



**格力地产股份有限公司**

**600185**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 本半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。

六、 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

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 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	7
第五节 重要事项 .....	10
第六节 股份变动及股东情况 .....	14
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	16
第八节 财务报告（未经审计） .....	17
第九节 备查文件目录 .....	88

## 第一节 释义

### 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	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日
元，万元，亿元	指	人民币元，人民币万元，人民币亿元

## 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@greeduc.com	gldc@greeduc.com

### 三、 基本情况变更简介

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.greeduc.com/
电子信箱	gldc@greeduc.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书处

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	964,923,502.46	749,464,391.69	28.75
归属于上市公司股东的净利润	188,071,729.78	178,346,555.22	5.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	152,365,832.79	163,228,180.33	-6.65
经营活动产生的现金流量净额	54,351,645.87	-1,491,468,899.19	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,603,792,946.36	2,542,609,400.79	2.41
总资产	14,731,051,765.45	12,747,297,831.80	15.56

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.33	0.31	6.45
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.31	6.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.26	0.28	-7.14
加权平均净资产收益率（%）	7.13	8.50	-1.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.78	7.78	-2.00

#### 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	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	1,004,131.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	667,148.10
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	34,452,437.00
所得税影响额	-417,820.00
合计	35,705,896.99

## 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

上半年，政府继续对房地产进行调控，促进房地产市场平稳健康发展。报告期内，公司继续坚持以销售为中心，优化产品结构，狠抓产品质量，调整和创新销售策略，积极开拓市场。同时，公司通过多个重点项目建设，调整和优化产业结构，多领域同步发展，保证公司稳步发展。

报告期内，公司实现营业收入 96,492 万元，比上年同期增长 28.75%；实现归属于母公司股东的净利润 18,807 万元，比上年同期增加 5.45%；基本每股收益 0.33 元，比上年同期增长 6.45%。截至 2013 年 6 月 30 日，公司总资产 1,473,105 万元，比上年末增长 15.56%；归属于母公司股东权益 260,379 万元，比上年末增长 2.41%

#### (一) 主营业务分析

##### 1、财务报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 (%)	原因说明
营业收入	964,923,502.46	749,464,391.69	28.75	结转销售收入增加
营业成本	530,912,943.81	341,361,527.98	55.53	见财务报表附注五、32
销售费用	48,127,801.89	20,249,717.14	137.67	见财务报表附注五、34
管理费用	35,846,853.32	29,989,607.94	19.53	
财务费用	13,886,999.11	8,328,899.75	66.73	见财务报表附注五、36
经营活动产生的现金流量净额	54,351,645.87	-1,491,468,899.19		销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-969,703.02	-10,484,778.02		
筹资活动产生的现金流量净额	1,570,783,265.19	578,215,118.45	171.66	银行贷款增加

#### (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	950,903,852.49	519,999,067.82	45.32	28.82	54.81	-9.10

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	950,903,852.49	519,999,067.82	45.32	28.82	54.81	-9.10

## 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 (%)
珠海市 (房地产)	950,903,852.49	28.82

### (三) 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，取得了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。

### (四) 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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000651	格力电器	2,757,855.21	1.15	1.15	863,378,071.22	34,452,437.00	-11,369,304.21	可供金融资产	原始股



## 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

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期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	1,452,570	185,296	17,363

## 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、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2013年5月16日，公司2012年年度股东大会审议通过了2012年度利润分配预案，2012年度利润分配以2012年12月31日公司总股本577,594,400股为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币2.00元（含税），共计派发现金红利总额人民币115,518,880.00元，已于2013年7月派发完毕。

(二) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

## 三、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

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项

### 六、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	安星科技投资集团（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
<b>公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	850,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	2,280,000,000
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	2,288,937,300
担保总额占公司净资产的比例(%)	87.91

(1) 原海星科技未履行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，目前该案正在二审审理中。

(2) 格力房产和格力置盛按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2013 年 6 月 30 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 3.78 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 0.21 亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

**(三) 其他重大合同或交易**

本报告期公司无其他重大合同或交易。

**七、 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

与大产组相关承	重资重相的诺	解决业竞争	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	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		
	其他	其他	珠海格力集团有限公司	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		

#### 八、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

本报告期公司及其董事、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。

#### 九、公司治理情况

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，加强公司内部控制建设，提高规范运作水平。公司共召开了 1 次年度股东大会、1 次临时股东大会，5 次董事会会议、1 次监事会会议。会议的召集、召开严格按照《公司法》、公司《章程》等规定的程序进行，并按照规定及时、充分地披露了相关信息。公司能够平等对待所有股东，切实保护中小投资者的利益。公司董事、监事能够按照相关法律、法规、公司《章程》的要求履行职责，公司监事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。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。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。

#### 十、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，公司已对此全额计提了坏账准备（详见财务报表附注五、6）。

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、公司聘请的 2013 年度财务报表及内部控制审计机构国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“国富浩华”）与中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了合并，合并后事务所沿用国富浩华的法律主体，国富浩华的名称变更为“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”。本次名称变更不涉及主体资格变更情况，不构成更换审计机构事项。此前国富浩华与公司签署的所有合同文本继续有效，相应的责任、权利和义务由“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”承继和履行。（详见公司公告临 2013-013 号）

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### 二、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					31,074	
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
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.28	7,388,530	7,074,189	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
交通银行—金鹰中小盘精选证券投资基金	未知	0.67	3,865,500	3,865,500	0	未知

李娴慧	未知	0.62	3,576,203	3,246,114	0	未知
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.55	3,196,203	2,234,372	0	未知
黄俊跃	未知	0.52	3,000,000	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
珠海格力集团有限公司		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
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		7,388,530		人民币普通股		7,388,530
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
交通银行-金鹰中小盘精选证券投资基金		3,865,500		人民币普通股		3,865,500
李娴慧		3,576,203		人民币普通股		3,576,203
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		3,196,203		人民币普通股		3,196,203
黄俊跃		3,000,000		人民币普通股		3,000,000
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。				

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 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
林强	副总经理	聘任	公司第五届董事会第九次会议审议通过



## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

**合并资产负债表**  
2013 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,274,988,729.32	650,823,521.28
交易性金融资产			
应收票据	五、2	4,000,000.00	0.00
应收账款	五、3	3,055,003.32	4,644,619.32
预付款项	五、4	79,238,179.10	23,415,524.05
应收利息			
应收股利	五、5	34,452,437.00	
其他应收款	五、6	9,613,124.77	8,325,913.27
存货	五、7	10,954,895,180.87	10,815,862,109.60
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>13,360,242,654.38</b>	<b>11,503,071,687.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五、8	863,378,071.22	878,537,143.50
持有至到期投资			
长期应收款	五、9	292,440,622.93	156,252,969.33
长期股权投资			
投资性房地产			0
固定资产	五、10	45,307,552.79	47,804,138.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			0
油气资产			0
无形资产	五、11	519,858.34	88,319.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、12	7,611,549.39	11,366,560.91
递延所得税资产	五、13	161,551,456.40	150,177,012.44
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,370,809,111.07</b>	<b>1,244,226,144.28</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,731,051,765.45</b>	<b>12,747,297,831.80</b>

