

公司代码：600185

公司简称：格力地产

# 格力地产股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、致同会计师事务所（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、公司负责人陈辉、主管会计工作负责人苏锡雄及会计机构负责人（会计主管人员）陈剑声声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2022年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第三节 管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”的内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	43
第六节	重要事项.....	44
第七节	股份变动及股东情况.....	64
第八节	优先股相关情况.....	71
第九节	债券相关情况.....	72
第十节	财务报告.....	77

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 第一节释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、格力地产	指	格力地产股份有限公司
海投公司	指	珠海投资控股有限公司
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
重大资产重组、本次重大资产重组、本次交易、本次重组	指	格力地产发行股份及支付现金购买免税集团 100%股权并募集配套资金暨关联交易事项
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
免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
爱为康检测	指	珠海爱为康检测技术有限公司
高格大药房	指	珠海高格大药房有限公司
高格健康	指	珠海高格医疗科技有限公司、珠海高格医药销售有限公司
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	2022 年全年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	格力地产股份有限公司
公司的中文简称	格力地产
公司的外文名称	GREE REAL ESTATE CO., LTD
公司的外文名称缩写	GREE REAL ESTATE
公司的法定代表人	陈辉

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄一桓	杨欣悦
联系地址	广东省珠海市石花西路 213 号	广东省珠海市石花西路 213 号
电话	0756-8860606	0756-8860606
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com

## 三、基本情况简介

公司注册地址	珠海市横琴新区环岛东路3000号2103办公
公司注册地址的历史变更情况	2021年9月，公司注册地址由“珠海市横琴新区宝华路6号105室-23182(集中办公区)”变更为现注册地址。
公司办公地址	广东省珠海市石花西路213号
公司办公地址的邮政编码	519020
公司网址	http://www.gredec.com/
电子信箱	gldc@gredec.com

## 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
	签字会计师姓名	王远、罗洪福

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
营业收入	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27	-43.27	6,388,966,672.69
归属于上市公司股东的净利润	-2,057,327,680.80	441,599,208.90	320,557,782.53	-565.88	396,159,671.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,493,783,590.32	443,143,204.23	322,101,777.86	-437.09	393,162,593.76
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73	-52.02	1,819,913,452.57
	2022年末	2021年末		本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
		调整后	调整前		

归属于上市公司股东的净资产	6,335,202,307.14	8,392,325,585.60	8,880,945,715.41	-24.51	7,815,282,372.28
总资产	30,258,727,936.11	32,304,882,475.27	32,793,502,605.08	-6.33	36,862,482,557.72

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	-1.10	0.24	0.17	-558.33	0.21
稀释每股收益(元/股)	-1.10	0.24	0.17	-558.33	0.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.80	0.24	0.17	-433.33	0.21
加权平均净资产收益率(%)	-27.84	5.50	3.73	减少33.34个百分点	5.22
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-20.22	5.51	3.75	减少25.73个百分点	5.18

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

受房地产市场行业周期影响，为加快存货去化、加速资金回笼、盘活存量资产，2022年，公司基于谨慎性原则，按照存货可变现净值低于其成本的差额，对部分项目计提存货跌价准备，投资性房地产公允价值也大幅下降，因此主要会计数据和财务指标较上年同期大幅度下降。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2022年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,343,141,536.58	811,645,734.97	599,753,231.61	1,292,085,023.99
归属于上市公司股东的净利润	129,387,829.06	-33,479,672.31	58,552,855.24	-2,211,788,692.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	123,238,831.41	-27,340,497.87	55,790,841.72	-1,645,472,765.58
经营活动产生的现金流量净额	188,889,335.76	156,160,542.23	15,855,702.43	1,299,017,629.69

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	91,543.57		0	0
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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	5,053,801.72		4,442,971.51	2,230,772.28
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
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、衍生金融资产、交易	-12,202,114.55		-22,953,607.90	-15,276,659.81

性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
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	-536,280,636.21		1,557,469.74	1,920,558.32
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	-38,317,713.80		2,779,183.55	-652,629.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,581,539.70		9,002,689.19	11,385,538.16
减：所得税影响额	1,729,996.22		-3,719,401.56	-3,467,189.49
少数股东权益影响额（税后）	740,514.69		92,102.98	77,690.83
合计	-563,544,090.48		-1,543,995.33	2,997,077.97

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

适用 不适用

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	3,199,568,339.11	2,654,819,047.34	-544,749,291.77	-544,749,291.77
交易性金融资产	60,696,484.00	61,540,173.00	843,689.00	860,404.52
其他权益工具投资	363,180,000.00	0	-363,180,000.00	0
其他非流动金融资产	150,494,703.55	0	-150,494,703.55	2,759,403.94
合计	3,773,939,526.66	2,716,359,220.34	-1,057,580,306.32	-541,129,483.31



## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，在“需求收缩、供给冲击、预期转弱”的三重压力和超预期因素叠加中长期住房需求减弱的冲击下，全国房地产开发投资、商品房销售规模均较上年大幅下降，房地产行业面临着前所未有的挑战，根据国家统计局数据，2022 年全国房地产商品房销售面积比上年下降 24.3%，商品房销售额下降 26.7%，整体表现仍相对低迷。鉴于此，为加快存货去化、加速资金回笼、盘活存量资产，公司基于谨慎性原则，按照存货可变现净值低于其成本的差额，对部分项目计提存货跌价准备，投资性房地产公允价值也大幅下降。受上述原因影响，2022 年，公司实现营业收入 40.47 亿元，其中房地产板块实现营业收入 34.97 亿元；实现归属于上市公司股东的净利润-20.57 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产为 302.59 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 63.35 亿元。

为“稳地价、稳房价、稳预期”，年初以来中央和地方政策暖风频吹，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，尤其是 2022 年末支持房企融资“三支箭”措施的相继推出，在房地产市场出现总体下行、房地产企业资金来源受阻的背景下，高效助力房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，让行业看到了破晓曙光。

2022 年 12 月，乘房企股权融资政策东风，为深化落实国有企业改革精神，促进公司产业结构优化升级，公司决定继续推动重大资产重组工作，致力于开辟新增利润点，进一步提高公司资产质量和盈利水平，加强公司可持续发展能力。本次重组将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，形成以免税业务为主导的大消费产业。通过本次重组，公司将发展成为拥有以免税业务为主导的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的大型上市公司。

#### 二、报告期内公司所处行业情况

##### （一）房地产业方面

“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点，多部门出台专门措施，多地政府因城施策，完善政策工具箱，多措并举支持项目建设交付。2022 年 11 月以来，支持房地产市场融

资的政策“工具箱”也不断扩容，信贷、债券、股权“三箭齐发”，以立体式的金融支持组合拳助力房企融资，加快行业风险缓释，促进房地产市场加快信心修复和循环恢复。

2022 年 12 月，中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，支持房企合理融资需求并有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，支持刚性和改善性住房需求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

综上，近年来，受宏观经济环境和行业下行压力影响，房地产市场情绪持续低迷，房企融资难度和经营压力较大。报告期内，房地产政策逐步进入宽松周期，明确房地产是国民经济支柱产业，并从供需两端加大对行业的扶持力度，房地产行业融资环境出现改善，房地产市场有望平稳恢复。

## （二）大消费业方面

国家“十四五”规划指出要扩大内需，促进消费升级，特别提出将“形成若干立足国内、辐射周边、面向世界的综合性国际消费中心城市”。2022 年 4 月，国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，进一步完善促进消费的政策体系，综合施策释放消费潜力。

《意见》提出积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。完善市内免税店政策，规划建设一批中国特色市内免税店。2022 年 12 月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，全面阐释我国实施扩大内需战略的规划背景，明确总体要求，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快消费提质升级。

报告期内，在国家发展规划的战略导向和财政、货币政策的协调配合下，稳增长政策持续发力，支持消费持续回升改善。

## （三）大健康产业方面

为满足人民群众日益增长的健康需求，我国“健康中国”战略全面推进，一系列扶持、促进健康产业发展的相关政策紧密出台。2022 年 5 月，国务院办公厅印发《“十四五”国民健康规划》，规划提出要做优做强健康产业，推动医药工业创新发展、促进高端医疗装备和健康用品制造生产、促进社会办医持续规范发展、推进健康相关业态融合发展；国家药监局发布了《药品监管网络安全与信息化建设“十四五”规划》，明确提出将推进医疗器械唯一标识在医疗、医保、医药领域的

联动应用作为“十四五”时期我国药品智慧监管的建设目标之一，要求完善医疗器械唯一标识数据库管理信息系统，持续推进数据申报与共享，探索基于医疗器械唯一标识的医疗器械全生命周期智慧监管应用示范。

同时，生物医药产业是珠海现代产业体系的重要组成部分，珠海市出台了系列政策，为生物医药产业高质量发展营造良好的政策环境。珠海市政府印发的《珠海市推动生物医药产业高质量发展行动方案（2020-2025年）》，指出要发挥珠海市生物医药产业基础和集聚港澳资源的优势，打造生物医药产业链上下游汇聚平台，形成千亿级生物医药产业集群。除此之外，在粤港澳大湾区内各地的生物医药产业都正蓄势待发，珠海市生物医药产业也将进入高质量发展新阶段。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

#### （一）房地产业方面

报告期内，公司的营业收入主要来自房地产业务板块。公司房地产业务经营模式以自主开发销售为主，主要产品为中高端住宅，项目主要集中在珠海、上海、重庆、三亚。报告期内，公司秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，继续深耕珠海，有序推进格力海岸 S6、S7 项目的销售和建设，并在上海“浦江海德”项目受到良好市场反响的基础上，进一步推进上海锦云江悦项目（前滩地块）和雅悦美筑项目（泗泾地块）入市销售，项目一经推出便引发市场和业界广泛关注，其中锦云江悦项目于 2023 年 2 月开盘迅速售罄，雅悦美筑项目也在火热销售中。

#### （二）大消费业方面

报告期内，公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区、横琴深合区的区位联动优势，稳步推进三亚合联中央商务区项目和横琴创新方项目，并通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境展销店和自主运营跨境保税仓等，进一步完善“珠海免税 MALL”等线上平台的运营体系和产品渠道，业务范围已拓展至进口完税、跨境保税和免税品预约三大类别，为消费者提供更加全面、便捷的服务。

公司正在推进购买免税集团 100% 股权并募集配套资金的重大资产重组工作，本次重组将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，形成以免税业务为主导的大消费产业。

#### （三）大健康产业方面

爱为康检测作为公司大健康板块的重要布局，自成立以来一直专注于医学检验领域，与科华生物先后达成三轮科研深度合作项目，并与珠海市万山海洋开发试验区社会事业局、澳门企业南粤天然药物有限公司建立了良好合作关系。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

##### 1、广泛的知名度

公司经过多年的坚持和努力，获得了来自国内外社会各界的认可，树立了高度的知名度和美誉度。公司多次获得中国房地产企业品牌价值等奖项，格力广场项目获“詹天佑”大奖，港珠澳大桥珠海口岸工程获中国建筑行业工程质量的最高荣誉——“鲁班奖”。公司在海岛海港建设、沙滩修复、海域生态保护等多个层面提升城市发展，为珠海居民打造休闲、生态的居住环境，香炉湾沙滩荣获英国皇家风景园林学会“皇家西尔维娅·克罗夫人杰出国际贡献奖”。

##### 2、严谨的质量管理体系

公司以“精工细作”为项目建设开发理念，以“见细入微，精益求精”的精神创建精品工程，始终把产品质量放在第一位，建立了极为严格的质量管理体系，在行业首创出诸多创新做法，形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统。并且，公司将“精工细作”理念延伸至其他产业板块，以过硬的产品质量和服务质量获得消费者的认同和肯定。

##### 3、丰富的管理经验

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

##### 4、优秀的管理团队和人才培养体系

公司以优秀的企业文化汇聚了经验丰富，专业素质过硬的核心管理团队。公司高层管理团队自 2022 年 10 月换届以来，对当下市场环境中公司发展现状作出科学把控，立足公司新发展阶段，适时调整经营策略，真抓实干推动公司高质量转型发展。公司以“深挖人才，唯贤是用”的用人原则，经过长期积累，建立了年轻、活力，充满激情、斗志的人才队伍，为公司战略的有效实施奠定了坚实的基础。

##### 5、前瞻性布局和产业转型升级

公司于 2014 年开始房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业的集团化产业布局。在此基础上，2020 年公司开始构建坚持精品化路线的房地产业、引领美好生活的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业的战略版图，业务涵盖地产开发、商业运营、跨境电商、文旅消费、民生消费、医疗服务、医疗器械等领域。2022 年 12 月，为促进公司产业结构优化升级，强化核心竞争

力，公司继续推进重大资产重组工作，致力于发展成为拥有以免税业务为主导的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的大型上市公司。

## 五、报告期内主要经营情况

2022 年，公司实现营业收入 40.47 亿元，同比下降 43.27%；实现归属于上市公司股东的净利润-20.57 亿元，同比下降 565.88%，主要原因系公司结合房地产市场及公司房产项目的情况，基于谨慎性原则计提资产减值准备及投资性房地产公允价值下降。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产为 302.59 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 63.35 亿元，同比下降 24.51%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27	-43.27
营业成本	3,067,034,608.56	5,284,856,115.79	-41.97
销售费用	150,529,928.63	186,520,103.59	-19.30
管理费用	163,154,179.04	172,391,079.53	-5.36
财务费用	489,810,840.51	462,957,072.28	5.80
研发费用	3,818,830.17	2,922,547.66	30.67
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73	-52.02
投资活动产生的现金流量净额	498,391,444.86	-22,763,906.46	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,666,335,703.15	-5,497,612,036.07	不适用

