



西安格力地产股份有限公司

600185

2011 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	8
七、财务会计报告.....	15
八、备查文件目录.....	69

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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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

公司负责人鲁君四先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）黄华敏先生声明：保证半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	西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室
电话	029-87997926	029-87997926
传真	029-87997925	029-87997925
电子信箱	gldc@gredec.com	gldc@gredec.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.gredec.com/
电子信箱	gldc@gredec.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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	10,650,113,487.44	9,629,643,142.47	10.60
所有者权益（或股东权益）	2,068,402,293.63	1,784,372,177.05	15.92
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.58	3.09	15.86
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	198,837,087.34	132,242,376.11	50.36
利润总额	196,166,682.82	137,759,747.11	42.40
归属于上市公司股东的净利润	151,491,574.84	104,198,411.21	45.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	144,467,145.34	86,980,716.33	66.09
基本每股收益(元)	0.26	0.18	44.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.25	0.15	66.67
稀释每股收益(元)	0.26	0.18	44.44
加权平均净资产收益率(%)	8.14	6.09	2.05 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-570,924,043.78	-812,511,991.19	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.99	-1.41	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
其他营业外收入和支出	-2,670,404.52
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	10,335,731.10
所得税影响额	-640,897.08
合计	7,024,429.50

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 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		30,881 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	质押 50,000,000
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
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	2.42	14,001,466	14,001,466	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—银华核心价值优选股票型证券投资基金	未知	2.08	12,003,773	0	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
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	未知	1.17	6,734,280	6,734,280	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
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	未知	0.89	5,155,642	5,155,642	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
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			

中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	14,001,466	人民币普通股	14,001,466
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
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	6,734,280	人民币普通股	6,734,280
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
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	5,155,642	人民币普通股	5,155,642
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
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2009年9月1日公司向特定对象发行结束之日起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。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2011年1月25日，公司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。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、市场形势分析

报告期内，国家继续加强对房地产市场的调控，相继出台了限购、限贷等系列政策，抑制了非理性的投资需求；同时大力推进保障住房的建设，加快住宅供应结构的调整。今年上半年，央行六次上调金融机构存款准备金率、两次上调存贷款基准利率，银根进一步紧缩，

融资成本节节上升。随着调控的不断升级，政策叠加效应显现，房地产市场的成交量出现了下降的趋势，市场正朝着政府调控的方向发展。

公司认为，国家对房地产市场的调控，虽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，有利于房地产行业在未来长期理性、持续、健康地发展，也有利于企业转变传统的发展模式，探索新的发展模式。在调控可能成为常态的房地产环境下，公司将充分利用品牌等方面的优势、抓住珠海作为珠江口西岸核心城市的战略定位以及港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城轨、高栏港高速、机场高速等珠海基础设施的加速推进，以及横琴新区加快建设的契机，加快发展，谋求突破。

2、公司的主要经营情况

2011年上半年，公司通过多种举措加快项目建设、加大营销力度、提升产品质量，在房地产宏观调控政策趋紧的环境下，取得了较好的工作成绩。主要表现在：一是重点项目格力广场二期、三期、格力香樟、格力海岸一期进展顺利；二是积极探索新的营销方式、加大营销力度，确保营销目标实现，加速资金回笼；三是继续秉承格力“见细入微”的工业精神，加强住宅品质建设，提升产品质量，公司格力广场项目荣获了“2010年度第十届中国土木工程詹天佑奖”，成为住宅小区领域的唯一获奖项目。

报告期内，公司实现营业收入 64,794 万元，比上年同期增长 18.04%；实现营业利润 19,884 万元，比上年同期增长 50.36%；实现归属于母公司股东的净利润 15,149 万元，比上年同期增加 45.39%；基本每股收益 0.26 元，比上年同期增长 44.44%。截至 2011 年 6 月 30 日，公司总资产 1,065,011 万元，比上年末增长 10.60%；归属于母公司股东权益 206,840 元，比上年末增长 15.92%。

3、公司财务状况、经营成果分析

(1) 主要财务状况指标比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	1,173,929,194.01	2,247,284,091.40	-47.76	本期支付地价款所致
应收账款	3,872,406.25	1,764,265.99	119.49	系应收建材销售款增加所致
预付款项	128,648,620.13	76,136,653.01	68.97	系预付建材款增加所致
长期应收款	8,436,076.24	35,127,487.29	-75.98	系收到受托管理的港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程款所致
无形资产	669,458.39	1,189,708.37	-43.73	系办公财务软件摊销所致
递延所得税资产	101,017,718.13	72,866,968.59	38.63	系本期预收房款增加所致
短期借款	210,000,000.00	30,000,000.00	600.00	系本期银行短期贷款增加所致
预收款项	1,740,556,784.48	1,333,669,512.10	30.51	系预收房款增加所致
应付职工薪酬	11,286,872.85	20,851,767.44	-45.87	系支付工资所致
应交税费	4,022,339.67	16,152,399.41	-75.10	系支付税款所致
递延所得税负债	201,718,603.57	149,247,558.62	35.16	系可供出售金融资产公允价值变动所致
资本公积	223,709,192.88	91,170,651.14	145.37	系可供出售金融资产公允价值变动所致

(2) 主要经营成果指标比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	647,937,582.89	548,910,923.56	18.04	系楼盘结算面积增加所致
营业税金及附加	98,046,528.55	54,430,469.51	80.13	系销售增加导致相应的税费增加
财务费用	-4,034,367.08	900,985.96		系存款利息收入增加所致
营业外收入	306,310.65	6,519,971.00	-95.30	系上期冲回预计负债所致
营业外支出	2,976,715.17	1,002,600.00	196.90	系本期捐赠支出增加所致
所得税费用	44,675,107.98	33,561,335.90	33.11	系本期利润增加所致
净利润	151,491,574.84	104,198,411.21	45.39	系营业收入增加所致

(3) 现金流量比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-570,924,043.78	-812,511,991.19		系本期购买商品接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	9,584,694.61	-4,164,979.60		系本期取得投资收益收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-499,321,214.34	959,570,960.71		系本期归还借款及减少贷款所致

(二) 公司主营业务及其经营状况

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	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	636,563,106.40	306,563,660.12	51.84	18.70	-0.31	增加 9.18 个百分点
分产品						
房地产	636,563,106.40	306,563,660.12	51.84	18.70	-0.31	增加 9.18 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
珠海地区	636,563,106.40	18.70
合计	636,563,106.40	18.70

