

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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苏锡雄及会计机构负责人（会计主管人员）苏锡雄声明：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2018年度拟不分配利润，也不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期内涉及未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

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

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第四节 经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	53
第十节	公司债券相关情况.....	56
第十一节	财务报告.....	64
第十二节	备查文件目录.....	196

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、格力地产	指	格力地产股份有限公司
海投公司	指	珠海投资控股有限公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
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	2018 年全年度
元、万元、亿元	指	人民币元，人民币万元，人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

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	邹超	魏烨华
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@greedc.com	gldc@greedc.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-23182（集中办公区）
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.greedc.com/
电子信箱	gldc@greedc.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《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、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（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	王莹、邵桂荣
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	新时代证券股份有限公司
	办公地址	北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼15层
	签字的保荐代表人姓名	席红玉、肖章福
	持续督导的期间	2016年8月3日至募集资金使用完毕（非公开发行股票）
	持续督导的期间	2014年12月25日至2019年12月24日（可转换公司债券）

七、 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	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
营业收入	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58	-1.65	3,121,759,389.66
归属于上市公司股东的净利润	512,629,066.53	624,323,238.87	-17.89	600,647,340.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	498,535,454.50	670,519,745.49	-25.65	559,747,125.04
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46	不适用	-1,234,756,555.89
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	8,195,663,470.81	7,812,206,905.41	4.91	7,302,515,733.76

总资产	29,668,760,878.49	27,333,756,609.64	8.54	26,375,927,290.09
-----	-------------------	-------------------	------	-------------------

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增 减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.25	0.30	-16.67	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.28	-14.29	0.31
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.24	0.33	-27.27	0.31
加权平均净资产收益率(%)	6.54	8.64	减少2.10个百分点	11.87
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	6.36	9.28	减少2.92个百分点	11.06

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	860,247,906.93	328,909,371.15	629,580,138.67	1,259,761,962.92
归属于上市公司股东的净利润	214,597,224.75	88,751,922.21	86,742,684.18	122,537,235.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	207,867,885.99	80,813,822.94	85,844,445.51	124,009,300.06
经营活动产生的现金流量净额	-401,264,091.01	-3,965,763.43	-932,515,876.29	121,169,327.64

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	318,191.27		108,893.58	19,467.98
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	0.00		0.00	0.00
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,023,485.83		1,544,454.05	2,138,729.08
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00		0.00	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00		0.00	0.00
非货币性资产交换损益	0.00		0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	983,207.98		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	0.00
债务重组损益	0.00		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	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	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00		0.00	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	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	13,242,350.93		-53,469,440.78	49,012,208.63
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00		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	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	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00		0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,076,523.77		-8,980,684.84	2,347,016.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-387,134.63		0.00	0.00
少数股东权益影响额	-129,408.80		162,404.74	26,456.63
所得税影响额	-3,033,604.32		14,437,866.63	-12,643,663.15
合计	14,093,612.03		-46,196,506.62	40,900,215.67

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

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
投资性房地产	0.00	2,483,179,890.00	2,483,179,890.00	0.00
合计	0.00	2,483,179,890.00	2,483,179,890.00	0.00

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业以及现代服务业、现代金融业于一体的集团战略化企业。

报告期内，公司的主营业务收入主要来自房地产开发与销售。公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主，主要产品为中高端住宅。公司坚持“立足珠海、区域布局”的发展战略，秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，在深耕珠海市场的同时，加快上海、重庆项目建设，逐步确定了拓展珠三角、长三角以及西部等区域的重要支点。报告期内，“房住不炒”基调不变，中央和地方重在维稳市场，住建部于2018年8月提出“稳地价、稳房价、稳预期”，地方因城施策，房地产市场逐渐回归理性。从全年来看，2018年我国房地产市场依然保持增长，根据国家统计局数据，2018年全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%；商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%；商品房销售额149973亿元，比上年增长12.2%。政府继续深化土地

和住房制度改革，调整住房供应结构，建立健全住房保障体系；拓宽租赁住房供应渠道，稳步推进住房租赁市场建设，满足人才租住需求；探索共有产权新模式，推进共有产权住房发展。

公司其他产业板块业务情况如下：

口岸经济产业方面，公司于 2009 年 12 月开始建设港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程，自此，“世纪工程”港珠澳大桥正式开工。2013 年 11 月，填海工程完工，公司随即承担了港珠澳大桥珠海口岸工程建设。2018 年 10 月，公司承建的珠澳大桥珠海公路口岸已正式通车，为推进粤港澳大湾区经济发展提供了必要的地理条件。公司历时九年，高质量完成了港珠澳大桥珠海口岸人工岛、珠海公路口岸和通关物流配套设施等建设重任，并在此基础上通过获取广告经营权等多种方式参与珠海口岸运营，在创新粤港澳合作模式、探索社会管理等方面先行先试，积累了与香港、澳门良好沟通与合作的经验。

海洋经济产业方面，公司自 2014 年开始布局，建设珠海洪湾中心渔港等工程。2018 年 12 月，珠海洪湾中心渔港正式开港并由公司负责运营，已建成的洪湾中心渔港可停泊渔船 800 艘以上，年渔货卸港量可达 8 万吨，并建有渔货交易中心、冷藏储冰库、庇护中心、补给中心等设施。公司已公开竞得洪湾中心渔港规划配套用地（土地面积合计约 19.10 万平方米），后续，将结合洪湾中心渔港经济区建设需要，在该地块上开发建设水产品精深加工、休闲旅游度假、海洋文化展示等项目以及其他相关商业项目，建设成为海洋经济发展综合园区。此外，公司还陆续开展或完成了包括海岛建设、游艇码头建设、沙滩修复、港湾治理、人工鱼礁示范区等多个海洋项目，已逐渐形成集水产品交易、冷库冷链、物流配送、海洋科技、休闲旅游、生态保护等于一体的格局。

现代服务业方面，公司坚持中高端为主的差异化发展战略，以城市发展为依托，以市场为导向，以项目为平台，以专业人才为支撑，通过产业布局 and 现代技术手段不断促进服务业业态、模式、功能等的创新，同时整合各类资源，提升服务质量，打造“精品项目、精品服务”，塑造精致生活。旗下静云山庄酒店已于 2018 年 6 月加入“罗莱夏朵”世界顶级酒店联盟；“万海旅游”品牌致力于打造粤港澳大湾区高端旅游项目；格力海岸无界美术馆、书店集图书、沙龙、艺术展览等形态于一体，已成为珠海新的人文和生活场所。目前现代服务业已涵盖物业服务、精品酒店、休闲旅游、文化教育、商业运营等业务。

现代金融业方面，公司基于产业布局，实施“大金融”及“+互联网”战略，创新互联网金融、小贷、商业保理、融资租赁等服务模式，完成投资与融资的对接，实现个人和中小微企业的投融资需求，促进实体经济快速发展，推动公司产业链、价值链和供应链一体化变革，探索“实体产业+创新金融+互联网”的发展模式。

公司以“建设理想城市，创造幸福生活”为出发点，注重发展产品质量，提升公司品牌，“房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业以及现代服务业和现代金融业”五大板块综合发展的产业格局得到进一步提升。公司产业布局理念及定位与《粤港澳大湾区规划纲要》中“大力发展海洋经济”，“构建现代海洋产业体系，优化提升海洋渔业、海洋交通运输”，“加快发展港口物流、滨海旅游”，“强化近岸海域生态系统保护与修复，开展水生生物增殖放流，推进重要海洋自然保护区及水产种质资源保护区建设与管理”，“加快发展现代服务业”，“推进大湾区旅游发展”，“构建文化历史、休闲度假、养生保健、邮轮旅游等多元旅游产品体系”，“推动粤港澳游艇自由行有效实施，加快完善软硬件设施，共同开发高端旅游项目”等内容高度契合。在大湾区全新的发展平台上，公司将继续依靠精准的产业布局、丰富的项目资源及灵活的资产运营，通过资本和产业的有效联动，把公司打造成一家深具影响力的优质上市公司。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、广泛的知名度

公司经过多年的坚持和努力，获得了来自社会各界的认可，在房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业、现代服务业等领域已经树立了高度的知名度和美誉度。房地产业方面，公司多次获得中国房地产企业品牌价值等奖项；口岸经济产业方面，港珠澳大珠澳口岸人工岛填海工程、港珠澳大桥珠海口岸等工程的建成，打造了公司在大湾区的名片；海洋经济产业方面，公司在海岛海港建设、沙滩修复、海域生态保护等多个层面提升城市发展，为珠海居民打造休闲、生态的居住环境；现代服务业方面，公司旗下静云山庄酒店已入选世界顶级酒店联盟——“罗莱夏朵”，为 60 年来华南区域第 1 家入选酒店。

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，在行业首创出诸多创新做法，形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统。并且，公司将“精工细作”理念延伸至其他产业板块，以过硬的产品质量和服务质量获得消费者的认同和肯定。

3、丰富的管理经验

公司在二十多年的城市建设历程中，积累了丰富的开发管理经验。在口岸经济产业、海洋经济产业、现代服务业、现代金融业发展过程中，积累了与港澳互通交流与合作、港湾治理、海洋生态保护、精品酒店管理、高端旅游服务等业务领域的宝贵经验。

4、优秀的管理团队

公司以优秀的企业文化汇聚了经验丰富，专业素质过硬的核心管理团队。以“深挖人才，唯贤是用”的用人原则，形成年轻、活力，充满激情、斗志的人才队伍。以发扬港珠澳大桥珠海口岸建设先锋精神铸就强大的企业凝聚力，为确保公司战略的有效实施奠定了坚实的基础。

5、前瞻性布局

公司自 2014 年开始，提出房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业、现代服务业和现代金融业的“3+2”集团化产业布局，并提出“立足珠海、区域布局”战略。公司在珠海的项目分布于珠海的“一带九湾”，与大湾区发展规划高度契合，为公司依托大湾区实现跨越性发展提供了条件。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司坚持“立足珠海，区域布局”的发展战略，在前瞻性布局的基础上，借助大湾区发展平台，继续巩固和发展房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业、现代服务业和现代金融业“3+2”的产业格局。房地产业方面，在保证珠海房地产项目稳步推进的基础上，重点推进上海、重庆房地产项目开发进度，重庆项目于 2018 年 10 月实现销售。口岸经济产业方面，珠澳大桥珠海公路口岸正式通车后，公司通过获取珠海口岸广告经营权等多种方式参与珠海口岸运营管理。海洋经济产业方面，已建成的洪湾中心渔港由公司运营，2018 年已经实现渔货销售。现代服务业方面，公司提高服务品质，拓宽服务区域，创造新的业绩增长点。现代金融业方面，公司紧贴新的金融政策，积极完善金融业务，创新业务品种，实现多元化金融。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 30.78 亿元，实现利润总额 6.76 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 5.13 亿元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 4.99 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 296.69 亿元，归属于母公司股东权益为 81.96 亿元。

(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	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58	-1.65
营业成本	2,023,081,644.10	1,786,779,447.92	13.23
销售费用	97,589,586.98	104,210,970.86	-6.35
管理费用	105,642,413.16	96,767,627.72	9.17
研发费用			
财务费用	45,592,666.92	29,500,059.89	54.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-344,572,662.64	-958,998,958.87	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	818,505,916.62	1,539,471,316.36	-46.83

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 30.78 亿元,同比减少 1.65%,营业成本 20.23 亿元,同比增加 13.23%,主要受项目结转的影响。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	2,389,350,158.39	1,425,467,298.32	40.34	-19.51	-16.62	减少 2.07 个百分点
代建工程收入	513,057,371.81	494,809,737.07	3.56	0.00	0.00	增加 0.00 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	2,389,350,158.39	1,425,467,298.32	40.34	-19.51	-16.62	减少 2.07 个百分点
代建工程收入	513,057,371.81	494,809,737.07	3.56	0.00	0.00	增加 0.00 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
珠海市	3,047,760,513.39	2,009,891,451.24	34.05	-1.96	12.76	减少 8.61 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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 (%)	情况说明
房地产	土地及开发建设	1,425,467,298.32	70.46	1,709,597,519.21	74.45	-16.62	
代建工程	代建工程支出	494,809,737.07	24.46	0.00	0.00	不适用	
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 (%)	情况说明
房地产	土地及开发建设	1,425,467,298.32	70.46	1,709,597,519.21	74.45	-16.62	
代建工程	代建工程支出	494,809,737.07	24.46	0.00	0.00	不适用	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 58,563.83 万元，占年度销售总额 19.19%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 85,605.71 万元，占年度采购总额 42.57%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期同期金额	变动比例 (%)
销售费用	97,589,586.98	104,210,970.86	-6.35
管理费用	105,642,413.16	96,767,627.72	9.17
财务费用	45,592,666.92	29,500,059.89	54.55

4. 研发投入**研发投入情况表**

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	增减率 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46	不适用	销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-344,572,662.64	-958,998,958.87	不适用	对外投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	818,505,916.62	1,539,471,316.36	-46.83	分配股利增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产	本期期末金额较上期期末变动比例	情况说明
------	-------	--------------	-------	-----------	-----------------	------

		(%)		的比例 (%)	(%)	
应收票据及应收账款	335,620,397.13	1.13	77,458,970.72	0.28	333.29	
其他流动资产	261,655,866.04	0.88	69,435,029.27	0.25	276.84	
发放委托贷款及垫款	29,205,250.00	0.10	13,396,000.00	0.05	118.01	
长期股权投资	1,252,932.47	0.00	3,649,128.57	0.01	-65.66	
投资性房地产	2,483,179,890.00	8.37	20,073,903.51	0.07	12,270.19	
无形资产	1,870,756.99	0.01	1,175,862.36	0.00	59.10	
长期待摊费用	13,893,923.50	0.05	8,544,040.83	0.03	62.62	
短期借款	200,000,000.00	0.67	295,000,000.00	1.08	-32.20	
应付票据及应付账款	956,499,178.56	3.22	635,916,575.61	2.33	50.41	
应付利息	255,604,019.74	0.86	111,729,862.50	0.41	128.77	
一年内到期的非流动负债	1,607,671,675.44	5.42	3,644,318,955.14	13.33	-55.89	
应付债券	6,774,274,751.22	22.83	4,596,816,886.01	16.82	47.37	
长期应付款	117,879,644.20	0.40	90,244,916.53	0.33	30.62	
其他权益工具	77,284,059.70	0.26	177,742,099.96	0.65	-56.52	

应收票据及应收账款：增加主要原因系应收代建工程款增加所致。

其他流动资产：增加主要原因系待抵扣进项税金增加所致。

发放委托贷款及垫款：增加主要原因系小额贷款公司发放贷款增加所致。

长期股权投资：减少主要原因系减少被投资企业投资款所致。

投资性房地产：增加主要原因系新增投资性房地产所致。

无形资产：增加主要原因系本期购买软件所致。

长期待摊费用：增加主要原因系营销策划代理费增加所致。

短期借款：减少主要原因系借款减少所致。

应付票据及应付账款：增加主要原因系应付工程款增加所致。

应付利息：增加主要原因系应付债券利息增加所致。

一年内到期的非流动负债：减少主要原因系到期长期借款减少所致。

应付债券：增加主要原因系发行债券和中期票据所致。

长期应付款：增加主要原因系代建工程款拨付净额增加所致

其他权益工具：减少主要原因系可转债回售减少所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末余额	受限制的原因
货币资金	2,500,000.00	保函保证金
存货	9,770,471,702.63	设定抵押
固定资产	72,810,889.25	设定抵押
在建工程	552,269,318.68	设定抵押
合计	10,398,051,910.56	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

行业经营性信息分析内容见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	278,891.40		491,089.76	否		
2	重庆	387,988.00		798,576.70	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目 / 新开工项目 /	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额

				竣工项目							
1	珠海	珠海项目	住宅、商业	竣工项目	175,886.27	312,184.23	499,046.29	0	498,998.42	494,000.00	44,643.14
2	珠海	珠海项目	住宅、商业	新开工项目	183,852.29	503,908.92	625,188.05	615,196.05	9,992.00	678,300.00	60,663.37
3	上海	上海项目	住宅	在建项目	56,551.80	103,572.95	207,646.66	207,646.66	0	830,000.00	65,967.74
4	重庆	重庆项目	商住、酒店	新开工项目	97,577.00	226,357.00	298,494.72	298,494.72	0	130,000.00	29,081.00
5	重庆	重庆项目	总部办公	竣工项目	58,162.00	61,555.00	104,002.59	104,002.59	105,401.30	61,000.00	5,254.00

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	珠海	珠海项目	住宅、商业	444,524.55	105,895.03
2	重庆	重庆项目	住宅、商业、总部办公	150,375.60	32,561.93

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	珠海	商铺	租赁	8,252.23	6,238,766.42	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
18,533,369,997.88	6.07	1,024,690,368.37

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 1,252,932.47 元，具体内容请详见财务报表附注“七、15、长期股权投资”。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产 品	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%	2,515,102.94	352,946.39	54,501.00

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

房地产业方面，在夯实城市主体责任要求下，一城一策、因城施策将是未来调控主要方式，稳地价、稳房价、稳预期仍将是各地的主要调控目标。地方政府将继续推进租赁、共有产权和保障房市场的发展，进一步完善房地产市场平稳健康发展长效机制。口岸经济产业方面，港珠澳大桥珠海口岸的通车，将带动粤港澳贸易、加工、仓储、经济技术合作、电子商务、旅游购物、商贸金融、交通及服务行业、基础设施建设等经济活动发展。海洋经济产业方面，《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出要大力发展海洋经济，加强粤港澳合作，构建现代海洋产业体系，优化提升海洋渔业、海洋交通运输、海洋船舶等传统优势产业，培育壮大海洋生物医药、海洋工程装备制造、海水综合利用等新兴产业，集中集约发展临海石化、能源等产业，加快发展港口物流、滨海旅游、海洋信息服务等海洋服务业。未来，加快海洋产业转型升级，加强海洋生态文明建设，健全海洋基础设施与公共服务体系，提升海洋经济开发合作水平将是海洋经济发展的重点。现代服务业方面，随着大湾区的发展，将形成粤港澳三地协同构建的现代服务业体系，即以航运物流、旅游服务、文化创意、人力资源服务、会议展览及其他专业服务为重点，构建错位发展、优势互补、协作配套的现代服务业体系。现代金融业方面，《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出建设国际金融枢纽，大力发展特色金融产业，有序推进金融市场互联互通，为大湾区现代金融业的发展提供了广阔的平台。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司坚持“立足珠海，区域布局”的企业战略，从“区域战略”、“产业战略”、“资本战略”、“‘+互联网’战略”、“人才战略”着手，全面构建产业融通、高效联动的新产业发展模式。

区域战略：公司依托良好的品牌影响力和产品美誉度，坚持“立足珠海、区域布局”的战略，紧抓“一带一路”、粤港澳大湾区、横琴自贸区等发展机遇，继续深化珠海市场，同时，加快推进上海、重庆项目建设，以珠海、上海、重庆为中心将业务辐射至珠三角，长三角和西南地区，并将根据公司和市场情况寻求其他区域的拓展。