<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、15	200,000,000.00	330,000,000.00
应付票据		0	
应付账款	五、16	494,302,472.12	529,367,651.42
预收款项	五、17	1,645,407,862.08	1,464,762,869.14
应付职工薪酬	五、18	8,676,410.66	28,714,850.29
应交税费	五、19	-16,817,866.91	-10,285,064.83
应付利息		0	
应付股利	五、20	115,518,880.00	
其他应付款	五、21	4,107,293,787.69	4,286,189,021.93
一年内到期的非流动 负债	五、22	880,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>7,434,381,545.64</b>	<b>6,628,749,327.95</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、23	4,063,970,121.78	2,942,545,135.59
应付债券			
长期应付款	五、24	363,902,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债	五、25	11,636,136.64	11,636,136.64
递延所得税负债	五、26	215,155,054.00	218,944,822.07
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,654,663,312.42</b>	<b>3,537,028,094.30</b>
<b>负债合计</b>		<b>12,089,044,858.06</b>	<b>10,165,777,422.25</b>
<b>所有者权益（或股东权 益）:</b>			
实收资本（或股本）	五、27	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	五、28	264,018,544.17	275,387,848.38
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	105,986,413.52	105,986,413.52
一般风险准备			
未分配利润	五、30	1,656,193,588.67	1,583,640,738.89
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,603,792,946.36	2,542,609,400.79
少数股东权益	五、31	38,213,961.03	38,911,008.76
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,642,006,907.39</b>	<b>2,581,520,409.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>14,731,051,765.45</b>	<b>12,747,297,831.80</b>

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

2013 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,582,818.13	81,660,482.85
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	9,459,636.81	
预付款项		1,017,238.95	
应收利息			
应收股利		860,000,000.00	860,000,000.00
其他应收款	十三、2	545,186,401.70	453,037,769.05
存货		1,615,624.61	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,421,861,720.20</b>	<b>1,394,698,251.90</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	2,008,849,200.00	2,007,349,200.00
投资性房地产			
固定资产		12,145,732.78	12,690,635.30
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		438,003.10	
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,021,432,935.88</b>	<b>2,020,039,835.30</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,443,294,656.08</b>	<b>3,414,738,087.20</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,700,143.72	629,338.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬		1,141,715.50	3,000,000.00
应交税费		4,253,362.04	3,874,006.04
应付利息			
应付股利		115,518,880.00	
其他应付款		6,924,635.34	7,851,118.34
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>130,614,398.20</b>	<b>15,430,124.15</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		<b>220,848,385.23</b>	<b>215,282,635.22</b>
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	11,636,136.64
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>596,386,521.87</b>	<b>590,820,771.86</b>
<b>负债合计</b>		<b>727,000,920.07</b>	<b>606,250,896.01</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	26,565,905.58
一般风险准备			
未分配利润		30,545,105.94	122,738,561.12
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,716,293,736.01</b>	<b>2,808,487,191.19</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>3,443,294,656.08</b>	<b>3,414,738,087.20</b>

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**  
2013 年 1—6 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		<b>964,923,502.46</b>	<b>749,464,391.69</b>
其中：营业收入	五、32	964,923,502.46	749,464,391.69
利息收入			
二、营业总成本		<b>766,554,371.04</b>	<b>527,780,316.79</b>
其中：营业成本	五、32	530,912,943.81	341,361,527.98
手续费及佣金支出			
营业税金及附加	五、33	137,779,772.91	127,850,563.98
销售费用	五、34	48,127,801.89	20,249,717.14
管理费用	五、35	35,846,853.32	29,989,607.94
财务费用	五、36	13,886,999.11	8,328,899.75
资产减值损失		0	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0	
投资收益（损失以“－”号填列）	五、37	34,452,437.00	17,226,218.50
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）		<b>232,821,568.42</b>	<b>238,910,293.40</b>
加：营业外收入	五、38	1,866,755.99	1,342,650.25
减：营业外支出	五、39	195,476.00	3,459,424.19
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		<b>234,492,848.41</b>	<b>236,793,519.46</b>
减：所得税费用	五、40	47,118,166.36	58,795,710.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		<b>187,374,682.05</b>	<b>177,997,808.80</b>
归属于母公司所有者的净利润		188,071,729.78	178,346,555.22
少数股东损益		-697,047.73	-348,746.42
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、41	0.33	0.31
（二）稀释每股收益	五、41	0.33	0.31
七、其他综合收益	五、42	<b>-11,369,304.21</b>	<b>91,988,006.79</b>
八、综合收益总额		<b>176,005,377.84</b>	<b>269,985,815.59</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		176,702,425.57	270,334,562.01
归属于少数股东的综合收益总额		-697,047.73	-348,746.42

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  
2013 年 1—6 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		8,085,159.77	
减：营业成本		5,461,917.94	
营业税金及附加		1,745,529.34	
销售费用			
管理费用		3,124,169.89	1,242,476.38
财务费用		-24,571,882.22	5,968,933.79
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、4		350,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		<b>22,325,424.82</b>	<b>342,788,589.83</b>
加：营业外收入		1,000,000.00	
减：营业外支出			2,416,762.16
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		<b>23,325,424.82</b>	<b>340,371,827.67</b>
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		<b>23,325,424.82</b>	<b>340,371,827.67</b>
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		<b>23,325,424.82</b>	<b>340,371,827.67</b>

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  
2013 年 1—6 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,126,613,795.71	517,340,719.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43(1)	55,644,606.34	39,217,716.24
经营活动现金流入小计		<b>1,182,258,402.05</b>	<b>556,558,436.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		462,727,757.94	1,620,842,569.75
支付给职工以及为职工支付的现金		58,273,733.30	38,496,734.86
支付的各项税费		149,212,964.54	150,394,803.44
支付其他与经营活动有关的现金	五、43(2)	457,692,300.40	238,293,227.25
经营活动现金流出小计		<b>1,127,906,756.18</b>	<b>2,048,027,335.30</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>54,351,645.87</b>	<b>-1,491,468,899.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		969,703.02	10,484,778.02
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		<b>969,703.02</b>	<b>10,484,778.02</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-969,703.02</b>	<b>-10,484,778.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	24,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,978,099,236.18	1,530,526,399.63
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、43(3)	13,760,250.02	10,244,910.86
筹资活动现金流入小计		<b>2,991,859,486.20</b>	<b>1,564,771,310.49</b>
偿还债务支付的现金		1,112,240,000.00	743,685,187.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		295,075,970.99	232,626,094.02
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	五、43(4)	13,760,250.02	10,244,910.84
筹资活动现金流出小计		<b>1,421,076,221.01</b>	<b>986,556,192.04</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>1,570,783,265.19</b>	<b>578,215,118.45</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,624,165,208.04</b>	<b>-923,738,558.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额		<b>650,823,521.28</b>	1,627,664,039.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,274,988,729.32</b>	<b>703,925,480.73</b>

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  
2013 年 1—6 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		33,902,982.23	162,707.65
经营活动现金流入小计		<b>33,902,982.23</b>	<b>162,707.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,214,278.25	
支付给职工以及为职工支付的现金		2,097,634.25	8,128.20
支付的各项税费		2,648,861.55	-
支付其他与经营活动有关的现金		98,428,317.88	833,844.33
经营活动现金流出小计		<b>110,389,091.93</b>	<b>841,972.53</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>-76,486,109.70</b>	<b>-679,264.88</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		591,555.02	
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		591,555.02	
投资活动产生的现金流量净额		-591,555.02	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-77,077,664.72</b>	<b>-679,264.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		81,660,482.85	679,796.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,582,818.13</b>	<b>531.64</b>

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

合并股东权益变动表  
2013 年 1—6 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									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	577,594,400.00	275,387,848.38			105,986,413.52		1,583,640,738.89		38,911,008.76	2,581,520,409.55
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-11,369,304.21					72,552,849.78		-697,047.73	60,486,497.84
（一）净利润							188,071,729.78		-697,047.73	187,374,682.05
（二）其他综合收益		-11,369,304.21								-11,369,304.21
上述（一）和（二）小计		-11,369,304.21					188,071,729.78		-697,047.73	176,005,377.84
（三）股东投入和减少资本										-
1. 股东投入资本										-
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-115,518,880.00			-115,518,880.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-115,518,880.00			-115,518,880.00
4. 其他										
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
其他										
四、本期期末余额	577,594,400.00	264,018,544.17			105,986,413.52		1,656,193,588.67		38,213,961.03	2,642,006,907.39

