

公司代码：600185

公司简称：格力地产



**格力地产**  
GREE REAL ESTATE

**格力地产股份有限公司**

**2015 年半年度报告**

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人黄华敏及会计机构负责人（会计主管人员）王黎萍声明：保证半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  
无

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告期涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	13
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	21
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	21
第九节	财务报告.....	22
第十节	备查文件目录.....	144

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司，本公司，格力地产	指	格力地产股份有限公司
格力集团	指	珠海格力集团有限公司
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
格力电器	指	珠海格力电器股份有限公司
格力房产	指	珠海格力房产有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所，交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2015 年半年度
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

### 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	黄华敏	邹超
联系地址	广东省珠海市石花西路213号	广东省珠海市石花西路213号
电话	0756-8860606	0756-8860606
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	glde@greedc.com	glde@greedc.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	广东省珠海市情侣北路3333号28栋201室
公司注册地址的邮政编码	519000
公司办公地址	广东省珠海市石花西路213号
公司办公地址的邮政编码	519020
公司网址	http://www.greedc.com/
电子信箱	glde@greedc.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
---------------	-------------------------------

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

## 五、 公司股票简况

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
可转换公司债券	上海证券交易所	格力转债	110030	

## 六、 公司报告期内注册变更情况

报告期内公司注册情况未变更。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	115,171,858.49	868,720,810.31	-86.74
归属于上市公司股东的净利润	918,098,349.14	134,191,398.10	584.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-26,381,276.20	82,210,799.64	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,585,616,779.36	-392,921,663.14	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,465,007,155.03	3,285,870,720.34	5.45
总资产	19,924,816,412.01	18,518,761,264.53	7.59

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	1.59	0.23	591.30
稀释每股收益(元/股)	1.48	0.23	543.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.05	0.14	不适用
加权平均净资产收益率(%)	27.20	4.43	增加22.77个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-0.78	2.71	不适用

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 三、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	金额	附注(如适用)
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	800,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	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	1,016,739,577.86	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	180,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	510,631.94	
减:非经常性损益的所得税影响数	-253,570,584.46	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	944,479,625.34	

## 第四节 董事会报告.

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内,中央定调稳增长、调结构、促消费,积极推进完善房地产市场长效机制,构建宽松的市场环境,使房地产市场在新常态下稳步发展。2015年上半年,全国房地产市场成交量逐步回暖,住宅均价环比止跌转涨。

报告期内,公司继续坚持“立足珠海、重点布局”的发展战略,加大对房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业以及现代服务业和金融业务的投入力度,加快企业多元产业升级,为公司向多元产业的可持续发展夯实基础。

报告期内,由于受客户收楼减少的影响,上半年结转销售面积下降,公司实现营业收入11,517万元,同比下降幅度较大;本期实现归属于母公司股东的净利润91,810万元,比上年同期增长584.17%;基本每股收益1.58元。截至2015年6月30日,公司总资产1,992,482万元,比上年末增长7.59%;归属于母公司股东权益346,501万元,比上年末增长5.45%。

本期公司开发情况如下表:

地区	土地储备 (m <sup>2</sup> )	新开工 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面 积 (m <sup>2</sup> )	本期销售额(元)
珠海	567,468.50	155,947.94	221,776.00	4,590.00	89,078,379.00
重庆	976,440.10	-	-	-	-
上海	51,415.99	-	-	-	-

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	115,171,858.49	868,720,810.31	-86.74
营业成本	89,284,391.14	598,793,292.85	-85.09
销售费用	33,217,014.84	35,820,617.15	-7.27
管理费用	34,478,424.93	36,300,720.73	-5.02
财务费用	-6,919,364.34	2,971,605.13	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,585,616,779.36	-392,921,663.14	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,054,409,815.59	50,040,195.64	2,007.13
筹资活动产生的现金流量净额	609,117,701.55	-72,574,651.93	不适用

营业收入变动原因说明:营业收入本期较上年同期减少 86.74%, 主要系本期客户收楼减少, 结转销售面积减少所致。

营业成本变动原因说明:营业成本本期较上年同期减少 85.09%, 原因同上。

财务费用变动原因说明:财务费用本期比上年同期大幅减少, 主要系本期收回海星集团偿还委托贷款利息支出所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付上海前滩项目地价款所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期出售可供出售金融资产所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期金融机构融资净额增加所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内, 由于处置部分可供出售金融资产, 致本期公司利润构成发生较大变动, 投资收益为公司本期利润主要来源。

**(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明**

1、报告期内，公司发行的“格力转债（110030）”自2015年6月30日起开始转股，转股价格为20.90元/股。

2、公司于2015年4月27日召开的第五届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》等相关议案，公司决定采用向特定对象非公开发行的方式，发行股票数量不超过246,204,349股（含246,204,349股），募集资金总额不超过600,000.00万元（含600,000.00万元）。截止本报告披露日，中国证监会已正式受理了公司上述非公开发行股票事项的申请并正在审核中。

**(3) 经营计划进展说明**

报告期内，公司继续贯彻“立足珠海、重点布局”的发展战略，继续坚持“以销售为中心”的工作思路，各产业各项目建设按照计划有序进行。

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析****1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	89,078,379.00	69,552,238.92	21.92	-89.57	-88.16	减少 9.33 个百分点
其他	23,580,470.50	18,755,949.10	20.46	85.53	71.05	增加 6.73 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	89,078,379.00	69,552,238.92	21.92	-89.57	-88.16	减少 9.33 个百分点
其他	23,580,470.50	18,755,949.10	20.46	85.53	71.05	增加 6.73 个百分点

**2、 主营业务分地区情况**

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
珠海市	112,658,849.50	-87.01
重庆市	0.00	0.00
合计	112,658,849.50	-87.01



### (三) 核心竞争力分析

#### 1、广泛的知名度

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

#### 2、严谨的质量管理体系

公司以“精工细作”为项目建设开发理念，以“见细入微，精益求精”的精神打造房地产，创建精品工程，始终把产品质量放在第一位，建立了极为严格的质量管理体系，在行业首创出诸多创新做法，形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统。以过硬的产品质量获得消费者的认同和肯定。公司格力广场项目还以其先进的规划设计、高端的楼盘品质获得了中国土木工程学会的最高奖项“中国土木工程詹天佑奖”，成为住宅小区唯一大奖项目。

#### 3、丰富的开发经验

公司二十多年的城市建设开发历程，取得丰厚的经营成果和瞩目的业绩，也积累了丰富的技术、管理和开发经验，凝聚了大批的专业人才和精英，为公司的快速发展打下了坚实的基础。

### (四) 投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

适用 不适用

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000651	格力电器	2,757,855.21	0.94	0.033	63,900,000	1,090,613,542.66	-739,141,412.23	可供出售金融资产	原始股
合计		2,757,855.21	/	/	63,900,000	1,090,613,542.66	-739,141,412.23	/	/

##### (3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**

**(1) 委托理财情况**

适用 不适用

**(2) 委托贷款情况**

适用 不适用

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

适用 不适用

## 3、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014年	发行可转债	954,423,000	718,171,400	718,171,400	236,251,600	尚未投入募投项目的募集资金余额536,251,600元。除将300,000,000元暂时闲置募集资金补充流动资金以外,公司其他尚未使用的募集资金在募集资金专户存储。
合计	/	954,423,000	718,171,400	718,171,400	236,251,600	/
募集资金总体使用情况说明			本次发行的募集资金总额为人民币980,000,000元,扣除各项发行费用合计人民币2,557,700元,募集资金净额为人民币954,423,000元。截止至2015年6月30日,公司已使用募集资金718,171,400.00元(包含300,000,000.00元暂时闲置募集资金补充流动资金)。尚未投入募投项目的募集资金余额236,251,600.00元,公司对募集资金进行了专户存储和专项使用。募集资金使用的审批程序合法合规,不存在改变募集资金用途和损害股东利益的情况,亦不存在违规使用募集资金的情况。			

## (2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
格力海岸S3	否	460,000,000	272,729,400	272,729,400	是	项目按计划进行	不适用	不适用	是		

格力海岸 S4	否	520,000,000	125,542,400	125,542,400	是	项目按计划进行	不适用	不适用	是		
合计	/	980,000,000	418,171,400	418,171,400	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			截止至 2015 年 6 月 30 日，公司尚未使用的募集资金余额为人民币 236,251,600 元。公司将根据项目建设进度，逐步将募集资金投入募投项目。								

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用 不适用

**4、主要子公司、参股公司分析**

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例 (%)	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	100	1,864,306.37	189,739.80	69,201.20

**5、非募集资金项目情况**

适用 不适用

**二、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

无。

**(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
---------	---

### 三、其他披露事项

#### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

受报告期内公司出售可供出售金融资产的影响，预计今年 1-9 月份净利润比上年同期相比有较大幅度的增长。

#### (二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、破产重整相关事项

适用 不适用

## 三、资产交易、企业合并事项

√适用 □不适用

## (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司全资子公司珠海格力房产有限公司出售可供出售金融资产事项。	详见公司于 2015 年 2 月 18 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：临 2015-013）

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

□适用 √不适用

## 四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

## 五、重大关联交易

□适用 √不适用

## 六、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													0
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													745,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）													4,882,000,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													4,882,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）													140.89

说明：本公司之子公司格力房产、孙公司格力置盛按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截至 2015 年 6 月 30 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 6.06 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 49.6 万元。

## 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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		

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

√适用 □不适用

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2014 年年度股东大会审议通过，续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度财务报表及内部控制审计机构。

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

适用 不适用

## 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

### (一) 转债发行情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1317 号文批准，公司于 2014 年 12 月 25 日公开发行了 980 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 98,000 万元。本次发行采取向公司原 A 股股东优先配售，原 A 股股东优先配售后余额采用网下对机构投资者配售和通过上海证券交易所交易系统网上定价发行相结合的方式进行，认购不足 9.8 亿元的部分由主承销商包销。

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 9.8 亿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”。该可转换公司债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“105823”。

### (二) 报告期转债持有人及担保人情况

期末转债持有人数	1,232	
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（%）
结算参与人债券回购质押专用账户（中国工商银行）	90,859,000	9.27
中国农业银行股份有限公司—招商可转债分级债券型证券投资基金	45,000,000	4.59
平安安益固定收益型养老金产品—中国建设银行股份有限公司	42,723,000	4.36
结算参与人债券回购质押专用账户（中国建设银行）	42,639,000	4.35
中国工商银行股份有限公司—南方广利回报债券型证券投资基金	41,332,000	4.21
中融人寿保险股份有限公司—万能保险产品	34,785,000	3.55
结算参与人债券回购质押专用账户（交通银行）	29,757,000	3.04
结算参与人债券回购质押专用账户（中国农业银行）	29,091,000	2.97



平安深圳企业年金集合计划—招商银行股份有限公司	28,500,000	2.91
招商银行股份有限公司—华安可转换债券债券型证券投资基金	28,000,000	2.86

**(三) 报告期转债变动情况**

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	980,000,000	219,000	0	0	979,781,000

**(四) 报告期转债累计转股情况**

报告期转股额(元)	219,000
报告期转股数(股)	10,473
累计转股数(股)	10,473
累计转股数占转股前公司已发行股份总数(%)	0.002
尚未转股额(元)	979,781,000
未转股转债占转债发行总量比例(%)	99.998

**十一、公司治理情况**

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的相关规定要求,规范公司运作,不断健全公司法人治理结构,对公司《章程》进行了修订完善。公司共召开了1次临时股东大会、5次董事会会议、2次监事会会议。会议的召集、召开严格按照《公司法》、公司《章程》等规定的法定程序进行,并及时、充分披露了相关信息。公司能平等对待所有股东、切实保护中小投资者的利益。公司董事、监事、高级管理人员能按照相关法律、法规、公司《章程》的要求履行职责。目前、公司治理的实际状况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