产业战略：公司在稳步发展房地产业的同时，大力推进口岸经济产业、海洋经济产业，创新开展现代服务业、现代金融业，形成了“3+2”产业格局。并在市场的考验和监督下，不断优化治理结构，创新管理模式，巩固和推动产业发展。

资本战略：根据公司产业升级及战略转型的实际需求，公司紧抓资本市场机遇，通过证券及金融市场，实施资本扩张战略，增加资产规模，健全资本运营体系，融通资源合理配置。同时，

公司加快产业资本化速度，形成母公司在主板市场发展，二、三级公司在新三板等发展的双向资本扩张模式。

“+互联网”战略：以实体产业为根基，通过互联网助推实现产业联动的战略发展方向。改革销售方式，利用互联网优势创造营销价值；创新服务平台，采用互联网方式提供优质的产品和服务；丰富传播渠道，借用网络媒体高效传播品牌。通过“+互联网”战略，公司最终达到市场拓展、盈收增加、提速增效、品牌提升的目的。

人才战略：公司重视员工的培养和发展，提出“789”人才战略，搭建以“70”年代员工为核心力量、“80”年代员工为中坚力量、“90”年代员工为骨干力量的人才成长梯队。通过深挖人才，唯贤是用，为人才的健康成长开辟“绿色通道”，形成富有年轻、活力，充满激情、斗志的人才团队，发挥集群效应，提升公司人才素质，为公司跨越发展注入不竭动力。

（三） 经营计划

适用 不适用

2019年是粤港澳大湾区发展的重要年。2018年10月24日，港珠澳大桥正式通车，自此，大湾区三地首尾相连、陆路全线贯通，粤港澳一小时经济圈、生活圈即将形成。2019年2月20日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式印发，为粤港澳大湾区的发展提供了行动指南。作为港珠澳大桥工程的参与者、珠海口岸工程的建设者，作为根植珠海多年的优质上市公司，站在历史的全新起点上，公司将进一步充分利用珠海独特的区位优势 and 生态、海洋资源优势以及前期形成的房地产板块、口岸经济板块、海洋经济板块、现代服务与金融板块的产业布局，进一步优化产业结构，抓住粤港澳大湾区和港珠澳大桥的历史性机遇，为珠海建成粤港澳大湾区经济新引擎和高品质的国际化现代化都市贡献力量。具体经营计划如下：

1、继续推动房地产业提量增效

首先，要在产品开发的模式和方法上实现变革，以市场为导向，由销售主导产品的设计、开发的节奏、开发的程度，根据市场的实际需求在产品定位、生产周期、决策程序和节奏上迅速做出差异化反应，实现管理成效的迅速提高。其次，在营销方面要形成独特的措施和手段，策略应有所突破。最后，在新项目上要有持续的拓展，把视野放得更开，在全国重点城市加大布局力度。

2、从三个层面推进口岸经济工作

第一个层面，作为珠海口岸运营的参与者，要做好静态管理，即基础性运营管理。第二个层面，要大力发挥面向港澳，服务经济发展的作用，发挥口岸政策和区位优势，把公司产业和工作融入到服务中去，既为港澳居民生产生活提供更优质便利的服务，又在其中孕育出新的商机。第

三个层面，持续与港澳进行产业和模式的研究、交流、碰撞，在大湾区中寻找长期发展的战略性机会。

3、拓展海洋经济产业和现代服务业蓝色发展空间。

珠海市政府在粤港澳大湾区发展战略中明确提出大力培育和发展“未来产业集群”，包括发展滨海旅游相关产业、现代渔业产业，推进滨海小镇建设、推动全天候游艇港和港澳游艇自由行，开发滨海康养旅游产业，加快建设万山区的滨海旅游项目等，一系列规划与公司海洋产业和现代服务业发展定位相符。公司将以此为契机，提升和改善软硬件水平、创新服务方式，善用巧用资源，拓展海洋经济产业和现代服务业的发展空间。

4、实施机构调整和管理改革，推动治理能力再上新台阶。

在现行集团化管控的基础上，进一步加大授权力度，形成效益导向、职责清晰、权责一致、自负盈亏的管理结构，促使各产业板块成为适应市场、独立经营的主体，各板块间有机融合、资源共享、相互借力，产生协同效应，共同为公司整体发展作出贡献。在用人管理上，要挖掘和培养更多有才能、敢担当、肯付出的年轻人走上更高的工作平台，实现人才升级，构建全新梯队，为企业未来持续发展夯实人才基础。

5、全面加强党的领导，充分发挥领导核心作用。

坚持把政治建设摆在首位，突出政治引领作用。坚持全面夯实党建工作基础，全面落实新时代党的建设总要求和管党治党责任。坚持把党建工作融入中心工作，以党建工作引领企业文化建设，不断增强企业发展软实力。切实做好引导和服务群众工作，维护公司改革发展稳定大局。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，政府利用行政、金融等多种方式对土地、信贷、税收等领域进行调控。公司其他产业板块发展亦受政策影响。公司将持续密切关注国家和地方政策的变化，积极分析应对，在进一步推进五大产业板块业务综合发展的同时，实现区域突破，合理布局，提高公司抗风险能力。

2、市场风险

长期来看，我国房地产市场城市发展分化将更加明显，一线城市及重点城市市场竞争愈发激烈，在未来租售同权的新格局下，房地产环境将日益复杂和激烈。公司将继续秉承专筑之精神、

专谨之态度、专业之品质，推动房地产业提量增效。同时，公司将借助大湾区发展机遇，全力加速推进其他产业板块发展，实现各产业相互联动，提高公司整体竞争力。

3、财务风险

房地产项目开发周期相对较长，建设资金需求量大，加上公司正处于加速转型升级时期，充足的资金对公司各项目的顺利实施起到重要的保障。公司一方面将加快项目开发进度，增加销售收入和回款速度；另一方面整合自身资源优势，优化项目投资结构，加强各项目的资金统筹规划，拓宽融资渠道，为公司发展提供助力。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

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》及 2015 年 6 月 30 日召开的 2014 年年度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》第二百七十三条至第二百七十八条）。公司目前现金分红政策的执行情况符合公司《章程》的规定，分红标准和比例明确清晰。公司利润分配预案需独立董事发表意见，经公司董事会审议后提交股东大会，经股东大会批准后方可实施，决策程序完整，机制完备，充分保护了中小投资者的合法权益。

2、2017 年度利润分配方案。2018 年 6 月 22 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《关于 2017 年度利润分配预案的议案》，以截至股权登记日（2018 年 8 月 17 日）下午上海证券交易所收市后的总股本 2,060,119,698 股为基数，每 10 股派发现金红利 3 元（含税），共计派发现金红利 618,035,909.40 元（含税）。本次利润分配方案已于 2018 年 8 月 20 日实施完毕。

3、2018 年度利润分配方案。

公司 2018 年度拟不分配利润，也不以公积金转增股本。

该项利润分配方案已经公司于 2019 年 4 月 29 日召开的第六届董事会第五十七次会议审议通过，独立董事发表了同意的独立意见，尚需提交 2018 年年度股东大会审议通过。

4、根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司于 2018 年 12 月 27 日开始实施首次回购股份方案，截至 2018 年 12 月 31 日止，采用集中竞价方式已实施的股份回购金额为 47,684,328.13 元。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0	0	0	512,629,066.53	0
2017 年	0	3	0	618,035,909.40	624,323,238.87	98.99
2016 年	0	0.2	0	41,201,220.04	600,647,340.71	6.86

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司一直以来非常重视对股东的回报，2016 年度、2017 年度累计向股东分配现金股利高达 659,237,129.44 元，高于 2016 年-2018 年实现的母公司年均可分配利润的 30%。目前，公司正处于调整产业结构、优化发展方式的重要阶段，为进一步夯实公司“3+2”产业格局，综合考虑公司资金安排情况和长远持续发展的需要，公司 2018 年度拟不分配利润，也不以公积金转增股本。	未分配利润主要用于公司各产业板块的项目建设和资金投入，以加快推进公司产业转型，更好地回报投资者。

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	珠海投资控股有限公司	海投公司或海投公司控制的其他公司将不以任何方式(包括但不限于单独经营、合资经营、或在另一公司或企业拥有控股股份)参与任何与格力地产业务相同或者类似的主营业务及其他构成或可能构成竞争的业务活动,以避免海投公司或海投公司控制的其他公司与格力地产构成同业竞争。	长期	否	是		
	解决关联交易	珠海投资控股有限公司	与格力地产减少并规范关联交易	长期	否	是		
	其他	珠海投资控股有限公司	将继续采取切实、有效的措施完善格力地产治理结构,并保证本公司及其关联人员与格力地产在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海投资控股有限公司	2015年6月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺:若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司2015年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为,给格力地产和投资者造成损失的,珠海投资控股有限公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	2015年7月就公司非公开发行股票相关事	长期	否	是		

			项出具承诺:若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司2015年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为,给格力地产和投资者造成损失的,珠海市国资委将依法行使股东权利,督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。					
与再融资相关的承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2015年7月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺:如格力地产及下属子公司因存在自查范围内未披露的土地闲置等违法违规行为,给格力地产和投资者造成损失的,将依法承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海投资控股有限公司	2015年11月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺:如因格力地产及其控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给格力地产及其投资者造成损失的,海投公司自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	2015年12月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺:若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于房地产业务开展情况的专项自查报告》中未披	长期	否	是		

			露的土地闲置等违法违规行为,给格力地产和投资者造成损失的,珠海市国资委将依法行使股东权利,督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。					
与再融资相关的承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2015年12月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺:如因公司及控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给公司及其投资者造成损失的,公司董事、监事、高级管理人员自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海投资控股有限公司	2017年11月就公司公开发行公司债券与非公开发行公司债券相关事宜出具承诺:如因格力地产及其控股子公司存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为,给格力地产及其投资者造成损失的,本公司自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	2017年11月就公司公开发行公司债券与非公开发行公司债券相关事宜出具承诺:若格力地产存在《自查报告》中未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为,给格力地产和投资者造成损失的,珠海市国资委将依法行使股东权利,督促格力地产	长期	否	是		

			控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。					
	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2017年11月就公司公开发行人公司债券与非公开发行人公司债券相关事宜出具承诺:如公司及控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给公司及其投资者造成损失的,公司董事、监事、高级管理人员自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2018年4月24日,公司召开的第六届董事会第四十三次会议及第六届监事会第二十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于2018年4月25日披露的《关于会计政策变更的公告》。(详见公司公告:临2018-016)

2018年12月10日,公司召开的第六届董事会第五十二次会议及第六届监事会第二十五次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于2018年12月11日披露的《关于会计政策变更的公告》。(详见公司公告:临2018-067)

2019年4月29日，公司召开的第六届董事会第五十七次会议及第六届监事会第二十八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。内容详见公司于2019年4月30日披露的《关于会计政策变更的公告》。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	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	90
境内会计师事务所审计年限	7

	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）	30
保荐人	新时代证券股份有限公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第六届董事会第四十三次会议及2017年年度股东大会审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务报表及内部控制审计机构的议案》，同意续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务报表及内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司及其控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债券到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2015 年 8 月 13 日召开的第六届董事会第二次会议，审议通过了《格力地产股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及其摘要等议案。	详见公告临 2015-054
公司于 2016 年 5 月 31 日召开的第六届董事会第十六次会议，审议通过了《格力地产股份有限公司首期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案，2016 年 6 月 13 日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于修改〈格力地产股份有限公司首期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》等议案，2016 年 7 月 4 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司首期员工持股计划（草案修订稿）》及其摘要等议案。截至 2016 年 9 月 28 日，公司首期员工持股计划通过二级市场累计买入公司股票 2,378,540 股，成交金额为 14,996,585.15 元。至此，公司首期员工持股计划已完成股票购买，上述购买的股票按照规定予以锁定，锁定期	详见公告临 2016-035、临 2016-039、临 2016-049、临 2016-077、临 2018-015、临 2018-059

<p>自 2016 年 9 月 28 日起 12 个月。本次员工持股计划存续期于 2018 年 7 月 3 日届满。公司于 2018 年 4 月 23 日召开的首期员工持股计划第二次持有人会议和于 2018 年 4 月 24 日召开的公司第六届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司首期员工持股计划存续期展期的议案》，同意公司首期员工持股计划存续期延长至 2019 年 1 月 3 日。公司于 2018 年 10 月 19 日召开的首期员工持股计划第三次持有人会议和第六届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司首期员工持股计划存续期展期的议案》，同意公司首期员工持股计划存续期再次延长至 2019 年 12 月 31 日。</p>	
<p>公司分别于 2016 年 12 月 5 日和 2016 年 12 月 21 日召开的第六届董事会第二十八次会议和 2016 年第四次临时股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案。截至 2016 年 12 月 29 日，公司第二期员工持股计划通过二级市场累计买入公司股票 5,129,500 股，成交金额为 29,993,114.92 元。至此，公司第二期员工持股计划已完成股票购买，上述购买的股票按照规定予以锁定，锁定期自 2016 年 12 月 29 日起 12 个月。本次员工持股计划存续期于 2018 年 12 月 20 日届满。公司于 2018 年 10 月 19 日召开的第二期员工持股计划第二次持有人会议和第六届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司第二期员工持股计划存续期展期的议案》，同意公司第二期员工持股计划存续期延长至 2019 年 12 月 31 日。</p>	<p>详见公告临 2016-082、临 2016-088、临 2016-091、临 2018-059</p>
<p>公司分别于 2018 年 4 月 11 日和 2018 年 4 月 27 日召开的第六届董事会第四十二次会议和 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第三期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案。公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四十七次会议审议通过了《关于终止公司第三期员工持股计划的议案》，同意终止实施公司第三期员工持股计划。</p>	<p>详见公告临 2018-008、临 2018-019、临 2018-049</p>

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
确认 2017 年度日常关联交易	详见公司于 2018 年 4 月 25 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2018-014）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2018 年 4 月 24 日召开的第六届董事会第四十三次会议审议通过了《关于确认 2017 年度日常关联交易和预计 2018 年度日常关联交易的议案》，于 2018 年 9 月 17 日召开的第六届董事会第四十八次会议审议通过了《关于增加 2018 年度日常关联交易额度的议案》。具体内容分别详见于 2018 年 4 月 25 日、2018 年 9 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2018-014、临 2018-054）。报告期内公司与关联方发生的关联交易情况详见本报告财务报表附注“十二、关联方及关联交易”。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2017年4月12日，公司与海投公司、格力集团、中国农业银行股份有限公司珠海分行签订了《委托贷款补充协议》，公司全资子公司珠海格力房产有限公司（以下或称“格力房产”）与海投公司签订了《债权受让协议书》，上述协议确认在格力集团对公司及格力房产的债权转让给海投公司后，公司、格力房产与海投公司的债权债务关系。公司于2017年4月13日公告了《关联交易公告》（临2017-013）。2017年12月11日，公司第六届董事会第三十九次会议审议通过了《关于2018年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案》，同意2018年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度不超过人民币50亿元。（临2017-047）

报告期内进展情况详见附注“十二、关联方及关联交易”。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

√适用 □不适用

公司下属公司上海沪和企业管理有限公司收购监事高凌云持有的上海弘翌投资合伙企业 90% 的财产份额，收购价款为 2430 万元人民币，该议案已经第六届董事会第三十九次会议审议通过，工商变更登记手续于 2018 年 1 月办理完毕。

十五、 重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

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	被担保方	担保金额	担保发生日期	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担	是否为关联方	关联关系

	公司的关系		(协议签署日)					履行完毕			保	担保	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0.00			
公司及其子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										-572,407,880.84			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										7,967,959,186.34			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										7,967,959,186.34			
担保总额占公司净资产的比例（%）										97.11			

说明：本公司之子公司格力房产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之日止，截至 2018 年 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 4.63 亿元。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
广发多添富系列集合资产管理计划	自有资金	5,000.00	5,000.00	0

其他情况

□适用 √不适用

（2）单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益（如有）	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额（如有）
-----	--------	--------	----------	----------	------	------	--------	-------	----------	---------	--------	----------	-------------	--------------

广发证券珠海分公司	多添富系列集合资产管理计划	5,000.00	2018年12月25日	2019年2月27日	自有资金	银行存款、AA级以上债券、货币基金等	明确收益，到期给付	5.20%	45.59	45.59	到期收回	是	否	
-----------	---------------	----------	-------------	------------	------	--------------------	-----------	-------	-------	-------	------	---	---	--

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、根据中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN471号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币28亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

2018年4月3日，公司发行了2018年度第一期中期票据（简称：18格力MTN001，代码101800067），本期发行规模为人民币5亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为6.94%。

按面值兑付，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

2018年4月23日，公司发行了2018年度第二期中期票据（简称：18格力MTN002，代码101800472），本期发行规模为人民币5亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为6.8%。按面值兑付，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

2018年6月25日，公司发行了2018年度第三期中期票据（简称：18格力MTN003，代码101800717），本期发行规模为人民币6亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为7.5%。按面值兑付，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

2、公司于2018年5月31日召开的第六届董事会第四十六次会议和于2018年6月22日召开的2017年年度股东大会审议通过了《关于拟注册和发行长期限含权中期票据的议案》等议案，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的长期限含权中期票据。（详见公告：临2018-026、临2018-027、临2018-032）

3、2018年8月24日，公司接到控股股东海投公司通知，海投公司将其持有的本公司220,000,000股（占本公司总股本的10.68%）无限售流通股质押给中国建设银行股份有限公司珠海市分行，质押期限至2021年12月31日。

截至本报告公告日，海投公司持有本公司847,339,780股股份，占本公司总股本的41.13%。本次质押后，海投公司累计质押其持有的本公司股份总数为420,000,000股，占其持有本公司股份总数的49.57%，占本公司总股本的20.39%。（详见公告：临2018-045）

4、为了贯彻落实中共中央《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、中共中央组织部、国务院国资委党委《关于扎实推动国有企业党建工作要求写入公司章程的通知》等文件精神，公司于2018年9月17日召开的第六届董事会第四十八次会议和于2018年11月15日召开的2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改公司〈章程〉的议案》，对公司《章程》的相关条款进行修订。（详见公告：临2018-052、临2018-053、临2018-063）

根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国公司法〉》的决定，结合公司的实际情况，公司于2018年10月30日召开的第六届董事会第五十一次会议和于2018年11月15日召开的2018年第二次临时股东大会审议通过了

《关于修改公司〈章程〉的议案》，对公司《章程》有关股份购回的相关条款进行修订。（详见公告：临 2018-060、临 2018-061、临 2018-063）

5、2018 年 12 月 10 日，公司召开的第六届董事会第五十二次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》。截至 2019 年 1 月 29 日，公司首次回购股份方案实施完毕，回购股份 51,696,840 股，使用资金总额 215,163,735.82 元。（详见公告：临 2018-066、临 2019-013）

6、公司于 2019 年 2 月 18 日收到新时代证券股份有限公司的通知，原保荐代表人段俊炜先生因工作变动原因，指派肖章福先生接替段俊炜先生担任公司持续督导保荐代表人，负责公司的持续督导工作。变更后，负责公司公开发行可转换公司债券以及 2016 年非公开发行股票持续督导工作的保荐代表人为席红玉先生、肖章福先生，持续督导期至公司募集资金使用完毕。（详见公告：临 2019-022）

