



格力地产股份有限公司

600185

2013 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、 瑞华会计师事务所（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 2013 年利润分配预案为：以公司 2013 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（含税）；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 2013 年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	4
第二节	公司简介	5
第三节	会计数据和财务指标摘要	7
第四节	董事会报告	9
第五节	重要事项	17
第六节	股份变动及股东情况	22
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	26
第八节	公司治理	33
第九节	内部控制	37
第十节	财务会计报告	38
第十一节	备查文件目录	112

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	2013 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@greeduc.com	gldc@greeduc.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.greeduc.com/
电子信箱	gldc@greeduc.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

公司报告期内注册情况未变更。

(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	瑞华会计师事务所(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	王远 罗洪福

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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25	1,335,151,123.85
归属于上市公司股东的净利润	352,767,958.02	321,371,350.38	9.77	252,648,676.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	300,730,102.16	286,663,563.49	4.91	243,929,923.23
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用	-373,724,008.04
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,964,868,065.50	2,542,609,400.79	16.61	2,009,097,169.58
总资产	15,671,907,479.34	12,747,297,831.80	22.94	11,455,352,435.08

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.61	0.56	9.77	0.44
稀释每股收益 (元 / 股)	0.61	0.56	9.77	0.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.52	0.50	4.78	0.42
加权平均净资产收益率 (%)	13.21	14.81	减少 1.6 个百分点	13.22
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	11.26	13.21	减少 1.95 个百分点	12.77

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 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	2,549,985.00	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	13,034,864.03	0	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,355,972.53	16,575,056.24	-2,205,946.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	34,452,437.00	17,226,218.50	10,335,731.10
所得税影响额	-3,355,402.70	-582,674.38	448,060.79
合计	52,037,855.86	34,707,786.89	8,718,752.89

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	878,537,143.50	1,125,216,592.42	246,679,448.92	34,452,437.00
合计	878,537,143.50	1,125,216,592.42	246,679,448.92	34,452,437.00

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

2013 年，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定。中共十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革，将继续推进不动产登记、保障房建设等长效机制工作，促进房地产市场的健康发展。公司根据对市场及政策形势的判断，坚持“立足珠海、重点布局”的发展战略，强调“以销售为中心”的工作思路，形成全新的立足房地产主业、加快发展特色海洋经济、特色口岸经济的三大板块产业格局，通过创新经营理念、调整销售策略、加强项目建设、狠抓产品质量管理、致力于打造精品工程。本着“专注城市、专筑生活”的企业理念，合理安排开发节奏，使公司取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下：

报告期内，公司实现营业总收入 216,360 万元，比上年增长 33.25%；实现利润总额 43,196 万元，比上年增长 5.62%；实现归属于母公司股东的净利润 35,277 万元，比上年增长 9.77%；公司基本每股收益由上年的 0.56 元增加至 0.61 元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 1,567,191 万元，比上年增长 22.94%；归属于母公司股东权益 296,487 万元，比上年增长 16.61%。

报告期内公司房地产项目土地情况如下表

项目名称	总用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）
珠海格力广场	120,655.77	472,653.76
珠海格力海岸	392,044.35	1,025,083.16
重庆两江	394,522.00	812,256.00

报告期内公司房地产出租情况如下表

项目名称	出租面积（平方米）	租金收入（元）
格力广场	2,152.15	1,115,775.49
格力香樟	1,377.85	892,848.00
华宁花园	3,031.03	475,956.00
海疆大厦	1,265.00	209,004.00

报告期内公司房地产销售情况如下表

项目名称	结算销售面积（平方米）	结算销售收入（元）
格力广场	121,705.40	1,948,129,459.36
格力香樟	9,257.39	136,995,769.00
其他	1,053.34	20,052,273.00

（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	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97	33.25%
营业成本	1,271,522,205.99	851,756,396.72	49.28%
销售费用	123,505,491.23	64,586,404.83	91.23%
管理费用	85,523,372.65	71,642,609.82	19.38%
财务费用	44,620,619.06	34,314,957.11	30.03%
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.28%

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 33.25%，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 41,968,162.00 元，占公司主营业务收入的 1.94%

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	1,270,922,187.40	100	850,693,826.91	100	49.40

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	1,270,922,187.40	100	850,693,826.91	100	49.40

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 313,919,633.00 元，占年度采购总额的 37.70%。

4、费用

报告期内，销售费用 123,505,491.23 元，比上年增加 91.23%，主要系广告及营销推广投入增加所致；财务费用 44,620,619.06 元，比上年增加 30.03%，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	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11	不适用	本年销售增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-37,209,513.97	6,696,544.53	不适用	本年购建资产等支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	928,579,224.42	378,532,700.37	145.31	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	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00	减少 6.85 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	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	40.63	32.71	50.00	减少 6.85 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	2,121,931,470.17	32.71

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元 币种：人民币

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	1,425,645,718.46	9.10%	650,823,521.28	5.11%	119.05%
应收账款	2,426,567.17	0.02%	4,644,619.32	0.04%	-47.76%
预付账款	68,201,254.72	0.44%	23,415,524.05	0.18%	191.27%

其他应收款	19,899,760.60	0.13%	8,325,913.27	0.07%	139.01%
其他流动资产	56,031,400.99	0.36%			
长期应收款	439,795,306.72	2.81%	156,252,969.33	1.23%	181.46%
无形资产	337,613.16	0	88,319.42	0.00%	282.26%
短期借款	-	0	330,000,000.00	2.59%	-100.00%
应付账款	1,195,188,390.63	7.63%	529,367,651.42	4.15%	125.78%
应交税费	38,137,942.73	0.24%	-10,285,064.83	-0.08%	-470.81%
长期借款	4,290,992,164.90	27.38%	2,942,545,135.59	23.08%	45.83%
长期应付款	242,600,000.00	1.55%	363,902,000.00	2.85%	-33.33%
预计负债	6,246,532.90	0.04%	11,636,136.64	0.09%	-46.32%

货币资金：本年预售房款增加所致

应收账款：本年收回购房客户的按揭款所致

预付款项：本年预付购货款增加所致

其他应收款：本年支付材料保证金等增加所致

其他流动资产：本年将预缴的税费作重分类调整所致

长期应收款：本年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增加所致

无形资产：办公软件增加所致

短期借款：归还银行短期贷款所致

应付账款：应付工程款增加所致

应交税费：本年房地产开发项目结转收入增加所致

长期借款：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

长期应付款：本期归还格力集团款项所致

预计负债：根据法院判决结果及律师意见调减预计负债期末余额所致。

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 878,537,143.50 元，期末余额 1,125,216,592.42 元，计入权益的累计公允价值变动 246,679,448.92 元。

(四) 核心竞争力分析

1、广泛的知名度

格力地产于 2013 年荣登“中国房地产开发企业品牌价值 50 强”，在全国范围内树立了高度的知名度和美誉度，其“专注城市，专筑生活”及“好品质，筑好家”的品牌形象和口碑已深入人心。同时，通过品牌形象的不断提升与推广，公司在全国市场建立了广泛的客户基础，为公司的持续发展奠定了良好形象。

2、严谨的质量管理体系

公司以“精工细作”为项目建设开发理念，以“见细入微，精益求精”的精神打造房地产，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，在行业首创新诸多创新做法，形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统。以过硬的产品质量获得消费

者的认同和肯定，公司“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

公司坚持“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	1,125,216,592.42	34,452,437.00	185,009,586.69	可供出售金融资产	原始股
合计		2,757,855.21	/	1,125,216,592.42	34,452,437.00	185,009,586.69	/	/

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

(1) 主要子公司情况

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%	1,515,860.26	168,873.41	31,116.83

(2) 对公司净利润影响 10%以上子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
珠海格力房产有限公司	216,087.20	40,692.28	31,116.83

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，巩固提升公司品牌，形成“房地产主业、特色海洋经济、特色口岸经济”三大板块综合发展的全新产业格局，把公司打造成为一家在国内较具影响力的优质上市公司。

(三) 经营计划

2014 年将是公司加速发展的关键之年，公司将进一步改革创新，优化产业布局，完善和实施“立足珠海，重点布局”的发展战略，提升公司的整体管理水平和核心竞争力。

1、加快产业升级步伐，优化产业结构调整，加速形成房地产主业，特色海洋经济、特色口岸经济三大板块综合发展的格局，推动公司二次跨越发展的步伐。

2、继续坚持以销售为中心的工作思路，突破创新销售模式，重点培养销售精英，适应市场环境不断变化的需求，提升销售整体的效益。

3、公司继续强抓项目生产的质量、进度、安全等各项工作，推动项目管理标准化、信息化、工业化，按时、保质、保量的完成各个项目的建设，同时开拓创新思路，提高工程项目效率。

4、继续抓好融资和资金回笼工作，进一步拓宽融资渠道，实现多领域多方式融资，提高资金回笼速度，为各项建设工作及企业长远发展提供良好资金支持。

5、继续强抓内控工作，进一步加强公司内控体系建设，完善内控治理、规范业务流程。

6、提高干部队伍建设和加大人才培养力度，创新人才培养模式，推进核心人才建设力度，为公司的持久长远发展打下坚实基础。

(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

为完成 2014 年的经营目标和计划，预计公司对资金的需求量较大，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

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、税收等领域进行政策调整，都会对房地产企业在土地获取、融资等方面产生相应的影响。公司将继续密切关注国家相关政策的变化，积极分析、应对、寻求解决方案，提高公司及时应对和抗风险能力。

2、市场风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响和地方政府政策的完善，房地产环境必将日趋复杂和激烈，因此，公司将加强自身建设，提高管理能力，保证项目产品质量为己任，确保项目保质、保量的完成，并强化后续服务意识，不断提升公司竞争实力。

3、财务风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大，对项目资金的募集是房地产项目顺利实施的重要保障。对此，公司将加强公司内部各项目资金统筹规划，公司内部对资金使用进行有效控制，公司将继续努力拓展各种筹资渠道，多领域多方式筹集资金，提高公司抗风险能力。

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 5 月 16 日，公司 2012 年年度股东大会审议通过 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，并于 2013 年 7 月 11 日派发完毕。

3、2014 年 4 月 24 日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过 2013 年度利润分配预案：以公司 2013 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（含税）；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(%)
2013 年	0	2	0	115,518,880.00	352,767,958.02	32.75
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	