**十二、其他重大事项的说明****(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 其他**

1、2015年4月9日,公司收到西安海星科技投资控股(集团)有限公司归还的1.8亿元借款本金及61,069,400元利息。该借款为公司重大资产重组时形成,公司分别于2009年、2010年、2011年按照30%、50%、20%的比例对上述借款计提坏账准备。(详见公司公告临2015-015)

2、2015年4月27日，公司第五届董事会第三十一次会议审议通过了非公开发行股票方案。（详见公司公告临2015-026）

3、2015年5月15日，本公司收到海投公司转来的《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，海投公司持有本公司3亿股股份，持股比例为51.94%，为控股股东。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	577,594,400	100				10,473	10,473	577,604,873	100
1、人民币普通股	577,594,400	100				10,473	10,473	577,604,873	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	577,594,400	100				10,473	10,473	577,604,873	100

##### 2、股份变动情况说明

公司发行的可转换公司债券转股的起始日期为2015年6月30日，当天累计有219,000元“格力转债”转换成公司股票，转股数为10,473股，因此公司总股本由报告期初的577,594,400股增加至报告期末的577,604,873股。

**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**二、股东情况****(一) 股东总数:**

截止报告期末股东总数(户)	27,088
---------------	--------

**(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	300,000,000	300,000,000	51.94	0	无	0	国有法人
西安飞机工 业(集团)有 限责任公司	0	10,000,000	1.73	0	未知	0	国有法人
中国工商银 行—南方绩 优成长股票 型证券投资 基金	-346,000	8,000,001	1.38	0	未知	0	未知
中国对外经 济贸易信托 有限公司— 外贸信 托·锐进 31 期清水源证 券投资集合 资金信托计	6,868,459	6,868,459	1.19	0	未知	0	未知
陕西鑫德进 出口有限责 任公司	-8,644,731	5,266,519	0.91	0	未知	0	未知
鹏华资产— 中信证券— 鹏华资产清 水源 14 期资 产管理计划	5,044,503	5,044,503	0.87	0	未知	0	未知
平安信托有 限责任公司 —平安财 富·对冲精 英之清水源 集合资金信 托计划	3,852,600	3,852,600	0.66	0	未知	0	未知

中国工商银行股份有限公司—诺安灵活配置混合型证券投资基金	-582,652	3,629,812	0.63	0	未知	0	未知
张慧	3,500,000	3,500,000	0.61	0	未知	0	未知
全国社保基金一零七组合	3,299,756	3,299,756	0.57	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
珠海投资控股有限公司	300,000,000	人民币普通股	300,000,000				
西安飞机工业(集团)有限责任公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000				
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	8,000,001	人民币普通股	8,000,001				
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·锐进31期清水源证券投资集合资金信托计	6,868,459	人民币普通股	6,868,459				
陕西鑫德进出口有限责任公司	5,266,519	人民币普通股	5,266,519				
鹏华资产—中信证券—鹏华资产清水源14期资产管理计划	5,044,503	人民币普通股	5,044,503				
平安信托有限责任公司—平安财富·对冲精英之清水源集合资金信托计划	3,852,600	人民币普通股	3,852,600				
中国工商银行股份有限公司—诺安灵活配置混合型证券投资基金	3,629,812	人民币普通股	3,629,812				
张慧	3,500,000	人民币普通股	3,500,000				
全国社保基金一零七组合	3,299,756	人民币普通股	3,299,756				
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海投资控股有限公司与其他流通股股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

## (三) 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

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

√适用 □不适用

新控股股东名称	珠海投资控股有限公司
新实际控制人名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	2015年5月15日

指定网站查询索引及日期

<http://www.sse.com.cn/>

说明：公司实际控制人不变，仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、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、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
郭国庆	董事	选举	换届
刘兴祥	独立董事	选举	换届
郭国庆	独立董事	离任	换届
唐玉根	董事	离任	换届
潘明明	监事	离任	换届

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

瑞华审字[2015]40040067 号

格力地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”）的财务报表，包括 2015 年 6 月 30 日合并及公司的资产负债表，2015 年 1-6 月合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了格力地产股份有限公司 2015 年 6 月 30 日合并及公司的财务状况以及 2015 年 1-6 月合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王远

中国·北京

中国注册会计师：罗洪福

二〇一五年八月二十四日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	1,464,942,532.79	2,390,061,022.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	48,280.00	0.00
应收账款	六、3	818,716.65	693,673.87
预付款项	六、4	36,744,249.58	620,890,162.52
应收股利	六、5	3,000,000.00	
其他应收款	六、6	31,222,575.05	18,853,379.73
买入返售金融资产			
存货	六、7	17,302,938,688.41	13,438,729,030.53
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	38,693,358.64	66,058,248.90
流动资产合计		18,878,408,401.12	16,535,285,517.82
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、9	63,900,000.00	1,051,609,600.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	422,839,915.12	433,479,279.40
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、11	204,157,944.70	210,475,202.71
在建工程	六、12	133,524,697.72	99,507,045.29
工程物资			
固定资产清理			
油气资产			
无形资产	六、13	494,388.48	262,940.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、14	819,981.57	2,795,949.19
递延所得税资产	六、15	220,671,083.30	185,345,729.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,046,408,010.89	1,983,475,746.71
资产总计		19,924,816,412.01	18,518,761,264.53



<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、16	797,957,045.16	200,000,000.00
应付账款	六、17	1,319,308,293.26	1,583,798,152.19
预收款项	六、18	1,794,091,979.03	1,192,021,438.15
应付职工薪酬	六、19	9,624,480.17	30,658,389.51
应交税费	六、20	310,089,468.43	104,026,759.08
应付利息	六、21	2,939,343.00	
应付股利	六、22	5,982,250.00	65,982,250.00
其他应付款	六、23	3,939,174,072.34	3,904,942,529.90
应付分保账款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	3,489,000,000.00	1,813,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		11,668,166,931.39	8,894,429,518.83
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、25	3,694,611,564.90	5,016,911,564.90
应付债券	六、26	800,113,254.28	778,702,952.07
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、27	242,600,000.00	242,600,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		1,850,000.00	925,000.00
递延所得税负债	六、15	15,958,822.95	262,335,458.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,755,133,642.13	6,301,474,975.67
负债合计		16,423,300,573.52	15,195,904,494.50
<b>所有者权益</b>			
股本	六、28	577,604,873.00	577,594,400.00
其他权益工具	六、29	178,157,226.34	178,197,047.93
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、30	-381,237,771.47	-381,446,617.84
减：库存股			
其他综合收益	六、31	47,864,963.86	787,006,376.09
专项储备			
盈余公积	六、32	172,500,988.83	172,500,988.83
一般风险准备			
未分配利润	六、33	2,870,116,874.47	1,952,018,525.33
归属于母公司所有者权益合计		3,465,007,155.03	3,285,870,720.34
少数股东权益	六、34	36,508,683.46	36,986,049.69
所有者权益合计		3,501,515,838.49	3,322,856,770.03
负债和所有者权益总计		19,924,816,412.01	18,518,761,264.53

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：王黎萍

## 母公司资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		269,164,483.42	964,196,116.76
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			
应收账款			89,965,488.82
预付款项		26,674,580.06	100,000.00
应收利息			
应收股利		763,000,000.00	786,000,000.00
其他应收款	十六、1	1,933,254,538.16	954,869,978.30
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,470,044.56	6,353,749.44
流动资产合计		3,001,563,646.20	2,801,485,333.32
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、2	2,132,129,959.20	2,041,207,527.41
投资性房地产			
固定资产		75,117.19	80,576.64
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		87,850.00	175,700.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,132,292,926.39	2,041,463,804.05
资产总计		5,133,856,572.59	4,842,949,137.37

<b>流动负债：</b>			
短期借款		50,000,000.00	
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			
应付账款		30,854,205.42	629,338.17
预收款项		75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬		1,875,700.00	3,644,692.00
应交税费		9,471,237.83	5,088,345.27
应付利息		2,939,343.00	
应付股利		5,982,250.00	65,982,250.00
其他应付款		67,029,623.35	87,514,266.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		168,228,021.20	162,934,553.07
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		240,619,400.00	237,919,400.00
应付债券		800,113,254.28	778,702,952.07
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		242,600,000.00	242,600,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		1,283,332,654.28	1,259,222,352.07
负债合计		1,451,560,675.48	1,422,156,905.14
<b>所有者权益：</b>			
股本		577,604,873.00	577,594,400.00
其他权益工具		178,157,226.34	178,197,047.93
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,081,797,170.86	2,081,588,324.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,080,480.89	93,080,480.89
未分配利润		751,656,146.02	490,331,978.92
所有者权益合计		3,682,295,897.11	3,420,792,232.23
负债和所有者权益总计		5,133,856,572.59	4,842,949,137.37

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：王黎萍

**合并利润表**  
2015 年 1—6 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		115,171,858.49	868,720,810.31
其中:营业收入	六、35	115,171,858.49	868,720,810.31
二、营业总成本		55,691,255.19	756,817,679.92
其中:营业成本	六、35	89,284,391.14	598,793,292.85
营业税金及附加	六、36	86,000,581.86	83,376,644.89
销售费用	六、37	33,217,014.84	35,820,617.15
管理费用	六、38	34,478,424.93	36,300,720.73
财务费用	六、39	-6,919,364.34	2,971,605.13
资产减值损失	六、40	-180,369,793.24	-445,200.83
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、41	15,340.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	六、42	1,090,613,542.66	51,678,655.51
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,150,109,485.96	163,581,785.90
加:营业外收入	六、43	1,608,072.00	629,835.85
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出	六、44	32,128.06	519,988.35
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,151,685,429.90	163,691,633.40
减:所得税费用	六、45	234,064,446.99	29,500,235.30
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		917,620,982.91	134,191,398.10
归属于母公司所有者的净利润		918,098,349.14	134,191,398.10
少数股东损益		-477,366.23	
六、其他综合收益的税后净额		-739,141,412.23	-82,944,242.08
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-739,141,412.23	-82,944,242.08
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-739,141,412.23	-82,944,242.08
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-739,141,412.23	-82,944,242.08
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		178,479,570.68	51,247,156.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		178,956,936.91	51,247,156.02
归属于少数股东的综合收益总额		-477,366.23	
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)	十七、2	1.59	0.23
(二)稀释每股收益(元/股)	十七、2	1.48	0.23

法定代表人:鲁君四

主管会计工作负责人:黄华敏

会计机构负责人:王黎萍

**母公司利润表**  
2015 年 1—6 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			80,808,032.87
减:营业成本			56,715,957.10
营业税金及附加		2,400,949.72	4,186,819.80
销售费用			
管理费用		4,369,500.38	5,121,885.63
财务费用		-91,972,226.72	-59,939,596.56
资产减值损失		-180,000,000.00	
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十六、 3	922,431.79	44,851.23
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		922,431.79	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		266,124,208.41	74,767,818.13
加:营业外收入		800,000	
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出		128.06	199,988.35
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		266,924,080.35	74,567,829.78
减:所得税费用		5,599,913.25	0
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		261,324,167.10	74,567,829.78
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
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:黄华敏