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一） 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

为贯彻落实国家、省、市关于精准扶贫的精神和部署，公司协助珠海投资控股有限公司对广东省茂名信宜市怀乡镇大谢村、大威村开展精准扶贫工作。公司推选 2 名优秀党员干部作为驻村干部驻守一线，号召中层以上领导干部一对一帮扶 183 户贫困户 472 名贫困人口（大威村 69 户，169 人；大谢村 114 户，303 人），并多次开展产业扶贫实地调研活动。截至 2018 年 12 月 31 日两村实现 100%全部脱贫的目标，其中，大威村实现累计脱贫 100%（69 户，169 人）；大谢村实现累计脱贫 100%（114 户，303 人）。帮扶产业方面，根据两个村的实际情况，为了使贫困户能够长期脱贫，养殖方面引进了广东农业龙头企业——广东盈富农业有限公司，在大威建设了养殖基地，发展怀乡鸡产业，并实现“五统一”（统一种苗、统一技术、统一防疫、统一饲料、统一回收）经营管理模式，减少了中间环节，提高了利润收益，2018 年基地共分红 103171.5 元，每户分红约 500 元；种植方面引进了信宜云山百香果有限公司，发展百香果种植，并实行“种苗——技术——收购”一条龙服务，截止 2018 年两村共发展百香果种植近 500 亩，产出约 200 万元；协助村委会干部完成村基础设施和公益项目建设 5 个，为乡村振兴战略奠定良好基础。

（二） 社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司于 2019 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2018 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况**(一) 转债发行情况**

√适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1317号文批准，公司公开发行了980万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额98,000万元。

经上海证券交易所自律监管决定书[2015]1号文同意，公司发行的98,000万元可转换公司债券已于2015年1月13日起在上海证券交易所上市交易，证券简称“格力转债”，证券代码“110030”。公司发行的“格力转债”自2015年6月30日起可转换为本公司股份，初始转股价格为20.90元/股。由于公司实施了2015年度利润分配及资本公积转增股本方案、非公开发行442,477,876股股票方案、2016年度利润分配方案和2017年度利润分配方案，转股价格分别调整为7.39元/股、7.26元/股、7.24元/股和6.94元/股。目前转股价格为6.94元/股。

截至2018年12月31日，累计共有2,806,000元“格力转债”已转换成公司股票，转股数为379,374股，占可转债转股前公司已发行股份总额的0.0235%。

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

√适用 □不适用

期末转债持有人数	2,726	
本公司转债的担保人	本公司转债未提供担保	
前十名转债持有人情况如下：		
可转换公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
登记结算系统债券回购质押专用账户（中国工商银行）	41,332,000	9.72

厦门国贸投资有限公司	26,261,000	6.18
登记结算系统债券回购质押专用账户(中国银行)	19,369,000	4.56
登记结算系统债券回购质押专用账户(中国建设银行)	11,017,000	2.59
中国华能集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	10,923,000	2.57
国网山东省电力公司县供电公司企业年金计划—中国农业银行股份有限公司	10,889,000	2.56
中投证券—宁波银行—中投证券宁福 364 天 8 号集合资产管理计划	8,817,000	2.07
王峰	8,508,000	2.00
肖有芳	7,543,000	1.77
深圳广聚实业有限公司	6,800,000	1.60

(三) 报告期转债变动情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
格力转债	977,498,000	304,000	0	552,168,000	425,026,000

报告期转债累计转股情况

√适用 □不适用

报告期转股额(元)	304,000
报告期转股数(股)	42,062
累计转股数(股)	379,374
累计转股数占转股前公司已发行股份总数(%)	0.0235
尚未转股额(元)	425,026,000
未转股转债占转债发行总量比例(%)	43.37

(四) 转股价格历次调整情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

转股价格调整日	调整后转股价格	披露时间	披露媒体	转股价格调整说明
2016年5月26日	7.39	2016年5月20日	上海证券交易所网站	公司实施2015年度利润分配及资本公积转增股本

				方案
2016年8月25日	7.26	2016年8月24日	上海证券交易所网站	公司非公开发行442,477,876股股票
2017年7月11日	7.24	2017年7月5日	上海证券交易所网站	公司实施2016年度利润分配方案
2018年8月20日	6.94	2018年8月14日	上海证券交易所网站	公司实施2017年度利润分配方案
截止本报告期末最新转股价格		6.94		

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

√适用 □不适用

1、公司负债情况：

截至2018年12月31日，公司资产负债率为72.34%。

2、资信变化情况：

联合信用评级有限公司于2014年9月3日对公司2014年可转换公司债券出具信用评级分析报告，评定公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”。联合信用评级有限公司于2018年6月22日对本次可转换公司债券进行跟踪评级，出具跟踪评级报告评定：本次跟踪评级主体长期信用等级AA，债券信用等级AA，评级展望稳定。

(六) 转债其他情况说明

√适用 □不适用

公司于2018年8月23日至2018年8月29日进行了可转债回售，回售价格为103元人民币/张（含当期利息），回售数量为552,168,000元（5,521,680张），回售金额为568,733,040.00元，回售资金的到账日为2018年9月3日。（详见公司公告：临2018-051）

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

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	送股	公积金	其他	小计	数量	比例（%）

			股	转					
				股					
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、无限售条件流通股份	2,060,079,508	100			42,062	42,062	2,060,121,570	100	
1、人民币普通股	2,060,079,508	100			42,062	42,062	2,060,121,570	100	
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,060,079,508	100			42,062	42,062	2,060,121,570	100	

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

公司发行的可转换公司债券转股起始日期为 2015 年 6 月 30 日。自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，可转换公司债券累计转股数为 42,062 股。因此公司总股本由报告期初的 2,060,079,508 股增加至报告期末的 2,060,121,570 股。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

报告期内，公司发行发行公司债券情况详见“第十节 公司债券相关情况”。

(二) 公司普通股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

适用 不适用

报告期内，公司实际控制人未发生变化，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	46,657
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,907

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海投资控股有限公司	0	847,339,780	41.13	0	质 押	420,000,000	国有 法人
广州市玄元投资管理有限公司—玄元投资元宝1号私募投资基金	0	102,654,867	4.98	0	未 知		未知
泰达宏利基金—工商银行—中航信托—天顺（2016）70号泰达宏利基金投资单一资金信托	0	102,654,867	4.98	0	未 知		未知

建信基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利 10 号集合资金信托计划	0	102,654,867	4.98	0	未知		未知
铜陵发展投资集团有限公司	0	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
广州金融控股集团有限公司	0	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
杭州滨创股权投资有限公司	0	31,268,439	1.52	0	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	0	30,465,519	1.48	0	未知		未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	-1,712,500	26,287,500	1.28	0	未知		国有法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	11,750,000	11,750,000	0.57	0	无		其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
珠海投资控股有限公司	847,339,780	人民币普通股	847,339,780
广州市玄元投资管理有限公司—玄元投资元宝 1 号私募投资基金	102,654,867	人民币普通股	102,654,867
泰达宏利基金—工商银行—中航信托—天顺(2016)70 号泰达宏利基金投资单一资金信托	102,654,867	人民币普通股	102,654,867
建信基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利 10 号集合资金信托计划	102,654,867	人民币普通股	102,654,867
铜陵发展投资集团有限公司	51,622,418	人民币普通股	51,622,418
广州金融控股集团有限公司	51,622,418	人民币普通股	51,622,418
杭州滨创股权投资有限公司	31,268,439	人民币普通股	31,268,439
中国证券金融股份有限公司	30,465,519	人民币普通股	30,465,519
西安飞机工业(集团)有限责任公司	26,287,500	人民币普通股	26,287,500
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	11,750,000	人民币普通股	11,750,000

上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司回购专用证券账户与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
------------------	--

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	珠海投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	鲁君四
成立日期	2014 年 3 月 27 日
主要经营业务	经营范围：国有股权投资、运营、管理；国有资产优化配置和资本运营；企业管理、策划、服务；国有资产收益管理；商务服务（不含许可经营项目）；政策性和策略性投资；市国资委授权开展的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

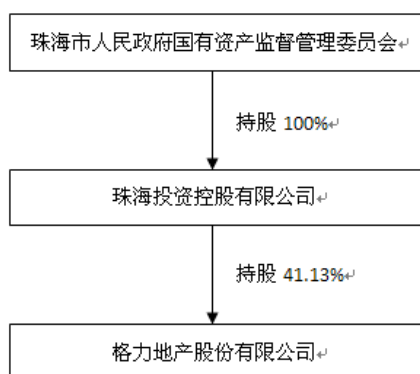
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

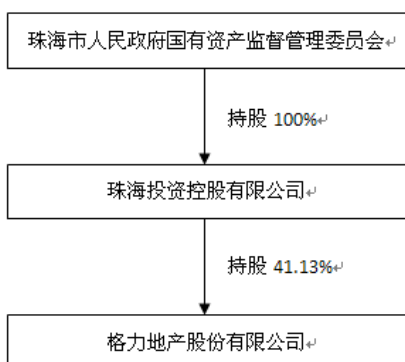
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
鲁君四	董事长	男	52	2008年6月21日	第六届董事会任期结束	0	0	0		298	否
刘泽红	董事	女	51	2009年9月30日	第六届董事会任期结束	0	0	0		0	是
李永奇	董事	男	56	2012年9月25日	第六届董事会任期结束	0	0	0		0	否
郭国庆	董事	男	56	2015年7月1日	第六届董事会任期结束	0	0	0		12	否
林强	董事、总裁	男	53	2013年6月24日	第六届董事会任期结束	0	0	0		270	否
方荣岳	董事、副总裁	男	54	2009年9月30日	2018年6月29日	0	0	0		58	否
刘兴祥	独立董事	男	45	2015年7月1日	第六届董事会任期结束	0	0	0		12	否
袁彬	独立董事	男	38	2015年11	第六届董	0	0	0		12	否

				月 3 日	事会任期 结束						
方军雄	独立董事	男	44	2016 年 12 月 22 日	第六届董 事会任期 结束	0	0	0		12	否
鲁涛	监事会主 席	男	49	2012 年 9 月 25 日	第六届监 事会任期 结束	0	0	0		120	否
高凌云	监事	男	46	2012 年 9 月 25 日	第六届监 事会任期 结束	0	0	0		0	否
滕翀	监事	女	51	2017 年 8 月 30 日	第六届监 事会任期 结束	0	0	0		45	否
周琴琴	副总裁	女	53	2015 年 7 月 1 日	第六届董 事会任期 结束	0	0	0		260	否
王绪权	副总裁	男	47	2015 年 7 月 1 日	第六届董 事会任期 结束	0	0	0		185	否
苏锡雄	财务负责 人	男	47	2017 年 3 月 4 日	第六届董 事会任期 结束	0	0	0		120	否
邹超	董事会秘 书	女	38	2017 年 3 月 4 日	第六届董 事会任期 结束	0	0	0		96	否
合计						0	0	0		1,500	/

姓名	主要工作经历
鲁君四	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 月至 2017 年 6 月兼任公司总裁。中国土木学会

	总会理事。
刘泽红	历任西安供电局会计，珠海市投资管理公司工贸部科员，珠海市国经局清产核资科科长，珠海市国资委考核统计科科长，改革重组科科长，珠海格力集团有限公司董事、副总裁，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理。现任珠海投资控股有限公司党委副书记、董事、副总经理。2009年9月起任公司董事。
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月起任公司董事。
郭国庆	历任中国人民大学贸易经济系副主任、中国人民大学工商管理学院副院长。现任中国人民大学商学院教授、博士生导师，中国人民大学中国市场营销研究中心主任；兼任中国高校市场学研究会顾问，中国商业史学会副会长，国家自然科学基金委员会管理科学部评审组专家，英国牛津大学国际研究员。2013年6月起任丽珠医药集团股份有限公司独立董事，2017年12月起任丰润生物科技股份有限公司独立董事。2010年8月至2015年6月任公司独立董事。2015年7月起任公司董事。
林强	历任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理，珠海格力房产有限公司副总经理，2013年5月起任珠海洪湾中心渔港发展有限公司总经理，2013年6月至2017年6月任公司副总裁。2017年6月起任公司总裁，2017年12月起任公司董事。
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，公司总经理。2009年6月至2018年6月任公司董事。2016年12月至2018年6月任公司副总裁。
刘兴祥	2000年7月至2007年3月历任证券时报新闻部记者、基金券商部副主任、机构部主任，2007年3月至2013年1月任证券时报北京分社总编辑，2009年5月至2015年2月曾任深圳市兴森快捷电路科技股份有限公司独立董事；2014年4月起任证券时报机构新闻中心主任，2013年10月起任广东长青（集团）股份有限公司独立董事，2014年3月起任成都天翔环境股份有限公司独立董事。2013年9月起任珠海和佳医疗设备股份有限公司独立董事。2015年7月起任公司独立董事。
袁彬	2006年7月至2011年3月，担任上海证券交易所公司管理部经理；2011年4月起，先后担任华英证券有限责任公司合规风控部总经理、质量控制部总经理、结构融资部总经理。2014年11月起担任金埔园林股份有限公司独立董事，2014年10月起担任浙江佐力药业股份有限公司独立董事，2017年9月起担任上海璞泰来新能源科技股份有限公司独立董事，2017年12月起担任花王生态工程股份有限公司独立董事。2015年11月起任公司独立董事。
方军雄	2004年7月-2007年12月任复旦大学管理学院会计系讲师，2008年1月-2012年12月任复旦大学管理学院副教授，2013年1月起任复旦大学管理学院教授、博士研究生导师；2015年4月起担任苏州春兴精工股份有限公司独立董事。2016年12月起任公司独立董事。
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；2012年9月起任公司监事会主席。
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。现任上海弘诚良行投资管理有限公司董事总经理、美国斯坦福大学国际经济发展中心访问学者，华东政法大学证券期货研究所副所长、客座教授、

	金融专业学位硕士生导师、北京鑫诺美迪基因检测技术有限公司董事，2012 年 9 月起任公司监事。
滕翀	历任珠海市第二城市开发有限公司会计、财务经理、珠海市建安集团有限公司财务经理、珠海城建市政建设有限公司财务经理。现任公司海外事业部财务负责人、珠海格力房产有限公司财务总监。2017 年 8 月起任公司职工代表监事。
周琴琴	历任珠海市仕成发展有限公司副经理、珠海格力置业股份有限公司财务经理、珠海格力房产有限公司总经理。现任珠海格力房产有限公司董事长。2015 年 7 月起任公司副总裁。
王绪权	历任珠海格力房产有限公司财务部副部长，格力地产股份有限公司证券部部长，珠海格力房产有限公司副总经理。2015 年 7 月起任公司副总裁。
苏锡雄	历任格力集团（香港）有限公司财务总监、香港环球动力控股有限公司执行董事兼财务总监、珠海市嘉宝华健康药房连锁股份有限公司总经理。现任公司总经理（财务）兼财务部部长。2017 年 3 月起任公司财务负责人。
邹超	历任珠海格力房产有限公司法务专员、法务主管、法务部部长，公司证券事务代表。现任公司法务总监。2017 年 3 月起任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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	珠海投资控股有限公司	董事长		
刘泽红	珠海投资控股有限公司	副总经理、董事		
李永奇	西安飞机工业（集团）有限责任公司	副总经理		
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

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
--------	--------	------------	--------	--------

郭国庆	中国人民大学、丽珠医药集团股份有限公司、丰润生物科技股份有限公司	中国人民大学教授、博士生导师、丽珠医药集团股份有限公司独立董事、丰润生物科技股份有限公司独立董事		
刘兴祥	证券时报、广东长青(集团)股份有限公司、成都天翔环境股份有限公司、珠海和佳医疗设备股份有限公司	证券时报机构新闻中心主任、广东长青(集团)股份有限公司独立董事、成都天翔环境股份有限公司独立董事、珠海和佳医疗设备股份有限公司独立董事		
袁彬	华英证券有限责任公司、金埔园林股份有限公司、浙江佐力药业股份有限公司、上海璞泰来新能源科技股份有限公司、花王生态工程股份有限公司	华英证券有限责任公司总经理、金埔园林股份有限公司独立董事、浙江佐力药业股份有限公司独立董事、上海璞泰来新能源科技股份有限公司独立董事、花王生态工程股份有限公司独立董事		
方军雄	复旦大学、苏州春兴精工股份有限公司	复旦大学管理学院教授、博士研究生导师、苏州春兴精工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、华东政法大学证券期货研究所、北京鑫诺美迪基因检测技术有限公司	上海弘诚良行投资管理有限公司董事总经理，华东政法大学证券期货研究所副所长、客座教授、金融专业学位硕士生导师、北京鑫诺美迪基因检测技术有限公司董事		
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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》、股东大会授权薪酬委员会制定的《高层管理人员绩效考核与薪酬管理办法》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、薪酬委员会审议通过的相关制度、决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	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 1,500 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	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 1,500 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
方荣岳	副总裁、董事	离任	个人原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

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	86
主要子公司在职员工的数量	424
在职员工的数量合计	1,643
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	168
销售人员	180
技术人员	237
财务人员	83
行政人员	130
其他人员	845
合计	1,643
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	47
大学本科	515
大学专科及以下	1,081
合计	1,643

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司薪酬福利制度延续以往惯例，重点向基层员工和一线员工倾斜，报告期内根据行业标准，基层员工和一线员工薪酬均有所上浮。中高层员工和项目部员工的收入水平则主要与公司经营业绩、部门工作成效和个人工作表现等挂钩，通过灵活的薪酬政策、严格的考核制度，充分调动各层级员工的工作积极性，激发工作热情与创新能力。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2018年，结合公司“践行先锋精神、深挖资源潜力、提升管理效益、聚力产业改革”的发展方向，以及员工能力现状和提升需求，全方位助力员工成长为符合公司发展要求的人才，为公司的管理效益提升和产业改革提供人才保障，搭建合理人才梯队。除保持原有各类优秀培训项目及课程之外，完善了中层管理者能力提升训练课程、标杆企业考察、现代服务业品质提升等培训项目，以适应现今企业的发展与转型步伐。同时，加强在新员工中的先锋精神宣导，让新员工领会先锋精神的起源、内涵和文化底蕴，提升全体员工文化精神的统一性。整体而言，2018年的培训更加重视与公司发展方向的结合，注重课程的前瞻性和实用性。在课程的安排上也更加系统，站在员工职业生涯发展的高度，构建全面、有深度、有广度的培训体系。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格依照《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》、《企业内部控制基本规范》以及中国证监会和上海证券交易所其他相关规定要求，不断完善公司治理结构，提高公司内部控制管理水平，有效保证公司规范运作和稳健快速发展。

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 2 次临时股东大会。公司严格按照《公司法》、公司《章程》、《股东大会议事规则》等相关规定和要求召集、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，并出具相关的法律意见书；股东大会决议公告均在股东大会召开后及时、充分披露。

2、控股股东和上市公司

公司控股股东为珠海投资控股有限公司，其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，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。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