(三) 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

2011年2月，公司控股子公司珠海格力房产有限公司出资人民币100万元设立珠海格力地产物业代理有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%，公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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。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。

2011年5月12日，公司第四届董事会第二十次会议审议通过了《董事会秘书工作制度》，规范公司董事会秘书的选任、履职、培训和考核工作。

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。

6、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。

7、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、举办年度报告网

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。

公司将继续加强公司治理工作，提高企业管理水平。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司无以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、资本公积转增股本方案。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

1、公司现金分红政策：

按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令[2008]57号）的要求，公司修订了公司《章程》，明确了现金分红政策：公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。

2、公司2011年半年度不进行利润分配，也不进行公积金转赠股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 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	809,632,269.50	10,335,731.10	132,538,541.74	可供出售金融资产	原始股
合计		2,757,855.21	/	809,632,269.50	10,335,731.10	132,538,541.74	/	/

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 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		923,391.48	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	综合保安费	按照市场公允价格		5,022.95	100	转账		
珠海建安集团有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程款	按照市场公允价格		11,942,832.52	100	转账		
合计				/	/	12,871,246.95	100	/	/	/

注：关于公司与珠海建安集团有限公司（以下简称“建安集团”）关联交易业务，建安集团为承包人，相关建筑工程施工合同均签订于建安集团成为格力集团的全资子公司之前。

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	7.00	38.36
合计		0	0	7.00	38.36

(九) 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

报告期内公司无托管事项。

(2) 承包情况

报告期内公司无承包事项。

(3) 租赁情况

报告期内公司无租赁事项。

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）								0.00					
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								465,000,000					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								495,000,000					
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）								503,937,300.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）								24.36					
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2011年6月30日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币5亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币9.19亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

(3) 公司对控股子公司的担保及控股子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	担保类型	是否履行完毕
西安格力地产股份有限公司	珠海格力房产有限公司	20,000.00	2011年1月30日 ~2014年1月30日	连带责任担保	否
西安格力地产股份有限公司	珠海格力房产有限公司	12,300.00	2011年4月18日 ~2014年4月18日	连带责任担保	否
西安格力地产股份有限公司	珠海格力房产有限公司	6,200.00	2011年6月29日 ~2014年6月29日	连带责任担保	否
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	连带责任担保	否
珠海格力房产有限公司	珠海格力建材有限公司	5,000.00	2011年1月24日 ~2012年1月24日	连带责任担保	否
珠海格力房产有限公司	珠海格力建材有限公司	3,000.00	2011年3月11日 ~2012年3月11日	连带责任担保	否
合计		49,500.00			

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

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拍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2011年6月30日止公司已支付地价款57.50亿元，截至本半年报披露日止共支付地价款57.50亿元。

(十) 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	依承诺履行或未发生需要履行承诺的情形。

	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。	
--	--	--

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

(十二) 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。

(十三) 其他重大事项的说明

1、珠海格力房产有限公司向广东粤财信托有限公司申请信托融资 4.5 亿元人民币，借款期限 18 个月，珠海格力房产有限公司以其持有的珠海格力电器股份有限公司（股票代码：000651）34,452,437 股股份为该信托融资提供质押担保，详见《董事会决议公告》（临 2011-014）。2011 年 7 月 7 日，该质押担保手续已办理完毕。

2、2011 年 8 月 18 日，公司 2011 年第二次临时股东大会同意将 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 亿元的到期日重新约期至 2014 年 8 月 17 日，且 2011 年 8 月 18 日至 2014 年 8 月 17 日期间该委托贷款的利率为中国人民银行 3 年期贷款利率。截至本半年报披露日止，公司已就上述条款变更与农行签署了原合同的《补充协议》。

(十四) 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
董事会决议公告（临 2011-001）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知（临 2011-002）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
对外担保公告（临 2011-003）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 11 日	www.sse.com.cn
2011 年第一次临时股东大会会议资料		2011 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
2011 年第一次临时股东大会决议公告（临 2011-004）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
2011 年第一次临时股东大会的法律意见书		2011 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
关于股权质押的公告（临 2011-005）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 23 日	www.sse.com.cn

董事会决议公告（临 2011-006）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
监事会决议公告（临 2011-007）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年年度报告		2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年年度报告摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年年度股东大会的通知（临 2011-008）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
担保公告（临 2011-009）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
关联交易公告（临 2011-010）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 31 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		2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
2010 年年度股东大会会议资料		2011 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
2010 年年度股东大会决议公告（临 2011-011）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
2010 年年度股东大会的法律意见书		2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
2011 年第一季度报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
董事会秘书工作制度		2011 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn
董事会决议公告（临 2011-012）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn
关于举行 2010 年年度报告网上说明会的公告（临 2011-013）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 26 日	www.sse.com.cn
董事会决议公告（临 2011-014）	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 6 月 28 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（本报告未经审计）

合并资产负债表

2011 年 6 月 30 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	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(五) 1	1,173,929,194.01	2,247,284,091.40
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(五) 2	3,872,406.25	1,764,265.99
预付款项	(五) 3	128,648,620.13	76,136,653.01
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五) 4	42,589,442.67	57,449,195.13
存货	(五) 5	8,328,860,827.19	6,460,271,270.77
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,677,900,490.25	8,842,905,476.30
非流动资产：			
可供出售金融资产	(五) 6	809,632,269.50	624,622,682.81
持有至到期投资			
长期应收款	(五) 7	8,436,076.24	35,127,487.29
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(五) 8	45,041,880.11	44,118,438.77
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	(五) 9	669,458.39	1,189,708.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(五) 10	7,415,594.82	8,812,380.34
递延所得税资产	(五) 11	101,017,718.13	72,866,968.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		972,212,997.19	786,737,666.17
资产总计		10,650,113,487.44	9,629,643,142.47