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 40.47 亿元，同比减少 43.27%，营业成本 30.67 亿元，同比减少 41.97%，主要系本期房地产板块结转收入和成本减少所致。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	3,413,464,110.83	2,472,595,798.19	27.56	-46.51	-43.78	减少 3.51 个

						百分点
受托开发项目	32,000,000.00	36,700,007.26	-14.69	-42.28	-88.25	增加 448.84 个百分点
其他	548,512,896.51	541,041,846.92	1.36	-16.54	-2.98	减少 13.78 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	3,413,464,110.83	2,472,595,798.19	27.56	-46.51	-43.78	减少 3.51 个百分点
受托开发项目	32,000,000.00	36,700,007.26	-14.69	-42.28	-88.25	增加 448.84 个百分点
其他	548,512,896.51	541,041,846.92	1.36	-16.54	-2.98	减少 13.78 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠海地区	3,836,623,401.62	2,940,944,623.37	23.35	-14.58	-4.15	减少 8.34 个百分点
上海地区	110,138,557.64	76,651,467.22	30.40	-95.38	-96.24	增加 15.87 个百分点
其他地区	47,215,048.08	32,741,561.78	30.65	-78.34	-79.85	增加 5.22 个百分点

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

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

					(%)	
房地产	土地及开发建设	2,472,595,798.19	56.31	4,398,406,067.44	66.95	-43.78
受托开发项目	受托开发项目	36,700,007.26	0.84	312,434,353.83	4.76	-88.25
其他		541,041,846.92	12.32	557,672,580.23	8.49	-2.98
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	土地及开发建设	2,472,595,798.19	56.31	4,398,406,067.44	66.95	-43.78
受托开发项目	受托开发项目	36,700,007.26	0.84	312,434,353.83	4.76	-88.25
其他		541,041,846.92	12.32	557,672,580.23	8.49	-2.98

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 28,941.32 万元，占年度销售总额 7.15%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 87,004.53 万元，占年度采购总额 37.47%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

## 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期同期金额	变动比例 (%)	变动主要原因
销售费用	150,529,928.63	186,520,103.59	-19.30	主要系本期广告及营销推广费减少所致
管理费用	163,154,179.04	172,391,079.53	-5.36	主要系本期人工与行政费用减少所致
财务费用	489,810,840.51	462,957,072.28	5.80	主要系本期利息费用化增加所致

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

## (2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

## (3). 情况说明

□适用 √不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期同期金额	变动比例 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73	-52.02	主要系本期销售回款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	498,391,444.86	-22,763,906.46	不适用	主要系本期收回投资收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,666,335,703.15	-5,497,612,036.07	不适用	主要系本期筹资活动收到的现金增加所致

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用



受房地产市场下行影响，为加快存货去化、加速资金回笼、盘活存量资产，2022 年，公司基于谨慎性原则，按照存货可变现净值低于其成本的差额，对部分项目计提存货跌价准备，投资性房地产公允价值也大幅下降，导致报告期内利润大幅下降。

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,155,626,754.66	7.12	1,479,832,141.75	4.58	45.67	主要系筹资活动现金流量净额增加所致
预付款项	21,169,850.01	0.07	38,600,352.19	0.12	-45.16	主要系预付设计费结转存货所致
债权投资	24,019,775.09	0.08	74,146,857.48	0.23	-67.61	主要系贷款和垫款减少所致
其他权益工具投资	0	0	363,180,000.00	1.12	-100.00	主要系处置对广东华兴银行股份有限公司的投资所致
其他非流动金融资产	0	0	150,494,703.55	0.47	-100.00	主要系处置科华可转债所致
在建工程	20,888,077.07	0.07	102,832,131.11	0.32	-79.69	主要系在建工程转固所致
使用权资产	23,974,250.37	0.08	17,576,280.79	0.05	36.40	主要系新增租赁合同所致
商誉	0	0	11,796,027.25	0.04	-100.00	主要系拟注销子公司，商誉减值所致
递延所得税资产	339,650,469.98	1.12	593,069,777.23	1.84	-42.73	主要系可弥补亏损和内部交易未实现利润转出所致
应付职工薪酬	34,245,897.81	0.11	63,900,310.40	0.20	-46.41	主要系应付工资减少所致
应交税费	106,018,530.90	0.35	222,699,277.76	0.69	-52.39	主要系应交企业所得税减少所致
一年内到期的非流动负债	9,201,462,267.26	30.41	4,642,072,086.47	14.37	98.22	主要系应付债券重分类所致
其他流动负债	112,541,778.60	0.37	44,461,775.19	0.14	153.12	主要系待转销项税额增加所致
应付债券	398,220,273.98	1.32	2,996,615,921.58	9.28	-86.71	主要系重分类至一年内到

						期的非流动负债所致
租赁负债	19,250,712.66	0.06	9,906,663.67	0.03	94.32	主要系新增租赁合同所致
长期应付款	144,668,493.57	0.48	65,040,437.81	0.20	122.43	主要系代管工程款增加所致
预计负债	10,040,362.58	0.03	0	0	不适用	主要系计提未决诉讼费用所致
递延收益	0	0	26,275,525.44	0.08	-100.00	主要系会员费及政府补助结转所致
递延所得税负债	194,657,726.58	0.64	317,328,201.60	0.98	-38.66	主要系投资性房地产产生的应纳税暂时性差异变动所致
其他非流动负债	0	0	775,000,000.00	2.40	-100.00	主要系重分类至一年内到期的非流动负债所致

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

报告期末主要资产受限情况详见“第十节财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“82、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容见本节“二、报告期内公司所处行业情况”部分。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆	339,126.00		688,653.80	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	珠海项目	商业	新开工项目	15,040.87	97,758.90	97,758.90	97,758.90	-	219,537.00	629.00
2	珠海	珠海项目	住宅、商业	在建项目	230,313.60	359,227.80	436,124.11	433,151.46	2,972.65	786,975.00	36,976.93
3	珠海	珠海项目	住宅	竣工项目	46,636.85	130,289.94	175,873.38	-	175,873.38	308,500.00	52,107.68
4	上海	上海项目	住宅	在建项目	44,856.50	76,673.76	158,130.93	158,130.93	-	690,300.00	23,185.21
5	重庆	重庆项目	住宅	在建项目	48,862.00	109,921.30	146,792.47	146,792.47	-	69,900.00	21,175.92
6	三亚	三亚项目	商业	在建项目	32,932.95	93,356.02	168,710.17	168,710.17	-	365,855.00	30,317.27

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	珠海市	珠海项目	住宅	332,753	115,999	165,104.76	328,840.54	33,891.93
2	上海	上海项目	住宅	50,530	23,550	827.54	10,382.44	16,996.07
3	重庆	重庆项目	住宅	141,947	19,418	2,420.98	2,123.43	25,887.37

报告期内，公司共计实现销售金额 405,477 万元，销售面积 158,967 平方米，实现结转收入金额 341,346.41 万元，结转面积 168,353.28 平方米，报告期末待结转面积 76,775.37 平方米。

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 产的建筑 面积(平方 米)	出租房地 产的租金 收入	权益比 例(%)	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入/ 房地产公 允价值(%)
1	珠海	格力 海岸	商铺	57,373.86	654.84	100	是	0.39

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,783,970.62	5.86	62,265.96

#### 6. 其他说明

适用 不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 2,149,300,561.67 元，具体内容请详见“第十节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“17、长期股权投资”。

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	60,696,484.00	863,289.00				19,600.00		61,540,173.00
其他	513,674,703.55	-13,065,403.55	13,065,403.55			513,674,703.55		0.00
合计	574,371,187.55	-12,202,114.55	13,065,403.55			513,694,303.55		61,540,173.00

**证券投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
------	------	------	--------	------	--------	------------	-----------	--------	--------	--------	--------	--------

							价值变动						
股票	000955	欣龙控股	117,086,473.00	自筹	60,696,484.00	863,289.00	0	0	19,600.00	-2,884.48	61,540,173.00	交易性金融资产	
合计	/	/	117,086,473.00	/	60,696,484.00	863,289.00	0	0	19,600.00	-2,884.48	61,540,173.00	/	

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2022年3月2日，公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于出售参股公司股权暨关联交易的议案》，同意公司全资孙公司珠海格力置盛实业有限公司将其持有的广东华兴银行股份有限公司2.5%股权以人民币36,318万元的价格转让给免税集团。

#### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	100%	2,896,846.58	310,091.32	-181,592.37

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### (一) 房地产业方面

房地产业在持续下行探底并一度出现加速下滑态势之后，2022年年末，随着多项扶持政策出台，房地产市场出现转折。2022年11月以来，金融支持房地产市场政策密集出台，稳定房地产融资，形成了信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”态势。12月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要(2022-2035年)》，提出要加强对房地产市场预期引导，探索新的发展模式，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。随后，国务院领导明确提出“房地产是国民经济的支柱产业”。中央经济工作会议将确保房地产市场平稳发展置于有效防范化解重大经济金融风险任务之下，并提出向新发展模式平稳过渡。业内预期房地产市场2023年将在向新模式转型过渡之下，加快房地产市场信心修复和循环恢复。

##### (二) 大消费业方面

随着居民收入逐步改善，可支配收入增速趋稳，谨慎的消费者情绪进一步松动，消费水平逐渐恢复，居民对高端消费品类的需求也在不断提升。同时，在商品零售渠道多样化发展以及多项促消费政策落地等因素的推动下，预计明年整体消费将延续较好的复苏态势。2022年4月，国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，进一步完善促进消费的政策体系，综合施策释放消费潜力。作为外贸新业态，近年来我国跨境电商持续快速增长，并呈

现出渠道与平台更趋多元化、以及“一带一路”市场备受关注的新趋势。据海关统计，我国跨境电商进出口5年增长近10倍。2022年我国跨境电商进出口2.11万亿元，增长9.8%，高于整体外贸进出口增速2.1个百分点。可见，在政策部署力度持续加强和各方利好持续释放的趋势下，我国跨境电商将进一步释放潜力并由高速增长转向高质量增长。

### （三）大健康产业方面

在经济高速发展、人们健康观念变化、人口老龄化进程加快的时代背景下，我国生物医药大健康产业发展潜力加速释放。近年来，得益于促进健康产业发展的系列政策的持续推出，我国生物医药大健康产业加速发展，研发创新实力稳步增强，产业规模不断扩大，成为推动经济增长、科技创新的重要新引擎。“十四五”规划指出，从国家急需和长远需求出发，集中优势资源攻关新发突发传染病和生物安全风险防控、医药和医疗设备等领域关键核心技术。在《“十四五”国民健康规划》也提到，要做优做强健康产业，推进健康相关业态融合发展。未来，我国生物医药大健康产业将继续保持高速发展态势，在优质扶持、高质量研发和多方资源有效协同的支撑下，产业活力进一步激活、产业生态进一步优化。

## （二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司作为一家以房地产业、大消费产业、生物医药大健康产业为发展核心的集团化企业，坚持“立足珠海，区域布局”的企业战略，从“区域战略”、“产业战略”、“资本战略”、“‘+互联网’战略”、“人才战略”着手，全面构建产业融通、高效联动的新产业发展模式。

**区域战略：**公司依托良好的品牌影响力和产品美誉度，坚持“立足珠海、区域布局”的战略，紧抓“一带一路”、粤港澳大湾区、横琴深合区等发展机遇，以珠海、上海、重庆为中心将业务辐射至珠三角，长三角和西南地区。此外，公司结合大消费产业发展方向，已经实现了海南区域的突破。未来，公司将根据市场环境及公司情况寻求其他区域的拓展。

**产业战略：**公司在稳步发展房地产业的同时，不断强化核心竞争力，优化产业结构，促进转型升级，确立了以免税业务为主导的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业、坚持精品化路线的房地产业三大板块齐头并进的全新战略格局，进一步增强公司的盈利能力和可持续发展能力。

**资本战略：**根据公司产业升级及战略转型的实际需求，公司紧抓资本市场机遇，通过证券及金融市场，实施资本扩张战略，增加资产规模，健全资本运营体系，融通资源合理配置，进一步提高公司的资产质量和盈利水平。同时，公司加快产业资本化速度，形成母公司在主板市场发展，二、三级公司在新三板等发展的双向资本扩张模式。

**“+互联网”战略：**以实体产业为根基，通过互联网助推实现产业联动的战略发展方向。改革销售方式，利用互联网优势创造营销价值；创新服务平台，采用互联网方式提供优质的产品和服务。



务；丰富传播渠道，借用网络媒体高效传播品牌。通过“+互联网”战略，公司最终达到市场拓展、盈收增加、提速增效、品牌提升的目的。

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

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2023年，公司将继续稳步推进重大资产重组工作，打造以免税业务为主导的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大核心业务板块，进一步优化和升级产业结构，强化公司竞争优势和盈利能力。

大消费产业方面，公司将基于现有业务与免税集团联动打造互补的以免税业务为主导的大消费业务。一是稳固珠海口岸免税业务，布局珠海市区、横琴和海南离岛免税业务和市内免税业务，拓展全国机场等口岸免税业务，并进一步丰富和完善商品种类和业态；二是发挥并购手段加大对旅游零售供应链上下游成熟业务的并购，完善以免税为核心的大消费布局；三是在相关条件具备情况下，继续拓展优质商业运营类项目。