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
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									
二、本年初余额	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）		91,988,006.79					178,346,555.22	23,651,253.58	293,985,815.59
（一）净利润							178,346,555.22	-348,746.42	177,997,808.80
（二）其他综合收益		91,988,006.79							91,988,006.79
上述（一）和（二）小计		91,988,006.79					178,346,555.22	-348,746.42	269,985,815.59
（三）股东投入和减少资本								24,000,000.00	24,000,000.00
1. 股东投入资本								24,000,000.00	24,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
四、其他									
五、本期期末余额	577,594,400.00	155,234,974.34			92,348,795.62		1,454,253,561.63	23,651,253.58	2,303,082,985.17

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  
2013 年 1—6 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							
	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	-	-	26,565,905.58	-	122,738,561.12	2,808,487,191.19
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	-	-	26,565,905.58	-	122,738,561.12	2,808,487,191.19
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）	-	-	-	-	-	-	-92,193,455.18	-92,193,455.18
（一）净利润							23,325,424.82	23,325,424.82
（二）其他综 合收益								-
上述（一）和 （二）小计							23,325,424.82	23,325,424.82
（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							-115,518,880.00	-115,518,880.00
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							-115,518,880.00	-115,518,880.00
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	-	30,545,105.94	2,716,293,736.01

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						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)							340,371,827.67	340,371,827.67
(一) 净利润								
(二) 其他综合收益							340,371,827.67	340,371,827.67
上述(一)和(二)小计							340,371,827.67	340,371,827.67
(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		75,636,566.28	2,747,747,578.45

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

2013 年 1-6 月

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 一、 公司基本情况

#### 1、 历史沿革

格力地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“格力地产”), 原名称为西安海星现代科技股份有限公司(以下简称“海星科技”), 系经西安市人民政府【市政函[1998]33 号】文批准, 由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999 年 5 月 21 日, 经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53 号】批准, 并经上海证券交易所同意, 由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于 1999 年 5 月 26 日采用上网定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 6,800 万股, 发行完成后公司总股本为 19,800 万股。2002 年 6 月 18 日, 公司 2001 年度股东大会通过决议, 以 2001 年 12 月 31 日总股本 19,800 万股为基数向全体股东每 10 股送红股 1 股, 送股方案实施完成后公司总股本为 21,780 万股。2006 年 3 月 13 日, 公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案, 为使非流通股股东所持股份获得上市流通权, 公司以流通股股份总额 7,480 万股为基数, 用资本公积金向全体流通股股东转增股本, 流通股每 10 股获得 5.60 股的转增股份, 流通股股东获得的转增股份总额为 4,188.80 万股, 每股面值 1 元, 合计以资本公积转增股本 4,188.80 万股, 转增已实施, 截止 2006 年末, 公司股本总额为 25,968.80 万股。2007 年 6 月 15 日, 公司 2006 年度股东大会通过决议, 以公司 2006 年总股份 25,968.80 万股为基数, 以资本公积金向公司全体股东每 10 股赠送 3 股, 转增后公司股本总额为 33,759.44 万股。

2008 年 9 月 18 日, 经中国证券监督管理委员会核准, 公司与珠海格力集团有限公司(原名为“珠海格力集团公司”, 以下简称“格力集团”)通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案, 格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司(以下简称“格力房产”)和珠海格力置盛房产有限公司(以下简称“格力置盛”)各 100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换; 资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票的对价。2009 年 8 月 26 日, 公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各 100%股权的过户事宜。2009 年 8 月 31 日, 公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》, 以 2009 年 8 月 31 日为资产交割日, 将置出资

产移交给海星集团。2009 年 9 月 1 日，公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票，公司股本总额变更为 57,759.44 万股。2009 年 11 月 25 日，本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记，并领取了变更后的《企业法人营业执照》，注册号为 610131100018386。至此，本公司注册资本为 57,759.44 万元，法定代表人为鲁君四。注册地：陕西省西安市。总部地址：西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室。2010 年 1 月 15 日，公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，至此，公司重大资产重组实施完毕。

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

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澳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－扣除项目金额	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纳	

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
重庆格力地产有限公司(重庆格力)	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(取得资质证书后方可经营)、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)。
珠海高格工程设计有限公司(高格设计)	全资子公司之子公司	珠海	工程设计	600.00	建筑工程设计、咨询及施工, 工程规划设计, 环保工程设计与施工
珠海高格装饰工程有限公司(高格装饰)	全资子公司之子公司	珠海	工程装饰	5,000.00	建筑装饰工程, 室内装修工程, 建筑幕墙工程, 金属门窗工程, 空调设备安装.
珠海洪湾中心渔港发展有限公司(洪湾渔港)	全资子公司之子公司	珠海	港口建设	10,000.00	港口建设与经营; 基础设施、公用设施的建设开发, 房地产经营、物业管理和施工管理
珠海格力船务有限公司(格力船务)	全资子公司之子公司	珠海	船舶服务	500.00	船舶管理, 船舶出租, 船员管理、船舶技术服务、海事咨询服务、船舶代理服务

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
珠海格力地产业务服务有限公司(格力物业)	500.00	0.00	100	100	是
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(格力人工岛)	10,000.00	0.00	100	100	是
珠海格力地产业务代理有限公司(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

珠海高格工程设计有限公司(高格设计)	600.00	0.00	100	100	是
珠海高格装饰工程有限公司(高格装饰)	5,000.00	0.00	100	100	是
珠海洪湾中心渔港发展有限公司(洪湾渔港)	10,000.00	0.00	100	100	是
珠海格力船务有限公司(格力船务)	500.00	0.00	100	100	是

**(2) 同一控制下企业合并取得的孙公司**

孙公司名称	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**

本期新增纳入合并范围的孙公司高格设计、高格装饰由本公司之子公司格力房产于 2013 年 2 月投资设立；孙公司洪湾渔港、格力船务由本公司之子公司格力房产于 2013 年 6 月投资设立。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	期末数	期初数
-----	-----	-----

现金	179,609.06	173,595.72
银行存款	2,272,118,785.36	647,964,715.56
其他货币资金	2,690,334.90	2,685,210.00
<b>合 计</b>	<b>2,274,988,729.32</b>	<b>650,823,521.28</b>

(1) 其他货币资金为银行保函保证金。

(2) 货币资金期末数较期初数增加 249.56%，主要系预收房款和银行贷款增加所致。

## 2、应收票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	4,000,000.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

应收票据期末数较期初数大幅增加，系银行承兑汇票增加所致。

## 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数			
	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	3,368,108.75	75.78	313,105.43	9.30
①账龄组合	3,368,108.75	75.78	313,105.43	9.30
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	1,076,396.23	24.22	1,076,396.23	100.00
<b>合计</b>	<b>4,444,504.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,389,501.66</b>	<b>31.26</b>

续上表

种类	期初数			
	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

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
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
<b>合计</b>	<b>8,527,489.28</b>	<b>100</b>	<b>3,882,869.96</b>	<b>45.53</b>

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	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	237,054.50	7.04	0.00	1,826,670.50	36.84	0.00
1-2 年	3,131,054.25	92.96	313,105.43	3,131,054.25	63.16	313,105.43
<b>合计</b>	<b>3,368,108.75</b>	<b>100</b>	<b>313,105.43</b>	<b>4,957,724.75</b>	<b>100</b>	<b>313,105.43</b>