会计机构负责人:王黎萍

**合并现金流量表**  
2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		700,819,533.32	708,449,057.31
收到其他与经营活动有关的现金	六、46(1)	240,451,234.62	18,980,744.20
经营活动现金流入小计		941,270,767.94	727,429,801.51
购买商品、接受劳务支付的现金		3,280,341,777.64	838,908,125.41
支付给职工以及为职工支付的现金		66,875,070.07	67,577,952.31
支付的各项税费		123,103,550.64	156,582,614.84
支付其他与经营活动有关的现金	六、46(2)	56,567,148.95	57,282,772.09
经营活动现金流出小计		3,526,887,547.30	1,120,351,464.65
经营活动产生的现金流量净额		-2,585,616,779.36	-392,921,663.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,089,525,669.64	
取得投资收益收到的现金			51,678,655.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			140.00
投资活动现金流入小计		1,089,525,669.64	51,678,795.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,082,914.05	1,638,599.86
投资支付的现金		32,940.00	
投资活动现金流出小计		35,115,854.05	1,638,599.86
投资活动产生的现金流量净额		1,054,409,815.59	50,040,195.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		1,340,252,045.16	1,119,997,391.50
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46(3)	32,238,166.23	17,306,075.38
筹资活动现金流入小计		1,372,490,211.39	1,137,303,466.88
偿还债务支付的现金		391,295,000.00	906,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		372,077,509.84	286,210,671.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46(4)		17,667,447.79
筹资活动现金流出小计		763,372,509.84	1,209,878,118.81
筹资活动产生的现金流量净额		609,117,701.55	-72,574,651.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-922,089,262.22	-415,456,119.43
加：期初现金及现金等价物余额		2,380,634,200.67	1,414,430,072.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,458,544,938.45	998,973,953.10

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：王黎萍

## 母公司现金流量表

2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			54,778,652.47
收到其他与经营活动有关的现金		428,037,359.12	22,653,852.53
经营活动现金流入小计		428,037,359.12	77,432,505.00
购买商品、接受劳务支付的现金		130,669,844.61	69,219,088.81
支付给职工以及为职工支付的现金		3,827,230.08	2,673,407.58
支付的各项税费		4,636,135.24	9,211,015.71
支付其他与经营活动有关的现金		938,393,293.64	139,344,517.12
经营活动现金流出小计		1,077,526,503.57	220,448,029.22
经营活动产生的现金流量净额		-649,489,144.45	-143,015,524.22
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		23,000,000.00	54,000,000.00
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		23,000,000.00	54,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,440.00
投资支付的现金		118,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		118,500,000.00	2,440.00
投资活动产生的现金流量净额		-95,500,000.00	53,997,560.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		50,000,000.00	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,488.89	1,308,333.32
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		42,488.89	1,308,333.32
筹资活动产生的现金流量净额		49,957,511.11	48,691,666.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-695,031,633.34	-40,326,297.54
加: 期初现金及现金等价物余额		964,196,116.76	57,891,402.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		269,164,483.42	17,565,105.04

法定代表人: 鲁君四

主管会计工作负责人: 黄华敏

会计机构负责人: 王黎萍

**合并所有者权益变动表**  
2015 年 1—6 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	其他										
一、上年期末余额	577,594,400.00			178,197,047.93	-381,446,617.84		787,006,376.09		172,500,988.83		1,952,018,525.33	36,986,049.69	3,322,856,770.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
二、本年期初余额	577,594,400.00			178,197,047.93	-381,446,617.84		787,006,376.09		172,500,988.83		1,952,018,525.33	36,986,049.69	3,322,856,770.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,473.00			-39,821.59	208,846.37		-739,141,412.23				918,098,349.14	-477,366.23	178,659,068.46
（一）综合收益总额							-739,141,412.23				918,098,349.14	-477,366.23	178,479,570.68
（二）所有者投入和减少资本	10,473.00			-39,821.59	208,846.37								179,497.78
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益	10,473.00			-39,821.59	208,846.37								179,497.78



工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(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. 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	577,604,873.00		178,157,226.34	-381,237,771.47		47,864,963.86	172,500,988.83		2,870,116,874.47	36,508,683.46	3,501,515,838.49	

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	577,594,400.00				-381,446,617.84		841,844,052.91		164,519,138.33		1,762,357,092.10	37,299,640.01	3,002,167,705.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
二、本年期初余额	577,594,400.00				-381,446,617.84		841,844,052.91		164,519,138.33		1,762,357,092.10	37,299,640.01	3,002,167,705.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				178,197,047.93			-54,837,676.82		7,981,850.50		189,661,433.23	-313,590.32	320,689,064.52
（一）综合收益总额							-54,837,676.82				313,162,163.73	-313,590.32	258,010,896.59
（二）所有者投入和减少资本				178,197,047.93									178,197,047.93
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本				178,197,047.93									178,197,047.93
3. 股份支付计入所有者													

权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配							7,981,850.50	-123,500,730.50		-115,518,880.00	
1. 提取盈余公积							7,981,850.50	-7,981,850.50			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配								-115,518,880.00		-115,518,880.00	
(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. 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	577,594,400.00		178,197,047.93	-381,446,617.84		787,006,376.09	172,500,988.83	1,952,018,525.33	36,986,049.69	3,322,856,770.03	

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：王黎萍

**母公司所有者权益变动表**  
2015 年 1—6 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	577,594,400.00			178,197,047.93	2,081,588,324.49				93,080,480.89	490,331,978.92	3,420,792,232.23
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	577,594,400.00			178,197,047.93	2,081,588,324.49				93,080,480.89	490,331,978.92	3,420,792,232.23
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	10,473			-39,821.59	208,846.37					261,324,167.10	261,503,664.88
(一) 综合收益总额										261,324,167.10	261,324,167.10
(二) 所有者投入和减少资本	10,473.00			-39,821.59	208,846.37						179,497.78
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10,473.00			-39,821.59	208,846.37						179,497.78
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
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. 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	577,604,873.00			178,157,226.34	2,081,797,170.86			93,080,480.89	751,656,146.02	3,682,295,897.11

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	577,594,400.00				2,081,588,324.49				85,098,630.39	534,014,204.40	3,278,295,559.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	577,594,400.00				2,081,588,324.49				85,098,630.39	534,014,204.40	3,278,295,559.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				178,197,047.93					7,981,850.50	-43,682,225.48	142,496,672.95
（一）综合收益总额										79,818,505.02	79,818,505.02
（二）所有者投入和减少资本				178,197,047.93							178,197,047.93
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本				178,197,047.93							178,197,047.93
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									7,981,850.50	-123,500,730.50	-115,518,880.00
1. 提取盈余公积									7,981,850.50	-7,981,850.50	
2. 对所有者（或股东）的分配										-115,518,880.00	-115,518,880.00
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. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	577,594,400.00			178,197,047.93	2,081,588,324.49				93,080,480.89	490,331,978.92	3,420,792,232.23

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：王黎萍

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

##### 1、历史沿革

格力地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“格力地产”),原名称为西安海星现代科技股份有限公司(以下简称“海星科技”),系经西安市人民政府【市政函[1998]33号】文批准,由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999年5月21日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行A股股票6,800万股,发行完成后公司总股本为19,800万股。2002年6月18日,公司2001年度股东大会通过决议,以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股送红股1股,送股方案实施完成后公司总股本为21,780万股。2006年3月13日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额7,480万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每10股获得5.60股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为4,188.80万股,每股面值1元,合计以资本公积转增股本4,188.80万股,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。公司控股股东格力集团于 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。至此，海投公司持有本公司 300,000,000 股股份，占本公司总股本的 51.94%，为本公司控股股东。

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

## 2、所处行业

本公司所处行业为房地产开发经营。

## 3、经营范围

本公司经批准的经营范围：实业投资、投资及投资管理、房地产开发经营、物业管理；货物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物、技术除外）；建筑材料的销售。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

## 4、主要产品

公司主要产品是住宅、车库及商铺等。

## 5、主业变更

公司本年度未发生主业变更。

## 2. 合并财务报表范围

(1) 本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 34 家，子公司具体包括：

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	珠海格力房产有限公司（格力房产）	全资子公司	一级子公司	100	100
2	重庆格力房地产有限公司（重庆格力）	全资子	一级子	100	100



		公司	公司		
3	西安格力房地产开发有限公司（西安格力）	全资子公司	一级子公司	100	100
4	珠海保联国际物流合作园投资有限公司（保联物流）	全资子公司	一级子公司	100	100
5	珠海海控金融服务有限公司（海控金融）	全资子公司	一级子公司	100	100
6	格力地产（香港）有限公司[格力地产（香港）]	全资子公司	一级子公司	100	100
7	上海海控合联置业有限公司（合联置业）	控股子公司	一级子公司	70	70
8	上海海控保联置业有限公司（保联置业）	控股子公司	一级子公司	70	70
9	上海海控商业保理有限公司（商业保理）	全资子公司	一级子公司	100	100
10	重庆两江新区格力地产有限公司（重庆两江）	控股子公司	二级子公司	60	60
11	珠海格力置盛房产有限公司（格力置盛）	全资子公司	二级子公司	100	100
12	珠海格力房地产营销策划有限公司（格力策划）	全资子公司	二级子公司	100	100
13	珠海格力建材有限公司（格力建材）	全资子公司	二级子公司	100	100
14	珠海格力地产物业服务有限公司（格力物业）	全资子公司	二级子公司	100	100
15	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司（格力人工岛）	全资子公司	二级子公司	100	100
16	珠海格力健身餐饮有限公司（健身餐饮）	全资子公司	二级子公司	100	100
17	珠海格力地产物业代理有限公司（格力物业代理）	全资子公司	二级子公司	100	100
18	珠海格力船务有限公司（格力船务）	全资子公司	二级子公司	100	100
19	珠海洪湾中心渔港发展有限公司（洪湾渔港）	全资子公司	二级子公司	100	100
20	珠海香湾码头发展有限公司（香湾码头）	全资子公司	二级子公司	100	100
21	珠海万联海岛开发有限公司（万联海岛）	全资子公司	二级子公司	100	100
22	珠海海控信息服务有限公司（海控信息）*	全资子公司	二级子公司	100	100
23	珠海高格装饰工程有限公司（高格装饰）	全资子公司	二级子公司	100	100
24	珠海万海运输有限公司（万海运输）	全资子公司	二级子公司	100	100
25	珠海万山静云酒店管理有限公司（静云酒店）	全资子公司	二级子公司	100	100
26	珠海市香洲区茵卓小学（茵卓小学）	全资子公司	二级子公司	100	100

27	珠海鼎元生态农业有限公司(鼎元生态)	控股子公司	二级子公司	60	60
28	珠海万海旅游有限公司(万海旅游)	全资子公司	二级子公司	100	100
29	珠海高栏陆海联线发展有限公司(陆海联线)	全资子公司	二级子公司	100	100
30	珠海万联海洋发展有限公司(万联海洋)	全资子公司	二级子公司	100	100
31	珠海海岸影院管理有限公司(海岸影院)	全资子公司	二级子公司	100	100
32	珠海海控淇澳旅游有限公司(淇澳旅游)	全资子公司	二级子公司	100	100
33	珠海海控竹洲水乡发展有限公司(竹洲水乡)	全资子公司	二级子公司	100	100

\*原珠海高格咨询服务有限公司于 2015 年 5 月更名为珠海海控信息服务有限公司；

子公司的具体信息详见“附注八、在其他主体中的权益”。

(2) 本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 6 户，其中：本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体如下：

序号	名称	变更原因
1	合联置业	新设
2	保联置业	新设
3	商业保理	新设
4	海岸影院	新设
5	淇澳旅游	新设
6	竹洲水乡	新设

(3) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

无。

#### 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 41 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

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：

本公司及各子公司主要从事房地产开发、现代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、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、26 “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，请参阅附注四、32（3）“重大会计判断和估计”。

### 1、会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、营业周期

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/年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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（参见本附注四、5（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四、13“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）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“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 2014 年年度报告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”（详见本附注四、13“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。

#### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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，按照本附注四、13“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。

