



格力地产
GREE REAL ESTATE

专注城市 专筑生活

格力地产股份有限公司
600185

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）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、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司拟定的 2012 年利润分配预案为：以公司 2012 年 12 月 31 日总股本 577,594,400 股为基数，每 10 股派发现金股利 2 元（含税），共计派发现金股利 115,518,880.00 元；拟不送红股，也不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过后实施。

六、 本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	15
第六节 股份变动及股东情况.....	20
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	24
第八节 公司治理.....	31
第九节 内部控制.....	34
第十节 财务会计报告.....	35
第十一节 备查文件目录.....	104

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司，本公司，格力地产	指	格力地产股份有限公司
格力集团	指	珠海格力集团有限公司
格力电器	指	珠海格力电器股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所，交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2012 年度
元，万元，亿元	指	人民币元，人民币万元，人民币亿元

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	格力地产股份有限公司
公司的中文名称简称	格力地产
公司的外文名称	GREE REAL ESTATE CO.,LTD
公司的外文名称缩写	GREE REAL ESTATE
公司的法定代表人	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	广东省珠海市石花西路 213 号	广东省珠海市石花西路 213 号
电话	0756-8860606	0756-8860606
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	gldc@gredec.com	gldc@gredec.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	广东省珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室
公司注册地址的邮政编码	519000
公司办公地址	广东省珠海市石花西路 213 号
公司办公地址的邮政编码	519020
公司网址	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》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 4 月 26 日
注册登记地点	珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室
企业法人营业执照注册号	610131100018386
税务登记号码	国税：粤国税字 440401628053925 号；地税：粤地税字 440402628053925 号
组织机构代码	62805392-5

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司于 1999 年挂牌上市，原名为西安海星现代科技股份有限公司，主营业务为计算机硬件产品开发、生产、销售、维修；网络工程、系统集成及软件开发；电子通讯器材及设备、其他高新技术产品的投资、开发、生产、销售及技术服务。

2009 年 9 月，公司完成重大资产重组，主营业务变更为房地产开发经营、物业管理、建筑材料的销售等。2010 年 2 月，公司名称变更为“西安格力地产股份有限公司”。2012 年 2 月，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1999 年公司上市时控股股东为西安海星科技投资控股（集团）有限公司（原名西安海星科技实业（集团）公司）。2009 年 9 月，公司控股股东变更为格力集团。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
	签字会计师姓名	李琳青 周超云

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	1,623,670,675.97	1,335,151,123.85	21.61	1,157,476,668.70
归属于上市公司股东的净利润	321,371,350.38	252,648,676.12	27.20	144,098,723.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	286,663,563.49	243,929,923.23	17.52	129,240,119.40
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,069,763.11	-373,724,008.04	不适用	200,502,849.02
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,542,609,400.79	2,009,097,169.58	26.55	1,784,372,177.05
总资产	12,747,297,831.80	11,455,352,435.08	11.28	9,629,643,142.47

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.56	0.44	27.27	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.44	27.27	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.50	0.42	19.05	0.22
加权平均净资产收益率(%)	14.81	13.22	增加 1.59 个百分点	8.32
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.21	12.77	增加 0.44 个百分点	7.47

二、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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,489,186.53	140,907.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,575,056.24	-2,205,946.00	2,493,628.77
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	17,226,218.50	10,335,731.10	11,484,145.50

所得税影响额	-582,674.38	448,060.79	880,829.67
合计	34,707,786.89	8,718,752.89	14,858,603.94

三、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	595,682,635.73	878,537,143.50	282,854,507.77	17,226,218.50
合计	595,682,635.73	878,537,143.50	282,854,507.77	17,226,218.50

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，国家继续加强对房地产市场的宏观调控，房地产行业经历了严峻的挑战。面对房地产宏观调控的市场环境，公司审时度势，确立了“稳中求进”的指导思想，继续坚持以销售为中心，积极研究并采取灵活多样的经营策略；坚持狠抓产品质量管理，将格力工业精神贯穿于产品开发、设计、施工、销售及售后服务的全过程，打造格力地产精品工程。公司开发的格力广场项目获得詹天佑大奖，使公司的产品品质更得到市场的广泛认可，经营业绩持续增长。同时本年度公司结算的产品集中在珠海市，而珠海市近年来社会经济的快速发展和港珠澳大桥等大型基础设施的动工建设，以及珠海市优良的生态环境亦为公司业绩的提升创造了良好的外部条件。

报告期内，公司实现营业总收入 162,367 万元，比上年增长 21.61%；实现利润总额 40,896 万元，比上年增长 22.74%；实现归属于母公司股东的净利润 32,137 万元，比上年增长 27.20%；公司基本每股收益由上年的 0.44 元增加至 0.56 元。截至 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 1,274,730 万元，比上年增长 11.28%；归属于母公司股东权益 254,261 万元，比上年增长 26.55%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,623,670,675.97	1,335,151,123.85	21.61
营业成本	851,756,396.72	643,965,979.71	32.27
销售费用	64,586,404.83	63,292,385.96	2.04
管理费用	71,642,609.82	54,364,273.53	31.78
财务费用	34,314,957.11	2,552,575.04	1,244.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,069,763.11	-373,724,008.04	
投资活动产生的现金流量净额	6,696,544.53	6,543,261.52	2.34
筹资活动产生的现金流量净额	378,532,700.37	-237,302,971.51	

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，主营业务收入较上年度增长 21.56%，为本年度楼盘结算收入增加所致。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前 5 名客户的销售总额为 77,979,396.00 元，占公司主营业务收入的 4.81%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)

房地产	土地及开发建设	850,693,826.91	100	643,191,034.09	100	32.27
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	土地及开发建设	850,693,826.91	100	643,191,034.09	100	32.27

土地及开发建设：随着营业收入增加，相应结转成本增加

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前 5 名供应商采购金额合计 339,565,423.86 元，占年度采购总额的 35%。

4、费用

报告期内，管理费用 71,642,609.82 元，比上年增加 31.78%，主要原因是公司规模扩大，人力资源成本增加；财务费用 34,314,957.11 元，比上年增加 1,244.33%，主要原因为计入损益的利息支出增加所致。

5、现金流

报告期内公司现金流变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额	上年金额	增减率(%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,069,763.11	-373,724,008.04		本期关联方往来款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	6,696,544.53	6,543,261.52		
筹资活动产生的现金流量净额	378,532,700.37	-237,302,971.51		本年银行贷款较上年增加所致

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	1,598,978,851.77	839,841,166.65	47.48	21.56	32.80	减少 4.44 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	1,598,978,851.77	839,841,166.65	47.48	21.56	32.80	减少 4.44 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	1,598,978,851.77	21.56

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	650,823,521.28	5.11	1,627,664,039.49	14.21	-60.01
应收票据	0	0	22,642,504.00	0.20	
应收账款	4,644,619.32	0.04	3,163,952.75	0.03	46.80
预付款项	23,415,524.05	0.18	88,733,177.06	0.77	-73.61
其他应收款	8,325,913.27	0.07	6,276,846.79	0.05	32.64
存货	10,815,862,109.60	84.85	8,927,152,631.24	77.93	21.16
可供出售金融资产	878,537,143.50	6.89	595,682,635.73	5.20	47.48
长期应收款	156,252,969.33	1.23	0	0	
无形资产	88,319.42	0	226,986.19	0	-61.09
长期待摊费用	11,366,560.91	0.09	5,819,475.88	0.05	95.32
短期借款	330,000,000.00	2.59	230,000,000.00	2.01	43.48
应付账款	529,367,651.42	4.15	355,813,013.62	3.11	48.78
应交税费	-10,285,064.83		320,105.09	0.00	-3,313.03
一年内到期的非流动负债	0	0	590,000,000.00	5.15	
长期借款	2,942,545,135.59	23.08	1,612,333,658.02	14.07	82.50
递延所得税负债	218,944,822.07	1.72	148,231,195.13	1.29	47.70
资本公积	275,387,848.38	2.16	63,246,967.55	0.55	335.42

货币资金：房地产开发项目投入增加及支付地价所致

应收票据：上期应收票据已于本期解付所致

应收账款：购房客户的按揭款未及时到账所致

预付款项：本年收回原预付的股份购买诚意金所致

其他应收款：本年支付材料保证金增加所致

存货：房地产项目地价款和工程款投入增加所致

可供出售金融资产：持有的可供出售金融资产公允价值变动所致

长期应收款：与代管人工岛业务相关的长期应付款重分类至长期应收款所致

无形资产：财务软件摊销所致

长期待摊费用：本年广告投入增加所致

短期借款：银行短期贷款的增加所致

应付账款：应付工程款增加所致

应交税费：土地增值税预缴税额增加所致
 一年内到期的非流动负债：偿还到期银行借款所致
 长期借款：向银行的长期贷款增加所致
 递延所得税负债：为可供出售金融资产公允价值变动所致
 资本公积：为可供出售金融资产公允价值变动所致

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本期公司持有的可供出售金额资产期初余额 595,682,635.73 元，期末余额 878,537,143.50 元，计入权益的累计公允价值变动 282,854,507.77 元。

(四) 核心竞争力分析

公司以“专注城市，专筑生活”为核心理念，以“好品质，筑好家”为宗旨，吸收 20 多年房地产开发经验，在品牌、质量、管理等方面具有一定的核心竞争力：

1、广泛的品牌影响力

格力集团为公司的控股股东，“格力”为中国、乃至世界知名品牌，格力地产是格力品牌在地产领域的丰富延伸，经过 20 多年发展沉淀了大量无形资产，其品牌形象也已深入人心，在市场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。

2、独特的工业精神，严谨的质量管理体系

公司提出以“见细入微，精益求精”的“工业精神”打造房地产，创建精品工程，始终把产品质量放在第一位，建立了极为严格的质量管理体系，以过硬的产品质量获得消费者的认同和肯定，格力地产“好品质，筑好家”的口碑广为人知，成为公司的核心竞争力之一。公司格力广场项目还以其先进的规划设计、高端的楼盘品质获得了中国土木工程学会的最高奖项“中国土木工程詹天佑奖”，成为住宅小区唯一大奖项目。

3、丰富的开发经验

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

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000651	格力电器	2,757,855.21	1.15	878,537,143.50	17,226,218.50	212,140,880.83	可供出售金融资产	原始股
合计		2,757,855.21	/	878,537,143.50	17,226,218.50	212,140,880.83	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例 (%)	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	100	1,251,293.73	169,069.44	28,789.96

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

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

公司认为，国家对房地产市场的调控，虽一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但就长远而言，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场持续平稳健康发展，也有利于企业转变传统的发展模式，探索新的发展模式，未来房地产市场集中度将会持续增大，房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争。

(二) 公司发展战略

公司以“立足珠海，重点布局”为战略总方针，以“建设理想城市，创造幸福生活”为出发点，注重发展质量，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) 经营计划

1、销售工作方面，巩固以销售为中心的工作思路，继续加大力度推进全员营销工作，着力培养销售团队，特别是精英团队，创新销售思路，改革销售模式，不断适应变化的市场需求和公司发展要求，推动销售工作再上新的台阶。

2、生产工作方面，确保格力海岸项目、格力广场项目、重庆项目建设达到既定的工作目标；港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程和港珠澳大桥珠海口岸工程为公司代建工程，要认真落实相关主管部门要求，严格按工期要求优质、高效完成各项建设工作；同时抓好质量管理和安全工作；继续推行项目现场信息化管理，不断提升项目信息化管理水平。

3、财务工作方面，继续抓好融资和资金回笼两项工作，拓宽融资渠道，降低财务成本，加

速资金回笼，为各项建设工作及企业长远发展提供良好资金支持。

4、人力资源工作方面，进一步加强公司的人才队伍及企业文化建设，继续加强内部培训，培养选拔人才，为员工搭建良好的职业发展平台，为公司积蓄发展后劲。

5、信息化建设方面，要加大应用力度，并根据现场管理的特点和需求不断优化，为工程现场管理提供更加便捷、高效、全面的技术支持；要严格加强信息安全管理，实施有效的防范措施和手段，消除安全隐患，确保数据安全，防止商业秘密被泄露或盗取。

6、外地市场开拓工作方面，在去年成功布局重庆的基础上，力争 2013 年有新的突破。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将加强融资管理，拓宽融资渠道，通过自有资金、销售回款、商业银行贷款、资本市场融资等方式来解决。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

本公司所处的房地产行业近年来受国家宏观调控政策的影响较大，如果未来宏观调控政策继续趋紧，则短期内有可能对企业的经营和发展造成不利影响。为此，公司将继续密切关注政策和市场环境的变化并进行积极分析、研究，寻找对策，调整策略，提高公司的市场应变能力和抗风险能力。

2、市场风险

随着房地产市场的发展，各级政府对房地产行业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，为此，公司将继续加强精细化管理，打造精品工程，以质取胜，同时加强售后服务，提高市场竞争力。