负债和股东权益	附注		
流动负债：			
短期借款	(五) 13	210,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(五) 14	354,121,868.54	412,736,686.50
预收款项	(五) 15	1,740,556,784.48	1,333,669,512.10
应付职工薪酬	(五) 16	11,286,872.85	20,851,767.44
应交税费	(五) 17	4,022,339.67	16,152,399.41
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(五) 18	3,936,011,237.52	3,248,211,804.17
一年内到期的非流动负债	(五) 19	197,469,000.00	192,876,750.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,453,468,103.06	5,254,498,919.62
非流动负债：			
长期借款	(五) 20	1,553,685,187.18	2,068,685,187.18
应付债券			
长期应付款	(五) 21	363,902,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债	(五) 22	8,937,300.00	8,937,300.00
递延所得税负债	(五) 23	201,718,603.57	149,247,558.62
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,128,243,090.75	2,590,772,045.80
负债合计		8,581,711,193.81	7,845,270,965.42
股东权益：			
股本	(五) 24	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	(五) 25	223,709,192.88	91,170,651.14
减：库存股			
盈余公积	(五) 26	92,348,795.62	92,348,795.62
未分配利润	(五) 27	1,174,749,905.13	1,023,258,330.29
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		2,068,402,293.63	1,784,372,177.05
少数股东权益			
股东权益合计		2,068,402,293.63	1,784,372,177.05
负债和股东权益总计		10,650,113,487.44	9,629,643,142.47

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

2011 年 6 月 30 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	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		347,928.38	51,222.89
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		41,450.50	
应收利息			
应收股利		300,000,000.00	300,000,000.00
其他应收款	(十三) 1	40,566,910.16	44,585,644.17
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		340,956,289.04	344,636,867.06
非流动资产：			
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	(十三) 2	2,444,471,500.00	2,444,471,500.00
投资性房地产			
固定资产		14,149,435.59	14,449,195.67
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		2,458,620,935.59	2,458,920,695.67
资产总计		2,799,577,224.63	2,803,557,562.73

负债和股东权益	附注		
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		629,338.17	637,638.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬			
应交税费		-40.00	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,499,625.42	4,805,254.22
一年内到期的非流动负债		197,469,000.00	192,876,750.00
其他流动负债			
流动负债合计		201,673,585.19	198,395,303.99
非流动负债：			
长期借款		363,902,000.00	363,902,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		8,937,300.00	8,937,300.00
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	372,839,300.00
负债合计		574,512,885.19	571,234,603.99
股东权益：			
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			
盈余公积		12,928,287.68	12,928,287.68
未分配利润		-447,046,672.73	-439,788,053.43
股东权益合计		2,225,064,339.44	2,232,322,958.74
负债和股东权益总计		2,799,577,224.63	2,803,557,562.73

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

2011 年 1—6 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) 28	647,937,582.89	548,910,923.56
减：营业成本	(五) 28	314,671,461.45	316,928,600.74
营业税金及附加	(五) 29	98,046,528.55	54,430,469.51
销售费用	(五) 30	25,449,237.81	32,736,349.01
管理费用	(五) 31	25,303,365.92	22,973,737.93
财务费用	(五) 32	-4,034,367.08	900,985.96
资产减值损失	(五) 33		182,549.80
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) 34	10,335,731.10	11,484,145.50
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）		198,837,087.34	132,242,376.11
加：营业外收入	(五) 35	306,310.65	6,519,971.00
减：营业外支出	(五) 36	2,976,715.17	1,002,600.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		196,166,682.82	137,759,747.11
减：所得税费用	(五) 37	44,675,107.98	33,561,335.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		151,491,574.84	104,198,411.21
归属于母公司所有者的净利润		151,491,574.84	104,198,411.21
少数股东损益			
五、每股收益：	(五) 38	0.26	0.18
六、其他综合收益	(五) 39	132,538,541.74	-181,660,807.18
七、综合收益总额		284,030,116.58	-77,462,395.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		284,030,116.58	-77,462,395.97
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

2011 年 1—6 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	(十三) 3		1,550,000.01
减：营业成本	(十三) 3		108,134.92
营业税金及附加			274,040.00
销售费用			
管理费用		2,221,067.49	1,426,391.86
财务费用		4,591,766.44	4,774,691.58
资产减值损失			
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）			0.00
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）		-6,812,833.93	-5,033,258.35
加：营业外收入			6,500,000.00
减：营业外支出		445,785.37	2,600.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-7,258,619.30	1,464,141.65
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,258,619.30	1,464,141.65
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			
七、综合收益总额		-7,258,619.30	1,464,141.65

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

合并现金流量表

2011 年 1—6 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,055,412,154.69	1,460,997,261.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 40(1)	774,993,582.14	1,256,023,630.56
经营活动现金流入小计		1,830,405,736.83	2,717,020,891.69
购买商品、接受劳务支付的现金		2,104,686,678.02	3,170,667,187.52
支付给职工以及为职工支付的现金		29,786,006.18	21,232,439.33
支付的各项税费		183,155,304.92	186,288,959.78
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 40(2)	83,701,791.49	151,344,296.25
经营活动现金流出小计		2,401,329,780.61	3,529,532,882.88
经营活动产生的现金流量净额		-570,924,043.78	-812,511,991.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		10,335,731.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		10,335,731.10	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		751,036.49	4,164,979.60
投资支付的现金			
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		751,036.49	4,164,979.60
投资活动产生的现金流量净额		9,584,694.61	-4,164,979.60

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		565,000,000.00	1,237,666,874.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五) 40(3)	7,377,209.92	449,307.96
筹资活动现金流入小计		572,377,209.92	1,238,116,181.96
偿还债务支付的现金		900,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		164,321,214.34	78,095,913.29
支付其他与筹资活动有关的现金	(五) 40(4)	7,377,209.92	449,307.96
筹资活动现金流出小计		1,071,698,424.26	278,545,221.25
筹资活动产生的现金流量净额		-499,321,214.34	959,570,960.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,060,660,563.51	142,893,989.92
加：期初现金及现金等价物余额		2,232,147,757.52	1,110,229,819.04
六、期末现金及现金等价物余额		1,171,487,194.01	1,253,123,808.96

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

2011 年 1—6 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,550,000.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,266,875.86	17,045,138.77
经营活动现金流入小计		4,266,875.86	18,595,138.78
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		390,043.80	356,543.25
支付的各项税费		681,363.36	5,678,434.44
支付其他与经营活动有关的现金		2,898,763.21	1,390,373.43
经营活动现金流出小计		3,970,170.37	7,425,351.12
经营活动产生的现金流量净额		296,705.49	11,169,787.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,221,360.60
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			11,221,360.60
投资活动产生的现金流量净额			-11,221,360.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		296,705.49	-51,572.94
加：期初现金及现金等价物余额		51,222.89	1,578,628.13
六、期末现金及现金等价物余额		347,928.38	1,527,055.19