公司现有董事 8 名，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求，报告期内，公司共召开了 13 次董事会会议，会议内容主要涉及定期报告、利润分配、股东回报规划、关联交易、会计政策变更、募集资金使用、制定制度、修改公司《章程》、回购股份等。公司董事均勤勉尽责，诚信行事，熟悉有关法律法规，切实维护公司和全体股东的利益。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

公司现有监事 3 名，其中 1 名为职工代表监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司《章程》的要求，报告期内，公司共召开了 7 次监事会会议，内容主要涉及定期报告、利润分配、会计政策变更、募集资金使用、回购股份等。监事会成员能够认真履行自己的职责，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，公司所有高级管理人员均严格按照相关规定勤勉尽责地履行相关职责。

6、信息披露与透明度

公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》和公司《信息披露管理制度》等相关规定进行信息披露，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站为公司信息披露的报纸和网站，能做到真实、准确、完整、及时地披露相关信息。公司根据《内幕信息知情人登记管理制度》的规定，严格进行内幕信息知情人登记工作，防止内幕信息泄露，未发生泄密现象，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，公司高度重视投资者关系管理工作，设置专门投资者邮箱，及时回复股东邮件，通过热线电话、网络交流等方式与投资者沟通；参加了 2018 广东上市公司投资者网上集体接待日活动，回答投资者关心的问题；热情接待机构及投资者参观、调研并解答相关问题。

8、内控建设

公司严格执行《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和公司制定的内部控制制度，监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行，以保证经营管理合法合规、提高公司经营管理水平和风险防范能力。

报告期内，公司根据相关规定，修改了公司《章程》，并制定了《债券募集资金使用与管理办法》、《对外投资管理制度》，完善了公司内部制度体系。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股	2018 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn	2018 年 4 月 28 日

东大会			
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn	2018 年 6 月 23 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 11 月 15 日	www.sse.com.cn	2018 年 11 月 16 日

股东大会情况说明

适用 不适用

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	13	13	11	0	0	否	3
刘泽红	否	13	13	11	0	0	否	3
李永奇	否	13	13	13	0	0	否	3
郭国庆	否	13	13	11	0	0	否	3
林强	否	13	13	11	0	0	否	3
方荣岳	否	7	7	6	0	0	否	2
刘兴祥	是	13	13	13	0	0	否	3
袁彬	是	13	13	12	0	0	否	3
方军雄	是	13	13	13	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

董事会下设四个专门委员会，即战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会。

报告期内，各委员会积极开展工作，严格履行职责，充分发挥了各专门委员会的作用。

1、董事会战略委员会

报告期内，公司董事会战略委员会召开了 2 次会议，对房地产政策分析报告等进行了审议。

2、董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会召开了 5 次会议，对定期报告、聘请会计师事务所、会计政策变更等事项进行了审议。

3、董事会薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了 3 次会议，对高管薪酬等事项进行了审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司依照公司相关制度对总裁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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2019 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站上披露的《2018 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2018 年度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。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
珠海格力房产有限公司 2015 年公司债券	15 格房产	122474	2015 年 9 月 24 日	2020 年 9 月 24 日	20,000,000.00	6.50	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 格地 01	135577	2016 年 6 月 23 日	2021 年 6 月 23 日	3,000,000,000.00	6.20	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	18 格地 01	150385	2018 年 5 月 7 日	2023 年 5 月 8 日	1,020,000,000.00	7.50	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券	18 格地 02	143195	2018 年 7 月 26 日	2023 年 7 月 27 日	600,000,000.00	5.30	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券	18 格地 03	143226	2018 年 7 月 26 日	2023 年 7 月 27 日	600,000,000.00	5.50	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

珠海格力房产有限公司于 2018 年 9 月 24 日将“15 格房产”2017 年 9 月 24 日至 2018 年 9 月 23 日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户, 由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

格力地产股份有限公司于 2018 年 6 月 25 日将“16 格地 01”2017 年 6 月 23 日至 2018 年 6 月 22 日期间的利息款付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司备付金账户，由证券公司将利息款划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中泰证券股份有限公司
	办公地址	济南市市中区经七路 86 号
	联系人	张代超
	联系电话	18253165247
债券受托管理人	名称	中泰证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层
	联系人	朱鹏、陈晨、杜世辉、葛程辉
	联系电话	010-59013986
资信评级机构	名称	鹏元资信评估有限公司
	办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

其他说明：

适用 不适用

上述联系人中，张代超为“15 格房产”和“16 格地 01”债券受托管理人的联系人，朱鹏、陈晨、杜世辉、葛程辉为“18 格地 01”、“18 格地 02”和“18 格地 03”债券受托管理人的联系人。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、15 格房产债券

公司下属公司珠海格力房产有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行的公司债券（15 格房产）募集资金总额 7 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 686,700,000.00 元。

募集资金使用情况：截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金净额已使用完毕。募集资金账户余额 50.14 元，账户余额为存款利息收入。

募集资金使用履行程序：公司在进行资金划转时，严格按照与承销商、中信银行股份有限公司珠海分行签订的账户及资金监管协议的约定执行。

募集资金专项账户运作情况：自公司债券发行起，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

2、16 格地 01 债券

公司 2016 年非公开发行债券（16 格地 01）募集资金总额 30 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 2,973,000,000.00 元。

募集资金使用情况：截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金净额已使用完毕。募集资金账户余额 282.02 元，账户余额为存款利息收入。

募集资金使用履行程序：公司在进行资金划转时，严格按照与承销商、珠海农村商业银行股份有限公司横琴支行签署的账户及资金监管协议的约定执行。

募集资金专项账户运作情况：自公司债券发行起，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

3、18 格地 01 债券

公司 2018 年非公开发行债券（18 格地 01）募集资金总额 10.20 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 101,286.00 万元。

募集资金使用情况：截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金净额已使用完毕。募集资金账户余额 10,635.01 元，账户余额为存款利息收入。

募集资金使用履行程序：公司在进行资金划转时，严格按照与承销商、中国光大银行股份有限公司珠海分行签署的账户及资金监管协议的约定执行。

募集资金专项账户运作情况：自公司债券发行起，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

公司 2018 年公开发行公司债券（18 格地 02 债券、18 格地 03 债券）募集资金总额 12.00 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 119,160.00 万元。

募集资金使用情况：截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金净额已使用完毕。募集资金账户余额 171,667.28 元。

募集资金使用履行程序：公司在进行资金划转时，严格按照与承销商、广东华兴银行股份有限公司珠海分行签署的账户及资金监管协议的约定执行。

募集资金专项账户运作情况：自公司债券发行起，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、15 格房产债券

根据鹏元资信评估有限公司（现更名为“中证鹏元资信评估股份有限公司”，以下简称“鹏元资信”）于 2018 年 6 月 27 日出具的《珠海格力房产有限公司 2015 年公司债券 2018 年跟踪信

用评级报告》（披露于上海证券交易所网站），格力房产主体长期信用等级为 AA，债项评级为 AA，评级展望维持为稳定。

2、16 格地 01 债券

根据鹏元资信于 2018 年 6 月 22 日出具的跟踪评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。本次债券对债项不进行评级。

3、18 格地 01 债券

根据鹏元资信于 2019 年 2 月 21 日出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定。本次债券对债项不进行评级。

4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

根据鹏元资信于 2018 年 9 月 11 日出具的跟踪评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持为稳定，本次债券债项评级为 AAA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、15 格房产债券

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书相关承诺一致。

本期债券由格力地产提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2、16 格地 01 债券

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书相关承诺一致。

3、18 格地 01 债券

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书相关承诺一致。

4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书相关承诺一致。

本期债券由广东省融资再担保有限公司提供全额连带责任保证担保。

截至 2018 年末，广东省融资再担保有限公司（以下简称“再担保”）总资产为 84.25 亿元，净资产为 71.65 亿元，资产负债率为 14.96%，流动比率为 5.61，速动比例为 5.61，短期和长期偿债能力较强。2018 年实现营业收入 4.04 亿元，实现净利润 1.59 亿元，净资产收益率为 2.20%。截至 2018 年末担保余额 547.36 亿元，占净资产比例为 763.94%。综上，再担保资信情况良好资产负债结构合理，盈利能力较强，偿债能力有充分的保障，为债券的还本付息提供有效保障。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

1、15 格房产债券

(1) 受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

(2) 受托管理人持续关注发行人的资信状况、募集资金管理运作情况、本次债券本息偿付情况等，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人于每月初向发行人发送《信息披露义务督导函》，督促发行人严格按照督导函中所列事项逐一自查，确认是否存在需要进行披露的重大事项。

(3) 受托管理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人，于 2018 年 6 月 25 日出具《受托管理报告》。投资者可在上海证券交易所网站专区查询本次债券的《受托管理报告》。

(4) 受托管理人依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，未利用提前知晓的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(5) 受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。

2、16 格地 01 债券

(1) 受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

(2) 受托管理人持续关注发行人的资信状况、募集资金管理运作情况、本次债券本息偿付情况等，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人于每月初向发行人发送《信息披露义务督导函》，督促发行人严格按照督导函中所列事项逐一自查，确认是否存在需要进行披露的重大事项。

(3) 受托管理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人，于 2018 年 6 月 6 日出具《受托管理报告》。投资者可在上海证券交易所网站专区查询本次债券的《受托管理报告》。

(4) 受托管理人依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，未利用提前知晓的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(5) 受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。

3、18 格地 01 债券

(1) 受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

(2) 受托管理人持续关注发行人的资信状况、募集资金管理运作情况、本次债券本息偿付情况等，并督促发行人履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

(3) 受托管理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料。

(4) 受托管理人依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，未利用提前知晓的可能对发行人债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(5) 受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。

4、18 格地 02 债券、18 格地 03 债券

(1) 受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

(2) 受托管理人持续关注发行人的资信状况、募集资金管理运作情况、本次债券本息偿付情况等，并督促发行人履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

(3) 受托管理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料。

(4) 受托管理人依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，未利用提前知晓的可能对发行人债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(5) 受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	776,977,889.44	893,465,431.61	-13.04	
流动比率	4.10	3.05	34.43	流动负债减少所致
速动比率	0.46	0.37	24.32	
资产负债率(%)	72.34	71.36	1.37	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.00	
利息保障倍数	0.68	0.99	-31.31	主要是利息支出增加所致
现金利息保障倍数	-0.08	-1.56	不适用	经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.72	1.01	-28.71	
贷款偿还率(%)	100	100	0.00	
利息偿付率(%)	100	100	0.00	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，公司授信总额为人民币 138.99 亿元，授信余额为 89.88 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，未发生违反公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

瑞华审字[2019]4006000 号

格力地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了格力地产 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于格力地产，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 存货可变现净值

1、 事项描述

如财务报表附注五、13 和七、7 所述，截至 2018 年末格力地产存货价值为 2,143,853.20 万元，占期末资产总额的 72.26%。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并估算每个存货项目的预期销售价格和将来销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货在格力地产资产中所占比重较高，且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的政策环境，各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括：

(1) 评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察，检查并复核了项目实际发生的开发成本的归集与分配，并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本；

(3) 将各存货项目的预计建造成本与最新预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；

(4) 将管理层预计售价与已经预售并签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较，以确认管理层制定的预计售价的合理性；

(5) 了解格力地产各存货项目所在区域的房地产调控政策。

(二) 房地产项目的收入确认

1、事项描述

2018 年度，房地产项目收入占格力地产 2018 年度营业收入的 77.61%。由于房地产项目的收入对格力地产的重要性，以及单个房地产项目收入确认中的细小错误汇总后可能会对格力地产的利润产生重大影响，因此我们将房地产项目的收入确认作为关键审计事项。格力地产对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”中的“30、收入”，本期收入情况详见财务报表附注“七、合并财务报表项目注释”中“54、营业收入和营业成本”。

2、审计应对

针对上述房地产项目的收入确认事项，我们实施的审计程序包括但不限于：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查格力地产的房产标准买卖合同条款，以评价格力地产有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就 2018 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照格力地产的收入确认政策确认；

（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

四、其他信息

格力地产管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

格力地产管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估格力地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算格力地产、终止运营或别无其他现实的选择。

格力地产治理层负责监督格力地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对格力地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致格力地产不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就格力地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）：
王莹

中国·北京

中国注册会计师：
邵桂荣

二〇一九年四月二十九日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,060,136,218.46	2,795,828,321.93
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	335,620,397.13	77,458,970.72
其中：应收票据			
应收账款		335,620,397.13	77,458,970.72
预付款项	七、5	17,269,065.70	23,999,180.35
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	58,412,471.53	49,514,714.72
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	21,438,532,001.96	21,590,363,712.46
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	261,655,866.04	69,435,029.27
流动资产合计		24,171,626,020.82	24,606,599,929.45
非流动资产：			
发放贷款和垫款	七、11	29,205,250.00	13,396,000.00
可供出售金融资产	七、12	399,596,000.00	419,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	七、14	223,311,102.69	303,039,285.93
长期股权投资	七、15	1,252,932.47	3,649,128.57
投资性房地产	七、16	2,483,179,890.00	20,073,903.51
固定资产	七、17	176,264,926.61	188,698,784.89
在建工程	七、18	1,879,637,854.90	1,505,410,722.19
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、21	1,870,756.99	1,175,862.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、24	13,893,923.50	8,544,040.83
递延所得税资产	七、25	288,922,220.51	264,168,951.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,497,134,857.67	2,727,156,680.19
资产总计		29,668,760,878.49	27,333,756,609.64
流动负债：			
短期借款	七、27	200,000,000.00	295,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当			

期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、30	956,499,178.56	635,916,575.61
预收款项	七、31	447,797,522.41	450,956,334.96
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、32	43,651,237.15	43,154,858.16
应交税费	七、33	262,514,655.49	334,058,472.39
其他应付款	七、34	2,370,534,088.63	2,668,402,210.80
其中：应付利息		255,604,019.74	111,729,862.50
应付股利		0.00	5,982,250.00
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、36	1,607,671,675.44	3,644,318,955.14
其他流动负债			
流动负债合计		5,888,668,357.68	8,071,807,407.06
非流动负债：			
长期借款	七、38	7,621,423,571.22	5,865,672,717.18
应付债券	七、39	6,774,274,751.22	4,596,816,886.01
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、40	117,879,644.20	90,244,916.53
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、43	28,970,912.24	29,806,761.20
递延所得税负债		182,413,321.15	
其他非流动负债	七、44	850,000,000.00	850,000,000.00
非流动负债合计		15,574,962,200.03	11,432,541,280.92
负债合计		21,463,630,557.71	19,504,348,687.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、45	2,060,121,570.00	2,060,079,508.00
其他权益工具	七、46	77,284,059.70	177,742,099.96
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、47	1,098,414,622.76	1,015,128,781.94
减：库存股	七、48	47,684,328.13	
其他综合收益	七、49	549,417,455.46	-4,260,418.38
专项储备			
盈余公积	七、51	332,281,477.90	331,355,016.01
一般风险准备	七、52	444,750.00	204,000.00
未分配利润	七、53	4,125,383,863.12	4,231,957,917.88
归属于母公司所有者权益合计		8,195,663,470.81	7,812,206,905.41
少数股东权益		9,466,849.97	17,201,016.25
所有者权益（或股东权益）合计		8,205,130,320.78	7,829,407,921.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,668,760,878.49	27,333,756,609.64

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

母公司资产负债表

2018 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	期初余额
流动资产:			
货币资金		214,227,519.63	17,643,955.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		155,783,387.70	150,274,035.79
其中:应收票据			
应收账款		155,783,387.70	150,274,035.79
预付款项		200,000.00	109,000.00
其他应收款		12,139,363,425.75	11,475,986,779.49
其中:应收利息			
应收股利		1,285,022,390.90	1,285,022,390.90
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,974,145.62	7,441,841.65
流动资产合计		12,517,548,478.70	11,651,455,612.66
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		2,607,352,269.13	2,552,756,438.00
投资性房地产			
固定资产		271,293.03	148,301.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		10,668,182.17	12,092,679.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,618,291,744.33	2,564,997,418.15
资产总计		15,135,840,223.03	14,216,453,030.81
流动负债:			
短期借款			295,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,501,292.63	1,627,961.69
预收款项			
应付职工薪酬		5,197,046.04	3,255,907.20
应交税费		1,200,587.55	414,816.21
其他应付款		576,438,003.46	1,981,841,723.97
其中：应付利息		249,643,287.67	99,200,000.00
应付股利			5,982,250.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		417,671,675.44	
其他流动负债			
流动负债合计		1,002,008,605.12	2,282,140,409.07
非流动负债：			
长期借款		273,974,400.00	265,305,650.00
应付债券		6,754,407,751.22	3,904,131,886.01
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,028,382,151.22	4,169,437,536.01
负债合计		8,030,390,756.34	6,451,577,945.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,060,121,570.00	2,060,079,508.00
其他权益工具		77,284,059.70	177,742,099.96
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,638,631,314.25	3,541,185,336.38
减：库存股		47,684,328.13	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		252,860,969.96	251,934,508.07
未分配利润		1,124,235,880.91	1,733,933,633.32
所有者权益（或股东权益） 合计		7,105,449,466.69	7,764,875,085.73
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		15,135,840,223.03	14,216,453,030.81

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,078,499,379.67	3,130,132,855.58
其中:营业收入	七、54	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,421,221,053.46	2,296,249,640.26
其中:营业成本	七、54	2,023,081,644.10	1,786,779,447.92
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			
税金及附加	七、55	150,271,610.69	274,907,760.15
销售费用	七、56	97,589,586.98	104,210,970.86
管理费用	七、57	105,642,413.16	96,767,627.72
研发费用			
财务费用	七、59	45,592,666.92	29,500,059.89
其中:利息费用		58,832,889.94	47,096,555.34
利息收入		13,097,086.11	19,420,320.13
资产减值损失	七、60	-956,868.39	4,083,773.72
加:其他收益	七、61	2,330,271.93	2,773,559.05
投资收益(损失以“-”号填列)	七、62	13,838,424.28	-1,072,293.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-396,196.10	-1,767,490.05
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、64	318,191.27	108,893.58
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		673,765,213.69	835,693,374.46
加:营业外收入	七、65	2,889,111.95	1,680,409.84
减:营业外支出	七、66	633,375.28	10,651,094.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		676,020,950.36	826,722,689.62

减：所得税费用	七、67	164,203,188.29	203,369,122.00
五、净利润(净亏损以“－”号填列)		511,817,762.07	623,353,567.62
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)		511,817,762.07	623,353,567.62
2. 终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		512,629,066.53	624,323,238.87
2. 少数股东损益		-811,304.46	-969,671.25
六、其他综合收益的税后净额		553,677,873.84	-10,984,235.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		553,677,873.84	-10,984,235.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		553,677,873.84	-10,984,235.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		7,516,304.28	-10,984,235.00
6. 其他		546,161,569.56	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,065,495,635.91	612,369,332.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,066,306,940.37	613,339,003.87
归属于少数股东的综合收益总额		-811,304.46	-969,671.25
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.25	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.24	0.28

