



**西安格力地产股份有限公司**

**600185**

**2010 年年度报告**

# 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、 股本变动及股东情况 .....	5
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	8
六、 公司治理结构 .....	12
七、 股东大会情况简介 .....	17
八、 董事会报告 .....	17
九、 监事会报告 .....	27
十、 重要事项 .....	28
十一、 财务会计报告 .....	36
十二、 备查文件目录 .....	95

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 利安达会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	鲁君四
主管会计工作负责人姓名	黄华敏
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	黄华敏

公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人黄华敏及会计机构负责人（会计主管人员）黄华敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	西安格力地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	格力地产
公司的法定英文名称	XI' AN GREE REAL ESTATE CO.,LTD
公司的法定英文名称缩写	GREE REAL ESTATE
公司法定代表人	鲁君四

(二) 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
联系地址	西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室	
电话	029-87997926	
传真	029-87997925	
电子信箱	gldc@greedc.com	

(三) 基本情况简介

注册地址	西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室
注册地址的邮政编码	710075

办公地址	西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室
办公地址的邮政编码	710075
公司国际互联网网址	http://www.greenc.com
电子信箱	gldc@greenc.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	格力地产	600185	*ST 海星

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1999 年 6 月 9 日	
公司首次注册登记地点	西安市高新区高新路 33 号新汇大厦 A802 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2002 年 12 月 26 日
	公司变更注册登记地点	西安市高新区高新路 33 号新汇大厦 A802 号
	企业法人营业执照注册号	6101011120295
	税务登记号码	陕税联字 610103628053925 号
	组织机构代码	62805392-5
最近一次	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 15 日
	公司变更注册登记地点	西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室
	企业法人营业执照注册号	610131100018386
	税务登记号码	陕税联字 610198628053925 号
	组织机构代码	62805392-5
公司聘请的会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	202,772,952.43
利润总额	205,266,581.20
归属于上市公司股东的净利润	144,098,723.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	129,240,119.40
经营活动产生的现金流量净额	200,502,849.02

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
其他营业外收入和支出	2,493,628.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,484,145.50
所得税影响额	880,829.67
合计	14,858,603.94

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减 (%)	2008 年
营业收入	1,157,476,668.70	512,956,463.54	125.65	196,236,441.79
利润总额	205,266,581.20	303,170,461.44	-32.29	58,166,067.12
归属于上市公司股东的净利润	144,098,723.34	235,165,512.72	-38.72	47,104,146.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	129,240,119.40	4,472,911.14	2,789.40	45,756,846.67
经营活动产生的现金流量净额	200,502,849.02	-914,811,808.45	不适用	175,208,221.29
	2010 年末	2009 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	9,629,643,142.47	5,392,872,301.65	78.56	3,205,633,126.02
所有者权益（或 股东权益）	1,784,372,177.05	1,659,142,384.07	7.55	1,386,376,203.07

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增 减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.25	0.67	-62.69	0.20
稀释每股收益（元 / 股）	0.25	0.67	-62.69	0.20
扣除非经常性损益后的 基本每股收益（元 / 股）	0.22	0.01	2,100.00	0.19
加权平均净资产收益率 （%）	8.32	16.09	-7.77	2.85
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 （%）	7.47	0.31	7.16	2.77

每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.35	-1.58	不适用	0.53
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.09	2.87	7.67	4.21

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

##### (二) 证券发行与上市情况

##### 1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
非公开发行人民币普通股（A股）	2009年9月1日	6.71	240,000,000	2009年9月2日	240,000,000	

2008年9月18日，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通过资产置换和非公开发行股票的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案，珠海格力集团有限公司以置入资产的交易价格超出置出资产交易价格的部分差额作为公司向珠海格力集团有限公司非公开发行 240,000,000 股股票的对价，该 240,000,000 股股票发行价格为公司第三届董事会第 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。

2009 年 9 月 1 日，公司完成了向珠海格力集团有限公司非公开发行 240,000,000 股股票的登记手续，该 240,000,000 股股票自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

##### 2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

##### 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东和实际控制人情况

## 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				35,407 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	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	国有法人	51.94	300,000,000	0	240,000,000	无
陕西昊东生物科技有限公司	境内非国有法人	2.77	16,000,000	0	0	未知
陕西鑫德进出口有限责任公司	境内非国有法人	2.41	13,911,250	0	0	未知
中国建设银行一银华核心价值优选股票型证券投资基金	未知	2.08	12,003,773	12,003,773	0	未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.73	10,000,000	0	0	未知
广州高金技术产业集团有限公司	未知	0.94	5,439,738	0	0	未知
陕西省技术进步投资有限责任公司	国有法人	0.81	4,658,044	0	0	未知
广州诚信创业投资有限公司	未知	0.75	4,354,699	4,341,899	0	未知
中国工商银行股份有限公司一银华和谐主题灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.71	4,124,302	4,124,302	0	未知
中信建投证券有限责任公司	未知	0.59	3,390,070	3,390,070	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
珠海格力集团有限公司	60,000,000		人民币普通股 60,000,000			

陕西昊东生物科技有限公司	16,000,000	人民币普通股	16,000,000
陕西鑫德进出口有限责任公司	13,911,250	人民币普通股	13,911,250
中国建设银行—银华核心价值 优选股票型证券投资基金	12,003,773	人民币普通股	12,003,773
西安飞机工业(集团)有限责任 公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
广州高金技术产业集团有限公 司	5,439,738	人民币普通股	5,439,738
陕西省技术进步投资有限责任 公司	4,658,044	人民币普通股	4,658,044
广州诚信创业投资有限公司	4,354,699	人民币普通股	4,354,699
中国工商银行股份有限公司— 银华和谐主题灵活配置混合型 证券投资基金	4,124,302	人民币普通股	4,124,302
中信建投证券有限责任公司	3,390,070	人民币普通股	3,390,070
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》中规定的一致行动人；未知其他流通股 股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变 动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序 号	有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	珠海格力集 团有限公司	240,000,000	2012年9月3日	240,000,000	自本次发行结束 之日起 36 个月内 不得转让

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	珠海格力集团有限公司
单位负责人或法定代表人	朱江洪
成立日期	1990年12月15日
注册资本	800,000,000
主要经营业务或管理活动	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）



(2) 实际控制人情况

○ 法人

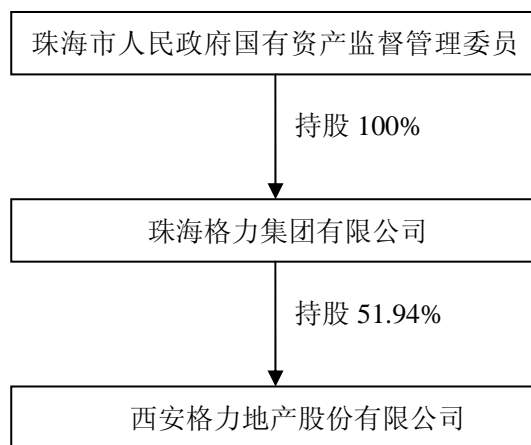
单位：元 币种：人民币

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、 董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
鲁君四	董事长	男	44	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		120	否
	总经理			2009年11月9日	2012年9月30日					
杨毅辉	董事	男	53	2009年9月30日	2010年1月14日	0	0		0	是
梁超军	董事	男	54	2010年3月2日	2012年9月30日	0	0		0	是

唐玉根	董事	男	57	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
刘泽红	董事	女	42	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
郑文森	董事	男	38	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		90	否
	副总经理			2009年11月9日	2012年9月30日					
方荣岳	董事	男	46	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		12	否
徐卫东	独立董事	男	51	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		7.2	否
颜延	独立董事	男	38	2009年9月30日	2010年8月9日	0	0		4.8	否
彭一浩	独立董事	男	33	2009年9月30日	2010年8月9日	0	0		4.8	否
郭国庆	独立董事	男	48	2010年8月9日	2012年9月30日	0	0		3	否
黄燕飞	独立董事	女	38	2010年8月9日	2012年9月30日	0	0		3	否
石小磊	监事会主席	男	60	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
陈运兴	监事	男	50	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		0	是
潘明明	监事	女	28	2009年9月30日	2012年9月30日	0	0		13.6	否
黄华敏	董事会秘书	男	39	2009年10月25日	2012年9月30日	0	0		34.8	否
	财务负责人			2009年11月9日	2012年9月30日					
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	293.2	/

1、鲁君四：2004年1月至今，任珠海格力集团有限公司董事、副总裁（2009年11月获珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批准辞去副总裁职务），珠海格力房产有限公司董事长，珠海格力置盛房产有限公司董事长，珠海格力电器股份有限公司董事；2008年6月起任本公司董事长，2009年11月起兼任本公司总经理。中国土木学会总会常务理事，广东省房地产协会常务副会长。

2、杨毅辉：2003年5月起任西安飞机工业（集团）有限责任公司董事、总会计师；2005年6月至2010年1月14日任本公司董事。

3、梁超军：历任西安飞机工业(集团)有限责任公司特设处、50车间技术员，西安飞机工业(集团)有限责任公司50车间技术副主任、西安飞机工业(集团)有限责任公司机动总厂副厂长，西安飞机工业(集团)有限责任公司副总机动师兼设备工程分公司经理，西安西沃客车有限公司副总经理，西安飞机国际航空制造股份有限公司总经理，现任西安飞机工业(集团)有限责任公司董事、副总裁、西安飞机国际航空制造股份有限公司董事、西安西沃客车有限公司董事。2010年3月起任本公司董事。

4、唐玉根：1984年08月至今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、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。现任珠海格力集团有限公司董事、党委副书记、纪委书记、工委会主席；2009年9月起任本公司董事。

5、刘泽红：历任西安市供电局会计，珠海市投资管理公司工业贸易部科员，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董事、副总裁，中航通用飞机有限责任公司副董事长，珠海格力航空投资有限公司董事长兼总经理；2009年9月起任本公司董事。

6、郑文森：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2007年12月任珠海格力房产有限公司董事、副总经理，2008年1月至今任珠海格力房产有限公司董事、总经理；2009年9月起任本公司董事，2009年11月起兼任本公司副总经理。

7、方荣岳：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月起任公司董事。

8、徐卫东：现任吉林大学法学教授，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。2008年任吉林紫鑫药业股份有限公司独立董事；2009年9月起任本公司独立董事。

9、颜延：曾任江苏省人民政府科学技术厅主任科员、南京银行股份有限公司独立董事，上海梅林正广和股份有限公司独立董事，上海丰华集团股份有限公司独立董事；现任上海国家会计学院教授，；2009年9月至2010年8月任本公司独立董事。

10、彭一浩：历任上海南都有线网络投资有限公司财务经理，上海国有资产经营有限公司法律事务部业务主管，青浦区国有资产监督管理委员会副主任，青浦区经济体制改革办公室副主任，青浦区青年联合会常委；现任青浦区新虹桥生态商务区开发领导小组办公室副主任、上海西郊商务区开发有限公司常务副总经理，上海市青年联合会委员，浙江金利华电器股份有限公司独立董事，上海市高级会计师任职资格评审委员会委员；2009年9月至2010年8月任本公司独立董事。

11、郭国庆：历任中国人民大学贸易经济系副系主任、中国人民大学工商管理学院(现商学院)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,享受国务院特殊津贴。兼任中国高校市场学研究会副会长,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,中山大学、南京大学、西安交通大学、吉林大学兼职教授,国家审计署特约审计员,国务院体改办高级职称评审委员会委员,中国全聚德(集团)股份有限公司、中国嘉陵工业股份有限公司(集团)等上市公司独立董事。2010年8月起任本公司独立董事。

12、黄燕飞：现任财政部财政科学研究所副研究员，中国注册会计师，特许公认会计师公会（ACCA）资深会员，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。

13、石小磊：历任珠海格力集团有限公司财务总经理、珠海格力集团有限公司董事，现任珠海格力集团有限公司高级专务，珠海格力电器股份有限公司监事会主席；2009年9月起任本公司监事会主席。

14、陈运兴：曾任珠海市珠光集团控股有限公司审计部经理兼财务总监、办公室主任，珠海格力集团有限公司监事、审计部部长；2009年9月起任本公司监事。

15、潘明明：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。

16、黄华敏：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；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。

## (二)在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
鲁君四	珠海格力集团有限公司	董事			否
梁超军	西安飞机工业（集团）有限责任公司	董事、副总裁			是
唐玉根	珠海格力集团有限公司	董事、党委副书记			是
刘泽红	珠海格力集团有限公司	董事、副总裁			是
石小磊	珠海格力集团有限公司	高级专务			是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
鲁君四	珠海格力电器股份有限公司	董事			否
梁超军	西安飞机国际航空制造股份有限公司	董事			否
梁超军	西安西沃客车有限公司	董事			否
刘泽红	中航通用飞机有限责任公司	副董事长			否
刘泽红	珠海格力航空投资有限公司	董事长兼总经理			否
徐卫东	吉林大学	教授、博士生导师			是
徐卫东	吉林紫鑫药业股份有限公司	独立董事			是
郭国庆	中国人民大学	教授、博士生导师			是
郭国庆	中国全聚德(集团)股份有限公司	独立董事			是
郭国庆	中国嘉陵工业股份有限公司（集团）	独立董事			是
郭国庆	酒鬼酒股份有限公司	独立董事			是
黄燕飞	财政部财政科学研究所	副研究员			是
黄燕飞	江西双胞胎（集团）股份有限公司	独立董事			是
石小磊	珠海格力电器股份有限公司	监事会主席			否

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员的报酬由公司股东大会审议通过的《董事、监事及高级管理人员薪酬制度》确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照行业薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的相关制度、决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核后支付。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨毅辉	董事	离任	工作变动
颜 延	独立董事	离任	工作变动
彭一浩	独立董事	离任	个人原因
梁超军	董事	聘任	
郭国庆	独立董事	聘任	
黄燕飞	独立董事	聘任	

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	512
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	90
工程技术人员	108
财务人员	21
行政人员	36
其他人员	257
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	35
大学本科	287
大专及以下	190

## 六、 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

2010年，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的相关要求，不断健全完善公司治理结构和公司治理制度，强化公司内部管理，规范公司运作。目前公司治理的实际状况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异，主要内容如下：

## 1、关于股东和股东大会

公司严格按照《公司法》、公司《章程》、《股东大会议事规则》等相关规定的要求召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，保护中小投资者利益。中小投资者能依法享有平等地位，充分行使自己的权利。公司律师对股东大会作大会现场见证，并出具了法律意见

书。股东大会决议均在股东大会召开后的规定时间内予以公告，相关信息披露充分、及时。

## 2、关于控股股东和上市公司

公司控股股东通过股东大会依法行使股东权利，不干涉公司生产经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务方面完全分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

## 3、关于董事和董事会

公司按照《公司法》、公司《章程》规定的选聘程序选举董事，董事会的人数和构成符合有关法律、法规的要求。公司已制订《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》，董事能够按照相关法律、法规、公司《章程》的要求履行职责。公司董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则运作，在公司生产经营中发挥着积极的作用。

## 4、关于监事和监事会

公司按照《公司法》、公司《章程》等相关规定选聘监事，监事会的人数和构成符合有关法律、法规的要求。公司已制订《监事会议事规则》，监事会会议按照规定的程序进行，监事能够按照相关法律、法规、公司《章程》的要求履行职责。在日常工作中，监事会成员通过列席董事会会议、审议公司定期报告以及监督公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责等方式履行监事职责。