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
珠海华骏实业有限公司	1,076,396.23	1,076,396.23	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
<b>合计</b>	<b>1,076,396.23</b>	<b>1,076,396.23</b>	<b>100.00--</b>	<b>--</b>

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
湾仔中行	装修款	2,493,368.30	无法收回	否
<b>合计</b>		<b>2,493,368.30</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

本期核销无法收回湾仔中行装修款 2,493,368.30 元，已计提坏账准备金 2,493,368.30 元；

(3) 截至 2013 年 6 月 30 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。

(4) 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	70.45
珠海华骏实业有限公司	非关联方	1,076,396.23	3 年以上	24.22
客户 1	非关联方	149,947.50	1 年以内	3.37
客户 2	非关联方	64,848.00	1 年以内	1.46

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
客户 3	非关联方	22,259.00	1 年以内	0.50
<b>合 计</b>		<b>4,444,504.98</b>		<b>100</b>

(6) 应收账款期末数较期初数减少 34.22%，主要系销售款回收增加所致。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	68,452,591.28	86.39	23,415,524.05	100
3 年以上	10,785,587.82	13.61	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>79,238,179.10</b>	<b>100</b>	<b>23,415,524.05</b>	<b>100</b>

(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
重庆精信格力中央空调设备销售有限公司	非关联方	21,967,021.25	1 年以内	货款
深圳市晶宫设计装饰工程有限公司	非关联方	6,961,012.68	1 年以内	货款
珠海经济特区园海绿化工程有限公司	非关联方	6,856,254.47	1 年以内	货款
广东菱电电梯有限公司	非关联方	5,441,600.00	1 年以内	货款
海南金汇来进出口有限公司	非关联方	4,515,850.01	1 年以内	货款
<b>合 计</b>		<b>45,741,738.41</b>		

(3) 截至 2013 年 6 月 30 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) 预付款项期末数较期初数增加 238.40%，主要系预付货款增加所致。

#### 5、应收股利

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
可供出售权益工具——格力电器股票	0.00	34,452,437.00	0.00	34,452,437.00
<b>合 计</b>	<b>0.00</b>	<b>34,452,437.00</b>	<b>0.00</b>	<b>34,452,437.00</b>

应收股利期末数较期初数大幅增加，系尚未收到格力电器本期已宣告现金股利所致。

#### 6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	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	94.45	180,000,000.00	100

按组合计提减值准备的应收款项	10,582,834.16	5.55	969,709.39	9.16
①账龄组合	10,582,834.16	5.55	969,709.39	9.16
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
<b>合计</b>	<b>190,582,834.16</b>	<b>100</b>	<b>180,969,709.39</b>	<b>94.96</b>

续上表

种类	期初数			
	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
<b>合计</b>	<b>189,523,138.66</b>	<b>100</b>	<b>181,197,225.39</b>	<b>95.61</b>

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
<b>合计</b>	<b>180,000,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>	<b>100</b>	

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	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	3,742,418.67	35.36	0.00	4,174,716.16	44.92	0.00
1 至 2 年	4,511,733.00	42.63	105,296.20	3,047,996.00	32.79	304,799.60
2 至 3 年	1,499,640.29	14.17	449,892.09	1,857,727.30	19.98	557,318.19
3 年以上	829,042.20	7.84	414,521.10	215,183.20	2.31	107,591.60
<b>合计</b>	<b>10,582,834.16</b>	<b>100</b>	<b>969,709.39</b>	<b>9,295,622.66</b>	<b>100</b>	<b>969,709.39</b>

(2) 本期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) 截至 2013 年 6 月 30 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。

(4) 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	代偿债款、代付款	94.45
珠海高新技术产业开发区财政局	非关联方	5,237,526.00	1 年以内及 1-2 年	墙体材料等押金	2.75
珠海市财政局综合规划科	非关联方	1,733,367.93	1-2 年至 3 年以上	墙体材料等押金	0.91
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	关联方	675,042.50	1 年以内	代付款项	0.35
广东电网公司珠海供电局	非关联方	503,200.00	1 年以内至 3 年以上	临时用电押金	0.26
<b>合 计</b>		<b>188,149,136.43</b>	--	--	<b>98.72</b>

(5) 应收关联方账款情况见附注七、6；

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	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	10,167,890,011.87	0.00	10,167,890,011.87	9,511,256,058.42	0.00	9,511,256,058.42
开发产品	769,223,467.25	0.00	769,223,467.25	1,289,222,535.07	0.00	1,289,222,535.07
建筑装饰材料	17,296,448.85	0.00	17,296,448.85	14,893,634.82	0.00	14,893,634.82
低值易耗品	485,252.90	0.00	485,252.90	489,881.29	0.00	489,881.29
<b>合 计</b>	<b>10,954,895,180.87</b>	<b>0.00</b>	<b>10,954,895,180.87</b>	<b>10,815,862,109.60</b>	<b>0.00</b>	<b>10,815,862,109.60</b>

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)	期末数	期初数	期末跌价准备
格力广场三期	2010	2013-2015	122,000.00	884,750,460.30	723,735,944.22	0.00
格力广场四期	未开工		40,000.00	177,847,397.90	131,163,010.80	0.00
重庆两江①	未开工			179,592,086.20	170,200,640.00	0.00
格力广场小学	2012			4,605,482.18	146,634.00	0.00
海疆大厦	未开工			11,865,895.27	11,865,895.27	0.00

格力海岸	2011	2013-2018	1,440,000.00	8,907,396,889.02	8,474,143,934.13	0.00
其他				1,831,801.00	0.00	0.00
<b>合 计</b>			<b>1,602,000.00</b>	<b>10,167,890,011.87</b>	<b>9,511,256,058.42</b>	<b>0.00</b>

注：①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	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
格力广场一期	2009	172,873,988.67	0.00	7,147,488.79	165,726,499.88	0.00
格力广场二期	2012	936,495,328.86	0.00	478,860,600.83	457,634,728.03	0.00
华宁花园	1998	9,895,434.82	0.00	130,783.46	9,764,651.36	0.00
格力香樟	2011	165,300,338.50	0.00	33,860,194.74	131,440,143.76	0.00
御枫美筑	2007	4,657,444.22	0.00	0.00	4,657,444.22	0.00
<b>合 计</b>		<b>1,289,222,535.07</b>	<b>0.00</b>	<b>519,999,067.82</b>	<b>769,223,467.25</b>	

(2) 开发成本中资本化利息期末余额为 1,070,813,619.78 元,开发产品中资本化利息期末余额为 70,431,665.00 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 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 8.8 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担保；

③向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 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 S5 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121167 号）作为抵押；

## 8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具——格力电器股票	863,378,071.22	878,537,143.50
<b>合 计</b>	<b>863,378,071.22</b>	<b>878,537,143.50</b>

(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。

## 9、长期应收款

项 目	期末数	期初数
代管工程款拨入净额	<b>292,440,622.93</b>	<b>156,252,969.33</b>
<b>合 计</b>	<b>292,440,622.93</b>	<b>156,252,969.33</b>

长期应收款期末较期初增加 87.16%，主要系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入数，资产负债表重分类到长期应收款所致。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	65,545,402.01	305,275.25	0.00	65,850,677.26
其中：房屋及建筑物	45,478,738.15	0.00	0.00	45,478,738.15
运输设备	8,857,481.74	0.00	0.00	8,857,481.74
办公设备及其他	11,209,182.12	305,275.25	0.00	11,514,457.37
二、累计折旧合计：	17,741,263.33	2,801,861.14	0.00	20,543,124.47
其中：房屋及建筑物	8,209,410.40	1,080,133.18	0.00	9,289,543.58
运输设备	4,276,607.71	610,295.32	0.00	4,886,903.03
办公设备及其他	5,255,245.22	1,111,432.64	0.00	6,366,677.86
三、固定资产账面净值合计	47,804,138.68	--	--	45,307,552.79
其中：房屋及建筑物	37,269,327.75	--	--	36,189,194.57
运输设备	4,580,874.03	--	--	3,970,578.71
办公设备及其他	5,953,936.90	--	--	5,147,779.51
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	47,804,138.68	--	--	45,307,552.79
其中：房屋及建筑物	37,269,327.75	--	--	36,189,194.57
运输设备	4,580,874.03	--	--	3,970,578.71
办公设备及其他	5,953,936.90	--	--	5,147,779.51