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		25,585,110.30	7,754,315.53
减: 营业成本		4,293,645.15	7,049,374.25
税金及附加		33,989.84	20,043.12
销售费用			
管理费用		25,759,732.30	19,026,598.88
研发费用			
财务费用		-26,518,223.80	8,426,296.02
其中: 利息费用		362,498,167.16	212,434,127.98
利息收入		389,048,019.66	204,051,908.54
资产减值损失		124,339.36	12,798.01
加: 其他收益		146,171.28	
投资收益(损失以“-”号填列)		-10,104,522.71	
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-” 号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号 填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11,933,276.02	-26,780,794.75
加: 营业外收入		6,516.00	2,279.88
减: 营业外支出			6,185,820.47
三、利润总额(亏损总额以“-”号填 列)		11,939,792.02	-32,964,335.34
减: 所得税费用		2,675,173.14	-8,189,833.37
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,264,618.88	-24,774,501.97
(一) 持续经营净利润(净亏损以 “-”号填列)		9,264,618.88	-24,774,501.97
(二) 终止经营净利润(净亏损以 “-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合 收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合 收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收 益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收 益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动 损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出 售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		9,264,618.88	-24,774,501.97
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 鲁君四

主管会计工作负责人: 苏锡雄

会计机构负责人: 苏锡雄

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,950,564,294.49	1,622,100,965.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		1,400,299.08	5,713,580.46
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、69（1）	69,024,956.40	82,469,967.49
经营活动现金流入小计		3,020,989,549.97	1,710,284,513.84
购买商品、接受劳务支付的现金		2,203,687,925.24	3,006,458,711.83
客户贷款及垫款净增加额		27,455,250.77	-39,499,667.14
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		250,764,961.50	236,101,406.50
支付的各项税费		518,100,131.80	343,531,696.53
支付其他与经营活动有关的现金	七、69（2）	1,237,557,683.75	266,109,571.58
经营活动现金流出小计		4,237,565,953.06	3,812,701,719.30
经营活动产生的现金流量净额		-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,404,000.00	105,458,761.93

取得投资收益收到的现金		14,241,130.93	299,600.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		163,000.00	180,210.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		35,808,130.93	105,938,572.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		303,382,450.01	485,726,686.63
投资支付的现金		76,998,343.56	525,045,728.00
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	七、69(4)	0.00	54,165,117.13
投资活动现金流出小计		380,380,793.57	1,064,937,531.76
投资活动产生的现金流量净额		-344,572,662.64	-958,998,958.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,522,092,104.04	6,365,367,067.18
发行债券收到的现金		3,804,460,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,334,552,104.04	6,365,367,067.18
偿还债务支付的现金		4,973,296,999.45	4,031,649,444.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,495,064,859.84	794,246,306.70
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	七、69(6)	47,684,328.13	0.00
筹资活动现金流出小计		6,516,046,187.42	4,825,895,750.82
筹资活动产生的现金流量净额		818,505,916.62	1,539,471,316.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,451,045.64	-11,993,960.19
五、现金及现金等价物净增加额		-735,192,103.47	-1,533,938,808.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,792,828,321.93	4,326,767,130.09
六、期末现金及现金等价物余额		2,057,636,218.46	2,792,828,321.93

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		22,113,826.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,923,711,682.62	12,818,792,205.36
经营活动现金流入小计		10,945,825,508.62	12,818,792,205.36
购买商品、接受劳务支付的现金		5,267,939.29	4,276,117.57
支付给职工以及为职工支付的现金		13,976,017.73	12,130,804.05
支付的各项税费		2,773,525.83	2,680,019.39
支付其他与经营活动有关的现金		12,773,586,252.58	12,909,578,320.49
经营活动现金流出小计		12,795,603,735.43	12,928,665,261.50
经营活动产生的现金流量净额		-1,849,778,226.81	-109,873,056.14
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		77,465.18	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		77,465.18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		160,278.97	84,212.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		160,278.97	84,212.00
投资活动产生的现金流量净额		-82,813.79	-84,212.00
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		150,000,000.00	295,000,000.00
发行债券收到的现金		3,804,460,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,954,460,000.00	295,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,008,286,999.45	242,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		852,044,067.92	249,476,144.56
支付其他与筹资活动有关的现金		47,684,328.13	
筹资活动现金流出小计		1,908,015,395.50	492,076,144.56
筹资活动产生的现金流量净额		2,046,444,604.50	-197,076,144.56
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		196,583,563.90	-307,033,412.70
加:期初现金及现金等价物余额		17,643,955.73	324,677,368.43
六、期末现金及现金等价物余额		214,227,519.63	17,643,955.73

法定代表人:鲁君四

主管会计工作负责人:苏锡雄

会计机构负责人:苏锡雄

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	2,060,079,508.00		177,742,099.96	1,015,128,781.94		-4,260,418.38		331,355,016.01	204,000.00	4,231,957,917.88	17,201,016.25	7,829,407,921.66
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,060,079,508.00		177,742,099.96	1,015,128,781.94		-4,260,418.38		331,355,016.01	204,000.00	4,231,957,917.88	17,201,016.25	7,829,407,921.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	42,062.00		-100,458,040.26	83,285,840.82	47,684,328.13	553,677,873.84		926,461.89	240,750.00	-106,574,054.76	-7,734,166.28	375,722,399.12
（一）综合收益总						553,677,873.84				512,629,066.53	-811,304.46	1,065,495,635.91

2018 年年度报告

额												
(二) 所有者投入和减少资本	42,062.00		-100,458,040.26	95,003,417.56	47,684,328.13						8,000,000.00	-45,096,888.83
1. 所有者投入的普通股					47,684,328.13						8,000,000.00	-39,684,328.13
2. 其他权益工具持有者投入资本	42,062.00		-100,458,040.26	95,003,417.56								-5,412,560.70
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							926,461.89	240,750.00	-619,203,121.29			-618,035,909.40
1. 提取盈余公积							926,461.89		-926,461.89			
2. 提取一般风险准备								240,750.00	-240,750.00			
3. 对所有者(或股东)的分配									-618,035,909.40			-618,035,909.40
4. 其他												
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他				-11,717,576.74							-14,922,861.82	-26,640,438.56
四、本期期末余额	2,060,121,570.00		77,284,059.70	1,098,414,622.76	47,684,328.13	549,417,455.46	332,281,477.90	444,750.00	4,125,383,863.12	9,466,849.97	8,205,130,320.78	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,060,000,273.00			177,846,654.35	1,077,550,074.73		6,723,816.62		331,355,016.01		3,649,039,899.05	55,149,075.32	7,357,664,809.08
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	2,060,000,273.00			177,846,654.35	1,077,550,074.73		6,723,816.62		331,355,016.01		3,649,039,899.05	55,149,075.32	7,357,664,809.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	79,235.00			-104,554.39	-62,421,292.79		-10,984,235.00			204,000.00	582,918,018.83	-37,948,059.07	471,743,112.58
（一）综合收益总额							-10,984,235.00				624,323,238.87	-969,671.25	612,369,332.62
（二）所有者投入和减少资本	79,235.00			-104,554.39	-62,421,292.79							-36,978,387.82	-99,425,000.00
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本	79,235.00			-104,554.39	600,319.39								575,000.00
3. 股份支付计入所有者													

2018 年年度报告

权益的金额												
4. 其他				-63,021,612.18							-36,978,387.82	-100,000,000.00
(三) 利润分配								204,000.00	-41,405,220.04			-41,201,220.04
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备								204,000.00	-204,000.00			
3. 对所有者(或股东)的分配									-41,201,220.04			-41,201,220.04
4. 其他												
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,060,079,508.00		177,742,099.96	1,015,128,781.94		-4,260,418.38		331,355,016.01	204,000.00	4,231,957,917.88	17,201,016.25	7,829,407,921.66

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,060,079,508.00			177,742,099.96	3,541,185,336.38				251,934,508.07	1,733,933,633.32	7,764,875,085.73
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,060,079,508.00			177,742,099.96	3,541,185,336.38				251,934,508.07	1,733,933,633.32	7,764,875,085.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	42,062.00			-100,458,040.26	97,445,977.87	47,684,328.13			926,461.89	-609,697,752.41	-659,425,619.04
(一)综合收益总额										9,264,618.88	9,264,618.88
(二)所有者投入和减少资本	42,062.00			-100,458,040.26	97,445,977.87	47,684,328.13					-50,654,328.52
1.所有者投入的普通股						47,684,328.13					-47,684,328.13
2.其他权益工具持有者投入资本	42,062.00			-100,458,040.26	95,003,417.56						-5,412,560.70
3.股份支付计入所有者											

2018 年年度报告

权益的金额										
4. 其他				2,442,560.31						2,442,560.31
(三) 利润分配								926,461.89	-618,962,371.29	-618,035,909.40
1. 提取盈余公积								926,461.89	-926,461.89	
2. 对所有者(或股东)的分配									-618,035,909.40	-618,035,909.40
3. 其他										
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,060,121,570.00		77,284,059.70	3,638,631,314.25	47,684,328.13			252,860,969.96	1,124,235,880.91	7,105,449,466.69

2018 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,060,000,273.00			177,846,654.35	3,540,585,016.99				251,934,508.07	1,799,909,355.33	7,830,275,807.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,060,000,273.00			177,846,654.35	3,540,585,016.99				251,934,508.07	1,799,909,355.33	7,830,275,807.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	79,235.00			-104,554.39	600,319.39					-65,975,722.01	-65,400,722.01
（一）综合收益总额										-24,774,501.97	-24,774,501.97
（二）所有者投入和减少资本	79,235.00			-104,554.39	600,319.39						575,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本	79,235.00			-104,554.39	600,319.39						575,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-41,201,220.04	-41,201,220.04
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-41,201,220.04	-41,201,220.04
3. 其他											
（四）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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,060,079,508.00			177,742,099.96	3,541,185,336.38				251,934,508.07	1,733,933,633.32	7,764,875,085.73

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：苏锡雄

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”），划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。格力集团于 2015 年 1 月 12 日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的本公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占本公司总股本的 51.94%）无偿划转至海投公司。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141 号），同意将格力集团所持公司 300,000,000 股股份无偿划转给海投公司。2015 年 5 月 15 日，公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 5 月 9 日，公司 2015 年度股东大会通过决议，以 2016 年 5 月 18 日公司总股本 577,684,864 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 1,039,832,755 股，本次转增股本后，公司的总股本为 1,617,517,619 股。

经中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]244 号文《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向特定投资者发行人民币普通股（A 股）442,477,876 股，并于 2016 年 8 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。

经中国证监会证监许可[2014]1317 号文核准，本公司于 2014 年 12 月 25 日发行票面金额为 100 元的可转换公司债券 980 万张。该次发行的可转债转股期自 2015 年 6 月 30 日至 2019 年

12月24日。截至2018年12月31日，累计共有2,806,000.00元“格力转债”已转换成公司股票，累计转股数为379,374股。

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)。

公司注册地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-23182（集中办公区）；

公司统一社会信用代码：91440400628053925E；办公地址：珠海市石花西路213号。

公司的母公司为珠海投资控股有限公司，最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月29日决议批准报出。

本公司及各子公司主要从事房地产开发、海洋及口岸经济产业、现代服务业及现代金融服务业。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共56户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加6户、减少3户，详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、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》（2014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。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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. 持续经营

√适用 □不适用

公司已评估自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力, 本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本公司及各子公司从事房地产开发、海洋及口岸经济产业、现代服务业及现代金融服务业等生产经营活动, 根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注五、30 “收入” 等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注五、34 “其他重要的会计政策和会计估计”。

1. 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 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 2014 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。

2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

3. 营业周期

√适用 □不适用

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币, 本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币、美元或英镑为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并, 是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制

下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、15“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、15“长期股权投资”、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，

在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、15“长期股权投资”中“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产构成业务除外，下同）、或者自共同经营购买资产等时，在该等资产由共同经营出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产等情况，本公司按承担的份额确认该部分损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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,由此产生的汇兑差额,除:①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。编制合并财务报表涉及境外经营的,如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,因汇率变动而产生的汇兑差额,计入其他综合收益;处置境外经营时,转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用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记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法编制合并财务报表涉及境外经营的,如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,因汇率变动而产生的汇兑差额,作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益;处置境外经营时,计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表:资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;股东权益类项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润;期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示;折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额,作为外币报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额,全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额,全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。

在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司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。金融资产和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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，

对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不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可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期后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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相

互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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。
单项金额重大并单项计提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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	按账龄分析法
合并范围内关联公司组合	如有确切证据表明不会发生减值，则不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0	
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50
3—4 年		

4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

12. 发放贷款及垫款

(1) 贷款

本公司按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。实际利率在发放贷款时确定，在贷款合同规定期间内保持不变。

(2) 贷款减值准备的确认标准和计提方法

期末对每一单项贷款按其资产质量分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，其主要分类标准和计提损失准备的比例为：

正常：交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和利息不能按时足额偿还，按 1.5%计提损失准备。

关注：尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手的抵押或质押的可变现资产大于等于债务本金及收益，按 2%计提损失准备。

次级：交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失，按 25%计提损失准备。

可疑：交易对手无法足额偿还债务本金及利息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失，按 50%计提损失准备。

损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分，按 100%计提损失准备。

13. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、消耗性生物资产。

(2) 发出存货的计价方法

非开发类存货的领用或发出按加权平均法计价。

房地产开发类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) 维修基金

本公司根据各子公司所在地的各住房和城乡建设局对物业专项维修资金的规定，按照规定中相关比例代为垫付维修基金，在与业主签订合同时收回相关的物业专项维修资金。

(4) 质量保证金

按照土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从支付的土建安装工程结算款中预留。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后无息清算。

(5) 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。

（6）存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

（7）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

14. 持有待售资产

适用 不适用

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其

账面价值；已抵减的高誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

15. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公

积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值

之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16. 长期应收款

长期应收款包括受托建设管理工程款拨入和受托建设管理工程款支出。其中：

①受托建设管理工程款支出：核算公司受托建设管理的相关工程支出，包括施工费、监理费、资本化利息等；

②受托建设管理工程款拨入：核算收到的工程主管单位按期拨入的工程款项。

17. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5%	4.75%
运输设备	年限平均法	5 年	5%	19%
船舶	年限平均法	15 年	5%	6.33%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	0	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3). 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、24“长期资产减值”。

(4). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资

产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5). 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

19. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、24“长期资产减值”。

20. 借款费用

√适用 □不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

21. 生物资产

适用 不适用

(1) 消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法/按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

22. 油气资产

适用 不适用

23. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按照实际成本进行初始计量。

①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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②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。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。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。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

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为有限的，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企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、24“长期资产减值”。

24. 长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

25. 长期待摊费用

√适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司的长期待摊费用主要包括办公室装修及农场种植大棚等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

26. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

27. 预计负债

√适用 不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

28. 股份支付

√适用 □不适用

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续的几个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

29. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、20“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

30. 收入

适用 不适用

(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。

房地产销售收入：

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。

(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。

31. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。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) 确认原则及划分标准

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:①政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;②政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。

(2) 计量

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;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

32. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

33. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

34. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本公司需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(8) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十一、4 中披露。

35. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2018年11月1日前，本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧。在资产负	经本公司第六届董事会第五十二次会议于2018年12月10日批准。	本次会计政策变更不会对公司前期财务报表产生影响。

<p>债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价,可收回金额低于账面价值的,按两者的差额计提资产减值准备。公司认为未来投资性物业将不断增长,采用公允价值计量能够更加客观地反映投资性房地产的真实价值,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息。因此,公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法。自2018年11月1日起,本公司将该投资性房地产的会计政策变更为采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。</p>		
--	--	--

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

36. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	房地产业如选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；如选择简易征收计税方法，应税收入按适用征收率计算	应税收入按 17%、16%、11%、10%、6%、5% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、16.5%、25%
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%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

*1、增值税：格力房产之子公司鼎元生态从事种植、养殖的营业收入免征增值税，并按中华人民共和国企业所得税法实施条例享受免征企业所得税优惠政策；

格力房产之子公司茵卓小学提供教育服务，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

2016年5月1日起，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），本公司房地产业务适用增值税。对于销售不动产和转让土地使用权，增值税适用税率为11%。一般纳税人出售房地产老项目或老不动产的，可以选择适用一般计税方法或简易计税方法。如果选择一般计税方法，则适用11%的增值税率；如果选择简易计税方法，则适用5%的征收率。

本公司发生增值税应税销售行为，原适用17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）规定，自2018年5月1日起，适用税率调整为16%/10%。

*2、企业所得税：本公司之子公司格力地产（香港）注册于香港，企业所得税按香港特别行政区税务局核定应纳税所得额的16.5%计缴；

格力房产之子公司格力人工岛根据国家税务总局关于广东横琴新区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知财税(2014)26号文，按15%计征企业所得税；

本公司之子公司 GREE REAL ESTATE (US) LLC 及 GREE REAL ESTATE (UK) LLC 根据当地税法要求适用当地企业所得税税率。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	185,831.22	108,286.22
银行存款	1,901,561,140.66	2,741,829,095.12
其他货币资金	158,389,246.58	53,890,940.59
合计	2,060,136,218.46	2,795,828,321.93
其中：存放在境外的款项总额	167,675,491.06	150,700,925.75

其他说明

(1) 期末其他货币资金主要为存出投资款及保函保证金；

(2) 保函保证金 2,500,000.00 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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	335,620,397.13	77,458,970.72
合计	335,620,397.13	77,458,970.72

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额 重大并单 独计提坏 账准备的 应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风 险特征组 合计计提坏 账准备的 应收账款	336,982,381.73	99.68	1,361,984.60	0.40	335,620,397.13	80,682,931.94	98.68	3,223,961.22	4.00	77,458,970.72
单项金额 不重大但 单独计提 坏账准备 的应收账 款	1,076,396.23	0.32	1,076,396.23	100.00	0.00	1,076,396.23	1.32	1,076,396.23	100.00	0.00
合计	338,058,777.96	/	2,438,380.83	/	335,620,397.13	81,759,328.17	/	4,300,357.45	/	77,458,970.72

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	333,649,833.04	0.00	0
1 至 2 年	750,418.42	75,041.84	10
2 至 3 年	22,072.30	6,621.69	30
3 年以上	2,560,057.97	1,280,321.07	50
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	336,982,381.73	1,361,984.60	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

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：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
珠海华骏实业有限公司	1,076,396.23	1,076,396.23	100.00	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
合计	1,076,396.23	1,076,396.23		

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 276,900,425.47 元,占应收账款年末余额合计数的比例为 81.91%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

5、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,704,182.02	61.98	21,438,420.25	89.33
1至2年	6,527,667.88	37.80	2,510,360.10	10.46
2至3年	17,215.80	0.10	23,100.00	0.10
3年以上	20,000.00	0.12	27,300.00	0.11
合计	17,269,065.70	100.00	23,999,180.35	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 14,817,419.19 元,占预付账款期末余额合计数的比例为 85.80%;

其他说明

√适用 □不适用

截至 2018 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。

6、其他应收款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		

其他应收款	58,412,471.53	49,514,714.72
合计	58,412,471.53	49,514,714.72

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	62,827,288.70	99.78	4,454,485.60	7.09	58,372,803.10	53,392,761.69	99.96	3,878,046.97	7.26	49,514,714.72