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

√ 不适用

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	是	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								1,325,000,000					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								2,755,000,000					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								2,763,937,300					
担保总额占公司净资产的比例(%)								93.22					

(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送达的《民事判决书》，判决被告海星集团于判决生效之日起十日内向原告郑州办事处支付本金 8,937,299.4 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。本公司于 2012 年 12 月 31 日向河南省郑州市中级人民法院提起上诉，2013 年 10 月 31 日，公司收到河南省高级人民法院的《民事判决书》，判决海星集团于判决生效之日起十日内向郑州办事处支付本金 8,937,299.4 元及滞纳金、原告律师代理费等，本公司对海星集团按照本判决对郑州办事处所负债务不能清偿部分承担二分之一的赔偿责任。2014 年 3 月 13 日，本公司收到河南省郑州市中级人民法院的《执行通知书》，该通知书载明，经查，海星集团无财产可供执行，要求本公司承担还款义务。2014 年 3 月 28 日，本公司向郑州办事处支付了 6,446,521.25 元人民币，还款义务履行完毕。

(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 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 4.11 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 1.35 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

2013 年 11 月 21 日，经重庆市土地和矿业权交易中心确认，公司下属控股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 P16-4/01、P19-3/01、P24-1/01、P25-1/01、P26-1/01 地块的国有建设用地使用权，成交总价为 45,414 万元。2013 年 12 月 23 日，重庆两江新区格力地产有限公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截止本报告日止，重庆两江新区格力地产有限公司已付清全部地价款。

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	关于与上市公司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	长期	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	长期	否	是		
	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	长期	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：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	450,000
境内会计师事务所审计年限	2

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

注：公司原聘请的2013年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）与中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了合并，并已签订了《合并协议》。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2013年度财务报表及内部控制审计机构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）

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谴责、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、公司分别于 2013 年 9 月 6 日召开的第五届董事会第十一次会议和 2013 年 12 月 26 日召开的公司第五届董事会第十八次会议，以及于 2014 年 1 月 13 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过了公司公开发行可转换公司债券的相关议案（详见公司公告临 2013-015 号、临 2013-022 号和临 2014-002 号）。至本报告披露日，公司拟公开发行可转换公司债券事项尚在监管部门审核中。

2、公司于 2013 年 12 月 2 日召开的第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于投资设立珠海香湾码头发展有限公司的议案》，同意子公司珠海格力房产有限公司独资设立“珠海香湾码头发展有限公司”，负责香洲渔港的融资、设计、开发和建设工作。该公司设立登记手续已于 2014 年 2 月 25 日办理完毕，注册资本为 5000 万元人民币。

3、公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东珠海格力集团有限公司（下称“格力集团”）通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（下称“珠海市国资委”）拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司 100% 股权，以及格力集团对本公司的债权等资产，注入珠海市国资委新设立的全资公司（该公司目前正在办理注册手续）。之后，珠海市国资委拟将不超过格力集团 49% 股权通过公开挂牌转让的方式引进战略投资者。（详见公司公告临 2014-006 号）

4、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。至本报告披露日，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。

5、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。至本报告披露日，该保留负债和保留不动产仍存在。

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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
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	577,594,400	100						577,594,400	100
1、人民币普通股	577,594,400	100						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

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		25,295		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		24,702	
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	未知	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	
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	未知	1.08	6,221,474	6,221,474	0	未知	
交通银行—华安创新证券投资基金	未知	1.06	6,096,052	6,096,052	0	未知	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	未知	0.99	5,706,412	5,706,412	0	未知	
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.95	5,510,514	5,415,022	0	未知	
太平人寿保险有限公司—分红—团险分红	未知	0.95	5,482,634	5,482,634	0	未知	

中国建设银行—华富竞争力优选混合型证券投资基金	未知	0.62	3,599,808	3,599,808	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		
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	6,221,474		人民币普通股	6,221,474		
交通银行—华安创新证券投资基金	6,096,052		人民币普通股	6,096,052		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	5,706,412		人民币普通股	5,706,412		
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,510,514		人民币普通股	5,510,514		
太平人寿保险有限公司—分红—团险分红	5,482,634		人民币普通股	5,482,634		
中国建设银行—华富竞争力优选混合型证券投资基金	3,599,808		人民币普通股	3,599,808		
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	2013 年 1-9 月，净利润 76.87 亿元
财务状况	截止 2013 年 9 月 30 日，总资产 1,469.26 亿元，总负债 1,109.58 亿元，净资产 359.68 亿元。
现金流和未来发展策略	2013 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为 196.50 亿元。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有珠海格力电器股份有限公司 18.22% 股份。

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

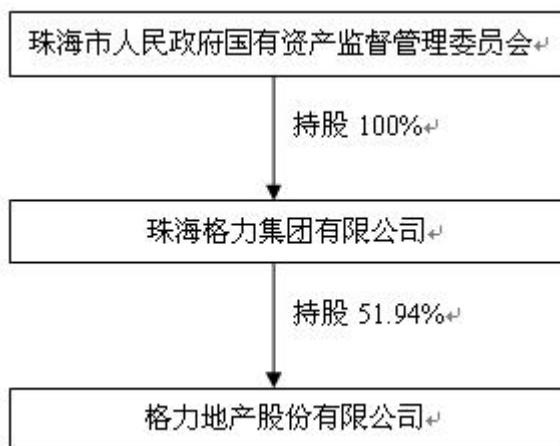
单位：元 币种：人民币

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

截止本报告期内，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	47	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			216.00	
	总经理			2009年11月9日	2015年9月25日						
唐玉根	董事	男	59	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0				
刘泽红	董事	女	44	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0				
李永奇	董事	男	51	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
郑文森	董事	男	41	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			160.00	
	副总经理			2009年11月9日	2015年9月25日						
方荣岳	董事	男	49	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			12.00	
徐卫东	独立董事	男	54	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			12.00	
郭国庆	独立董事	男	51	2010年8月9日	2015年9月25日	0	0			12.00	
黄燕飞	独立董事	女	41	2010年8月9日	2015年9月25日	0	0			12.00	
鲁涛	监事会主席	男	43	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
高凌云	监事	男	41	2012年9月25日	2015年9月25日	0	0				
潘明明	监事	女	31	2009年9月30日	2015年9月25日	0	0			26.20	
林强	副总经理	男	47	2013年6月24日	2015年9月25日	0	0			150.00	
黄华敏	董事会秘书	男	42	2009年10月25日	2015年9月25日	0	0			41.60	
	财务负责人			2009年11月09日	2015年9月25日						
合计	/	/	/	/	/	0	0		/	641.80	

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；2014年3月起任珠海投资控股有限公司董事长。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、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料科科长，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党委委员、副总裁，中航通用飞机有限责任公司董事，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；西飞民品处副处长；民品处处长；西飞民品部副部长；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。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2013年6月，任珠海格力房产有限公司副总经理、总经理。2006年1月至今，任珠海格力房产有限公司董事。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、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。珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司独立董事；2009年9月起任本公司独立董事。

8、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、丽珠医药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。

9、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。

10、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；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；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。

11、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。

12、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。

13、林强：2002年7月至2011年5月，任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理；2011年6月至今，任珠海格力房产有限公司副总经理；2013年5月起，兼任珠海洪湾中心渔港发展有限公司总经理。2013年6月任本公司副总经理。

14、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。丽珠医药集团股份有限公司监事。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		
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		

（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		

鲁君四	珠海投资控股有限公司	董事长		
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	珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司	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	丽珠医药集团股份有限公司	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		
黄华敏	丽珠医药集团股份有限公司	监事		

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 641.80 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 641.80 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
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

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	45
主要子公司在职员工的数量	259
在职员工的数量合计	1046
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	159
销售人员	146
技术人员	109
财务人员	25
行政人员	102
其他	505
合计	1046
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	26
大学本科	327
大专及以下	693
合计	1046

(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。

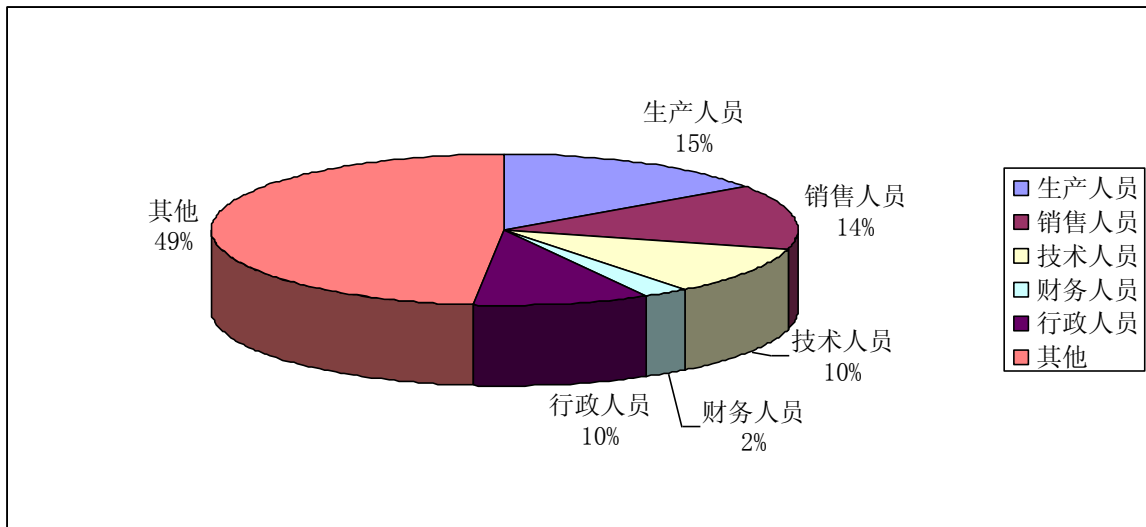
(三) 培训计划

1、在继续加大培训力度的同时，改良培训体系，完善培训内容，既要有面向全体员工的能力、素质培训，也要根据不同层级、岗位需求，开展针对性的专题培训。同时，对培训效果进行跟踪、分析，不断优化培训课程。