生物医药大健康产业方面，公司将以科华生物的股权投资为载体平台，以投资为手段，吸引和聚集创新要素，协助科华生物相关项目落地。

房地产业方面，公司将在坚持精品化路线的同时，稳步推进珠海、上海、重庆、三亚房产项目的建设；以销售为中心，充分整合住宅销售、商业运营、物业管理等多板块内容，积极变革营销方式，加快可售项目去化，加速销售资金回笼；整合商业运营平台和优质商业资源，提升商业地产的招商和运营能力，进一步盘活存量商业资产；改变传统开发模式，深挖潜在优质房地产资源，探索创新多种开发合作模式，进一步增强房地产业务板块盈利能力。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1、政策风险

房地产行业受宏观经济环境和国家政策调控影响较大，近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家通过经济、行政、法律等多种方式对城镇化、土地、住宅供应结构、信贷、税收等领域进行调控。公司将持续密切关注国家和地方政策的变化，积极分析应对以提高公司抗风险能力，并做好科学研究，促进区域合理布局，紧抓市场机遇，实现公司稳健发展。

#### 2、市场风险

中长期来看，我国房地产市场城市分化趋势将愈加明显，一线城市及重点城市房地产市场持续健康发展的同时竞争也愈发激烈；短期来看，房地产市场的回升仍有赖于经济复苏和居民消费

信心恢复的情况，而国内外错综复杂的经济形势也使得经济复苏和行业发展存在较大的不确定性。此外，在未来租售同权的新格局下，房地产环境将日益复杂和激烈。公司将继续秉承专筑之精神、专谨之态度、专业之品质，积极创新产品，提高产品竞争力，夯实公司房地产业务发展。同时，公司将借助大湾区、横琴深合区、海南自由贸易港发展机遇，实现各产业相互联动，提高公司整体竞争力。

### 3、财务风险

房地产开发属于资金密集型行业，项目开发周期相对较长，建设资金投入量大，加上公司正处于转型升级时期，充足的资金是公司各项目的顺利实施的重要保障。公司一方面将在加快项目开发进度的同时积极调整营销策略和项目定位，加快存货去化，盘活公司资产，增加销售收入和回款速度；另一方面将整合自身资源优势，优化项目投资结构，加强各项目的资金统筹规划，拓宽融资渠道，为公司发展提供助力。

### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司依照《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《企业内部控制基本规范》以及中国证监会和上海证券交易所其他相关规定要求，不断完善公司治理结构，提高公司内部控制管理水平，有效保证公司规范运作和稳健快速发展。

报告期内公司治理情况如下：

#### 1、股东和股东大会

报告期内，公司共召开了7次股东大会。公司按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等相关规定和要求召集、召开股东大会，股东大会均采用现场投票和网络投票相结合的方式召开及表决，能够保证公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利，充分行使表决权。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形；公司律师对股东大会作大会现场见证，并出具相关的法律意见书；股东大会决议公告均在股东大会召开后及时、充分披露。

#### 2、控股股东和上市公司

公司控股股东为珠海投资控股有限公司，其通过股东大会依法行使股东权利，并承担相应义务，不干涉公司正常的生产经营活动。公司拥有独立的业务和经营自主权，与控股股东在业务、

人员、资产、机构、财务等方面完全分开。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，独立董事发表事前认可意见和同意意见，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。报告期内，公司没有发生控股股东及其关联方违规占用公司资金的情形。

### 3、董事和董事会

公司现有董事 9 名，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。报告期内，公司共召开了 16 次董事会会议，会议内容主要涉及定期报告、利润分配、关联交易、选举董事、聘任高级管理人员、重大资产重组等。公司董事均勤勉尽责，诚信行事，熟悉有关法律法规，切实维护公司和全体股东的利益。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》以及《独立董事工作制度》等相关规定，董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4、公司现有监事 3 名，其中 1 名为职工代表监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司共召开了 11 次监事会会议，内容主要涉及定期报告、利润分配、重大资产重组等。监事会成员能够认真履行自己的职责，本着为股东负责的态度，对公司董事、高级管理人员履行职责以及公司经营情况的合法性和合规性进行监督。公司监事会的召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》以及《监事会议事规则》，监事会会议按照规定的程序进行。

### 5、高级管理人员

报告期内，公司所有高级管理人员均按照股东大会的授权和相关规定及公司规章制度勤勉尽责地履行相关职责。

### 6、信息披露与透明度

公司按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》和公司《信息披露管理制度》等相关规定进行信息披露，指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和上海证券交易所网站为公司信息披露的报纸和网站。公司根据《内幕信息知情人登记管理制度》的规定进行内幕信息知情人登记工作，以使所有股东都有平等的机会获得信息。

### 7、投资者关系管理

报告期内，公司高度重视投资者关系管理工作，设置专门投资者邮箱并回复股东邮件，通过热线电话、网络交流等方式与投资者沟通；参加了“2022 广东辖区上市公司投资者关系管理月活动投资者集体接待日”，召开了 3 次业绩说明会，回答投资者关心的问题；热情接待机构及投资者参观、调研并解答相关问题。

### 8、内控建设

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

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

**二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn	2022 年 1 月 8 日	具体内容详见公司于 2022 年 1 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-001）
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 2 月 16 日	www.sse.com.cn	2022 年 2 月 17 日	具体内容详见公司于 2022 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-013）
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn	2022 年 4 月 12 日	具体内容详见公司于 2022 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-036）
2022 年第四次临时股东大会	2022 年 4 月 18 日	www.sse.com.cn	2022 年 4 月 19 日	具体内容详见公司于 2022 年 4 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证

				券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-038）
2021 年年度股东大会	2022 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn	2022 年 6 月 21 日	具体内容详见公司于 2022 年 6 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-054）
2022 年第五次临时股东大会	2022 年 10 月 31 日	www.sse.com.cn	2022 年 11 月 1 日	具体内容详见公司于 2022 年 11 月 1 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-076）
2022 年第六次临时股东大会	2022 年 12 月 26 日	www.sse.com.cn	2022 年 12 月 27 日	具体内容详见公司于 2022 年 12 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2022-098）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈辉	董事长	男	51	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		0	是
林强	董事、总裁	男	57	2017年6月19日	2025年10月30日	0	0	0		78.93	否
周优芬	董事、副总裁	女	52	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		11.87	否
马志超	董事、副总裁	男	42	2022年8月29日	2025年10月30日	0	0	0		21.24	否
黄一桓	董事、副总裁、 董事会秘书	男	37	2022年10月11日	2025年10月30日	0	0	0		14.33	否
齐雁兵	董事	男	37	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		0	是
路晓燕	独立董事	女	59	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		2.00	否
何美云	独立董事	女	59	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		2.00	否
李良琛	独立董事	男	48	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		2.00	否
谢岚	监事会主席	女	53	2022年6月20日	2025年10月30日	0	0	0		0	是
刘练达	监事	男	51	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		0	是
鲁涛	职工代表监事	男	53	2012年9月25日	2025年10月30日	0	0	0		52.85	否
苏锡雄	财务负责人	男	51	2017年3月4日	2025年10月30日	0	0	0		52.85	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	238.07	/

姓名	主要工作经历
陈辉	2017年8月至2021年2月，任珠海市珠光集团控股有限公司副总经理；2021年2月至今，任免税集团党委副书记、董事、总经理，2023年2月起，任免税集团法定代表人；2022年10月至今，任海投公司党委书记、董事长、法定代表人。2022年10月起任公司董事长、法定代表人。
林强	历任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理，珠海格力房产有限公司副总经理；2013年5月至今，历任珠海洪湾中心渔港发展有限公司总经理、董事长；2013年6月至2017年6月任公司副总裁。2017年6月起任公司总裁、珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司董事，2017年12月起任公司董事。
周优芬	2006年8月至2022年10月起任珠海华发集团有限公司董事、财务总监，历任珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海华发实业股份有限公司监事长，珠海华金资本股份有限公司监事长，华发物业服务集团有限公司董事，珠海科技创业投资有限公司董事，珠海创业投资引导基金有限公司董事。2022年10月起任公司董事、副总裁。

马志超	历任重庆机场集团有限公司任办公室秘书科副科长，中国南方航空集团有限公司任产业化推进办公室高级经理，海航集团有限公司北方总部合作发展部副总经理，海航实业集团投资银行部投资中心经理，天津大通建设集团副总裁，海航物流集团投资银行部投资总监，海航现代物流集团生态创新部总经理，陕西长安现代物流总裁，天津渤海现代物流投资总裁，海航集团北方总部副总裁；2020年3月至2022年8月，任珠海港控股集团有限公司投资并购中心总经理、珠海港瑞私募基金管理有限公司董事长兼总经理。2022年8月起任珠海保联投资控股有限公司执行董事兼法定代表人。2022年9月起任上海科华生物工程股份有限公司董事长兼法定代表人。2022年8月起任公司副总裁，2022年10月起任公司董事。
黄一桓	曾先后任职于珠海港控股集团有限公司、珠海港股份有限公司、广西保利置业集团有限公司；2015年6月至2020年9月，历任珠海港股份有限公司证券事务代表、董事局秘书处主任、职工代表监事；2020年9月至2022年9月，任通裕重工股份有限公司副总经理、董事会秘书。2022年10月起任公司董事、副总裁、董事会秘书。
齐雁兵	2017年2月至2019年2月，任珠海城市建设集团有限公司审计部负责人；2019年2月起，历任珠海市珠光集团控股有限公司董事、财务总监，珠海安保集团有限公司董事、财务总监，珠海交通集团有限公司董事，珠海航空城发展集团有限公司董事、财务总监，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司董事。现任免税集团董事、财务总监，珠海港控股集团有限公司董事，珠海安保集团有限公司董事，珠海城发投资控股有限公司董事。2022年10月起任公司董事。
路晓燕	2001年起，就职于中山大学管理学院会计学系，现任中山大学管理学院会计学系副教授。曾任珠海港股份有限公司独立董事，广东富强科技股份有限公司独立董事，洋紫荆油墨股份有限公司独立董事；现任深圳顺络电子股份有限公司独立董事。2022年10月起任公司独立董事。
何美云	1992年9月至2015年1月，历任百大集团股份有限公司董事会秘书、董事、副总经理、总经理、党委书记、副董事长；2015年1月至2019年3月，任平安证券浙江分公司总经理。曾任兰州民百（集团）股份有限公司独立董事，浙江富春江环保热电股份有限公司独立董事，喜临门家具股份有限公司独立董事，广宇集团股份有限公司独立董事；现任顾家家居股份有限公司独立董事，浙江沪杭甬高速公路股份有限公司独立监事，浙江施强集团有限公司副董事长。2022年10月起任公司独立董事。
李良琛	2000年起，历任正大青春宝药业有限公司制药分公司资信室主任，上海锦天城（杭州）律师事务所高级合伙人；2021年6月至2021年10月，在北京天元（杭州）律师事务所从事法律服务工作。2021年10月至今，任北京中伦（杭州）律师事务所合伙人。曾任浙江华达新型材料股份有限公司独立董事，浙江三美化工股份有限公司独立董事；现任思进智能成形装备股份有限公司独立董事，浙江海昇药业股份有限公司独立董事，宁波伏尔肯科技股份有限公司独立董事，安徽英发睿能科技股份有限公司独立董事。2022年10月起任公司独立董事。
谢岚	历任珠海市斗门县农业开发总公司部门经理，珠海市斗门区宏源资产经营有限公司经营发展部经理、副总经理。现任珠海市国资委财务总监、珠海市国资委外派企业专职董事监事（珠海大横琴集团有限公司董事、财务总监，免税集团董事，海投公司董事，横琴金融投资集团有限公司董事）。2022年6月至今，任上海科华生物工程股份有限公司监事会主席。2022年6月起任公司监事会主席。
刘练达	2015年10月至2020年1月，任免税集团审计法务部总监。现任免税集团监事，珠海汇真商务有限责任公司董事长、总经理，广西珠免免税品有限公司法定代表人、执行董事、总经理，三亚珠免旅文商业有限公司董事长、法定代表人，海投公司总经理。2022年10月起任公司监事。
鲁涛	历任兰州金台土特产有限公司财务科长，甘肃弘信会计师事务所审计部门经理，珠海中拓正泰会计师事务所审计部门经理，珠海九洲港务集团公司审计主管，珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，珠海洪湾中心渔港发展有限公司副总经理。现任公司总经理（审计）、审计部部长。2012年9月起任公司监事。

苏锡雄	历任格力集团（香港）有限公司财务总监、香港环球动力控股有限公司执行董事兼财务总监、珠海市嘉宝华健康药房连锁股份有限公司总经理。现任公司总经理（财务）。2017 年 3 月起任公司财务负责人。
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------

其它情况说明

适用 不适用



**(二)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
陈辉	珠海投资控股有限公司	党委书记、董事长、法定代表人
谢岚	珠海投资控股有限公司	董事
刘练达	珠海投资控股有限公司	总经理