## 5、关于绩效评价和激励约束机制

公司执行《董事、监事及高级管理人员薪酬制度》，并将根据实际情况进一步完善绩效评价与激励约束机制。

## 6、关于利益相关者

公司能够充分尊重及维护银行及其他债权人、供应商、员工、客户等利益相关者的合法权益，相互间沟通良好，积极合作，共同推进公司持续、健康发展。

## 7、关于信息披露与透明度

公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》和公司《信息披露管理制度》等相关规定进行信息披露，指定《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、完整、及时地披露相关信息；公司能够做好信息披露前的保密工作，未发生泄密现象，并确保所有股东都有平等的机会获得信息。

## 8、关于投资者关系管理

报告期内，公司继续加强投资者关系管理工作，通过接待投资者来访、举办年报报告网上说明会，指定专人负责公司与投资者的联系电话、传真和电子邮箱等方式，就公司的定期报告和临时公告、依法可以披露的经营信息和重大事项、企业文化建设等方面与投资者进行沟通，并认真听取了投资者的意见和建议。

## 9、公司治理整改情况

报告期内，公司根据中国证券监督管理委员会陕西监管局《关于开展公司治理专项活动的函》（陕证监函[2009]157号）和《关于贯彻落实中国证监会〈关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知〉的通知》（陕证监发[2007]27号）的指导精神，继续开展公司治理专项活动。通过此次活动，公司发现了存在的一些问题和不足之处，经过整改，完善了相关的制度和流程，进一步提高了公司治理水平，具体详见公司《关于公司治理专项活动的整改报告》（公告编号：临2010-017）。

公司将继续严格按照相关法律、法规的要求完善内部控制制度，规范“三会”运作，规范信息披露，不断夯实管理基础，推动公司治理朝着规范、创新的目标发展。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
鲁君四	否	11	7	4	0	0	否
杨毅辉	否	1	0	1	0	0	否
梁超军	否	8	1	7	0	0	否
唐玉根	否	11	5	5	1	0	否
刘泽红	否	11	5	5	1	0	否
郑文森	否	11	7	4	0	0	否
方荣岳	否	11	4	7	0	0	否
徐卫东	是	11	1	10	0	0	否
颜 延	是	7	1	6	0	0	否
彭一浩	是	7	0	7	0	0	否
郭国庆	是	4	1	3	0	0	否
黄燕飞	是	4	1	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	8

## 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议

## 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已建立了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，明确规定了独立董事的任职条件和独立性、提名、选举和更换、权利和义务等。

独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，本公司还赋予独立董事以下特别职权：

(1) 公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由独立董事事前同意后，方可提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立专业报告，作为其判断的依据；

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

(3) 向董事会提请召开临时股东大会；

(4) 提议召开董事会；

(5) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

(6) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；

(7) 独立聘请外部审计机构或者咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

在本公司董事会下设的薪酬与考核委员会、提名委员会和审计委员会中，独立董事都在其中占有 2/3 的比例并担任负责人。

报告期内，独立董事对公司董事的提名、聘请审计机构、关联交易、定期报告等事项都发表了独立意见，很好地履行了独立董事职责。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司在业务方面具有独立完整的经营业务及经营能力，拥有独立于控股股东的采购、生产和营销体系，各项生产经营工作和管理决策均能独立做出并自主开展业务活动。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事、工资管理上完全独立于控股股东；公司高级管理人员未在控股股东担任除董事以外的职务，且未在控股股东领取薪酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司的资产划分明确，资产独立完整，权属明晰，公司与控股股东在资产方面完全分开。		
机构方面独立完整情况	是	公司在机构方面拥有独立的内部管理机构，单独办公，与控股股东的管理机构完全分设。		
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，配备有足够数量的专职人员进行财务工作。公司拥有独立的银行账户，单独进行税务登记，依法独立纳税。		

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	根据《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求，建立健全符合公司实际的内部控制制度并得到有效执行。公司的内部控制贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及其所属公司的各种业务和事项。公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果、促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司重视建立健全内部控制制度，特别是实施重大资产重组以后，公司根据相关法律法规的要求，结合公司主营业务变更为房地产开发经营的实际情况，对公司各业务事项和规章制度进行全面梳理，完善内部控制环境，建立健全各项业务流程和规章制度。根据《公司法》和公司《章程》，公司建立了较完善的法人治理结构，制定了股东大会、董事会和监事会议事规则；修订和完善了公司《章程》及董事会各专门委员会工作细则、《信息披露管理制度》等制度。根据管理需要，在公司总部设置了办公室、财务部、审计部、证券部等职能部门，各部门分工明确，相互制约，相互监督。公司还根据相关法律、



	法规制定一系列公司内部管理制度，涵盖了销售及收款、采购及付款、生产环节、固定资产管理、货币资金管理、人事管理等方面，建立健全了独立的会计核算体系和财务管理决策制度。公司还将根据实际情况对相关管理制度进行修改完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会审计委员会负责审查和评价公司内部控制制度的建立和执行情况，公司设置了审计部，为审计委员会的日常办事机构。审计部独立于公司其他机构与部门，其业务不受其他机构及部门的干扰。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司在总部和主要子公司层面均设立了审计部，形成了涵盖公司、下属部门及子公司各层面、各业务环节及各项相关管理活动的内部监督控制体系。审计部门对公司及子公司的下列财务收支和经济活动进行内部审计监督：公司现行主要规章制度、经营管理政策及董事会决议和股东大会决议的执行情况；对公司项目的成本控制、财务管理、招投标管理、工程管理、人力资源管理、信息系统管理等经营管理的执行情况进行审计监督；对有关合同签订、投资决策、资产处置等重要的经济活动进行审计监督；接受委托，对各部门、各单位负责人任期内经济责任进行中离任审计；对企业内部控制制度的健全性、有效性及执行情况进行监督检查；对公司经营中的重要问题开展审计调查；对各级责任主体责任年度内的经营业绩和经营管理进行审计，为内部业绩考核提供重要依据；同时，公司监事会也对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过下设的审计委员会，监督内部审计制度及其实施，评价内部审计与外部审计工作，审核公司的财务信息及其披露，审查公司内控制度和流程的执行情况。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司按照《会计法》、《企业会计准则》等相关法律法规进行会计核算，并建立健全了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司的财务内控制度，包括销售及收款、采购及付款、资产管理、货币资金管理、关联交易、担保管理等方面，并得到有效地贯彻执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	未发现公司存在内部控制设计或运行方面的重大缺陷。目前公司虽然设立了审计部，配备了专职审计人员，但人员仍偏少，力量偏弱。公司将加强公司内审队伍的建设，提高内审水平；同时在适当的时候，公司也将聘请具备资格的会计师事务所对公司内部控制的有效性进行审计。

## (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员建立责权利相结合的激励约束机制，根据公司年度经营计划和管理目标核定高级管理人员的考核指标，并确定其经营管理业绩及年度报酬。

## (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

## (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

2010年4月27日，公司第四届董事会第九次会议审议通过了《年报信息披露重大差错

责任追究制度》，对年报信息重大差错责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。

本年度公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正事项。

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 3 月 2 日	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 3 月 3 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 30 日	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 2 月 2 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 8 月 9 日	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 10 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 8 月 29 日	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 31 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司经营情况回顾

##### 1、报告期内公司总体经营情况

2010 年是我国房地产市场的调控之年，面对频繁的政策调控和严峻的市场形势，公司坚持以销售为中心，通过多种举措加快项目建设、加大营销力度、提升产品质量、规范内部管理，取得了较好的工作成绩：重点建设项目如期推进，销售收入高速增长，主营业务利润大幅增长，企业形象有效提升，人才团队不断壮大，各项管理日趋规范和完善，为公司推进并实现二次跨越的战略目标奠定了良好开局。

报告期内，公司实现营业收入 115,748 万元，比上年增长 125.65%；实现利润总额 20,527 万元，比上年减少 32.29%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 12,924 万元，比上年增长 2,789.40%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 962,964 万元，比上年增长 78.56%；归属于母公司股东权益 178,437 万元，比上年增长 7.55%。

## 2、报告期内公司主营业务及其经营状况分析

## (1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业 或分产 品	营业收入	营业成本	营业利 润率 (%)	营业收 入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	营业利润率 比上年增减 (%)
分行业						
房地产	1,121,124,032.16	585,632,746.13	47.76	121.03	85.27	10.08
分产品						
房地产	1,121,124,032.16	585,632,746.13	47.76	121.03	85.27	10.08

## (2) 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
珠海地区	1,121,124,032.16	121.03
合计	1,121,124,032.16	121.03

## 3、报告期公司资产负债表构成同比发生重大变动的情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减率 (%)	变动主要原因
货币资金	2,247,284,091.40	1,110,229,819.04	102.42	本期预收房款和银行贷款增加所致
应收账款	1,764,265.99	64,554.70	2,632.98	应收建材销售款增加所致
其他应收款	57,449,195.13	134,130,632.27	-57.17	增加计提往来款的坏账准备所致
存货	6,460,271,270.77	3,360,328,947.20	92.25	格力海岸、格力广场二、三、四期以及格力香樟楼盘开发成本增加所致
长期应收款	35,127,487.29	0		受托管理港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程支出增加所致
固定资产	44,118,438.77	18,684,895.34	136.12	格力广场会所转入所致
递延所得税资产	72,866,968.59	21,210,241.79	243.55	本期预收房款增加导致预计毛利增加及预提已结转销售房产的土地增值税增加所致
短期借款	30,000,000.00	0		向银行短期贷款的增加所致

预收款项	1,333,669,512.10	419,515,962.25	217.91	预收房款增加所致
应付职工薪酬	20,851,767.44	7,605,615.33	174.16	主要系公司规模扩大人员增加所致
应交税费	16,152,399.41	72,525,594.58	-77.73	本期应交所得税的减少和预交营业税增加所致
其他应付款	3,248,211,804.17	1,110,707,823.42	192.45	向关联方的借款增加所致
一年内到期的非流动负债	192,876,750.00	0		系一年内到期的长期借款重分类到一年内到期的非流动负债所致
长期借款	2,068,685,187.18	1,193,318,750.00	73.36	向银行的长期贷款增加所致
预计负债	8,937,300.00	15,437,300.00	42.11	本期冲回以前年度计提的预计负债所致

## 4、报告期公司利润表主要财务数据同比发生重大变动的情况分析

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
营业收入	1,157,476,668.70	512,956,463.54	125.65	格力广场楼盘销售增加所致
营业成本	600,362,064.89	319,151,071.33	88.11	营业收入增加，相应结转成本增加所致
营业税金及附加	154,153,857.74	60,599,581.00	154.38	营业收入增加，相应税金增加所致
销售费用	71,077,548.99	28,247,216.34	151.63	销售费用随销售额增加所致
管理费用	53,084,761.00	19,647,177.98	170.19	公司规模扩大、人员增加，相应费用增加所致
财务费用	-2,199,190.09	13,970,043.43		本期存款利息收入增加和利息支出减少致财务费用大幅减少
资产减值损失	89,708,819.24	54,820,782.12	63.64	增加了往来款的坏账准备计提所致
投资收益	11,484,145.50	287,104,699.84	-96.00	上期出售可供出售金融资产产生的投资收益较大所致

## 5、报告期公司现金流量表构成情况、同比发生重大变动的情况分析

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	200,502,849.02	-914,811,808.45		销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,272,554.62	266,968,194.46		上期出售可供出售金额资产收到的资金较多所致
筹资活动产生的现金流量净额	945,057,767.08	1,357,881,710.00	-30.40	本期归还银行贷款较上年同期增加所致

## 6、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

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	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	761,193.71	175,451.68	26,134.00
珠海格力置盛房产有限公司	房地产开发	住宅	26,000.00	199,875.11	25,247.55	-566.82

## 二、对公司未来发展的展望

## 1、所处行业发展趋势、公司存在的主要优势及面临的竞争

## (1) 房地产行业面临的宏观形势分析

2010年，国家在2009年对房地产市场宏观调控的基础上，从土地、金融、税收等方面继续出台、实施一系列更为严格的房地产调控措施，以抑制房地产投资、投机需求，遏制房价的过快上涨，国务院的主要措施有：

2010年1月7日，国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求金融机构严格二套住房购房贷款管理，二套住房贷款首付比例不得低于40%。

2010年4月17日，国务院办公厅下发《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，实行更为严格的差别化住房信贷政策，二套住房贷款首付比例不得低于50%，对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，要求商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；同时增加住房有效供给，加强市场监管。

2010年9月29日，国务院“新五条”政策出台，要求商业银行全面暂停发放第三套及以上住房贷款，调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。

2011年1月26日国务院下发《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税。随后，重庆和上海出台房产税试点方案。

上述政策的出台实施，从一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但从长远看，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场的平稳健康发展。房地产行业随着城镇化、工业化的推进以及人民生活水平的提高，在未来相当长时间内仍有较大的发展空间。

公司认为，本轮调控的周期取决于调控效果能否达到，今后房地产市场的宏观调控可能成为一种常态，公司对此已做好了充分准备。

## (2)公司存在的主要优势

### A、品牌优势

在目前激烈的市场竞争中，企业品牌无疑将会为企业价值带来无形的提升。格力地产经过 20 多年发展沉淀了大量无形资产，其品牌形象已深入人心，在珠海建立了广泛的客户基础，为公司的持续发展奠定了品牌优势。格力集团为公司的控股股东，“格力”品牌在珠海及全国范围内具有良好的口碑，可以利用格力集团的资源优势及“格力”品牌优势，为公司持续发展提供保障。

### B、丰富的开发经验

格力地产倡导“品牌的力度在于品质，品牌的精度在于细节”，以形成严谨精致的建筑艺术，让建筑表现城市的品位。在开发精品工程格力广场和格力香樟等项目的过程中，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和精英。

### C、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。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行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。

### D、先进的设计理念和高质量的产品

公司秉承“专注城市，专筑生活”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。公司在房地产开发中一直以创新和进取作为工作方针，无论从户型设计还是小区园林环境、物业管理无不经过精心设计。公司着力在建筑的精细化、环境的优化方面下功夫。同时，为了进一步提高住宅的质量和舒适度，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新材料、新技术的推广及应用体系。在总结多年实践经验的基础上，在开发项目上普遍采用了诸多新材料、新技术和新工艺，收到了很大的经济和社会效益。

### E、优良的资产质量和较强的盈利能力

本公司主要的子公司为格力房产和格力置盛房产，其产权归属清晰，经营较为稳健，主业突出，财务状况良好，资金较充足，同时拥有珠海市区位置优越的土地储备，具备持续开发能力和较强的盈利能力，有良好的发展前景。

## (3)公司面临的竞争

公司实施重大资产重组后，公司的资本实力得到进一步增强，公司的盈利能力和抗风险能力也得到较大提升。但随着珠海房地产市场的发展，从 2004 年开始，一批国内一线开发商纷纷进驻珠海，行业间同质产品竞争日趋激烈，公司在资金、人才和市场份额方面将面临更大的压力。对此，公司将采取多种措施，积极应对挑战。在经营管理方面，继续坚持为消费者打造精品建筑，立足房地产中高端市场，强化内部管理控制；在财务方面，不断强化成本控制，健全各项成本控制制度；在资金方面，通过各种方式筹集资金，解决公司经营中的