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	140,950.00	0.22	101,281.57	71.86	39,668.43	22,200.00	0.04	22,200.00	100.00	0.00
合计	62,968,238.70	/	4,555,767.17	/	58,412,471.53	53,414,961.69	/	3,900,246.97	/	49,514,714.72

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	49,061,796.05	0.00	0
1 至 2 年	5,264,142.98	526,414.29	10
2 至 3 年	1,613,017.66	483,905.30	30
3 年以上	6,888,332.01	3,444,166.01	50
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	62,827,288.70	4,454,485.60	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	23,089,875.44	11,446,894.94
代收代付款	22,156,658.42	31,706,787.87
外部往来款	15,563,181.28	9,650,016.16
其他	2,158,523.56	611,262.72
合计	62,968,238.70	53,414,961.69

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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;

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 21,050,953.09 元, 占其他应收款年末余额合计数的比例为 33.43%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,547,016.87 元;

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 存货**(1). 存货分类**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产	8,864,225.92	0.00	8,864,225.92	8,771,096.13	0.00	8,771,096.13
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	16,259,051,943.01	0.00	16,259,051,943.01	19,143,110,805.14	0.00	19,143,110,805.14
开发产品	5,165,909,706.29	0.00	5,165,909,706.29	2,436,274,655.50	0.00	2,436,274,655.50
低值易耗品	4,706,126.74	0.00	4,706,126.74	2,207,155.69	0.00	2,207,155.69

合计	21,438,532,001.96	0.00	21,438,532,001.96	21,590,363,712.46	0.00	21,590,363,712.46
----	-------------------	------	-------------------	-------------------	------	-------------------

开发成本明细：

项目名称	开工时间 (年度)	预计竣工时间 (年度)	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	期末跌价 准备
重庆项目	2014	2017-2020	130,000	1,478,716,663.38	1,507,444,777.67	0.00
格力海岸项目	2011	2018-2020	634,000	5,127,385,478.42	8,281,463,865.75	0.00
平沙项目	2015	2017-2018	60,000	0.00	669,640,279.02	0.00
万联海岛	2017			199,225,662.31	116,129,058.32	0.00
上海项目	2017	2019-2020	830,000	6,396,715,028.64	5,758,901,943.36	0.00
保联房产项目	2018	2020	127,000	476,413,645.79	333,871,582.54	0.00
创新海岸地块	2018	2019	180,000	1,366,538,288.74	1,294,806,594.02	0.00
斗门白蕉	未开工			373,349,335.86	344,516,517.20	0.00
洪湾地块	2018			781,344,283.78	781,344,283.78	0.00
其他				59,363,556.09	54,991,903.48	0.00
合计			1,961,000.00	16,259,051,943.01	19,143,110,805.14	0.00

开发产品明细：

项目名称	竣工时间(年度)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
格力广场	2016	596,007,127.48	74,060,176.99	75,680,678.85	594,386,625.62
格力香樟	2011	57,189,587.36	15,095,992.61	10,732,857.26	61,552,722.71
华宁花园	1998	2,047,514.01	6,277,270.45	0.00	8,324,784.46
格力海岸	2016-2017	1,692,101,666.79	3,900,979,273.35	2,575,883,378.72	3,017,197,561.42
平沙项目	2017-2018	88,928,759.86	1,347,260,528.09	260,362,488.51	1,175,826,799.44
重庆项目	2018	0.00	566,393,571.53	257,772,358.89	308,621,212.64
合计		2,436,274,655.50	5,910,066,813.01	3,180,431,762.22	5,165,909,706.29

(2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本期利息资本化金额 843,550,964.07 元，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 6.28%；

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(5). 本期减少包括转为投资性房地产的 1,754,964,463.92 元;

(6). 用于抵押担保的存货: 详见附注七、72。

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴所得税	2,346,903.71	2,172,305.97
预缴可抵扣税金及附加	739,370.41	319,988.77
预缴可抵扣土地增值税	1,234,660.55	1,662,355.56
待抵扣增值税进项税金	198,163,096.92	56,830,305.24
理财产品	50,000,000.00	0.00
其他	9,171,834.45	8,450,073.73
合计	261,655,866.04	69,435,029.27

11、发放贷款及垫款

(1) 按个人和企业分布情况分析如下

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	17,150,000.00	5,000,000.00
个人贷款和垫款	12,500,000.00	8,600,000.00
其中: 贷款	29,650,000.00	13,600,000.00
合计	29,650,000.00	13,600,000.00
减: 贷款损失准备	444,750.00	204,000.00
贷款和垫款账面价值	29,205,250.00	13,396,000.00

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日, 无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(3) 公司无逾期贷款。

12、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	399,596,000.00	0.00	399,596,000.00	419,000,000.00	0.00	419,000,000.00
按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量的	399,596,000.00		399,596,000.00	419,000,000.00	0.00	419,000,000.00
合计	399,596,000.00	0.00	399,596,000.00	419,000,000.00	0.00	419,000,000.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海康橙投资中心（有限合伙）	99,000,000.00	0.00	19,404,000.00	79,596,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.80	8,742,350.93
广东华兴	320,000,000.00	0.00	0.00	320,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50	4,500,000.00

银行 股份 有限 公司										
合计	419,000,000.00	0.00	19,404,000.00	399,596,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00		13,242,350.93

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

13、 持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

14、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折 现 率 区 间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实 现融资收益							
分期收款销售 商品							
分期收款提供 劳务							
渔港工程	213,311,102.69	0.00	213,311,102.69	293,039,285.93	0.00	293,039,285.93	
淇澳红树林湿 地公园工程	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	
合计	223,311,102.69	0.00	223,311,102.69	303,039,285.93	0.00	303,039,285.93	/

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
嘉兴新秀汇盈电子商务有限公司	3,649,128.57	0.00	2,000,000.00	-396,196.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,252,932.47	0.00
小计	3,649,128.57	0.00	2,000,000.00	-396,196.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,252,932.47	0.00
合计	3,649,128.57	0.00	2,000,000.00	-396,196.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,252,932.47	0.00

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	20,073,903.51	0.00	0.00	20,073,903.51
二、本期变动	2,463,105,986.49	0.00	0.00	2,463,105,986.49
加：外购	0.00	0.00	0.00	0.00
存货\固定资产\在建工程转入	2,483,179,890.00	0.00	0.00	2,483,179,890.00
企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
减：处置	0.00	0.00	0.00	0.00
其他转出	20,073,903.51	0.00	0.00	20,073,903.51
公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00

三、期末余额	2,483,179,890.00	0.00	0.00	2,483,179,890.00
--------	------------------	------	------	------------------

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产转换情况

2018年11月1日，本公司部分完工开发产品用于出租，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币2,483,179,890.00元超过其原账面价值人民币1,754,964,463.92元之间的差额728,215,426.08元计入其他综合收益。

17、固定资产**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	176,264,926.61	188,698,784.89
固定资产清理		
合计	176,264,926.61	188,698,784.89

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	船舶	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	158,261,088.14		17,520,476.63	58,404,801.51	30,576,099.24	264,762,465.52
2. 本期增加金额	0.00		1,670,677.72	0.00	5,207,770.81	6,878,448.53
(1) 购置	0.00		1,670,677.72	0.00	4,938,024.51	6,608,702.23
(2) 在建工程转入	0.00		0.00	0.00	269,746.30	269,746.30
(3) 企业合并增加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他转入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00		2,264,788.23	0.00	2,628,375.51	4,893,163.74
(1) 处置或报废	0.00		2,264,788.23	0.00	595,167.10	2,859,955.33
(2) 其他转出	0.00		0.00	0.00	2,033,208.41	2,033,208.41
4. 期末余额	158,261,088.14		16,926,366.12	58,404,801.51	33,155,494.54	266,747,750.31

二、累计折旧						
1. 期初余额	31,090,136.61		10,560,250.48	13,421,823.07	20,991,470.47	76,063,680.63
2. 本期增加金额	8,655,337.48		1,740,553.98	3,695,533.20	4,226,440.42	18,317,865.08
(1) 计提	8,655,337.48		1,740,553.98	3,695,533.20	4,226,440.42	18,317,865.08
(2) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	1,378,415.24		2,087,423.68	0.00	432,883.09	3,898,722.01
(1) 处置或报废	0.00		2,087,423.68	0.00	327,954.85	2,415,378.53
(2) 其他转出	1,378,415.24		0.00	0.00	104,928.24	1,483,343.48
4. 期末余额	38,367,058.85		10,213,380.78	17,117,356.27	24,785,027.80	90,482,823.70
三、减值准备						
1. 期初余额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值						
1. 期末账面价值	119,894,029.29		6,712,985.34	41,287,445.24	8,370,466.74	176,264,926.61
2. 期初账面价值	127,170,951.53		6,960,226.15	44,982,978.44	9,584,628.77	188,698,784.89

固定资产累计折旧本期增加额中，本期计提折旧 18,317,865.08 元；

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

18、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,879,637,854.90	1,505,410,722.19

工程物资		
合计	1,879,637,854.90	1,505,410,722.19

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
渔港工程	1,326,750,554.89	0.00	1,326,750,554.89	1,008,478,714.15	0.00	1,008,478,714.15
对澳供水洪湾西引水渠改造工程	44,497,909.64	0.00	44,497,909.64	114,705,190.47	0.00	114,705,190.47
淇澳红树林湿地公园一期	7,380,795.23	0.00	7,380,795.23	5,833,062.87	0.00	5,833,062.87
竹洲水乡工程	70,318,103.57	0.00	70,318,103.57	61,225,116.92	0.00	61,225,116.92
万山二期	141,774,225.87	0.00	141,774,225.87	102,057,700.82	0.00	102,057,700.82
游艇码头	288,916,265.70	0.00	288,916,265.70	213,110,936.96	0.00	213,110,936.96
合计	1,879,637,854.90	0.00	1,879,637,854.90	1,505,410,722.19	0.00	1,505,410,722.19

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初 余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末 余额	工程累计 投入占预 算比例 (%)	工程进 度	利息资本化累计金 额	其中：本期利息资 本化金额	本期 利息 资本 化率 (%)	资金来源
渔港工程	3,200,000,000	1,008,478,714.15	352,290,587.53	0.00	34,018,746.79	1,326,750,554.89	42.52%		284,408,679.08	160,352,362.85		自筹和融 资贷款
对澳供水洪湾西引水渠改 造工程	320,000,000	114,705,190.47	260,642,344.04	0.00	330,849,624.87	44,497,909.64	117.30%		14,212,462.20	11,217,041.45		自筹和融 资贷款
淇澳红树林湿地公园一期	780,000,000	5,833,062.87	1,547,732.36	0.00	0.00	7,380,795.23	0.95%					自筹
竹洲水乡工程	53,638,100	61,225,116.92	9,362,732.95	269,746.30	0.00	70,318,103.57	131.60%					自筹
万山二期		102,057,700.82	39,716,525.05	0.00	0.00	141,774,225.87						自筹
游艇码头	438,000,000	213,110,936.96	75,805,328.74	0.00	0.00	288,916,265.70	65.96%		29,598,611.13	9,570,000.00		自筹和融 资贷款
合计	4,791,638,100	1,505,410,722.19	739,365,250.67	269,746.30	364,868,371.66	1,879,637,854.90	/	/	328,219,752.41	181,139,404.30	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

19、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

20、油气资产

适用 不适用

21、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				5,354,500.71	5,354,500.71
2. 本期增加金额				1,974,488.78	1,974,488.78
(1) 购置				1,974,488.78	1,974,488.78
(2) 内部研发				0.00	0.00
(3) 企业合并增加				0.00	0.00
3. 本期减少金额				0.00	0.00
(1) 处置				0.00	0.00
4. 期末余额				7,328,989.49	7,328,989.49
二、累计摊销					
1. 期初余额				4,178,638.35	4,178,638.35
2. 本期增加金额				1,279,594.15	1,279,594.15
(1) 计提				1,279,594.15	1,279,594.15

(2) 企业合并增加				0.00	0.00
3. 本期减少金额				0.00	0.00
(1) 处置				0.00	0.00
4. 期末余额				5,458,232.50	5,458,232.50
三、减值准备					
1. 期初余额				0.00	0.00
2. 本期增加金额				0.00	0.00
(1) 计提				0.00	0.00
3. 本期减少金额				0.00	0.00
(1) 处置				0.00	0.00
4. 期末余额				0.00	0.00
四、账面价值					
1. 期末账面价值				1,870,756.99	1,870,756.99
2. 期初账面价值				1,175,862.36	1,175,862.36

无形资产累计摊销增加额中，本期摊销额 1,279,594.15 元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

22、开发支出

适用 不适用

23、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	2,310,353.97	61,308.39	1,146,697.61	0.00	1,224,964.75
租赁费	3,403,571.47	599,431.60	995,080.27	0.00	3,007,922.80
基地修整费	1,090,276.18	0.00	127,653.48	0.00	962,622.70
营销策划代理费	0.00	25,930,772.42	18,449,012.18	0.00	7,481,760.24
资产管理费	1,556,603.73	0.00	1,556,603.73	0.00	0.00
其他	183,235.48	1,527,266.60	493,849.07	0.00	1,216,653.01
合计	8,544,040.83	28,118,779.01	22,768,896.34	0.00	13,893,923.50

25、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,314,619.76	1,706,192.94	8,118,148.48	2,029,537.12
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预计毛利	59,037,526.92	14,759,381.73	66,310,551.12	16,577,637.78
预提土地增值税	559,720,693.04	139,930,173.26	504,269,590.24	126,067,397.56
应付职工薪酬	22,238,011.12	5,559,502.78	16,777,027.00	4,194,256.75
可弥补亏损	129,554,208.08	32,388,552.02	122,632,870.16	30,658,217.54
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	337,470,256.60	84,367,564.15	307,787,597.92	76,946,899.48
开发产品摊销	7,113,672.40	1,778,418.10	6,363,772.72	1,590,943.18
预提费用	33,729,742.12	8,432,435.53	24,416,250.00	6,104,062.50
合计	1,156,178,730.04	288,922,220.51	1,056,675,807.64	264,168,951.91

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动	728,215,426.08	182,053,856.52	0.00	0.00
固定资产	1,437,858.52	359,464.63	0.00	0.00
合计	729,653,284.60	182,413,321.15	0.00	0.00

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	35,990.50	8,838.03
可抵扣亏损	8,738,544.55	21,265,995.50
合计	8,774,535.05	21,274,833.53

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年度	不适用	2,644,716.60	
2019 年度	0.00	1,569,906.21	
2020 年度	841,297.56	3,053,116.59	
2021 年度	2,210,025.95	5,525,442.24	
2022 年度	5,647,318.59	8,472,813.86	
2023 年度	39,902.45	不适用	
合计	8,738,544.55	21,265,995.50	/

上表列示项目由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

其他说明：

□适用 不适用

26、其他非流动资产

□适用 不适用

27、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
保证借款	0.00	295,000,000.00
信用借款		
抵押借款	200,000,000.00	0.00
合计	200,000,000.00	295,000,000.00

短期借款分类的说明：

截止 2018 年 12 月 31 日，短期借款的抵押、担保情况详见附注七、52；附注十二、5（9）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

29、衍生金融负债

□适用 √不适用

30、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	0.00	0.00
应付账款	956,499,178.56	635,916,575.61
合计	956,499,178.56	635,916,575.61

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据

(1). 应付票据列示

□适用 √不适用

应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	8,372,560.89	16,674,042.66
应付工程款	938,559,271.50	609,264,529.37
应付设计款	345,191.76	6,488,315.98
其他	9,222,154.41	3,489,687.60
合计	956,499,178.56	635,916,575.61

应付账款-账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	887,210,094.22	616,324,805.79
1年以上	69,289,084.34	19,591,769.82
合计	956,499,178.56	635,916,575.61

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

截至2018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其他关联方的款项；

账龄超过1年的大额应付账款，主要为尚未支付的工程款。

31、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	418,727,547.50	444,662,303.06
其他	29,069,974.91	6,294,031.90
合计	447,797,522.41	450,956,334.96

账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	409,546,465.87	401,245,833.98
1年以上	38,251,056.54	49,710,500.98
合计	447,797,522.41	450,956,334.96

预收售楼款明细列示

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间（年度）	预售比例
格力广场	5,005,470.68	17,742,570.31	2006	92.11%
格力香樟	4,457,236.47	951,412.99	2011	94.60%
格力海岸	121,976,451.29	345,791,059.01	2014-2018	63.40%
平沙项目	88,556,333.36	80,177,260.75	2018	62.90%
重庆项目	198,732,055.70	0.00	2020	63.26%
合计	418,727,547.50	444,662,303.06		

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

截至 2018 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其他关联方的款项。

32、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	43,154,858.16	259,152,973.80	258,656,594.81	43,651,237.15
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	9,714,442.52	9,714,442.52	0.00
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	43,154,858.16	268,867,416.32	268,371,037.33	43,651,237.15

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,119,315.55	227,790,829.94	226,091,175.64	42,818,969.85
二、职工福利费	0.00	15,950,030.20	15,928,254.26	21,775.94
三、社会保险费	0.00	4,406,461.36	4,406,461.36	0.00

其中：医疗保险费	0.00	3,974,932.04	3,974,932.04	0.00
工伤保险费	0.00	94,567.10	94,567.10	0.00
生育保险费	0.00	336,962.22	336,962.22	0.00
四、住房公积金	0.00	6,639,798.22	6,632,613.38	7,184.84
五、工会经费和职工教育经费	2,035,542.61	3,960,123.60	5,192,359.69	803,306.52
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他短期薪酬	0.00	405,730.48	405,730.48	0.00
合计	43,154,858.16	259,152,973.80	258,656,594.81	43,651,237.15

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.00	9,415,198.29	9,415,198.29	0.00
2、失业保险费	0.00	299,244.23	299,244.23	0.00
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	9,714,442.52	9,714,442.52	0.00

其他说明：

□适用 √不适用

33、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	51,389,528.33	16,803,078.14
消费税		
营业税		
企业所得税	165,132,727.34	252,150,046.00
个人所得税	2,103,056.19	2,693,366.74
城市维护建设税	9,469,075.49	8,912,679.82
房产税	981,873.14	1,006,232.32
印花税	1,307,396.67	2,293,501.54
教育费附加	6,039,323.10	5,612,636.85
堤围费	125,240.39	125,268.36
土地增值税	24,011,255.00	41,822,137.63
土地使用税	1,854,420.64	2,639,524.99
其他	100,759.20	0.00
合计	262,514,655.49	334,058,472.39

34、其他应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	255,604,019.74	111,729,862.50
应付股利	0.00	5,982,250.00
其他应付款	2,114,930,068.89	2,550,690,098.30
合计	2,370,534,088.63	2,668,402,210.80

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	255,604,019.74	108,780,029.17
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
委托贷款利息	0.00	2,949,833.33
合计	255,604,019.74	111,729,862.50

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	0.00	5,982,250.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		