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

2011 年 1—6 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	本期金额							少数 股东 权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	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		
一、上年年末余额	577,594,400.00	91,170,651.14			92,348,795.62		1,023,258,330.29		1,784,372,177.05
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	577,594,400.00	91,170,651.14			92,348,795.62		1,023,258,330.29		1,784,372,177.05
三、本期增减变动金额（减少以—号填列）		132,538,541.74					151,491,574.84		284,030,116.58
（一）净利润							151,491,574.84		151,491,574.84
（二）其他综合收益		132,538,541.74							132,538,541.74
上述（一）和（二）小计		132,538,541.74					151,491,574.84		284,030,116.58
（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									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
其他									
四、本期期末余额	577,594,400.00	223,709,192.88			92,348,795.62		1,174,749,905.13		2,068,402,293.63

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							少数 股东 权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减： 库存股	专项 储备	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-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、本期期末余额	577,594,400.00	91,170,651.14			92,348,795.62	1,023,258,330.29		1,784,372,177.05	

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

2011 年 1—6 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	本期金额							
	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	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-7,258,619.30	-7,258,619.30
（一）净利润							-7,258,619.30	-7,258,619.30
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-7,258,619.30	-7,258,619.30
（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								
4. 其他								
四、本期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-447,046,672.73	2,225,064,339.44

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	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	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							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								
（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、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74

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

2011 年 1-6 月

(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, 为使非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

公司本期度未发生主业变更。

(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

本公司编制的本期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期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、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等分类，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额，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期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2%
企业所得税(注)	应纳税所得额	24%、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

非同一控制下企业合并取得的子公司(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)。
珠海格力地产业务代理有限公司(格力代理)	全资子公司的子公司	珠海	物业代理	100.00	房地产信息咨询、物业代理。

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
珠海格力地产物业服务有限公司(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
珠海格力地产物业代理有限公司(格力代理)	100.00	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；建筑装修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

本期新增纳入合并范围的孙公司珠海格力地产物业代理有限公司由本公司于 2011 年 2 月投资设立。

(五) 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	163,754.02	97,537.30
银行存款	1,171,323,439.99	2,232,050,220.22
其他货币资金	2,442,000.00	15,136,333.88
合计	1,173,929,194.01	2,247,284,091.40

(1) 货币资金期末较期初减少 47.76%，主要原因是本期支付地价款所致。

(2) 期末其他货币资金 2,442,000.00 元为建材公司履约保证金，现金流量表以扣除该部分后的金额列示，即 1,171,487,194.01 元。

2、应收账款

(1) 按种类披露

类别	2011.6.30				2010.12.31			
	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	3,872,406.25	52.03	0.00	0.00	1,764,265.99	33.08	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	3,569,764.53	47.97	3,569,764.53	100.00	3,569,764.53	66.92	3,569,764.53	100.00
合计	7,442,170.78	100.00	3,569,764.53	47.97	5,334,030.52	100.00	3,569,764.53	66.92

(2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2011.6.30				2010.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1 年以内	3,872,406.25	100.00	0.00	3,872,406.25	1,764,265.99	100.00	0.00	1,764,265.99
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	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,872,406.25	100.00	0.00	3,872,406.25	1,764,265.99	100.00	0.00	1,764,265.99

(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) 应收账款前五名金额合计为 7,409,388.78 元，占应收账款的 99.56%。明细如下：

账 龄	2011.6.30		2010.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	3,839,624.25	51.59	1,764,265.99	33.08
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	3,569,764.53	47.97	3,569,764.53	66.92
合 计	7,409,388.78	99.56	5,334,030.52	100.00

(5) 截至 2011 年 6 月 30 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

(6) 应收账款期末较期初增加 119.49%，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	期末数	比例%	期初数	比例%
1 年以内	60,648,620.13	47.14	8,136,653.01	10.69
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	68,000,000.00	52.86	68,000,000.00	89.31
合 计	128,648,620.13	100.00	76,136,653.01	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 2011 年 6 月 30 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) 预付款项期末较期初增加 68.97%，主要系预付建材款增加所致。

4、其他应收款

(1) 按种类披露

类别	2011.6.30				2010.12.31			
	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	99.20	144,602,414.10	77.81	185,848,499.60	89.01	144,602,414.10	77.81

按账龄组合计提减值准备的应收款项	1,505,203.73	0.80	161,846.56	10.75	16,364,956.19	10.99	161,846.56	22.19
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	187,353,703.33	100.00	144,764,260.66	77.27	202,213,455.79	100.00	144,764,260.66	71.59

(2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2011.6.30				2010.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1年以内	1,002,624.53	66.61	0.00	1,002,624.53	15,862,376.99	96.93	0.00	15,862,376.99
1-2年	51,796.00	3.44	5,179.60	46,616.40	51,796.00	0.32	5,179.60	46,616.40
2-3年	343,623.20	22.83	103,086.96	240,536.24	343,623.20	2.10	103,086.96	240,536.24
3年以上	107,160.00	7.12	53,580.00	53,580.00	107,160.00	0.65	53,580.00	53,580.00
合计	1,505,203.73	100.00	161,846.56	1,343,357.17	16,364,956.19	100.00	161,846.56	16,203,109.63

(3) 其他应收款前五名金额合计为 185,562,566.60 元，占其他应收款的 99.04%，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	96.07	代偿债款、代付款
珠海市财政局综合规划科	4,170,122.60	1年以内,1-2年,3年以上	2.23	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	0.40	押金
珠海市高新区财政局	550,844.00	1年以内	0.29	红砖、散装水泥押金
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	185,562,566.60		99.04	

(4) 截至 2011 年 6 月 30 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5、存货

(1) 存货明细

项 目	期末数			期初数		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
开发成本	8,048,918,483.38	0.00	8,048,918,483.38	6,147,683,959.83	0.00	6,147,683,959.83
其中:						
格力广场二\三\四期	1,178,747,439.17	0.00	1,178,747,439.17	1,021,588,985.62	0.00	1,021,588,985.62
格力香樟	633,804,738.09	0.00	633,804,738.09	816,819,545.45	0.00	816,819,545.45
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	6,008,746,826.17	0.00	6,008,746,826.17	4,081,655,948.81	0.00	4,081,655,948.81
开发产品	276,532,787.75	0.00	276,532,787.75	312,370,900.51	0.00	312,370,900.51
其中:						
格力广场一期	253,018,138.94	0.00	253,018,138.94	288,621,167.82	0.00	288,621,167.82
华宁花园	17,330,958.22	0.00	17,330,958.22	17,566,042.10	0.00	17,566,042.10
御枫美筑	6,183,690.59	0.00	6,183,690.59	6,183,690.59	0.00	6,183,690.59
库存商品(建材)	3,104,983.84	0.00	3,104,983.84	0.00	0.00	0.00
低值易耗品	304,572.22	0.00	304,572.22	216,410.43	0.00	216,410.43
合 计	8,328,860,827.19	0.00	8,328,860,827.19	6,460,271,270.77	0.00	6,460,271,270.77