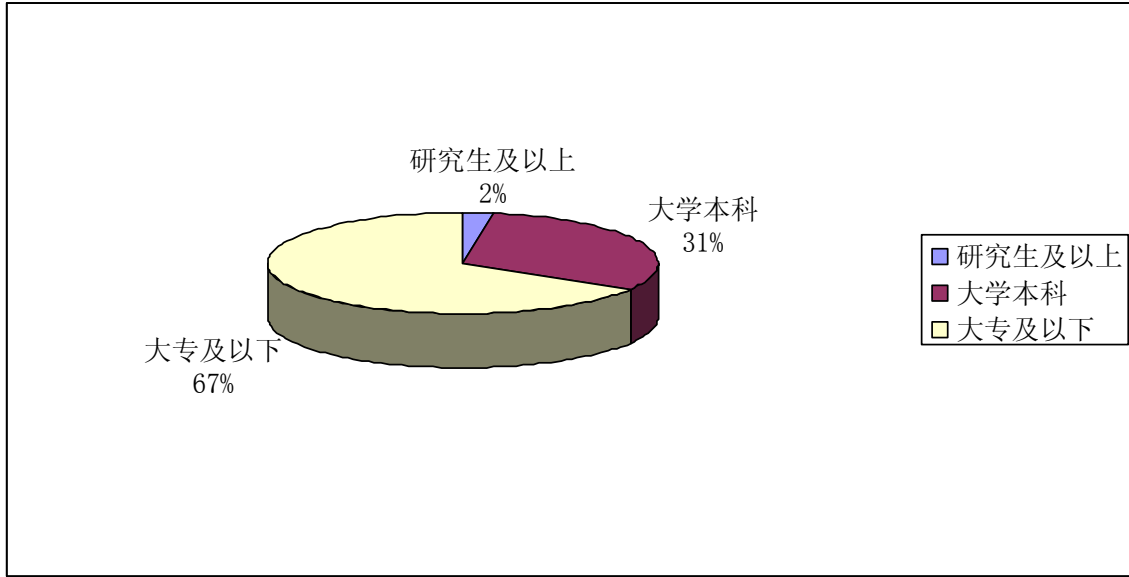
2、继续加大“核心人才培养”工作，并通过扩大导师队伍、实行跨部门跨专业培养、共享课程资源等举措，灵活培训渠道，扩大培养覆盖面，完善管理办法，帮助更多员工成长成才。

3、不定期举办新员工入职培训，包括企业管理管理、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，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。

(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》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》（2013年修订版）、中国证监会和上海证券交易所相关规定要求，不断加强和完善公司治理，提高公司内部控制管理，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，有效地促进公司规范运作和稳健快速发展。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。

报告期内公司治理情况如下：

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 1 次临时股东大会。公司严格依照《公司法》、公司《章程》、《股东大会议事规则》等相关的规定和要求召集、召开股东大会，能够保证公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利，充分行使自己的表决权；公司股东大会对关联交易严格按照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平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形；公司律师对股东大会作大会现场见证，并出具法律意见书；股东大会决议公告均在股东大会召开后及时、充分的披露。

2、控股股东和上市公司

公司控股股东行为规范，通过股东大会依法行使股东权利，并承担相应义务，不干涉公司正常的生产经营活动。公司拥有独立的业务和经营自主权，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，并依法披露。报告期内，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形。

3、董事和董事会

报告期内，公司共召开了 14 次董事会。公司董事的选举严格依照《公司法》、公司《章程》的规定程序进行选聘，各位董事能够以认真、负责的态度行使权利和履行职责。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、公司《章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关法律法规的规定，董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4、监事与监事会

报告期内，公司共召开了 3 次监事会。公司监事的选举严格依照《公司法》、公司《章程》的规定程序进行选聘，各位监事能认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司董事、高级管理人员履行职责以及公司经营情况的合法性和合规性进行监督。公司监事会的召集、召开程序符合《公司法》、公司《章程》以及《监事会议事规则》，监事会会议按照规定的程序进行。

5、高级管理人员

报告期内，公司依照《公司法》、公司《章程》等相关规定聘任高级管理人员，公司所有高级管理人员均严格按照国家和公司相关法律法规的规定勤勉尽责地履行相关职责。

6、信息披露与透明度

公司严格依照中国证监会《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，能做到真实、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，指定专人接听股东来电咨询，热情接待各地投资者来访、举办年报报告网上说明会，就公司的定期报告、临时公告、依法允许披露的经营情况和重大事项与投资者进行积极的交流沟通，认真听取各方的意见和建议，并做好记录。

8、公司制度完善

2013 年，为了防治舞弊，不断加强公司治理和内部控制，建立企业内部有效的监督制约机制，公司制定了《反舞弊工作制度》；为了规范公司募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，公司对《募集资金管理办法》进行了修订。

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	2013 年 5 月 16 日	1、关于《2012 年度董事会工作报告》的议案；2、关于《2012 年度监事会工作报告》的议案；3、关于《2012 年年度报告》全文及摘要的议案；4、关于《2012 年度财务决算报告》的议案；5、关于 2012 年度利润分配预案的议案；6、关于《2012 年度独立董事述职报告》的议案；7、关于续聘国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度财务报表及内部控制审计机构的议案	提案审议通过	www.see.com.cn	2013 年 5 月 17 日
临时股东大会	2013 年 1 月 28 日	1、关于修改公司《章程》的议案；2、关于改聘国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2012 年度财务报表及内部控制审计机构的议案；3、关于 2013 年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案；4、关于 2013 年度公司（含属下控股公司）在珠海格力集团财务有限责任公司办理存款业务的议案；5、关于 2013 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；6、关于 2013 年度公司对外担保的议案；7、关于调整独立董事津贴标准的议案	提案审议通过	www.see.com.cn	2013 年 1 月 29 日

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 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法规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	13	0	0	0	2
唐玉根	否	14	14	13	0	0	0	2
刘泽红	否	14	14	13	0	0	0	2
李永奇	否	14	14	14	0	0	0	0
方荣岳	否	14	14	13	0	0	0	2
郑文森	否	14	14	13	0	0	0	2
徐卫东	是	14	14	13	0	0	0	2
郭国庆	是	14	14	13	0	0	0	2
黄燕飞	是	14	14	13	0	0	0	2

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、董事会战略委员会

报告期内，公司董事会战略委员会按照公司《董事会战略委员会工作细则》积极履职，积极参与公司内部控制建设工作，对公司长期发展战略和重大资本运作建言献策，为公司完成顺利完成 2013 年整体工作提供了保障。

2、董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会按照公司《董事会审计委员会工作细则》实行职责，对公司内、外部的审计工作进行了尽责地监督、核查和评价，有利保证了公司 2013 年度审计工作的顺利完成。

3、董事会提名委员会

报告期内，公司董事会提名委员会按照公司《董事会提名委员会工作细则》积极履职，对

适合公司发展需要的董事、高级管理人员的人选、条件、标准和程序提出了合理建议，为公司持续发展打下基础。

4、董事会薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会按照公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的职责要求，对公司董事、高级管理人员履职情况进行监督、考核，促进公司高管人员积极履职。

五、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。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司拥有独立的业务和经营自主权，在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立于控股股东。

七、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，公司依照公司相关制度对总经理等高级管理人员进行了工作考评，高级管理人员均按照相关制度勤勉尽责的履行相关工作。

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

公司董事会及全体董事保证本报告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；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。

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。

公司内部控制自我评价报告内容详见上海证券交易所网站。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见。《内部控制审计报告》内容详见上海证券交易所网站。

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瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师王远、罗洪福审计，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

瑞华审字[2014]第 40040032 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”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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。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，上述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股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 王远

中国 北京

中国注册会计师： 罗洪福

二〇一四年四月二十四日

二、财务报表

合并资产负债表
2013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	1,425,645,718.46	650,823,521.28
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,426,567.17	4,644,619.32
预付款项	五、3	68,201,254.72	23,415,524.05
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			0
其他应收款	五、4	19,899,760.60	8,325,913.27
买入返售金融资产			
存货	五、5	12,284,463,058.16	10,815,862,109.60
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	56,031,400.99	
流动资产合计		13,856,667,760.10	11,503,071,687.52
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	1,125,216,592.42	878,537,143.50
持有至到期投资			
长期应收款	五、8	439,795,306.72	156,252,969.33
长期股权投资			
投资性房地产			0
固定资产	五、9	89,355,565.92	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			
油气资产			0
无形资产	五、10	337,613.16	88,319.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	2,426,354.45	11,366,560.91
递延所得税资产	五、12	158,108,286.57	150,177,012.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,815,239,719.24	1,244,226,144.28
资产总计		15,671,907,479.34	12,747,297,831.80

流动负债:			
短期借款	五、15		330,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、16	1,195,188,390.63	529,367,651.42
预收款项	五、17	1,536,179,348.92	1,464,762,869.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、18	25,990,080.27	28,714,850.29
应交税费	五、19	94,169,343.72	-10,285,064.83
应付利息		0	
应付股利			
其他应付款	五、20	3,896,252,842.96	4,286,189,021.93
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、21	1,101,506,385.23	
其他流动负债			
流动负债合计		7,849,286,391.73	6,628,749,327.95
非流动负债:			
长期借款	五、22	4,290,992,164.90	2,942,545,135.59
应付债券			
长期应付款	五、23	242,600,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债	五、24	6,246,532.90	11,636,136.64
递延所得税负债	五、25	280,614,684.30	218,944,822.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,820,453,382.10	3,537,028,094.30
负债合计		12,669,739,773.83	10,165,777,422.25
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）	五、26	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	五、27	460,397,435.07	275,387,848.38
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	164,519,138.33	105,986,413.52
一般风险准备			
未分配利润	五、29	1,762,357,092.10	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		2,964,868,065.50	2,542,609,400.79
少数股东权益	五、30	37,299,640.01	38,911,008.76
所有者权益合计		3,002,167,705.51	2,581,520,409.55
负债和所有者权益总计		15,671,907,479.34	12,747,297,831.80

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		57,891,402.58	81,660,482.85
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		10,373,529.68	
预付款项		52,511,842.40	
应收利息			
应收股利		960,000,000.00	860,000,000.00
其他应收款	十三、1	730,282,048.47	453,037,769.05
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		1,811,058,823.13	1,394,698,251.90
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	2,009,567,418.99	2,007,349,200.00
投资性房地产			
固定资产		555,553.32	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		292,002.10	
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			
非流动资产合计		2,010,414,974.41	2,020,039,835.30
资产总计		3,821,473,797.54	3,414,738,087.20