合计	0.00	5,982,250.00
----	------	--------------

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	21,677,899.41	15,638,027.22
拆借款	1,478,200,000.00	2,000,000,000.00
土地增值税准备金	559,720,693.02	504,269,590.23
代收款	24,544,789.12	24,063,335.45
预提费用	22,962,778.66	2,485,820.47
其他	7,823,908.68	4,233,324.93
合计	2,114,930,068.89	2,550,690,098.30

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款 适用 不适用

其他说明：

√适用 不适用**(3). 账龄分析**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	642,657,464.76	2,107,420,442.82
1年以上	1,472,272,604.13	443,269,655.48
合计	2,114,930,068.89	2,550,690,098.30

(4). 期末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为预提的土地增值税准备金；**(5). 截至2018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及应付其他关联方款项见附注十二、6。****35、持有待售负债** 适用 不适用**36、1年内到期的非流动负债**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,190,000,000.00	2,530,000,000.00
1年内到期的应付债券	417,671,675.44	0.00
1年内到期的长期应付款	0.00	1,114,318,955.14
合计	1,607,671,675.44	3,644,318,955.14

一年内到期的长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	0.00	1,530,000,000.00
抵押加保证借款	1,190,000,000.00	1,000,000,000.00
委托贷款	0.00	0.00
合 计	1,190,000,000.00	2,530,000,000.00

其他说明：

- (1) 一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款；
- (2) 一年内到期的应付债券说明见附注七、39 应付债券；
- (3) 截止 2018 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的抵押、担保情况详见附注七、72；

附注十二、5（9）。

37、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**38、长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	3,155,190,000.00	540,000,000.00
保证借款	4,466,233,571.22	2,320,367,067.18
信用借款		
抵押加保证借款	0.00	1,140,000,000.00
委托贷款	0.00	1,865,305,650.00
合 计	7,621,423,571.22	5,865,672,717.18

长期借款分类的说明：

截止 2018 年 12 月 31 日，上述长期借款的抵押、担保情况详见附注七、72；附注十二、5（9）。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

39、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 格房产 (122474)	19,867,000.00	692,685,000.00
16 格地 01 (135577)	2,987,264,150.94	2,982,169,811.30
格力转债 (110030)	0.00	921,962,074.71
18 格地 01 (150385)	1,014,142,579.47	0.00
18 格力 MTN001 (101800067)	498,501,612.91	0.00
18 格力 MTN002 (101800472)	498,468,980.12	0.00
18 格力 MTN003 (101800717)	598,032,526.92	0.00
18 格地 02 (143195)	579,002,397.77	0.00
18 格地 03 (143226)	578,995,503.09	0.00
合计	6,774,274,751.22	4,596,816,886.01

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 格房产 (122474)	100.00	2015 年 9 月 24 日	3+2	700,000,000.00	692,685,000.00	0.00	24,842,500.00	7,182,000.00	680,000,000.00	19,867,000.00
16 格地 01 (135577)	100.00	2016 年 6 月 23 日	3+2	3,000,000,000.00	2,982,169,811.30	0.00	186,000,000.00	5,094,339.64	0.00	2,987,264,150.94
格力转债 (110030)	100.00	2014 年 12 月 25 日	5	980,000,000.00	921,962,074.71	0.00	11,821,430.55	35,156,147.19	539,142,206.05	417,671,675.44
18 格地 01 (150385)	100.00	2018 年 5 月 7 日	2+2+1	1,020,000,000.00	0.00	1,013,264,150.94	49,882,191.78	878,428.53	0.00	1,014,142,579.47
18 格力 MTN001 (101800067)	100.00	2018 年 4 月 3 日	3	500,000,000.00	0.00	498,050,000.00	25,858,630.14	451,612.91	0.00	498,501,612.91
18 格力 MTN002 (101800472)	100.00	2018 年 4 月 23 日	3	500,000,000.00	0.00	498,050,000.00	23,473,972.60	418,980.12	0.00	498,468,980.12
18 格力 MTN003 (101800717)	100.00	2018 年 6 月 25 日	3	600,000,000.00	0.00	597,660,000.00	23,178,082.19	372,526.92	0.00	598,032,526.92

2018 年年度报告

18 格地 02 (143195)	100.00	2018 年 7 月 26 日	3+2	600,000,000.00	0.00	577,313,207.55	13,765,479.46	1,689,190.22	0.00	579,002,397.77
18 格地 03 (143226)	100.00	2018 年 7 月 26 日	2+2+ 1	600,000,000.00	0.00	577,313,207.54	14,284,931.50	1,682,295.55	0.00	578,995,503.09
减：一年内到 期部分年末 余额	100.00			-425,026,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-417,671,675.44
合计	/	/	/	8,074,974,000.00	4,596,816,886.01	3,761,650,566.03	373,107,218.22	52,925,521.08	1,219,142,206.05	6,774,274,751.22

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

√适用 □不适用

格力转债（110030）转股期自 2015 年 6 月 30 日起至 2019 年 12 月 24 日止。

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

一年内到期的应付债券说明：

2014 年 12 月 25 日，经中国证监会证监许可[2014]1317 号文核准，公司向社会公众公开发行可转换公司债券共计人民币 980,000,000.00 元，每张债券面值人民币 100 元，债券存续期限 5 年，自 2014 年 12 月 25 日起至 2019 年 12 月 24 日止。债券票面利率：第一年为 0.60%、第二年为 0.80%、第三年为 1.00%、第四年为 1.50%、第五年为 2.00%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已发行的可转换公司债券累计有面值 2,806,000.00 元债券转股，报告期内已回售的债券面值为 552,168,000.00 元，剩余可转债面值为 425,026,000.00 元。

40、长期应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	117,879,644.20	90,244,916.53
专项应付款		
合计	117,879,644.20	90,244,916.53

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
代建工程款拨付净额	90,244,916.53	117,879,644.20

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

41、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

42、预计负债

□适用 √不适用

43、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	24,000,000.00	0.00	0.00	24,000,000.00	
会籍费	5,806,761.20	0.00	835,848.96	4,970,912.24	
合计	29,806,761.20	0.00	835,848.96	28,970,912.24	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
海域使用金补助款	22,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,000,000.00	与资产相关
省级农业基础设施建设财政补贴	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00	与资产相关
合计	24,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,000,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

44、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
私募债	850,000,000.00	850,000,000.00
合计	850,000,000.00	850,000,000.00

其他说明：

该私募债发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），实际发行 8.5 亿元，期限 5 年。

45、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额
--	------	-------------	------

		发行 新股	送股	公积 金 转股	其他	小计	
股份 总数	2,060,079,508.00	0.00	0.00	0.00	42,062.00	42,062.00	2,060,121,570.00

本期因可转换公司债券部分转股增加股本 42,062.00 元。

46、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

详见附注“七、39 应付债券”。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行 在外的 金融工 具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面 价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转 换公 司债 券	9,774,980.00	177,742,099.96	0.00	0.00	5,524,720.00	100,458,040.26	4,250,260.00	77,284,059.70
合计	9,774,980.00	177,742,099.96	0.00	0.00	5,524,720.00	100,458,040.26	4,250,260.00	77,284,059.70

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

本期减少系：①可转换公司债券部分转股减少 55,277.44 元；②可转债提前回售减少

100,402,762.82 元；

其他说明：

□适用 √不适用

47、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本 溢价）	974,315,927.62	95,003,417.56	11,717,576.74	1,057,601,768.44
其他资本公积	40,812,854.32	0.00	0.00	40,812,854.32
合计	1,015,128,781.94	95,003,417.56	11,717,576.74	1,098,414,622.76

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 股本溢价本期增加系：①可转换公司债券部分转股增加 317,215.45 元；② 可转债提前回售增加 94,686,202.11 元；

(2) 股本溢价本期减少系溢价购买合联置业及保联置业 30%的少数股权所致。

48、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购		47,684,328.13	0.00	47,684,328.13
合计		47,684,328.13	0.00	47,684,328.13

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司第六届董事会第五十二次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，公司通过证券交易所集中竞价方式回购股份。截至2018年12月31日回购股份11,750,000股，平均每股成交价为4.06元/股，合计成交金额为47,684,328.13元。

49、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	-4,260,418.38	553,677,873.84	0.00	0.00	553,677,873.84	0.00	549,417,455.46
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流量套期损益的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

有效部分							
外币财务报表折算差额	-4,260,418.38	7,516,304.28	0.00	0.00	7,516,304.28	0.00	3,255,885.90
投资性房地产初始公允价值变动	0.00	546,161,569.56			546,161,569.56	0.00	546,161,569.56
其他综合收益合计	-4,260,418.38	553,677,873.84	0.00	0.00	553,677,873.84	0.00	549,417,455.46

50、专项储备

□适用 √不适用

51、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	331,355,016.01	926,461.89	0.00	332,281,477.90
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	331,355,016.01	926,461.89	0.00	332,281,477.90

52、一般风险准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	204,000.00	240,750.00	0.00	444,750.00
合计	204,000.00	240,750.00	0.00	444,750.00

本期增加系小额贷款公司计提一般风险准备金。

53、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,231,957,917.88	3,649,039,899.05
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	4,231,957,917.88	3,649,039,899.05
加:本期归属于母公司所有者的净利润	512,629,066.53	624,323,238.87
减:提取法定盈余公积	926,461.89	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	240,750.00	204,000.00
应付普通股股利	618,035,909.40	41,201,220.04
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	4,125,383,863.12	4,231,957,917.88

54、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,052,108,709.73	2,012,142,839.78	3,111,608,724.46	1,782,475,063.64
其他业务	26,390,669.94	10,938,804.32	18,524,131.12	4,304,384.28
合计	3,078,499,379.67	2,023,081,644.10	3,130,132,855.58	1,786,779,447.92

(2) 按业务类别列示

业务类别	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务：				
房地产	2,389,350,158.39	1,425,467,298.32	2,968,661,399.43	1,709,597,519.21
代建工程收入	513,057,371.81	494,809,737.07	0.00	0.00
其他收入	149,701,179.53	91,865,804.39	142,947,325.03	72,877,544.43
主营业务小计	3,052,108,709.73	2,012,142,839.78	3,111,608,724.46	1,782,475,063.64
其他业务：				
出租业务	11,394,048.32	749,899.68	9,233,610.93	749,899.68
其他	14,996,621.62	10,188,904.64	9,290,520.19	3,554,484.60
其他业务小计	26,390,669.94	10,938,804.32	18,524,131.12	4,304,384.28
合计	3,078,499,379.67	2,023,081,644.10	3,130,132,855.58	1,786,779,447.92

(3) 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海市	3,050,787,672.86	2,012,142,839.78	3,108,698,086.54	1,782,475,063.64
上海市	1,321,036.87	0.00	2,154,482.56	0.00
重庆市	0.00	0.00	756,155.36	0.00
合计	3,052,108,709.73	2,012,142,839.78	3,111,608,724.46	1,782,475,063.64

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称或序号	本期金额	占公司主营业务收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	585,638,255.99	19.19
合计	585,638,255.99	19.19

(续)

客户名称或序号	上期金额	占公司主营业务收入的比例(%)
---------	------	-----------------

前五名客户销售收入总额	90,326,610.00	2.90
合计	90,326,610.00	2.90

55、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	7,181,096.94	58,527,624.90
城市维护建设税	9,319,193.75	16,406,112.90
教育费附加	6,654,411.57	11,713,855.05
资源税		
房产税	2,180,153.56	1,842,556.32
土地使用税		
车船使用税		
印花税	2,295,425.88	2,253,438.89
土地增值税	120,160,765.65	181,117,277.76
其他	2,480,563.34	3,046,894.33
合计	150,271,610.69	274,907,760.15

56、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	42,818,472.29	43,773,875.21
广告及营销推广费	42,017,176.80	48,136,342.71
其他	12,753,937.89	12,300,752.94
合计	97,589,586.98	104,210,970.86

57、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	94,083,528.35	86,192,931.30
财产费用	9,880,476.41	9,401,368.74
其他	1,678,408.40	1,173,327.68
合计	105,642,413.16	96,767,627.72

58、研发费用

□适用 √不适用

59、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	58,832,889.94	47,096,555.34
减：利息收入	-13,097,086.11	-19,420,320.13

汇兑损益	-896,110.86	775,617.39
银行手续费及其他	752,973.95	1,048,207.29
合计	45,592,666.92	29,500,059.89

60、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,197,618.39	4,758,773.72
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	240,750.00	-675,000.00
合计	-956,868.39	4,083,773.72

61、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,330,271.93	2,773,559.05
合计	2,330,271.93	2,773,559.05

62、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-396,196.10	-1,767,490.05
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	412,554.14
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收	13,242,350.93	0.00

益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	992,269.45	282,642.42
合计	13,838,424.28	-1,072,293.49

63、公允价值变动收益□适用 不适用**64、资产处置收益** 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置	318,191.27	108,893.58
合计	318,191.27	108,893.58

65、营业外收入

营业外收入情况

 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	179,212.90	10,000.00	179,212.90
定金转收入	2,360,000.00	895,000.00	2,360,000.00
违约金及其他	349,899.05	775,409.84	349,899.05
合计	2,889,111.95	1,680,409.84	2,889,111.95

计入当期损益的政府补助

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**66、营业外支出** 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

非流动资产处置损失合计	0.00	3,108,602.63	0.00
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	267,528.85	5,080,000.00	267,528.85
延期付款利息及相关支出	0.00	1,185,820.47	0.00
流动资产毁损报废损失	7,574.36	1,181,791.03	7,574.36
其他	358,272.07	94,880.55	358,272.07
合计	633,375.28	10,651,094.68	633,375.28

67、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	188,956,456.89	183,198,406.08
递延所得税费用	-24,753,268.60	20,170,715.92
合计	164,203,188.29	203,369,122.00

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	676,020,950.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	169,005,237.59
子公司适用不同税率的影响	-1,298,869.17
调整以前期间所得税的影响	1,419,448.00
非应税收入的影响	-1,125,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,129,644.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,517,385.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,975.61
税收减免的影响	406,459.27
其他	173,678.13
所得税费用	164,203,188.29

其他说明：

□适用 √不适用

68、其他综合收益

□适用 √不适用

69、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	28,331,349.15	42,225,504.03
利息收入	13,097,086.11	19,420,320.13
个人往来	3,792,802.07	4,246,889.38
政府补助款	2,509,484.83	4,783,559.05
押金/保证金	15,132,505.85	5,654,158.93
其他	6,161,728.39	6,139,535.97
合计	69,024,956.40	82,469,967.49

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	4,736,475.17	27,273,551.58
代收代垫款净额	1,102,156,329.77	138,300,355.01
广告及营销推广费	48,331,811.85	46,478,885.51
行政费用	49,745,711.02	40,195,000.36
捐赠	267,528.85	80,000.00
退诚意金	1,620,000.00	4,295,000.00
押金/保证金	23,336,045.40	3,361,534.86
其他	7,363,781.69	6,125,244.26
合计	1,237,557,683.75	266,109,571.58

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售股票所得收益支付的税费	0.00	54,165,117.13
合计	0.00	54,165,117.13

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股份回购	47,684,328.13	0.00
合计	47,684,328.13	0.00

70、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	511,817,762.07	623,353,567.62
加：资产减值准备	-956,868.39	4,083,773.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,075,558.65	16,553,304.46
无形资产摊销	1,279,594.15	675,388.85
长期待摊费用摊销	22,768,896.34	2,102,592.63
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）	-318,191.27	-108,893.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	3,108,602.63
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）	58,832,889.94	47,096,555.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,838,424.28	1,072,293.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,753,268.60	20,170,715.92
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）	-561,332,426.19	-1,099,013,146.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-337,424,515.68	-190,877,275.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-890,727,409.83	-1,530,634,684.69
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46
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：		
现金的期末余额	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93
减：现金的期初余额	2,792,828,321.93	4,326,767,130.09
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-735,192,103.47	-1,533,938,808.16

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93
其中：库存现金	185,831.22	108,286.22
可随时用于支付的银行存款	1,901,561,140.66	2,741,829,095.12
可随时用于支付的其他货币资金	155,889,246.58	50,890,940.59
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

71、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

72、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,500,000.00	保函保证金
应收票据		
存货	9,770,471,702.63	设定抵押
固定资产	72,810,889.25	设定抵押
无形资产		
在建工程	552,269,318.68	设定抵押
合计	10,398,051,910.56	/

73、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	20,999,686.78	6.86320	144,125,050.31

欧元			
港币	26,462,568.93	0.87620	23,186,502.90
英镑	41,936.81	8.67620	363,852.15
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	150,000.00	6.86320	1,029,480.00
欧元			
港币	1,872,353.00	0.87620	1,640,555.70
人民币			
人民币			
外币核算-XXX			
人民币			
人民币			

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

74、套期

适用 不适用

75、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
研发支出补助	200,000.00	其他收益	200,000.00
农业项目补贴款	80,000.00	其他收益	80,000.00
创建等级及规范化民办 办学校奖励金	110,000.00	营业外收入	110,000.00
珠海市香洲区民办学 校义务教育免费补助	1,485,999.00	其他收益	1,485,999.00
电影事业发展专项资 金补贴	221,600.00	其他收益	221,600.00
失业保险补贴	112,682.35	其他收益	112,682.35
其他	299,203.48	其他收益/营业外收入	299,203.48
合计	2,509,484.83		2,509,484.83

(2). 计入本年损益的政府补助情况

单位：元 币种：人民币

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
科技研发资金补助	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00
农业项目补贴款	80,000.00	80,000.00	0.00	0.00
创建等级及规范化民办学 校奖	110,000.00	0.00	110,000.00	0.00

励金				
珠海市香洲区民办学校义务教育免费补助	1,485,999.00	1,485,999.00	0.00	0.00
电影事业发展专项资金补贴	221,600.00	221,600.00	0.00	0.00
失业保险补贴	112,682.35	112,682.35	0.00	0.00
其他	299,203.48	229,990.58	69,212.90	0.00
合 计	2,509,484.83	2,330,271.93	179,212.90	0.00

(3). 政府补助退回情况

适用 不适用

76、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1、新设子公司

公司 2018 年度新设立 5 家子公司：

序 号	名 称
1	上海格力地产发展有限公司
2	中冶格力（安徽）建设发展有限公司
3	中冶格力（马鞍山）健康小镇建设发展有限公司
4	珠海粤雅传媒有限公司
5	重庆静云酒店管理有限公司