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本期计提折旧 2,801,861.14 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	1,557,060.01	4,683,649.39	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	1,573,418.83	3,674,663.50	深房地字第 3000080986;深 房地字第 3000080987	陈健 范怡
<b>合 计</b>	<b>11,488,791.73</b>	<b>3,130,478.84</b>	<b>8,358,312.89</b>		

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。

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,239,500.00	639,304.00	0.00	2,878,804.00
软件	2,239,500.00	639,304.00	0.00	2,878,804.00
二、累计摊销合计	2,151,180.58	207,765.08	0.00	2,358,945.66
软件	2,151,180.58	207,765.08	0.00	2,358,945.66
三、无形资产账面净值合计	88,319.42	431,538.92	--	519,858.34
软件	88,319.42	431,538.92	--	519,858.34
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	88,319.42	431,538.92	--	519,858.34
软件	88,319.42	431,538.92	--	519,858.34

(2) 无形资产累计摊销增加额中，本期摊销额 207,765.08 元。

(3) 无形资产期末较期初大幅增加，主要系软件增加所致。

## 12、长期待摊费用

项 目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	3,805,698.61	816,520.00	1,749,698.22	0.00	2,872,520.39
户外广告牌	6,879,989.38	1,440,000.00	4,166,833.32	0.00	4,153,156.06
办事处租赁费	427,539.58	0.00	0.00	0.00	427,539.58
档案管理咨询费	253,333.34	0.00	94,999.98	0.00	158,333.36
<b>合 计</b>	<b>11,366,560.91</b>	<b>2,256,520.00</b>	<b>6,011,531.52</b>	<b>0.00</b>	<b>7,611,549.39</b>

长期待摊费用期末额较期初额减少 33.04%，主要系本期摊销增加所致。

## 13、递延所得税资产

项 目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
预计毛利	249,184,952.72	215,980,164.96	62,296,238.18	53,995,041.24

项 目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
土地增值税	139,643,642.40	246,974,188.20	34,910,910.60	61,743,547.05
资产减值准备	4,832,171.75	5,059,687.76	1,208,042.94	1,264,921.94
应付职工薪酬	14,771,427.52	14,771,427.52	3,692,856.88	3,692,856.88
可弥补亏损	156,740,341.15	7,330,873.64	39,185,085.29	1,832,718.41
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	78,677,417.80	107,880,544.60	19,669,354.45	26,970,136.15
开发产品摊销	2,355,872.24	2,711,163.08	588,968.06	677,790.77
<b>合 计</b>	<b>646,205,825.58</b>	<b>600,708,049.76</b>	<b>161,551,456.40</b>	<b>150,177,012.44</b>

#### 14、资产减值准备明细

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	185,080,095.35	0.00	0.00	2,720,884.30	182,359,211.05
二、存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>185,080,095.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,720,884.30</b>	<b>182,359,211.05</b>

#### 15、短期借款

##### (1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
保证借款	200,000,000.00	330,000,000.00
信用借款	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>330,000,000.00</b>

注：上述借款均由格力房产提供保证。

(2) 短期借款期末数较期初数减少 39.39%，原因系本期提前归还借款所致。

#### 16、应付账款

##### (1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	11,691,335.93	340,884,827.68
1 年以上	482,611,136.19	188,482,823.74
<b>合 计</b>	<b>494,302,472.12</b>	<b>529,367,651.42</b>

(2) 截至 2013 年 06 月 30 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。

## 17、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	1,319,552,233.48	903,545,284.72
1 年以上	325,855,628.60	561,217,584.42
<b>合 计</b>	<b>1,645,407,862.08</b>	<b>1,464,762,869.14</b>

(2) 按项目列示

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例
格力广场一期	81,434,629.00	123,587,651.00	2009	95%
格力广场二期	1,095,292,427.14	551,107,802.78	2012	95%
格力广场三期	100,722,285.00	493,627,264.70	2013-2015	30%
格力香樟	141,106,191.00	104,209,455.00	2011	95%
格力海岸 S2	46,207,337.00	370,800,027.00	2014	10%
其他	0.00	2,075,661.60		0
<b>合 计</b>	<b>1,464,762,869.14</b>	<b>1,645,407,862.08</b>		

(3) 截至 2013 年 06 月 30 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。

## 18、应付职工薪酬

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,092,544.21	28,671,544.46	50,143,248.52	6,620,840.15
二、职工福利费	0.00	4,052,391.41	2,798,988.96	1,253,402.45
三、社会保险费	12,140.00	1,312,166.08	1,330,955.83	-6,649.75
1、基本医疗保险费	4,408.49	262,434.89	269,516.38	-2,673.00
2、补充医疗保险	0.00	0.00	0.00	0.00
3、基本养老保险费	6,622.51	797,267.00	807,528.51	-3,639.00
4、年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
5、失业保险费	629.66	163,415.53	164,027.19	18.00
6、工伤保险费	240.90	46,539.70	46,958.60	-178.00
7、生育保险费	238.44	42,508.96	42,925.15	-177.75
四、住房公积金	42,200.00	2,575,055.44	2,556,891.44	60,364.00

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	567,966.08	1,514,736.28	1,334,248.55	748,453.81
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	109,400.00	109,400.00	0.00
其中：现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>28,714,850.29</b>	<b>38,235,293.67</b>	<b>58,273,733.30</b>	<b>8,676,410.66</b>

应付职工薪酬期末账面余额较期初账面余额减少 69.78%，主要系计提工资发放所致。

### 19、应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-2,661,977.01	6,284,839.60
营业税	-53,581,225.90	-53,962,934.54
企业所得税	70,124,751.63	71,125,082.28
个人所得税	415,084.89	610,716.38
城市维护建设税	-3,312,675.33	-3,065,461.85
房产税	171,491.80	151,437.76
土地增值税	-26,961,869.00	-31,188,108.74
印花税	605,184.97	1,213,247.47
教育费附加及地方教育费附加	-1,819,889.75	-1,648,324.31
堤围费	203,256.79	194,441.12
<b>合 计</b>	<b>-16,817,866.91</b>	<b>-10,285,064.83</b>

应交税费期末数较期初数减少 63.52%，主要系本期缴交增值税等税款所致。

### 20、应付股利

项 目	期末数	期初数
应付普通股股利	115,518,880.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>115,518,880.00</b>	<b>0.00</b>

2012 年度利润分配以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 577,594,400 股为基数计算，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元(含税)，共计派发现金股利总额人民币 115,518,880.00 元，该现金股利发放日为 2013 年 7 月 11 日。

### 21、其他应付款

#### (1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----

1 年以内	197,665,797.52	247,022,657.30
1 年以上	3,909,627,990.17	4,039,166,364.63
<b>合 计</b>	<b>4,107,293,787.69</b>	<b>4,286,189,021.93</b>

(2) 期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 3,773,042,084.00 元；

(3) 截至 2013 年 06 月 30 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 3,773,042,084.00 元。

## 22、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	880,000,000.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>880,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

### ① 一年内到期的长期借款分类

项 目	期末数	期初数
保证借款	880,000,000.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>880,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