3、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，受国家宏观调控政策的影响，目前房地产行业的资金形势不容乐观。为此，公司将继续加大销售力度，加速资金回笼，同时拓宽融资渠道，加强资金管理，保证资金安全。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、根据公司 2012 年 9 月 25 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过的《关于修改公司章程的议案》，公司《章程》明确规定了公司的现金分红政策。（详见公司《章程》第二百七十一条）

2、2013 年 4 月 23 日，公司第五届董事会第六次会议审议通过 2012 年度利润分配预案：

以公司 2012 年 12 月 31 日总股本 577,594,400 股为基数, 每 10 股派发现金股利 2 元(含税), 共计派发现金股利 115,518,880.00 元; 拟不送红股, 也不以公积金转增股本。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未提出现金红利分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	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(%)
2012 年	0	2	0	115,518,880.00	321,371,350.38	35.95
2011 年	0	0	0	0	252,648,676.12	
2010 年	0	0	0	0	144,098,723.34	

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司（本公司的全资子公司珠海格力房产有限公司的全资子公司，以下简称“人工岛公司”）接受珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司（本公司的控股股东珠海格力集团有限公司的全资子公司，以下简称“口岸公司”）的转委托，对港珠澳大桥珠海口岸人工岛珠海口岸上部工程进行建设管理。作为建设管理的报酬，口岸公司向人工岛公司支付委托建设管理费，委托建设管理费按照珠海市的有关规定以及企业与政府协商的比例执行，预计具体金额不超过 8900 万元人民币。并同意授权人工岛公司经营层与口岸公司及相关方协商签署具体的委托建设管理协议。	详见公司公告临 2012-007 号

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2012 年度公司（含属下控股公司）因生产经营需要，向控股股东等关联方（含珠海格力集团财务有限责任公司）申请不超过 21 亿元人民币借款额度，利率不高于商业银行对同行业的同期同档次贷款利率，每笔借款期限自借款之日起不超过 5 年。	详见公司公告临 2012-008 号

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
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
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		2007年5月17日	2009年9月30日	连带责任担保	否	是	8,937,300	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				
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									915,000,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									1,430,000,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									1,438,937,300				
担保总额占公司净资产的比例(%)									55.74				

(1) 原海星科技未履程序为海星集团与空军后勤部郑州办事处（前身“空军后勤部血液制品研究所”，以下简称“郑州办事处”）签署《购销合同书》及《补充协议》提供连带责任保证。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)，详见《担保事项公告》（编号：临 2009-076）。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。

2012 年 12 月 19 日，本公司收到了河南省郑州市中级人民法院作出的（2012）郑民三初字第 289 号《民事判决书》，判决海星集团于判决生效之日起十日内向原告支付本金 8,937,299.40 元及滞纳金、原告律师代理费等；本公司对上述款项承担连带还款责任。本公司不服上述判决，并已提起上诉，目前该案正在受理中。

（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 2012 年 12 月 31 日止,格力房产承担阶段性担保额为人民币 2.18 亿元,格力置盛承担阶段性担保额为人民币 0.5 亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

（三）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。截至本报告日止该地价款已支付完毕。

（2）2012 年 4 月 23 日，经重庆市土地和矿业权交易中心确认，公司下属全资子公司重庆格力之控股子公司重庆两江新区格力地产有限公司经公开竞投获得重庆市土地和矿业权交易中心以公开招拍挂方式出让的两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P15-1/01、P15-3/01、P18-1/01、P20-1/01、P19-4/01、P23-1/01、P22-1/01 号宗地，成交总价为 16,610 万元（详见公司公告临 2012-011 号）。截至本报告日止该地价款已支付完毕。

八、 承诺事项履行情况

（一）上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	珠海格力集团有限公司	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		否	是		
	解决关联交易	珠海格力集团有限公司	关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函		否	是		

	股份限售	珠海格力集团有限公司	关于股份锁定期的承诺		是	是		
	其他	珠海格力有限公司	关于与上市公司“五分开”的承诺；关于同意使用“格力”商号的函		否	是		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	是	
	原聘任	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	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	450,000	450,000
境内会计师事务所审计年限	3	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000

聘任、解聘会计师事务所情况说明

因公司原聘 2012 年财务报表及内部控制审计机构利安达会计师事务所有限责任公司被国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）吸收合并，为保持公司年报审计工作的稳定性、连续性。公司改聘国富浩华会计师事务所（特俗普通合伙）为公司 2012 年度财务报表及内部控制审计机构。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

- 1、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。至本报告公布日，海星集团尚未偿还上述债务。
- 2、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。至本报告公布日,该保留负债和保留不动产仍存在。

3、公司 2012 年 3 月 23 日召开的第四届董事会第二十八次会议审议通过了以下议案:同意珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(本公司的全资子公司珠海格力房产有限公司的全资子公司,以下简称"人工岛公司")接受珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司(本公司的控股股东珠海格力集团有限公司的全资子公司,以下简称"口岸公司")的转委托,对港珠澳大桥珠海口岸人工岛珠海口岸上部工程进行建设管理。作为建设管理的报酬,口岸公司向人工岛公司支付委托建设管理费,委托建设管理费按照珠海市的有关规定以及企业与政府协商的比例执行,预计具体金额不超过 8900 万元人民币。并同意授权人工岛公司经营层与口岸公司及相关方协商签署具体的委托建设管理协议。(详见公司公告临 2012-007 号)

4、公司全资子公司珠海格力房产有限公司所有的位于拱北昌盛路北侧占地 45,144.6 平方米商住用地,已结清地价的建筑面积 90,796.04 平方米(珠海市【1997】准字第 054 号《建设用地批准书》,以下简称"夏湾 C 地块"),因广珠城际轨道的建设被政府征用。经土地持有人格力房产与珠海市国土资源局充分协商,珠海市国土资源局将夏湾 C 地块调整至情侣北路(南段)填海区 S7 地块(用地面积为 52,417.12 平方米),用地功能由原商业、住宅全部调整为商业。按照等价原则,折合已缴清地价的总建筑面积为 120,624.93 平方米。新用地的土地使用期限重新起算。(详见公司公告临 2012-014 号)

5、根据本公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议,公司名称变更为"格力地产股份有限公司",并于 2012 年 2 月 17 日在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。2012 年 4 月 26 日,经广东省珠海市工商行政管理局核准,公司注册地址由"西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室"变更为"珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室",注册号及其余事项不变。

6、珠海格力房产有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海分行申请人民币 6 亿元的项目开发贷款,并且以其所持有的位于珠海市唐家湾情侣北路(南段)填海区(S6 地块)粤房地权证珠字第 0100155665 号土地使用权(土地面积 46636.85 平方米)为该贷款提供抵押担保。详见《董事会决议公告》(临 2012-017)。

7、珠海格力房产有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请人民币 11 亿元的项目开发贷款,同时以其所持有的位于珠海市唐家湾情侣北路(南段)填海区 S2 地块(粤房地权证珠字第 0100121164 号,土地面积 69870.93 平方米)土地使用权及 S7 地块(粤房地权证珠字第 0100159109 号,土地面积 52471.12 平方米)土地使用权为该贷款提供抵押担保,并且公司为该贷款提供连带责任保证。详见《董事会决议公告》(临 2012-026)。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	240,000,000	41.55				-240,000,000	-240,000,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	240,000,000	41.55				-240,000,000	-240,000,000	0	0
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	337,594,400	58.45				240,000,000	240,000,000	577,594,400	100
1、人民币普通股	337,594,400	58.45				240,000,000	240,000,000	577,594,400	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	577,594,400	100						577,594,400	100

2、股份变动情况说明

报告期内，格力集团持有的 240,000,000 非公开发行有限售条件的流通股于 2012 年 9 月 3 日上市流通，转为无限售条件 A 股。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海格力集团有限公司	240,000,000	240,000,000	0	0	自发行结束之日起36个月内不得转让	2012年9月3日
合计	240,000,000	240,000,000	0	0	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近3年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司没有因送股、配股、增发新股、企业合并等原因引起公司总股本数量及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

报告期内，公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		33,930		年度报告披露日前第5个交易日末 股东总数		31,109	
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	0	质押 50,000,000	
陕西昊东生物科技有限公司	未知	2.77	16,000,000	0	0	未知	
陕西鑫德进出口有限责任公司	未知	2.41	13,911,250	0	0	未知	
西安飞机工业(集团)有限责任公司	未知	1.73	10,000,000	0	0	未知	

陕西省技术进步投资有限责任公司	未知	0.81	4,658,044	0	0	未知
黄俊跃	未知	0.52	3,000,000	0	0	未知
昆仑信托有限责任公司一甬江十二号	未知	0.51	2,920,050	2,920,050	0	未知
广州廷博创业投资有限公司	未知	0.43	2,500,296	-4	0	未知
熊海涛	未知	0.40	2,328,816	2,328,816	0	未知
中海信托股份有限公司一海洋之星 10 号	未知	0.40	2,323,500	2,323,500	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		300,000,000		人民币普通股		300,000,000
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
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
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
黄俊跃		3,000,000		人民币普通股		3,000,000
昆仑信托有限责任公司一甬江十二号		2,920,050		人民币普通股		2,920,050
广州廷博创业投资有限公司		2,500,296		人民币普通股		2,500,296
熊海涛		2,328,816		人民币普通股		2,328,816
中海信托股份有限公司一海洋之星 10 号		2,323,500		人民币普通股		2,323,500
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。				

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 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	董明珠
成立日期	1990 年 12 月 15 日
组织机构代码	19253718-6
注册资本	800,000,000
主要经营业务	投资与资产管理；企业管理服务、企业策划；其他商务服务（不含许可经营项目）。
经营成果	2012年1-9月，净利润54.16亿元
财务状况	截止 2012 年 9 月 30 日，总资产 1,225.72 亿元，总负债 937.25 亿元，净资产 288.47 亿元。
现金流和未来发展策略	2012 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额为 169.66 亿元。

2、报告期内控股股东变更情况索引及日期

本报告期内公司控股股东没有发生变更。

(二) 实际控制人情况

1、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
----	--------------------

2、报告期内实际控制人变更情况索引及日期

本报告期内公司实际控制人没有发生变更。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
鲁君四	董事长	男	46	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			168.74	
	总经理			2009年11月9日	2015年9月25日						
唐玉根	董事	男	58	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0				
刘泽红	董事	女	43	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0				
李永奇	董事	男	50	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
郑文森	董事	男	40	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			138.95	
	副总经理			2009年11月9日	2015年9月25日						
方荣岳	董事	男	48	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			12.00	
梁超军	董事	男	56	2010年3月2日	2012年9月25日	0	0				
徐卫东	独立董事	男	53	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			7.20	
郭国庆	独立董事	男	50	2010年8月9日	2015年9月25日	0	0			7.20	
黄燕飞	独立董事	女	40	2010年8月9日	2015年9月25日	0	0			7.20	
鲁涛	监事会主席	男	42	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
高凌云	监事	男	40	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
潘明明	监事	女	30	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			19.60	
石小磊	监事会主席	男	62	2009年9月30日	2013年9月25日	0	0				
李建伟	监事	男	40	2011年1月25日	2012年2月1日	0	0				
陈辉	监事	男	41	2012年2月1日	2013年9月25日	0	0				
黄华敏	董事会秘书	男	41	2009年10月25日	2013年9月25日	0	0			39.60	
	财务负责人			2009年11月9日	2013年9月25日						
合计	/	/	/	/	/	0	0		/	400.49	

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

2、唐玉根：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党委副书记、纪委书记、工会主席。2009 年 9 月起任本公司董事。

3、刘泽红：历任西安供电局会计，珠海市投资管理公司工贸部科员，珠海市国经局清产核资科科长，珠海市国资委考核统计科科长，改革重组科科长；现任珠海格力集团有限公司副总裁，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、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司董事长。2009 年 9 月起任本公司董事。

4、李永奇：历任西安飞机工业（集团）有限责任公司（下称“西飞”）民品处设计员、计划员、生产供应室主任；西飞民品生产供应处副处长；民品生产管理处处长；西飞民品部副部长兼民品生产管理处处长；西飞民品部副部长兼民品管理处处长；西飞民品部副部长兼民品综合管理处处长；西飞装饰装修工程股份有限公司总经理、党总支书记；西飞投资管理部部长；西飞董事会秘书、投资管理部部长；西飞董事会秘书、总经理助理、投资管理部部长；现任西飞副总经理、董事会秘书、投资管理部部长。2012 年 9 月起任本公司董事。

5、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 月至今，任珠海格力房产有限公司董事、副总经理、总经理。2009 年 9 月起任本公司董事，2009 年 11 月起兼任公司副总经理。