资金需求；在人力资源方面，加强人才的引进和选拔，注重人才的培养与储备，完善人才的激励考核机制。

## 2、公司未来发展的机遇

2009年1月，国务院通过了《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，对珠海建设和发展提出的更高要求和目标。珠海市委和市府在《纲要》的指导下，提出要构建交通、产业、城市三大格局，以奠定城市长远发展的基础。2009年6月份，国务院宣布通过《横琴总体发展规划》，把横琴建设成为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的平台。以上两个规划的出台为珠海发展创造极大的机遇，珠海明确成为带动广东西部地区崛起的中心城市，城市定位明显提升。

与此同时，港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城轨、高栏港高速、机场高速等珠海基础设施在上述两大规划的推动下进程明显加快，珠海交通末梢的地位将大为改观。这必会进一步拓宽珠海未来发展空间，带动经济飞速发展，珠海的城市实力、影响力、辐射力、吸引力将不断增强，珠海城市区域作为珠江西岸核心城市的宏伟发展前景和巨大发展潜力将逐步得到实现。而《粤澳合作框架协议》的签订，更将使得横琴岛大开发进入加速阶段，珠海经济迎来历史性的发展机遇，有望成为珠三角重要的增长极和辐射极，珠海经济将迎来二次腾飞。珠海房地产市场也将朝着更为健康、稳定和可持续的方向发展。

公司将密切关注宏观形势、本地市场及行业的变化，充分发挥公司在品牌、人才、资金、设计及技术创新方面的优势，抓住市场契机，坚持“少说空话，多干实事”的核心企业文化理念，按照公司制定的发展战略，以期取得较好的经营业绩，回报广大股东。

## 3、公司未来的战略展望

公司在未来的战略发展目标是以“立足珠海，重点布局”为战略总方针，注重发展质量，拓展中高端市场，谋求跨区域发展，巩固提升“格力地产”品牌，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。

## 三、新年度经营计划

围绕上述战略目标，2011年公司经营计划为：

- 1、继续坚持以销售为中心，以服务为法宝，以质量为根基，紧贴市场形势，挖掘产品价值，加速资金的回笼，争取公司经营业绩有较大比例的提升。
- 2、继续推进各项工程的开发建设工作，保证格力香樟项目向业主如期交楼，加快格力广场二期、三期、四期及格力海岸等项目的工程开发建设。
- 3、根据“立足珠海，重点布局”的发展策略，加快重点布局步伐，努力拓展新项目、新资源，争取重点区域布局取得实际性进展。
- 4、进一步改善和提升内部管理水平，完善管理架构，健全管理机制，提高内控水平。
- 5、加强融资管理，拓宽融资渠道，保证企业资金链安全。
- 6、加强干部队伍建设和人才培养工作，使人才团队、管理水平与企业经营发展规模相匹配。
- 7、加大产品研发力度，加大技术创新投入，为企业持续发展提供动力。

#### 四、资金需求、使用计划及来源情况

为完成 2011 年度经营目标和计划，公司将加强融资管理，拓宽融资渠道。公司资金来源渠道主要有：

- 1、公司自有资金；
- 2、商业银行贷款；
- 3、资本市场融资；
- 4、其他方式融资。

上述资金主要用于格力广场二期、三期及四期项目、格力海岸项目以及格力香樟项目的开发建设。

#### 五、公司未来面临的主要风险分析

##### 1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，国家宏观经济政策（如信贷政策、金融政策、税收政策等）和行业政策（如土地调控政策、住宅相关政策等）的变化都将对行业产生较大影响。近年来，由于国内房地产投资规模持续增长，局部地区出现了房价上涨过快、住房供应结构不合理等问题，为促进房地产行业持续稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。但如果未来宏观调控政策再度趋紧，则短期内有可能对企业的经营和发展造成不利影响。

##### 2、经营风险

房地产项目开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。本公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、城市规划调整等外部因素导致项目开发难度增大、土地储备受政策和市场变化、产品溢价空间缩小导致公司盈利能力下降、与协作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

##### 3、管理风险

经过二十年的经营积累，公司培养了一批经验丰富的业务骨干，但随着公司房地产业务经营规模扩大，会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上，公司房地产业务将面临一定的管理风险。

##### 4、财务风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前公司主要的资金来源方式为资本金、银行借款、销售回款和资本市场融资。如公司在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策、资本市场融资政策的调整及资本市场的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

##### 5、市场风险

###### (1) 经济发展周期影响的风险

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，市场需求强劲、房价上涨，投资收益增加，行业前景看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降的情形。因此，能否正确预测经济发展周期的波动，并有针对性地调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响公司的业绩。



## (2) 市场竞争的风险

随着房地产市场的发展，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，房地产行业的重新洗牌在所难免，本公司将面临日趋激烈的市场竞争。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## (二) 公司投资情况

## 1、 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。

## 2、 非募集资金项目情况

2010年6月，本公司出资人民币1000万元设立西安格力房地产开发有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

## (四) 董事会日常工作情况

## 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第六次会议	2010年1月14日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年1月15日
第四届董事会第七次会议	2010年1月25日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年1月26日
第四届董事会第八次会议	2010年2月2日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月3日
第四届董事会第九次会议	2010年4月27日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年4月29日
第四届董事会第十次会议	2010年7月2日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年7月3日
第四届董事会第十	2010年7月12日		《中国证券报》和《上海证券报》	2010年7月13日

一次会议				
第四届董事会第十二次会议	2010年7月23日		《中国证券报》 和《上海证券报》	2010年7月24日
第四届董事会第十三次会议	2010年8月13日		《中国证券报》 和《上海证券报》	2010年8月14日
第四届董事会第十四次会议	2010年8月29日	关于审议公司 《2010年半年 度报告》及其摘 要的议案		
第四届董事会第十五次会议	2010年9月28日		《中国证券报》 和《上海证券报》	2010年9月30日
第四届董事会第十六次会议	2010年10月28日	关于审议公司 《2010年第三 季度报告》的议 案		

报告期内，公司董事会认真履行工作职责，根据公司生产经营需要，共召开十一次董事会会议，会议的通知、召开和表决程序均符合《公司法》和公司《章程》的规定。

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开一次年度股东大会和三次临时股东大会，公司董事会认真执行了股东大会的各项决议，及时完成股东大会交办的各项任务。

## 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

董事会审计委员会严格按照公司《章程》和《董事会议事规则》履行职责，已经制定了《董事会审计委员会工作细则》、《董事会审计委员会年度财务报告审议工作制度》等制度。公司设置审计部作为审计委员会日常办公机构，按照审计委员会的要求实施内部审计、审查本公司的内控制度，沟通外部审计等工作；对公司聘用的利安达会计师事务所有限责任公司的工作进行评价，并提出续聘建议；在公司2010年报编制过程中认真履行职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

董事会审计委员会认为，公司根据企业会计准则编制的2010年度财务报表，基本反映了公司2010年12月31日的财务状况及2010年度的经营成果和现金流量，符合中国证监会和上海证券交易所的相关规定；利安达会计师事务所有限责任公司严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，认真履行了工作职责，出具的审计意见能够充分反映公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量，符合公司的实际情况，同意提交董事会审议。

## 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据《董事会薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，以《董事、监事及高级管理人员薪酬制度》及有关规定，独立客观公正对公司2010

年董事、高管人员职责完成情况进行了审查和考核，并审核了 2010 年度公司董事和高级管理人员薪酬支付情况。

经公司董事会薪酬与考核委员会审议认为：公司 2010 年年度报告所披露的公司董事和高级管理人员薪酬情况，确定依据合理，考核决策程序合规，反映情况准确真实。

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司制订了《外部信息使用人管理制度》，并于 2010 年 2 月 2 日经公司第四届董事会第八次会议审议通过。

公司根据相关法律法规及公司制度的规定，严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，加强对外部单位报送信息的管理、披露。

#### 6、董事会对于内部控制责任的声明

本公司董事会严格按照法律法规的各项要求，建立和落实各项内部控制制度的执行，保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整。

#### 7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

公司已制定了《内幕信息知情人管理制度》，从内幕信息及内幕信息知情人的界定、内幕信息知情人登记备案制度、内幕信息知情人保密管理、责任追究等方面进行了严格规范，以维护公司信息披露的公开、公平、公正，切实保护广大投资者的合法权益。经公司自查，内幕信息知情人不存在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### (五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
为保持公司持续稳定发展，本年不向股东分配股利。	全部用于补充公司生产经营所需之资金

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属 于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司 股东的净利润的比率(%)
2007	0	-65,589,131.24	
2008	0	-430,861,298.95	
2009	0	235,165,512.72	

说明：上述净利润数据取自于公司 2007 年-2009 年年度报告。

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
1、2010年2月2日，公司召开第四届监事会第三次会议	(1)《2009年度监事会工作报告》；(2)《2009年年度报告》全文及摘要；(3)《2009年年度财务决算报告》；(4)关于2009年度利润分配预案的议案；(5)关于计提其他应收款坏账准备的议案；(6)《董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》。
2、2010年4月27日，公司召开第四届监事会第四次会议	监事会对公司《2010年第一季度报告》的审核意见。
3、2010年8月29日，公司召开第四届监事会第五次会议	监事会对公司《2010年半年度报告》的审核意见。
4、2010年10月28日，公司召开第四届监事会第六次会议	监事会对公司《2010年第三季度报告》的审核意见。
5、2010年11月16日，公司召开第四届监事会第七次会议	关于补选公司第四届监事会监事的议案。

报告期内，公司监事会共召开了5次会议，监事会对公司的财务制度和财务状况进行认真检查，监事会认为，公司披露的财务报告符合新会计准则和会计报表编制要求，公司财务制度健全，会计师事务所出具的审计报告真实反映了公司财务状况及经营成果和现金流量。

公司监事会将认真履行职责，对董事会、管理层的履职情况进行监督，以确保公司持续经营和发展。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司董事会和经理层能够依照法律法规和公司《章程》规范运作，能够严格执行股东大会各项决议，勤勉尽责，未发现有违反法律法规和公司《章程》的有关规定，也不存在损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认真检查了公司财务情况，认为公司能够执行相关法律法规和公司财务规章制度，利安达会计师事务所有限责任公司出具的审计报告是客观和公正的，公司的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金按相关规定规范合理使用，与承诺投入项目完全一致。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司未发生收购、出售资产的情况。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的关联交易严格遵循了公开、公正、公平的原则进行，各项关联交易履行了相关的审批程序，公司的日常关联交易不存在损害公司利益的情形。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 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	1.22	624,622,682.81	11,484,145.50	-43,699,430.36	可供出售金融资产	原始股

### (四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

#### 1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
珠海格力集团有限公司	母公司	接受劳务	物业管理费	按照市场公允价格		652,092.39	100	转账		
珠海格力物业管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	综合安保费	按照市场公允价格		37,075.03	100	转账		
合计				/	/	689,167.42		/	/	/

## 2、 关联债权债务往来

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
珠海格力集团有限公司	母公司	0	0	21.00	31.36
珠海格力集团财务有限责任公司	母公司的控股子公司	0	0	4.90	7.00
合计		0	0	25.90	38.36

注：截止本年报披露日，本公司已全部归还珠海格力集团财务有限责任公司借款。

## (六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
西安格力地产股份有限公司	公司本部	西安海星科技投资控股(集团)有限公司	8,937,300.00		2007年5月17日	2009年9月30日	连带责任担保	否	是	8,937,300.00	否	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								8,937,300.00					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								130,000,000					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								130,000,000					

公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	138,937,300.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	7.79
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

说明：

（1）原海星科技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，目前该案正在审理中。

（2）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 2010 年 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 1.36 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 5.65 亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

（3）控股公司之间提供的担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
珠海格力房产有限公司	珠海格力建材有限公司	3,000.00	2010 年 9 月 30 日 ~2011 年 9 月 30 日	否
珠海格力房产有限公司	珠海格力置盛房产有限公司	10,000.00	2010 年 10 月 29 日 ~2013 年 3 月 30 日	到本报告披露日 已履行完毕

### 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

（1）2009 年 12 月 3 日，经珠海市商用土地交易中心确认，公司下属全资子公司格力房产经公开竞投获得珠海市商用土地交易中心以公开挂牌方式出让的珠国土储 2009-08 号地块，成交价格为 66.148 亿元。2009 年 12 月 4 日格力房产与珠海市国土资源局签定《珠海市国有建设用地使用权出让合同》，合同编号为 440401-2009-000012。珠国土储 2009-08 号地块位于珠海唐家湾情侣北路南段，土地面积为 33.96 万平方米，总建筑面积为 89.39 万平方米，土地用途为住宅和商业，使用权年限为住宅 70 年、商业 40 年。截至 2010 年 12 月 31 日止公司已支付地价款 39.69 亿元，截至本报告披露日止共支付地价款 39.69 亿元。

（2）2011 年 2 月公司与中国农业银行股份有限公司珠海分行签订借款展期协议，同意将本公司向格力集团借入的人民币 1.8 亿元委托贷款展期至 2011 年 8 月 19 日。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
资产置换时所作承诺	珠海格力集团有限公司作出以下承诺： 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；2、关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函；3、格力集团关于与上市公司“五分开”的承诺； 4、关于同意使用“格力”商号的函；5、格力集团关于股份锁定期的承诺；6、关于保证股票资产价值的承诺函；7、关于土地使用权过户的承诺函。	依承诺履行或未发生需要履行承诺的情形。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	2 年

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单： 否

## (十一) 其他重大事项的说明

1、关于公司 2010 年度非公开发行股票事宜，详见公司《第四届董事会第十一次会议决议公告》（临 2010-021）、《2010 年度非公开发行股票预案（修正案）》（临 2010-022）和《关于非公开发行股票有关事宜获广东省国资委批复同意的公告》（临 2010-033）。该方案尚需股东大会的审议通过以及中国证券监督管理委员会的核准。

2、关于下属控股子公司珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司变更贷款银行及贷款金额的事宜，详见《公司第四届董事会第十二次会议决议公告》（临 2010-023）和《2010 年第二次临时股东大会决议公告》（临 2010-025）。

3、根据本公司、格力集团、海星集团签署的《西安海星现代科技股份有限公司与珠海格力集团有限公司与西安海星科技投资控股（集团）有限公司就资产置换及以资产认购非公开发行股票协议之实施协议--资产交割协议书》确认：鉴于本公司获得了格力集团的委托贷款共计人民币 1.8 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本公司的部分负债，因此，海星集团应向本公司承担全额归还上述款项的责任（包括但不限于本公司为此而支付的贷款本息、费用和逾期还款的罚息或违约金）。海星集团最迟应当不晚于 2011 年 2 月 18 日负责向本公司偿还上述债务。本公司已向海星集团发出《催收函》，要求其履行还款义务。至本报告披露日，海星集团尚未偿还上述债务。

4、根据本公司与海星集团签署的《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》及其《补充协议》，本公司同意海星集团偿



还保留负债的截止日调整为 2010 年 12 月 31 日，在海星集团偿还所有保留负债后，海星集团才能取得保留不动产，海星集团亦可以书面通知的形式通知本公司向海星集团指定的第三人移交保留不动产。本公司已发函敦促海星集团履行承担保留负债的义务。至本报告披露日，该保留负债和保留不动产仍存在。