一年内到期的长期借款为：向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.8 亿元转入，其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%	期末数	期初数
交通银行股份有限公司珠海分行	2011-1-30	2014-6-29	人民币	按同期基准利率浮动	880,000,000.00	0.00
<b>合 计</b>					<b>880,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

上述借款均由格力地产提供连带责任保证。

## 23、长期借款

贷款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	期末数	期初数
中国农业银行股份有限 公司珠海分行①	委托贷 款	2009-8-28	2014-8-17	按同期基准利 率浮动	220,848,385.23	215,282,635.22
中国工商银行股份有限 公司珠海分行②	抵押	2012-10-24	2015-12-31	按同期基准利 率浮动	600,000,000.00	425,000,000.00
交通银行股份有限公司 珠海分行③	抵押加 保证	2012-12-7	2015-12-7	按同期基准利 率浮动	880,000,000.00	200,000,000.00
珠海农村商业银行股份 有限公司南湾支行④	保证	2012-8-3	2015-11-23	按同期基准利 率浮动	160,000,000.00	160,000,000.00
珠海华润银行股份有限 公司⑤	保证	2012-11-5	2015-11-5	按同期基准利 率浮动	300,000,000.00	60,000,000.00



贷款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	期末数	期初数
中国建设银行股份有限公司珠海市分行⑥	保证	2013-2-1	2016-1-31	按同期基准利率浮动	850,000,000.00	0.00
中国民生银行股份有限公司深圳分行⑦	抵押	2013-5-29	2016-5-9	按同期基准利率浮动	600,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑧		2010-5-18	2028-5-17	按同期基准利率浮动	453,121,736.55	372,662,500.37
交银国际信托有限公司⑨	抵押	2012-3-16	2014-3-29	14.50%	0.00	629,600,000.00
交通银行股份有限公司珠海分行	保证	2011-1-30	2014-6-29	按同期基准利率浮动	0.00	880,000,000.00
<b>合 计</b>					<b>4,063,970,121.78</b>	<b>2,942,545,135.59</b>

(2) 长期借款说明:

①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；

②向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 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向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.8 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；

④向珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行的借款 1.6 亿元，由格力地产为其提供保证；

⑤向珠海华润银行股份有限公司的借款 3 亿元，由格力地产为其提供保证；

⑥向中国建设银行股份有限公司珠海市分行的借款 8.5 亿元，由格力地产为其提供保证；

⑦向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 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 S5 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121167 号）作为抵押；

⑧向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 453,121,736.55 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；

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。

(3) 长期借款期末数较期初数增加 38.11%，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。

#### 24、长期应付款

单位名称	期限	期末数	期初数
格力集团	36 个月	363,902,000.00	363,902,000.00
<b>合计</b>		<b>363,902,000.00</b>	<b>363,902,000.00</b>

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份方案，本公司应付格力集团 1.13902 亿元，并自非公开发行认购日后的 36 个月起分 3 年偿还。

#### 25、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外担保-空军后勤部血液制品研究所	11,636,136.64	0.00	0.00	11,636,136.64
<b>合计</b>	<b>11,636,136.64</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11,636,136.64</b>

预计负债相关内容见九、1 说明。

#### 26、递延所得税负债

项目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	期末数	期初数	期末数	期初数
可供出售金融资产公允价值变动	860,620,216.01	875,779,288.28	215,155,054.00	218,944,822.07
<b>合计</b>	<b>860,620,216.01</b>	<b>875,779,288.28</b>	<b>215,155,054.00</b>	<b>218,944,822.07</b>

#### 27、股本

##### (1) 股本变动情况

股份类别	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		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	577,594,400.00				00.00		577,594,400.00
限售流通股	0.00				0.00		0.00
<b>股份总数</b>	<b>577,594,400.00</b>				<b>0.00</b>		<b>577,594,400.00</b>

(2) 上述股本业经中国注册会计师验证确认，占注册资本的 100%。

### 28、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	119,991,679.90	0.00	0.00	119,991,679.90
其他资本公积	155,396,168.48	-11,369,304.21	0.00	144,026,864.27
<b>合 计</b>	<b>275,387,848.38</b>	<b>-11,369,304.21</b>	<b>0.00</b>	<b>264,018,544.17</b>

本期减少为可供出售金融资产公允价值变动所致。

### 29、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	105,986,413.52	0.00	0.00	105,986,413.52
<b>合 计</b>	<b>105,986,413.52</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>105,986,413.52</b>

### 30、未分配利润

项 目	2013 年 1-6 月	提取或分配比例(%)
上年末未分配利润	1,583,640,738.89	
加：年初未分配利润调整数	0.00	
年初未分配利润	1,583,640,738.89	
加：本期归属于母公司股东的净利润	188,071,729.78	
减：提取法定盈余公积	0.00	
提取任意盈余公积	0.00	
提取一般风险准备	0.00	
应付普通股股利	115,518,880.00	
转作股本的普通股股利	0.00	
期末未分配利润	1,656,193,588.67	

### 31、少数股东权益、少数股东损益

公司名称	期初 少数股东权益	本期增(减)变化				期末 期末少数股东权 益
		子公司净利润	持股比例	少数股东损益	其他变动	
重庆两江	38,911,008.76	-1,742,619.33	40.00%	-697,047.73	0.00	38,213,961.03
<b>合 计</b>	<b>38,911,008.76</b>	<b>-1,742,619.33</b>		<b>-697,047.73</b>	<b>0.00</b>	<b>38,213,961.03</b>

### 32、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

主营业务收入	963,179,178.96	748,070,721.49
其他业务收入	1,744,323.50	1,393,670.20
<b>营业收入合计</b>	<b>964,923,502.46</b>	<b>749,464,391.69</b>
主营业务成本	530,099,066.70	340,998,813.54
其他业务成本	813,877.11	362,714.44
<b>营业成本合计</b>	<b>530,912,943.81</b>	<b>341,361,527.98</b>

(2) 按业务类别列示

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务:				
房地产	950,903,852.49	519,999,067.82	738,165,634.81	335,901,689.83
其他	12,275,326.47	10,099,998.88	9,905,086.68	5,097,123.71
主营业务小计	963,179,178.96	530,099,066.70	748,070,721.49	340,998,813.54
其他业务:				
出租业务	1,458,890.80	653,877.11	1,349,236.20	362,714.44
其他	285,432.70	160,000.00	44,434.00	0.00
其他业务小计	1,744,323.50	813,877.11	1,393,670.20	362,714.44
<b>合 计</b>	<b>964,923,502.46</b>	<b>530,912,943.81</b>	<b>749,464,391.69</b>	<b>341,361,527.98</b>

(3) 主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海市	963,179,178.96	530,099,066.70	748,070,721.49	340,998,813.54
<b>合 计</b>	<b>963,179,178.96</b>	<b>530,099,066.70</b>	<b>748,070,721.49</b>	<b>340,998,813.54</b>

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称或序号	本期发生额	占公司主营业务收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	29,508,997.00	3.06
<b>合 计</b>	<b>29,508,997.00</b>	<b>3.06</b>

接上表

客户名称或序号	上期发生额	占公司主营业务收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	47,295,240.00	6.31
<b>合 计</b>	<b>47,295,240.00</b>	<b>6.31</b>

(5) 营业成本本期发生额较上期发生额增加 55.53%，主要系销售增加所致。

33、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

营业税	50,071,644.23	37,475,599.84
城建税	3,525,934.79	2,633,455.42
教育费附加及地方教育费附加	2,518,524.94	1,881,039.62
堤围防护费	1,011,254.04	763,986.59
土地增值税	80,510,306.86	85,073,015.13
房产税	72,411.96	0.00
其他	69,696.09	23,467.38
<b>合 计</b>	<b>137,779,772.91</b>	<b>127,850,563.98</b>