(2) 开发成本中资本化利息期末余额为 337,620,954.80 元, 开发产品中资本化利息期末余额为 15,177,143.31 元;

(3) 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 8.9 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 土地使用权的抵押情况: 位于珠海市吉大石花西路南侧 E0511032 号地块(粤房地证字第 C5634979 号) 23,007.65 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 8.9 亿元提供抵押担保, 账面价值 243,656,423.64 元, 担保期限自 2011 年 1 月 27 日至 2014 年 1 月 27 日。

6、可供出售金融资产

(1) 分类列示

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具——格力电器股票	809,632,269.50	624,622,682.81

(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	期末数	期初数
代管工程款拨入	-616,454,002.97	-534,136,076.48
代管工程款支出	624,890,079.21	569,263,563.77
合 计	8,436,076.24	35,127,487.29

期末较期初减少 75.98%，主要原因是受托管理港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程收入增加所致。

8、固定资产

(1) 分类情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
① 固定资产原价合计	52,581,389.02	2,960,380.60	110,830.22	55,430,939.40
房屋及建筑物	41,484,655.77	0.00	0.00	41,484,655.77
运输设备	6,169,620.74	1,698,907.00	0.00	7,868,527.74
办公设备及其他	4,927,112.51	1,261,473.60	110,830.22	6,077,755.89
② 累计折旧合计	8,462,950.25	2,036,373.76	110,264.72	10,389,059.29
房屋及建筑物	4,947,557.41	737,505.36	0.00	5,685,062.77
运输设备	1,608,556.85	534,169.56	0.00	2,142,726.41
办公设备及其他	1,906,835.99	764,698.84	110,264.72	2,561,270.11
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	44,118,438.77	924,006.84	565.50	45,041,880.11
房屋及建筑物	36,537,098.36	-737,505.36	0.00	35,799,593.00
运输设备	4,561,063.89	1,164,737.44	0.00	5,725,801.33
办公设备及其他	3,020,276.52	496,774.76	565.50	3,516,485.78

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本期计提折旧 2,036,373.76 元；

(3) 本期固定资产增加主要为运输设备，增加固定资产 1,698,907.00 元；

(4) 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	1,180,254.92	5,060,454.48	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	1,239,728.26	4,008,354.07	深房地字第 3000080986; 深房地 字第 3000080987	陈健 范怡
合 计	11,488,791.73	2,419,983.18	9,068,808.55		

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。

9、无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
① 原价合计	2,283,200.00	0.00	0.00	2,283,200.00
软件	2,283,200.00	0.00	0.00	2,283,200.00
② 累计摊销合计	1,093,491.63	520,249.98	0.00	1,613,741.61
软件	1,093,491.63	520,249.98	0.00	1,613,741.61
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	1,189,708.37	-520,249.98	0.00	669,458.39
软件	1,189,708.37	-520,249.98	0.00	669,458.39

无形资产期末较期初减少 43.73%，主要系办公财务软件摊销所致。

10、长期待摊费用

项目	期初账面价值	本期增加	本期摊销	期末账面价值
装修费	8,150,713.49	281,000.00	1,404,452.22	7,027,261.27
户外广告牌	416,666.79	0.00	109,999.98	306,666.81
律师服务费	245,000.06	0.00	163,333.32	81,666.74
合计	8,812,380.34	281,000.00	1,677,785.52	7,415,594.82

11、递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
预计毛利	257,503,630.28	200,039,077.58	64,375,907.57	48,009,378.62
土地增值税	131,273,481.60	82,775,277.33	32,818,370.40	19,866,066.56
资产减值准备	4,334,025.20	4,334,025.19	1,083,506.30	1,040,166.04
应付职工薪酬	7,341,230.40	13,080,567.86	1,835,307.60	3,139,336.29
开发产品摊销	3,618,505.04	3,383,421.17	904,626.26	812,021.08
合计	404,070,872.52	303,612,369.13	101,017,718.13	72,866,968.59

递延所得税资产期末较期初增加 38.63%，主要系本期预收房款增加所致。

12、资产减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	148,334,025.19	0.00	0.00	0.00	148,334,025.19
存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	148,334,025.19	0.00	0.00	0.00	148,334,025.19

13、短期借款

(1) 短期借款类别

项 目	2011.06.30	2010.12.31
保证借款	110,000,000.00	30,000,000.00
其他借款	100,000,000.00	0.00
合 计	210,000,000.00	30,000,000.00

(2) 截至 2011 年 6 月 30 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 8,000 万元提供保证。

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华润银行股份有限公司拱北支行借款人民币 3,000 万元提供保证。

(4) 其他借款

本公司之子公司珠海格力房产有限公司向交通银行珠海分行借款人民币 10,000 万元。短期借款期末较期初增加 600.00%，主要系银行贷款大幅增加所致。

14、应付账款

(1) 账龄

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	14,258,975.57	247,066,686.50
1 年以上	339,862,892.97	165,670,000.00
合 计	354,121,868.54	412,736,686.50

(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 2011 年 6 月 30 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。

15、预收款项**(1) 账龄**

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	1,452,164,443.88	1,234,474,539.50
1 年以上	288,392,340.60	99,194,972.60
合 计	1,740,556,784.48	1,333,669,512.10

(2) 截至 2011 年 6 月 30 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) 预收款项期末较期初增加 30.51%，主要系预收房款增加所致。