流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,131,245.96	629,338.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬		5,036,320.00	3,000,000.00
应交税费		8,285,543.36	3,874,006.04
应付利息			
应付股利			
其他应付款		52,296,549.21	7,851,118.34
一年内到期的非流动负债		226,506,385.23	
其他流动负债			
流动负债合计		294,331,705.36	15,430,124.15
非流动负债：			
长期借款			215,282,635.22
应付债券			
长期应付款		242,600,000.00	363,902,000.00
专项应付款			
预计负债		6,246,532.90	11,636,136.64
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		248,846,532.90	590,820,771.86
负债合计		543,178,238.26	606,250,896.01
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		85,098,630.39	26,565,905.58
一般风险准备			
未分配利润		534,014,204.40	122,738,561.12
所有者权益（或股东权益）合计		3,278,295,559.28	2,808,487,191.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,821,473,797.54	3,414,738,087.20

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—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		2,163,601,350.84	1,623,670,675.97
其中：营业收入	五、31	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,774,004,459.83	1,250,001,330.72
其中：营业成本	五、31	1,271,522,205.99	851,756,396.72
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、32	248,360,115.71	226,848,261.83
销售费用	五、33	123,505,491.23	64,586,404.83
管理费用	五、34	85,523,372.65	71,642,609.82
财务费用	五、35	44,620,619.06	34,314,957.11
资产减值损失	五、36	472,655.19	852,700.41
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）		424,049,328.01	390,895,563.75
加：营业外收入	五、38	9,554,642.03	24,414,013.71
减：营业外支出	五、39	1,648,684.50	6,349,770.94
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		431,955,285.54	408,959,806.52
减：所得税费用	五、40	80,798,696.27	88,677,447.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		351,156,589.27	320,282,359.14
归属于母公司所有者的净利润		352,767,958.02	321,371,350.38
少数股东损益		-1,611,368.75	-1,088,991.24
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.61	0.56
（二）稀释每股收益		0.61	0.56
七、其他综合收益		185,009,586.69	212,140,880.83
八、综合收益总额		536,166,175.96	532,423,239.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		536,166,175.96	532,423,239.97
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

母公司利润表
2013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		129,563,726.64	
减：营业成本		90,220,850.58	
营业税金及附加		4,177,159.40	2,590,966.67
销售费用			
管理费用		12,615,528.37	7,076,658.23
财务费用		-54,680,308.81	-33,822,585.61
资产减值损失		11,071.74	4,344.16
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	500,718,218.99	360,000,000.00
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）		577,937,644.35	384,150,616.55
加：营业外收入		7,389,603.74	22,076,422.66
减：营业外支出			5,115,598.80
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		585,327,248.09	401,111,440.41
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		585,327,248.09	401,111,440.41
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		585,327,248.09	401,111,440.41

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—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		2,205,885,876.39	1,316,238,431.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43(1)	45,783,595.63	138,468,519.93
经营活动现金流入小计		2,251,669,472.02	1,454,706,951.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,514,378,234.05	2,031,428,904.86
客户贷款及垫款净增加额			
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		105,512,180.22	107,339,703.87
支付的各项税费		230,825,909.26	332,846,833.74
支付其他与经营活动有关的现金	五、43(2)	528,716,307.69	345,161,272.47
经营活动现金流出小计		2,379,432,631.22	2,816,776,714.94
经营活动产生的现金流量净额		-127,763,159.20	-1,362,069,763.11
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		34,452,437.00	17,226,218.50
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		0	
投资活动现金流入小计		34,452,437.00	17,226,218.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,661,950.97	10,529,673.97
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		0	
投资活动现金流出小计		71,661,950.97	10,529,673.97
投资活动产生的现金流量净额		-37,209,513.97	6,696,544.53
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		2,438,729,664.53	2,673,462,500.37
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)	30,352,945.03	22,320,761.22
筹资活动现金流入小计		2,469,082,609.56	2,735,783,261.59
偿还债务支付的现金		794,660,000.00	1,844,885,187.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		734,627,739.21	512,365,374.04
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)	11,215,645.93	
筹资活动现金流出小计		1,540,503,385.14	2,357,250,561.22
筹资活动产生的现金流量净额		928,579,224.42	378,532,700.37
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		763,606,551.25	-976,840,518.21
加：期初现金及现金等价物余额		650,823,521.28	1,627,664,039.49
六、期末现金及现金等价物余额		1,414,430,072.53	650,823,521.28

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—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		140,905,775.52	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		685,269,971.66	92,650,432.42
经营活动现金流入小计		826,175,747.18	92,650,432.42
购买商品、接受劳务支付的现金		116,730,053.43	
支付给职工以及为职工支付的现金		4,287,267.29	19,261.64
支付的各项税费		7,381,391.65	
支付其他与经营活动有关的现金		1,014,533,145.06	11,647,634.45
经营活动现金流出小计		1,142,931,857.43	11,666,896.09
经营活动产生的现金流量净额		-316,756,110.25	80,983,536.33
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		410,600,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		410,600,000.00	0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		594,090.02	2,850.00
投资支付的现金		1,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,094,090.02	2,850.00
投资活动产生的现金流量净额		408,505,909.98	-2,850.00
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		115,518,880.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		115,518,880.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-115,518,880.00	
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		-23,769,080.27	80,980,686.33
加：期初现金及现金等价物余额		81,660,482.85	679,796.52
六、期末现金及现金等价物余额		57,891,402.58	81,660,482.85

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

2013 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	本年数									
	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	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										
其他										
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）		185,009,586.69			58,532,724.81		178,716,353.21		-1,611,368.75	420,647,295.96
（一）净利润							352,767,958.02		-1,611,368.75	351,156,589.27
（二）其他综合收益		185,009,586.69								185,009,586.69
上述（一）和（二）小计		185,009,586.69					352,767,958.02		-1,611,368.75	536,166,175.96
（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					58,532,724.81		-174,051,604.81			-115,518,880.00
1．提取盈余公积					58,532,724.81		-58,532,724.81			
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	460,397,435.07			164,519,138.33		1,762,357,092.10		37,299,640.01	3,002,167,705.51

单位：元 币种：人民币

项目	上年数									
	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	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. 资本公积转增股本(或股本)										
2. 盈余公积转增股本(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

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—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	本年数							
	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)					58,532,724.81		411,275,643.28	469,808,368.09
(一)净利润							585,327,248.09	585,327,248.09
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							585,327,248.09	585,327,248.09
(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					58,532,724.81		-174,051,604.81	-115,518,880.00
1. 提取盈余公积					58,532,724.81		-58,532,724.81	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者							-115,518,880.00	-115,518,880.00

(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、本期末余额	577,594,400.00	2,081,588,324.49			85,098,630.39		534,014,204.40	3,278,295,559.28

单位：元 币种：人民币

项目	上年数							
	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		-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

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 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

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

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企

业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

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

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。

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

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。

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%
船舶	15 年	5%	6.33%

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

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及珠海高格装饰工程有限公司的装饰工程收入按 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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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)。	55695061-8	1,000.00	0.00
格力地产(香港)有限公司(香港格力)	全资子公司	香港	咨询及推广	美元140万	投资咨询、房屋销售推广及建材贸易	—	0.00	0.00

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股

					东损益的金额
西安格力房地产开发有限公司(西安格力)	100	100	是	0.00	—
格力地产(香港)有限公司(香港格力)	100	100	是	0.00	—

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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)。	69926014-7	5,000.00	0.00

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
重庆格力房地产有限公司(重庆格力)	100	100	是	0.00	—

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
格力房产	全资子公司	珠海	房地产开发	12,688.20	房地产开发	61748832-5	12,688.20	0.00

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
格力房产	100	100	是	0.00	—

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。
珠海格力地产物业服务有限公司(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。
珠海格力地产物业代理有限公司(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)。
珠海格力船务有限公司(格力船务)	全资子公司的子公司	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。
珠海洪湾中心渔港发展有限公司(洪湾渔港)	全资子公司的子公司	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。
珠海高格工程设计有限公司(高格设计)	全资子公司的子公司	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、园林景观设计施工，园林绿化工程设计与施工，室内外装饰装修工程的设计与施工，建筑幕墙工程，金属门窗工程设计安

					装, 建筑智能化工程, 消防设施工程设计与安装, 工程技术开发及技术转让, 工程项目咨询(以上项目凭资质证经营); 商务服务(不含许可证经营项目), 建筑材料制品及其他商业的批发, 零售(不含许可经营项目)
珠海高格装饰工程有限公司(高格装饰)	全资子公司的子公司	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、建筑智能化工程、消防设施工程设计与施工、园林景观设计与施工、园林绿化工程(以上项目凭资质证经营); 建筑材料制品及其他商业的批发、零售(不含许可经营项目)。
珠海万海运输有限公司(万海运输)	全资子公司的子公司	珠海	交通运输	300.00	道路货物运输; 水上货物运输; 危险化学品运输; 装卸搬运; 运输代理; 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; 汽车检测, 修理改装; 汽车驾驶员培训; 煤油、汽油, 柴油批发零售; 商业批发零售。

(续)

孙公司名称	期末实际投资金额(万元)	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
珠海格力房地产营销策划有限公司(格力策划)	500.00	0.00	100	100	是
珠海格力会所管理有限公司(格力会所)	100.00	0.00	100	100	是
珠海格力地产物业服务有限公司(格力物业)	500.00	0.00	100	100	是

珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司(格力人工岛)	10,000.00	0.00	100	100	是
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
珠海格力船务有限公司(格力船务)	500.00	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
珠海万海运输有限公司(万海运输)	300.00	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