#### 7、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。

#### 8、外币业务

##### （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。

## 9、金融工具

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。

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。

#### （4）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。

#### （5）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。

#### （6）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。

（7）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。

#### （8）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。

### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准

本公司于资产负债表日，将合并范围内公司间往来以外的应收款项中单项金额在 500 万元及以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项，归类为按账龄组合计提坏账准备。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### （2）按组合计提坏账准备应收款项

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法

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

采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0%
1-2年(含2年)	10%
2-3年(含3年)	30%
3年以上	50%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	当应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异时
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 11、存货

### (1) 存货的分类

本公司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) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

本公司于决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。对各单项存货进行清查，如某项存货由于毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，并计入当年度损益类账项；如已计提跌价的存货的价值以后又得以恢复，按恢复的数额（以补足以前已计提的数额为限）冲销已计提的存货跌价准备。存货可变现净值以决算日估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

#### （4）存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品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。

### 12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的高誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

### 13、长期股权投资

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，其会计政策详见本附注四、9“金融工具”。

#### (1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为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股东权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业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；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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。

#### (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，公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

##### 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，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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算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，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账

面价值并计入股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。

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。

### 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，按本附注四、5“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，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。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方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其回报金额。共同控制是指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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 14、长期应收款

长期应收款包括代管工程款拨入和代管工程款支出。其中：

①代管工程款支出：核算公司受托管理的港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程、保联物流工程等相关支出，包括施工费、监理费、资本化利息等；

②代管工程款拨入：核算收到的工程主管单位按期拨入的工程款项。

#### 15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、21“长期资产减值”。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

#### 16、固定资产

##### (1) 固定资产的确认条件

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

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

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注四、21“长期资产减值”。

##### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法



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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### 17、在建工程

##### (1) 在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

##### (2) 在建工程结转为固定资产的时点

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

##### (3) 在建工程减值准备

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注四、21“长期资产减值”。

#### 18、借款费用

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。

#### 19、无形资产

##### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 研究与开发支出

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。研究阶段的支出，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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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本附注四、21“长期资产减值”。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

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

## 21、长期资产减值

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。

## 22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，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。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

本公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。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。本公司为内部退休人员在其正式退休之前提供社保及生活补贴等。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）。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 23、预计负债

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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 24、股份支付

### (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。

#### 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。

#### (3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易,结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内,另一在本公司外的,在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理:

①结算企业以其本身权益工具结算的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;除此之外,作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的,按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资,同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## 25、优先股、永续债等其他金融工具

### (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（参见本附注四、18“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。

## 26、收入

### (1) 销售商品

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

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的条件，取得了买方按销售合同约定的付款证明时，确认销售收入的实现。

### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

物业出租收入的确认原则：按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

### （3）让渡资产使用权

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

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### （4）建造合同

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

## 27、政府补助

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。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。

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。

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。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。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。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。

#### 28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。



资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 29、企业所得税

### (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。

## 30、租赁

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。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务 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。

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

无。

### 32、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

无。

#### (2) 会计估计变更

无。

#### (3) 重大会计判断和估计

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

在很有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。

### **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 2015 年 6 月 30 日的财务状况及 2015 年 1-6 月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。

#### 1. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2. 营业周期

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/年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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（参见本附注四、5（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四、13“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）。

## 5. 合并财务报表的编制方法

### （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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“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 2014 年年度报告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”

（详见本附注四、13“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。

## 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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，按照本附注四、13“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。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币报表折算

### （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。

## 9. 金融工具

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。

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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

## 10. 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

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。
单项金额重大并单独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：

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%	0%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%

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：**

单项计提坏账准备的理由	当应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异时
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

**11. 存货**

(1) 存货的分类 本公司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) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法 产成品、商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

本公司于决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。对各单项存货进行清查，如某项存货由于毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，并计入当年度损益类账项；如已计提跌价的存货的价值以后又得以恢复，按恢复的数额(以补足以前已计提的数额为限)冲销已计提的存货跌价准备。

存货可变现净值以决算日估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

#### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品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。

## 12. 划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 13. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、21“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

#### 14. 长期股权投资

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，其会计政策详见本附注四、9“金融工具”。

(1) 投资成本的确定 对于企业合并形成的长期股权投资，如为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股东权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业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；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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。

(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，公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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，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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算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，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的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股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。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。

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，按本附注四、5“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，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。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据 控制是投资方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其回报金额。共同控制是指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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4)减值测试方法及减值准备计提方法 本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。 长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 15. 长期应收款

长期应收款包括代管工程款拨入和代管工程款支出。其中：

①代管工程款支出：核算公司受托管理的港珠澳大桥珠海口岸人工岛填海工程、保联物流工程等相关支出，包括施工费、监理费、资本化利息等；

②代管工程款拨入：核算收到的工程主管单位按期拨入的工程款项。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认： ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司； ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2). 折旧方法

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。 融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 17. 在建工程

(1) 在建工程核算方法 本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点 在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预

定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程减值准备 本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注四、21“长期资产减值”。

## 18. 借款费用

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。

## 19. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用

寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

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。研究阶段的支出，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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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本附注四、21 “长期资产减值”。

## 20. 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

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

## 21. 长期资产减值

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。

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，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。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，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。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

本公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。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。本公司为内部退休人员在其正式退休之前提供社保及生活补贴等。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）。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 23. 预计负债

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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 24. 股份支付

### (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。

#### 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。

### (3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## 25. 优先股、永续债等其他金融工具

### （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（参见本附注四、18“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。



## 26. 收入

### (1) 销售商品

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。 房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的条件，取得了买方按销售合同约定的付款证明时，确认销售收入的实现。

### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

物业出租收入的确认原则：按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

### (3) 让渡资产使用权

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

① 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (4) 建造合同

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

## 27. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

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。

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。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。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。

## 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 29. 企业所得税

### (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。

## 30. 租赁

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。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务 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。

### 31. 其他重要的会计政策和会计估计

无。

### 32. 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

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 33. 其他

#### 重大会计判断和估计

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 在很有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。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额—可抵扣的进项税额	17%
营业税	应缴纳流转税额	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	房地产销售收入—扣除项目金额	按超率累进税率 30%—60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

注：根据财税[2004]39号及财税[2006]3号文件规定：茵卓小学为从事学历教育的学校，其提供教育劳务取得的收入免征营业税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	143,177.40	312,985.04
银行存款	1,457,697,872.80	2,380,319,211.57
其他货币资金	7,101,482.59	9,428,825.66
合计	1,464,942,532.79	2,390,061,022.27

其中：存放在境外的款项总额		
---------------	--	--

其他说明

(1) 本期末其他货币资金中工程保函保证金 6,397,594.34 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 货币资金本期较年初减少 38.71%，主要系支付上海浦东前滩地块地价款所致。

## 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	48,280.00	0.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	48,280.00	0.00
其他		
合计	48,280.00	0.00

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

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提坏账准备的应收账款	819,416.41	43.22	699.76	0.09	818,716.65	694,373.63	39.21	699.76	0.10	693,673.87
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	56.78	1,076,396.23	100	0	1,076,396.23	60.79	1,076,396.23	100	0
合计	1,895,812.64	100	1,077,095.99	56.81	818,716.65	1,770,769.86	100	1,077,095.99	60.83	693,673.87

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
珠海华骏实业有限公司	1,076,396.23	1,076,396.23	100	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备



合计	1,076,396.23	1,076,396.23	/	/
----	--------------	--------------	---	---

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 年以内小计	812,418.81	0.00	0
1 至 2 年	6,997.60	699.76	0.1
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
合计	819,416.41	699.76	0.00085

(1) 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；

(2) 本期实际核销的大额应收账款：无；

(3) 截至 2015 年 6 月 30 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款；

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
珠海华骏实业有限公司	非关联方	1,076,396.23	3 年以上	56.78
合计		1,076,396.23		56.78

#### 4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

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	36,694,249.58	99.85	620,840,162.52	99.99
1 至 2 年	50,000.00	0.15	50,000.00	0.01
合计	36,744,249.58	100	620,890,162.52	100

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
珠海普尔德有限公司	非关联方	14,623,136.47	1 年以内	货款
珠海市百微贸易发展有限公司	非关联方	3,944,861.75	1 年以内	货款
重庆精信格力中央空调设备销售	非关联方	3,046,357.80	1 年以内	货款

有限公司				
吉林安装集团股份有限公司珠海分公司	非关联方	2,960,000.00	1 年以内	工程款
珠海市亨昊商贸有限公司	非关联方	1,349,053.41	1 年以内	货款
合 计		25,923,409.43		

(3) 截至 2015 年 6 月 30 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款;

(4) 预付款项期末较年初减少 94.08 %, 主要系预付地价款已结转至存货所致。

## 5、 应收股利

√适用 □不适用

### (1). 应收股利

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
珠海格力电器股份有限公司	3,000,000.00	0.00
合 计	3,000,000.00	0.00

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

□适用 √不适用

## 6、 其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

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	191,039,294.57	95.47	180,000,000.00	94.22	11,039,294.57
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,104,492.15	100	881,917.10	2.75	31,222,575.05	9,065,795.50	4.53	1,251,710.34	13.81	7,814,085.16
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	32,104,492.15	100	881,917.10	2.75	31,222,575.05	200,105,090.07	100	181,251,710.34	90.58	18,853,379.73

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□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 年以内小计	29,548,418.86	0.00	0.00
1 至 2 年	941,749.24	94,174.92	2.93
2 至 3 年	97,099.22	29,129.77	0.30
3 年以上	1,517,224.83	758,612.41	4.73
合计	32,104,492.15	881,917.10	0.03

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). 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 881,917.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 180,000,000 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
海星集团	180,000,000.00	货币资金
合计	180,000,000.00	/

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

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	13,933,708.87	6,055,493.65
代垫工程及业主款项	17,945,816.19	1,192,374.80
代海星集团垫付偿债款	0.00	191,039,294.57
其他	224,967.09	1,817,927.05
合计	32,104,492.15	200,105,090.07

**(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
珠海高新技术产业开发区财政局	押金	3,596,231.00	1 年以内： 3,262,101.00 1-2 年： 334,130.00	11.20	33,413.00

珠海市金湾区非税收入代收专户	保证金	2,617,176.00	1 年以内	8.15	0.00
珠海高栏港经济区管理委员会财金事务局	保证金	1,136,668.10	1 年以内	3.54	0.00
珠海市财政局综合规划科	押金	876,769.13	3 年以上	2.73	438,384.57
广东电网有限责任公司珠海供电局	工地临时用电押金	366,750.00	1 年以内： 78,750.00 3 年以上： 288,000.00	1.14	144,000.00
合计	/	8,593,594.23	/	26.76	615,797.57

其他说明：

截止 2015 年 6 月 30 日，无应收关联方款项

## 7、 存货

### (1). 存货分类

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
开发成本	13,136,987,347.06		13,136,987,347.06	10,559,488,465.95		10,559,488,465.95
开发产品	4,163,231,787.80		4,163,231,787.80	2,876,917,577.22		2,876,917,577.22
低值易耗品	2,084,041.50		2,084,041.50	1,807,235.19		1,807,235.19
消耗性生物资产	635,512.05		635,512.05	515,752.17		515,752.17
合计	17,302,938,688.41		17,302,938,688.41	13,438,729,030.53		13,438,729,030.53

### (2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	账面余额	其中：借款费用资本化金额
开发成本	13,136,987,347.06	1,358,561,561.60	10,559,488,465.95	1,248,181,651.55

开发产品	4,163,231,787.80	630,155,995.74	2,876,917,577.22	396,036,740.68
低值易耗品	2,084,041.50	0.00	1,807,235.19	0.00
消耗性生物资产	635,512.05	0.00	515,752.17	0.00
合计	17,302,938,688.41	1,988,717,557.34	13,438,729,030.53	1,644,218,392.23