16、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	19,953,642.21	16,528,309.76	25,348,797.62	11,133,154.35
(2) 职工福利费	0.00	1,383,198.33	1,383,198.33	0.00
(3) 社会保险费	173.00	998,964.09	999,137.09	0.00
其中：① 医疗保险费	0.00	381,935.84	381,935.84	0.00
② 基本养老保险费	173.00	518,306.97	518,479.97	0.00
③ 失业保险费	0.00	35,160.83	35,160.83	0.00
④ 工伤保险费	0.00	33,723.51	33,723.51	0.00
⑤ 生育保险费	0.00	29,836.94	29,836.94	0.00
(4) 住房公积金	0.00	1,678,199.25	1,678,199.25	0.00
(5) 工会经费和职工教育经费	897,952.23	546,808.11	1,292,441.84	152,318.50
(6) 因解除劳动关系给予的补偿	0.00	87,232.00	87,232.00	0.00
(7) 其他	0.00	1,136,102.00	1,134,702.00	1,400.00
合 计	20,851,767.44	22,358,813.54	31,923,708.13	11,286,872.85

应付职工薪酬期末较期初减少 45.87%，主要系计提工资发放所致。

17、应交税费

税 种	期末数	期初数
增值税	2,462,054.41	3,127,079.95
营业税	-76,138,034.10	-38,410,028.91
城建税	-4,817,657.50	-2,267,893.38
企业所得税	58,771,994.23	52,653,111.91

房产税	70,056.55	52,281.95
个人所得税	188,418.64	795,903.40
土地增值税	25,725,221.80	169,063.55
印花税	65,844.41	1,127,758.63
教育费附加	-2,329,167.19	-916,968.92
堤围费	19,008.42	-177,908.77
其他	4,600.00	0.00
合 计	4,022,339.67	16,152,399.41

应交税费期末较期初减少 75.10%，主要系支付税款所致。

18、其他应付款

(1) 账龄

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	1,456,540,605.72	2,575,409,918.09
1 年以上	2,479,470,631.80	672,801,886.08
合 计	3,936,011,237.52	3,248,211,804.17

(2) 期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 228,628 万元；

(3) 截至 2011 年 6 月 30 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 3,836,032,084.00 元。

19、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	197,469,000.00	192,876,750.00
合 计	197,469,000.00	192,876,750.00

(2) 1 年内到期的长期借款

①1 年内到期的长期借款类别

类 别	期末数	期初数
委托贷款	197,469,000.00	192,876,750.00
合 计	197,469,000.00	192,876,750.00

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%	期末数本币金 额	期初数本币金 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	197,469,000.00	192,876,750.00
合 计					197,469,000.00	192,876,750.00

向中国工商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。

20、长期借款

贷款单位	借款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	期末数	期初数
中国工商银行股份有限公司珠海市分行①	格力房产	保证	2010-1-4	2013-1-3	同期基准利率	300,000,000.00	300,000,000.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行②	格力房产	抵押加保证	2011-1-30	2014-1-30	同期基准利率	200,000,000.00	0.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行	格力房产	抵押	2008-1-20	2016-7-20	同期基准利率	0.00	200,000,000.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行②	格力房产	抵押加保证	2011-4-18	2014-4-18	同期基准利率	123,000,000.00	0.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行②	格力房产	抵押加保证	2011-6-29	2014-6-29	按同期基准利率浮动	62,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行③	格力房产	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	格力置盛	抵押加保证	2010-3-30	2013-3-30	按同期基准利率浮动	0.00	300,000,000.00
珠海格力集团财务有限责任公司	格力房产	保证	2009-12-31	2012-12-31	按同期基准利率浮动	0.00	400,000,000.00
中国交通银行股份有限公司珠海市分行④	格力置盛	保证	2010-3-31	2012-3-31	同期基准利率	295,000,000.00	295,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑤	格力人工岛	保证	2010-5-18	2013-5-17	按同期基准利率浮动	273,685,187.18	273,685,187.18
合计						1,553,685,187.18	2,068,685,187.18

(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分行的借款 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 3.85 亿元（借款额度为 8.9 亿元）以产权人为格力房产的珠海市拱北昌盛路北侧夏湾—C 地块（粤房地证字第 C2148119 号）、珠海市石花西路南侧 E0511032 号地块（粤房地证字第 C5634979 号）做抵押，并由格力地产提供连带责任保证；
- ③向中国建行银行珠海市分行的借款 3 亿元由格力集团提供连带责任保证；

④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；

⑤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。

21、长期应付款

单位名称	期末数	期初数	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。

22、预计负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外担保-空军后勤部血液制品研究所	8,937,300.00	0.00	0.00	8,937,300.00
合 计	8,937,300.00	0.00	0.00	8,937,300.00

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。

23、递延所得税负债

项 目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	期末数	期初数	期末数	期初数
可供出售金融资产公允价值变动	806,874,414.29	621,864,827.60	201,718,603.57	149,247,558.62

递延所得税负债期末较期初增加 35.16%，主要系可供出售金融资产公允价值变动所致。

24、股本

项 目	期初数	本期变动增减(+、-)	期末数
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%。

25、资本公积

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	119,991,679.90	0.00	0.00	119,991,679.90
其他资本公积	-28,821,028.76	132,538,541.74	0.00	103,717,512.98
合计	91,170,651.14	132,538,541.74	0.00	223,709,192.88

本期比期初增加 145.37%，主要原因是可供出售金融资产公允价值变动所致。

26、盈余公积

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	92,348,795.62	0.00	0.00	92,348,795.62

27、未分配利润

项目	本期数	上期数
期初未分配利润	1,023,258,330.29	879,159,606.95
加：本期利润转入	151,491,574.84	144,098,723.34
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
期末未分配利润	1,174,749,905.13	1,023,258,330.29

28、营业收入及营业成本**(1) 营业收入**

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	647,094,290.51	546,452,915.10
其他业务收入	843,292.38	2,458,008.46
合计	647,937,582.89	548,910,923.56

(2) 营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	313,918,510.41	315,937,492.06
其他业务成本	752,951.04	991,108.68
合计	314,671,461.45	316,928,600.74

(3) 按业务类别列示

业务类别	本期金额			上期金额		
	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	636,563,106.40	306,563,660.12	329,999,446.28	536,300,798.00	307,520,036.42	228,780,761.58
建材销售	3,283,027.56	2,419,512.01	863,515.55	6,237,934.20	4,693,618.54	1,544,315.66
其他	7,248,156.55	4,935,338.28	2,312,818.27	3,914,182.90	3,723,837.10	190,345.80
主营业务小计	647,094,290.51	313,918,510.41	333,175,780.10	546,452,915.10	315,937,492.06	230,515,423.04

其他业务：						
出租业务	843,292.38	752,951.04	90,341.34	2,458,008.46	991,108.68	1,466,899.78
其他						
其他业务小计	843,292.38	752,951.04	90,341.34	2,458,008.46	991,108.68	1,466,899.78
合 计	647,937,582.89	314,671,461.45	333,266,121.44	548,910,923.56	316,928,600.74	231,982,322.82