6、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 月起任本公司董事。

7、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 月至 2012 年 9 月任本公司董事。

8、徐卫东：现任吉林大学法学院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴专家。社会兼职主要有中国商法学会副会长，教育部法学学科教育指导委员会委员兼秘书长，国家司法考试命题委员会委员，国际对外贸易仲裁委员会仲裁员，吉林省委决策咨询委员，黑龙江省政府决策咨询委员、吉林省人民政府立法咨询委员，黑龙江省人民政府法律顾问，吉林省人民检察院专家咨询委员，长春市人大常委会立法咨询专家，长春市人民政府法律顾问，长春仲裁委员会委员兼仲裁员，大庆仲裁委员会仲裁员等。中共吉林大学第十二届党委委员，长春市朝阳区人大代表，朝阳区人民检察院人民监督员，吉林省第十一届人大代表，省人大法制委员会委员。2008 年 9 月起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、郭国庆：第七届全国青联委员，第八、九、十届全国政协委员，第十一届全国人大代表，民盟中央委员，享受国务院特殊津贴专家。历任中国人民大学贸易经济系副主任、中国人民大学工商管理学院副院长。现任中国人民大学商学院教授、博士生导师，中国人民大学中国市场营销研究中心主任；兼任中国高校市场学研究会顾问，中国商业史学会副会长，国家自然科学基金委员会管理科学部评审组专家，英国牛津大学国际研究员。中钢集团吉林炭素股份有限公司、酒鬼酒股份有限公司、北京王府井百货（集团）股份有限公司独立董事，深圳市大富科技股份有限公司监事会主席。2010年8月起任本公司独立董事。

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

11、鲁涛：历任兰州金台土特产有限公司财务科长；甘肃弘信会计师事务所审计部门经理；珠海中拓正泰会计师事务所审计部门经理；珠海九洲港务集团公司审计主管；2008年1月—2011年10月，任珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海市珠光集团控股有限公司董事、财务总监；2011年10月至今，任珠海港控股集团有限公司董事、财务总监，珠海市联晟资产托管有限公司董事、财务总监，珠海港股份有限公司董事，珠海格力集团有限公司董事、财务总监；2012年9月起任本公司监事会主席。

12、高凌云：历任中国农业银行浦东分行营业部信贷部经理、中国民生银行上海支行行长、新韩银行（中国）有限公司上海分行副行长，中国信托业协会专家委员会专业委员。现任上海弘诚良行投资管理有限公司董事总经理、上海东方渔人码头投资开发有限公司董事、华东政法大学证券期货研究所副所长、客座教授。2012年9月起任本公司监事。

13、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。

14、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，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月至2012年9月任本公司监事会主席。

15、李建伟：曾任珠海港集团董事、财务总监，格力集团董事、财务总监，中航通用飞机有限公司监事，现任珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，珠海华发实业股份有限公司监事。2011年1月至2012年2月任本公司监事。

16、陈辉：历任珠海达盛股份有限公司董事长兼总经理、党支部书记，珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，格力集团有限公司董事、财务总监，珠海港股份有限公司董事；珠海格力电器股份有限公司监事会主席。2012年2月至2012年9月任本公司监事。

17、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、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
鲁君四	珠海格力集团有限公司	副董事长		

唐玉根	珠海格力集团有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席		
刘泽红	珠海格力集团有限公司	副总裁		
李永奇	西安飞机工业(集团)有限责任公司	副总经理、董事会秘书、投资管理部部长		
鲁涛	珠海格力集团有限公司	董事、财务总监		

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
鲁君四	珠海格力电器股份有限公司	董事		
刘泽红	中航通用飞机有限责任公司	董事		
刘泽红	珠海格力航空投资有限公司	董事长兼总经理		
刘泽红	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	董事长		
徐卫东	吉林大学	教授、博士生导师		
徐卫东	吉林紫鑫药业股份有限公司	独立董事		
郭国庆	中国人民大学	教授、博士生导师		
郭国庆	中钢集团吉林炭素股份有限公司	独立董事		
郭国庆	酒鬼酒股份有限公司	独立董事		
郭国庆	北京王府井百货(集团)股份有限公司	独立董事		
郭国庆	深圳市大富科技股份有限公司	监事会主席		
黄燕飞	财政部财政科学研究所	副研究员		
黄燕飞	江西双胞胎(集团)股份有限公司	独立董事		
高凌云	上海弘诚良行投资管理有限公司	董事总经理		
高凌云	上海东方渔人码头投资开发有限公司	董事		

高凌云	华东政法大学 证券期货研究 所	副所长、客座教授		
-----	-----------------------	----------	--	--

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应付报酬情况	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 400.49 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 400.49 万元（税前）。

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
李建伟	监事	离任	工作变动
梁超军	董事	离任	换届
陈辉	监事	离任	换届
石小磊	监事会主席	离任	换届
李永奇	董事	聘任	换届
鲁涛	监事会主席	聘任	换届
高凌云	监事	聘任	换届

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	272
在职员工的数量合计	799
母公司及主要子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
生产人员	78
销售人员	125
技术人员	123
财务人员	25
行政人员	104
其他	344
合计	799
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	23

大学本科	283
大专及以下	493
合计	799

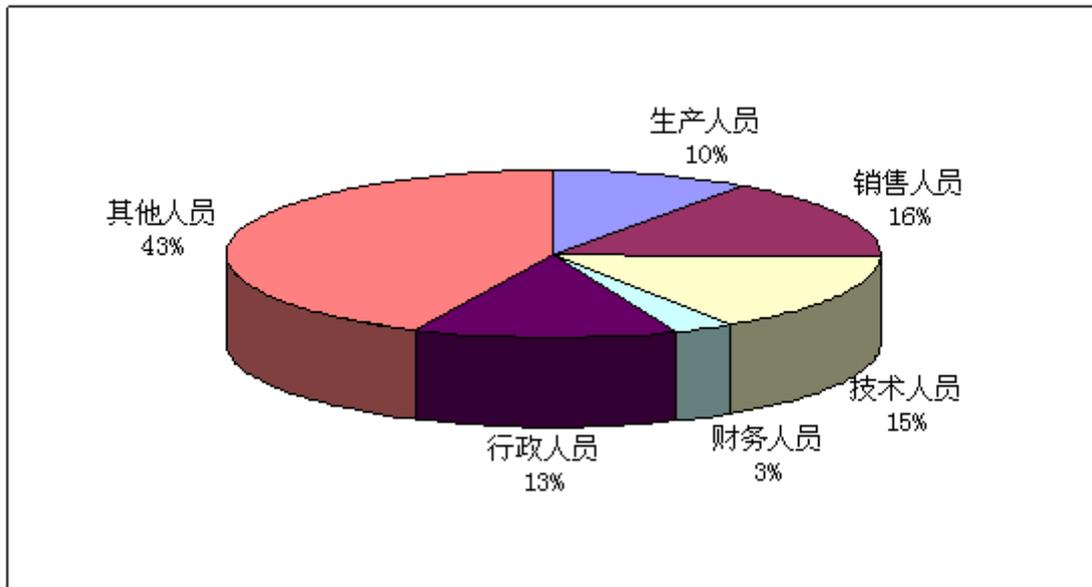
(二) 薪酬政策

针对所有员工建立了基本的绩效考核制度，并对经营管理层、中层干部及普通员工分别进行不同内容的考核，考核分为季度考评与年终考评。另外，公司对工程人员和销售人员制定了工程进度和销售业绩目标，作为绩效考核制度的重要组成部分。考核结果将作为员工晋升、加薪或培训的依据。

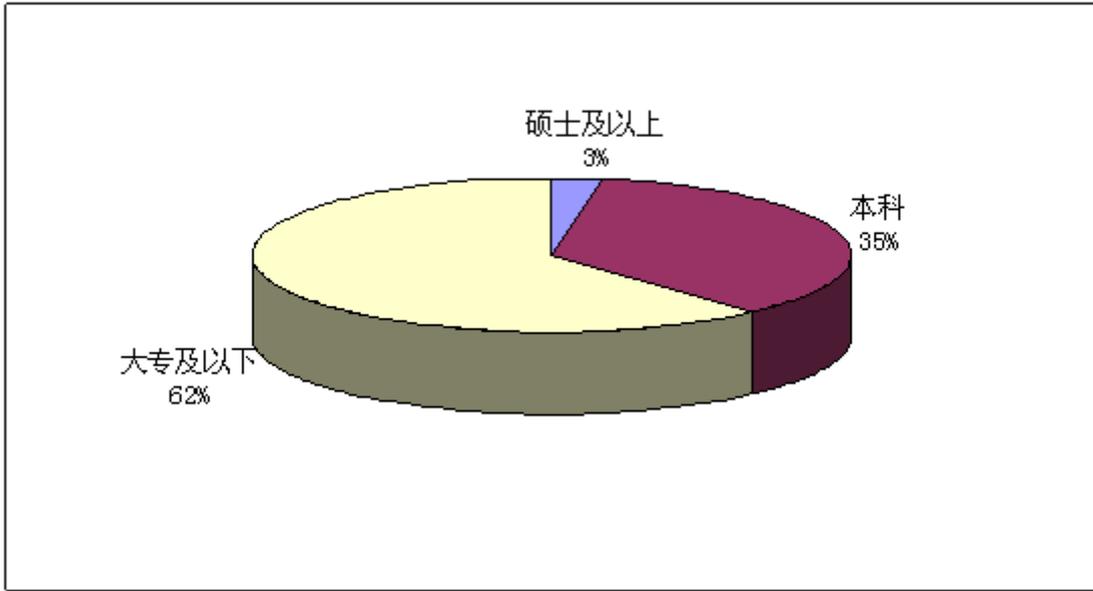
(三) 培训计划

- 1、严格落实执行内训师管理制度，在做好内训师的选拔、聘用的基础上，加强内训师培训、授课、考核等管理工作，真正发挥内训师的作用。
- 2、依托益策、易居等外部培训机构的优质培训资源，聘请部分外部讲师，有针对性地开展岗位专业技术系列培训（包括：工程类、设计类、营销类、管理类等），全面提高公司专业技术人员业务水平。
- 3、持续做好核心人才培养工作，完善人才培养机制。加强对第一批核心人才培养对象的培训和管理，定期检查学员学习情况，做好学员成果汇报和考核评价工作。在总结经验的基础上，开展第二批核心人才培养对象的培训工作。
- 4、为了进一步推进“加大力度推动管理升级，强化队伍建设”这一公司年度重点工作，狠抓管理促效益，从而提高公司管理人员的综合素质，2013 年 4 至 6 月份安排中层以上员工参加德鲁克管理学院版权课程《卓有成效管理》课程培训。
- 5、为了使新员工尽快熟悉公司环境，融入企业文化，了解公司的基本制度，发展状况及战略发展目标，增强对环境和工作的适应性，公司不定期举办新员工入职培训，包括企业管理、企业文化、组织架构与部门沟通、企业规章制度与员工手册解读及基层执行力等。

(四)专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，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规定要求，不断健全完善公司治理结构，加强公司内部控制管理，做好内幕知情人档案登记管理制度，保证内幕知情人档案的真实、准确和完整。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、 股东和股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会。公司股东大会严格按照《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。公司能够平等对待所有股东，保护中小投资者利益；公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则；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、 董事和董事会

报告期内，公司共召开了 14 次董事会。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，公司按照公司《章程》等相关规定委任各专门委员会委员，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责。

3、 监事和监事会

报告期内，公司共召开了 5 次监事会。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，对公司财务和公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、 高级管理人员

报告期内，公司按照《公司法》、公司《章程》等相关规定聘任高级管理人员，公司总经理等高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度的规定忠诚勤勉地履行了相关职责。

5、 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，不干涉公司正常的生产经营活动；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。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，并依法披露。公司亦没有发生控股股东及其关联方违规占用公司资金的情况。

6、 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》、《证券时报》、《证券日报》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、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。开展了以“积极回报投资者”为主题的宣传活动。

8、利益相关者

报告期内，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。

9、公司已制定了《内幕信息知情人管理制度》及《内幕信息知情人登记管理制度》，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。

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、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
年度股东大会	2012年5月16日	1、关于《2011年度董事会工作报告》的议案；2、关于《2011年度监事会工作报告》的议案；3、关于《2011年年度报告》全文及摘要的议案；4、关于《2011年度财务决算报告》的议案；5、关于2011年度利润分配预案的议案；6、关于2012年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案；7、关于2012年度公司（含属下控股公司）向非关联方金融机构、信托公司申请新增贷款及授信额度的议案；8、关于2012年度公司对外担保的议案；9、关于《2011年度独立董事述职报告》的议案；10、关于续聘利安达会计师事务所有限责任公司为2012年度财务报表审计机构的议案；11、关于聘请利安达会计师事务所有限责任公司为公司2012年度内部控制审计机构的议案。	提案审议通过	www.sse.com.cn	2012年5月17日
临时股东大会	2012年2月1日	1、关于修改公司《章程》的议案；2、关于审议格力房产向中国工商银行股份有限公司珠海分行申请贷款的议案；3、关于补选公司第四届监事会监事的议案。	提案审议通过	www.sse.com.cn	2012年2月2日