## (3) 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
格力广场 三期	2010	2013-2015	122,000	118,802,510.00	730,176,443.21	0.00
格力广场 四期	2013	2016	40,000	311,577,737.45	297,575,088.19	0.00
重庆两江 一期	2014	2017	165,000	989,591,287.75	918,992,826.20	0.00
海疆大厦	未开 工			11,865,895.27	11,865,895.27	0.00
格力海岸 S1	2011	2014-2016	245,000	861,290,664.13	1,069,986,204.54	0.00
格力海岸 S2	2011	2013-2016	270,000	740,032,314.37	1,281,297,850.79	0.00
格力海岸 S3	2013	2015	122,000	1,068,999,412.27	953,990,760.10	0.00
格力海岸 S4	2013	2016	232,000	1,421,463,886.71	1,287,457,371.21	0.00
格力海岸 S5-S7	未开 工			3,820,210,562.82	3,727,520,331.18	0.00
海岸游艇 码头	2015			21,760,879.07	9,327,518.41	0.00
万山二期	未开 工			13,500,511.37	11,551,836.84	0.00
平沙项目	2015	2016-2018	100,200	587,836,508.04	258,255,220.01	0.00
万联海岛	未开			6,312,212.48	1,491,120.00	0.00

	工					
上海项目 1	未开 工			1,494,770,023.33	0.00	0.00
上海项目 2	未开 工			1,668,972,942.00	0.00	0.00
合 计			1,296,200	13,136,987,347.06	10,559,488,465.95	0.00

## (4) 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
格力广场一期	2009	91,843,761.13	0.00	1,048,457.19	90,795,303.94
格力广场二期	2012	170,656,282.47	0.00	952,266.25	169,704,016.22
格力广场三期	2013	56,626,870.41	680,865,430.43	2,434,190.16	735,058,110.68
格力香樟	2011	66,390,805.00	0.00	-6,001,479.64	72,392,284.64
华宁花园	1998	9,372,270.54	0.00	130,922.70	9,241,347.84
格力海岸 S1	2014-2016	1,157,546,165.70	213,392,763.68	16,387,573.37	1,354,551,356.01
格力海岸 S2	2013-2016	1,324,481,421.97	461,608,255.39	54,600,308.89	1,731,489,368.47
合 计		2,876,917,577.22	1,355,866,449.50	69,552,238.92	4,163,231,787.80

(5) 用于抵押担保的存货: 详见附注六、48。

## 8、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴所得税	142,136.08	2,451,942.34
预缴可抵扣营业税金及附加	1,839,350.81	42,198,028.15
预缴可抵扣土地增值税	25,413,194.88	14,998,267.24
待抵扣增值税进项税金	11,298,676.87	6,410,011.17
合 计	38,693,358.64	66,058,248.90

## 其他说明

其他流动资产期末较年初减少 41.43%，主要系本期处置可供出售金融资产取得收益，相应计提的应交营业税及附加税较多所致。

## 9、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	63,900,000.00	0.00	63,900,000.00	1,051,609,600.00	0.00	1,051,609,600.00
按公允价值计量的	63,900,000.00	0.00	63,900,000.00	1,051,609,600.00	0.00	1,051,609,600.00
合计	63,900,000.00		63,900,000.00	1,051,609,600.00		1,051,609,600.00

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本	80,048.29	0.00	80,048.29
公允价值	63,900,000.00	0.00	63,900,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	63,819,951.71	0.00	63,819,951.71
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00

其他说明

可供出售金融资产公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。

## 10、长期应收款

√适用 □不适用

## (1) 长期应收款情况：

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	0	0	0	0	0	0	
其中：未实现融资收益	0	0	0	0	0	0	
分期收款销售商品	0	0	0	0	0	0	
分期收款提供劳务	0	0	0	0	0	0	
人工岛工程款拨入净额	419,070,454.54	0	419,070,454.54	432,420,051.35	0	432,420,051.35	
其他	3,769,460.58	0	3,769,460.58	1,059,228.05	0	1,059,228.05	
合计	422,839,915.12	0	422,839,915.12	433,479,279.40	0	433,479,279.40	/

## 11、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	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	157,565,088.14	11,953,258.60	55,906,801.51	14,111,841.53	239,536,989.78
2. 本期增加金额	0.00	1,057,550.85	0.00	295,062.60	1,352,613.45
(1) 购置	0.00	1,057,550.85	0.00	295,062.60	1,352,613.45
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	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	157,565,088.14	13,010,809.45	55,906,801.51	14,406,904.13	240,889,603.23
二、累计折旧					
1. 期初余额	8,632,577.31	7,531,740.17	3,739,335.19	9,158,134.40	29,061,787.07
2. 本期增加金额	4,111,762.44	774,935.04	1,793,141.58	990,032.40	7,669,871.46
(1) 计提	4,111,762.44	774,935.04	1,793,141.58	990,032.40	7,669,871.46
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	12,744,339.75	8,306,675.21	5,532,476.77	10,148,166.80	36,731,658.53
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	144,820,748.39	4,704,134.24	50,374,324.74	4,258,737.33	204,157,944.70
2. 期初账面价值	148,932,510.83	4,421,518.43	52,167,466.32	4,953,707.13	210,475,202.71

## (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

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
茵卓小学	71,419,134.86	办理中

## 12. 在建工程

√适用 □不适用

## (1). 在建工程情况

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
香洲港区域综合整治工程	26,965,996.81	0.00	26,965,996.81	23,563,237.16	0.00	23,563,237.16
珠海洪湾中心渔港一期工程	102,842,097.31	0.00	102,842,097.31	75,034,045.45	0.00	75,034,045.45
对澳供水洪湾西引水渠改造工程	1,190,535.79	0.00	1,190,535.79	909,762.68	0.00	909,762.68
六乡后勤基地工程	2,526,067.81	0.00	2,526,067.81	0.00	0.00	0.00
合计	133,524,697.72	0.00	133,524,697.72	99,507,045.29	0.00	99,507,045.29

## (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
香洲港区域综合整治工程	2,000,000,000	23,563,237.16	3,402,759.65	0.00	0.00	26,965,996.81	1.35	1.35%	0.00	0.00	0.00	自筹和融贷款
珠海洪湾中心渔港一期工程	1,200,000,000	75,034,045.45	27,808,051.86	0.00	0.00	102,842,097.31	8.57	8.57%	5,213,159.74	5,213,159.74	100	自筹和融贷款

对澳供水 洪湾西引 水渠改造 工程	320,000,000	909,762.68	280,773.11	0.00	0.00	1,190,535.79	0.37	0.37%	0.00	0.00	0.00	自筹和融贷款
六乡后勤 基地工程	6,880,200	0.00	2,526,067.80	0.00	0.00	2,526,067.80	36.72	36.72%	0.00	0.00	0.00	自筹
合计	3,526,880,200	99,507,045.29	34,017,652.42	0.00	0.00	133,524,697.71	/	/	5,213,159.74	5,213,159.74	/	/

### 13、无形资产

#### (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	专利权	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	0.00	3,158,304.00	0.00	0.00	3,158,304.00
2. 本期增加金额	0.00	391,400.00	0.00	0.00	391,400.00
(1) 购置	0.00	391,400.00	0.00	0.00	391,400.00
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	3,549,704.00	0.00	0.00	3,549,704.00
二、累计摊销					
1. 期初余额	0.00	2,895,363.54	0.00	0.00	2,895,363.54
2. 本期增加金额	0.00	159,951.98	0.00	0.00	159,951.98
(1) 计提	0.00	159,951.98	0.00	0.00	159,951.98
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	3,055,315.52	0.00	0.00	3,055,315.52
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

额					
(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	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	0.00	494,388.48	0.00	0.00	494,388.48
2. 期初账面价值	0.00	262,940.46	0.00	0.00	262,940.46

无形资产累计摊销增加额中，本期摊销额 159,951.98 元。

#### 14、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
装修费	1,132,714.11	39,144.00	351,876.54	0.00	819,981.57
户外广告牌	1,663,235.08	0.00	1,663,235.08	0.00	0.00
合计	2,795,949.19	39,144.00	2,015,111.62	0.00	819,981.57

#### 15、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1). 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	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	1,878,906.96	469,726.74	2,248,700.20	562,175.05
预计毛利	268,422,594.08	67,105,648.52	178,687,871.52	44,671,967.88
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
土地增值税	330,077,302.20	82,519,325.55	329,557,534.68	82,389,383.67
可弥补亏损	15,708,555.24	3,927,138.81	17,183,358.96	4,295,839.74
应付职工薪酬	2,321,762.24	580,440.56	10,977,903.08	2,744,475.77
抵消未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	259,784,925.24	64,946,231.31	198,613,476.56	49,653,369.14
开发产品摊销	4,489,023.48	1,122,255.87	4,114,073.64	1,028,518.41
合计	882,683,069.44	220,670,767.36	741,382,918.64	185,345,729.66

##### (2). 递延所得税负债明细

√适用 □不适用

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
交易性金融资产公允价值变动	15,340.00	3,835.00	0.00	0.00
可供出售金融资产公允价值变动	63,819,951.81	15,954,987.95	1,049,341,834.80	262,335,458.70
合计	63,835,291.81	15,958,822.95	1,049,341,834.80	262,335,458.70

## (3). 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	80,106.15	180,065,376.25
可抵扣亏损	20,462,262.29	20,462,262.29
合计	20,542,368.44	200,527,638.54

## (4). 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
2015 年度	3,712,203.49	3,712,203.49	
2016 年度	201,959.98	201,959.98	
2017 年度	908,172.47	908,172.47	
2018 年度	5,839,859.03	5,839,859.03	
2019 年度	9,800,067.32	9,800,067.32	
合计	20,462,262.29	20,462,262.29	/

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。

## 16、短期借款

√适用 □不适用

## (1). 短期借款分类

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		
保证借款	700,000,000.00	200,000,000.00
信用借款		
其他借款	97,957,045.16	0.00
合计	797,957,045.16	200,000,000.00

## (2). 明细列示

贷款单位	借款条件	开始日	到期日	利率	期末余额	年初余额
珠海农村商业银行股	保证	2014-7-31	2015-7-31	按同期基准	80,000,000.00	130,000,000.00

份有限公司南湾支行				利率上浮		
珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	保证	2014-12-19	2015-12-19	按同期基准利率上浮	70,000,000.00	70,000,000.00
广东南粤银行珠海分行	保证	2015-2-11	2016-2-11	固定利率	100,000,000.00	0.00
国家开发银行广东省分行	保证	2015-1-26	2016-1-26	按同期基准利率上浮	100,000,000.00	0.00
珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	保证	2015-1-21	2016-1-21	按同期基准利率上浮	50,000,000.00	0.00
华能贵诚信托有限公司	保证	2015-1-29	2015-12-30	固定利率	100,000,000.00	0.00
华能贵诚信托有限公司	保证	2015-1-29	2016-1-29	固定利率	100,000,000.00	0.00
珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	保证	2015-1-21	2016-1-21	按同期基准利率上浮	100,000,000.00	0.00
合 计					700,000,000.00	200,000,000.00

(3) . 短期借款本期期末较年初增加 298.98%，系本期以短期借款方式融资较多所致。

## 17、 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	38,830,579.99	5,073,551.44
应付工程款	1,271,855,172.26	1,564,383,782.70
应付设计款	3,104,000.00	6,136,000.00
其他	5,518,541.01	8,204,818.05
合 计	1,319,308,293.26	1,583,798,152.19

### (2) 账龄分析

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,289,567,491.07	1,539,674,367.74
1 年以上	29,740,802.19	44,123,784.45
合 计	1,319,308,293.26	1,583,798,152.19