### 34、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	6,826,156.67	3,677,614.34
广告及营销推广费	39,088,482.71	12,956,082.16
其他	2,213,162.51	3,616,020.64
<b>合 计</b>	<b>48,127,801.89</b>	<b>20,249,717.14</b>

销售费用本期发生额较上期发生额增加 137.67%，主要系广告及营销推广费增加所致。

### 35、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	30,057,076.39	23,140,489.10
财产费用	4,550,514.84	3,952,995.64
其他	1,239,262.09	2,896,123.20
<b>合 计</b>	<b>35,846,853.32</b>	<b>29,989,607.94</b>

### 36、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,466,977.92	15,396,925.19
减：利息收入	7,064,798.01	7,248,379.45
银行手续费及其他	484,819.20	180,354.01
<b>合 计</b>	<b>13,886,999.11</b>	<b>8,328,899.75</b>

财务费用本期发生额比上期发生额增加 66.73%，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。

### 37、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	34,452,437.00	17,226,218.50
<b>合 计</b>	<b>34,452,437.00</b>	<b>17,226,218.50</b>

投资收益本期发生额较上期发生额增加 100%，主要系本期持有格力电器股份分红较上年同期增加所致。

### 38、营业外收入

(1) 营业外收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补贴款	1,004,131.89	370,782.35	1,004,131.89
定金转收入	638,617.40	870,000.00	638,617.40
废品收入	4,300.00	0.00	4,300.00
其他	219,706.70	101,867.90	219,706.70
<b>合 计</b>	<b>1,866,755.99</b>	<b>1,342,650.25</b>	<b>1,866,755.99</b>

其中，政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额	说明
2012 年度企业上市奖励资金	1,000,000.00	0.00	珠海市高新区管委会
2012 年度先进企业奖励金	1,500.00	10,000.00	珠海市吉大街道办
残疾人就业奖励金	2,631.89	0.00	珠海市财政局
企业奖励资金	0.00	357,975.00	
其他补贴	0.00	2,807.35	
<b>合 计</b>	<b>1,004,131.89</b>	<b>370,782.35</b>	

(2) 营业外收入本期发生额较上期发生额增加 39.04%，主要系企业奖励金增加所致。

### 39、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	107,876.00	900,000.00	107,876.00
赞助支出	0.00	0.00	0.00
罚款支出	0.00	35,072.82	0.00
固定资产报废损失	0.00	6,278.41	0.00
法院判决赔偿款	0.00	2,416,762.16	0.00
法院判决预计负债	0.00	0.00	0.00
其他	87,600.00	101,310.80	87,600.00
<b>合 计</b>	<b>195,476.00</b>	<b>3,459,424.19</b>	<b>195,476.00</b>

营业外支出本期发生额较上期发生额减少 94.35%，主要系上期需承担法院判决赔偿款所致。

#### 40、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	58,320,962.44	64,382,009.33
递延所得税费用	-11,202,796.08	-5,586,298.67
<b>合 计</b>	<b>47,118,166.36</b>	<b>58,795,710.66</b>

#### 41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	188,071,729.78	178,346,555.22
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	35,705,896.99	15,118,374.89
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	152,365,832.79	163,228,180.33
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	6	6
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	0.33	0.31
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	0.26	0.28
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y3= (P1 + P3) /X2	0.33	0.31
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	0.26	0.28

#### 42、其他综合收益

项 目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-15,159,072.28	122,650,675.72
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-3,789,768.07	30,662,668.93
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	-11,369,304.21	91,988,006.79
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	<b>-11,369,304.21</b>	<b>91,988,006.79</b>

#### 43、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
单位往来	45,910,106.14	29,416,123.59
利息收入	7,064,798.01	7,248,379.45
个人往来	437,980.23	753,132.93
代收代垫人工岛工程款项净额	0.00	0.00



项 目	本期金额	上期金额
代收契税款净额	0.00	0.00
政府补助款	0.00	0.00
保证金	0.00	0.00
其他	2,231,721.96	1,800,080.27
<b>合 计</b>	<b>55,644,606.34</b>	<b>39,217,716.24</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
单位往来	280,348,918.21	33,838,276.68
代付契税款净额	0.00	0.00
广告费	23,833,978.56	9,043,608.15
代收代垫人工岛工程款项净额	136,187,653.60	176,587,407.86
业务招待费	1,356,171.45	1,341,563.22
手续费	484,819.20	180,459.81
租赁费	1,352,398.01	1,476,026.13
维修费	0.00	0.00
水电气费	465,366.00	310,131.20
办公费	2,426,882.54	1,880,586.53
差旅费	2,307,509.95	2,009,101.88
捐赠	107,876.00	900,000.00
员工借款	1,332,932.40	1,744,446.60
法院赔偿款	0.00	0.00
咨询费	805,790.00	751,470.00
管理费	2,642,928.81	2,518,359.32
其他	4,039,075.67	5,711,789.87
<b>合 计</b>	<b>457,692,300.40</b>	<b>238,293,227.25</b>

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
珠海市人民政府拨入委托借款利息	13,760,250.02	10,244,910.86

<b>合 计</b>	<b>13,760,250.02</b>	<b>10,244,910.86</b>
------------	----------------------	----------------------

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
为珠海市人民政府支付委托借款利息	13,760,250.02	10,244,910.86
<b>合 计</b>	<b>13,760,250.02</b>	<b>10,244,910.86</b>

**44、现金流量表补充资料**

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	187,374,682.05	177,997,808.80
加: 资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,801,861.14	2,225,706.64
无形资产摊销	207,765.08	150,875.09
长期待摊费用摊销	6,011,531.52	4,672,118.87
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	6,278.41
财务费用(收益以“-”号填列)	20,466,977.92	15,396,925.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-34,452,437.00	-17,226,218.50
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-11,374,443.96	-4,878,781.70
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,789,768.07	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-139,033,071.27	-1,036,981,968.69
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	86,025,210.77	-263,608,025.31
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-59,886,662.31	-369,223,617.99
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	54,351,645.87	-1,491,468,899.19
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	2,274,988,729.32	703,925,480.73
减: 现金的年初余额	650,823,521.28	1,627,664,039.49
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00

补充资料	本期金额	上期金额
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	<b>1,624,165,208.04</b>	<b>-923,738,558.76</b>

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	2,274,988,729.32	650,823,521.28
其中：库存现金	179,609.06	173,595.72
可随时用于支付的银行存款	2,272,118,785.36	647,964,715.56
可随时用于支付的其他货币资金	2,690,334.90	2,685,210.00
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	<b>2,274,988,729.32</b>	<b>650,823,521.28</b>

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

企业名称	组织机构代码	与本公司的关系
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	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
珠海市建安集团有限公司	建造工程安装	市场公允价	2,494,000.00	0.83	8,518,225.43	3.09

### (2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
格力集团	物业管理费	市场公允价	29,616.00	0.33	29,616.00	0.54

### (3) 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，转委托地上部分代建管理，约定建设管理报酬不超过8900万元。2013年1-6月，格力人工岛代建管理费收入为0元。

(4) 租赁情况表

出租方名称	租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
格力房产	格力集团	办公室	2011-1-1	2013-12-31	市场公允价	48,126.00

(5) 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。

(6) 关联担保情况

无

6、关联方应收应付款项

(1) 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	珠海市建安集团有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00
<b>合 计</b>		<b>2,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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	675,042.50	0.00	564,605.50	0.00
<b>合 计</b>		<b>675,042.50</b>	<b>0.00</b>	<b>564,605.50</b>	<b>0.00</b>