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
陈辉	珠海市免税企业集团有限公司、恒超发展有限公司	珠海市免税企业集团有限公司法定代表人、党委副书记、董事、总经理，恒超发展有限公司董事长
林强	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司董事
马志超	上海科华生物工程股份有限公司	上海科华生物工程股份有限公司董事长、法定代表人
齐雁兵	珠海市免税企业集团有限公司、珠海港控股集团有限公司、珠海安保集团有限公司、珠海城发投资控股有限公司	珠海市免税企业集团有限公司董事、财务总监，珠海港控股集团有限公司董事，珠海安保集团有限公司董事，珠海城发投资控股有限公司董事
路晓燕	中山大学、深圳顺络电子股份有限公司	中山大学管理学院会计学系副教授，深圳顺络电子股份有限公司独立董事
何美云	浙江施强集团有限公司、顾家家居股份有限公司、浙江沪杭甬高速公路股份有限公司	浙江施强集团有限公司副董事长，顾家家居股份有限公司独立董事，浙江沪杭甬高速公路股份有限公司独立董事
李良琛	北京中伦（杭州）律师事务所、思进智能成形装备股份有限公司、浙江海昇药业股份有限公司、宁波伏尔肯科技股份有限公司、安徽英发睿能科技股份有限公司	北京中伦（杭州）律师事务所合伙人，思进智能成形装备股份有限公司独立董事，浙江海昇药业股份有限公司独立董事，宁波伏尔肯科技股份有限公司独立董事，安徽英发睿能科技股份有限公司独立董事
谢岚	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海市免税企业集团有限公司、珠海大横琴集团有限公司、横琴金融投资集团有限公司	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会财务总监，珠海市免税企业集团有限公司董事，珠海大横琴集团有限公司董事、财务总监，横琴金融投资集团有限公司董事
刘练达	珠海市免税企业集团有限公司、珠海汇真商务有限责任公司、广西珠免免税品有限公司、三亚珠免旅文商业有限公司	珠海市免税企业集团有限公司监事，珠海汇真商务有限责任公司董事长、总经理，广西珠免免税品有限公司法定代表人、执行董事、总经理，三亚珠免旅文商业有限公司董事长、法定代表人

**(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报	董事、监事、高级管理人员的报酬由公司股东大会审议通过的《董
---------------	-------------------------------

酬的决策程序	事、监事及高级管理人员薪酬制度》、股东大会授权董事会薪酬与考核委员会制定的《高层管理人员绩效考核与薪酬管理办法》确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照行业薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会、董事会薪酬与考核委员会审议通过的相关制度、决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司对董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为238.06万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司对董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为238.06万元（税前）。

#### (四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈辉	董事长	选举	董事会换届选举
周优芬	董事、副总裁	选举	董事会换届选举
马志超	董事、副总裁	选举	董事会换届选举
黄一桓	董事、副总裁、董事会秘书	选举	董事会换届选举
齐雁兵	董事	选举	董事会换届选举
路晓燕	独立董事	选举	董事会换届选举
何美云	独立董事	选举	董事会换届选举
李良琛	独立董事	选举	董事会换届选举
谢岚	监事会主席	选举	监事会换届选举
刘练达	监事	选举	监事会换届选举
鲁君四	离任董事长	离任	任期届满
刘泽红	离任董事	离任	任期届满
汪晖	离任董事	离任	任期届满
郭国庆	离任董事	离任	任期届满
周琴琴	离任董事、常务副总裁	离任	任期届满
方军雄	离任独立董事	离任	任期届满
赵杨	离任独立董事	离任	任期届满
袁彬	离任独立董事	离任	任职期满六年
王亚康	离任独立董事	离任	任期届满
丁艳	离任监事会主席	离任	任期届满
滕翀	离任监事	离任	任期届满
杨立群	离任副总裁	离任	任期届满
邵红旗	离任副总裁	离任	任期届满
徐青	离任副总裁	离任	任期届满

#### (五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

#### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
------	------	------

第七届董事会第二十三次会议	2022 年 1 月 7 日	审议通过《关于增补公司董事会战略委员会委员的议案》《关于增补公司董事会提名委员会委员的议案》《关于增补公司董事会薪酬与考核委员会委员的议案》。
第七届董事会第二十四次会议	2022 年 1 月 25 日	审议通过《格力地产股份有限公司第六期员工持股计划（草案）及其摘要的议案》《关于格力地产股份有限公司第六期员工持股计划管理办法的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司第六期员工持股计划相关事宜的议案》《关于注销第二次回购股份的议案》《关于修改公司<章程>的议案》《关于预计 2022 年度日常关联交易的议案》《关于 2022 年度公司（含属下控股公司）申请新增贷款及授信额度的议案》《关于 2022 年度公司对属下控股公司担保的议案》《关于 2022 年度公司属下控股公司之间相互提供担保的议案》《关于 2022 年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案》《关于授权公司经理层开展对外投资事项的议案》《关于授权公司经理层开展购买土地事项的议案》《关于授权发行债务融资工具的议案》《关于公司（含属下控股公司）出售资产的议案》《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第二十五次会议	2022 年 2 月 18 日	审议通过《关于公司第四期员工持股计划存续期展期的议案》《关于 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的议案》。
第七届董事会第二十六次会议	2022 年 3 月 2 日	审议通过《关于出售参股公司股权暨关联交易的议案》。
第七届董事会第二十七次会议	2022 年 3 月 24 日	审议通过《关于注销第二次回购剩余股份的议案》《关于修改公司<章程>的议案》《关于终止实施并移交部分募集资金投资项目后将回收资金和节余募集资金永久补充流动资金的议案》《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第二十八次会议	2022 年 3 月 31 日	审议通过《关于公开挂牌转让子公司 51% 股权的议案》《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第二十九次会议	2022 年 4 月 28 日	审议通过《关于<2021 年度董事会工作报告>的议案》《关于<2021 年度总裁工作报告>的议案》《关于<2021 年年度报告>全文及摘要的议案》《关于<2021 年度财务决算报告>的议案》《关于 2021 年度利润分配预案的议案》《关于<2021 年度内部控制评价报告>的议案》《关于<2021 年度独立董事述职报告>的议案》《关于<董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告>的议案》《关于<关于 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告>的议案》《关于<2021 年度社会责任报告>的议案》《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报表及内部控制审计机构的议案》《关于确认 2021 年度日常关联交易及增加 2022 年度日常关联交易的议案》《关于<董事会带有强调事项段的无保留意见审计报告的专项说明>的议案》《关于<2022 年第一季度报告>的议案》《关于更换证券事务代表的议案》《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》。
第七届董事会第三十次会议	2022 年 6 月 16 日	审议通过《关于免去鲁君四董事长职位的议案》《关于推举董事林强先生代行董事长职责的议案》。
第七届董事会第三十一次会议	2022 年 8 月 26 日	审议通过《关于<2022 年半年度报告>全文及摘要的议案》。
第七届董事会第三十二次会议	2022 年 8 月 29 日	审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》。
第七届董事会第三十三次会议	2022 年 9 月 1 日	审议通过《关于公司第四期员工持股计划提前终止的议案》。
第七届董事会第三十四次会议	2022 年 10 月 11 日	审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》。

第七届董事会第三十五次会议	2022 年 10 月 14 日	审议通过《关于修改<章程>及其附件的议案》《关于董事会换届选举的议案》《关于召开 2022 年第五次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第三十六次会议	2022 年 10 月 27 日	审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》。
第八届董事会第一次会议	2022 年 10 月 31 日	审议通过《关于选举公司董事长的议案》《关于修订公司<董事会战略委员会工作细则>的议案》《关于选举公司董事会各专门委员会成员的议案》《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司副总裁、财务负责人的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》《关于聘任公司证券事务代表的议案》《关于独立董事津贴标准的议案》。
第八届董事会第二次会议	2022 年 12 月 8 日	审议通过《关于调整本次重组方案的议案》《关于本次重组方案调整构成重大调整的议案》《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》《关于公司发行股份募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》《关于<格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》、《关于签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产框架协议>的议案》《关于本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案》《关于本次交易符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和第四十三条规定的议案》《关于本次交易预计将构成重大资产重组的议案》《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》《关于本次交易信息公布前公司股票价格波动是否达到<上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组>相关标准的说明的议案》《关于本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》《关于暂不就本次交易事宜召开临时股东大会的议案》《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于 2023 年非公开发行公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士全权办理 2023 年非公开发行公司债券发行及挂牌转让相关事宜的议案》《关于召开 2022 年第六次临时股东大会的议案》。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈辉	否	2	2	1	0	0	否	1
林强	否	16	16	14	0	0	否	7
周优芬	否	2	2	1	0	0	否	1

马志超	否	2	2	1	0	0	否	1
黄一桓	否	2	2	1	0	0	否	1
齐雁兵	否	2	2	1	0	0	否	1
路晓燕	是	2	2	1	0	0	否	1
何美云	是	2	2	1	0	0	否	1
李良琛	是	2	2	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	路晓燕、李良琛、周优芬
提名委员会	李良琛、何美云、黄一桓
薪酬与考核委员会	何美云、路晓燕、齐雁兵
战略委员会	陈辉、林强、马志超、何美云、李良琛

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022 年 4 月 27 日	审议通过： 1、关于《董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告》的议案； 2、关于《2021 年年度报告》全文及摘要的议案； 3、关于《2021 年度内部控制评价报告》的议案； 4、关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报表及内部控制审计机构的议案； 5、关于《2022 年第一季度报告》的议案。	通过
2022 年 8 月 23 日	审议通过： 关于《2022 年半年度报告》全文及摘要的议案。	通过
2022 年 10 月 24 日	审议通过： 关于《2022 年第三季度报告》的议案。	通过
2022 年 12 月 23 日	召开 2022 年年审预沟通会议，会议主要就公司 2022 年公司财务业绩情况、内部审计工作开展情况以及年报审计计划安排等进行沟通。	各位委员要求依法依规、有序开展年报审计工作，并及时沟通进展情况。

**(3). 报告期内提名委员会召开 5 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022 年 1 月 10 日	审议通过： 关于选举王亚康先生为公司第七届董事会提名委员会主任委员的议案。	通过
2022 年 8 月 26 日	审议通过： 关于提名马志超先生为公司副总裁候选人的议案。	通过
2022 年 10 月 9 日	审议通过： 关于提名黄一桓先生为公司董事会秘书候选人的议案。	通过
2022 年 10 月 13 日	审议通过： 关于董事会换届选举的议案。	通过
2022 年 10 月 31 日	审议通过： 1、关于提名林强先生为公司总裁候选人的议案； 2、关于提名周优芬女士、马志超先生、黄一桓先生为公司副总裁候选人的议案； 3、关于提名黄一桓先生为公司董事会秘书候选人的议案； 4、关于提名苏锡雄先生为公司财务负责人候选人的议案。	通过

**(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022 年 4 月 15 日	审议通过： 关于审议 2021 年度公司部分董事及高管薪酬的议案。	通过
2022 年 6 月 15 日	审议通过： 关于公司董事长 2021 年度薪酬核定标准的议案。	通过

**(5). 报告期内战略委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022 年 12 月 7 日	审议通过： 关于调整公司重大资产重组方案的议案。	通过
2022 年 12 月 30 日	审议通过： 关于优化调整公司商业板块相关工作的议案。	通过

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	65
主要子公司在职员工的数量	279
在职员工的数量合计	1,582

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	14
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	816
销售人员	210
技术人员	365
财务人员	76
行政人员	115
合计	1,582
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	67
大学本科	606
大学专科及以下	909
合计	1,582

## (二) 薪酬政策

√适用  不适用

公司重点推动建立体现新发展理念和高质量发展要求的评价指标体系与全员考核机制。通过把人力成本合理拆分，以绩效奖金包的形式，将薪酬绩效兑现与各单位经营目标、个人工作业绩充分挂钩，不断强化绩效考核管理，落实奖优罚劣、奖勤罚懒，促进企业全面持续健康发展。同时完善市场选聘高级管理人员任期考核与年度考核相结合的绩效评价考核体系，行成注重企业长期发展、共同承担经营风险、分享经营收益的管理团队。

## (三) 培训计划

√适用  不适用

公司加速转型人才培养，助力新兴产业发展。结合公司业务发展需求，2022 年重点围绕互联网营销、供应链管理、财务管理、职业技能提升、企业并购与重组等主题开展培训；并加大线上培训力度，全程把控参训人员到课率、作业提交、结业汇报等环节，保证线上培训效果，为日后开拓多种培养方式积累经验。

## (四) 劳务外包情况

适用  不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用  不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》、中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》《未来三年股东回报规划（2021-2023 年）》等相关规定，制定、审议和实施利润分配方案。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责，相关的议案经由董事会、监

事会审议过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

本报告期内，公司实施完成了 2021 年度利润分配方案：以公司 1,885,005,795 股总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），不送红股、不进行资本公积金转增股本。公司于 2022 年 8 月 13 日披露《2021 年年度权益分派实施公告》（公告编号：临 2022-059），2021 年年度利润分配方案已在报告期内按时实施完毕。

## （二）现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## （三）报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## （四）本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	441,599,208.90
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	42.69
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	188,500,579.50
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	42.69

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### （一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 2 月 18 日召开的第四期员工持股计划第三次会议和第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于公司第四期员工持股计划存续期展期的议案》，	详见公司分别于 2022 年 2 月 19 日、2022 年 9 月 1 日、2022 年 9 月 2 日在上海证券交易所网站披露的公告