临时股东大会	2012 年 9 月 25 日	1、关于修改公司《章程》的议案； 2、关于制定《未来三年股东回报规划（2012 年-2014 年）》的议案； 3、关于董事会换届选举的议案； 4、关于监事会换届选举的议案。	提案 审议 全部 通过	www.sse.com.cn	2012 年 9 月 26 日
--------	-----------------	---	----------------------	----------------	-----------------

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会。公司股东大会严格按照《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。公司能以真实、准确、公平、平等的原则对待所有股东，保护中小投资者利益；公司股东大会对关联交易事项严格依照法律规定的程序进行审议，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则；公司股东大会决议均按真实、准确、及时的原则进行信息披露。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
鲁君四	否	14	14	11	0	0	0	3
唐玉根	否	14	14	11	0	0	0	2
刘泽红	否	14	14	12	0	0	0	2
方荣岳	否	14	14	11	0	0	0	2
郑文森	否	14	14	11	0	0	0	3
李永奇	否	4	4	3	0	0	0	0
梁超军	否	10	10	10	0	0	0	0
徐卫东	是	14	14	12	0	0	0	1
郭国庆	是	14	14	11	0	0	0	3
黄燕飞	是	14	14	12	0	0	0	1

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 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本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

五、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司依照国家和公司相关法律法规对公司总经理等高级管理人员进行了工作考评，各高级管理人员均按照相关制度勤勉尽责的履行了相关工作职责。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、维护资产安全、保证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。公司董事会建立健全并有效实施内部控制，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。董事会根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》等有关文件精神，聘请深圳市万全智策商务咨询有限公司为公司内部控制咨询顾问，为公司实施内部控制规范工作提供专业支持，建立了较为完善的内控体系和管理制度。《格力地产股份有限公司 2012 年度内部控制自我评估报告》在 2013 年 4 月 25 日刊登于上海证券交易所网站。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2012 年度由国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的内部控制审计报告，报告内容详见上海证券交易所网站。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。报告期内公司未发生年报披露重大差错情况。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师李琳青、周超云审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

国浩审字[2013]839A0034 号

格力地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的格力地产股份有限公司（以下简称格力地产）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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

编制和公允列报财务报表是格力地产管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，格力地产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了格力地产 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李琳青

中国·北京

中国注册会计师：周超云

二〇一三年四月二十三日

二、 财务报表

合并资产负债表
2012 年 12 月 31 日

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	650,823,521.28	1,627,664,039.49
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	0	22,642,504.00
应收账款	五、3	4,644,619.32	3,163,952.75
预付款项	五、4	23,415,524.05	88,733,177.06
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	8,325,913.27	6,276,846.79
买入返售金融资产			
存货	五、6	10,815,862,109.60	8,927,152,631.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,503,071,687.52	10,675,633,151.33
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	878,537,143.50	595,682,635.73
持有至到期投资			
长期应收款	五、8	156,252,969.33	0
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、9	47,804,138.68	44,627,718.93
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、10	88,319.42	226,986.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	11,366,560.91	5,819,475.88
递延所得税资产	五、12	150,177,012.44	133,362,467.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,244,226,144.28	779,719,283.75
资产总计		12,747,297,831.80	11,455,352,435.08

流动负债:			
短期借款	五、14	330,000,000.00	230,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、15	529,367,651.42	355,813,013.62
预收款项	五、16	1,464,762,869.14	1,775,448,139.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、17	28,714,850.29	24,136,941.18
应交税费	五、18	-10,285,064.83	320,105.09
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、19	4,286,189,021.93	4,225,828,096.24
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、20		590,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,628,749,327.95	7,201,546,296.08
非流动负债:			
长期借款	五、21	2,942,545,135.59	1,612,333,658.02
应付债券			
长期应付款	五、22	363,902,000.00	475,206,816.27
专项应付款			
预计负债	五、23	11,636,136.64	8,937,300.00
递延所得税负债	五、24	218,944,822.07	148,231,195.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,537,028,094.30	2,244,708,969.42
负债合计		10,165,777,422.25	9,446,255,265.50
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、25	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	五、26	275,387,848.38	63,246,967.55
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	五、27	105,986,413.52	92,348,795.62
一般风险准备			
未分配利润	五、28	1,583,640,738.89	1,275,907,006.41
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,542,609,400.79	2,009,097,169.58
少数股东权益	五、29	38,911,008.76	
所有者权益合计		2,581,520,409.55	2,009,097,169.58
负债和所有者权益总计		12,747,297,831.80	11,455,352,435.08

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
2012 年 12 月 31 日

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		81,660,482.85	679,796.52
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		860,000,000.00	500,000,000.00
其他应收款	十三、1	453,037,769.05	465,646,532.96
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		1,394,698,251.90	966,367,779.98
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	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00
投资性房地产			
固定资产		12,690,635.30	13,859,233.04
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		2,020,039,835.30	2,021,208,433.04
资产总计		3,414,738,087.20	2,987,576,213.02

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	629,338.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬		3,000,000.00	
应交税费		3,874,006.04	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		7,851,118.34	3,007,691.63
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,430,124.15	3,712,691.40
非流动负债：			
长期借款		215,282,635.22	203,648,470.84
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		11,636,136.64	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		590,820,771.86	576,487,770.84
负债合计		606,250,896.01	580,200,462.24
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		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		26,565,905.58	12,928,287.68
一般风险准备			
未分配利润		122,738,561.12	-264,735,261.39
所有者权益（或股东权益） 合计		2,808,487,191.19	2,407,375,750.78
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		3,414,738,087.20	2,987,576,213.02

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
2012 年 1—12 月

编制单位：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、营业总收入		1,623,670,675.97	1,335,151,123.85
其中：营业收入	五、30	1,623,670,675.97	1,335,151,123.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,250,001,330.72	1,010,226,455.62
其中：营业成本	五、30	851,756,396.72	643,965,979.71
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、31	226,848,261.83	210,157,871.63
销售费用	五、32	64,586,404.83	63,292,385.96
管理费用	五、33	71,642,609.82	54,364,273.53
财务费用	五、34	34,314,957.11	2,552,575.04
资产减值损失	五、35	852,700.41	35,893,369.75
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、36	17,226,218.50	10,335,731.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		390,895,563.75	335,260,399.33
加：营业外收入	五、37	24,414,013.71	658,765.66
减：营业外支出	五、38	6,349,770.94	2,723,804.66
其中：非流动资产处置损失			565.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		408,959,806.52	333,195,360.33
减：所得税费用	五、39	88,677,447.38	80,546,684.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		320,282,359.14	252,648,676.12
归属于母公司所有者的净利润		321,371,350.38	252,648,676.12
少数股东损益		-1,088,991.24	
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、40	0.56	0.44
（二）稀释每股收益	五、40	0.56	0.44
七、其他综合收益	五、41	212,140,880.83	-27,923,683.59
八、综合收益总额		532,423,239.97	224,724,992.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		532,423,239.97	224,724,992.53
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
2012 年 1—12 月

编制单位：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			
减：营业成本			
营业税金及附加		2,590,966.67	
销售费用			
管理费用		7,076,658.23	4,024,485.25
财务费用		-33,822,585.61	10,771,199.40
资产减值损失		4,344.16	36,011,513.45
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）	十三、3	360,000,000.00	225,997,700.00
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）		384,150,616.55	175,190,501.90
加：营业外收入		22,076,422.66	500.00
减：营业外支出		5,115,598.80	138,209.86
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		401,111,440.41	175,052,792.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		401,111,440.41	175,052,792.04
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		401,111,440.41	175,052,792.04

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

合并现金流量表

2012 年 1—12 月

编制单位：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		1,316,238,431.90	1,777,569,527.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、42(1)	138,468,519.93	874,166,025.48
经营活动现金流入小计		1,454,706,951.83	2,651,735,552.66
购买商品、接受劳务支付的现金		2,031,428,904.86	2,429,373,421.25
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		107,339,703.87	60,581,957.17
支付的各项税费		332,846,833.74	448,440,265.11
支付其他与经营活动有关的现金	五、42(2)	345,161,272.47	87,063,917.17
经营活动现金流出小计		2,816,776,714.94	3,025,459,560.70
经营活动产生的现金流量净额		-1,362,069,763.11	-373,724,008.04
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		17,226,218.50	10,335,731.10

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		17,226,218.50	10,335,731.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,529,673.97	3,792,469.58
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		10,529,673.97	3,792,469.58
投资活动产生的现金流量净额		6,696,544.53	6,543,261.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		40,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,673,462,500.37	1,065,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、42(3)	22,320,761.22	15,585,780.82
筹资活动现金流入小计		2,735,783,261.59	1,080,585,780.82
偿还债务支付的现金		1,844,885,187.18	935,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		512,365,374.04	382,888,752.33
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		2,357,250,561.22	1,317,888,752.33
筹资活动产生的现金流量净额		378,532,700.37	-237,302,971.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-976,840,518.21	-604,483,718.03
加：期初现金及现金等价物余额		1,627,664,039.49	2,232,147,757.52
六、期末现金及现金等价物余额		650,823,521.28	1,627,664,039.49

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

2012 年 1—12 月

编制单位：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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		92,650,432.42	6,240,528.40
经营活动现金流入小计		92,650,432.42	6,240,528.40
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		19,261.64	598,540.46
支付的各项税费			713,594.30
支付其他与经营活动有关的现金		11,647,634.45	4,286,620.01
经营活动现金流出小计		11,666,896.09	5,598,754.77
经营活动产生的现金流量净额		80,983,536.33	641,773.63
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,850.00	13,200.00
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		2,850.00	13,200.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,850.00	-13,200.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
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		80,980,686.33	628,573.63
加：期初现金及现金等价物余额		679,796.52	51,222.89
六、期末现金及现金等价物余额		81,660,482.85	679,796.52

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

合并所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	577,594,400.00	63,246,967.55			92,348,795.62		1,275,907,006.41		2,009,097,169.58
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	577,594,400.00	63,246,967.55			92,348,795.62		1,275,907,006.41		2,009,097,169.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		212,140,880.83			13,637,617.90		307,733,732.48	38,911,008.76	572,423,239.97
（一）净利润							321,371,350.38	-1,088,991.24	320,282,359.14
（二）其他综合收益		212,140,880.83							212,140,880.83
上述（一）和（二）小计		212,140,880.83					321,371,350.38	-1,088,991.24	532,423,239.97
（三）所有者投入和减少资本								40,000,000.00	40,000,000.00
1. 所有者投入资本								40,000,000.00	40,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					13,637,617.90		-13,637,617.90		
1. 提取盈余公积					13,637,617.90		-13,637,617.90		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公									

积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	577,594,400.00	275,387,848.38			105,986,413.52		1,583,640,738.89		38,911,008.76	2,581,520,409.55

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	577,594,400.00	91,170,651.14			92,348,795.62		1,023,258,330.29			1,784,372,177.05
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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）		-27,923,683.59					252,648,676.12			224,724,992.53
（一）净利润							252,648,676.12			252,648,676.12
（二）其他综合收益		-27,923,683.59								-27,923,683.59
上述（一）和（二）小计		-27,923,683.59					252,648,676.12			224,724,992.53
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股										

本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	577,594,400.00	63,246,967.55			92,348,795.62		1,275,907,006.41	2,009,097,169.58

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

母公司所有者权益变动表
2012 年 1—12 月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-264,735,261.39	2,407,375,750.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-264,735,261.39	2,407,375,750.78
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					13,637,617.90		387,473,822.51	401,111,440.41
(一) 净利润							401,111,440.41	401,111,440.41
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							401,111,440.41	401,111,440.41
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					13,637,617.90		-13,637,617.90	
1. 提取盈余公积					13,637,617.90		-13,637,617.90	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			26,565,905.58		122,738,561.12	2,808,487,191.19

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-439,788,053.43	2,232,322,958.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							175,052,792.04	175,052,792.04
(一)净利润							175,052,792.04	175,052,792.04
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							175,052,792.04	175,052,792.04
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结								

转								
1. 资本公积 转增资本(或 股本)								
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末 余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			12,928,287.68		-264,735,261.39	2,407,375,750.78

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

格力地产股份有限公司 财务报表附注 2012 年度

(除非特别注明，以下币种为人民币，货币单位为元)

一、公司基本情况

1、历史沿革

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”。

根据本公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议,公司名称变更为“格力地产股份有限公司”,并于 2012 年 2 月 17 日在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2012 年 4 月 26 日,公司在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续,注册地改为广东省珠海市。总部地址变更为:珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室。

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

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表的编制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

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 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。通过合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的必要调整外，本公司按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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。合并成本为本公司在购买日为取得被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础，将本公司及全部子公司纳入财务报表的合并范围。

本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，本公司自申报财务报表的最早期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入合并范围。在本报告期内因处置而减少的子公司，本公司自处置日起不再将该子公司纳入合并范围。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

7、现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

8、外币业务

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产和金融负债的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产和金融负债的分类和计量