(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	5,000.00	0.00	100	100	是

公司(格力建材)					
格力置盛	26,000.00	0.00	100	100	是

3、合并范围发生变更的说明

合并范围发生变化变更的情况详见附注四、4。

4、本年新纳入合并范围的主体

名称	年末净资产	本年净利润	说明
格力香港	0.00	0.00	本公司于 2013 年 10 月投资设立的子公司
格力船务	4,757,180.61	-242,819.39	①高格设计、高格装饰由本公司之子公司
洪湾渔港	100,180,539.32	180,539.32	格力房产于 2013 年 2 月投资设立；
高格设计	4,577,276.02	-1,422,723.98	②洪湾渔港、格力船务由本公司之子公司
高格装饰	47,905,854.74	-2,094,145.26	格力房产于 2013 年 6 月投资设立；
万海运输	3,000,262.50	262.50	③万海运输由本公司之子公司格力房产于 2013 年 12 月投资设立。

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	185,382.87	173,595.72
银行存款	1,414,235,754.23	647,964,715.56
其他货币资金	11,224,581.36	2,685,210.00
合 计	1,425,645,718.46	650,823,521.28

(1) 期末其他货币资金中工程保函保证金 11,215,645.93 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 货币资金年末较年初增加 119.05%，主要系长期借款及预售房款增加所致。

2、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	2,648,908.60	71.11	222,341.43	8.39
①账龄组合	2,648,908.60	71.11	222,341.43	8.39
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	28.89	1,076,396.23	100
合计	3,725,304.83	100	1,298,737.66	34.86

(续)

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	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

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	1,907,770.50	72.02	0.00	1,826,670.50	36.84	0.00
1-2年	0.00	0.00	0.00	3,131,054.25	63.16	313,105.43
2-3年	741,138.10	27.98	222,341.43	0.00	0.00	0.00
合计	2,648,908.60	100	222,341.43	4,957,724.75	100	313,105.43

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	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	1,076,396.23	1,076,396.23	--	--
----	--------------	--------------	----	----

(2) 以前年度已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况: 无;

(3) 本年度实际核销的大额应收账款

单位名称	应收款项性质	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
合计		2,493,368.30		

(4) 截至 2013 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(%)
珠海华骏实业有限公司	非关联方	1,076,396.23	3 年以上	28.89
珠海市建安昌盛工程有限公司	非关联方	741,138.10	2-3 年	19.89
重庆泓东实业有限责任公司	非关联方	729,400.00	1 年以内	19.58
珠海市财政局	非关联方	592,200.00	1 年以内	15.90
购房客户 1	非关联方	230,000.00	1 年以内	6.17
合计		3,369,134.33		90.43

(6) 应收账款年末较年初减少 47.76%, 主要系本期收回购房客户的按揭款所致。

3、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	68,201,254.72	100	23,415,524.05	100
合计	68,201,254.72	100	23,415,524.05	100

(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	20,435,574.28	1 年以内	货款
珠海普尔德有限公司	非关联方	11,430,858.80	1 年以内	货款
珠海市香洲水产供销公司	非关联方	10,456,474.40	1 年以内	预付购房款
珠海市亨昊商贸有限公司	非关联方	9,065,203.07	1 年以内	货款
佛山市天纬陶瓷有限公司	非关联方	2,765,147.69	1 年以内	货款

合 计		54,153,258.24		
-----	--	---------------	--	--

(3) 截至 2013 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增加 191.27%，主要系预付购货款增加所致。

4、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	191,039,294.57	94.84	180,000,000.00	94.22
按组合计提减值准备的应收款项	10,393,594.61	5.16	1,533,128.58	15.52
①账龄组合	10,393,594.61	5.16	1,533,128.58	15.52
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	201,432,889.18	100	181,533,128.58	90.35

(续)

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	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

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	191,039,294.57	180,000,000.00	94.22	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	191,039,294.57	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	5,033,462.78	48.43	0.00	4,174,716.16	44.92	0.00
1 至 2 年	2,447,465.33	23.55	244,746.53	3,047,996.00	32.79	304,799.60
2 至 3 年	839,756.00	8.08	251,926.80	1,857,727.30	19.98	557,318.19
3 年以上	2,072,910.50	19.94	1,036,455.25	215,183.20	2.31	107,591.60
合计	10,393,594.61	100	1,533,128.58	9,295,622.66	100	969,709.39

③期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款；

(2) 以前年度已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况: 无;

(3) 本年度内实际核销的其他应收款情况

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
格力香樟项目-临时用电押金	押金	64,000.00	无法收回	否
格力香樟项目-散装水泥押金	押金	163,516.00	无法收回	否
合 计		227,516.00		

(4) 截至 2013 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	191,039,294.57	1 年以内及 3 年以上	代偿债款、代付款	94.84
珠海高新技术产业开发区财政局	非关联方	4,326,349.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	墙体材料等押金	2.15
珠海市财政局综合规划科	非关联方	2,364,067.73	1 年以内、2-3 年、3 年以上	墙体材料等押金	1.17
广东电网公司珠海供电局	非关联方	517,950.00	1 年以内、2-3 年、3 年以上	临时用电押金	0.26
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	关联方	310,427.76	1 年以内	代付款项	0.15
合 计		198,558,089.06	--	--	98.57

(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 139.01%，主要系为海星集团代偿债款增加所致。

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	11,054,828,910.75	1,163,422,462.80	0.00	11,054,828,910.75
开发产品	1,228,811,296.99	118,589,540.99	0.00	1,228,811,296.99
建筑装饰材料	0.00	0.00	0.00	0.00
低值易耗品	822,850.42	0.00	0.00	822,850.42
合 计	12,284,463,058.16	1,282,012,003.79	0.00	12,284,463,058.16

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	9,511,256,058.42	791,888,876.70	0.00	9,511,256,058.42
开发产品	1,289,222,535.07	134,119,731.29	0.00	1,289,222,535.07
建筑装饰材料	14,893,634.82	0.00	0.00	14,893,634.82
低值易耗品	489,881.29	0.00	0.00	489,881.29
合 计	10,815,862,109.60	926,008,607.99	0.00	10,815,862,109.60

(2) 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
格力广场三期	2010	2013-2015	122,000	675,594,184.84	723,735,944.22	0.00
格力广场四期	2013	2016	40,000	147,134,685.21	131,163,010.80	0.00
重庆两江一期	未开工	2017	165,000	772,345,441.11	170,200,640.00	0.00
格力广场小学	2012	2014	7,500	47,328,999.91	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 S1	2011	2016	245,000	1,881,009,699.66	1,383,219,345.77	0.00
格力海岸 S2	2011	2016	270,000	2,270,277,352.04	2,101,934,498.88	0.00
格力海岸 S3	2013	2015	122,000	545,399,075.25	446,127,487.30	0.00
格力海岸 S4	2013	2016	232,000	1,161,779,450.14	1,110,953,612.01	0.00
格力海岸 S5-S7	未开工		753,000	3,542,094,127.32	3,431,908,990.16	0.00
合 计			1,956,500	11,054,828,910.75	9,511,256,058.41	0.00

(3) 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

格力广场一期	2009	172,873,988.67	0.00	72,980,311.41	99,893,677.26
格力广场二期	2012	936,495,328.86	88,771,783.29	828,614,190.63	196,652,921.52
格力广场三期	2013	0.00	464,293,332.84	274,198,783.57	190,094,549.27
格力香樟	2011	165,300,338.50	0.00	70,227,755.08	95,072,583.42
华宁花园	1998	9,895,434.82	0.00	261,566.92	9,633,867.90
御枫美筑	2007	4,657,444.22	0.00	549,170.99	4,108,273.23
格力海岸 S2	2013	0.00	594,626,950.05	14,487,748.74	580,139,201.31
格力万山项目	2013	0.00	53,216,223.08	0.00	53,216,223.08
合 计		1,289,222,535.07	1,200,908,289.26	1,261,319,527.34	1,228,811,296.99

(4) 用于抵押担保的存货

土地使用权的抵押情况:

①向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.75 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；

②向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 4 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 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；

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（粤房地权证字第 0100121167 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

④向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 3 亿元（借款额度 5 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 S4 地块土地使用权(粤房地权证字第 0100121160 号) 为该贷款提供抵押担保。

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴所得税	1,541,357.37	0.00
预缴可抵扣营业税金及附加	40,437,342.58	0.00
预缴可抵扣土地增值税	14,052,701.04	0.00
合 计	56,031,400.99	0.00

其他流动资产余额系本期将预缴的税费作重分类调整所致。

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	1,125,216,592.42	878,537,143.50
合 计	1,125,216,592.42	878,537,143.50

(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。

8、长期应收款

项 目	年末余额	年初余额
人工岛工程款拨入净额	433,082,206.17	156,252,969.33
香洲港工程支出	4,504,564.55	0.00
洪湾渔港工程支出	2,208,536.00	0.00
合 计	439,795,306.72	156,252,969.33

长期应收款年末较年初增加 181.46%，主要系本年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增加所致。

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：	65,545,402.01	58,504,916.98	17,568,327.29	106,481,991.70
其中：房屋及建筑物	45,478,738.15	0.00	17,564,049.29	27,914,688.86
运输设备	8,857,481.74	1,533,000.00	0.00	10,390,481.74
船舶	0.00	55,906,801.51	0.00	55,906,801.51
办公设备及其他	11,209,182.12	1,065,115.47	4,278.00	12,270,019.59
二、累计折旧合计：	17,741,263.33	5,910,986.67	6,525,824.22	17,126,425.78
其中：房屋及建筑物	8,209,410.40	2,159,883.97	6,524,754.72	3,844,539.65
运输设备	4,276,607.71	1,499,084.38	0.00	5,775,692.09
船舶	0.00	200,924.47	0.00	200,924.47
办公设备及其他	5,255,245.22	2,051,093.85	1,069.50	7,305,269.57
三、固定资产账面净值合计	47,804,138.68			89,355,565.92
其中：房屋及建筑物	37,269,327.75			24,070,149.21
运输设备	4,580,874.03			4,614,789.65
船舶	0.00			55,705,877.04
办公设备及其他	5,953,936.90			4,964,750.02

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
船舶	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			89,355,565.92
其中：房屋及建筑物	37,269,327.75			24,070,149.21
运输设备	4,580,874.03			4,614,789.65
船舶	0.00			55,705,877.04
办公设备及其他	5,953,936.90			4,964,750.02