(3) 截至 2015 年 6 月 30 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；

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款，主要为尚未支付的工程款。

**18、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	1,789,483,960.31	1,192,021,438.15
其他	4,608,018.72	0.00
合计	1,794,091,979.03	1,192,021,438.15

**(2). 账龄分析**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,409,100,529.60	798,857,007.72
1年以上	384,991,449.43	393,164,430.43
合计	1,794,091,979.03	1,192,021,438.15

**(3). 预收楼款明细列示：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间(年度)	预售比例
格力广场一期	10,351,930.00	6,284,441.60	2009	96%
格力广场二期	48,278,942.24	35,025,136.09	2012	97%
格力广场三期	895,857,117.00	878,775,892.00	2013-2015	82%
格力广场四期	292,582,910.26	48,499,700.00	2016	45%
格力香樟	7,101,606.00	2,466,806.00	2011	96%
格力海岸 S1	211,528,664.10	10,894,824.76	2014-2016	25%
格力海岸 S2	323,782,790.71	210,074,637.70	2013-2016	56%
合计	1,789,483,960.31	1,192,021,438.15		

4) 截至 2015 年 6 月 30 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。

**19、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	30,658,389.51	50,746,039.73	71,779,949.07	9,624,480.17
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	2,162,604.85	2,162,604.85	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	30,658,389.51	52,908,644.58	73,942,553.92	9,624,480.17

## (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	30,348,663.98	41,296,505.22	62,730,412.48	8,914,756.72
二、职工福利费	0.00	4,469,353.27	4,070,321.86	399,031.41
三、社会保险费	0.00	1,198,261.35	1,198,261.35	0.00
其中: 医疗保险费	0.00	964,638.22	964,638.22	0.00
工伤保险费	0.00	137,801.08	137,801.08	0.00
生育保险费	0.00	95,822.05	95,822.05	0.00
四、住房公积金	6,892.00	2,347,518.00	2,347,518.00	6,892.00
五、工会经费和职工教育经费	302,833.53	1,434,401.89	1,433,435.38	303,800.04
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	0.00	0.00	0.00
合计	30,658,389.51	50,746,039.73	71,779,949.07	9,624,480.17

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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	2,026,707.00	2,026,707.00	0.00
2、失业保险费	0.00	135,897.85	135,897.85	0.00
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	2,162,604.85	2,162,604.85	0.00

## 20、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	0.00	5,196.87
营业税	11,455,457.95	4,608,515.61
企业所得税	292,885,347.27	94,884,927.54
个人所得税	2,694,726.20	1,387,306.02
城市维护建设税	1,267,769.77	319,143.01
房产税	200,527.95	400,616.88
印花税	623,581.53	1,357,146.64
教育费附加及地方教育费附加	695,438.96	228,424.12
堤围费	266,618.80	132,387.79

土地使用税	0.00	703,094.60
合计	310,089,468.43	104,026,759.08

应交税费本期较年初增加 198.09%，主要系本期取得格力电器股票出售收益计提相应所得税所致。

## 21、应付利息

√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	2,939,343.00	0.00
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	2,939,343.00	

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

## 22、应付股利

√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	5,982,250.00	65,982,250.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	5,982,250.00	65,982,250.00

应付股利本期较年初减少 90.93%，主要系本期支付股利所致。

## 23、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	10,259,106.73	9,787,192.45
拆借款	3,537,010,000.00	3,537,010,000.00
土地增值税准备金	330,077,302.19	329,557,534.68
代收款	60,164,864.34	25,207,100.39
往来款	656,348.56	172,560.07
其他	1,006,450.52	3,208,142.31
合计	3,939,174,072.34	3,904,942,529.90

### (2). 账龄分析

√适用 □不适用

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	244,966,035.23	212,592,482.17
1 年以上	3,694,208,037.11	3,692,350,047.73



合计	3,939,174,072.34	3,904,942,529.90
----	------------------	------------------

(3) 本期余额中账龄超过一年的其他应付款主要为应付格力集团借款 3,537,010,000.00 元;

(4) 截至 2015 年 6 月 30 日止, 无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

#### 24、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	3,489,000,000.00	1,813,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	3,489,000,000.00	1,813,000,000.00

##### (1) 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	717,000,000.00	400,000,000.00
保证借款	1,080,000,000.00	320,000,000.00
抵押加保证借款	1,692,000,000.00	1,093,000,000.00
合计	3,489,000,000.00	1,813,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

##### (2) 一年内到期的长期借款明细列示

贷款单位	开始日	到期日	币种	利率%	期末金额	期初余额
交通银行股份有限公司珠海分行①	2012-12-7	2015-12-7	人民币	按同期基准利率浮动	1,093,000,000.00	1,093,000,000.00
中国工商银行股份有限公司珠海分行②	2012-10-24	2015-10-24	人民币	按同期基准利率浮动	218,000,000.00	400,000,000.00
珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	2012-8-3	2015-8-3	人民币	按同期基准利率	80,000,000.00	80,000,000.00

贷款单位	开始日	到期日	币种	利率%	期末金额	期初余额
③				率浮动		
珠海华润银行股份有限公司 ④	2012-11-5	2015-11-5	人民币	按同期基准利率浮动	150,000,000.00	240,000,000.00
中国建设银行股份有限公司 珠海市分行⑤	2013-2-1	2016-1-31	人民币	按同期基准利率浮动	850,000,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司 珠海分行⑥	2013-7-1	2016-6-30	人民币	按同期基准利率浮动	499,000,000.00	0.00
中国民生银行 ⑦	2013-5-29	2016-5-19	人民币	按同期基准利率浮动	599,000,000.00	0.00
合计					3,489,000,000.00	1,813,000,000.00

①向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 10.93 亿元（借款额度 11 亿元）以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S7 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100159109 号)作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

②向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 2.18 亿元，以产权人为格力房产的珠海市香洲区九洲大道中 2123 号会所、2123 号 1 栋 3001 号房、2125-1 号商铺、2125-3 号商铺、香洲区石花西路 84、86、88、90、96、98 号商铺及静云酒店 8 处房产作为抵押；

③向珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行借款 0.8 亿元，由格力地产提供保证；

④向珠海华润银行股份有限公司借款 1.5 亿元，由格力地产提供保证；

⑤向中国建设银行股份有限公司珠海市分行借款 8.5 亿元，原以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S1 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121163 号）作为抵押并由格力地产为其提供保证；该项土地使用权的抵押于 2013 年 3 月 9 日解除；

⑥向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 4.99 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块（粤房地权证珠字第 0100121160 号）土地使用权作为抵押；

⑦向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 5.99 亿元（借款额度 6 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121167 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

（3）一年内到期的非流动负债期末较年初增加 92.44%，主要系将于一年内到期的长期借款增加所致。

## 25、长期借款

√适用 □不适用

### （1）、长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国农业银行股份有限公司珠海分行①	500,000,000.00	500,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行②	517,992,164.90	529,992,164.90
中信银行股份有限公司珠海分行③	1,000,000,000.00	700,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行④	0.00	850,000,000.00
珠海华润银行股份有限公司⑤	200,000,000.00	0.00
上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行⑥	500,000,000.00	480,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行⑦	400,000,000.00	284,000,000.00
中国民生银行股份有限公司深圳分行⑧	0.00	600,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑨	0.00	499,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑩	336,000,000.00	336,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海分行⑪	240,619,400.00	237,919,400.00
合计	3,694,611,564.90	5,016,911,564.90

①向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 5 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块（粤房地权证珠字第 0100121160 号）土地使用权作为抵押；

②向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 517,992,164.90 元，用于港珠澳大桥珠澳口岸人工岛填海工程项目，借款期限 18 年，借款额度 8 亿元，借款本息由珠海市政府负责偿还；

③向中信银行股份有限公司珠海分行的借款 10 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S6 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；

④向中国建设银行股份有限公司珠海市分行的借款 8.5 亿元，原以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S1 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121163 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证；该项土地使用权的抵押于 2013 年 3 月 9 日解除。此借款将于一年内到期，期末重分类至一年内到期的非流动负债；

⑤向珠海华润银行股份有限公司的借款 2 亿元，由格力地产提供保证；

⑥向上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行的借款 5 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路南段填海区 S3 地块（粤房地权证珠字第 0100121165 号）土地使用权作为抵押，并由格力地产为其提供保证；

⑦向上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行的借款 4 亿元，原以产权人为格力房产的珠海市香洲区吉大九洲大道南侧（粤房地证珠字第 C6569747 号）土地使用权作为抵押，并由格力地产为其提供保证，该项土地使用权的抵押于 2014 年 11 月 13 日解除；

⑧向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 6 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121167 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证。此借款将于一年内到期，期末重分类至一年内到期的非流动负债；

⑨向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 4.99 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100121160 号）为该贷款提供抵押担保。此借款将于一年内到期，期末重分类至一年内到期的非流动负债；

⑩向中国农业银行股份有限公司的借款 3.36 亿元，系格力集团以委托贷款方式通过中国农业银行股份有限公司珠海分行向格力房产发放的贷款；

⑪向中国农业银行股份有限公司的借款 240,619,400.00 元，系格力集团以委托贷款方式通过中国农业银行股份有限公司珠海分行向格力地产发放的贷款。

## 26、应付债券

√适用 □不适用

### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
格力转债（110030）		

其中：债券面值	980,000,000.00	980,000,000.00
减：发行费用	-23,100,000.00	-23,100,000.00
减：权益部分公允价值	-178,197,047.93	-178,197,047.93
减：转股金额	-219,000.00	0.00
加：利息调整	21,629,302.21	0.00
合计	800,113,254.28	778,702,952.07

## (2). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

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。

本次发行的可转债期限为自发行之日起5年，即自2014年12月25日至2019年12月24日。债券票面年利率为：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%。本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式，到期归还本金和最后一年利息。

本次可转债的初始转股价格为20.90元/股，不低于募集说明书公告日前20个交易日公司股票交易均价（若在该20个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的收盘价按经过相应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司股票交易均价。

本次发行的可转债转股期自可转债发行结束之日起满6个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。即2015年6月25日至2019年12月24日。

到期赎回条款：在本次发行的可转债期满后五个交易日内，本公司将以本次发行的可转债的票面面值的106%（含最后一期利息）的价格向投资者赎回全部未转股的可转债。

有条件赎回条款：在转股期内，当下述情形的任意一种出现时，公司有权决定按照以面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债：A.在转股期内，如果公司股票在任何连续30个交易日中至少15个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%（含130%）；B.当本次发行的可转债未转股余额不足3,000万元时。

回售条款：（1）有条件回售条款：自本次可转债第三个计息年度起，如果公司股票在任何连续30个交易日的收盘价格低于当期转股价格的70%，可转债持有人有权将全部或部分其持有的可转债按照103元（含当期应计利息）的价格回售给公司。（2）附加回售条款：若公司本次发行的可转债募集资金投资项目的实施情况与公司在募集说明书中的承诺情况相比出现重大变化，根据中国证监会的相关规定被视作改变募集资金用途或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人享有一次回售的权利。可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按照103元（含当期应计利息）的价格回售给公司。持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，不应再行使附加回售权。

在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计该等债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，计入股东权益。

**27、长期应付款**

√适用 □不适用

**(1). 按款项性质列示长期应付款：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
格力集团	242,600,000.00	242,600,000.00

应付格力集团款项包括根据资产置换及非公开发行股份方案，本公司应付格力集团 1.13902 亿元，以及格力集团于 2009 年 2 月代本公司以货币投资格力置盛的 2.5 亿元，该款在向格力集团非公开发行股票之日后的 36 个月后分 3 年偿还，在还款期内免于计息；2013 年已偿还 1.21302 亿元。