(4) 前五名客户销售收入

项 目	本期		上期	
	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	25,535,729.00	3.95	53,556,000.00	9.80

29、营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	32,595,961.51	27,417,413.34
城建税	2,510,751.65	1,964,816.36
教育费附加	1,795,204.34	842,064.15
堤围防护费	414,462.40	45,884.56
土地增值税	60,646,504.60	23,863,836.09
房产税	79,044.05	293,665.01
其他	4,600.00	2,790.00
合 计	98,046,528.55	54,430,469.51

营业税金及附加本期较上期增加 80.13%，主要系销售增加所致。

30、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
人工与行政费用	742,680.69	604,306.44
广告及营销推广费	22,254,800.98	28,343,709.03
其他	2,451,756.14	3,788,333.54
合 计	25,449,237.81	32,736,349.01

31、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
人工与行政费用	18,679,453.19	17,122,383.72
财产费用	4,649,788.55	3,117,830.21
其他	1,974,124.18	2,733,524.00
合 计	25,303,365.92	22,973,737.93

32、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	7,165,631.10	6,023,226.38
减：利息收入	11,458,496.86	5,336,743.34
银行手续费及其他	258,498.68	214,502.92
合 计	-4,034,367.08	900,985.96

财务费用本期较上期减少 547.77%，主要系存款利息收入增加所致。

33、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	0.00	182,549.80

资产减值损失本期比上期大幅减少，主要系本期未计提坏帐准备所致。

34、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产投资收益	10,335,731.10	11,484,145.50
合 计	10,335,731.10	11,484,145.50

35、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
废品收入	0.00	9,416.00
其他	306,310.65	6,510,555.00
合 计	306,310.65	6,519,971.00

营业外收入本期较上期下降 95.30%，主要系上期冲回预计负债所致。

36、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
捐赠支出	2,530,000.00	1,000,000.00
罚款支出	364.30	0.00
其他	446,350.87	2,600.00
合 计	2,976,715.17	1,002,600.00

营业外支出本期较上期增加 196.90%，主要系本期捐赠支出增加所致。

37、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	72,825,857.52	33,608,450.76
递延所得税费用	-28,150,749.54	-47,114.86
合 计	44,675,107.98	33,561,335.90

所得税费用本期较上期增加 33.11%，主要系本期利润增加所致。

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 基本每股收益

单位：元 币种：人民币

项目	序号	本期	上年同期
归属于公司普通股股东的净利润	1	151,491,574.84	104,198,411.21
非经常性损益	2	7,024,429.50	17,217,694.88
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	144,467,145.34	86,980,716.33
期初股份总数	4	577,594,400	577,594,400
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	0	0
发行新股或债转股等增加股份数	6	0	0
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	0	0
因回购等减少股份数	8	0	0
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	0	0
报告期缩股数	10	0	0
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7/11-8 \times 9/11-10$	577,594,400	577,594,400
基本每股收益	13=1/12	0.26	0.18
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.25	0.15

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。

39、其他综合收益

项 目	本期金额	上期金额
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	185,009,586.69	-232,898,470.74
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	52,471,044.95	-51,237,663.56
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
合 计	132,538,541.74	-181,660,807.18

40、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	本期金额	上年金额
单位往来	700,947,054.00	1,248,051,350.88
人工岛政府拨款	60,007,110.32	0.00
利息收入	11,458,496.86	5,746,513.97
个人往来	1,026,079.00	1,237,281.44
其他	1,554,841.96	988,484.27
合 计	774,993,582.14	1,256,023,630.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上年金额
单位往来	14,162,585.27	9,014,914.16
人工岛工程支出	33,315,699.27	97,668,142.00
广告费、业务宣传费	21,954,800.98	33,401,912.23
业务招待费	1,066,275.50	485,369.81
手续费	166,884.46	200,616.00
咨询费	1,609,800.00	1,678,066.20
管理费	1,366,596.20	1,311,444.85
水电气费	341,465.97	428,590.40
办公费	1,613,642.63	1,156,493.10
差旅费	995,372.56	336,991.53
捐赠	2,530,000.00	1,000,000.00
员工借款	1,539,894.60	1,639,409.23
印花税	567,322.78	447,751.70
其他	2,471,451.27	3,023,903.00

合 计	83,701,791.49	151,793,604.21
-----	---------------	----------------

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上年金额
珠海市政府拨入格力人工岛公司借款利息	7,377,209.92	449,307.96
合 计	7,377,209.92	449,307.96

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上年金额
支付银行借款利息	7,377,209.92	449,307.96
合 计	7,377,209.92	449,307.96

41、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

① 将净利润调节为经营活动现金流量:	本期金额	上年金额
净利润	151,491,574.84	104,198,411.21
加: 资产减值准备		182,549.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,036,373.76	961,055.87
无形资产摊销	520,249.98	642,374.99
长期待摊费用摊销	1,677,785.52	3,115,592.90
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	565.5	-9,416.00
财务费用(收益以“-”号填列)	7,165,631.10	6,023,226.38
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,335,731.10	-11,484,145.50
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-28,150,749.54	-47,114.86
递延所得税负债增加	52,471,044.95	-51,237,663.56
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,868,589,556.42	-2,865,585,372.50
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-39,760,354.92	-150,366,096.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,160,549,122.55	2,151,094,606.66
经营活动产生的现金流量净额	-570,924,043.78	-812,511,991.19

(1) 现金流量表补充资料(续)

② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	本期金额	上年金额

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	1,171,487,194.01	1,253,123,808.96
减：现金的期初余额	2,232,147,757.52	1,110,229,819.04
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	-1,060,660,563.51	142,893,989.92

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上年金额
① 现金	1,171,487,194.01	1,253,123,808.96
其中：库存现金	163,754.02	170,765.92
可随时用于支付的银行存款	1,171,323,439.99	1,252,953,043.04
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	1,171,487,194.01	1,253,123,808.96

(六) 资产证券化业务

本公司本期无资产证券化业务。

(七) 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，被界定为本公司的关联方。

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) 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）进出口有限公司		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
珠海建安集团有限公司	19252851-1	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，本期支付 5,022.95 元，去年同期支付 14,210.54 元。