5、监事陈运兴先生于 2011 年 1 月 25 日因工作变动原因离任。公司于 2011 年 1 月 25 日召开 2011 年第一次临时股东大会，选举李建伟先生为公司第四届监事会监事。

6、公司于 2011 年 3 月 21 日接到控股股东格力集团通知，格力集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司将其持有的本公司 50,000,000 股无限售流通股办理了质押登记手续，质权人为珠海格力集团财务有限责任公司。

## (十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第四届董事会第六次会议决议公告(临 2010-001)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
重大资产重组、向特定对象发行股份购资产暨关联交易实施情况报告书	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的通知(临 2010-002)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
临时公告(临 2010-003)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会会议资料		2010 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
非公开发行股票董事会决议公告(临 2010-004)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
2010 年度非公开发行股票预案(临 2010-005)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
更正公告(临 2010-006)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 1 月 27 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会决议公告(临 2010-007)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会的法律意见书		2010 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第八次会议决议公告(临 2010-008)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第三次会议决议公告(临 2010-009)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
2009 年年度报告		2010 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
2009 年年度报告摘要	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn

关于公司控股股东及其他关联方占用资金的专项说明		2010年2月3日	www.sse.com.cn
董事、监事及高级管理人员薪酬制度		2010年2月3日	www.sse.com.cn
财务管理制度		2010年2月3日	www.sse.com.cn
内部审计制度		2010年2月3日	www.sse.com.cn
外部信息使用人管理制度		2010年2月3日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2009 年年度股东大会的通知（2010-010）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月3日	www.sse.com.cn
关于申请撤销退市风险警示及特别处理的公告（临 2010-011）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月3日	www.sse.com.cn
关于公司名称变更的公告（临 2010-012）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月4日	www.sse.com.cn
关于撤销退市风险警示及特别处理和变更股票简称的公告（临 2010-013）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月11日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会会议资料		2010年2月12日	www.sse.com.cn
更正公告（临 2010-014）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月12日	www.sse.com.cn
2009 年年度报告（修订版）		2010年2月26日	www.sse.com.cn
2009 年年度报告摘要（修订版）		2010年2月26日	www.sse.com.cn
关于公司网站域名、电子邮箱变更的公告（临 2010-015）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年2月26日	www.sse.com.cn
重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之持续督导报告		2010年2月27日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会决议公告（临 2010-016）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年3月3日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会的法律意见书		2010年3月3日	www.sse.com.cn
第四届董事会第九次会议决议公告（临 2010-017）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年4月29日	www.sse.com.cn
2010 年第一季度报告	《中国证券报》和《上海证券报》	2010年4月29日	www.sse.com.cn
关于公司治理专项活动的整改报告		2010年4月29日	www.sse.com.cn
对外担保管理制度		2010年4月29日	www.sse.com.cn
年报信息披露重大差错责任追究制度		2010年4月29日	www.sse.com.cn

内幕信息知情人登记管理制度		2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年年度报告网上说明会的通知(临 2010-018)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 6 月 8 日	www.sse.com.cn
临时公告 (临 2010-019)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 6 月 18 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十次会议决议公告 (临 2010-020)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 7 月 3 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十一次会议决议公告 (临 2010-021)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 7 月 13 日	www.sse.com.cn
2010 年度非公开发行股票预案 (修正案) (临 2010-022)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 7 月 13 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十二次会议决议公告 (临 2010-023)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的通知 (临 2010-024)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会会议资料		2010 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会决议公告 (临 2010-025)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会的法律意见书		2010 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十三次会议决议公告 (临 2010-026)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 14 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的通知 (临 2010-027)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 14 日	www.sse.com.cn
2010 年第三次临时股东大会会议资料		2010 年 8 月 21 日	www.sse.com.cn
2010 年第三次临时股东大会决议公告 (临 2010-028)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年第三次临时股东大会的法律意见书		2010 年 8 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年半年报		2010 年 8 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年半年报摘要	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 8 月 31 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十五次会议决议公告 (临 2010-029)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
关联交易公告 (临 2010-030)	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
关于子公司对外担保公告 (临	《中国证券报》和	2010 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn

2010-031)	《上海证券报》		
关于监事辞职的公告（临 2010-032）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
关于非公开发行股票有关事宜获广东省国资委批复同意的公告（临 2010-033）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第三季度季报		2010 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第七次会议决议公告（临 2010-034）	《中国证券报》和《上海证券报》	2010 年 11 月 17 日	www.sse.com.cn

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经利安达会计师事务所有限责任公司注册会计师王莹、安洪滨审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

# 审 计 报 告

利安达审字[2011]第 1221 号

## 西安格力地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的西安格力地产股份有限公司(以下简称“格力地产”)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是格力地产管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，格力地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了格力地产 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师 王 莹

中国注册会计师 安洪滨

中国·北京

二〇一一年三月二十九日

## (一) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(五)1	2,247,284,091.40	1,110,229,819.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(五)2	1,764,265.99	64,554.70
预付款项	(五)3	76,136,653.01	76,065,764.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)4	57,449,195.13	134,130,632.27
存货	(五)5	6,460,271,270.77	3,360,328,947.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,842,905,476.30	4,680,819,717.44
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	(五)6	624,622,682.81	664,702,341.54
持有至到期投资			
长期应收款	(五)7	35,127,487.29	
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(五)8	44,118,438.77	18,684,895.34
在建工程	(五)9		1,625,438.99
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(五)10	1,189,708.37	335,740.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(五)11	8,812,380.34	5,493,926.55
递延所得税资产	(五)12	72,866,968.59	21,210,241.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		786,737,666.17	712,052,584.21
资产总计		9,629,643,142.47	5,392,872,301.65

负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(五)14	30,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(五)15	412,736,686.50	405,089,085.01
预收款项	(五)16	1,333,669,512.10	419,515,962.25
应付职工薪酬	(五)17	20,851,767.44	7,605,615.33
应交税费	(五)18	16,152,399.41	72,525,594.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(五)19	3,248,211,804.17	1,110,707,823.42
一年内到期的非流动负债	(五)20	192,876,750.00	
其他流动负债			
流动负债合计		5,254,498,919.62	2,015,444,080.59
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(五)21	2,068,685,187.18	1,193,318,750.00
应付债券			
长期应付款	(五)22	363,902,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债	(五)23	8,937,300.00	15,437,300.00
递延所得税负债	(五)24	149,247,558.62	145,627,786.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,590,772,045.80	1,718,285,836.99
负债合计		7,845,270,965.42	3,733,729,917.58
<b>股东权益：</b>			
股本	(五)25	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	(五)26	91,170,651.14	110,039,581.50
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(五)27	92,348,795.62	92,348,795.62
未分配利润	(五)28	1,023,258,330.29	879,159,606.95
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,784,372,177.05	1,659,142,384.07
少数股东权益			
股东权益合计		1,784,372,177.05	1,659,142,384.07
负债和股东权益总计		9,629,643,142.47	5,392,872,301.65

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		51,222.89	1,578,628.13
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			90,002.00
应收利息			
应收股利		300,000,000.00	
其他应收款	(十四)1	44,585,644.17	126,192,329.70
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		344,636,867.06	127,860,959.83
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四)2	2,444,471,500.00	2,459,302,000.00
投资性房地产			
固定资产		14,449,195.67	13,805,888.38
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,458,920,695.67	2,473,107,888.38
资产总计		2,803,557,562.73	2,600,968,848.21



负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		637,638.17	737,638.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬			6,572.00
应交税费			4,337,162.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,805,254.22	8,325,058.74
一年内到期的非流动负债		192,876,750.00	
其他流动负债			
流动负债合计		198,395,303.99	13,482,093.47
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			183,318,750.00
应付债券			
长期应付款		363,902,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债		8,937,300.00	15,437,300.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		372,839,300.00	562,658,050.00
负债合计		571,234,603.99	576,140,143.47
<b>股东权益：</b>			
股本		577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积		2,081,588,324.49	2,081,588,324.49
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		12,928,287.68	12,928,287.68
一般风险准备			
未分配利润		-439,788,053.43	-647,282,307.43
股东权益合计		2,232,322,958.74	2,024,828,704.74
负债和股东权益总计		2,803,557,562.73	2,600,968,848.21

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 合并利润表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(五)29	1,157,476,668.70	512,956,463.54
减：营业成本	(五)29	600,362,064.89	319,151,071.33
营业税金及附加	(五)30	154,153,857.74	60,599,581.00
销售费用	(五)31	71,077,548.99	28,247,216.34
管理费用	(五)32	53,084,761.00	19,647,177.98
财务费用	(五)33	-2,199,190.09	13,970,043.43
资产减值损失	(五)34	89,708,819.24	54,820,782.12
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-” 号填列)	(五)35	11,484,145.50	287,104,699.84
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-” 号填列）		202,772,952.43	303,625,291.18
加：营业外收入	(五)36	7,261,921.28	46,940.00
减：营业外支出	(五)37	4,768,292.51	501,769.74
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）		205,266,581.20	303,170,461.44
减：所得税费用	(五)38	61,167,857.86	68,004,948.72
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）		144,098,723.34	235,165,512.72
归属于母公司所有者的 净利润		144,098,723.34	235,165,512.72
少数股东损益			
五、每股收益：	(五)39		
（一）基本每股收益		0.25	0.67
（二）稀释每股收益		0.25	0.67
六、其他综合收益	(五)40	-43,699,430.36	163,969,352.98
七、综合收益总额		100,399,292.98	399,134,865.70
归属于母公司所有者的 综合收益总额		100,399,292.98	399,134,865.70
归属于少数股东的综合收 益总额			

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 母公司利润表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十四)3	1,550,000.01	29,824,964.47
减：营业成本	(十四)3	108,134.92	24,173,357.09
营业税金及附加		272,490.00	1,423,770.08
销售费用			623,789.78
管理费用		3,890,845.13	22,660,576.23
财务费用		6,281,675.96	17,749,364.98
资产减值损失		90,000,000.00	116,049,804.03
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(十四)4	300,000,000.00	810,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		200,996,854.00	-152,045,697.72
加：营业外收入		6,500,000.00	27,410,657.95
减：营业外支出		2,600.00	15,531,357.54
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		207,494,254.00	-140,166,397.31
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		207,494,254.00	-140,166,397.31
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			592,485,538.46
七、综合收益总额		207,494,254.00	452,319,141.15

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 合并现金流量表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,050,246,368.46	876,911,494.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五)41(1)	2,253,592,374.16	303,293,574.80
经营活动现金流入小计		4,303,838,742.62	1,180,205,069.06
购买商品、接受劳务支付的现金		3,581,996,446.78	1,728,932,058.68
支付给职工以及为职工支付的现金		41,787,755.33	17,558,962.68
支付的各项税费		271,590,480.09	77,122,230.24
支付其他与经营活动有关的现金	(五)41(2)	207,961,211.40	271,403,625.91
经营活动现金流出小计		4,103,335,893.60	2,095,016,877.51
经营活动产生的现金流量净额		200,502,849.02	-914,811,808.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			507,475,046.69
取得投资收益收到的现金		11,484,145.50	7,392,217.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,216.00	840.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,489,361.50	514,868,104.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,761,916.12	21,499,909.59

投资支付的现金			226,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		14,761,916.12	247,899,909.59
投资活动产生的现金流量净额		-3,272,554.62	266,968,194.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
取得借款收到的现金		1,543,685,187.18	1,600,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)41(3)	4,433,384.40	
筹资活动现金流入小计		1,548,118,571.58	1,600,000,000.00
偿还债务支付的现金		455,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,060,804.50	42,118,290.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		603,060,804.50	242,118,290.00
筹资活动产生的现金流量净额		945,057,767.08	1,357,881,710.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,142,288,061.48	710,038,096.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,089,859,696.04	379,821,600.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,232,147,757.52	1,089,859,696.04

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,550,000.01	29,824,964.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,914,766.70	19,304,566.46
经营活动现金流入小计		20,464,766.71	49,129,530.93
购买商品、接受劳务支付的现金			20,892,122.32
支付给职工以及为职工支付的现金		736,991.40	1,260,116.51
支付的各项税费		5,707,321.89	3,335,873.36
支付其他与经营活动有关的现金		4,310,965.66	140,096,708.35
经营活动现金流出小计		10,755,278.95	165,584,820.54
经营活动产生的现金流量净额		9,709,487.76	-116,455,289.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			10,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			10,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,236,893.00	260,392.00

投资支付的现金		10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,236,893.00	260,392.00
投资活动产生的现金流量净额		-11,236,893.00	-250,392.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			180,000,000.00
偿还债务支付的现金			48,515,390.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			19,304,566.46
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			67,819,957.37
筹资活动产生的现金流量净额			112,180,042.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,527,405.24	-4,525,638.98
加：期初现金及现金等价物余额		1,578,628.13	6,104,267.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		51,222.89	1,578,628.13

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 合并股东权益变动表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本金额									
	归属于母公司股东权益								少数 股 东 权 益	股东权益合计
	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	110,039,581.50			92,348,795.62		879,159,606.95			1,659,142,384.07
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	577,594,400.00	110,039,581.50			92,348,795.62		879,159,606.95			1,659,142,384.07
三、本年增减变动金额		-43,699,430.36					144,098,723.34			100,399,292.98
（一）净利润							144,098,723.34			144,098,723.34
（二）其他综合收益		-43,699,430.36								-43,699,430.36
上述（一）和（二）小计		-43,699,430.36					144,098,723.34			100,399,292.98
（三）股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的										



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. 对股东的分配									
4. 其他									
(五)股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
四、其他		24,830,500.00							24,830,500.00
五、本年年末余额	577,594,400.00	91,170,651.14			92,348,795.62		1,023,258,330.29		1,784,372,177.05

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数 股 东 权 益	股东权益合计
	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	240,000,000.00	410,033,313.22			68,832,244.35		667,510,645.50			1,386,376,203.07
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	240,000,000.00	410,033,313.22			68,832,244.35		667,510,645.50			1,386,376,203.07
三、本年增减变动金额	240,000,000.00	163,969,352.98			23,516,551.27		211,648,961.45			639,134,865.70
（一）净利润							235,165,512.72			235,165,512.72
（二）其他综合收益		163,969,352.98								163,969,352.98
上述（一）和（二）小计		163,969,352.98					235,165,512.72			399,134,865.70
（三）股东投入和减少资本	240,000,000.00									240,000,000.00
1. 股东投入资本	240,000,000.00									240,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					23,516,551.27		-23,516,551.27			
1. 提取盈余公积					23,516,551.27		-23,516,551.27			
2. 提取一般										

风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
(五) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
四、其他	97,594,400.00	-463,963,084.70							-366,368,684.70
五、本期期末余额	577,594,400.00	110,039,581.50			92,348,795.62	879,159,606.95			1,659,142,384.07