**28、股本**

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	
已流通股份：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内上市的人民币普通股	577,594,400.00	0.00	0.00	0.00	10,473.00	10,473.00	577,604,873.00
限售流通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
股份总数	577,594,400.00	0.00	0.00	0.00	10,473.00	10,473.00	577,604,873.00

(2) 期初股本业经中国注册会计师验证确认，占注册资本的 100%；

(3) 本期股本增加系可转换公司债券部分转股所致。

**29、其他权益工具**

√适用 □不适用

**(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**

详见附注“七、26 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**

发行在外的金融工	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

具								
可转换公司债券	9,800,000.00	178,197,047.93	0.00	0.00	2,190.00	39,821.59	9,797,810.00	178,157,226.34
合计	9,800,000.00	178,197,047.93	0.00	0.00	2,190.00	39,821.59	9,797,810.00	178,157,226.34

其他权益工具减少系可转换公司债券部分转股所致。

### 30、资本公积

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)	-422,259,472.16	208,846.37	0.00	-422,050,625.79
其他资本公积	40,812,854.32	0.00	0.00	40,812,854.32
合计	-381,446,617.84	208,846.37	0.00	-381,237,771.47

1) 股本溢价为负数主要系于 2009 年度按反向购买合并财务报表时根据财会便[2009]17 号文和财会函[2008]60 号文的相关规定将应冲减权益的金额全部冲减“资本公积-股本溢价”所致；

(2) 资本溢价增加系可转换公司债券部分转股所致。

### 31、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、以后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：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	787,006,376.09	26,780,000.00	759,226,412.23	6,695,000.00	47,864,963.86	0.00	47,864,963.86

其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	787,006,376.09	26,780,000.00	759,226,412.23	6,695,000.00	47,864,963.86	0.00	47,864,963.86
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	787,006,376.09	26,780,000.00	759,226,412.23	6,695,000.00	47,864,963.86	0.00	47,864,963.86

### 32、 盈余公积

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	172,500,988.83	0.00	0.00	172,500,988.83
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	172,500,988.83	0.00	0.00	172,500,988.83

根据公司法、章程的规定，公司按净利润的10%提取法定盈余公积金，法定盈余公积累计额为公司注册资本50%以上的，可不再提取。

### 33、 未分配利润

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	1,952,018,525.33	1,762,357,092.10
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,952,018,525.33	1,762,357,092.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	918,098,349.14	134,191,398.10
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00



应付普通股股利	0.00	115,518,880.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	2,870,116,874.47	1,781,029,610.20

## 34、营业收入和营业成本

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	112,658,849.50	88,308,188.02	866,985,820.78	598,247,208.88
其他业务	2,513,008.99	976,203.12	1,734,989.53	546,083.97
合计	115,171,858.49	89,284,391.14	868,720,810.31	598,793,292.85

## (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	89,078,379.00	69,552,238.92	854,276,343.17	587,282,311.48
其他	23,580,470.50	18,755,949.10	12,709,477.61	10,964,897.40
主营业务小计	112,658,849.50	88,308,188.02	866,985,820.78	598,247,208.88
其他业务：				
出租业务	1,391,303.32	379,549.85	1,734,989.53	546,083.97
其他	1,121,705.67	596,653.27	0.00	0.00
其他业务小计	2,513,008.99	976,203.12	1,734,989.53	546,083.97
合 计	115,171,858.49	89,284,391.14	868,720,810.31	598,793,292.85

## (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	112,658,849.50	88,308,188.02	866,985,820.78	598,247,208.88
重庆市	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	112,658,849.50	88,308,188.02	866,985,820.78	598,247,208.88

## (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	26,455,400.00	23.48
合计	26,455,400.00	23.48

(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	26,274,490.00	3.03
合计	26,274,490.00	3.03

(5) 营业收入本期较上年同期减少 86.74%，主要系因客户收楼减少，楼盘结算面积减少所致。

### 35、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	73,779,426.44	44,929,734.04
城市维护建设税	5,148,680.30	3,472,606.10
教育费附加	3,706,871.82	2,473,272.45
堤围防护费	114,954.15	979,556.77
土地增值税	3,004,375.08	31,353,502.55
房产税	186,248.69	64,170.00
其他	60,025.38	103,802.98
合计	86,000,581.86	83,376,644.89

### 36、销售费用

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	11,059,852.02	9,704,653.86
广告及营销推广费	17,461,995.52	22,943,001.96
其他	4,695,167.30	3,172,961.33
合计	33,217,014.84	35,820,617.15

### 37、管理费用

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	28,632,154.12	29,384,442.43
财产费用	5,034,249.97	6,165,792.98
其他	812,020.84	750,485.32
合计	34,478,424.93	36,300,720.73

### 38、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-4,491,707.25	8,981,806.75
减：利息收入	-2,588,346.23	-6,197,404.63
银行手续费及其他	160,689.14	187,203.01
合计	-6,919,364.34	2,971,605.13

财务费用本期比上年同期减少 232.85%，主要系收回海星集团偿还委托贷款利息支出所致。

### 39、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	-180,369,793.24	-445,200.83
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		
合计	-180,369,793.24	-445,200.83

资产减值损失本期较上期大幅减少 40414.25%，主要系收回代海星集团垫付偿债款 1.8 亿元所致。

### 40、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	15,340.00	0.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	15,340.00	0.00

### 41、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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	3,000,000.00	51,678,655.51
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,087,613,542.66	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	1,090,613,542.66	51,678,655.51

投资收益本期较上年同期增加 2010.38%，主要系本期处置部分可供出售金融资产所致。

#### 42、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		140.00
其中：固定资产处置利得		140.00
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	1,065,312.00	0.00
定金转收入	535,000.00	620,000.00
废品收入	1,000.00	0.00
其他	6,760.00	9,695.85
合计	1,608,072.00	629,835.85

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关	说明
民办学校教育补助经费	265,312.00	0.00		珠海市教育局
发债奖励	800,000.00	0.00		珠海市财政局
合计	1,065,312.00	0.00	/	

(2) 营业外收入本期较上年同期增加 155.32%，主要系本期取得政府补贴款增加所致。

#### 43、营业外支出

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			
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	30,000.00	320,000.00	30,000.00
其他	2,128.06	199,988.35	2,128.06
合计	32,128.06	519,988.35	32,128.06

营业外支出本期较上年同期减少 93.82%，主要系本期捐赠支出减少所致。

#### 44、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

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	269,385,965.63	38,045,188.17
递延所得税费用	-35,321,518.64	-8,544,952.87
合计	234,064,446.99	29,500,235.30

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,151,685,429.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	287,921,357.48
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	132,567.02
非应税收入的影响	-614,400.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	66,182.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-61,240,709.77
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	7,883,584.66
税收减免的影响	-84,134.49
所得税费用	234,064,446.99

#### 45、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	210,386,267.31	4,458,944.57
利息收入	6,753,293.15	6,313,860.15
个人往来	363,907.17	2,529,900.65
代收契税款净额	13,967,186.98	3,042,283.35
政府补助款	1,065,312.00	0.00
保证金	3,626,568.40	10,000.00
诚意金	2,985,707.30	0.00

其他	1,302,992.31	2,625,755.48
合计	240,451,234.62	18,980,744.20

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	15,431,469.19	2,942,620.47
代垫款项	7,601,541.56	10,008,069.00
广告及营销推广费	12,637,950.15	17,755,766.08
行政费用	14,160,505.05	14,411,531.07
捐赠	30,000.00	320,000.00
支付重组遗留债务	0.00	6,246,532.90
退诚意金	1,150,000.00	0.00
职工借款	2,284,409.00	1,683,855.70
其他	3,271,274.00	3,914,396.87
合计	56,567,148.95	57,282,772.09

## (3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
珠海市人民政府拨入款项	29,208,938.97	17,306,075.38
收回保函保证金	3,029,227.26	0.00
合计	32,238,166.23	17,306,075.38

## (4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
为珠海市人民政府支付委托借款利息	0.00	17,667,447.79
合计	0.00	17,667,447.79

## 46. 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	917,620,982.91	134,191,398.10
加: 资产减值准备	-180,369,793.24	-445,200.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,473,990.26	3,849,465.15
无形资产摊销	134,949.98	200,806.06
长期待摊费用摊销	1,750,385.08	1,091,478.41
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)	0.00	-140.00

填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-15,340.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	-4,491,707.25	8,981,806.75
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,090,613,542.66	-51,678,655.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-35,325,353.64	-1,974,589.76
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,835.00	-27,648,080.69
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,595,981,013.56	-257,828,381.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	779,386,358.34	-58,785,624.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	614,809,469.42	-142,875,945.02
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,585,616,779.36	-392,921,663.14
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,458,544,938.45	998,973,953.10
减: 现金的期初余额	2,380,634,200.67	1,414,430,072.53
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	-922,089,262.22	-415,456,119.43

## (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

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,458,544,938.45	2,380,634,200.67
其中: 库存现金	143,177.40	312,985.04
可随时用于支付的银行存款	1,457,697,872.80	2,380,319,211.57
可随时用于支付的其他货币资金	703,888.25	2,004.06
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00

其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,458,544,938.45	2,380,634,200.67
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	0	0

## 47、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	6,397,594.34	工程保函保证金。
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
存货-完工开发产品：住宅、 商铺固定资产-房屋建筑物	85,213,917.93	向中国工商银行股份有限公司珠海分行的借款 2.18 亿元，以产权人为格力房产的珠海市香洲区九洲大道中 2123 号会所、2123 号 1 栋 3001 房、2125-1 号商铺、2125-3 号商铺、香洲区石花西路 84、86、88、90、96、98 号商铺及静云酒店 8 处房产作为抵押；
存货-开发成本：格力海岸 S3	1,068,999,412.27	向上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行借款 5 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路南段填海区 S3 地块（粤房地权证珠字第 0100121165 号）土地使用权作为抵押，并由格力地产为其提供保证；
存货开发成本：格力海岸 S4	1,421,463,886.71	①向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 4.99 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块（粤房地权证字第 0100121160 号）土地使用权作为抵押； ②向中国农业银行股份有限公司珠海分行的借款 5 亿元（借款额度 5 亿元），以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S4 地块（粤房地权证字第 0100121160 号）土地使用权为该贷款作为抵押。
存货-开发成本：格力海岸 S5	1,576,531,027.85	向中国民生银行股份有限公司深圳分行的借款 5.99 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S5 地块土地使用权（粤房地权证字第 0100121167 号）作为抵押，并由格力地产为其提供保证；
存货-开发成本：格力海岸 S6	1,160,106,969.02	向中信银行股份有限公司珠海分行的借款 10 亿元，以产权人为格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S6 地块土地使用权（粤房地权证珠字第 0100155665 号）作为抵押；
存货-开发成本：格力海岸 S7	1,083,572,565.95	向交通银行股份有限公司珠海分行的借款 10.93 亿元（借款额度 11 亿元）以产权人为



		格力房产的珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区 S7 地块土地使用权(粤房地权证珠字第 0100159109 号)作为抵押，并由格力地产为其提供保证；
合计	6,402,285,374.07	/