(2) 固定资产累计折旧本期增加额中，本年计提折旧 5,910,986.67 元；

(3) 固定资产年末较年初增加 86.92%，主要系本年购入船舶所致；

(4) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置的固定资产；

(5) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

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	2,239,500.00	603,804.00	0.00	2,843,304.00
软件	2,239,500.00	603,804.00	0.00	2,843,304.00
二、累计摊销合计	2,151,180.58	354,510.26	0.00	2,505,690.84
软件	2,151,180.58	354,510.26	0.00	2,505,690.84
三、无形资产账面净值合计	88,319.42	249,293.74	0.00	337,613.16
软件	88,319.42	249,293.74	0.00	337,613.16
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			337,613.16
软件	88,319.42			337,613.16

(2) 无形资产累计摊销增加额中，本期摊销额 354,510.26 元；

(3) 无形资产年末较年初增加 282.26%，主要系购入办公软件所致。

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	3,805,698.61	1,223,768.78	3,366,169.06	0.00	1,663,298.33
户外广告牌	6,879,989.38	2,383,083.00	8,563,349.64	0.00	699,722.74
律师服务费	427,539.58	0.00	427,539.58	0.00	0.00
档案管理咨询费	253,333.34	0.00	189,999.96	0.00	63,333.38
合 计	11,366,560.91	3,606,851.78	12,547,058.24	0.00	2,426,354.45

长期待摊费用年末较年初减少 78.65%，主要系本期户外广告费摊销所致。

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	174,988,159.72	215,980,164.96	43,747,039.93	53,995,041.24
土地增值税	317,798,869.40	246,974,188.20	79,449,717.35	61,743,547.05
资产减值准备	2,787,176.04	5,059,687.76	696,794.01	1,264,921.94
应付职工薪酬	6,238,406.84	14,771,427.52	1,559,601.71	3,692,856.88
可弥补亏损	13,356,137.60	7,330,873.64	3,339,034.40	1,832,718.41
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	113,899,974.68	107,880,544.60	28,474,993.67	26,970,136.15
开发产品摊销	3,364,422.00	2,711,163.08	841,105.50	677,790.77
合 计	632,433,146.28	600,708,049.76	158,108,286.57	150,177,012.44

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	185,080,095.35	472,655.19	0.00	2,720,884.30	182,831,866.24
二、存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	185,080,095.35	472,655.19	0.00	2,720,884.30	182,831,866.24

14、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:	4,703,873,577.46	
存货-开发成本: 格力海岸 S4	1,161,779,450.14	向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 3 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为珠海格力房产有限公司的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块土

		地使用权（粤房地权证字第 0100121160 号）为该贷款提供抵押担保
存货-开发成本： 格力海岸 S5	1,462,716,099.83	向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 6 亿元，以产权人为珠海格力房产有限公司的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权（粤房地权证字第 0100121167 号）作为抵押
存货-开发成本： 格力海岸 S6	1,071,628,434.79	向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 4 亿元，以产权人为珠海格力房产有限公司的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S6 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押
存货-开发成本： 格力海岸 S7	1,007,749,592.70	向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.75 亿元（借款额度 11 亿元）以产权人为珠海格力房产有限公司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
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：	11,215,645.93	
其他货币资金	11,215,645.93	工程保函保证金
合 计	4,715,089,223.39	

15、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	0.00	330,000,000.00
合 计	0.00	330,000,000.00

(2) 短期借款年末较年初减少 100%，系本年偿还短期借款所致。

16、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	710,134,857.97	340,884,827.68
1 年以上	485,053,532.66	188,482,823.74

合 计	1,195,188,390.63	529,367,651.42
-----	------------------	----------------

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持公司 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 125.78%，主要系应付工程款增加所致。

17、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	年 末 余 额	年 初 余 额
1 年以内	1,423,251,760.83	903,545,284.72
1 年以上	112,927,588.09	561,217,584.42
合 计	1,536,179,348.92	1,464,762,869.14

(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	81,434,629.00	2,269,211.60	2009	95%
格力广场二期	1,095,292,427.14	34,178,220.32	2012	88%
格力广场三期	100,722,285.00	744,668,786.00	2013-2015	70%
格力香樟	141,106,191.00	44,625,853.00	2011	96%
格力海岸 S2	46,207,337.00	710,437,278.00	2016	17%
合 计	1,464,762,869.14	1,536,179,348.92		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持公司 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	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	28,092,544.21	83,725,683.24	86,030,323.37	25,787,904.08
二、职工福利费	0.00	6,921,912.09	6,921,912.09	0.00
三、社会保险费	12,140.00	4,526,887.42	4,539,027.42	0.00
1、基本医疗保险费	4,408.49	1,380,875.34	1,385,283.83	0.00
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	2,537,568.76	2,544,191.27	0.00
4、年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00

5、失业保险费	629.66	307,611.36	308,241.02	0.00
6、工伤保险费	240.90	141,562.90	141,803.80	0.00
7、生育保险费	238.44	159,269.06	159,507.50	0.00
四、住房公积金	42,200.00	5,292,830.44	5,335,030.44	0.00
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	2,131,535.20	2,497,325.09	202,176.19
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
合 计	28,714,850.29	102,598,848.39	105,323,618.41	25,990,080.27

19、应交税费

项 目	年未余额	年初余额
增值税	5,773,290.38	6,284,839.60
营业税	4,074,412.53	-53,962,934.54
企业所得税	80,431,260.77	71,125,082.28
个人所得税	422,239.59	610,716.38
城市维护建设税	281,505.37	-3,065,461.85
房产税	873,601.41	151,437.76
土地增值税	0.00	-31,188,108.74
印花税	2,025,247.17	1,213,247.47
教育费附加及地方教育费附加	208,458.88	-1,648,324.31
堤围费	79,327.62	194,441.12
合 计	94,169,343.72	-10,285,064.83

应交税费年末较年初增加 1015.59%，主要系公司本年房地产开发项目结转收入增加及将预缴的税费重分类至其他流动资产所致。

20、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	年未余额	年初余额
1 年以内	271,932,634.08	247,022,657.30
1 年以上	3,624,320,208.88	4,039,166,364.63

合 计	3,896,252,842.96	4,286,189,021.93
-----	------------------	------------------

(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 3,537,042,084.00 元；

(3) 截至 2013 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 3,537,042,084.00 元。

21、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	1,101,506,385.23	0.00
合 计	1,101,506,385.23	0.00

(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	875,000,000.00	0.00
保证借款	226,506,385.23	0.00
合 计	1,101,506,385.23	0.00

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①	2011-1-30	2014-6-29	人民币	按同期基准利率浮动	875,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行②	2009-8-28	2014-8-17	人民币	按同期基准利率浮动	226,506,385.23	0.00
合 计					1,101,506,385.23	0.00

①交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.75 亿元（借款额度 8.9 亿元）由格力地产为其提供保证；

②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。

22、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	抵押	2012-10-24	2015-10-24	按同期基准利率浮动	400,000,000.00	425,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行②	委托贷款	2009-8-28	2014-8-17	按同期基准利率浮	0.00	215,282,635.22

				动		
中国农业银行股份有限公司珠海分行③		2010-5-18	2028-5-17	按同期基准利率浮动	499,992,164.90	372,662,500.37
交通银行股份有限公司珠海分行④	保证	2011-1-30	2014-6-29	按同期基准利率浮动	0.00	880,000,000.00
交通银行股份有限公司珠海分行⑤	抵押加保证	2012-12-7	2015-12-7	按同期基准利率浮动	875,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行⑥	保证	2013-2-1	2016-1-31	按同期基准利率	850,000,000.00	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	130,000,000.00	160,000,000.00
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	300,000,000.00	60,000,000.00
交银国际信托有限公司	抵押	2012-3-16	2014-3-29	14.50%	0.00	629,600,000.00
中国民生银行股份有限公司深圳分行⑨	抵押加保证	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⑩	抵押	2013-7-1	2016-6-30	按同期基准利率浮动	300,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑪	委托贷款	2013-11-27	2016-11-26	按同期基准利率浮动	336,000,000.00	0.00
合 计					4,290,992,164.90	2,942,545,135.59

(1) 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 4 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 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；

②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，将于一年内到期，期末重分类至一年内到期的非流动负债；

③向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 499,992,164.90 元，用于港珠澳大桥珠澳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；

④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 8.9 亿元），由格力地产为其提供保证，格力房产于 2013 年 8 月 1 日提前还款 500 万元，余额 8.75 亿元将于一年内到期，

期末重分类至一年内到期的非流动负债；

⑤向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 8.75 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；

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，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 S1 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121163 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证，该项土地使用权的抵押于 2013 年 3 月 19 日解除；

⑦向珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行借款 1.3 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 3 亿元，由格力地产提供保证；

⑨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（粤房地权证字第 0100121167 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

⑩向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 3 亿元（借款额度 5 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 S4 地块土地使用权(粤房地权证字第 0100121160 号)为该贷款提供抵押担保；

⑪向中国农业银行股份有限公司借款 3.36 亿元，系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向格力房产发放的贷款。

(2) 长期借款年末较年初增加 45.83%，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。

23、长期应付款

单位名称	年末余额	年初余额
格力集团	242,600,000.00	363,902,000.00
合 计	242,600,000.00	363,902,000.00

(1) 应付格力集团款项包括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，以及格力集团于 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 个月后分 3 年偿还，在还款期内免于计息；

(2) 长期应付款本年较上年减少 33.33%，系本期归还格力集团上述款项的三分之一所致。

24、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	11,636,136.64	0.00	5,389,603.74	6,246,532.90
合 计	11,636,136.64	0.00	5,389,603.74	6,246,532.90

(1) 预计负债相关内容见附注九、1 说明。

(2) 预计负债本年较上年减少 46.32%，系根据法院判决结果及律师意见调减预计负债期末余额所致。

25、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	1,122,458,737.20	875,779,288.28	280,614,684.30	218,944,822.07
合 计	1,122,458,737.20	875,779,288.28	280,614,684.30	218,944,822.07

26、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	577,594,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	577,594,400.00
限售流通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
股份总数	577,594,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	577,594,400.00

(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%。

27、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	155,396,168.48	185,009,586.69	0.00	340,405,755.17
合 计	275,387,848.38	185,009,586.69	0.00	460,397,435.07

本年增加为可供出售金融资产公允价值变动所致。

28、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	105,986,413.52	58,532,724.81	0.00	164,519,138.33
合 计	105,986,413.52	58,532,724.81	0.00	164,519,138.33