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

## 母公司股东权益变动表

2010 年 1—12 月

编制单位：西安格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							
	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		-647,282,307.43	2,024,828,704.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-647,282,307.43	2,024,828,704.74
三、本年增减变动金额							207,494,254.00	207,494,254.00
（一）净利润							207,494,254.00	207,494,254.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							207,494,254.00	207,494,254.00
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
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. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
四、其他								
五、本年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额							
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	337,594,400.00	118,972,786.03			12,928,287.68		-507,115,910.12	-37,620,436.41
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	337,594,400.00	118,972,786.03			12,928,287.68		-507,115,910.12	-37,620,436.41
三、本年增减变动金额	240,000,000.00	1,962,615,538.46					-140,166,397.31	2,062,449,141.15
（一）净利润							-140,166,397.31	-140,166,397.31
（二）其他综合收益		592,485,538.46						592,485,538.46
上述（一）和（二）小计		592,485,538.46					-140,166,397.31	452,319,141.15
（三）股东投入和减少资本	240,000,000.00	1,370,130,000.00						1,610,130,000.00
1. 股东投入资本	240,000,000.00	1,370,130,000.00						1,610,130,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额								
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. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
四、其他								
五、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-647,282,307.43	2,024,828,704.74

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

# 西安格力地产股份有限公司

## 财务报表附注

2010 年度

(除特别说明外，金额以人民币元表述)

### (一)公司基本情况

#### 1、历史沿革

西安格力地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”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责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999年5月21日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行A股股票6,800万股,发行完成后公司总股本为19,800万股。2002年6月18日,公司2001年度股东大会通过决议,以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股送红股1股,送股方案实施完成后公司总股本为21,780万股。2006年3月13日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额7,480万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每10股获得5.60股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为4,188.80万股,每股面值1元,合计以资本公积转增股本4,188.80万股,转增已实施,截止2006年末,公司股本总额为25,968.80万股。2007年6月15日,公司2006年度股东大会通过决议,以公司2006年总股份25,968.80万股为基数,以资本公积金向公司全体股东每10股赠送3股,转增后公司股本总额为33,759.44万股。

2008年9月18日,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26日,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。2009年8月31日,公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》,以2009年8月31日为资产交割日,将置出资产移交给海星集团。2009年9月1日,公司向格力集团非公开发行24,000万股股票,公司股本总额变更为57,759.44万股。2009年11月25日,本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记,并领取了变更后的《企业法人营业执照》,注册号为610131100018386。至此,本公司注册资本为57,759.44万元,法定代表人为鲁君四。注册地:陕西省西安市。总部地址:西安市高新区科技路48号创业广场B座1303室。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》,至此,公司重大资产重组实施完毕。

根据本公司2010年1月30日第一次临时股东大会决议,公司名称变更为“西安格力地产股份有限公司”。

本公司母公司现为珠海格力集团有限公司。

## 2、所处行业

本公司所处行业为房地产开发经营。

## 3、经营范围

本公司经批准的经营范围：实业投资、投资及投资管理、房地产开发经营、物业管理；货物和技术的进出口经营(国家禁止和限制的进出口货物、技术除外)；建筑材料的销售。(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)。

## 4、主要产品

公司主要产品是住宅、车库及商铺等。

## 5、主业变更

公司本年度未发生主业变更。

### (二)公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

#### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

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。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接费用之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买

方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

## 6、合并财务报表编制方法

### (1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

### (2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 7、记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。

本公司对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；当所确定的会计要素金额符合企业会计准则要求且能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

报告期内，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期付款的存货、固定资产等以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他发生减值的资产以可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产以重置成本计量。其他财务报表项目以历史成本计量。

报告期内计量属性未发生变化。

## 8、现金等价物的确定标准

本公司之现金等价物指持有期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、金融资产和金融负债

### (1) 金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。



## (2) 金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率本公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## (3) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转

出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

① 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

② 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

③ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(包括提前还款权、看涨期权、类似期权等)的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

#### (4) 金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

#### (5) 金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

#### ① 应收款项

##### a、单项金额重大并单项计提减值准备的应收款项

本公司于资产负债表日，将合并范围内公司间往来以外的应收款项中单项金额在 500 万元及以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

##### b、按账龄组合计提减值准备的应收款项

本公司以账龄为信用风险组合确认依据，按应收款项在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备，具体计提比例如下：

应收款项账龄	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	0%
1-2 年(含 2 年)	10%
2-3 年(含 3 年)	30%
3 年以上	50%

##### c、单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项

当应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异时，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。

d、合并范围内各公司的内部往来款，如有确切证据表明不会发生减值，则不计提坏账准备。

#### ② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

#### ③ 可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

## 10、存货

(1) 本公司的存货分为：开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品。

(2) 各类存货的取得及发出以实际成本计价。主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程分类，并按成本项目进行明细核算。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”和“地价款呈批表”支付地价款。待该开发项目开工时将其转入该项目的开发成本。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。

(5) 对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本；为开发房地产而借入的资金所发生的利息费用，在开发产品完工之前，计入开发成本或开发产品成本；发出时采用个别认定法确定其实际成本。

(6) 低值易耗品于领用时一次性摊销。

(7) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(8) 决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。对各单项存货进行清查，如某项存货由于毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，并计入当年度损益类账项；如已计提跌价的存货的价值以后又得以恢复，按恢复的数额(以补足以前已计提的数额为限)冲销已计提的存货跌价准备。

存货可变现净值以决算日估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

## 11、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

### (1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

#### ① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，本公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业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，确认为合并资产负债表中的商誉。企业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，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、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；购买方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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财

务报表进行相关会计处理：

(I) 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(II) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

## (2) 后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用的成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限(投资企业负有承担额外损失义务的除外);如果被投资单位以后各期实现盈利的,在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后,按超过未确认的亏损分担额的金額,依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

## 12、长期应收款

长期应收款包括代管工程款拨入和代管工程款支出。其中:

- ① 代管工程款支出:核算公司受托管理的港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程的相关支出,包括施工费、监理费、资本化利息等;
- ② 代管工程款拨入:核算收到的工程主管单位按期拨入的工程款项。

## 13、投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。

(3) 对成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(4) 以成本模式计量的投资性房地产,在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的,按本会计政策 18 所述方法计提投资性房地产减值准备。

## 14、固定资产

(1) 固定资产是指同时具有下列特征的有形资产:①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的;②使用寿命超过一个会计年度。

(2) 固定资产同时满足下列条件的予以确认:①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;②该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出,符合上述确认条件的,计入固定资产成本;不符合上述确认条件的,发生时计入当期损益。

(3) 固定资产按照成本进行初始计量。融资租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账,按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(4) 固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%
运输设备	5 年	5%	19%
办公及其他设备	5 年	0%	20%

(5) 因开工不足、自然灾害等导致连续三个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(6) 资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按本会计政策 18 所述方法计提固定资产减值准备。

## 15、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程

按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本会计政策 18 所述方法计提在建工程减值准备。

## 16、无形资产

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为本公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及本公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与本公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(4) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(5) 资产负债表日，检查无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，按本会计政策 18 所述方法计提无形资产减值准备。

(6) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 17、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

## 18、资产减值

(1) 在资产负债表日判断资产(除存货、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产以外的资产)是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

(2) 可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额

与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(3) 单项资产的可收回金额低于其账面价值的,按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认其相应的减值损失,减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值;以上资产账面价值的抵减,作为各单项资产(包括商誉)的减值损失,计提各单项资产的减值准备。

(4) 上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

## 19、职工薪酬

### (1) 职工薪酬

主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿,计入当期损益。

### (2) 辞退福利

辞退福利是指因解除与职工的劳动关系而给予的补偿,包括本公司决定在职工劳动合同到期前不论职工愿意与否,解除与职工的劳动关系给予的补偿;本公司在职工劳动合同到期前鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿;本公司实施的内部退休计划。

#### ① 辞退福利的确认原则:

- a、企业已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施。
- b、企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

#### ② 辞退福利的计量方法:

- a、对于职工没有选择权的辞退计划,根据计划条款规定拟解除劳动关系的职工数量、每一职工的辞退补偿等计提应付职工薪酬。
- b、对于自愿接受裁减的建议,首先预计将会接受裁减建议的职工数量,再根据预计的职工数量和每一职工的辞退补偿等计提应付职工薪酬。

#### ③ 辞退福利的确认标准:

- a、对于分期或分阶段实施的解除劳动关系计划或自愿裁减建议,在每期或每阶段计划符合预计负债确认条件时,将该期或该阶段计划中由提供辞职福利产生的预计负债予以确认,计入该部分计划满足预计负债确认条件的当期管理费用。
- b、对于符合规定的内退计划,按照内退计划规定,将自职工停止提供服务日至正常退休日之间期间、企业拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,确认为预计负债,计入当期管理费用。

## 20、预计负债

### (1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件,则将其确认为负债:

- ① 该义务是本公司承担的现时义务;
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

本公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的,确认为预计负债。



## (2) 预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额,确认为利息费用。

## (3) 最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围,则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定;如果所需支出不存在一个金额范围,则按如下方法确定:

① 或有事项涉及单个项目时,最佳估计数按最可能发生的金额确定;

② 或有事项涉及多个项目时,最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的,则补偿金额在基本确定能收到时,作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 21、收入

### (1) 销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格,达到了销售合同约定的条件,取得了买方按销售合同约定的付款证明时,确认销售收入的实现。

(2) 物业出租收入的确认原则:按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费,按期确认收入的实现。

(3) 提供劳务:在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入,根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度(完工百分比)。本公司系以劳务已经提供,相关的成本能够可靠计量,其经济利益能够流入,确认收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

### (4) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

a、利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

b、使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 22、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### (2) 借款费用资本化期间

a、当同时满足下列条件时,开始资本化:1) 资产支出已经发生;2) 借款费用已经发

生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

b、暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

c、停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

## 23、企业所得税

(1) 本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营本公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营本公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

## 24、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本期无会计政策、会计估计变更及重要会计差错更正事项。

### (三)税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
土地增值税	房地产销售收入－扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	最低1%
企业所得税(注)	应纳税所得额	22%、25%
增值税	销项税额－可抵扣的进项税额	17%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

注：根据 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则，自 2008 年 1 月 1 日起，本公司所属在珠海市的子公司包括格力房产、格力置盛、珠海格力建材有限公司在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，其中 2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行。

其他子公司的适用所得税税率为 25%。

### (四)企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司情况

##### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
西安格力房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产开发	1,000.00	房地产开发与销售（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

##### 通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
西安格力房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	100	100	是

## (2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
格力房产	全资子公司	珠海	房地产开发	12,688.20	房地产开发
格力置盛	全资子公司	珠海	房地产开发	26,000.00	房地产投资与开发经营；项目投资

## 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	期末实际投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
格力房产	12,688.20	0.00	100	100	是
格力置盛	26,000.00	0.00	100	100	是

## 2、孙公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
珠海格力房地产营销策划有限公司(格力策划)	全资子公司的子公司	珠海	营销策划	500.00	房地产投资咨询；物业代理；市场调查。
珠海格力会所管理有限公司(格力会所)	全资子公司的子公司	珠海	会所经营	100.00	会所经营管理；商务服务(不含许可经营项目)；家庭服务；日用百货的零售。
珠海格力地产业务服务有限公司(格力物业)	全资子公司的子公司	珠海	物业管理	500.00	物业管理(取得资质证后方可经营)、房屋租赁、商务服务(不含许可经营项目)、家政服务。
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(格力人工岛)	全资子公司的子公司	珠海	工程管理	10,000.00	港珠澳大桥人工岛填海工程、土地及房产开发(凭资质证经营)、基础设施建设、项目投资、投资管理。
重庆格力房地产有限公司(重庆格力)	全资子公司的子公司	重庆	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营(凭相关资质证书经营)。

## 通过设立或投资等方式取得的孙公司(续)

孙公司名称	期末实际投资金额(万元)	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
珠海格力房地产营销策划有限公司(格力策划)	500.00	0.00	100	100	是
珠海格力会所管理有限公司(格力会所)	100.00	0.00	100	100	是
珠海格力地产业务服务有限公司(格力物业)	500.00	0.00	100	100	是
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(格力人工岛)	10,000.00	0.00	100	100	是
重庆格力房地产有限公司(重庆格力)	5,000.00	0.00	100	100	是

## (2) 同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
珠海格力建材有限公司 (格力建材)	全资子公司的 子公司	珠海	商业	5,000.00	建筑材料、日用百货的批发、零售；建筑装饰装饰工程的设计及施工、园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装(不含中央空调)、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程(以上项目取得资质证后方可经营)。

## 同一控制下企业合并取得的孙公司(续)

孙公司名称	期末实际投资 金额(万元)	实质上构成对孙公司 净投资的其他项目余 额(万元)	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
珠海格力建材有限公司 (格力建材)	5,000.00	0.00	100	100	是

## 3、合并范围变化情况

本年度新增纳入合并范围的子公司西安格力房地产开发有限公司由本公司于 2010 年投资设立。

## (五)合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金	97,537.30	91,819.70
银行存款	2,232,050,220.22	1,089,767,876.34
其他货币资金	15,136,333.88	20,370,123.00
合 计	2,247,284,091.40	1,110,229,819.04

(1) 货币资金年末较年初增加 102.42%，主要原因是本期预收房款和银行贷款增加。

(2) 年末其他货币资金 15,136,333.88 元为预收的在途房款，现金流量表以扣除该部分后的金额列示，即 2,232,147,757.52 元；

## 2、应收账款

## (1) 按种类披露

类别	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提减值准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提减值准备的应收款项	1,764,265.99	33.08	0.00	0.00	92,221.00	2.31	27,666.30	30.00
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	3,569,764.53	66.92	3,569,764.53	100.00	3,893,964.53	97.69	3,893,964.53	100.00
合 计	5,334,030.52	100.00	3,569,764.53	66.92	3,986,185.53	100.00	3,921,630.83	98.38

## (2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2010.12.31				2009.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1 年以内	1,764,265.99	100.00	0.00	1,764,265.99	0.00	0.00	0.00	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	92,221.00	100.00	27,666.30	64,554.70
合计	1,764,265.99	100.00	0.00	1,764,265.99	92,221.00	100.00	27,666.30	64,554.70

## (3) 期末单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
3 年以上	3,569,764.53	3,569,764.53	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	3,569,764.53	3,569,764.53	100.00	

(4) 应收账款本期实际核销合计 324,200.00 元，为应收华苑花园 2 号楼绿化保证金，因无法收回而核销；

(5) 应收账款前五名金额合计为 5,334,030.52 元，占应收账款的 100%。明细如下：

账龄	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,764,265.99	33.08	0.00	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	92,221.00	2.31
3 年以上	3,569,764.53	66.92	3,893,964.53	97.69
合计	5,334,030.52	100.00	3,986,185.53	100.00

(6) 截至 2010 年 12 月 31 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

(7) 应收账款期末较期初增加 2,632.98%，主要系应收建材销售款增加所致。

### 3、预付款项

#### (1) 账龄分析

账龄	年末数	比例%	年初数	比例%
1 年以内	8,136,653.01	10.69	8,065,764.23	10.60
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	68,000,000.00	89.40
3 年以上	68,000,000.00	89.31	0.00	0.00
合计	76,136,653.01	100.00	76,065,764.23	100.00

(2) 3 年以上预付款项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”）股份购买诚意金 6,800 万元。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，城建集团已将珠海市海润房地产开发有限公司 100%的股权质押给格力房产。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日止，无预付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

## 4、其他应收款

## (1) 按种类披露

类别	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提减值准备的应收款项	185,848,499.60	89.01	144,602,414.10	77.81	180,000,000.00	95.16	54,000,000.00	30.00
按账龄组合计提减值准备的应收款项	16,364,956.19	10.99	161,846.56	22.19	9,158,407.39	4.84	1,027,775.12	11.22
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	202,213,455.79	100.00	144,764,260.66	71.59	189,158,407.39	100.00	55,027,775.12	29.09