<p>同意公司第四期员工持股计划存续期延长至 2023 年 5 月 18 日。</p> <p>2022 年 9 月 1 日，公司披露《关于公司第四期员工持股计划股票出售完毕的公告》，公司第四期员工持股计划所持的 11,450,000 股公司股票已通过二级市场集中竞价的方式全部出售完毕。截至目前，公司第四期员工持股计划已终止。</p>	<p>（公告编号：临 2022-017、临 2022-063、临 2022-064、临 2022-065、临 2022-066）。</p>
<p>公司于 2022 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议和于 2022 年 2 月 16 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第六期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案，并于 2022 年 3 月 7 日完成第六期员工持股计划的非交易过户事宜。</p>	<p>详见公司分别于 2022 年 1 月 26 日、2022 年 2 月 17 日、2022 年 3 月 10 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2022-004、临 2022-013、临 2022-021）。</p>

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## （三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## （四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司制定了完善的高级管理人员绩效考核与薪酬管理制度，每年根据公司总体工作目标制订高级管理人员的绩效考核指标，并根据指标完成情况对高级管理人员实行年度绩效考核。通过绩效考核与薪酬充分挂钩，从而有效地激励高级管理人员的工作热情，提高工作效率，促进公司发展。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司切实执行《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和公司制定的内部控制制度，监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行，以保证经营管理合法合规、提高公司经营管理水平和风险防范能力。公司第八届董事会第五次会议和第八届监事会第四次会议审议通过了《2022 年度内部控制评价报告》（具体内容详见公司于 2023 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司制定了《信息披露管理制度》《对外担保管理制度》《关联交易管理制度》《财务管理制度》《对外投资管理制度》《内部审计制度》等多项基本制度，并且配套制定了相关细则和办法，对子公司进行有效管理。具体管理措施如下：

1、规定公司信息披露工作由董事会统一管理，要求子公司在发生制度规定的重大事件或重大信息时，立即上报公司董事会。

2、规定财务部是公司对外担保的日常管理部门，要求公司子公司对外担保应按照制度规定的审批权限和程序执行。

3、要求公司子公司发生关联交易按照制度规定的审批权限和程序执行。

4、公司财务管理事项统一管理，分级负责。子公司关于财务管理的职责权限按照《公司法》、公司《章程》等相关法律法规以及相关制度的规定执行。子公司发生的财务事项如涉及上市公司董事会、股东大会权限的，除需按其所在公司的规定履行签批程序外，必须按规定程序报上市公司董事会、股东大会审议表决通过后方可实施。

5、子公司发生对外投资事项，应当先由公司相关决策机构审议通过后，再由该子公司依其内部决策程序批准实施。

6、公司审计部有权对公司各部门、子公司的相关事项进行审计监督。

### 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度内部控制实施情况进行审计，并出具了《2022 年度内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见（具体内容详见公司于 2023 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

### 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会 责任

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 一、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于 2023 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 第六节重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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	海投公司	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	海投公司	与格力地产减少并规范关联交易。	长期	否	是		
	其他	海投公司	将继续采取切实、有效的措施完善格力地产治理结构,并保证本公司及其关联人员与格力地产在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	珠海市国资委	珠海市国资委在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份,自该等股份发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让,包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是,在适用法律许可的前提下的转让不受	自本次发行结束之	是	是		

			<p>此限：                  本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，珠海市国资委持有上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；                  如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让珠海市国资委在上市公司拥有权益的股份；                  本次交易完成后，珠海市国资委基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定；若珠海市国资委上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，珠海市国资委将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；                  上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。</p>	日起 36 个月				
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	城建集团	<p>城建集团在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限；                  本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，城建集团持有上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；                  如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让城建集团在上市公司拥有权益的股份；                  本次交易完成后，城建集团基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定；</p>	自本 次发 行结 束之 日起 36 个月	是	是		

			若城建集团上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，城建集团将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整； 上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	珠海市国资委	珠海市国资委将不会直接从事与格力地产主营业务相同或类似并构成竞争的业务。如珠海市国资委违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，珠海市国资委将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	海投公司	海投公司及海投公司控制的其他公司在实际经营中不存在与格力地产构成同业竞争的主营业务。海投公司及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，以避免海投公司及海投公司控制的其他公司与格力地产构成同业竞争。如海投公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，海投公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	珠海市国资委	本次交易完成后，珠海市国资委将尽可能避免并规范与格力地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联业务往来或交易，珠海市国资委承诺将在平等、自愿的基础上，按公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定，保证不通过关联交易损害格力地产及其他股东的合法利益。如珠海市国资委违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，珠海市国资委将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	海投公司	海投公司将善意履行作为格力地产股东的义务，不利用本公司所处的地位，就格力地产与海投公司或海投公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使格力地产的股东大会或董事会作出侵犯格力地产和其他股东合法权益的决议。如果格力地产必须与海投公司或海投公司控制	长期	否	是		

			的其他公司发生任何关联交易，则海投公司承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。如海投公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，海投公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委将继续按照有关法律、法规、规范性文件的要求，保持与格力地产在人员、财务、资产、业务、机构方面相互独立。如珠海市国资委违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，珠海市国资委将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	海投公司	海投公司将继续采取切实、有效的措施完善格力地产的公司治理结构，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。如海投公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，海投公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	格力地产	本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求；本公司承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的	长期	否	是		

			<p>副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求本人承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本人将暂停转让本人在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	其他	海投公司	<p>海投公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，海投公司将依据相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件</p>	长期	否	是		



			仍然符合真实、准确、完整、有效的要求；如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，海投公司将暂停转让海投公司在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送海投公司的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送海投公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，海投公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委向格力地产已提供了本次非公开发行事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，珠海市国资委将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求；珠海市国资委承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，珠海市国资委将依法承担赔偿责任。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	城建集团	城建集团向格力地产已提供了本次非公开发行事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相	长期	否	是		

			符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，城建集团将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求；城建集团承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，城建集团将依法承担赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	免税集团	免税集团将及时向格力地产提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，将依法承担赔偿责任。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	格力地产	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次重组的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被	长期	否	是		

			中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为；本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	海投公司	海投公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；除已公开披露情形外，海投公司及现任主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，亦不存在其他重大失信行为。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	免税集团	免税集团不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；免税集团及现任董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委拟通过本次交易注入格力地产的标的资产为珠海市国资委所持免税集团的 77% 股权；珠海市国资委对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况；珠海市国资委合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。珠海市国资委不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代珠海市国资委持有免	长期	否	是		

			税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，珠海市国资委保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制；珠海市国资委拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或珠海市国资委可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由珠海市国资委承担；珠海市国资委承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	城建集团	城建集团拟通过本次交易注入格力地产的标的资产为城建集团所持免税集团的 23% 股权；城建集团对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况；城建集团合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。城建集团不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代城建集团持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，城建集团保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制；城建集团拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或城建集团可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由城建集团承担；城建集团承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。	长期	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	海投公司	2015 年 6 月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司 2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未	长期	否	是		

			披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海投资控股有限公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。					
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	2015 年 7 月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司 2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2015 年 7 月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：如格力地产及下属子公司因存在自查范围内未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，将依法承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	海投公司	2015 年 11 月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因格力地产及其控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产及其投资者造成损失的，海投公司自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	珠海市国资委	2015 年 12 月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于房地产业务开展情况的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2015 年 12 月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司及其投资者造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	海投公司	2017 年 11 月就公司公开发行公司债券与非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因格力地产及其控股子公司存在未	长期	否	是		

			披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，给格力地产及其投资者造成损失的，本公司自愿承担相应的赔偿责任。					
其他承诺	其他	珠海市国资委	2017年11月就公司公开发行公司债券与非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：若格力地产存在《自查报告》中未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2017年11月就公司公开发行公司债券与非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司及其投资者造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	海投公司	2020年3月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因格力地产及其控股子公司存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	珠海市国资委	2020年3月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：若格力地产存在《自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2020年3月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及下属公司存在房地产业务相关违法违规行为，给公司及其债券持有人造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用 不适用

**三、违规担保情况**

适用 不适用



**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	130
境内会计师事务所审计年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	王远、罗洪福

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	40

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

公司第七届董事会第二十九次会议和 2021 年年度股东大会审议通过了《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报表及内部控制审计机构的议案》，继续聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报表及内部控制审计机构，具体情况详见公司于 2022 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告（公告编号：临 2022-042）。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

□适用 √不适用

**十二、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
预计 2022 年度日常关联交易	详见公司于 2022 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2022-011）
确认 2021 年度日常关联交易及增加 2022 年度日常关联交易	详见公司于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2022-043）

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资孙公司珠海格力置盛实业有限公司将其持有的广东华兴银行股份有限公司 2.5% 股权转让给珠海市免税企业集团有限公司，转让价格为人民币 36,318 万元。	详见公司于 2022 年 3 月 4 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2022-020）

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司正在推进发行股份及支付现金购买珠海市国资委和城建集团持有的免税集团 100% 股权，并募集配套资金暨关联交易事项，2023 年 3 月 22 日、4 月 7 日，公司召开第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议和 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2023 年 3 月 23 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关公告。

公司于 2023 年 4 月 14 日收到上海证券交易所《关于受理格力地产股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的通知》（上证上审（并购重组）（2023）11 号）。上海证券交易所依据相关规定对公司报送的发行股份购买资产并募集配套资金的申请文件进行了核对，认为该项申请文件齐备，符合法定形式，决定予以受理并依法进行审核，具体内容详见公司于 2023 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关公告。

公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项尚需经上海证券交易所核准、中国证监会注册方可正式实施。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

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

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司于 2022 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议和于 2022 年 2 月 16 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于 2022 年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案》，同意 2022 年度公司（含属下公司）向关联方申请借款额度不超过人民币 60 亿元。详见公司分别于 2022 年 1 月 26 日、2022 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

报告期内进展情况详见本报告第十节财务报告“十二、关联方及关联交易”。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
格力地产	公司本部	茵卓小学	0.26	2020年6月24日	2020年7月17日	2030年7月16日	连带责任担保	粤（2018）珠海市不动产权第0069002号、粤（2018）珠海市不动产权第0069259号、粤（2018）珠海市不动产权第0069260号、粤（2018）珠海市不动产权第0069265号、粤（2018）珠海市不动产权第0069082号、粤（2018）珠海市不动产权第0069266号、粤（2018）珠海市不动产权第0069273号	否	否			是	其他
格力地产	公司本部	茵卓小学	0.57	2022年3月14日	2022年3月15日	2025年3月14日	连带责任担保		否	否			是	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0.83							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0.83							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							-2.19							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							135.70							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							136.53							
担保总额占公司净资产的比例（%）							215.52							

公司控股子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截至2022年12月31日止，公司控股子公司承担阶段性担保额为人民币10.76亿元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、注销回购股份

公司于 2021 年 12 月 22 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于注销首次回购股份的议案》《关于变更第二次回购股份用途的议案》，同意将除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份共计 40,246,840 股的用途变更为注销并相应减少注册资本；将第二次回购股份的用途变更为用于员工持股计划，可一次性或分期实施，如因公司员工放弃认购股份等原因导致已回购股份无法全部授出，公司将召开董事会启动将未授出部分股份另行处置的程序。并且，《关于注销首次回购股份的议案》已经 2022 年第一次临时股东大会审议通过。2022 年 2 月 23 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销了首次回购的股份 40,246,840 股，公司股本变更为 1,904,440,056 股。详见公司分别于 2021 年 12 月 23 日、2022 年 1 月 8 日、2022 年 2 月 23 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号临 2021-047、临 2021-048、临 2022-001、临 2022-018）。

公司于 2022 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于注销第二次回购股份的议案》，同意将第二次回购股份中除用于第六期员工持股计划外的剩余股份共计 12,261,045 股的用途变更为注销并相应减少注册资本。并且，上述议案已经 2022 年第二次临时股东大会审议通过。2022 年 4 月 7 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销了上述回购股份 12,261,045 股。公司股本变更为 1,892,179,011 股。详见公司分别于 2022 年 1 月 26 日、2022 年 2 月 17 日、2022 年 4 月 7 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号临 2022-009、临 2022-013、临 2022-035）

公司于 2022 年 3 月 24 日召开的第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于注销第二次回购剩余股份的议案》，同意公司将第六期员工持股计划未授出的第二次回购剩余股份 7,173,216 股予以注销并相应减少注册资本。并且，上述议案已经 2022 年第三次临时股东大会审议通过。2022 年 5 月 30 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销了上述回购股份 7,173,216 股。公司股本变更为 1,885,005,795 股。详见公司分别于 2022 年 3 月 26 日、2022 年 4 月 12 日、2022 年 5 月 29 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号临 2022-026、临 2022-036、临 2022-046）。

## 2、参股公司科华生物重大仲裁

2021 年，公司投资的科华生物因对西安天隆科技有限公司和苏州天隆科技有限公司 38%股权进一步投资安排事宜一事与重要子公司发生争议而引致仲裁及仲裁反请求。经仲裁双方多轮沟通和磋商，2023 年 3 月 27 日，科华生物与申请人签署了《SDV20210578 号争议仲裁案和解备忘录》，各方同意在备忘录的基础上撤回争议仲裁案的全部仲裁请求及反请求。

3 月 29 日，科华生物收到仲裁庭作出的“（2023）沪贸仲裁字第 0642 号《撤案决定》”，同意申请人方撤回其仲裁请求的申请以及被申请人撤回其仲裁反请求的申请，争议仲裁案自撤案

决定作出之日起撤销。

### 3、重大资产重组

公司正在推进发行股份及支付现金购买珠海市国资委和城建集团持有的免税集团 100% 股权，并募集配套资金暨关联交易事项，2023 年 3 月 22 日、4 月 7 日，公司召开第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议和 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2023 年 3 月 23 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