**48、外币货币性项目**

适用 不适用

**八、合并范围的变更**

合并范围变更情况详见“附注一、6、公司的合并范围”。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

## (1). 企业集团的构成

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	
格力房产	珠海	珠海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
重庆格力	重庆	重庆	房地产开发	100		设立
西安格力	西安	西安	房地产开发	100		设立
保联物流	珠海	珠海	物流园建设与经营	100		设立
海控金融	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
格力地产(香港)	香港	香港	咨询及推广	100		设立
合联置业	上海	上海	房地产开发	40	30	设立
保联置业	上海	上海	房地产开发	40	30	设立
商业保理	上海	上海	保理	100		设立
重庆两江	重庆	重庆	房地产开发	60		设立
格力置盛	珠海	珠海	房地产开发		100	同一控制下企业合并
格力策划	珠海	珠海	营销策划		100	设立
格力建材	珠海	珠海	商业		100	同一控制下企业合并
格力物业	珠海	珠海	物业管理		100	设立
格力人工岛	珠海	珠海	工程管理		100	设立
健身餐饮	珠海	珠海	会所经营		100	设立
格力物业代理	珠海	珠海	物业代理		100	设立
格力船务	珠海	珠海	船舶服务		100	设立
洪湾渔港	珠海	珠海	港口建设		100	设立
香湾码头	珠海	珠海	港口建设		100	设立
万联海岛	珠海	珠海	海岛开发、房地产开发		100	设立
海控信息	珠海	珠海	信息服务		100	设立
高格装饰	珠海	珠海	工程装饰		100	设立
万海运输	珠海	珠海	交通运输		100	设立
静云酒店	珠海	珠海	酒店经营		100	设立
茵卓小学	珠海	珠海	教育培训		100	设立
鼎元生态	珠海	珠海	种植、养殖		60	设立
万海旅游	珠海	珠海	旅游		100	设立
陆海联线	珠海	珠海	填海工程、项目投资		100	设立
万联海洋	珠海	珠海	海洋工程项目投资		100	设立

海岸影院	珠海	珠海	电影播放		100	设立
淇澳旅游	珠海	珠海	旅游		100	设立
竹洲水乡	珠海	珠海	旅游地产		100	设立

## (2). 重要的非全资子公司

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
重庆两江	40.00	0.00	0.00	37,224,027.79

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

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
重庆两江	0.00	0.00	0.00	-71,328,085.78	0.00	0.00	0.00	-8,204,188.56

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

## (一) 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) 汇率风险：无。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务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本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本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，以尽可能降低利率风险。

### (2) 信用风险

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，本公司信用风险主要产生于应收款项和银行存款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司无已逾期未计提减值的金融资产。

### (3) 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。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。

截止 2015 年 6 月 30 日，本公司各项金融资产及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				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	1,464,942,532.79	1,464,942,532.79	1,464,942,532.79	0.00	0.00
应收款项	32,041,291.70	34,000,304.79	30,360,837.67	2,563,070.89	1,076,396.23
小 计	1,496,983,824.49	1,498,942,837.58	1,495,303,370.46	2,563,070.89	1,076,396.23
借款	7,981,568,610.06	7,981,568,610.06	4,286,957,045.16	3,694,611,564.90	0.00
应付债券	800,113,254.28	800,113,254.28	800,113,254.28	0.00	0.00
应付款项	5,258,482,365.60	5,258,482,365.60	1,534,533,526.30	3,723,948,839.30	0.00
预收账款	1,794,091,979.03	1,794,091,979.03	1,409,100,529.60	384,991,449.43	0.00
小 计	15,834,256,208.97	15,834,256,208.97	8,030,704,355.34	7,803,551,853.63	0.00

续上表

项 目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上

货币资金	2,390,061,022.27	2,390,061,022.27	2,390,061,022.27	0.00	0.00
应收款项	19,547,053.60	201,875,859.93	6,433,893.47	14,365,570.23	181,076,396.23
小计	2,409,608,075.87	2,591,936,882.20	2,396,494,915.74	14,365,570.23	181,076,396.23
借款	7,029,911,564.90	7,029,911,564.90	2,013,000,000.00	5,016,911,564.90	0.00
应付债券	778,702,952.07	778,702,952.07	778,702,952.07	0.00	0.00
应付款项	5,488,740,682.09	5,488,740,682.09	1,752,266,849.91	3,736,473,832.18	0.00
预收账款	1,192,021,438.15	1,192,021,438.15	798,757,007.72	393,264,430.43	0.00
小计	14,489,376,637.21	14,489,376,637.21	7,839,529,533.88	6,649,847,103.33	0.00

## 十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>	63,948,280.00			63,948,280.00
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	48,280.00			48,280.00
1. 交易性金融资产	48,280.00			48,280.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	48,280.00			48,280.00
(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	63,900,000.00			63,900,000.00

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	63,900,000.00			63,900,000.00
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	63,948,280			63,948,280
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
-------	------	------	-----	------	------

珠海投资控股有限公司	控股股东	有限责任	珠海	鲁君四	国有股权投资、运营、管理
------------	------	------	----	-----	--------------

接上表

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
珠海投资控股有限公司	5000 万元	51.94	51.94	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	09615652-7

## 2、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	2014.12.31	比例 (%)	本期增加	本期减少	2015.6.30	比例 (%)
格力集团	300,000,000.00	51.94	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
珠海投资控股有限公司	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00	51.94

## 2、本企业的子公司情况

本公司的子公司信息参见本附注八、1 在子公司中的权益。

## 3、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
珠海市建安集团有限公司	其他
珠海玖思投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海鑫圆投资有限公司	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
上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	其他

## 4、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表:

2012 年 3 月 20 日珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司及格力集团与格力人工岛签订委托管理框架协议书, 转委托地上部分代建管理, 约定建设管理报酬不超过 8,900 万元。2015 年 1-6 月, 格力人工岛代建管理费收入为 0.00 元。

**(3). 关联租赁情况**

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

适用 不适用

关联担保情况说明：关联方担保详见附注六、16、24、25。

**(5). 关联方资金拆借**

适用 不适用

① 本期无新增关联方借款, 按金融机构同期贷款利率支付格力集团借款利息;

② 格力集团于 2009 年 2 月代本公司以货币投资格力置盛的 2.5 亿元, 以及根据资产置换及非公开发行股份方案, 本公司应付格力集团 1.13902 亿元, 2013 年已偿还 1.21302 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

**5、关联方应收应付款项**

适用 不适用

**(1). 应付项目**

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	格力集团	3,537,010,000.00	3,537,010,000.00
其他应付款	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	703,481.96	176,879.08
长期应付款	格力集团	242,600,000.00	242,600,000.00
应付账款	珠海市建安集团有限公司	1,819,352.81	1,691,719.09

**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

本公司本年度未发生股份支付。

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

□适用 √不适用

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

**2、或有事项**

√适用 □不适用

**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

**(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、孙公司格力置盛按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截至 2015 年 6 月 30 日止，格力房产承担阶段性担保额为人民币 6.06 亿元，格力置盛承担阶段性担保额为人民币 49.6 万元。

**十五、资产负债表日后事项**

资产负债表日后，向银行或非银行金融机构借款情况：

借款单位	贷款单位	借款条件	金 额
格力房产	中国工商银行股份有限公司珠海分行	抵押	270,000,000.00
高格装饰	珠海农村商业银行股份有限公司南湾支行	保证	30,000,000.00
合 计			300,000,000.00

**十六、其他重要事项**

1、2015 年 8 月 7 日，本公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（152400 号）。中国证监会依法对公司提交的《上市公司非公开发行股票》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。公司本次非公开发行股票事项尚需获得中国证监会的核准，能否获得核准尚存在不确定性。

2、2015 年 8 月 13 日，公司第六届董事会第二次会议审议通过《格力地产股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及其摘要（以下简称“激励计划”）、《格力地产股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》。本计划的激励对象为 160 人，包括公司部分董事、高级管理人员、中层管理人员、核心管理及技术骨干（不包括独立董事、监事，以及持股 5% 以上的主要股东或实际控制人、

或其配偶及直系亲属)。公司拟授予激励对象 1,148.80 万份股票期权,涉及公司股票 1,148.80 万股, 占公司股本总额的 1.99%。本激励计划的有效期为 5 年。授予的股票期权从授权日开始, 经过两年的等待期, 在之后的行权有效期内分三期分别有 34%、33%、33% 的股票期权在满足行权条件前提下获得可行权的权利。行权有效期结束后当期未行权的股票期权自动失效, 并不可追溯行使, 由公司无偿收回并统一注销。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 其他应收款

#### (1). 其他应收款分类披露:

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	191,039,294.57	16.83	180,000,000.00	94.22	11039294.57
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,933,280,911.01	100	26,372.85	0.00	1933254538.16	943,857,056.58	83.17	26,372.85	0.00	943830683.73
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	
合计	1,933,280,911.01	/	26,372.85	/	1933254538.16	1,134,896,351.15	/	180,026,372.85	/	954,869,978.30

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 年以内小计	173,751.00	0.00	0
1 至 2 年	0.00	0.00	0
2 至 3 年	5,000.00	1,500.00	0.3
3 年以上	49,745.70	24,872.85	0.5
合计	228,496.70	26,372.85	

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

(2). 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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 180,000,000 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
海星集团	180,000,000.00	货币资金
合计	180,000,000	/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

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
重庆两江	资金往来	1,013,599,305.99	1 年以内	52.43	0
格力房产	资金往来	888,453,108.32	1 年以内	45.96	0
合计	/	1,902,052,414.31	/	98.39	

(6) 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(%)
重庆两江	孙公司	1,013,599,305.99	52.43
格力房产	子公司	888,453,108.32	45.96
西安格力	子公司	1,000,000.00	0.05
保联置业	子公司	16,000,000.00	0.83
合联置业	子公司	14,000,000.00	0.72

合 计		1,933,052,414.31	99.99
-----	--	------------------	-------

## 2、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	2,129,349,200.00		2,129,349,200.00	2,039,349,200.00		2,039,349,200.00
对联营、合营企业投资	2,780,759.20		2,780,759.20	1,858,327.41		1,858,327.41
合计	2,132,129,959.20		2,132,129,959.20	2,041,207,527.41		2,041,207,527.41

### (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
格力房产	1,948,429,200.00	0.00	0.00	1,948,429,200.00	0.00	0.00
西安格力	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
重庆格力	48,920,000.00	0.00	0.00	48,920,000.00	0.00	0.00
保联物流	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
海控金融	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00
格力策划	1,858,327.41	922,431.79	0.00	2,780,759.20	0.00	0.00
保联置业	0.00	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
合联置业	0.00	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
海控保理	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
合计	2,041,207,527.41	90,922,431.79	0.00	2,132,129,959.20	0.00	0.00

## 3、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
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	922,431.79	44,851.23
合计	922,431.79	44,851.23

### (1) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
格力策划	922,431.79	44,851.23
合 计	922,431.79	44,851.23

## 4、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	261,324,167.10	74,567,829.78
加: 资产减值准备	-180,000,000.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,459.45	136,315.92
无形资产摊销	87,850.00	146,001.00
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)	-91,933,177.40	1,308,333.32
投资损失(收益以“—”号填列)	-922,431.79	-44,851.23
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“—”号填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-650,405,136.94	-236,139,051.56
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	12,354,125.13	17,009,898.55
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-649,489,144.45	-143,015,524.22
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	269,164,483.42	17,565,105.04
减: 现金的年初余额	964,196,116.76	57,891,402.58
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	-695,031,633.34	-40,326,297.54

## (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	269,164,483.42	964196116.76
其中：库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	269,164,483.42	964196116.76
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	269,164,483.42	964196116.76

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	800,000.00	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	1,016,739,577.86	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	180,000,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	510,631.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：非经常性损益的所得税影响数	-253,570,584.46	
所得税影响额		
少数股东权益影响额	0.00	
合计	944,479,625.34	

## 2、净资产收益率及每股收益

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	27.20	1.59	1.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.78	-0.05	-0.05

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(1). 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净资产差异情况

适用 不适用

(2). 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净资产差异情况

适用 不适用

## 第十节 备查文件目录

备查文件目录	一、载有公司董事长签名的半年度报告文本。
备查文件目录	二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

格力地产股份有限公司

董事长：鲁君四

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 26 日