2、注销子公司

公司 2018 年度对重庆格力房地产有限公司、西安格力房地产开发有限公司及珠海海控商城商业服务有限公司进行了清算注销。

3、其他原因的合并范围变动

2018 年 1 月，公司以 2700 万元对价取得上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）100%股权。上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）原为公司之子公司上海海控合联置业有限公司及上海海控保联置业有限公司的少数股东。上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）持有的上海海控合联置业有限公司及上海海控保联置业有限公司股权金额占其资产总额的 99%，因此公司本次股权收购视为购买少数股权。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海格力房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	珠海	物流园建设与经营	100		设立
珠海海控金融服务有限公司	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
格力地产(香港)有限公司	香港	香港	咨询及推广	100		设立
珠海海控远洋渔业投资有限公司	珠海	珠海	渔业投资	100		设立
珠海保联资产管理有限公司	珠海	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
珠海海控小额贷款有限公司	珠海	珠海	小额贷款	40	60	设立
珠海高栏陆海联线发展有限公司	珠海	珠海	填海工程、项目投资	100		设立
珠海万联海洋发展有限公司	珠海	珠海	海洋工程项目投资	100		设立
上海海控商业保理有限公司	上海	上海	保理	100		设立
上海海控合联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	60	设立
上海海控保联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	60	设立
重庆两江新区格力地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	设立
珠海格力置盛实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	同一控制下企业合并
珠海格力房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	30	70	设立
珠海格力建材有限公司	珠海	珠海	商业批发、零售		100	同一控制下企业合并
珠海格力地产物业服务股份有限公司	珠海	珠海	物业管理		100	设立
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	珠海	珠海	工程管理		100	设立
珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	珠海	餐饮经营		100	设立
珠海格力地产物业代理有限公司	珠海	珠海	物业代理		100	设立
珠海格力船务有限公司	珠海	珠海	船舶服务		100	设立
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立

珠海香湾码头发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立
珠海万联海岛开发有限公司	珠海	珠海	海岛开发、房地产开发		100	设立
珠海高格企业管理有限公司	珠海	珠海	工程装饰	100		设立
珠海万海运输有限公司	珠海	珠海	交通运输		100	设立
珠海万山静云酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店经营		100	设立
珠海市香洲区茵卓小学	珠海	珠海	教育培训		100	设立
珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖		60	设立
珠海万海旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
格力地产(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发	100		设立
格力地产(英国)有限公司	英国	英国	房地产开发	100		设立
上海沪和企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100	设立
珠海海岸影院管理有限公司	珠海	珠海	电影播放		100	设立
珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	40	60	设立
珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海接霞庄投资发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海保联现代农业股份有限公司	珠海	珠海	农业		60	设立
珠海海控融资租赁有限公司	珠海	珠海	融资租赁	75	25	设立
珠海保联竹洲水乡生态投资股份有限公司	珠海	珠海	项目投资		90	设立
上海海控太联置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	设立
珠海海控商业管理股份有限公司	珠海	珠海	商业管理		100	设立
珠海海岸无界文化管理有限公司	珠海	珠海	商业管理		100	设立
珠海海控金融科技服务有限公司	珠海	珠海	技术开发、信息服务		100	设立
珠海万海游艇会有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
珠海合联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立

珠海粤和企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理		100	设立
上海格力地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	78		设立
中冶格力(安徽)建设发展有限公司	安徽	安徽	房地产开发	70		设立
中冶格力(马鞍山)健康小镇建设发展有限公司	安徽	安徽	房地产开发		70	设立
珠海粤雅传媒有限公司	珠海	珠海	广告		60	设立
重庆静云酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店经营		100	设立
上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	投资管理		100	收购

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
鼎元生态	40.00	-650,334.83	0.00	1,627,819.60
粤雅传媒	40.00	-154,785.14	0.00	7,845,214.86

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鼎元生态	15,424,305.39	15,940,037.77	31,364,343.16	25,294,794.17	2,000,000.00	27,294,794.17	16,562,094.94	8,561,558.47	25,123,653.41	19,428,267.35	0.00	19,428,267.35
粤雅传媒	20,658,597.97	252,975.96	20,911,573.93	1,298,536.79	0.00	1,298,536.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鼎元生态	1,290,763.86	-1,625,837.07	-1,625,837.07	7,904,481.93	2,466,440.14	-2,282,345.25	-2,282,345.25	201,308.02
粤雅传媒	174,990.95	-386,962.86	-386,962.86	-1,467,029.06	0.00	0.00	0.00	0.00

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

(一) 风险管理目标和政策

公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信贷风险及流动性风险。公司的整体风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

1、 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险：对公司影响很小。

2) 利率风险：本公司的利率风险主要来自银行借款等带息债务，而利率受国家宏观货币政策的影响，使公司在未来承受利率波动的风险。

本公司总部资金部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。公司董事认为未来利率变化不会对公司的经营业绩造成重大不利影响

3) 价格风险: 本公司的主业房地产建造是以市场价格进行招标, 房屋销售价格受制于市场的反应, 因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

2018 年 12 月 31 日, 可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失, 包括: 为降低信用风险, 本公司对客户的信用情况进行审核, 并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务, 而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限, 以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商, 以保持一定的授信额度, 减低流动性风险。

截止 2018 年 12 月 31 日, 本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项 目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	200,000,000.00	0.00	0.00	0.00	200,000,000.00
应付款项	1,848,833,267.19	0.00	1,596,079,644.20	0.00	3,444,912,911.39
一年内到期的非流动负债	1,607,671,675.44	0.00	0.00	0.00	1,607,671,675.44
长期借款	0.00	2,813,164,400.00	3,946,000,000.00	862,259,171.22	7,621,423,571.22
应付债券	0.00	19,867,000.00	6,754,407,751.22	0.00	6,774,274,751.22
其他非流动负债	0.00	0.00	850,000,000.00	0.00	850,000,000.00
合 计	3,656,504,942.63	2,833,031,400.00	13,146,487,395.42	862,259,171.22	20,498,282,909.27

续上表

项 目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	295,000,000.00	0.00	0.00	0.00	295,000,000.00
应付款项	3,304,318,786.41	0.00	90,244,916.53	0.00	3,394,563,702.94
一年内到期的非流动负债	3,644,318,955.14	0.00	0.00	0.00	3,644,318,955.14
长期借款	0.00	1,605,305,650.00	3,654,000,000.00	606,367,067.18	5,865,672,717.18
应付债券	0.00	0.00	4,596,816,886.01	0.00	4,596,816,886.01
其他非流动负债	0.00	0.00	850,000,000.00	0.00	850,000,000.00
合 计	7,243,637,741.55	1,605,305,650.00	9,191,061,802.54	606,367,067.18	18,646,372,261.27

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产		2,483,179,890.00		2,483,179,890.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,483,179,890.00		2,483,179,890.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		2,483,179,890.00		2,483,179,890.00
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据适用 不适用**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用

投资性房地产，持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场法、收益法、假设开发法。

(1) 如果委估房产周边有可供参考的成交案例和信息，采用市场法进行评估。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 如果委估房产可供参考的交易案例相对较少，但房产有租约或正在招租，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(3) 对于不同基准日时点尚未完工的在建投资性房地产，假设建成后持有出租，采用假设开发法进行估算。其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-投资利息-投资利润。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**适用 不适用**9、其他**适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海投资控股有限公司	珠海	国有股权投资、运营、管理	35,000	41.13	41.13

存在控制关系的关联方所持股份及其变化(单位: 元)

企业名称	2017. 12. 31	比例 (%)	本期增加	本期减少	2018. 12. 31	比例 (%)
珠海投资控股有限公司	847, 339, 780. 00	41. 13	0. 00	0. 00	847, 339, 780. 00	41. 13

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
格力集团	其他
珠海鑫圆投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海玖思投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司的全资子公司
高凌云	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海投资控股有限公司	物业服务等	151, 384. 04	118, 326. 41
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	劳务及物业服务等	23, 871, 132. 92	788, 807. 89
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	12, 970. 87	0. 00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	商铺	289,034.67	0.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

关联方珠海投资控股有限公司期初借款本金余额 27.80 亿元, 本期无新增借入关联方借款, 本期归还关联方借款 5.22 亿元, 关联方期末借款本金余额为 22.58 亿元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,500.00	1,527.62

(8). 其他关联交易

适用 不适用

单位: 元

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
-----	--------	------	------

高凌云	购买上海弘翌 100%股权	27,000,000.00	0.00
-----	---------------	---------------	------

(9). 关联担保情况

①对子公司的担保

单位：元

担保单位	被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
格力地产	格力地产下属公司	长期借款	674,000,000.00	2017.6.23-2020.6.22
		长期借款	260,000,000.00	2017.8.31-2020.9.29
		长期借款	1,040,000,000.00	2017.11.16-2022.11.16
		公司债	20,000,000.00	2015.9.24-2020.9.24
		长期借款	650,000,000.00	2018.9.13-2021.9.18
		长期借款	49,000,000.00	2015.12.4-2023.12.3
		长期借款	127,000,000.00	2015.12.29-2023.12.28
		长期借款	200,000,000.00	2017.11.30-2025.11.29
		长期借款	332,412,886.34	2017.9.29-2032.8.24
		长期借款	249,846,300.00	2018.4.27-2033.4.18
		长期借款	80,000,000.00	2018.12.29-2026.12.29
		其他非流动负债	850,000,000.00	2017.3.8-2022.3.8
		长期借款	1,000,000,000.00	2017.4.19-2022.4.19
		长期借款	580,000,000.00	2017.6.16-2022.6.16
		长期借款	607,500,000.00	2017.11.27-2020.11.26
		一年内到期的非流动负债	650,000,000.00	2017.3.23-2019.3.20
		长期借款	598,200,000.00	2018.9.29-2020.9.29
		合计		

②子公司为本公司的担保

无。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

□适用 √不适用

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	珠海格力集团有限公司	0.00	3,350.00

其他应付款	珠海投资控股有限公司	1,478,200,000.00	2,000,000,000.00
长期借款	珠海投资控股有限公司	873,974,400.00	865,305,605.00
长期应付款	珠海投资控股有限公司	55,000,000.00	28,000,000.00

7、关联方承诺□适用 不适用**8、其他**□适用 不适用**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**□适用 不适用**2、 以权益结算的股份支付情况**□适用 不适用**3、 以现金结算的股份支付情况**□适用 不适用**4、 股份支付的修改、终止情况**□适用 不适用**5、 其他**□适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**□适用 不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项** 适用 不适用**(1) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响**

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(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

本公司之子公司格力房产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之日止，截至 2018 年 12 月 31 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 4.63 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：□适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、根据上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对格力地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2018〕342号），上交所对本公司面向合格投资者非公开发行总额不超过30亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件无异议。本公司于2019年3月18日发行募集资金人民币4亿元，票面利率为5.30%，债券期限为3年期。本期非公开发行公司债券工作已于同日完成认购缴款。（详见公司于2019年3月21日披露的公告）

2、2019年1月30日，公司召开的第六届董事会第五十四次会议审议通过了《关于第二次回购股份方案的议案》，拟回购的资金总额不低于人民币2亿元（含2亿元），不超过人民币3亿元（含3亿元），回购期限从2019年1月30日至2020年1月29日。截至2019年3月19日，公司完成回购，已实际回购公司股份49,095,061股，达回购股份数量的最高限额，占公司总股本的2.38%，回购最高价格5.22元/股，回购最低价格4.55元/股，回购均价4.88元/股，使用资金总额239,466,406.05元。。（详见公司于2019年3月21日披露的公告）

2019年3月20日，公司召开第六届董事会第五十五次会议，审议通过了《关于第三次回购股份方案的议案》。公司拟使用不低于人民币2亿元（含2亿元），不超过人民币3亿元（含3亿元）的自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份。拟回购股份的价格不超过人民币7.10元/股（含7.10元/股）。本次回购股份的用途为拟用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。（详见公司于2019年3月21日披露的公告）该回购方案正在实施中。

3、2019年1月1日起执行新会计准则的影响

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。经本公司第六届董事会第五十七次会议于2019年4月29日决议通过，本公

司将于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则,并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为六个分部,本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以行业类别为基础确定的。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露,这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

项目	管理及投资	房产板块	服务业	口岸经济	海洋经济	现代金融	分部间抵销	合计
一、收入总额	0.00	250,603.17	16,363.39	1,146.26	51,305.74	1,435.70	13,004.31	307,849.95
二、成本总额	0.00	148,933.89	13,883.75	0.00	49,480.97	490.97	10,481.42	202,308.16
三、费用总额	81.00	19,509.48	4,136.04	98.00	1.06	487.66	-569.25	24,882.49
四、	-260.98	66,717.82	-1,546.31	1,333.85	1,838.13	397.08	877.50	67,602.10

利润总额								
五、资产总额	1,528,143.86	3,000,815.58	83,667.79	23,203.34	522,518.62	33,580.02	2,225,053.12	2,966,876.09
其中：流动资产	1,251,799.79	2,394,021.21	55,770.06	22,784.14	361,338.70	27,431.81	1,693,062.57	2,420,083.14
非流动资产	276,344.07	606,794.36	27,897.72	419.20	161,179.92	6,148.22	531,990.53	546,792.96
六、负债总额	810,947.23	2,463,150.39	40,653.32	6,334.27	487,173.90	2,799.02	1,664,695.07	2,146,363.06

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

截止资产负债表日，本公司控股股东珠海投资控股有限公司累计质押其持有的本公司股份总数为 420,000,000 股，占其持有本公司股份总数的 49.57%，占本公司总股本的 20.39%。

8、其他

适用 不适用

2018 年 6 月 15 日，财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），要求尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表。2017 年 12 月 31 日受影响的合并财务报表项目和金额：

单位：元

原列报项目	金额	新列报项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	77,458,970.72
应收账款	77,458,970.72		
应收利息		其他应收款	49,514,714.72
应收股利			
其他应收款	49,514,714.72	固定资产	188,698,784.89
固定资产	188,698,784.89		
固定资产清理		应付票据及应付账款	635,916,575.61
应付票据			
应付账款	635,916,575.61	其他应付款	2,668,402,210.80
应付利息	111,729,862.50		
应付股利	5,982,250.00		
其他应付款	2,550,690,098.30		

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90
其他应收款	10,854,341,034.85	10,190,964,388.59
合计	12,139,363,425.75	11,475,986,779.49

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
珠海格力房产有限公司	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90
合计	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,854,534,055.13	100.00	193,020.28	0.00	10,854,341,034.85	10,191,033,069.51	100.00	68,680.92	0.00	10,190,964,388.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,854,534,055.13	/	193,020.28	/	10,854,341,034.85	10,191,033,069.51	/	68,680.92	/	10,190,964,388.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	303.32	0.00	0.00
1 至 2 年	75,385.00	7,538.50	10
2 至 3 年	584,939.26	175,481.78	30
3 年以上	20,000.00	10,000.00	50
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	680,627.58	193,020.28	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 124,339.36 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

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；

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海格力房产有限公司	资金往来	4,878,274,845.53	1年以内	44.94	
上海海控保联置业有限公司	资金往来	1,592,253,050.39	1年以内	14.67	
重庆两江新区格力地产有限公司	资金往来	1,417,174,268.06	1年以内	13.06	
上海海控合联置业有限公司	资金往来	1,344,805,731.41	1年以内	12.39	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	资金往来	1,069,990,284.99	1年以内	9.86	
合计	/	10,302,498,180.38	/	94.92	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(9). 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)
珠海格力房产有限公司	子公司	4,878,274,845.53	44.94
上海海控保联置业有限公司	子公司	1,592,253,050.39	14.67
重庆两江新区格力地产有限公司	孙公司	1,417,174,268.06	13.06
上海海控合联置业有限公司	子公司	1,344,805,731.41	12.39
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	孙公司	1,069,990,284.99	9.86
上海沪和企业管理有限公司	子公司	124,400,000.00	1.15
珠海万联海岛开发有限公司	孙公司	123,227,360.20	1.14
上海海控太联置业有限公司	孙公司	88,446,442.35	0.81
珠海保联资产管理有限公司	子公司	62,910,000.00	0.58
珠海格力健身餐饮有限公司	孙公司	23,000,000.00	0.21

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	孙公司	22,650,644.20	0.21
上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	子公司	15,000,000.00	0.14
珠海海控金融服务有限公司	子公司	13,809,529.74	0.13
珠海鼎元生态农业有限公司	孙公司	13,089,733.24	0.12
珠海粤和企业管理有限公司	子公司	12,150,000.00	0.11
珠海万山静云酒店管理有限公司	子公司	12,000,000.00	0.11
珠海海控融资租赁有限公司	子公司	11,700,000.00	0.11
珠海万海旅游有限公司	孙公司	11,020,000.00	0.10
珠海海岸无界文化管理有限公司	子公司	9,500,000.00	0.09
珠海保联房产有限公司	孙公司	4,685,819.67	0.04
珠海万海运输有限公司	孙公司	2,190,000.00	0.02
珠海海岸影院管理有限公司	孙公司	1,500,000.00	0.01
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	孙公司	51,000.00	小于0.01
格力地产(香港)有限公司	子公司	13,887.77	小于0.01
珠海海控金融科技服务有限公司	孙公司	10,000.00	小于0.01
珠海海控远洋渔业投资有限公司	子公司	830.00	小于0.01
合计		10,853,853,427.55	99.99

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,607,352,269.13	0.00	2,607,352,269.13	2,552,756,438.00	0.00	2,552,756,438.00
对联营、合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,607,352,269.13	0.00	2,607,352,269.13	2,552,756,438.00	0.00	2,552,756,438.00

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

珠海格力房产有限公司	1,948,429,200.00	62,443,271.39		2,010,872,471.39	0.00	
西安格力房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00	0.00	
重庆格力房产有限公司	48,920,000.00		48,920,000.00	0.00	0.00	
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	0.00	
珠海海控金融服务有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	0.00	
珠海格力房地产营销策划有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00	0.00	
上海海控保联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	0.00	
上海海控合联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	0.00	
上海海控商业保理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	0.00	
格力地产(香港)有限公司	171,907,238.00			171,907,238.00	0.00	
珠海海控小额贷款有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	0.00	
珠海万联海洋发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	0.00	
珠海高栏陆海联线发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	0.00	
珠海保联资产管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	0.00	
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00	0.00	
珠海高格企业管理有限公司	0.00	51,072,559.74		51,072,559.74	0.00	
合计	2,552,756,438.00	113,515,831.13	58,920,000.00	2,607,352,269.13	0.00	

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

5、投资收益

□适用 √不适用

6、其他

√适用 □不适用

现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,264,618.88	-24,774,501.97

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	124,339.36	12,798.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,286.99	21,281.25
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	362,498,167.16	212,434,127.98
投资损失（收益以“-”号填列）	10,104,522.71	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,424,496.93	-8,189,833.37
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）	-666,197,707.82	-2,131,697,172.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,567,033,951.02	1,842,320,244.67
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,849,778,226.81	-109,873,056.14
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：		
现金的期末余额	214,227,519.63	17,643,955.73
减：现金的年初余额	17,643,955.73	324,677,368.43
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	196,583,563.90	-307,033,412.70

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初金额
一、现金	214,227,519.63	17,643,955.73
其中：库存现金	0.00	0.00

可随时用于支付的银行存款	111,921,236.76	17,492,434.70
可随时用于支付的其他货币资金	102,306,282.87	151,521.03
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	214,227,519.63	17,643,955.73

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	318,191.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,023,485.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	983,207.98	
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	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	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	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	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	13,242,350.93	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	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	
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	

受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,076,523.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-387,134.63	
所得税影响额	-3,033,604.32	
少数股东权益影响额	-129,408.80	
合计	14,093,612.03	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.54%	0.25	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.36%	0.24	0.24

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2019年4月29日

修订信息

适用 不适用