公司于 2023 年 4 月 14 日收到上海证券交易所《关于受理格力地产股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的通知》（上证上审（并购重组）（2023）11 号）。上海证券交易所依据相关规定对公司报送的发行股份购买资产并募集配套资金的申请文件进行了核对，认为该项申请文件齐备，符合法定形式，决定予以受理并依法进行审核，具体内容详见公司于 2023 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项尚需经上海证券交易所核准、中国证监会注册方可正式实施。

## 第七节 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									
二、无限售条件流通股	1,944,686,896	100				-59,681,101	-59,681,101	1,885,005,795	100
1、人民币普通股	1,944,686,896	100				-59,681,101	-59,681,101	1,885,005,795	100
三、股份总数	1,944,686,896	100				-59,681,101	-59,681,101	1,885,005,795	100



**2、股份变动情况说明**

√适用 □不适用

公司分别于 2021 年 12 月 22 日、2022 年 1 月 7 日召开的第七届董事会第二十二次会议和 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销首次回购股份的议案》，同意对公司回购专用证券账户中首次回购股份 40,246,840 股予以注销。

公司分别于 2022 年 1 月 25 日、2022 年 2 月 16 日召开的第七届董事会第二十四次会议和 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于注销第二次回购股份的议案》，同意对公司回购专用证券账户中部分第二次回购股份 12,261,045 股予以注销。

公司分别于 2022 年 3 月 24 日、2022 年 4 月 11 日召开的第七届董事会第二十七次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于注销第二次回购剩余股份的议案》，同意对公司回购专用证券账户中第二次回购剩余股份 7,173,216 股予以注销。

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

□适用 √不适用

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**二、证券发行与上市情况****(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
22 格地 02	2022 年 3 月 23 日	7.00	400,000,000.00	2022 年 3 月 23 日	400,000,000.00	2025 年 3 月 24 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

**(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	95,446
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	79,625

## (二) 截至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、标记或冻结情况		股东 性质
					股份状 态	数量	
珠海投资控股有限公司	-5,108,400	842,231,380	44.68	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司一第六期员工持股计划	29,660,800	29,660,800	1.57	0	无		其他
香港中央结算有限公司	-22,982,209	17,780,097	0.94	0	无		未知
肖亿辉	7,874,272	7,874,272	0.42	0	未知		未知
中信证券股份有限公司	4,174,855	6,443,211	0.34	0	未知		未知
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,567,058	6,022,158	0.32	0	未知		未知
许美真	5,175,310	5,175,310	0.27	0	未知		未知
王建军	5,103,870	5,103,870	0.27	0	未知		未知
华泰证券股份有限公司	4,038,393	5,029,309	0.27	0	未知		未知

杭州百竹实业有限公司	4,479,684	4,479,684	0.24	0	未知		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	842,231,380	人民币普通股	842,231,380				
格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划	29,660,800	人民币普通股	29,660,800				
香港中央结算有限公司	17,780,097	人民币普通股	17,780,097				
肖亿辉	7,874,272	人民币普通股	7,874,272				
中信证券股份有限公司	6,443,211	人民币普通股	6,443,211				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,022,158	人民币普通股	6,022,158				
许美真	5,175,310	人民币普通股	5,175,310				
王建军	5,103,870	人民币普通股	5,103,870				
华泰证券股份有限公司	5,029,309	人民币普通股	5,029,309				
杭州百竹实业有限公司	4,479,684	人民币普通股	4,479,684				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海玖思投资有限公司为股东珠海投资控股有限公司的下属全资公司，为一致行动人；股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

说明：珠海投资控股有限公司持有 847,339,780 股，截至 2022 年 12 月 31 日，珠海投资控股有限公司通过转融通业务出借公司股票 5,108,400 股。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

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

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

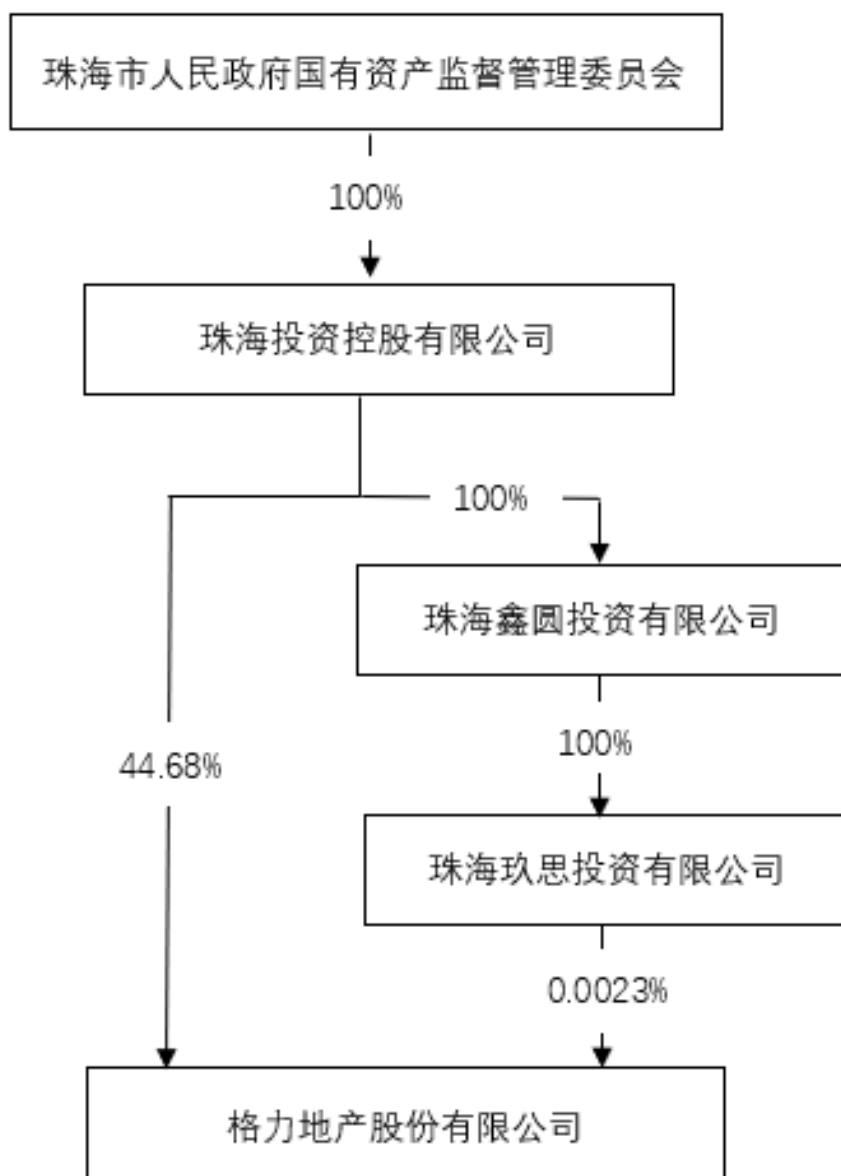
适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

###### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

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

### 2 自然人

适用  不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

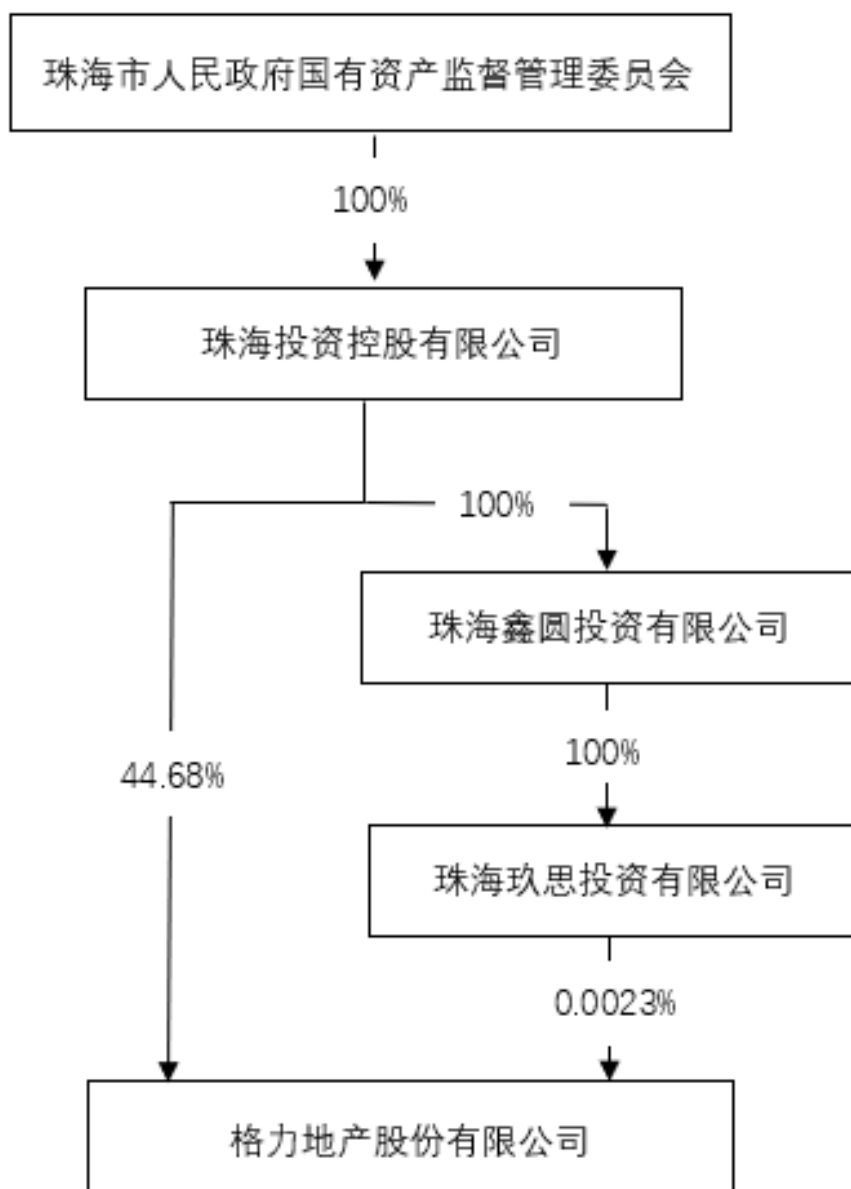
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市的风险
格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券 (第一期)	18格地01	150385	2018年5月7日	2023年5月8日	2023年5月8日	1,020,000,000.00	6.00	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者非公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券 (品种一)	18格地02	143195	2018年7月26日	2023年7月27日	2023年7月27日	600,000,000.00	3.40	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券 (品种二)	18格地03	143226	2018年7月26日	2023年7月27日	2023年7月27日	600,000,000.00	4.20	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券	19格地01	151272	2019年3月17日	2022年3月18日	2022年3月18日	0	5.30	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者非公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券 (第一期) (面向专业	21格地02	188259	2021年6月18日	2021年6月21日	2023年6月21日	800,000,000.00	6.50	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否



投资者) (品种一)									易所			
格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 格地 02	185567	2022 年 3 月 23 日	2022 年 3 月 24 日	2025 年 3 月 24 日	400,000,000.00	7.00	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	公司已于 2022 年 5 月 8 日支付了 2021 年 5 月 8 日至 2022 年 5 月 7 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(品种一)	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(品种二)	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)	公司已于 2022 年 6 月 21 日支付了 2021 年 6 月 21 日至 2022 年 6 月 20 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	公司已于 2022 年 3 月 18 日支付了 2021 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日期间的利息,并兑付了本金。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

18 格地 01 初始发行金额 10.2 亿元,根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》的约定,2022 年 5 月,本期债券触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。发行人维持本期债券票面利率不变,即 2022 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日票面利率为 6%。本次回售,回售有效登记数量为 720,000 手,回售金额为 720,000,000 元,完成转售债券金额 720,000,000 元。

18 格地 02 初始发行金额 6 亿元,根据《格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券募集说明书》的约定,2022 年 6 月,本期债券触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。发行人选择将本期债券票面利率下调至 3.40%,即 2022 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日票面利率调整为 3.40%。本次回售,回售有效期登记数量为 0 手,回售金额为 0 元。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话

致同会计师事务所（特殊普通合伙）	中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	王远、罗洪福	王远	0756-2611838
北京市君泽君律师事务所	北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层		赵瑜	010-66523322
中证鹏元资信评估股份有限公司	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼		陈思敏	0755-82871701
北京华亚正信资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 楼 4 至 45 层 101 内 14 层 2170B 室		唐汉林	0756-2611072
中泰证券股份有限公司	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层		朱鹏、陈晨、杜世辉、葛程辉	010-59013986
海通证券股份有限公司	上海市广东路 689 号		陈辞、郑非、林泽斌、王家滢、刘燕、董尧奇	010-88027267

18 格地 01、18 格地 02、18 格地 03、19 格地 01 的债券受托管理人为中泰证券股份有限公司。21 格地 02、22 格地 02 的债券受托管理人为海通证券股份有限公司。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	0	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（品种一）	600,000,000.00	600,000,000.00	0	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（品种二）	600,000,000.00	600,000,000.00	0	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	400,000,000.00	400,000,000.00	0	账户正常使用	无	是