本公司向珠海格力集团有限公司支付物业管理费，本期支付 923,391.48 元，去年同期支付 327,727.42 元。

本公司向珠海建安集团有限公司支付工程款，本期支付 11,942,832.52 元，去年同期支付 16,374,915.39 元。

注：珠海建安集团有限公司为承包人，相关建筑工程施工合同均签订于珠海建安集团有限公司成为格力集团的全资子公司之前。

②提供资金

本期向格力集团及其关联方借款 7 亿元，已全部计息。

③担保

关联方担保详见五、20。

(3) 关联方应收应付款项余额

企业名称	期末数		期初数	
	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%	2,503.75	0.00%
合 计	2,503.75	0.00%	2,503.75	0.00%
应付账款:				
格力集团	165,670,000.00	46.78%	165,670,000.00	40.14%
合 计	165,670,000.00	46.78%	165,670,000.00	40.14%
其他应付款:				
格力集团	3,836,032,084.00	97.46%	3,136,007,575.00	96.55%
合 计	3,836,032,084.00	97.46%	3,136,007,575.00	96.55%
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%

(八) 股份支付

本公司本期度未发生股份支付。

(九) 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 2011 年 6 月 30 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 5 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 9.19 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) 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。

(十一) 资产负债表日后非调整事项

1、2011年7月7日，公司控股子公司珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理信托融资质押担保登记手续，格力房产以其持有的珠海格力电器股份有限公司（股票代码：000651）34,452,437 股股份向广东粤财信托有限公司申请信托融资 4.5 亿元人民币额度内提供质押担保（借款期限18个月）。

2、2011年8月18日，公司2011年第二次临时股东大会同意将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 亿元的到期日重新约期至2014年8月17日，且2011年8月18日至2014年8月17日期间该委托贷款的利率为中国人民银行3年期贷款利率。截至本半年报披露日止，公司已就上述条款变更与农行签署了原合同的《补充协议》。

(十二) 其他重要事项

1、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	624,622,682.81	0.00	806,874,414.29	0.00	809,632,269.50
金融资产合计	624,622,682.81	0.00	806,874,414.29	0.00	809,632,269.50

2、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 2011 年 6 月 30 日止本公司已支付地价款 57.50 亿元，截至本报告日止共支付地价款 57.50 亿元。

(十三) 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	2011.6.30				2010.12.31			
	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	97.53	144,000,000.00	80.00	180,000,000.00	95.45	144,000,000.00	80.00
按账龄组合计提减值准备的应收款项	4,566,910.16	2.47	0.00	0.00	8,585,644.17	4.55	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	184,566,910.16	100.00	144,000,000.00	78.02	188,585,644.17	100.00	144,000,000.00	76.36

(2) 按账龄组合计提减值准备的应收款项

账龄	2011.6.30				2010.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	净值	金额	比例%	坏账准备	净值
1年以内	4,566,910.16	100.00	0.00	4,566,910.16	8,585,644.17	100.00	0.00	8,585,644.17
合计	4,566,910.16	100.00	0.00	4,566,910.16	8,585,644.17	100.00	0.00	8,585,644.17

(3) 其他应收款前五名金额合计 184,486,569.47 元，占其他应收款的 99.96%，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	97.53	代偿债款、代付款
格力房产	4,424,393.72	1 年以内	2.40	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	184,486,569.47		99.96	

(4) 截至 2011 年 6 月 30 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	期末数			期初数		
	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	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00
其中：对子公司投资	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00
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	2,444,471,500.00	0.00	2,444,471,500.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
格力房产	1,948,429,200.00	1,948,429,200.00	0.00	0.00	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	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
合 计	2,444,471,500.00	2,444,471,500.00	0.00	0.00	2,444,471,500.00

3、营业收入及成本

(1) 营业收入

项 目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	1,550,000.01
合 计	0.00	1,550,000.01

(2) 营业成本

项 目	本期金额	上年同期金额
主营业务成本	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	108,134.92
合 计	0.00	108,134.92

(3) 按业务类别列示

产品或类别	本期金额			上年同期金额		
	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	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00
其他业务：						
物业	0.00	0.00	0.00	1,550,000.01	108,134.92	1,441,865.09
合 计	0.00	0.00	0.00	1,550,000.01	108,134.92	1,441,865.09

4、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

① 将净利润调节为经营活动现金流量：	本期金额	上期金额
净利润	-7,258,619.30	1,464,141.65
加：资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	303,210.08	290,479.81
长期待摊费用摊销	0.00	0.00

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	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	4,592,250.00	4,779,000.00
投资损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,977,283.51	74,691.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,317,418.80	4,561,474.70
经营活动产生的现金流量净额	296,705.49	11,169,787.66
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：	本期金额	上期金额
现金的年末余额	347,928.38	1,527,055.19
减：现金的期初余额	51,222.89	1,578,628.13
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	296,705.49	-51,572.94

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
① 现金	347,928.38	1,527,055.19
其中：库存现金	34,267.63	26,154.83
可随时用于支付的银行存款	313,660.75	1,500,900.36
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	347,928.38	1,527,055.19

(十四) 补充资料**1、扣除非经常性损益后的净利润**

项 目	本期金额	上期金额
净利润	151,491,574.84	104,198,411.21
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	0.00	0.00

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		
(2) 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	10,335,731.10	11,484,145.50
(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	-2,670,404.52	5,517,371.00
小 计	7,665,326.58	17,001,516.50
加：非经常性损益的所得税影响数	-640,897.08	-216,178.38
扣除非经常性损益后的净利润	144,467,145.34	86,980,716.33
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	144,467,145.34	86,980,716.33

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	
	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	8.14%	6.09%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.77%	5.08%

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：P₀ 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；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 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_j 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；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 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；M_k 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	本期数		上期数	
		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					
P ₀	(1)	151,491,574.84	144,467,145.34	104,198,411.21	86,980,716.33

(二) 分母					
E0	(2)	1,784,372,177.05		1,659,142,384.07	
NP	(3)	151,491,574.845		104,198,411.21	
Ei	(4)				
M0	(5)				
Mi	(6)				
Ek	(7)				
Mk	(8)				
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$(9)=(2)+(3)/2+(4)*6/(5)+(7)*(8)/(5)$	1,860,117,964.47		1,711,241,589.67	
(三) 净资产收益率	(10)=(1)/(9)	8.14%	7.77%	6.09%	5.08%

(2) 每股收益

详见本附注五、38。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的半年度报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 3、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 8 月 27 日