## (2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2010.12.31				2009.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1年以内	15,862,376.99	96.93	0.00	15,862,376.99	5,755,848.19	63.00	0.00	5,755,848.19
1-2年	51,796.00	0.32	5,179.60	46,616.40	347,123.20	4.00	34,712.32	312,410.88
2-3年	343,623.20	2.10	103,086.96	240,536.24	2,673,276.00	29.00	801,982.80	1,871,293.20
3年以上	107,160.00	0.65	53,580.00	53,580.00	382,160.00	4.00	191,080.00	191,080.00
合计	16,364,956.19	100.00	161,846.56	16,203,109.63	9,158,407.39	100.00	1,027,775.12	8,130,632.27

(3) 其他应收款前五名金额合计为 186,790,099.60 元，占其他应收款的 92.37%，明细列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例%	欠款原因
海星集团	180,000,000.00	1-2年	89.01	代偿债款、代付款
珠海市财政局综合规划科	5,848,499.60	1年以内,1-2年,3年以上	2.89	红砖、散装水泥押金
广东电网公司珠海供电局	741,600.00	1年以内及2-3年	0.37	押金
珠海市城建公共资源经营有限公司	100,000.00	2-3年	0.05	押金
珠海市北合广告制作有限公司	100,000.00	3年以上	0.05	押金
合计	186,790,099.60		92.37	

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

(5) 其他应收款期末较期初减少 57.17%，主要原因是增加计提了往来款的坏账准备。

## 5、存货

### (1) 存货明细

项 目	年末数			年初数		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
开发成本	6,147,683,959.83	0.00	6,147,683,959.83	2,439,764,492.39	347,066.00	2,439,417,426.39
其中：						
格力广场二\三\四期	1,021,588,985.62	0.00	1,021,588,985.62	716,917,467.42	0.00	716,917,467.42
格力香樟	816,819,545.45	0.00	816,819,545.45	492,139,633.02	0.00	492,139,633.02
高干楼	0.00	0.00	0.00	347,066.00	347,066.00	0.00
夏湾-C	227,619,479.95	0.00	227,619,479.95	227,619,479.95	0.00	227,619,479.95
格力海岸	4,081,655,948.81	0.00	4,081,655,948.81	1,002,740,846.00	0.00	1,002,740,846.00
开发产品	312,370,900.51	0.00	312,370,900.51	920,710,734.70	0.00	920,710,734.70
其中：						
格力广场一期	288,621,167.82	0.00	288,621,167.82	858,588,129.09	0.00	858,588,129.09
华宁花园	17,566,042.10	0.00	17,566,042.10	55,133,016.84	0.00	55,133,016.84
御枫美筑	6,183,690.59	0.00	6,183,690.59	6,989,588.77	0.00	6,989,588.77
低值易耗品	216,410.43	0.00	216,410.43	200,786.11	0.00	200,786.11
合 计	6,460,271,270.77	0.00	6,460,271,270.77	3,360,676,013.20	347,066.00	3,360,328,947.20

(2) 开发成本中资本化利息年末余额为 190,571,053.99 元，开发产品中资本化利息年末余额为 17,503,701.50 元；

(3) 本公司存货年末较年初增加 92.25%，主要系格力海岸、格力广场二\三\四期以及格力香樟楼盘开发成本增加所致。

#### (4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提	本年转回	本年转销	年末数	本年转回金额占该项存货年末余额的比例%
开发成本	347,066.00	0.00	0.00	347,066.00	0.00	0.00

存货跌价准备为 2007 年对停工的高干楼前期工程全额计提跌价准备，本年将其全额转销。

#### (5) 用于抵押担保的存货

①土地使用权的抵押情况：位于珠海市拱北昌盛路北侧夏湾-C 地块(粤房地证字第



C2148119 号)45,144.60 平方米土地使用权已为格力房产向中国交通银行股份有限公司珠海分行最高额借款 3 亿元提供抵押担保, 账面价值 226,990,100.00 元, 担保期限自 2008 年 1 月 20 日至 2016 年 7 月 20 日;

②开发产品的抵押情况: 格力广场中位于珠海市香洲区九洲大道石花西路 8 处商铺(房产证号 0100073790、0100073793-0100073799, 建筑面积 1,155.27 m<sup>2</sup>) 以及位于珠海市香洲区九洲大道 2125 号的 2 处商铺(房产证号 0100073791, 0100073792 号, 建筑面积 712.09 m<sup>2</sup>) 作为向珠海格力集团财务有限公司的借款 1 亿元的抵押, 抵押房产评估总价值为 74,609,664.00 元, 账面价值为 14,863,438.65 元。

(6) 截至本报告日止, 格力海岸土地使用权证正在办理中。

## 6、可供出售金融资产

### (1) 分类列示

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具——格力电器股票	624,622,682.81	664,702,341.54

(2) 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。

## 7、长期应收款

项 目	年末数	年初数
代管工程款拨入	-534,136,076.48	0.00
代管工程款支出	569,263,563.77	0.00
合 计	35,127,487.29	0.00

本年增加的原因是受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程支出增加所致。

## 8、固定资产

### (1) 分类情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
① 固定资产原价合计	24,952,513.46	28,019,881.60	391,006.04	52,581,389.02
房屋及建筑物	17,564,049.29	23,920,606.48	0.00	41,484,655.77
运输设备	3,785,843.35	2,662,283.43	278,506.04	6,169,620.74
办公设备及其他	3,602,620.82	1,436,991.69	112,500.00	4,927,112.51
② 累计折旧合计	6,267,618.12	2,575,429.66	380,097.53	8,462,950.25
房屋及建筑物	4,004,313.46	943,243.95	0.00	4,947,557.41
运输设备	1,176,104.01	710,958.88	278,506.04	1,608,556.85
办公设备及其他	1,087,200.65	921,226.83	101,591.49	1,906,835.99
③ 固定资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00
④ 固定资产账面价值合计	18,684,895.34	25,444,451.94	10,908.51	44,118,438.77
房屋及建筑物	13,559,735.83	22,977,362.53	0.00	36,537,098.36

运输设备	2,609,739.34	1,951,324.55	0.00	4,561,063.89
办公设备及其他	2,515,420.17	515,764.86	10,908.51	3,020,276.52

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本年计提折旧 2,575,429.66 元；

(3) 本期固定资产增加主要为格力广场会所（产权证号为 0100073789，建筑面积为 3,293.81m<sup>2</sup>）完工转入，增加固定资产 22,077,900.00 元；

(4) 固定资产抵押、质押的情况见附注 21、(1)；

(5) 尚未办理变更产权手续的房屋建筑物

资产名称	原值	累计折旧	净值	产权证号	产权证上 产权人名称
北京知村大厦 A 座 1202B、1203B、1204D	6,240,709.40	1,104,586.34	5,136,123.06	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	5,248,082.33	1,176,095.26	4,071,987.07	深房地字第 3000080986; 深房地字第 3000080987	陈健 范怡
合计	11,488,791.73	2,280,681.60	9,208,110.13		

注：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。

(6) 固定资产年末较年初增加 136.12%，主要系新增格力广场会所所致。

## 9、在建工程

工程名称	年初数	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	年末数
港珠澳大桥人工岛前期工程	1,625,438.99	0.00	0.00	1,625,438.99	0.00

本期减少为代管理港珠澳大桥人工岛前期工程支出转入长期应收款核算。

## 10、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
① 原价合计	1,091,240.00	2,081,000.00	944,040.00	2,283,200.00
软件	1,091,240.00	2,081,000.00	944,040.00	2,283,200.00
② 累计摊销合计	755,500.00	1,059,791.63	776,800.00	1,093,491.63
软件	755,500.00	1,059,791.63	776,800.00	1,093,491.63
③ 无形资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
软件	0.00	0.00	0.00	0.00
④ 无形资产账面价值合计	335,740.00	1,021,208.37	167,240.00	1,189,708.37
软件	335,740.00	1,021,208.37	167,240.00	1,189,708.37

本公司无形资产年末较年初增加 254.35%，主要系新增办公、财务软件所致。

## 11、长期待摊费用

项目	年初账面价值	本期增加	本期摊销	年末账面价值
装修费	1,398,926.30	8,150,713.49	1,398,926.30	8,150,713.49
户外广告牌	3,523,333.55	0.00	3,106,666.76	416,666.79
律师服务费	571,666.70	0.00	326,666.64	245,000.06
合计	5,493,926.55	8,150,713.49	4,832,259.70	8,812,380.34

长期待摊费用年末较年初增加 60.40%，主要系新办公楼装修增加所致。

## 12、递延所得税资产

项 目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末数	年初数	年末数	年初数
预计毛利	200,039,077.58	62,831,062.65	48,009,378.62	13,822,833.79
土地增值税	82,775,277.33	22,491,519.29	19,866,066.56	4,948,134.24
资产减值准备	4,334,025.19	5,296,471.95	1,040,166.04	1,165,223.83
应付职工薪酬	13,080,567.86	3,284,000.00	3,139,336.29	722,480.00
开发产品摊销	3,383,421.17	2,507,136.06	812,021.08	551,569.93
合 计	303,612,369.13	96,410,189.95	72,866,968.59	21,210,241.79

递延所得税资产年末较年初增加 243.55%，主要系本期预收房款增加导致预计毛利增加及预提已结转销售房产的土地增值税增加所致。

## 13、资产减值准备

项 目	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	58,949,405.95	89,708,819.24	0.00	324,200.00	148,334,025.19
存货跌价准备	347,066.00	0.00	0.00	347,066.00	0.00
合 计	59,296,471.95	89,708,819.24	0.00	671,266.00	148,334,025.19

## 14、短期借款

### (1) 短期借款类别

项 目	2010.12.31	2009.12.31
保证借款	30,000,000.00	0.00
合 计	30,000,000.00	0.00

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日止无已到期未偿还的短期借款；

(3) 保证借款

本公司之子公司珠海格力房产有限公司为其子公司珠海格力建材有限公司向珠海市农村信用合作联社南湾信用社借款人民币 3,000 万元提供保证。

## 15、应付账款

### (1) 账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	247,066,686.50	190,419,085.01
1 年以上	165,670,000.00	214,670,000.00
合 计	412,736,686.50	405,089,085.01

(2) 账龄超过一年的大额应付账款如下：

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日后偿还金额
格力集团	165,670,000.00	2-3 年	重组前往来款余额	0.00

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日止，欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项为应付格力集团 165,670,000.00 元。

**16、预收款项****(1) 账龄**

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	1,234,474,539.50	419,515,962.25
1 年以上	99,194,972.60	0.00
合 计	1,333,669,512.10	419,515,962.25

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日止，无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项；

(3) 预收款项年末较年初增加 217.91%，主要系格力香樟预收房款增加所致。

**17、应付职工薪酬**

项 目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	7,484,788.53	47,723,463.74	35,254,910.06	19,953,342.21
(2) 职工福利费	0.00	2,474,663.93	2,474,663.93	0.00
(3) 社会保险费	0.00	1,561,903.42	1,561,730.42	173.00
其中：① 医疗保险费	0.00	934,908.68	934,908.68	0.00
② 基本养老保险费	0.00	520,582.98	520,409.98	173.00
③ 失业保险费	0.00	29,172.39	29,172.39	0.00
④ 工伤保险费	0.00	34,568.15	34,568.15	0.00
⑤ 生育保险费	0.00	42,671.22	42,671.22	0.00
(4) 住房公积金	0.00	2,360,938.00	2,360,938.00	0.00
(5) 工会经费和职工教育经费	115,570.80	1,077,277.36	294,595.93	898,252.23
(6) 因解除劳动关系给予的补偿	5,256.00	62,737.00	67,993.00	0.00
(7) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	7,605,615.33	55,260,983.45	42,014,831.34	20,851,767.44

应付职工薪酬年末较年初增加 174.16%，主要系公司规模扩大人员增加所致。

**18、应交税费**

税 种	年末数	年初数
增值税	3,127,079.95	-25,608.69
营业税	-38,410,028.91	158,882.63
城建税	-2,267,893.38	294,717.68
企业所得税	52,653,111.91	71,690,133.45
房产税	52,281.95	78,454.69
个人所得税	795,903.40	41,393.51
土地增值税	169,063.55	-609,116.58
印花税	1,127,758.63	630,181.56
教育费附加	-916,968.92	134,842.60
堤围费	-177,908.77	77,646.27
其他	0.00	54,067.46
合 计	16,152,399.41	72,525,594.58

应交税费年末较年初减少 77.73%，主要系当期应纳税所得额减少导致应交所得税减少和预收售房款增加导致预交营业税增加。

## 19、其他应付款

### (1) 账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	2,575,409,918.09	672,400,103.13
1 年以上	672,801,886.08	438,307,720.29
合 计	3,248,211,804.17	1,110,707,823.42

(2) 年末数中账龄超过一年的其他应付款主要为应付格力集团借款 64,370 万元；

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日止，欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项为应付格力集团 313,601 万元；

(4) 其他应付款年末较年初增加 192.45%，主要系向关联方借款增加所致。

## 20、一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

项 目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款	192,876,750.00	0.00
合 计	192,876,750.00	0.00

### (2) 1 年内到期的长期借款

#### ① 1 年内到期的长期借款类别

类 别	年末数	年初数
委托贷款	192,876,750.00	0.00
合 计	192,876,750.00	0.00

#### ② 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公司珠海分行	2009-8-28	2011-8-19	人民币	5.31	192,876,750.00	0.00
合 计					192,876,750.00	0.00

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本公司，由本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，该贷款展期到 2011 年 8 月 19 日，列入一年内到期的非流动负债。

## 21、长期借款

贷款单位	借款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	年末数	年初数
中国工商银行股份有限公司珠海拱北支行①	格力房产	保证	2010-1-4	2013-1-3	同期基准利率	300,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司	格力	抵押	2009-3-31	2013-3-31	同期基准利率	0.00	200,000,000.00

公司珠海分行	置盛	加保 证					
中国交通银行股份有限公司珠海市分行②	格力 房产	抵押	2008-1-20	2016-7-20	同期基准利率	200,000,000.00	300,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行③	格力 房产	抵押 加保 证	2009-4-16	2012-4-15	按同期基准利率 浮动	300,000,000.00	300,000,000.00
珠海格力集团财务有限责任公司④	格力 房产	保证	2009-12-29	2012-12-28	按同期基准利率 浮动	400,000,000.00	210,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行	格力 地产	委托 贷款	2009-8-28	2011-2-17	5.31%	0.00	183,318,750.00
珠海格力集团财务有限责任公司⑤	格力 置盛	抵押 加保 证	2010-3-30	2013-3-29	按同期基准利率 浮动	300,000,000.00	0.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行⑥	格力 置盛	保证	2010-3-31	2012-3-31	同期基准利率	295,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑦	格力 人工 岛		2010-5-18	2013-5-17	按同期基准利率 浮动	273,685,187.18	0.00
合 计						2,068,685,187.18	1,193,318,750.00

(1) 长期借款情况如下:

①向中国工商银行股份有限公司珠海拱北支行的借款 3 亿元由格力集团提供连带责任保证;