本公司的金融资产和金融负债于初始确认时分为以下五类：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、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。金融资产或金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，其他类别的金融资产或金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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

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直接指定为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，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接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，主要是指本公司基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

此类金融资产或金融负债采用公允价值进行后续计量。除作为有效的套期工具外，此类金融资产或金融负债所有已实现和未实现损益均计入当期损益。

②持有至到期投资

持有至到期投资，是指本公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

本公司对持有至到期投资在持有期间采用实际利率法、按照摊余成本计量。持有至到期投资发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失，均应当计入当期损益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项，是指本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

应收款项按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额，在持有期间采用实际利率法，按摊余成本计量。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述

三类金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，其折、溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

⑤其他金融负债

其他金融负债，是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。

本公司对其他负债采用摊余成本或成本计量。其他金融负债在摊销、终止确认时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

(3) 金融资产转移

①本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬、但放弃了对该金融资产控制的，终止对该金融资产的确认。

②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。

⑤对于采用继续涉入方式的金融资产转移，本公司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。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法

本公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

①持有至到期投资

根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收

款项减值损失计量方法处理。

如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等)，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产

有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并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。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当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，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额重大的判断依据或金额标准

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。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项，归类为按账龄组合计提坏账准备。

② 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于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。

(2)按组合计提坏账准备应收款项

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄状态	按账龄分析法
合并范围内关联公司组合	信用风险	如有确切证据表明不会发生减值，则不计提坏账准备

采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)
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%
-------	-----

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	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
坏账准备的计提方法	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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司将存货分为开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

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。

①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。

②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。

③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。

(3) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

本公司于决算日，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。

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销、五五摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以本公司在被合并方于合并日按本公司会计政策调整后的账面净资产中所享有的份额作为初始投资成本。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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。

③其他方式取得的长期股权投资

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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

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，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，以及对被投资单位不具有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，采用成本法核算。本公司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。

按权益法核算长期股权投资时：

① 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

② 取得长期股权投资后，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。在确认应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。

③ 确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以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，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

④ 被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应冲减长期股权投资的账面价值。

⑤ 对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 共同控制的判断依据

共同控制，是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

② 重大影响的判断依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策从而不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，能够形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资，本公司按照附注二、25 所述方法计

提减值准备。

对持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司按照附注二、9（5）的方法计提资产减值准备。

13、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；

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司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。

本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、25。

15、固定资产

（1）固定资产的确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提。按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%
运输设备	5 年	5%	19%
办公设备及其他	5 年	0%	20%

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注二、25。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权

的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

(1) 在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程减值准备

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注二、25。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额的确定方法

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。

18、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值; 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

(2) 无形资产的后续计量

①无形资产的使用寿命

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命如为有限的, 本公司估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量, 无法预见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。

②无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产, 自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销使用寿命不确定的无形资产, 不予摊销, 期末进行减值测试。

本公司至少于每年年度终了时, 对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核, 必要时进行调整。

③本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(3) 无形资产的减值

本公司无形资产的减值准备计提方法见附注二、25。

19、长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各

项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- (1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- (2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- (3) 融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

20、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。

21、预计负债

- (1) 因未决诉讼、产品质量保证、亏损合同、油气资产弃置义务等形成的现实义务，

其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

(2) 预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑或有事项有关的风险、不确定性和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。

22、收入

(1) 销售商品

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

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) 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。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

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。

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。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

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

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②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。

(4) 建造合同

建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

23、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认与计量

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 政府补助的会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产适用寿命内平均分配，计入当期损益。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，递延所得税均作为所得税费用计入当期损益。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(3) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联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：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清

偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在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取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,减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分,其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时,减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

25、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等(存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值,按以下方法确定:

(1) 本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

(2) 可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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为基础确定资产组的可收回金额。

(3) 资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

(4) 就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组

合。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,确认商誉的减值损失。

(5) 资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

26、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。

27、主要会计政策、会计估计的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

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

增值税	销项税额－可抵扣的进项税额	17%
营业税	应税营业收入	3%,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%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	房地产销售收入－扣除项目金	按超率累进税率30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	2.2%,2.4%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴	

注:下属孙公司珠海格力建材有限公司的装饰工程按 3% 税率计缴营业税。

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

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出资额
西安格力房地产开发有限公司(西安格力)	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)。	1,000.00

接上表

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

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出资额
重庆格力房地产有限公司(重庆格力)	全资子公司	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)。	5,000.00

接上表

子公司名称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表

重庆格力房地产有限公司(重庆格	0.00	100	100	是
-----------------	------	-----	-----	---

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额
格力房产	全资子公司	珠海	房地产开发	12,688.20	房地产开发	12,688.20

接上表

子公司名称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
格力房产	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

孙公司名称	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。
珠海格力地产业务代理有限公司(格力物业代理)	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。
重庆两江新区格力地产有限公司(重庆两江)	全资子公司的子公司	重庆	房地产开发	10,000.00	房地产开发(凭相关资质证书执业)。

续上表

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
珠海格力地产物业代理有限公司(格力物业代理)	100.00	0.00	100	100	是
重庆两江新区格力地产有限公司(重庆两江)	10,000.00	0.00	60	60	是

(2)同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司名称	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)。
格力置盛	全资子公司的子公司	珠海	房地产开发	26,000.00	房地产投资与开发经营；项目投资

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
格力置盛	26,000.00	0.00	100	100	是

3、合并范围发生变更的说明

本年度新增纳入合并范围的孙公司重庆两江由本公司之子公司重庆格力于 2012 年投资设立。本报告期内本公司已将全部子公司纳入合并财务报表合并范围。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现金	173,595.72	161,180.08
银行存款	647,964,715.56	1,621,779,209.41
其他货币资金	2,685,210.00	5,723,650.00

合 计	650,823,521.28	1,627,664,039.49
-----	----------------	------------------

其他货币资金为银行保函保证金。

货币资金期末较年初减少 60.01%，系房地产开发项目投入增加所致。

2、应收票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	22,642,504.00
合 计	0.00	22,642,504.00

应收票据年末较年初减少 100%，系上期应收票据已于本期归还，本期没有采用此结算方式进行销售。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提减值准备的应收款项	4,957,724.75	58.14	313,105.43	6.32
①账龄组合	4,957,724.75	58.14	313,105.43	6.32
②合并范围内关联公司组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,569,764.53	41.86	3,569,764.53	100
合计	8,527,489.28	100	3,882,869.96	45.53

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提减值准备的应收款项	3,163,952.75	46.99	0.00	0.00
①账龄组合	3,163,952.75	46.99	0.00	0.00
②合并范围内关联公司组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,569,764.53	53.01	3,569,764.53	100
合计	6,733,717.28	100	3,569,764.53	53.01

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,826,670.50	36.84	0.00	3,163,952.75	100	0.00
1-2 年	3,131,054.25	63.16	313,105.43	0.00	0.00	0.00
合计	4,957,724.75	100	313,105.43	3,163,952.75	100	0.00

②期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湾仔中行	2,493,368.30	2,493,368.30	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
珠海华骏实业有限公司	1,076,396.23	1,076,396.23	100.00	
合计	3,569,764.53	3,569,764.53	--	--

(2) 本年度内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况；

(3) 本年度无实际核销的应收账款；

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
珠海市建安昌盛工程有限公司	非关联方	3,131,054.25	1-2 年	36.72
湾仔中行	非关联方	2,493,368.30	3 年以上	29.24
购房客户 1	非关联方	1,330,000.00	1 年以内	15.60
珠海华骏实业有限公司	非关联方	1,076,396.23	3 年以上	12.62
购房客户 2	非关联方	400,000.00	1 年以内	4.69
合 计		8,430,818.78		98.87

(6) 应收账款年末较年初增加 46.80%，主要系本期购房客户的按揭款未及时到账所致。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	23,415,524.05	100	20,733,177.06	23.37
3 年以上	0.00	0.00	68,000,000.00	76.63
合 计	23,415,524.05	100	88,733,177.06	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京中恒汇高广告传媒有限公司	非关联方	12,983,085.00	1 年以内	广告费

交银国际信托有限公司	非关联方	2,860,000.00	1 年以内	利息
重庆精信格力中央空调设备销售有限公司	非关联方	1,894,197.74	1 年以内	货款
深圳尊豪网络科技有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	广告费
珠海鑫意传奇文化传播有限公司	非关联方	902,425.00	1 年以内	广告费
合 计		19,639,707.74		

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 预付款项年末较年初减少 73.61%, 主要系本期收回原预付给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)的股份购买诚意金 6,800 万元。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,000,000.00	94.98	180,000,000.00	100
按组合计提减值准备的应收款项	9,295,622.66	4.90	969,709.39	10.43
①账龄组合	9,295,622.66	4.90	969,709.39	10.43
②合并范围内关联公司组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	227,516.00	0.12	227,516.00	100
合计	189,523,138.66	100	181,197,225.39	95.61

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,000,000.00	96.29	180,000,000.00	100
按组合计提减值准备的应收款项	6,934,477.20	3.71	657,630.41	9.48
①账龄组合	6,934,477.20	3.71	657,630.41	9.48
②合并范围内关联公司组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	186,934,477.20	100	180,657,630.41	96.64

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
海星集团--代偿借款、代付款	180,000,000.00	180,000,000.00	100	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	180,000,000.00	180,000,000.00	--	

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	4,174,716.16	44.92	0.00	3,555,529.95	51.27	0.00
1 至 2 年	3,047,996.00	32.79	304,799.60	2,496,952.05	36.01	249,695.21
2 至 3 年	1,857,727.30	19.98	557,318.19	165,312.00	2.38	49,593.60
3 年以上	215,183.20	2.31	107,591.60	716,683.20	10.34	358,341.60
合计	9,295,622.66	100	969,709.39	6,934,477.20	100	657,630.41

③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	年末余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
格力香樟项目-临时用电押金	64,000.00	64,000.00	100	无法收回
格力香樟项目-散装水泥押金	163,516.00	163,516.00	100	无法收回
合计	227,516.00	227,516.00	--	--

(2) 本年度内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况；

(3) 本年度内无实际核销的其他应收款情况；

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	欠款原因	占其他应收款总额的比例(%)
海星集团	非关联方	180,000,000.00	3 年以上	代偿借款、代付款	94.98
珠海高新技术产业开发区财政局	非关联方	5,039,690.00	1 年以内及 1-2 年	墙体材料等押金	2.66
珠海市财政局综合规划科	非关联方	1,673,265.60	1-2 年至 3 年以上	墙体材料等押金	0.88
珠海格力港澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	关联方	564,605.50	1 年以内	代付款项	0.30
广东电网公司珠海供电局	非关联方	567,200.00	1 年以内至 3 年以上	临时用电押金	0.30
合 计		187,844,761.10	--	--	99.12

(6) 应收关联方账款情况见附注七、6;

(7) 其他应收款年末较年初增加 32.64%，主要系因房地产开发项目需要，向政府部门支付墙体材料、散装水泥等保证金增加所致。

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,511,256,058.42	0.00	9,511,256,058.42	8,135,644,216.55	0.00	8,135,644,216.55
开发产品	1,289,222,535.07	0.00	1,289,222,535.07	791,092,548.67	0.00	791,092,548.67
建筑装饰材料	14,893,634.82	0.00	14,893,634.82	0.00	0.00	0.00
低值易耗品	489,881.29	0.00	489,881.29	415,866.02	0.00	415,866.02
合计	10,815,862,109.60	0.00	10,815,862,109.60	8,927,152,631.24	0.00	8,927,152,631.24

开发成本明细：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额	期末跌价准备
格力广场二期	2010	2012	142,000.00	0.00	1,081,509,393.05	0.00
格力广场三期	2010	2013-2015	122,000.00	723,735,944.22	422,867,771.00	0.00
格力广场四期	未开工		40,000.00	131,163,010.80	126,226,519.18	0.00
重庆两江②	未开工			170,200,640.00	0.00	0.00
夏湾-C①	未开工			0.00	227,619,479.95	0.00
格力广场小学	2012			146,634.00	0.00	0.00
海疆大厦	未开工			11,865,895.27	0.00	0.00
格力海岸	2011	2013-2018	1,440,000.00	8,474,143,934.13	6,277,421,053.37	0.00
合计			1,744,000.00	9,511,256,058.42	8,135,644,216.55	0.00

注：①夏湾C地块因广珠城际轨道的建设被政府征用，经土地持有人格力房产与珠海市国土资源局充分协商，珠海市国土资源局将夏湾C地块调整至情侣北路(南段)填海区S7地块，用地面积为52417.12平方米，用地功能由原商业、住宅全部调整为商业，将按照等价原则，折合已缴清地价的总建筑面积120624.93平方米，新用地的土地使用期限重新起算。因S7地块毗邻格力房产持有的格力海岸地块（珠国土储2009-08地块），被纳入格力海岸项目整体规划。已取得S7地块土地使用证。