29、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
年末未分配利润	1,583,640,738.89	1,275,907,006.41
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初未分配利润	1,583,640,738.89	1,275,907,006.41
加：本年归属于母公司股东的净利润	352,767,958.02	321,371,350.38
减：提取法定盈余公积	58,532,724.81	13,637,617.90
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	115,518,880.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	1,762,357,092.10	1,583,640,738.89

30、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	38,911,008.76	-4,028,421.88	40.00%	-1,611,368.75	0.00	37,299,640.01
合 计	38,911,008.76	-4,028,421.88		-1,611,368.75	0.00	37,299,640.01

31、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	2,159,648,918.67	1,620,524,974.37
其他业务收入	3,952,432.17	3,145,701.60
营业收入合计	2,163,601,350.84	1,623,670,675.97
主营业务成本	1,270,922,187.40	850,693,826.91
其他业务成本	600,018.59	1,062,569.81
营业成本合计	1,271,522,205.99	851,756,396.72

(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	2,121,931,470.17	1,259,799,745.59	1,598,978,851.77	839,841,166.65
其他	37,717,448.50	11,122,441.81	21,546,122.60	10,852,660.26
主营业务小计	2,159,648,918.67	1,270,922,187.40	1,620,524,974.37	850,693,826.91
其他业务:				
出租业务	2,948,533.49	600,018.59	3,051,767.60	1,062,569.81
其他	1,003,898.68	0.00	93,934.00	0.00
其他业务小计	3,952,432.17	600,018.59	3,145,701.60	1,062,569.81
合 计	2,163,601,350.84	1,271,522,205.99	1,623,670,675.97	851,756,396.72

(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	2,156,919,518.67	1,270,922,187.40	1,620,524,974.37	850,693,826.91
重庆市	2,729,400.00	0.00	0.00	0.00
合 计	2,159,648,918.67	1,270,922,187.40	1,620,524,974.37	850,693,826.91

(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	41,968,162.00	1.94
合 计	41,968,162.00	1.94

(续)

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	77,979,396.00	4.81
合 计	77,979,396.00	4.81

(5) 营业收入本年较上年增加 33.25%，主要为格力广场二期和三期销售增加所致；营业成本本年较上年增加 49.28%，主要为销售增加所致。

32、营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	110,370,927.53	83,960,934.76
城建税	7,935,070.92	6,998,027.49

教育费附加及地方教育费附加	5,022,516.82	5,004,634.22
堤围防护费	2,219,194.77	1,773,265.40
土地增值税	121,420,871.67	128,523,337.04
房产税	1,054,709.47	386,285.68
其他	336,824.53	201,777.24
合 计	248,360,115.71	226,848,261.83

33、销售费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	27,555,948.34	17,214,383.47
广告及营销推广费	82,877,492.10	38,309,573.98
其他	13,072,050.79	9,062,447.38
合 计	123,505,491.23	64,586,404.83

销售费用本年较上年增加 91.23%，主要系广告及营销推广投入增加所致。

34、管理费用

项 目	本年金额	上年金额
人工与行政费用	58,626,686.67	48,995,645.95
财产费用	18,165,413.49	15,973,580.96
其他	8,731,272.49	6,673,382.91
合 计	85,523,372.65	71,642,609.82

35、财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	70,532,981.25	43,693,731.08
减：利息收入	27,011,402.26	9,810,522.29
银行手续费及其他	1,099,040.07	431,748.32
合 计	44,620,619.06	34,314,957.11

财务费用本年比上年增加 30.03%，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所致。

36、资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
一、坏账损失	472,655.19	852,700.41
合 计	472,655.19	852,700.41

资产减值损失本年较上年减少 44.57%，主要系本年增提的往来款坏账准备少于上年所致。

37、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	34,452,437.00	17,226,218.50
合 计	34,452,437.00	17,226,218.50

投资收益本年较上年增加 100%，主要系本年持有格力电器股份分红较上年增加所致。

38、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	2,549,985.00	1,489,186.53
股权购买诚意金溢价退回	0.00	21,226,422.66
定金转收入	1,478,617.40	1,513,088.75
废品收入	132,300.00	143,820.50
冲回多计预计负债	5,389,603.74	0.00
其他	4,135.89	41,495.27
合 计	9,554,642.03	24,414,013.71

其中，政府补助明细：

项目	本年金额	上年金额	说明
上市奖励资金	2,000,000.00	850,000.00	珠海市高新区财政局
工伤先进奖	0.00	10,000.00	珠海市社会保险基金管理中心
企业发展奖励金	369,985.00	254,086.71	珠海市财政局
企业奖励资金	0.00	357,975.00	珠海市横琴新区管理委员会财金事务局
高新科技产业格力海岸滨海公园维护费用	180,000.00	0.00	珠海市财政局
其他补贴	0.00	17,124.82	
合 计	2,549,985.00	1,489,186.53	

(2) 冲回多计预计负债 5,389,603.74 元详见附注九、1。

(3) 营业外收入本年较上年减少 60.86%，主要系上期收到股权购买诚意金溢价退回所致。

39、营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
捐赠支出	1,387,876.00	1,065,000.00
赞助支出	20,000.00	120,000.00
罚款支出	0.00	42,596.73
固定资产报废损失	0.00	6,278.41
法院判决赔偿款	0.00	2,416,762.16
法院判决预计负债	0.00	2,698,836.64
违约金支出	160,000.00	0.00
其他	80,808.50	297.00
合 计	1,648,684.50	6,349,770.94

营业外支出本年较上年减少 74.03%，主要系本年诉讼赔偿款减少所致。

40、所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	88,729,970.40	105,491,992.80
递延所得税费用	-7,931,274.13	-16,814,545.42
合 计	80,798,696.27	88,677,447.38

41、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	352,767,958.02	321,371,350.38
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	52,037,855.86	34,707,786.89
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	300,730,102.16	286,663,563.49
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	577,594,400
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
报告期月份数	M0	12.00	12.00
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	577,594,400
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	577,594,400
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	$Y1=P1/S$	0.61	0.56
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	$Y2=P2/S$	0.52	0.50
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)$ $/X2$	0.61	0.56
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	$Y4=(P2+P4)$ $/X2$	0.52	0.50

42、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	246,679,448.92	282,854,507.77
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	61,669,862.23	70,713,626.94
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		0.00
小 计	185,009,586.69	212,140,880.83
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	185,009,586.69	212,140,880.83

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	本年金额	上年金额
单位往来	3,856,242.70	107,230,457.04
利息收入	27,011,402.26	9,810,522.29
个人往来	625,541.07	1,142,414.39
代收契税款净额	8,603,706.68	15,137,475.43
政府补助款	2,549,985.00	1,489,186.53
保证金	403,607.45	3,428,348.47
其他	2,733,110.47	230,115.78
合 计	45,783,595.63	138,468,519.93

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
单位往来	123,124,177.76	9,457,416.88
广告费	75,879,106.20	36,545,442.17

代收代垫人工岛工程款项净额	277,190,609.26	270,013,796.68
业务招待费	1,120,816.93	1,784,684.33
手续费	1,099,040.07	431,748.32
租赁费	3,349,697.87	3,681,126.53
维修费	868,086.11	186,264.05
水电气费	960,976.26	1,018,954.64
办公费	5,275,765.73	3,094,455.68
差旅费	2,823,257.42	2,667,577.14
捐赠	1,387,876.00	1,065,000.00
员工借款	160,000.00	3,562,554.49
法院赔偿款	0.00	3,786,784.59
退诚意金	9,887,000.00	0.00
其他	25,589,898.08	7,865,466.97
合 计	528,716,307.69	345,161,272.47

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
珠海市人民政府拨入委托借款利息	30,352,945.03	22,320,761.22
合 计	30,352,945.03	22,320,761.22

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
保函保证金	11,215,645.93	0.00
合 计	11,215,645.93	0.00

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	351,156,589.27	320,282,359.14
加: 资产减值准备	472,655.19	852,700.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,910,986.67	5,292,485.58

无形资产摊销	354,510.26	197,166.77
长期待摊费用摊销	12,547,058.24	10,480,860.99
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）	70,532,981.25	43,693,731.08
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）	-7,931,274.13	-16,814,545.42
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）	-1,102,199,124.64	-1,442,154,790.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-281,814,381.87	-183,882,823.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	857,659,277.56	-82,796,968.13
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-127,763,159.20	-1,362,069,763.11
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	1,414,430,072.53	650,823,521.28
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
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	763,606,551.25	-976,840,518.21

(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	1,414,430,072.53	650,823,521.28
其中：库存现金	185,382.87	173,595.72
可随时用于支付的银行存款	1,414,235,754.23	647,964,715.56
可随时用于支付的其他货币资金	8,935.43	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	1,414,430,072.53	650,823,521.28

45、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	2,111,793,673.33	179,795,308.89	4,949,456.74	49,832,656.26	2,346,371,095.22	-182,769,744.38	2,163,601,350.84
二、成本总额	0.00	1,310,340,770.94	122,657,569.88	0.00	24,866,895.88	1,457,865,236.70	-186,343,030.71	1,271,522,205.99
三、费用总额	-42,064,780.44	242,428,464.89	14,341,178.89	5,833,361.03	22,478,646.62	243,016,870.99	10,632,611.95	253,649,482.94
四、利润总额	545,984,372.03	351,811,847.69	42,279,884.70	-1,183,742.37	-349,034.42	938,543,327.63	-506,588,042.09	431,955,285.54
五、资产总额	3,821,473,797.5	16,131,314,927.2	350,239,146.20	615,554,667.8	440,386,541.8	21,358,969,080.6	-5,743,093,002.3	15,615,876,078.3
	4	7		6	0	7	2	5
其中：流动资产	1,811,058,823.1	14,092,740,713.3	349,612,515.07	181,466,187.4	431,218,262.7	16,866,096,501.7	-3,065,460,142.6	13,800,636,359.1
	3	8		6	2	6	5	1
非流动资产	2,010,414,974.4	2,038,574,213.89	626,631.13	434,088,480.4	9,168,279.08	4,492,872,578.91	-2,677,632,859.6	1,815,239,719.24
	1			0			7	
六、负债总额	543,178,238.26	14,047,983,779.7	193,843,380.52	515,434,751.5	264,828,390.7	15,565,268,540.8	-2,951,560,167.9	12,613,708,372.8
		3		9	0	0	6	4