②向中国交通银行股份有限公司珠海分行的借款 2 亿元(借款额度为 3 亿元)以产权人为格力房产的珠海市拱北昌盛路北侧夏湾一C 地块做抵押(粤房地证字第 C2148119 号);

③向中国建行银行珠海市分行的借款 3 亿元以产权人为格力房产的珠海市吉大石花西路北侧商住用地(粤房地证字第 C6569748 号)做抵押,并由格力集团提供连带责任保证;2010 年 9 月变更为仅由格力集团提供连带责任保证;

④向珠海格力集团财务有限公司的借款4亿元由格力集团提供连带责任保证, 2011年3月3日已偿还该借款;

⑤向珠海格力集团财务有限公司的借款2亿元由格力集团提供连带责任保证,借款1亿元以位于珠海市香洲区九洲大道2123号的会所(房产证号0100073789, 建筑面积3,293.81m<sup>2</sup>), 位于珠海市香洲区九洲大道石花西路8处商铺(房产证号0100073790、0100073793-0100073799, 建筑面积1,155.27m<sup>2</sup>)以及位于珠海市香洲区九洲大道2125号的2处商铺(房产证号0100073791, 0100073792号, 建筑面积712.09m<sup>2</sup>)作为抵押,抵押房产总价值为148,918,018.00元; 2011年3月2日已偿还该借款;

⑥向中国交通银行股份有限公司珠海市分行的借款 2.95 亿元由格力集团提供连带责任保证;

⑦向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 273,685,187.18 元,用于港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程项目,借款期限 3 年,借款额度为 8 亿元,借款本息由珠海市政府负责偿还。

(2) 长期借款年末较年初增加 73.36%, 主要系向银行的长期贷款增加所致。

**22、长期应付款**

单位名称	年末数	年初数	期限
格力集团	363,902,000.00	363,902,000.00	36个月

(1) 格力集团于 2009 年 2 月代本公司以货币投资格力置盛的 2.5 亿元，该款在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。

**23、预计负债**

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对外担保-西安利君制药有限责任公司①	6,500,000.00	0.00	6,500,000.00	0.00
对外担保-空军后勤部血液制品研究所②	8,937,300.00	0.00	0.00	8,937,300.00
合 计	15,437,300.00	0.00	6,500,000.00	8,937,300.00

(1) 注①本期减少原因详见附注十三、5。

(2) 注②原海星科技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。本公司因此全额计提了预计负债。

(3) 预计负债年末较年初减少 42.11%，主要系本期冲回以前年度计提的预计负债所致。

**24、递延所得税负债**

项 目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	年末数	年初数	年末数	年初数
可供出售金融资产公允价值变动	621,864,827.60	661,944,486.33	149,247,558.62	145,627,786.99

**25、股本**

项 目	年初数	本年变动增减(+、-)	年末数
已流通股份：			
境内上市的人民币普通股	337,594,400.00	0.00	337,594,400.00
限售流通股	240,000,000.00	0.00	240,000,000.00
合 计	577,594,400.00	0.00	577,594,400.00

上述股本业经中国注册会计师验证确认，占注册资本的 100%。

**26、资本公积**

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	119,991,679.90	0.00	0.00	119,991,679.90
其他资本公积	-9,952,098.40	24,830,500.00	43,699,430.36	-28,821,028.76
合 计	110,039,581.50	24,830,500.00	43,699,430.36	91,170,651.14

(1) 本年增加为本公司对格力房产的长期股权投资账面价值减少所致，详见附注十四、2；

(2) 本年减少为可供出售金融资产公允价值变动所致。

## 27、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	92,348,795.62	0.00	0.00	92,348,795.62

## 28、未分配利润

项 目	本年数	上年数
期初未分配利润	879,159,606.95	667,510,645.50
加：本年利润转入	144,098,723.34	235,165,512.72
减：提取法定盈余公积	0.00	23,516,551.27
年末未分配利润	1,023,258,330.29	879,159,606.95

## 29、营业收入及营业成本

### (1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,153,920,682.04	508,255,958.36
其他业务收入	3,555,986.66	4,700,505.18
合 计	1,157,476,668.70	512,956,463.54

### (2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本	598,627,348.53	317,010,202.30
其他业务成本	1,734,716.36	2,140,869.03
合 计	600,362,064.89	319,151,071.33

### (3) 按业务类别列示

业务类别	本年金额			上年金额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
主营业务：						
房地产	1,121,124,032.16	585,632,746.13	535,491,286.03	507,228,010.36	316,090,844.70	191,137,165.66
建材销售	12,195,157.87	8,457,804.69	3,737,353.18	1,027,948.00	919,357.60	108,590.40
其他	20,601,492.01	4,536,797.71	16,064,694.30	0.00	0.00	0.00
主营业务小计	1,153,920,682.04	598,627,348.53	555,293,333.51	508,255,958.36	317,010,202.30	191,245,756.06
其他业务：						
出租业务	3,535,586.66	1,734,716.36	1,800,870.30	4,700,505.18	2,140,869.03	2,559,636.15
其他	20,400.00	0.00	20,400.00	0.00	0.00	0.00
其他业务小计	3,555,986.66	1,734,716.36	1,821,270.30	4,700,505.18	2,140,869.03	2,559,636.15
合 计	1,157,476,668.70	600,362,064.89	557,114,603.81	512,956,463.54	319,151,071.33	193,805,392.21



## (4) 前五名客户销售收入

项 目	本年		上年	
	销售金额	占主营业务收入%	销售金额	占主营业务收入%
前五名客户销售收入总额	68,152,551.55	5.91	18,835,000.00	3.71

(5) 主营业务收入本期较上期增加 127.04%，主要系格力广场楼盘销售增加所致。

## 30、营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	58,000,371.48	25,794,401.71
城建税	4,234,070.83	1,796,273.97
教育费附加	1,814,601.79	767,115.00
堤围防护费	186,302.41	223,814.68
土地增值税	89,179,469.10	31,195,331.55
房产税	424,270.40	616,954.79
其他	314,771.73	205,689.30
合 计	154,153,857.74	60,599,581.00

营业税金及附加本期较上期增加 154.38%，主要系格力广场楼盘销售增加导致相应的营业税及附加和土地增值税增加所致。

## 31、销售费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	7,487,839.47	7,723,071.01
广告及营销推广费	58,340,431.30	17,589,214.11
其他	5,249,278.22	2,934,931.22
合计	71,077,548.99	28,247,216.34

销售费用本期较上期增加 151.63%，主要系格力广场、格力香樟楼盘销售增加所致。

## 32、管理费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	34,992,664.57	10,533,014.49
财产费用	11,637,781.02	5,179,476.13
其他	6,454,315.41	3,934,687.36
合计	53,084,761.00	19,647,177.98

管理费用本期较上期增加 170.19%，主要系公司规模扩大所致。

## 33、财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	12,514,701.38	19,977,310.63
减：利息收入	15,080,487.67	6,330,654.99
银行手续费及其他	366,596.20	323,387.79
合 计	-2,199,190.09	13,970,043.43

财务费用本期较上期减少 115.74%，主要系存款利息收入增加和计入当期损益的利息支出减少所致。

### 34、资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
坏账损失	89,708,819.24	54,820,782.12

资产减值损失本期较上期增加 63.64%，主要原因是增加计提了往来款的坏账准备。

### 35、投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
交易性金融资产投资收益	0.00	549,286.40
可供出售金融资产投资收益	11,484,145.50	286,555,413.44
合 计	11,484,145.50	287,104,699.84

投资收益本期较上期下降 96.00%，主要系上期出售可供出售金融资产产生的投资收益较大所致。

### 36、营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
废品收入	4,700.00	41,422.00
冲回预计负债	6,500,000.00	0.00
定金转收入	506,000.00	0.00
其他	251,221.28	5,518.00
合 计	7,261,921.28	46,940.00

营业外收入本期较上期增加 15,370.64%，主要系冲回预计负债所致。

### 37、营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
捐赠支出	4,760,000.00	500,000.00
罚款支出	0.00	200.00
固定资产报废损失	5,692.51	1,169.00
其他	2,600.00	400.74
合 计	4,768,292.51	501,769.74

营业外支出本期较上期增加 850.30%，主要系本期捐赠支出增加所致。

### 38、所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	112,824,584.66	88,112,181.46
递延所得税费用	-51,656,726.80	-20,107,232.74
合 计	61,167,857.86	68,004,948.72

### 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

根据《企业会计准则讲解》(2008)的相关解释,计算每股收益如下:

	每股收益(元/股)			
	基本		稀释	
	本年数	上年数	本年数	上年数
归属于公司普通股股东的净利润	0.25	0.67	0.25	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.22	0.01	0.22	0.01

#### ① 基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

其中:  $P0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润;  $S$  为发行在外的普通股加权平均数

报告期的普通股加权平均股数=报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数+购买日起次月至报告期期末的加权平均股数

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数=反向购买中法律上母公司向法律上子公司股东发行的普通股数量×期初至购买日所处当月的累计月数÷报告期月份数

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数=法律上母公司实际发行在外的普通股股数×购买日起次月到报告期期末的累计月数÷报告期月份数

项 目	计算过程	本年数		上年数	
		归属于公司普通股股东的净利润	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	归属于公司普通股股东的净利润	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润
(一) 分子					
P0	(1)	144,098,723.34	129,240,119.40	235,165,512.72	4,472,911.14
(二) 分母					
反向购买中法律上母公司向法律上子公司股东发行的普通股数量	(2)	本年不适用		240,000,000.00	
期初至购买日所处当月的累计月数=报告期月份数	(3)	本年不适用		8/12	
法律上母公司实际发行在外的普通股股数	(4)	577,594,400.00		577,594,400.00	
购买日起次月到报告期期末的累计月数=报告期月份数	(5)	本年不适用		4/12	
报告期的普通股加权平均股数	(6)=(2)*(3)+ (4)*(5)	577,594,400.00		352,531,467.00	
(三) 基本每股收益	(7)=(1)÷(6)	0.25	0.22	0.67	0.01

## ② 稀释每股收益

本公司不存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股，故稀释每股收益等于基本每股收益。

## 40、其他综合收益

项 目	本年金额	上年金额
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-40,079,658.73	439,886,179.75
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	3,619,771.63	101,142,428.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	174,774,398.77
合 计	-43,699,430.36	163,969,352.98

## 41、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
单位往来	2,235,944,618.97	266,358,252.32
代收契税款净额	0.00	16,906,388.14
利息收入	15,080,487.67	6,330,654.99
个人往来	729,122.50	2,362,752.64
其他	1,838,145.02	11,335,526.71
合 计	2,253,592,374.16	303,293,574.80

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
单位往来	118,452,959.84	249,746,717.11
代付契税款净额	15,858,596.15	0.00
广告费	26,479,262.24	11,250,832.69
代垫人工岛工程款项	27,530,222.50	0.00
业务招待费	1,048,996.71	1,327,567.16
手续费	366,596.20	323,387.79
租赁费	900,368.04	827,458.78
维修费	142,460.15	235,417.49
水电气费	610,765.10	679,310.55
办公费	3,851,364.20	927,732.05
差旅费	1,218,774.29	153,610.10
捐赠	4,760,000.00	500,000.00
员工借款	1,345,435.50	579,869.00
其他	5,395,410.48	4,851,723.19
合 计	207,961,211.40	271,403,625.91

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
珠海市人民政府拨入委托借款利息	4,433,384.40	0.00
合 计	4,433,384.40	0.00

**42、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	144,098,723.34	235,165,512.72
加：资产减值准备	89,708,819.24	54,820,782.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,575,429.66	913,571.05
无形资产摊销	1,059,791.63	258,333.29
长期待摊费用摊销	4,832,259.70	4,620,884.46
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	5,692.51	1,169.00
财务费用(收益以“－”号填列)	9,242,423.39	19,977,310.63
投资损失(收益以“－”号填列)	-11,484,145.50	-287,104,699.84
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-51,656,726.80	-20,107,232.74
存货的减少(增加以“－”号填列)	-3,121,355,957.57	-1,070,987,987.90
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-178,588,520.29	-183,690,890.11
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	3,312,065,059.71	331,321,438.87
经营活动产生的现金流量净额	200,502,849.02	-914,811,808.45
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,232,147,757.52	1,089,859,696.04
减：现金的期初余额	1,089,859,696.04	379,821,600.03
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,142,288,061.48	710,038,096.01

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项 目	本年金额	上年金额
① 现金	2,232,147,757.52	1,089,859,696.04
其中：库存现金	97,537.30	91,819.70
可随时用于支付的银行存款	2,232,050,220.22	1,089,767,876.34
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
② 现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
③ 年末现金及现金等价物余额	2,232,147,757.52	1,089,859,696.04

## (六)分部报告

## (1) 本年数

项 目	投资分部	房地产分部	建材分部	代管项目分部	其他分部	合计	抵消	抵消后
一、收入总额	1,550,000.01	1,129,109,618.81	72,955,464.42	16,270,094.65	24,016,018.09	1,243,901,195.98	-86,424,527.28	1,157,476,668.70
二、成本总额	108,134.92	587,259,327.57	50,582,925.22	0.00	8,265,708.68	646,216,096.39	-45,854,031.50	600,362,064.89
三、费用总额	10,172,521.09	107,480,875.22	3,433,783.84	11,049,287.36	11,149,458.17	143,285,925.68	-21,322,805.78	121,963,119.90
四、利润总额	207,494,254.00	290,175,161.70	18,654,131.05	4,309,681.99	3,268,538.48	523,901,767.22	-318,635,186.02	205,266,581.20
五、资产总额	2,803,557,562.73	9,310,066,958.29	271,578,389.31	385,768,860.20	18,906,528.86	12,789,878,299.39	-3,160,235,156.92	9,629,643,142.47
其中： 流动资产	344,636,867.06	8,364,388,755.87	270,902,825.20	350,594,764.96	17,144,240.23	9,347,667,453.32	-504,761,977.02	8,842,905,476.30
非流动资产	2,458,920,695.67	945,678,202.42	675,564.11	35,174,095.24	1,762,288.63	3,442,210,846.07	-2,655,473,179.90	786,737,666.17
六、负债总额	571,234,603.99	7,264,507,775.70	206,538,825.18	282,652,345.41	6,557,454.73	8,331,491,005.01	-486,220,039.59	7,845,270,965.42

## (2) 上年数

项 目	投资分部	房地产分部	建材分部	其他分部	合计	抵消	抵消后
一、收入总额	1,550,000.01	510,378,515.53	1,027,948.00	7,622,880.00	520,579,343.54	-7,622,880.00	512,956,463.54
二、成本总额	166,086.26	318,065,627.47	919,357.60	3,046,305.96	322,197,377.29	-3,046,305.96	319,151,071.33
三、费用总额	5,217,274.31	56,357,857.61	-537,981.81	4,976,980.40	66,014,130.51	-4,149,692.76	61,864,437.75
四、利润总额	-58,104,610.56	361,441,204.85	661,154.79	-827,287.64	303,170,461.44	0.00	303,170,461.44
五、资产总额	2,600,968,848.21	5,333,817,925.72	50,628,369.43	116,478,766.11	8,101,893,909.47	-2,709,021,607.82	5,392,872,301.65
其中： 流动资产	127,860,959.83	4,427,484,224.76	50,463,524.12	113,701,922.47	4,719,510,631.18	-38,690,913.74	4,680,819,717.44
非流动资产	2,473,107,888.38	906,333,700.96	164,845.31	2,776,843.64	3,382,383,278.29	-2,670,330,694.08	712,052,584.21
六、负债总额	576,140,143.47	3,189,257,324.53	134,608.00	6,888,755.32	3,772,420,831.32	-38,690,913.74	3,733,729,917.58