②截至本报告日止，重庆两江土地使用权证正在办理中。

开发产品明细：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	期末跌价准备

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	期末跌价准备
格力广场一期	2009	213,334,118.49	127,957.15	40,588,086.97	172,873,988.67	0.00
格力广场二期	2012	0.00	1,428,240,053.04	491,744,724.18	936,495,328.86	0.00
华宁花园	1998	10,156,874.10	0.00	261,439.28	9,895,434.82	0.00
格力香樟	2011	561,417,865.49	0.00	396,117,526.99	165,300,338.50	0.00
御枫美筑	2007	6,183,690.59	0.00	1,526,246.37	4,657,444.22	0.00
合 计		791,092,548.67	1,428,368,010.19	930,238,023.79	1,289,222,535.07	

(2) 开发成本中资本化利息年末余额为 791,888,876.70 元，开发产品中资本化利息年末余额为 134,119,731.29 元；

(3) 用于抵押担保的存货

土地使用权的抵押情况：

①向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 4.25 亿元（借款额度 6 亿元）以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S6 地块（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；

②向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 2 亿元（借款额度 11 亿元）以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S7 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100159109 号)作为抵押，并由格力地产股份有限公司为其提供担保；

③向交银国际信托有限公司借款 6.296 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100121167 号)作为抵押。原合同约定还款期限至 2014 年 3 月 29 日，公司于 2013 年 2 月 4 日提前归还，于 2013 年 3 月 11 日解押。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额	年初余额
可供出售权益工具——格力电器股票	878,537,143.50	595,682,635.73
合 计	878,537,143.50	595,682,635.73

(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。

(3) 可供出售金融资产年末较年初增加 47.48%，系持有的格力电器股票价格上升所致。

8、长期应收款

项 目	年末余额	年初余额
代管工程款拨入净额	156,252,969.33	0.00
合 计	156,252,969.33	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数超过拨付数，资产负债表重分类至长期应收款所致。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计：	57,235,636.37	8,475,183.74	165,418.10	65,545,402.01
其中：房屋及建筑物	40,653,904.26	4,824,833.89	0.00	45,478,738.15
运输设备	7,868,527.74	988,954.00	0.00	8,857,481.74
办公设备及其他	8,713,204.37	2,661,395.85	165,418.10	11,209,182.12
二、累计折旧合计：	12,607,917.44	5,292,485.58	159,139.69	17,741,263.33
其中：房屋及建筑物	6,120,521.76	2,088,888.64	0.00	8,209,410.40
运输设备	2,774,841.77	1,501,765.94	0.00	4,276,607.71
办公设备及其他	3,712,553.91	1,701,831.00	159,139.69	5,255,245.22
三、固定资产账面净值合计	44,627,718.93	--	--	47,804,138.68
其中：房屋及建筑物	34,533,382.50	--	--	37,269,327.75
运输设备	5,093,685.97	--	--	4,580,874.03
办公设备及其他	5,000,650.46	--	--	5,953,936.90
四、减值准备合计	0.00	--	--	0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	--	--	0.00
运输设备	0.00	--	--	0.00
办公设备及其他	0.00	--	--	0.00
五、固定资产账面价值合计	44,627,718.93	--	--	47,804,138.68
其中：房屋及建筑物	34,533,382.50	--	--	37,269,327.75
运输设备	5,093,685.97	--	--	4,580,874.03
办公设备及其他	5,000,650.46	--	--	5,953,936.90

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本年计提折旧 5,292,485.58 元。

(3) 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、1203C、1204D	6,240,709.40	1,552,357.20	4,688,352.20	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	1,552,645.17	3,695,437.16	深房地字第 3000080986; 深房地字第 3000080987	陈健 范怡
合 计	11,488,791.73	3,105,002.37	8,383,789.36		

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。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：本年新购房屋建筑物江与城--重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-1 至 19-5 及车位的产权证书正在办理中。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计	2,383,200.00	58,500.00	202,200.00	2,239,500.00
软件	2,383,200.00	58,500.00	202,200.00	2,239,500.00
二、累计摊销合计	2,156,213.81	197,166.77	202,200.00	2,151,180.58
软件	2,156,213.81	197,166.77	202,200.00	2,151,180.58
三、无形资产账面净值合计	226,986.19			88,319.42
软件	226,986.19			88,319.42
四、减值准备合计	0.00			0.00
软件	0.00			0.00
五、无形资产账面价值合计	226,986.19			88,319.42
软件	226,986.19			88,319.42

(2) 无形资产累计摊销增加额中，本期摊销额 197,166.77 元。

(3) 无形资产年末较年初减少 61.09%，主要系财务软件摊销所致。

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额
装修费	5,617,809.05	1,137,240.00	2,949,350.44	0.00	3,805,698.61
户外广告牌	201,666.83	13,970,656.02	7,292,333.47	0.00	6,879,989.38
律师服务费	0.00	540,050.00	112,510.42	0.00	427,539.58
档案管理咨询费	0.00	380,000.00	126,666.66	0.00	253,333.34
合计	5,819,475.88	16,027,946.02	10,480,860.99	0.00	11,366,560.91

长期待摊费用年末较年初增加 95.32%，主要系本期户外广告牌投入增加所致。

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	
	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额
预计毛利	215,980,164.96	266,305,871.76	53,995,041.24	66,576,467.94
土地增值税	246,974,188.20	187,701,497.88	61,743,547.05	46,925,374.47
资产减值准备	5,059,687.76	4,214,581.49	1,264,921.94	1,053,645.37
应付职工薪酬	14,771,427.52	15,240,000.00	3,692,856.88	3,810,000.00
可弥补亏损	7,330,873.64	2,144,407.00	1,832,718.41	536,101.75

项 目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	107,880,544.60	55,957,926.36	26,970,136.15	13,989,481.59
开发产品摊销	2,711,163.08	1,885,583.60	677,790.77	471,395.90
合 计	600,708,049.76	533,449,868.09	150,177,012.44	133,362,467.02

13、资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	184,227,394.94	852,700.41	0.00	0.00	185,080,095.35
二、存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	184,227,394.94	852,700.41	0.00	0.00	185,080,095.35

14、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	330,000,000.00	130,000,000.00
信用借款	0.00	100,000,000.00
合 计	330,000,000.00	230,000,000.00

注：上述借款均由格力房产提供保证。

(2) 短期借款年末较年初增加 43.48%，原因系本年较多采用短期借款的方式融资所致。

15、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	340,884,827.68	354,434,929.97
1 年以上	188,482,823.74	1,378,083.65
合 计	529,367,651.42	355,813,013.62

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，应付账款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款，主要为尚未支付的工程款。

(4) 应付账款年末较年初增加 48.78%，主要系应付工程款增加所致。

16、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	903,545,284.72	1,326,728,757.35
1 年以上	561,217,584.42	448,719,382.60
合 计	1,464,762,869.14	1,775,448,139.95

(2) 按项目列示

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例
格力广场一期	13,587,623.00	81,434,629.00	2009	93%
格力广场二期	1,060,131,411.42	1,095,292,427.14	2012	83%
格力广场三期	0.00	100,722,285.00	2013-2015	13%
格力香樟	699,779,105.53	141,106,191.00	2011	95%
御枫美筑	1,950,000.00	0.00	2007	95%
格力海岸 S2	0.00	46,207,337.00	2014	3%
合 计	1,775,448,139.95	1,464,762,869.14		

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，预收款项中不存在预收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

17、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	23,409,508.38	96,401,682.56	91,718,646.73	28,092,544.21
二、职工福利费	0.00	6,194,525.40	6,194,525.40	0.00
三、社会保险费	0.00	3,087,302.99	3,075,162.99	12,140.00
1、基本医疗保险费	0.00	900,959.34	896,550.85	4,408.49
2、补充医疗保险	0.00	0.00	0.00	0.00
3、基本养老保险费	0.00	1,779,618.21	1,772,995.70	6,622.51
4、年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
5、失业保险费	0.00	200,008.30	199,378.64	629.66
6、工伤保险费	0.00	114,105.42	113,864.52	240.90
7、生育保险费	0.00	92,611.72	92,373.28	238.44
四、住房公积金	6,000.00	4,122,537.57	4,086,337.57	42,200.00
五、辞退福利	0.00	136,484.00	136,484.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	721,432.80	1,975,080.46	2,128,547.18	567,966.08
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
合 计	24,136,941.18	111,917,612.98	107,339,703.87	28,714,850.29

18、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	6,284,839.60	2,509,311.81
营业税	-53,962,934.54	-68,034,123.57
企业所得税	71,125,082.28	85,240,496.18
个人所得税	610,716.38	144,115.16
城市维护建设税	-3,065,461.85	-5,579,223.74
房产税	151,437.76	111,703.38
土地增值税	-31,188,108.74	-12,092,701.17
印花税	1,213,247.47	651,745.80
教育费附加及地方教育费附加	-1,648,324.31	-2,524,476.18
堤围费	194,441.12	-106,742.58
合 计	-10,285,064.83	320,105.09

应交税费年末较年初减少 3313.03%，主要系本年房地产开发项目土地增值税预缴税额增加所致。

19、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	247,022,657.30	1,984,752,140.60
1 年以上	4,039,166,364.63	2,241,075,955.64
合 计	4,286,189,021.93	4,225,828,096.24

(2) 年末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为应付格力集团借款 4,001,702,084.00 元；

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日止，应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项为应付格力集团 4,001,702,084.00 元。

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	0.00	590,000,000.00
合 计	0.00	590,000,000.00

① 一年内到期的长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	590,000,000.00

合 计	0.00	590,000,000.00
------------	-------------	-----------------------

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

②金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	开始日	到期日	币种	利率%	年末金额	年初金额
交通银行股份有限公司珠海分行	2010-3-31	2012-3-31	人民币	同期基准利率	0.00	290,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行	2009-11-6	2012-11-5	人民币	按同期基准利率浮动	0.00	300,000,000.00
合 计					0.00	590,000,000.00

上述借款均由格力集团提供连带责任保证。

21、长期借款

贷款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	年末余额	年初余额
中国工商银行股份有限公司珠海分行①	保证	2010-1-4	2013-1-3	同期基准利率	0.00	300,000,000.00
中国工商银行股份有限公司珠海分行②	抵押	2012-10-24	2015-10-24	按同期基准利率浮动	425,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行③	委托贷款	2009-8-28	2014-8-17	按同期基准利率浮动	215,282,635.22	203,648,470.84
中国农业银行股份有限公司珠海分行④		2010-5-18	2028-5-17	按同期基准利率浮动	372,662,500.37	273,685,187.18
交通银行股份有限公司珠海分行⑤	保证	2011-1-30	2014-6-29	按同期基准利率浮动	880,000,000.00	385,000,000.00
交通银行股份有限公司珠海分行⑥	抵押加保证	2012-12-7	2015-12-29	按同期基准利率浮动	200,000,000.00	0.00
珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行⑦	保证	2012-8-3	2015-8-3	按同期基准利率浮动	160,000,000.00	0.00
珠海华润银行股份有限公司⑧	保证	2012-11-5	2015-11-5	按同期基准利率浮动	60,000,000.00	0.00
交银国际信托有限公司⑨	抵押	2012-3-16	2014-3-29	14.50%	629,600,000.00	0.00
广东粤财信托有限公司⑩	质押	2011-7-20	2012-12-14	12.50%	0.00	450,000,000.00
合 计					2,942,545,135.59	1,612,333,658.02

(2) 长期借款说明:

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；本公司已于 2012 年 10 月 26 日提前归还。

②向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 4.25 亿元（借款额度 6 亿元）以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S6 地块（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；

③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；

④向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 372,662,500.37 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 18 年，借款额度 8 亿元，借款本息由珠海市政府负责偿还；

⑤向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.8 亿元，并由格力地产为其提供保证。

⑥向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 2 亿元（借款额度 11 亿元）以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S7 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100159109 号)作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

⑦向珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行借款 1.6 亿元，由格力地产提供保证；

⑧向珠海华润银行股份有限公司借款 6000 万(借款额度 3 亿元)，由格力地产提供保证；

⑨向交银国际信托有限公司借款 6.296 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100121167 号)作为抵押。原合同约定还款期限至 2014 年 3 月 29 日，公司已于 2013 年 2 月 4 日提前归还。

⑩向广东粤财信托有限公司借入信托资金 4.5 亿元，格力房产以其持有的 34,452,437.00 股格力电器股票提供质押担保，格力房产于 2012 年 12 月 14 日归还该借款，2012 年 12 月 26 日解除质押。

(3) 长期借款年末较年初增加 82.50%，主要原因是房地产开发所需资金增加，公司通过长期借款融资解决。

22、长期应付款

单位名称	期限	年末余额	年初余额
格力集团	36 个月	363,902,000.00	363,902,000.00
人工岛代管工程款：			
累计拨入数		0.00	987,688,199.81
累计支出数		0.00	-876,383,383.54
净额		0.00	111,304,816.27
合计		363,902,000.00	475,206,816.27

