末现金及现金等价物余额	141,443.01	238,063.42	68.31	155,509.86

附件 4 格力地产股份有限公司
2013 年~2014 年合并现金流量表补充资料
 (单位: 人民币万元)

项目	2013 年	2014 年	变动率(%)
将净利润调为经营活动现金流量:			
净利润	35,115.66	31,284.86	-10.91
加: 资产减值准备	47.27	-50.31	-206.43
固定资产折旧及其他	591.10	1,265.78	114.14
无形资产摊销	35.45	38.97	9.92
长期待摊费用摊销	1,254.71	305.22	-75.67
处置固定资产、无形资产等损失	0.00	0.00	
固定资产报废损失	0.00	0.78	
公允价值变动损失	0.00	0.00	
财务费用	7,053.30	9,389.92	33.13
投资损失	-3,445.24	-26,545.25	670.49
递延所得税资产减少	-793.13	-2,723.74	243.42
递延所得税负债增加	-110,219.91	-84,381.08	-23.44
存货的减少	0.00	0.00	
经营性应收项目的减少	-28,181.44	167,154.92	-693.14
经营性应付项目的增加	85,765.93	-210,273.16	-345.17
其他	0.00	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	-12,776.32	-114,533.09	796.45

附件 5 格力地产股份有限公司
2013 年~2015 年 1~3 月主要财务指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年 1~3 月
经营效率			
应收账款周转次数(次)	353.16	533.59	24.70
存货周转次数(次)	0.11	0.08	0.00
总资产周转次数(次)	0.15	0.09	0.00
现金收入比率(%)	101.95	75.08	977.79
盈利能力			
总资本收益率(%)	4.59	3.00	5.86
总资产报酬率(%)	3.54	2.76	5.51
净资产收益率(%)	12.58	9.89	23.96
主营业务毛利率(%)	41.15	33.00	-
营业利润率(%)	29.75	24.04	22.76
费用收入比(%)	11.72	16.55	148.33
财务构成			
资产负债率(%)	80.84	82.06	82.94
全部债务资本化比率(%)	75.34	77.72	78.94
长期债务资本化比率(%)	60.16	64.50	65.13
担保比率			
偿债能力			
EBITDA 利息倍数(倍)	0.88	0.80	-
EBITDA 全部债务比(倍)	0.06	0.04	--
经营现金债务保护倍数(倍)	-0.01	-0.10	-0.22
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.02	-0.08	-0.14
流动比率(倍)	1.77	1.86	1.86
速动比率(倍)	0.20	0.35	0.48
现金短期债务比(倍)	0.31	0.43	0.25
经营现金流动负债比率(%)	-1.63	-12.88	-27.79
经营现金利息偿还能力(倍)	-0.22	-1.87	-
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-0.28	-1.58	-
本期公司债券偿债能力			
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.53	0.50	--

附件 6 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出)/[(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务)/2]×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2] ×100%
净资产收益率	净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入×100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本期公司债券发行额度
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券发行额度
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券发行额度

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 7 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。