格力地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期) (面向专业投资者) (品种一)	800,000,000.00	800,000,000.00	0	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	400,000,000.00	400,000,000.00	0	账户正常使用	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
“18 格地 02”、“18 格地 03”由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额连带责任保证担保	报告期内, 未发生需要代偿事项	否
“19 格地 01”由深圳市担保集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保	报告期内未发生需要代偿事项	否
“21 格地 02”采用抵押担保形式, 发行人以评估价值不低于本期债券累计代偿本金及其一年利息的 1.5 倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押, 为本期债券本息偿还第一优先顺位的抵押担保。	报告期内, 未发生需要代偿事项	否
“22 格地 02”采用抵押担保形式, 发行人以评估价值不低于本期债券累计代偿本金及其一年利息的 1.5 倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押, 为本期债券本息偿还第一优先顺位的抵押担保。	报告期内, 未发生需要代偿事项	否

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

##### (1) 有息债务及其变动情况

##### 1) 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 34.20 亿元和 38.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.74%。

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.20 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 30.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2) 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 182.27 亿元和 178.40 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.12%。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.20 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 30.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### (2) 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司净利润为-206,353.43 万元
亏损原因	受房地产市场下行影响，为加快存货去化、加速资金回笼、盘活存量资产，2022 年，公司对多个存货项目计提了大额存货跌价准备，投资性房地产公允价值也大幅下降
对公司生产经营和偿债能力的影响	无

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

#### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

#### (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,493,783,590.32	443,143,204.23	-437.09	净利润减少所致
流动比率	1.45	2.15	-32.56	一年内到期的非流动负债增加所致
速动比率	0.18	0.19	-5.26	
资产负债率 (%)	79.07	74.01	6.84	
EBITDA 全部债务比	-0.06	0.05	-220.00	净利润减少所致
利息保障倍数	-1.25	0.87	-243.68	净利润减少所致
现金利息保障倍数	2.69	3.83	-29.77	经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-1.18	0.92	-228.26	净利润减少所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

## 审计报告

致同审字（2023）第 442A013382 号

格力地产股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了格力地产股份有限公司（以下简称格力地产）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了格力地产 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于格力地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、关键审计事项

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

### （一）房地产开发收入的确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26 以及附注五、43。

#### （1）事项描述

本期房地产开发收入 34.13 亿元，占格力地产 2022 年度营业收入总额 84.35%。

格力地产在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。由于房地产开发的收入对格力地产的重要性，以及单个房地产开发销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对格力地产的利润产生重大影响，因此，我们将格力地产房地产开发的收入确认识别为关键审计事项。

#### （2）审计应对

针对与房地产开发收入的确认，我们主要执行了以下审计程序：

①了解及评价与房地产开发的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

③就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

④获取销售部门销售台账，检查与业主签订的销售合同、收款记录、按揭手续以及检查办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

⑤对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价进行比较；

⑥就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已向购买方办理交付手续的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、12、附注三、35 和附注五、6。

### 1、事项描述

2022 年末格力地产的存货占总资产的 69.96%。格力地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。格力地产管理层（以下简称管理层）在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对格力地产资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

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

（2）了解格力地产各存货项目所在区域的房地产调控政策，评价其对销售价格和开发成本的影响；

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

（4）将各存货项目的预计建造成本与最新预算进行比较，比较分析历史同类项目至完工时仍需发生的成本，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；

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

（6）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

### （三）投资性房地产的计量

相关信息披露详见财务报表附注三、14 和附注五、12。

#### 1、事项描述

格力地产投资性房地产采用公允价值进行后续计量。

截止 2022 年 12 月 31 日，格力地产管理层对公司持有的投资性房地产估计的公允价值为 26.55 亿元，占合并报表资产总额 8.77%。由于投资性房地产的公允价值对于格力地产的资产、股东权益及损益影响重大，且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们对投资性房地产的公允价值计量主要执行了以下审计程序：



(1) 了解和评价管理层与投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

(2) 获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核；

(3) 对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

(4) 与评估人员沟通评估过程及相关参数的确定依据，查验相关数据来源，评价所采用的估值方法和假设、选用的估值参数的合理性；

(5) 通过了解同类资产的市场价格，以此来检查评估机构的评估报告所使用数据的合理性和适当性；

#### 四、其他信息

格力地产管理层对其他信息负责。其他信息包括格力地产 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

格力地产管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督格力地产的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二三年 四月二十日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	2,155,626,754.66	1,479,832,141.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	61,540,173.00	60,696,484.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	336,836,642.84	289,619,181.94
应收款项融资			
预付款项	七、7	21,169,850.01	38,600,352.19
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	104,028,445.55	107,269,618.70
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	21,168,245,461.47	22,727,835,324.70
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	268,152,132.53	228,168,578.51
流动资产合计		24,115,599,460.06	24,932,021,681.79
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	24,019,775.09	74,146,857.48
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	2,149,300,561.67	1,976,891,587.08
其他权益工具投资	七、18		363,180,000.00
其他非流动金融资产	七、19		150,494,703.55
投资性房地产	七、20	2,654,819,047.34	3,199,568,339.11
固定资产	七、21	758,750,794.56	689,809,371.21
在建工程	七、22	20,888,077.07	102,832,131.11
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	23,974,250.37	17,576,280.79
无形资产	七、26	83,442,824.60	83,376,932.88
开发支出			
商誉	七、28		11,796,027.25
长期待摊费用	七、29	88,282,675.37	110,118,785.79
递延所得税资产	七、30	339,650,469.98	593,069,777.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,143,128,476.05	7,372,860,793.48
资产总计		30,258,727,936.11	32,304,882,475.27
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、32	1,458,822,321.00	1,319,015,151.20
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	七、36	2,049,694,100.60	1,997,358,099.62
预收款项	七、37	21,600.00	23,400.00
合同负债	七、38	2,022,415,318.71	1,813,592,507.22
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	34,245,897.81	63,900,310.40
应交税费	七、40	106,018,530.90	222,699,277.76
其他应付款	七、41	1,652,947,423.81	1,515,559,161.00
其中：应付利息			113,307,357.48
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	9,201,462,267.26	4,642,072,086.47
其他流动负债	七、44	112,541,778.60	44,461,775.19
流动负债合计		16,638,169,238.69	11,618,681,768.86
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	6,520,105,677.15	8,099,103,977.98
应付债券	七、46	398,220,273.98	2,996,615,921.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	19,250,712.66	9,906,663.67
长期应付款	七、48	144,668,493.57	65,040,437.81
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	10,040,362.58	
递延收益	七、51		26,275,525.44
递延所得税负债		194,657,726.58	317,328,201.60
其他非流动负债	七、52		775,000,000.00
非流动负债合计		7,286,943,246.52	12,289,270,728.08
负债合计		23,925,112,485.21	23,907,952,496.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,885,005,795.00	1,944,686,896.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	540,520,959.10	731,054,684.77
减：库存股	七、56		406,998,192.92
其他综合收益	七、57	744,769,721.15	745,233,105.56
专项储备			
盈余公积	七、59	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	七、60	793,220.36	938,015.00
未分配利润	七、61	2,831,738,451.18	5,045,036,916.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,335,202,307.14	8,392,325,585.60
少数股东权益		-1,586,856.24	4,604,392.73
所有者权益（或股东权益）合计		6,333,615,450.90	8,396,929,978.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,258,727,936.11	32,304,882,475.27

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		103,281,955.73	526,364,737.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,314,598.81	845,407.73
应收款项融资			
预付款项		706,575.00	473,605.21
其他应收款	十七、2	10,479,272,455.96	8,277,343,227.89
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		443,509.87	5,720,179.31
流动资产合计		10,591,019,095.37	8,810,747,157.78
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,672,352,269.13	2,732,352,269.13
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		390,795.50	433,655.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,296,383.64	1,456,761.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,326,048.38	12,548,594.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,686,365,496.65	2,746,791,279.61
资产总计		13,277,384,592.02	11,557,538,437.39
<b>流动负债:</b>			
短期借款		470,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		2,059,218.31	2,059,218.31
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		2,093,675.96	6,349,643.80
应交税费		4,289,375.38	1,312,542.33
其他应付款		3,161,629,876.72	1,998,411,438.95
其中：应付利息			104,430,958.86
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,117,155,452.12	399,145,161.90
其他流动负债			
流动负债合计		6,757,227,598.49	2,407,278,005.29
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		398,220,273.98	2,996,615,921.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		398,220,273.98	2,996,615,921.58
负债合计		7,155,447,872.47	5,403,893,926.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,885,005,795.00	1,944,686,896.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,054,754,678.78	3,245,858,224.03
减：库存股			406,998,192.92
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		252,953,652.41	252,953,652.41
未分配利润		929,222,593.36	1,117,143,931.00
所有者权益（或股东权益）合计		6,121,936,719.55	6,153,644,510.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,277,384,592.02	11,557,538,437.39

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

**合并利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		4,046,625,527.15	7,133,106,865.27
其中:营业收入	七、62 (1)	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,390,886,721.94	6,569,780,769.68
其中:营业成本	七、62 (2)	3,067,034,608.56	5,284,856,115.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、63	516,538,335.03	460,133,850.83
销售费用	七、64	150,529,928.63	186,520,103.59
管理费用	七、65	163,154,179.04	172,391,079.53
研发费用	七、66	3,818,830.17	2,922,547.66
财务费用	七、67	489,810,840.51	462,957,072.28
其中:利息费用		495,837,370.55	483,308,270.04
利息收入		19,643,371.73	22,275,382.75
加:其他收益	七、68	5,816,579.31	7,314,278.07
投资收益(损失以“-”号填列)	七、69	191,310,415.75	165,395,300.75
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		175,555,683.68	155,854,047.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、71	-548,482,750.76	-21,934,702.18
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、72	-18,234,279.95	-3,529,177.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、73	-1,141,842,661.86	-131,508,374.37
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、74	91,543.57	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,855,602,348.73	579,063,420.28
加:营业外收入	七、75	3,205,523.89	4,513,664.53
减:营业外支出	七、76	41,523,237.69	1,734,480.98
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-1,893,920,062.53	581,842,603.83
减:所得税费用	七、77	169,614,208.74	146,157,899.18
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,063,534,271.27	435,684,704.65
(一)按经营持续性分类			



1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,063,534,271.27	435,684,704.65
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,057,327,680.80	441,599,208.90
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,206,590.47	-5,914,504.25
六、其他综合收益的税后净额		31,325,137.35	134,869,034.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		31,309,795.85	134,869,034.52
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		1,979,408.69	2,089,018.15
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		1,979,408.69	2,089,018.15
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		29,330,387.16	132,780,016.37
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		535,160.11	-5,668,309.81
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		11,910,922.14	-3,784,641.04
（7）其他		16,884,304.91	142,232,967.22
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		15,341.50	
七、综合收益总额		-2,032,209,133.92	570,553,739.17
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,026,017,884.95	576,468,243.42
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-6,191,248.97	-5,914,504.25
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-1.10	0.24
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.10	0.24

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	156,761.68	929,224.87
减：营业成本		142,510.61	843,898.74
税金及附加		247,866.40	
销售费用			
管理费用		45,197,586.42	35,897,727.98
研发费用			
财务费用		-50,055,803.67	-39,374,115.07
其中：利息费用		237,914,084.70	398,926,245.41
利息收入		288,287,784.65	438,337,516.09
加：其他收益		225,571.61	145,028.69
投资收益（损失以“-”号填列）		5,394,489.53	-4,919.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,363,036.32	-54,654.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,881,626.74	3,647,167.32
加：营业外收入		88.50	560.00
减：营业外支出		28,977.44	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,852,737.8	3,647,727.32
减：所得税费用		6,273,495.94	3,106,492.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		579,241.86	541,234.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		579,241.86	541,234.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		579,241.86	541,234.67
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

**合并现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<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		4,606,022,657.83	8,175,175,126.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		3,637,951.82	16,490,824.52
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		5,495,639.61	
收到其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	78,537,536.50	100,184,423.09
经营活动现金流入小计		4,693,693,785.76	8,291,850,373.80
购买商品、接受劳务支付的现金		1,959,218,103.43	3,354,901,623.66
客户贷款及垫款净增加额		-52,213,834.39	-68,215,816.94
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		289,174,742.90	356,200,672.81
支付的各项税费		649,558,008.16	1,011,123,307.12
支付其他与经营活动有关的现金	七、79（2）	188,033,555.55	178,116,980.42
经营活动现金流出小计		3,033,770,575.65	4,832,126,767.07
经营活动产生的现金流量净额		1,659,923,210.11	3,459,723,606.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		500,618,000.00	48,292,006.72
取得投资收益收到的现金		23,018,519.77	28,737,461.45

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		132,271.41	2,341.83
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		523,768,791.18	77,031,810.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,377,346.32	51,495,009.74
投资支付的现金			48,300,706.72
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		25,377,346.32	99,795,716.46
投资活动产生的现金流量净额		498,391,444.86	-22,763,906.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		147,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00	
取得借款收到的现金		6,831,940,268.57	7,555,315,151.20
发行债券收到的现金		1,112,771,932.93	
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		8,592,162,201.50	7,555,315,151.20
偿还债务支付的现金		8,286,150,642.91	11,188,781,785.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,286,983,129.51	1,346,327,730.02
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	七、79（6）	685,364,132.23	517,817,671.64
筹资活动现金流出小计		10,258,497,904.65	13,052,927,187.27
筹资活动产生的现金流量净额		-1,666,335,703.15	-5,497,612,036.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-10,932,185.06	-4,860,019.38
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		481,046,766.76	-2,065,512,355.18
加：期初现金及现金等价物余额		974,203,252.05	3,039,715,607.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,455,250,018.81	974,203,252.05