(1) 应付格力集团款项包括：

①格力集团于 2009 年 2 月代本公司以货币投资格力置盛的 2.5 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票方案，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。

(2) 人工岛代管工程款本年减少的原因是受托管理港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程支出数超过拨付数，资产负债表重分类至长期应收款所致。

23、预计负债

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对外担保-空军后勤部血液制品研究	8,937,300.00	2,698,836.64	0.00	11,636,136.64
合 计	8,937,300.00	2,698,836.64	0.00	11,636,136.64

预计负债相关内容见九、1 说明。

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	
	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额
可供出售金融资产公允价值变动	875,779,288.28	592,924,780.52	218,944,822.07	148,231,195.13
合 计	875,779,288.28	592,924,780.52	218,944,822.07	148,231,195.13

25、股本

(1) 股本变动情况

股份类别	年初余额	本期变动增减 (+、-)					年末余额
		发 行 新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	
已流通股份:							
境内上市的人民币普通股	337,594,400.00				240,000,000.00		577,594,400.00
限售流通股	240,000,000.00				-240,000,000.00		0.00
股份总数	577,594,400.00				0.00		577,594,400.00

(2) 自 2012 年 9 月 3 日起公司原根据资产置换及非公开发行股票方案向格力集团非公开发行 240,000,000 股股票上市流通。

(3) 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

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
股本溢价	119,991,679.90	0.00	0.00	119,991,679.90
其他资本公积	-56,744,712.35	212,140,880.83	0.00	155,396,168.48

合 计	63,246,967.55	212,140,880.83	0.00	275,387,848.38
-----	---------------	----------------	------	----------------

本年增加为可供出售金融资产公允价值变动所致。

27、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	92,348,795.62	13,637,617.90	0.00	105,986,413.52
合 计	92,348,795.62	13,637,617.90	0.00	105,986,413.52

28、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
年末未分配利润	1,275,907,006.41	1,023,258,330.29
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初未分配利润	1,275,907,006.41	1,023,258,330.29
加：本年归属于母公司股东的净利润	321,371,350.38	252,648,676.12
减：提取法定盈余公积	13,637,617.90	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	1,583,640,738.89	1,275,907,006.41

29、少数股东权益、少数股东损益

公司名称	年初少数股东权益	本年增(减)变化				年末少数股东权益
		子公司净利润	少数股东持股比例	少数股东损益	其他变动	
重庆两江	0.00	-2,722,478.09	40.00%	-1,088,991.24	0.00	38,911,008.76
合 计	0.00			-1,088,991.24	0.00	38,911,008.76

30、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,620,524,974.37	1,333,087,641.57
其他业务收入	3,145,701.60	2,063,482.28
营业收入合计	1,623,670,675.97	1,335,151,123.85
主营业务成本	850,693,826.91	643,191,034.09
其他业务成本	1,062,569.81	774,945.62
营业成本合计	851,756,396.72	643,965,979.71

(2) 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	营业收入	营业成本
主营业务：				
房地产	1,598,978,851.77	839,841,166.65	1,315,392,501.21	632,433,762.65
建材销售	0.00	0.00	3,283,027.56	2,188,685.07
其他	21,546,122.60	10,852,660.26	14,412,112.80	8,568,586.37
主营业务小计	1,620,524,974.37	850,693,826.91	1,333,087,641.57	643,191,034.09
其他业务：				
出租业务	3,051,767.60	1,062,569.81	2,025,082.28	774,945.62
其他	93,934.00	0.00	38,400.00	0.00
其他业务小计	3,145,701.60	1,062,569.81	2,063,482.28	774,945.62
合 计	1,623,670,675.97	851,756,396.72	1,335,151,123.85	643,965,979.71

(3) 主营业务（分地区）

地 区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海市	1,620,524,974.37	850,693,826.91	1,333,087,641.57	643,191,034.09
合 计	1,620,524,974.37	850,693,826.91	1,333,087,641.57	643,191,034.09

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称或序号	本年金额	占公司主营业务收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	77,979,396.00	4.81
合 计	77,979,396.00	4.81

接上表

客户名称或序号	上年金额	占公司主营业务收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	39,098,600.00	2.93
合 计	39,098,600.00	2.93

(5) 营业成本本年较上年增加 32.27%，主要为销售增加所致。

31、营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	83,960,934.76	66,920,889.02
城建税	6,998,027.49	5,422,861.29
教育费附加及地方教育费附加	5,004,634.22	3,641,185.53
堤围防护费	1,773,265.40	809,723.92
土地增值税	128,523,337.04	133,046,030.60
房产税	386,285.68	242,466.79
其他	201,777.24	74,714.48
合 计	226,848,261.83	210,157,871.63

32、销售费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	17,214,383.47	13,187,410.46
广告及营销推广费	38,309,573.98	42,740,305.76
其他	9,062,447.38	7,364,669.74
合 计	64,586,404.83	63,292,385.96

33、管理费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	48,995,645.95	36,710,651.33
财产费用	15,973,580.96	12,667,896.88
其他	6,673,382.91	4,985,725.32
合 计	71,642,609.82	54,364,273.53

管理费用本年较上年增加 31.78%，主要系人力成本增加所致。

34、财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	43,693,731.08	21,084,999.94
减：利息收入	9,810,522.29	18,905,675.52
银行手续费及其他	431,748.32	373,250.62
合 计	34,314,957.11	2,552,575.04

财务费用本年比上年增加 1244.33%，主要原因为已完工开发产品借款利息停止资本化导致利息支出增加；同时由于闲置资金减少导致利息收入减少。

35、资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
一、坏账损失	852,700.41	35,893,369.75
合 计	852,700.41	35,893,369.75

资产减值损失本年较上年减少 97.62%，主要系本年增提的往来款坏账准备少于上年所致。

36、投资收益

项 目	本年金额	上年金额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	17,226,218.50	10,335,731.10
合 计	17,226,218.50	10,335,731.10

投资收益本年较上年增加 66.67%，主要系本年持有格力电器股份分红较上年增加所致。

37、营业外收入

(1) 营业外收入明细:

项 目	本年金额	上年金额
政府补贴款	1,489,186.53	140,907.00
股权购买诚意金溢价退回	21,226,422.66	0.00
定金转收入	1,513,088.75	511,000.65
废品收入	143,820.50	500.00
其他	41,495.27	6,358.01
合 计	24,414,013.71	658,765.66

其中, 政府补助明细:

项目	本年金额	上年金额	说明
2011 年度企业上市奖励资金	850,000.00	0.00	珠海市财政局
2011 年度工伤先进奖	10,000.00	0.00	珠海市社会保险基金管理中心
企业发展奖励金	254,086.71	0.00	珠海市财政局
企业奖励资金	357,975.00	140,907.00	珠海市横琴新区管理委员会财金事务局
其他补贴	17,124.82	0.00	
合 计	1,489,186.53	140,907.00	

(2) 股权购买诚意金溢价退回说明: 2007 年 12 月 18 日, 格力房产与珠海市城市资产经营有限公司(现名珠海城市建设集团有限公司, 以下简称“城建集团”)签订股份购买意向书, 拟购买城建集团全资子公司珠海市海润房地产开发有限公司 51% 的股权, 并向城建集团支付了诚意金 6,800 万元。2012 年 12 月 19 日, 双方达成协议溢价退回该诚意金。

(3) 营业外收入本年较上年增加 3606.02%, 主要系股权购买诚意金溢价退回所致。

38、营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
捐赠支出	1,065,000.00	2,531,140.00
赞助支出	120,000.00	0.00
罚款支出	42,596.73	138,574.16
固定资产报废损失	6,278.41	565.50
法院判决赔偿款	2,416,762.16	0.00
法院判决预计负债	2,698,836.64	0.00
其他	297.00	53,525.00
合 计	6,349,770.94	2,723,804.66

营业外支出本年比上年增加 133.12%, 主要系本年法院判决赔偿款增加所致。

39、所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
-----	------	------

当期所得税费用	105,491,992.80	141,042,182.64
递延所得税费用	-16,814,545.42	-60,495,498.43
合 计	88,677,447.38	80,546,684.21

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目		本年金额	上年金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	321,371,350.38	252,648,676.12
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	34,707,786.89	8,718,752.89
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	286,663,563.49	243,929,923.23
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	0.00	0.00
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	0.00	0.00
年初股份总数	S0	577,594,400.00	577,594,400.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	0.00	0.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	Sj	0.00	0.00
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	0.00	0.00
报告期缩股数	Sk	0.00	0.00
报告月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	577,594,400.00	577,594,400.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	0.00	0.00
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	577,594,400.00	577,594,400.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		0.00	0.00
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		0.00	0.00
回购承诺履行而增加的普通股加权数		0.00	0.00
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.56	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.50	0.42
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.56	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.50	0.42

41、其他综合收益

项 目	本年金额	上年金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	282,854,507.77	-28,940,047.08
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	70,713,626.94	-1,016,363.49
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	212,140,880.83	-27,923,683.59

项 目	本年金额	上年金额
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
合 计	212,140,880.83	-27,923,683.59

42、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	107,230,457.04	700,205,236.62
利息收入	9,810,522.29	18,905,675.52
个人往来	1,142,414.39	1,615,484.70
代收代垫人工岛工程款项净额	0.00	142,978,381.58
代收契税款净额	15,137,475.43	0.00
政府补助款	1,489,186.53	140,907.00
保证金	3,428,348.47	10,135,584.00
其他	230,115.78	184,756.06
合 计	138,468,519.93	874,166,025.48

(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
-----	------	------

项 目	本年金额	上年金额
单位往来	9,457,416.88	14,429,919.51
代付契税款净额	0.00	21,299,804.53
广告费	36,545,442.17	31,363,418.58
代收代垫人工岛工程款项净额	270,013,796.68	0.00
业务招待费	1,784,684.33	1,228,294.90
手续费	431,748.32	373,250.62
租赁费	3,681,126.53	679,081.08
维修费	186,264.05	106,270.15
水电气费	1,018,954.64	723,633.41
办公费	3,094,455.68	4,198,242.67
差旅费	2,667,577.14	2,744,444.33
捐赠	1,065,000.00	2,531,140.00
员工借款	3,562,554.49	1,543,537.60
法院赔偿款	3,786,784.59	0.00
其他	7,865,466.97	5,842,879.79
合 计	345,161,272.47	87,063,917.17

(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	22,320,761.22	15,585,780.82
合 计	22,320,761.22	15,585,780.82

43、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	320,282,359.14	252,648,676.12
加: 资产减值准备	852,700.41	35,893,369.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	5,292,485.58	4,198,028.89
无形资产摊销	197,166.77	1,062,722.18
长期待摊费用摊销	10,480,860.99	5,139,348.44
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	6,278.41	565.50
财务费用(收益以“一”号填列)	43,693,731.08	21,084,999.94

补充资料	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,226,218.50	-10,335,731.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,814,545.42	-60,495,498.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,442,154,790.22	-2,110,903,624.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-183,882,823.22	26,757,641.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-82,796,968.13	1,461,225,492.73
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,069,763.11	-373,724,008.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	650,823,521.28	1,627,664,039.49
减：现金的年初余额	1,627,664,039.49	2,232,147,757.52
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-976,840,518.21	-604,483,718.03

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	650,823,521.28	1,627,664,039.49
其中：库存现金	173,595.72	161,180.08
可随时用于支付的银行存款	647,964,715.56	1,621,779,209.41
可随时用于支付的其他货币资金	2,685,210.00	5,723,650.00
二、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
三、期末现金及现金等价物余额	650,823,521.28	1,627,664,039.49

44、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	0.00	1,602,030,619.3	190,705,635.	5,837,078.46	35,718,663.	1,834,291,997.4		1,623,670,675.9
		7	78		80	1	-210,621,321.44	7

二、成本总额	0.00	882,478,057.20	104,342,585.79	0.00	16,375,371.41	1,003,196,014.40	-151,439,617.68	851,756,396.72
三、费用总额	-26,745,927.38	168,528,688.48	10,323,134.21	8,314,035.99	16,693,399.96	177,113,331.26	-6,569,359.50	170,543,971.76
四、利润总额	401,111,440.41	547,958,035.14	73,703,098.64	-2,458,888.65	589,604.87	1,020,903,290.41	-611,943,483.89	408,959,806.52
五、资产总额	3,414,738,087.20	13,557,420,383.44	574,446,998.99	490,079,898.65	29,761,045.33	18,066,446,413.61	-5,319,148,581.81	12,747,297,831.80
其中：流动资产	1,394,698,251.90	11,978,979,375.13	573,591,997.21	332,412,789.53	27,968,750.36	14,307,651,164.13	-2,804,579,476.61	11,503,071,687.52
非流动资产	2,020,039,835.30	1,578,441,008.31	855,001.78	157,667,109.12	1,792,294.97	3,758,795,249.48	-2,514,569,105.20	1,244,226,144.28
六、负债总额	606,250,896.01	11,429,788,503.36	420,233,603.31	388,708,590.48	17,532,162.86	12,862,513,756.02	-2,696,736,333.77	10,165,777,422.25