(2) 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	珠海市建安集团有限公司	24,378.92	273,001.50
<b>合 计</b>		<b>24,378.92</b>	<b>273,001.50</b>
其他应付款	珠海市建安集团有限公司	274,581.56	474,581.56
其他应付款	格力集团	3,773,042,084.00	4,001,702,084.00
<b>合 计</b>		<b>3,773,316,665.56</b>	<b>4,002,176,665.56</b>
长期应付款	格力集团	363,902,000.00	363,902,000.00
<b>合 计</b>		<b>363,902,000.00</b>	<b>363,902,000.00</b>

八、 股份支付

本公司本期未发生股份支付。

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11日一审法院郑州市中级人民法院作出(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，提起上诉，目前该案正在二审审理中。本公司已全额计提了预计负债 11,636,136.64 元。

### 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 2013 年 6 月 30 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 3.78 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 0.21 亿元。该项担保对公司的财务状况无重大影响。

## 十、承诺事项：

截至 2013 年 6 月 30 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

根据 2013 年 5 月 16 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过的 2012 年度利润分配预案，2012 年度利润分配以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 577,594,400 股为基数计算，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 2.00 元(含税)，共计派发现金红利总额人民币 115,518,880.00 元，已于 2013 年 7 月派发完毕。

### 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司聘请的 2013 年度财务报表及内部控制审计机构国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“国富浩华”)与中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了合并，合并后事务所沿用国富浩华的法律主体，国富浩华的名称变更为“瑞华会计师事务所(特殊普通

合伙)”。本次名称变更不涉及主体资格变更情况，不构成更换审计机构事项。此前国富浩华与公司签署的所有合同文本继续有效，相应的责任、权利和义务由“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”承继和履行。（详见公司公告临 2013-013 号）

(2) 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
中国农业银行股份有限公司珠海分行	抵押	300,000,000.00
<b>合计</b>		<b>300,000,000.00</b>

注：向中国农业银行股份有限公司珠海分行申请人民币 3 亿元借款，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 S4 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100121160 号)作为抵押。

## 十二、其他重要事项：

(1) 根据本公司与海星集团签署的《西安海星科技投资控股(集团)有限公司与西安海星现代科技股份有限公司签署的资产购买协议》(以下简称“资产购买协议”)及其《补充协议》，本公司同意海星集团偿还保留负债的截止日调整为 2010 年 12 月 31 日，在海星集团偿还所有保留负债后，海星集团才能取得保留不动产，海星集团亦可以书面通知的形式通知本公司向海星集团指定的第三人移交保留不动产。截至本报告日止，保留负债和保留不动产仍存在。

(2) 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%。

(3) 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，用于港珠澳大桥珠海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、 应收账款：

(1)应收账款按种类披露

种类	期末数			
	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	9,459,636.81	100	0.00	0.00
①账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
②合并范围内关联公司组合	9,459,636.81	100	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	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>9,459,636.81</b>	<b>100</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

续上表

种类	期初数			
	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	0.00	0.00	0.00	0.00
①账龄组合	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 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。

(3) 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(%)
珠海格力房产有限公司	关联方	9,459,636.81	1 年以内	100



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
<b>合 计</b>		<b>9,459,636.81</b>		<b>100</b>

(4) 应收账款期末数较期初数大幅增加，主要系销售款增加所致。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	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	24.82	180,000,000.00	100
按组合计提减值准备的应收款项	545,202,259.31	75.18	15,857.61	0.00
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	545,144,400.61	75.17	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
<b>合计</b>	<b>725,202,259.31</b>	<b>100</b>	<b>180,015,857.61</b>	<b>24.82</b>

续上表

种类	期初数			
	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	0.00
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
<b>合计</b>	<b>633,053,626.66</b>	<b>100</b>	<b>180,015,857.61</b>	<b>28.44</b>

#### 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--代偿债款、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	期末数			期初数		
	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	5,000.00	8.64	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	52,858.70	91.36	15,857.61	52,858.70	91.36	15,857.61
<b>合计</b>	<b>57,858.70</b>	<b>100</b>	<b>15,857.61</b>	<b>57,858.70</b>	<b>100</b>	<b>15,857.61</b>

(2) 本期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) 本期内无实际核销的其他应收款情况；

(4) 截至 2013 年 6 月 30 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	419,638,844.61	1-2 年	应收股权转让款及利息	57.86
海星集团	非关联方	180,000,000.00	3 年以上	代偿债款、代付款	24.82
重庆两江	关联方	109,005,556.00	1-2 年	资金往来	15.03
格力置盛	关联方	16,500,000.00	1 年及 1-2	应收股利利息	2.28
海星集团	非关联方	52,858.70	2-3 年	代付款	0.01
<b>合 计</b>		<b>725,197,259.31</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>100.00</b>

(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	419,638,844.61	57.87
重庆两江	孙公司	109,005,556.00	15.03
格力置盛	孙公司	16,500,000.00	2.28
<b>合 计</b>		<b>545,144,400.61</b>	<b>75.17</b>

### 3、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本法核算	2,007,349,200.00	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	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	0.00	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>2,008,849,200</b>	<b>0.00</b>	<b>2,008,849,200.00</b>	<b>2,007,349,200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,007,349,200.00</b>

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
格力房产	1,948,429,200.00	1,948,429,200.00	0.00	0.00	1,948,429,200.00
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
<b>合 计</b>	<b>2,007,349,200.00</b>	<b>2,007,349,200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,007,349,200.00</b>

(3) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
格力策划	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,500,000.00</b>

本期按权益法核算增加 1,500,000.00 元，系受让下属子公司格力置盛持有的格力策划 30% 股权的投资成本。

#### 4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	350,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>0.00</b>	<b>350,000,000.00</b>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
格力置盛	0.00	0.00
格力房产	0.00	350,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>0.00</b>	<b>350,000,000.00</b>

#### 5、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	23,325,424.82	340,371,827.67

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	552,453.54	298,532.22
无形资产摊销	146,000.90	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）	5,565,750.01	5,968,602.74
投资损失（收益以“-”号填列）		-350,000,000.00
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）	-1,615,624.61	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-102,625,508.41	0.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,834,605.95	2,681,772.49
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-76,486,109.70	-679,264.88
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,582,818.13	531.64
减：现金的年初余额	81,660,482.85	679,796.52
加：现金等价物的期末余额	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	-77,077,664.72	-679,264.88

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

一、现金	4,582,818.13	81,660,482.85
其中：库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	4,582,818.13	81,660,482.85
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	4,582,818.13	81,660,482.85

#### 十四、 补充资料

##### 1、非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	上期发生额
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）	1,004,131.89	370,782.35
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
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	34,452,437.00	17,226,218.50
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

项 目	本期发生额	上期发生额
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	667,148.10	-2,487,556.29
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	36,123,716.99	15,109,444.56
减：非经常性损益的所得税影响数	417,820.00	-8,930.33
非经常性损益净额	35,705,896.99	15,118,374.89
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	35,705,896.99	15,118,374.89

## 2、净资产收益率及每股收益

### (1) 净资产收益率

报告期利润	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	188,071,729.78	178,346,555.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	152,365,832.79	163,228,180.33

计算过程：

项 目		本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	188,071,729.78	178,346,555.22
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	35,705,896.99	15,118,374.89
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	152,365,832.79	163,228,180.33
归属于公司普通股股东的年初净资产	E0	2,542,609,400.79	2,009,097,169.58
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

项 目		本期发生额	上期发生额
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	6	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	2,603,792,946.36	2,279,431,731.59
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	2,636,645,265.68	2,098,270,447.19
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	7.13%	8.50%
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	$Y2=P2/E2$	5.78%	7.78%

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	0.33	0.31	0.33	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.26	0.28	0.26	0.28

## 第九节 备查文件目录

- 一、载有公司董事长签名的半年度报告文本。
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 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 8 月 26 日