(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	1,602,030,619.37	190,705,635.78	5,837,078.46	35,718,663.80	1,834,291,997.41	-210,621,321.44	1,623,670,675.97
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

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
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	1,611,928.47	12,175,308.61
格力集团	租赁费	229,337.40	163,762.77
格力集团	安全生产统筹管理费	40,000.00	0.00

(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,转委托地上部分代建管理,约定建设管理报酬不超过8,900万元。2013年度,格力人工岛代建管理费收入为0元。

(3) 关联销售/提供劳务情况表

企业名称	关联交易内容	本年金额	上年金额
格力集团	租赁费	192,504.00	192,504.00
格力集团	物业管理费	59,232.00	0.00

说明:本公司向格力集团出租办公室。

(4) 资金拆借情况

① 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。

② 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,以及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,本期已偿还1.21302亿元。

(5) 关联担保情况

关联担保情况说明:关联方担保详见五、21-22。

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	0.02	0.00
合计	0.02	0.00	0.02	0.00
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	310,427.76	0.15	564,605.50	0.00
合计	310,427.76	0.15	564,605.50	0.30

应付账款:				0.00
珠海市建安集团有限公司	24,378.92	0.00	273,001.50	0.05
合 计	24,378.92	0.00	273,001.50	0.05
其他应付款:				0.00
珠海市建安集团有限公司	274,581.56	0.01	474,581.56	0.01
格力集团	3,537,042,084.00	90.78	4,001,702,084.00	93.36
合 计	3,537,316,665.56	90.79	4,002,176,665.56	93.37
长期应付款:				0.00
格力集团	242,600,000.00	100	363,902,000.00	100
合 计	242,600,000.00	100	363,902,000.00	100

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，二审上诉。2013年10月21日，二审法院作出(2013)豫法院二终字第88号民事判决书，判决公司对海星集团按照二审判决对郑州办事处所负债务不能清偿部分承担二分之一的赔偿责任，公司承担责任后，有权向海星集团追偿。2014年3月13日，本公司收到河南省郑州市中级人民法院的《执行通知书》，该通知书载明，经查，海星集团无财产可供执行，要求公司承担还款义务。2014年3月28日，公司支付了赔偿款 6,446,521.25 元，公司赔偿责任由此解除。

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 2013 年 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 4.11 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 1.35 亿元。

十、承诺事项

截至 2013 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)、根据 2013 年 12 月 2 日格力房产《董事会决议》，审议通过《关于投资设立珠海香湾码头发展有限公司的议案》。该公司的注册资本为伍仟万元人民币，名称为珠海香湾码头发展有限公司。该公司于 2014 年 2 月 25 日取得营业执照。

(2)、根据 2013 年 12 月 18 日格力房产《董事会决议》，审议通过《关于投资设立珠海万山静云酒店管理有限公司的议案》。该公司的注册资本为叁佰万元人民币，名称为珠海万山静云酒店管理有限公司。该公司于 2014 年 1 月 8 日取得营业执照，截至报告日止，该公司实收资本 300 万元，业经珠海国睿衡赋会计师事务所有限公司以珠海国赋内验字（2014）Z015 号报告验证确认，格力房产以货币出资 300 万元。

(3)、资产负债表日后，向银行或非银行金融机构借款情况：

借款单位	贷款单位	借款条件	金额
格力房产	交通银行股份有限公司珠海分行	抵押加保证	220,000,000.00
格力房产	中国农业银行股份有限公司珠海分行	抵押	50,000,000.00
格力房产	中国农业银行股份有限公司珠海分行	抵押	50,000,000.00
格力房产	中国农业银行股份有限公司珠海分行	抵押	50,000,000.00
格力地产	珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	信用	50,000,000.00
格力建材	珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	担保	100,000,000.00
合 计			520,000,000.00

(4)、本公司之子公司格力房产于 2014 年 2 月经公开竞买获得珠海市国土资源局以网上挂牌方式公开出让的宗地编号分别为珠国土储 2014-04 地块、珠国土储 2014-05 地块、珠国土储 2014-06 地块的国有建设用地使用权。

- ①宗地编号为珠国土储 2014-04 地块的成交总价为 10,604 万元，土地面积为 30,831.51 平方米。
- ②宗地编号为珠国土储 2014-05 地块的成交总价为 14,087 万元，土地面积为 39,131.47 平方米。
- ③宗地编号为珠国土储 2014-06 地块的成交总价为 20,260 万元，土地面积为 53,100.31 平方米。

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	计入权益的累计	本期计提	年末余额
----	------	--------	---------	------	------

		变动损益	公允价值变动	的减值	
金融资产					
可供出售金融资产	878,537,143.50	0.00	246,679,448.92	0.00	1,125,216,592.42
金融资产合计	878,537,143.50	0.00	246,679,448.92	0.00	1,125,216,592.42

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。

(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。

(4) 公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司 100% 股权，以及格力集团对本公司的债权等资产，注入珠海市国资委新设立的全资公司。之后，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟将不超过格力集团 49% 股权通过公开挂牌转让的方式引进战略投资者。

上述事项将导致本公司控股股东发生变更，但实际控制人不会发生变化，仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

(5) 2014 年 1 月 27 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）

出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(140062 号), 中国证监会依法对公司提交的《发行可转换公司债券审批》行政许可申请材料进行了审查, 认为该申请材料齐全, 符合法定形式, 决定对该行政许可申请予以受理。公司本次公开发行可转换公司债券事项尚需获得中国证监会的核准, 能否获得核准尚存在不确定性。

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	191,039,294.57	20.99	180,000,000.00	94.22
按组合计提减值准备的应收款项	719,269,683.25	79.01	26,929.35	0.00
①账龄组合	59,745.70	0.01	26,929.35	45.07
②合并范围内关联公司组合	719,209,937.55	79.01	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	910,308,977.82	100	180,026,929.35	19.78

(续)

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	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

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	191,039,294.57	180,000,000.00	94.22	单独进行减值测试, 根据其未来

款、代付款				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	1,887.00	3.16	0.00	5,000.00	8.64	0.00
1 至 2 年	5,000.00	8.37	500.00	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	52,858.70	91.36	15,857.61
3 年以上	52,858.70	88.47	26,429.35	0.00	0.00	0.00
合计	59,745.70	100.00	26,929.35	57,858.70	100	15,857.61

(2) 以前年度已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况: 无;

(3) 本年度内无实际核销的其他应收款情况;

(4) 截至 2013 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(%)
重庆两江	关联方	710,532,222.66	1 年以内	资金往来	78.05
海星集团	非关联方	191,039,294.57	1 年以内及 3 年以上	代偿债款、代付款	20.99
格力房产	关联方	8,677,714.89	1 年以内	资金往来	0.95
海星集团	非关联方	54,745.70	1 年以内及 3 年以上	代付款	0.01
中国证券登记结算有限公司上海分公司	非关联方	5,000.00	1 年以内		0.00
合 计		910,308,977.82			100

(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	8,677,714.89	0.95
重庆两江	孙公司	710,532,222.66	78.05
合 计		719,209,937.55	79.00

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	-----	------	------	-----

对子公司的投资	2,007,349,200.00	0.00	0.00	2,007,349,200.00
对合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	0.00	2,218,218.99	0.00	2,218,218.99
其他股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	2,007,349,200.00	2,218,218.99	0.00	2,009,567,418.99

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
格力房产	成本法	1,948,429,200.00	1,948,429,200.00	0.00	1,948,429,200.00
西安格力	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
重庆格力	成本法	48,920,000.00	48,920,000.00	0.00	48,920,000.00
营销策划	权益法	1,500,000.00	0.00	2,218,218.99	2,218,218.99
合 计		2,008,849,200.00	2,007,349,200.00	2,218,218.99	2,009,567,418.99

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
格力房产	100	100		0.00	0.00	500,000,000.00
西安格力	100	100		0.00	0.00	0.00
重庆格力	100	100		0.00	0.00	0.00
格力策划	30	30		0.00	0.00	0.00
合 计						500,000,000.00

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	500,000,000.00	360,000,000.00
权益法核算的投资收益	718,218.99	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
合 计	500,718,218.99	360,000,000.00

(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
格力房产	500,000,000.00	360,000,000.00
合 计	500,000,000.00	360,000,000.00

(3) 按权益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
营销策划	718,218.99	0.00
合 计	718,218.99	0.00

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	585,327,248.09	401,111,440.41
加: 资产减值准备	11,071.74	4,344.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,105,873.43	1,104,479.51
无形资产摊销	292,001.90	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)	-54,592,910.76	-28,865,835.62
投资损失 (收益以“-”号填列)	-500,718,218.99	-360,000,000.00
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)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-400,576,371.64	12,645,870.25
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	52,395,195.98	54,983,237.62
其他	0.00	0.00

经营活动产生的现金流量净额	-316,756,110.25	80,983,536.33
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	57,891,402.58	81,660,482.85
减：现金的年初余额	81,660,482.85	679,796.52
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	-23,769,080.27	80,980,686.33

(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	57,891,402.58	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	57,891,402.58	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	57,891,402.58	81,660,482.85

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）	2,549,985.00	1,489,186.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,034,864.03	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	0.00	0.00

应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
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
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	5,355,972.53	16,575,056.24
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	55,393,258.56	35,290,461.27
减：非经常性损益的所得税影响数	3,355,402.70	582,674.38
非经常性损益净额	52,037,855.86	34,707,786.89
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	52,037,855.86	34,707,786.89

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	352,767,958.02	321,371,350.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	300,730,102.16	286,663,563.49

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	352,767,958.02	321,371,350.38
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	52,037,855.86	34,707,786.89
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	300,730,102.16	286,663,563.49
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	115,518,880.00	0.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	5	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
报告月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	2,964,868,065.50	2,542,609,400.79
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei *Mi/M0-Ej *Mj/M0+Ek *Mk/M0$	2,670,860,513.13	2,169,782,844.77
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	13.21%	14.81%
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	$Y2=P2/E2$	11.26%	13.21%

(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	0.61	0.56	0.61	0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.52	0.50	0.52	0.50

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
2014 年 4 月 24 日