(2) 上年数

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	0.00	1,317,412,583.49	188,984,661.76	5,649,670.82	24,588,311.64	1,536,635,227.71	-201,484,103.86	1,335,151,123.85
二、成本总额	0.00	647,762,492.05	137,301,395.17	0.00	11,951,140.17	797,015,027.39	-153,049,047.68	643,965,979.71
三、费用总额	14,795,684.65	92,123,002.66	5,714,761.90	5,018,924.43	13,138,726.05	130,791,099.69	-10,581,865.16	120,209,234.53
四、利润总额	175,052,792.04	376,995,455.99	44,610,629.33	419,622.15	-1,902,493.28	595,176,006.23	-261,980,645.90	333,195,360.33
五、资产总额	2,987,576,213.02	12,182,812,362.51	563,732,633.04	502,919,222.29	21,011,024.98	16,258,051,455.84	-4,802,699,020.76	11,455,352,435.08
其中：流动资产	966,367,779.98	10,959,583,302.23	563,190,451.62	502,856,570.66	18,805,173.48	13,010,803,277.97	-2,335,170,126.64	10,675,633,151.33
非流动资产	2,021,208,433.04	1,223,229,060.28	542,181.42	62,651.63	2,205,851.50	3,247,248,177.87	-2,467,528,894.12	779,719,283.75
六、负债总额	580,200,462.24	10,271,723,467.55	464,813,163.75	399,566,320.14	9,196,237.46	11,725,499,651.14	-2,279,244,385.64	9,446,255,265.50

六、资产证券化业务的会计处理

本公司本期无资产证券化业务。

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

接上表

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
格力集团	8 亿元	51.94	51.94	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	19253718-6

2、本企业的子公司情况

本公司的子公司信息参见本附注四、2。

3、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
珠海市建安集团有限公司	19252851-1	同一控制人
珠海格力物业管理有限公司	192559457	同一控制人
珠海格力石化仓储有限公司	73615832-9	同一控制人
珠海格力磁电有限公司	61751538-9	同一控制人
珠海格力新技术研究所有限公司	75209134-7	同一控制人
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
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	577884496	同一控制人
中航通用飞机有限责任公司	710935839	控股股东的参股联营企业

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
珠海市建安集团有限公司	建造工程安装	12,175,308.61	23,089,638.63
珠海格力物业管理有限公司	综合保安费	0.00	39,488.00
格力集团	租赁费	163,762.77	0.00
格力集团	物业管理费	0.00	556,551.29
格力集团	固定资产及低值易耗品	0.00	59,243.83

(2) 关联托管/承包情况

2012 年 3 月 20 日珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司及格力集团与格力人工岛签订委托管理框架协议书，委托港珠澳大桥珠海口岸人工岛珠海口岸上部工程代建管理，约定建设管理报酬不超过 8900 万元。2012 年度，格力人工岛代建管理费收入为 0 元。

(3) 租赁情况表

企业名称	本年金额	上年金额
格力集团	192,504.00	185,220.00

说明：本公司向格力集团出租办公室。

(4) 资金拆借情况

本期无新增关联方借款，按金融机构同期贷款利率支付格力集团借款利息。

(5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力集团	格力房产	300,000,000.00	2009-11-6	2012-11-5	是
格力集团	格力置盛	290,000,000.00	2010-3-31	2012-3-31	是
格力集团	格力房产	300,000,000.00	2010-1-4	2013-1-3	是

关联担保情况说明：关联方担保详见五、20、21。

6、关联方应收应付款项

企业名称	本年金额		上年金额	
	金额	百分比	金额	百分比
银行存款：				
珠海格力集团财务有限责任公司	0.02	0.00	325,454.91	0.02%
合计	0.02	0.00	325,454.91	0.02%
其他应收款：				
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	564,605.50	0.30%	0.00	0.00%
合计	564,605.50	0.30%	0.00	0.00%
应付账款：				
珠海市建安集团有限公司	273,001.50	0.05%	633,001.50	0.18%
合计	273,001.50	0.05%	633,001.50	0.18%
其他应付款：				
珠海市建安集团有限公司	474,581.56	0.01%	488,834.56	0.01%
格力集团	4,001,702,084.00	93.36%	4,001,702,084.00	94.94%

企业名称	本金额		上年金额	
	金额	百分比	金额	百分比
合计	4,002,176,665.56	93.37%	4,002,190,918.56	94.95%
长期应付款:				
格力集团	363,902,000.00	100.00%	363,902,000.00	77%
合计	363,902,000.00	100.00%	363,902,000.00	77%

八、股份支付

本公司本年度未发生股份支付。

九、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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。2012年12月19日，本公司收到了河南省郑州市中级人民法院作出的(2012)郑民三初字第289号《民事判决书》，判决海星集团于判决生效之日起十日内向原告支付本金8,937,299.40元及滞纳金、原告律师代理费等；本公司对上述款项承担连带还款责任。本公司不服上述判决，并已提起上诉，目前该案正在受理中。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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2012年12月31日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币2.18亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币0.5亿元。

十、承诺事项

截至2012年12月31日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	115,518,880.00
--------	----------------

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 根据 2013 年 1 月 11 日《董事会决议》，审议通过《关于珠海格力房产有限公司独资设立装饰工程公司的议案》。该公司的注册资本为伍仟万元人民币，名称为珠海高格装饰工程有限公司。该公司于 2013 年 2 月 1 日取得营业执照，截至报告日止，该公司实收资本 5,000 万元，业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所利安达验字[2013]第 B-1003 号验资报告验证确认，格力房产以货币出资 5,000 万元。

(2) 根据 2013 年 1 月 11 日《董事会决议》，审议通过《关于珠海格力房产有限公司独资设立工程设计公司的议案》。该公司的注册资本为陆佰万元人民币，名称为珠海高格工程设计有限公司。该公司于 2013 年 2 月 1 日取得营业执照，截至报告日止，该公司实收资本 600 万元，业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所利安达验字[2013]第 B-1004 号验资报告验证确认，格力房产以货币出资 600 万元。

(3) 资产负债表日后，本公司之子公司格力房产向银行或非银行金融机构借款情况：

贷款单位	借款条件	金额
中国工商银行股份有限公司珠海分行	抵押	175,000,000.00
珠海华润银行股份有限公司	保证	240,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行	保证	850,000,000.00
交通银行股份有限公司珠海分行	抵押	400,000,000.00
合计		1,665,000,000.00

注：向中国建设银行股份有限公司珠海市分行申请人民币 8.5 亿元借款，由格力地产为其提供保证。

十二、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初余额	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	年末余额
金融资产					
可供出售金融资产	595,682,635.73	0.00	282,854,507.77	0.00	878,537,143.50
金融资产合计	595,682,635.73	0.00	282,854,507.77	0.00	878,537,143.50

2、其他事项

(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。截至本报告日止，保留负债和保留不动产仍存在。

(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 2012 年 12 月 31 日止本公司已全额付清地价款。

(3)、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%。

(4)、2011 年 12 月，中国农业银行股份有限公司审批同意中国农业银行股份有限公司珠海分行向本公司继续发放固定资产贷款 8 亿元，用于港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程，其中 2.73 亿元用于归还原已发放的周转贷款，贷款期限 18 年(自原周转贷款发放日，即 2010 年 5 月 18 日起开始计算)，提款有效期 1 年，宽限期 5 年，分期偿还，还款来源为珠海市财政资金。按照中国农业银行股份有限公司相关信贷政策的规定和项目提款进度，中国农业银行股份有限公司珠海分行与本公司签订两份借款合同，每份借款合同金额为 4 亿元。

2012 年 1 月 12 日，本公司与中国农业银行股份有限公司珠海分行与签订了第一份 4 亿元固定资产借款合同。2013 年 1 月 28 日，本公司与中国农业银行股份有限公司珠海分行签订了第二份 4 亿元固定资产借款合同。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,000,000.00	28.43	180,000,000.00	100
按组合计提减值准备的应收款项	453,053,626.66	71.57	15,857.61	0.01

①账龄组合	57,858.70	0.01	15,857.61	27.41
②合并范围内关联公司组合	452,995,767.96	71.56	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	633,053,626.66	100	180,015,857.61	28.44

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,000,000.00	27.88	180,000,000.00	100
按组合计提减值准备的应收款项	465,658,046.41	72.12	11,513.45	0.01
①账龄组合	117,834.45	0.02	11,513.45	9.77
②合并范围内关联公司组合	465,540,211.96	72.10	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	645,658,046.41	100	180,011,513.45	27.88

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
海星集团--代偿借款、代付款	180,000,000.00	180,000,000.00	100	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

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	5,000.00	8.64	0.00	2,700.00	2.29	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00	115,134.45	97.71	11,513.45
2 至 3 年	52,858.70	91.36	15,857.61	0.00	0.00	0.00
合计	57,858.70	100	15,857.61	117,834.45	100	11,513.45

(2) 本年度内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况；

(3) 本年度内无实际核销的其他应收款情况;

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	欠款原因	占其他应收款总额的比例(%)
格力房产	关联方	356,040,211.96	1 年以内	应收股权转让款及利息	56.24
海星集团	非关联方	180,000,000.00	3 年以上	代偿债款、代付款	28.43
重庆两江	关联方	84,955,556.00	1 年以内	资金往来	13.42
格力置盛	关联方	12,000,000.00	1 年以内	应收股利利息	1.89
海星集团	非关联方	52,858.70	2-3 年	代付款	0.01
合 计		633,048,626.66	--	--	99.99

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
格力房产	子公司	356,040,211.96	56.24
重庆两江	孙公司	84,955,556.00	13.42
格力置盛	孙公司	12,000,000.00	1.90
合 计		452,995,767.96	71.56

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	年末余额			年初余额		
	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	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00
其中: 对子公司投资	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00
按权益法核算	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00	0.00	2,007,349,200.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
格力房产	1,948,429,200.00	1,948,429,200.00	0.00	0.00	1,948,429,200.00
西安格力	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
重庆格力	48,920,000.00	48,920,000.00	0.00	0.00	48,920,000.00
合 计	2,007,349,200.00	2,007,349,200.00	0.00	0.00	2,007,349,200.00

3、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	360,000,000.00	200,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	25,997,700.00
合 计	360,000,000.00	225,997,700.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
格力置盛	0.00	200,000,000.00
格力房产	360,000,000.00	0.00
合 计	360,000,000.00	200,000,000.00

4、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	401,111,440.41	175,052,792.04
加: 资产减值准备	4,344.16	36,011,513.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,104,479.51	606,612.63
无形资产摊销	0.00	0.00
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
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	-28,865,835.62	10,771,720.84
投资损失(收益以“-”号填列)	-360,000,000.00	-225,997,700.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”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)	12,645,870.25	6,006,147.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	54,983,237.62	-1,809,312.59
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	80,983,536.33	641,773.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00

补充资料	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	81,660,482.85	679,796.52
减: 现金的年初余额	679,796.52	51,222.89
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	80,980,686.33	628,573.63

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	81,660,482.85	679,796.52
其中: 库存现金	0.00	14,875.91
可随时用于支付的银行存款	81,660,482.85	664,920.61
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、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
三、期末现金及现金等价物余额	81,660,482.85	679,796.52

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损益	0.00	0.00
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	0.00
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,489,186.53	140,907.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00
非货币性资产交换损益	0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00

项 目	本年金额	上年金额
债务重组损益	0.00	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00
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	17,226,218.50	10,335,731.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,575,056.24	-2,205,946.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00
非经常性损益总额	35,290,461.27	8,270,692.10
减：非经常性损益的所得税影响数	582,674.38	-448,060.79
非经常性损益净额	34,707,786.89	8,718,752.89
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	0.00	0.00
归属于公司普通股股东的非经常性损益	34,707,786.89	8,718,752.89

2、净资产收益率及每股收益

（1）净资产收益率

报告期利润	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润	321,371,350.38	252,648,676.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	286,663,563.49	243,929,923.23

计算过程：

项 目		本年金额	上年金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	321,371,350.38	252,648,676.12
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	34,707,786.89	8,718,752.89
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	286,663,563.49	243,929,923.23

项 目		本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的年初净资产	E0	2,009,097,169.58	1,784,372,177.05
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	Ei	0.00	0.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0.00	0.00
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	Ej	0.00	0.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	0.00	0.00
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	0.00	0.00
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	0.00	0.00
报告期月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	2,542,609,400.79	2,009,097,169.58
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	2,169,782,844.77	1,910,696,515.11
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	14.81%	13.22%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	13.21%	12.77%

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	本年金额	上年金额	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润	0.56	0.44	0.56	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.50	0.42	0.50	0.42

第十一节 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
格力地产股份有限公司
2013 年 4 月 23 日