**(七)资产证券化业务**

本公司本期无资产证券化业务。

**(八)关联方关系及其交易****1、关联方的认定标准**

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为公司的关联方。

**2、关联方关系****(1) 存在控制关系的关联方****① 本公司的母公司**

企业名称	组织机构代码	注册地址	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%
格力集团	19253718-6	珠海	投资与资产管理	8 亿元	51.94	51.94

**② 本公司的子公司**

本公司的子公司信息参见本附注四、2。

**(2) 不存在控制关系的关联方**

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
中山市格力置业有限公司	72784384-2	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
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
中航通用飞机有限责任公司	710935839	控股股东的参股联营企业

### 3、关联方交易

(1) 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照市场公允价格计算。

#### (2) 关联方交易

##### ①提供劳务

本公司向珠海格力物业管理有限公司支付综合保安费，2010 年度支付 37,075.03 元，2009 年度支付 51,023.47 元。

本公司向格力集团支付物业管理费，2010 年度支付 652,092.39 元。

##### ②提供资金

借款人	提供资金方	款项性质	金额	是否计息
格力地产	格力集团及其关联方	借款	25.90 亿元	是

##### ③ 担保

关联方担保详见五、21。

#### (3) 关联方应收应付款项余额

企业名称	年末数		年初数	
	金额	百分比	金额	百分比
其他应收款：				
珠海市旺角百货发展有限公司	2,503.75	0.00%	31,232.86	0.02%
合计	2,503.75	0.00%	31,232.86	0.02%
应付账款：				
格力集团	165,670,000.00	40.14%	214,670,000.00	52.99%
合计	165,670,000.00	40.14%	214,670,000.00	52.99%
其他应付款：				
格力集团	3,136,007,575.00	96.55%	1,041,290,929.86	93.75%
合计	3,136,007,575.00	96.55%	1,041,290,929.86	93.75%
长期应付款：				
格力集团	363,902,000.00	100%	363,902,000.00	100%
合计	363,902,000.00	100%	363,902,000.00	100%

#### (九)股份支付

本公司本年度未发生股份支付。

#### (十)或有事项

1、格力房产、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 2010 年 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 1.36 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 5.65 亿元。

2、本公司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，目前该案正在审理中。

### (十一)承诺事项

截至资产负债表日止，本公司没有需要披露的重大承诺事项。

### (十二)资产负债表日后非调整事项

1、根据 2011 年 1 月 25 日本公司 2011 年第一次临时股东大会决议，拟将 2009 年 8 月本公司通过中国农业银行股份有限公司珠海分行以委托贷款方式向控股股东格力集团借款人民币 1.8 亿元的借款期限展期六个月，即将借款期限展期至 2011 年 8 月 19 日，其他借款条件不变；截止报告日，公司已办理展期手续；

2、根据 2011 年 1 月 25 日本公司 2011 年第一次临时股东大会决议，同意本公司控股子公司格力房产向交通银行股份有限公司珠海分行申请人民币 8.9 亿元的格力广场项目开发贷款，并且以格力房产所有的位于珠海市吉大石花西路南侧(粤房地证字 C5634979 号)23,007.65 平方米的土地使用权和格力房产的珠海市拱北昌盛路北侧夏湾一C 地块做抵押(粤房地证字第 C2148119 号)为该贷款提供抵押担保，本公司为该贷款提供连带责任保证；截止报告日，公司已借款 2 亿元；

3、根据 2011 年 1 月 25 日本公司 2011 年第一次临时股东大会决议，同意本公司控股子公司格力房产向中国工商银行股份有限公司珠海拱北支行申请人民币 6 亿元的格力广场项目开发贷款，并且以其所持有的 1700 万股格力电器股票为该贷款提供质押担保，本公司为上述贷款提供连带责任保证；

4、根据 2011 年 1 月 25 日本公司 2011 年第一次临时股东大会决议，同意本公司控股子公司格力房产为下属控股公司珠海格力建材有限公司向珠海市农村信用合作联社南湾信用社借款人民币 5,000 万元整提供保证担保。上述借款的用途为流动资金，借款期限为 12 个月；

5、根据 2011 年 1 月 25 日本公司 2011 年第一次临时股东大会决议，同意公司控股子公司格力房产为下属控股公司珠海格力建材有限公司向珠海市商业银行银行股份有限公司北岭支行借款人民币 3,000 万元整提供保证担保。上述借款的用途为流动资金，借款期限为 12 个月。

6、本公司于 2011 年 3 月 21 日接到控股股东格力集团通知，格力集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司将其持有的本公司 50,000,000 股无限售流通股办理了质押登记手续，质权人为珠海格力集团财务有限责任公司。截止报告日，格力集团共持有本公司股份 300,000,000 股，占本公司总股本的 51.94%，其中已质押的股份累计为 50,000,000 股，占本公司总股本的 8.66%。

### (十三)其他重要事项

1、根据本公司与海星集团签署的《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》(以下简称“资产购买协议”)及其《补充协议》，本公司同意海星集团偿还保留负债的截止日调整为 2010 年 12 月 31 日，在海星集团偿还所有保留负债后，海星集团才能取得保留不动产，海星集团亦可以书面通知的形式通知本公司向海星集团指定的第三人移交保留不动产。本公司已发函敦促海星集团履行承担保留负债的义务。截至本报告日止，保留负债和保留不动产仍存在。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初金额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提 的减值	期末金额
金融资产					
可供出售金融资产	664,702,341.54	0.00	621,864,827.60	0.00	624,622,682.81
金融资产合计	664,702,341.54	0.00	621,864,827.60	0.00	624,622,682.81

3、中铁十五局集团有限公司与海星集团、本公司、西安海星房地产综合开发有限公司、河南海星高速公路发展有限公司等的项目建设管理委托合同纠纷案，2009年8月19日，河南省高级人民法院制作了(2008)豫法民一初字第2号《民事调解书》。2010年6月30日，海星电脑基地过户手续已办理完毕，至此本公司已经履行完毕《民事调解书》中的全部义务。

4、2009年12月3日，经珠海市商用土地交易中心确认，格力房产经公开竞投获得珠海市商用土地交易中心以公开挂牌方式出让的珠国土储2009-08号地块，成交价格为66.148亿元。2009年12月4日格力房产与珠海市国土资源局签定《珠海市国有建设用地使用权出让合同》，合同编号为440401-2009-000012。珠国土储2009-08号地块位于珠海唐家湾情侣北路南段，土地面积为33.96万平方米，总建筑面积为89.39万平方米，土地用途为住宅和商业，使用权年限为住宅70年、商业40年。截至2010年12月31日止本公司已支付地价款39.69亿元，截至本报告日止共支付地价款39.69亿元。

5、西安利君制药有限责任公司与陕西同瑞药业有限责任公司、海星集团、陕西福瑞通达投资有限公司、许颖慧、本公司的经济合同纠纷案，西安市莲湖区人民法院作出了(2009)莲民三初字第143号《民事判决书》，判决如下：被告本公司对陕西同瑞药业有限责任公司650万元的债务范围承担连带清偿责任。2010年4月，西安市中级人民法院制作了(2010)西民三终字第271号《民事判决书》，本公司无需对陕西同瑞药业有限责任公司650万元的债务承担连带清偿责任。

6、2010年7月12日，公司第四届董事会第十一次会议审议通过了《关于调整公司向特定对象非公开发行业股票的定价基准日及发行数量的议案》和《2010年度非公开发行股票预案（修正案）》，对经本公司2010年第四届董事会第七次会议审议通过的非公开发行股票方案中的发行股份的定价基准日及发行数量进行调整。发行定价基准日为公司第四届董事会第十一次会议决议公告日（2010年7月13日）。本次发行股票的价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%，即不低于7.94元/股。发行数量不超过20,000万股（含20,000万股），募集资金规模不超过160,000万元人民币（含160,000万元）；

2010年10月本公司控股股东格力集团收到广东省人民政府国有资产监督管理委员会《关于西安格力地产股份有限公司非公开发行股票意见的函》（粤国资函[2010]744号），同意本公司2010年度非公开发行股票预案（修正案）；

该方案尚需取得股东大会的审议通过以及中国证券监督管理委员会的核准。

## (十四)母公司财务报表有关项目附注

## 1、其他应收款

## (1) 按种类披露

类别	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提减值准备的应收款项	180,000,000.00	95.45	144,000,000.00	80.00	180,000,000.00	99.89	54,000,000.00	30.00
按账龄组合计提减值准备的应收款项	8,585,644.17	4.55	0.00	0.00	192,329.70	0.11	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	188,585,644.17	100.00	144,000,000.00	76.36	180,192,329.70	100.00	54,000,000.00	29.97

## (2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2010.12.31				2009.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1年以内	8,585,644.17	100.00	0.00	8,585,644.17	192,329.70	100.00	0.00	192,329.70
合计	8,585,644.17	100.00	0.00	8,585,644.17	192,329.70	100.00	0.00	192,329.70

(3) 其他应收款前五名金额合计 188,486,569.47 元，占其他应收款的 99.95%，明细列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例%	欠款原因
海星集团	180,000,000.00	1-2 年	95.45	代偿债款、代付款
格力房产	8,424,393.72	1 年以内	4.47	往来款
格论比亚(西安)物业管理有限公司	62,175.75	1 年以内	0.03	押金
合计	188,486,569.47		99.95	

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日止,无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(5) 其他应收款期末较期初减少 64.67%，主要原因是增加计提了应收海星集团款项的坏账准备。

## 2、长期股权投资

### (1) 长期股权投资及减值准备

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本法核算	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00	2,459,302,000.00	0.00	2,459,302,000.00
其中：对子公司投资	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00	2,459,302,000.00	0.00	2,459,302,000.00
按权益法核算	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00	2,459,302,000.00	0.00	2,459,302,000.00

### (2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初数	本年增加	本年减少	年末数
格力房产	1,948,429,200.00	1,973,259,700.00	0.00	24,830,500.00	1,948,429,200.00
格力置盛	486,042,300.00	486,042,300.00	0.00	0.00	486,042,300.00
西安格力房地产开发有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
合 计	2,444,471,500.00	2,459,302,000.00	10,000,000.00	24,830,500.00	2,444,471,500.00

根据《西安海星现代科技股份有限公司与珠海格力集团公司签署的资产置换及资产认购非公开发行股票协议》约定及格力集团相关承诺，格力集团以其持有的格力房产和格力置盛 100% 的股权作为置入资产交付本公司，截止 2010 年 12 月 31 日置入资产中位于珠海石花西路南侧 4949.19 平方米的土地使用权若未办理过户手续，则按原评估价值以现金方式补足并按同期银行贷款利率付息，由格力集团与格力房产按账面值办理该土地使用权的退回手续。格力集团已按承诺以现金方式补足该地价款及相应利息予本公司，因此本公司对格力房产的长期股权投资相应减少。

## 3、营业收入及成本

### (1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	0.00	21,417,961.29
其他业务收入	1,550,000.01	8,407,003.18
合 计	1,550,000.01	29,824,964.47

### (2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本	0.00	20,892,122.32
其他业务成本	108,134.92	3,281,234.77
合 计	108,134.92	24,173,357.09

### (3) 按业务类别列示

产品或类别	本年金额			上年金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
主营业务：						
信息技术业	0.00	0.00	0.00	21,417,961.29	20,892,122.32	525,838.97
商业零售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

主营业务小计	0.00	0.00	0.00	21,417,961.29	20,892,122.32	525,838.97
其他业务：						
物业	1,550,000.01	108,134.92	1,441,865.09	8,407,003.18	3,281,234.77	5,125,768.41
合  计	1,550,000.01	108,134.92	1,441,865.09	29,824,964.47	24,173,357.09	5,651,607.38

(4)营业收入本期较上期减少了 94.80%，主要系自完成资产重组后主营业务改变所致。

#### 4、投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
子公司分配利润	300,000,000.00	810,000.00
合  计	300,000,000.00	810,000.00

投资收益本期较上期增加 36,937.04%，主要系本期格力房产分配利润所致。

#### 5、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	207,494,254.00	-140,166,397.31
加：资产减值准备	90,000,000.00	116,049,804.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	593,585.71	4,213,727.90
长期待摊费用摊销	0.00	13,560.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	0.00	-17,143,922.58
财务费用(收益以“-”号填列)	6,285,722.01	17,735,181.07
投资损失(收益以“-”号填列)	-300,000,000.00	-810,000.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	4,861,924.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	8,545,474.97	-131,484,609.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,209,548.93	30,275,440.90
经营活动产生的现金流量净额	9,709,487.76	-116,455,289.61
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	51,222.89	1,578,628.13
减：现金的期初余额	1,578,628.13	6,104,267.11
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,527,405.24	-4,525,638.98

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项 目	本年金额	上年金额
① 现金	51,222.89	1,578,628.13
其中：库存现金	10,872.06	6,704.75
可随时用于支付的银行存款	40,350.83	1,571,923.38
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
② 现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
③ 年末现金及现金等价物余额	51,222.89	1,578,628.13

**(十五)补充资料****1、扣除非经常性损益后的净利润**

项 目	本年金额	上年金额
净利润	144,098,723.34	235,165,512.72
减：(1) 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	0.00	280,241,172.32
(2) 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	11,484,145.50	6,863,527.52
(3) 股权转让收益	0.00	0.00
(4) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	0.00
(5) 除上述各项之外的其他营业外收支净额	2,493,628.77	-454,829.74
小 计	13,977,774.27	286,649,870.10
加：非经常性损益的所得税影响数	-880,829.67	55,957,268.52
扣除非经常性损益后的净利润	129,240,119.40	4,472,911.14
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	129,240,119.40	4,472,911.14

**2、净资产收益率和每股收益****(1) 净资产收益率**

	加权平均净资产收益率	
	本年数	上年数
归属于公司普通股股东的净利润	8.32%	16.09%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.47%	0.31%

加权平均净资产收益率=  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告

期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

项 目	计算过程	本年数		上年数	
		归属于公司普通股股东的净利润	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	归属于公司普通股股东的净利润	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润
(一) 分子					
P0	(1)	144,098,723.34	129,240,119.40	235,165,512.72	4,472,911.14
(二) 分母					
E0	(2)	1,659,142,384.07		1,386,376,203.07	
NP	(3)	144,098,723.34		235,165,512.72	
Ei	(4)			240,000,000.00	
M0	(5)			12	
Mi	(6)			4	
Ek	(7)			-366,368,684.70	
Mk	(8)			4	
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	(9)=(2)+(3)/2+(4)*(6)/(5)+(7)*(8)/(5)	1,731,191,745.74		1,461,836,066.53	
(三) 净资产收益率	(10)=(1)/(9)	8.32%	7.47%	16.09%	0.31%

(2) 每股收益

详见本附注(五)37。

## 十二、 备查文件目录

(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：鲁君四

西安格力地产股份有限公司

2011 年 3 月 29 日