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<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			161,279,978.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,614,288,980.07	9,275,675,647.42
经营活动现金流入小计		6,614,288,980.07	9,436,955,626.12
购买商品、接受劳务支付的现金		326,021.70	1,094,717.37
支付给职工及为职工支付的现金		22,406,649.94	26,087,357.14
支付的各项税费		3,224,758.59	1,124,828.20
支付其他与经营活动有关的现金		7,236,094,142.52	6,251,664,103.13
经营活动现金流出小计		7,262,051,572.75	6,279,971,005.84
经营活动产生的现金流量净额		-647,762,592.68	3,156,984,620.28
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		59,301,689.60	
取得投资收益收到的现金			1,285,022,390.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		59,301,689.60	1,285,022,390.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		92,775.00	650,050.00
投资支付的现金		51,000,000.00	
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		51,092,775.00	650,050.00
投资活动产生的现金流量净额		8,208,914.60	1,284,372,340.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		145,000,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		470,000,000.00	800,000,000.00
发行债券收到的现金		1,112,771,932.93	
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	

筹资活动现金流入小计		2,227,771,932.93	800,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,120,000,000.00	4,410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		391,301,036.76	459,766,335.00
支付其他与筹资活动有关的现金			507,800,000.00
筹资活动现金流出小计		1,511,301,036.76	5,377,566,335.00
筹资活动产生的现金流量净额		716,470,896.17	-4,577,566,335.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		76,917,218.09	-136,209,373.82
加：期初现金及现金等价物余额		26,364,737.64	162,574,111.46
六、期末现金及现金等价物余额		103,281,955.73	26,364,737.64

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

### 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	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		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,944,686,896.00				731,900,577.31	406,998,192.92	746,523,085.98		332,374,160.35	938,015.00	5,531,521,173.69		8,880,945,715.41	4,604,392.73	8,885,550,108.14
加:会计政策变更															
前期差错更正											-626,386,989.85		-626,386,989.85		-626,386,989.85
同一控制下企业合并															
其他					-845,892.54		-1,289,980.42				139,902,733.00		137,766,860.04		137,766,860.04
二、本年期初余额	1,944,686,896.00				731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56		332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84		8,392,325,585.60	4,604,392.73	8,396,929,978.33
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	-59,681,101.00				-190,533,725.67	-406,998,192.92	-463,384.41			-144,794.64	-2,213,298,465.66		-2,057,123,278.46	-6,191,248.97	-2,063,314,527.43
(一)综合收益总额							31,309,795.85				-2,057,327,680.80		-2,026,017,884.95	-6,191,248.97	-2,032,209,133.92
(二)所有者投入和减少资本	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92							156,213,546.67		156,213,546.67
1.所有者投入的普通股	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92							156,213,546.67		156,213,546.67
2.其他权益工具持有者投入资本															





项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,061,091,430.00				1,212,629,780.87	1,005,552,792.92	610,364,071.04		332,374,160.35	938,015.00	5,210,963,391.16		8,422,808,055.50	8,068,896.98	8,430,876,952.48
加：会计政策变更															
前期差错更正											-607,525,683.22		-607,525,683.22		-607,525,683.22
同一控制下企业合并其他															
二、本年期初余额	2,061,091,430.00				1,212,629,780.87	1,005,552,792.92	610,364,071.04		332,374,160.35	938,015.00	4,603,437,707.94		7,815,282,372.28	8,068,896.98	7,823,351,269.26
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-116,404,534.00				-481,575,096.10	-598,554,600.00	134,869,034.52				441,599,208.90		577,043,213.32	-3,464,504.25	573,578,709.07
（一）综合收益总额							134,869,034.52				441,599,208.90		576,468,243.42	-5,914,504.25	570,553,739.17
（二）所有者投入和减少资本	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00								2,450,000.00	2,450,000.00
1. 所有者投入的普通股	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00								2,450,000.00	2,450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
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. 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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他					574,969.90							574,969.90		574,969.90
四、本期期末余额	1,944,686,896.00				731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56		332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84	8,392,325,585.60	4,604,392.73	8,396,929,978.33

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	1,944,686,896.00				3,245,858,224.03	406,998,192.92			252,953,652.41	1,117,143,931.00	6,153,644,510.52
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,944,686,896.00				3,245,858,224.03	406,998,192.92			252,953,652.41	1,117,143,931.00	6,153,644,510.52
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92				-187,921,337.64	-31,707,790.97
(一) 综合收益总额										579,241.86	579,241.86
(二) 所有者投入和减少资本	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92					156,213,546.67
1. 所有者投入的普通股	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92					156,213,546.67
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-188,500,579.50	-188,500,579.50
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-188,500,579.50	-188,500,579.50
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											

2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留 存收益										
6. 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	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78			252,953,652.41	929,222,593.36	6,121,936,719.55

项目	2021 年度										
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	2,061,091,430.00				3,728,008,290.03	1,005,552,792.92			252,953,652.41	1,116,602,696.33	6,153,103,275.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,061,091,430.00				3,728,008,290.03	1,005,552,792.92			252,953,652.41	1,116,602,696.33	6,153,103,275.85
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00				541,234.67	541,234.67
(一) 综合收益总额										541,234.67	541,234.67
(二) 所有者投入和减 少资本	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00					
1. 所有者投入的普通股	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00					
2. 其他权益工具持有者 投入资本											

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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	1,944,686,896.00				3,245,858,224.03	406,998,192.92			252,953,652.41	1,117,143,931.00	6,153,644,510.52

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

2008年9月18日,经中国证券监督管理委员会核准,公司与珠海格力集团有限公司(原名为“珠海格力集团公司”,以下简称“格力集团”)通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案,格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司(以下简称“格力房产”)和珠海格力置盛房产有限公司(以下简称“格力置盛”)各100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换;资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行24,000万股股票的对价。2009年8月26日,公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各100%股权的过户事宜。2009年8月31日,公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》,以2009年8月31日为资产交割日,将置出资产移交给海星集团。2009年9月1日,公司向格力集团非公开发行24,000万股股票,公司股本总额变更为57,759.44万股。2009年11月25日,本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记,并领取了变更后的《企业法人营业执照》,注册号为610131100018386。至此,本公司注册资本为57,759.44万元,法定代表人为鲁君四。注册地:陕西省西安市。总部地址:西安市高新区科技路48号创业广场B座1303室。2010年1月15日,公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重

组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，至此，公司重大资产重组实施完毕。

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

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

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

公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”），划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。格力集团于 2015 年 1 月 12 日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的本公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占本公司总股本的 51.94%）无偿划转至海投公司。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141 号），同意将格力集团所持公司 300,000,000 股股份无偿划转给海投公司。2015 年 5 月 15 日，公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

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

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

经中国证监会证监许可 [2014] 1317 号文核准，本公司于 2014 年 12 月 25 日发行票面金额为 100 元的可转换公司债券 980 万张。该次发行的可转债转股期自 2015 年 6 月 30 日至 2019 年 12 月 24 日。截至 2019 年 12 月 31 日，累计共有 7,858,000.00 元“格力转债”转换成公司股票，累计转股数为 1,349,234 股。

2021 年 8 月 9 日，公司完成第三、四次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 116,404,534 股。



2022 年 2 月 23 日，公司完成除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份注销事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 40,246,840 股。

2022 年 4 月 7 日，公司完成注销部分第二次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 12,261,045 股。

2022 年 5 月 30 日，公司完成注销第二次回购剩余股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 7,173,216 股。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司发行的总股本为 1,885,005,795 股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设人力资源部、财务部、信息技术部、行政部、法务部等部门。

本公司及各子公司业务性质和主要经营活动：主要从事房地产开发、大消费产业、生物医药大健康产业。

公司注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公；

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第五次会议于 2023 年 4 月 20 日批准。

## 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 81 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加 1 户、减少 3 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司 2022 年度净亏损为人民币 2,063,534,271.27 元。截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司货币资金为人民币 2,155,626,754.66 元，短期借款和一年内到期非流动负债合计为人民币 10,660,284,588.26 元。这些事项表明公司的短期财务风险较大。

鉴于上述情况，本公司在评估是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时，已考虑到公司的未来流动性及其可用的资金来源。为保证本公司的持续经营能力，拟采取如下措施：

1、公司新一届管理层上任后，积极盘活资产，采用多种措施加大销售力度，加快资金回流。根据公司的销售计划，预计 2023 年可实现销售回款 55-60 亿元。

2、公司于 2023 年 3 月获得 30.2 亿元私募债券发行额度，该额度债券由珠海格力集团有限公司（主体评级 AAA）提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至目前，公司已完成该额度内第一期 10.2 亿元债券的发行。

3、截止 2022 年末，公司银行授信余额尚有约 35.50 亿元。公司依托国资控股的良好背景，积极拓宽融资渠道，与银行等合作金融机构全面展开合作，预计 2023 年将获得约 40-50 亿元的新增贷款。

4、作为珠海市国资委控股的上市公司，公司在融资、政策等方面得到珠海市政府的大力支持。公司正全力推进发行股份购买资产（珠海市免税企业集团有限公司 100% 股权）的重大资产重组及配套募集资金 70 亿元工作。珠海市免税企业集团有限公司是一项优质的资产，重大资产重组及配套募集资金工作完成后，公司的盈利能力及现金流入将得到进一步加强。通过以上措施，本公司管理层认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、24；附注五、30 和附注五、39。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为 12 个月

### 4. 记账本位币

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

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回

报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

## （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

## （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，计入当期损益。

## (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

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。

## 10. 金融工具

适用 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。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。

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。

### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。



但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。对于此类金融负债，按照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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### 以摊余成本计量的金融负债

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。

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、11。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收关联方款项
- 应收账款组合 2：应收政府款项
- 应收账款组合 3：应收其他款项

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收政府款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 长期应收款

本公司的长期应收款为应收受托开发项目款。

本公司依据信用风险特征将应收受托开发项目款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 长期应收款组合 1：应收关联方款项
- 长期应收款组合 2：应收政府款项

对于应收政府款项或关联方款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收政府款项或关联方款项之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有

资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (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。

### 11. 公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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；第二层次输入值，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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换

## 12. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及估计 10、金融工具

## 14. 应收款项融资

适用 不适用

## 15. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及估计 10、金融工具

## 16. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。



存货主要包括开发成本、开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (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

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 17. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 持有待售资产

适用 不适用

## 19. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及估计 10、金融工具

## 20. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 22. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 31、长期资产减值。

### 23. 投资性房地产

#### （1）如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

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

## 24. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5%	4.75%
码头构筑物	年限平均法	30-50	5%	1.90-3.17%
运输设备	年限平均法	5	5%	19%

船舶	年限平均法	15	5%	6.33%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.5%
办公设备及其他	年限平均法	5	0%	20%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

第十节财务报告五、重要会计政策及估计 43、(3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 31、长期资产减值。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 25. 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 31、长期资产减值。

## 26. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## （2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## （3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

## 27. 生物资产

√适用 □不适用

### （1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；

②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；

③该生物资产的成本能够可靠地计量。

### （2）生物资产的分类

本公司的生物资产为消耗性生物资产。

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

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

### (3) 生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 28. 油气资产

适用 不适用

## 29. 使用权资产

适用 不适用

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 31、长期资产减值。

### 30. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本公司无形资产为外购软件及土地使用权。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
外购软件	5-10 年	直线法
土地使用权	40-70 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 31、长期资产减值。

#### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

### 31. 长期资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉及使用权资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 32. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### 33. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

详见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 39、收入。

### 34. 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 35. 租赁负债

√适用 □不适用

详见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 43、租赁

## 36. 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流

出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 37. 股份支付

√适用 □不适用

#### (1) 股份支付的种类

本公司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。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。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。

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地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。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修改股份支付计划的条款和条件，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（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），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。

### 38. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

#### （1）金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

#### （2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

### 39. 收入

#### （1）. 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

##### （1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 31、长期资产减值）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## (2) 收入确认的具体方法

### ① 房地产项目收入

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

### ② 受托开发项目收入

在项目已竣工验收或已按约定向委托方移交且收入的金额基本确定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司时确认收入。

### ③ 商品销售收入

在公司已将商品控制权转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，收到客户对商品的验收信息作为确认依据，与交易相关的经济利益能够流入公司，销售该商品有关的收入、成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

### ④ 其他收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他收入的实现。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用  不适用

## 40. 合同成本

适用  不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。



为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

#### 41. 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 42. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。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，均作为所得税费用计入当期损益。

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。

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) 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。

于资产负债表日，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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

#### 43. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

##### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

##### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

###### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

###### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 29、使用权资产。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对房屋及建筑物和其他设备的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除财政部发布的“财会〔2022〕13 号”适用的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### （3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入

当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

## 租赁变更

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### （4）适用财会〔2022〕13号文件规定情形的租金减让

本公司对于适用财会〔2022〕13号文件规定情形、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

#### 44. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

##### (1) 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

##### (2) 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

### (3) 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，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要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。

### (4) 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### (5) 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。

### (6) 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。

### (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，如在计提土地增值税及所得税等税金时，本公司需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

### (8) 回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

#### (9) 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

#### (10) 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

### 45. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
企业会计准则解释第15号	公司于2023年4月20日召开的第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。	<p>财政部于2021年12月发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号)(以下简称“解释第15号”)。</p> <p>解释第15号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售(以下统称试运行销售)的，应当按照《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。</p> <p>本公司自2022年1月1日起执行解释第15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。</p> <p>解释第15号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本与与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材</p>



		<p>料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。</p> <p>采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。</p>
企业会计准则解释第 16 号	<p>公司于 2023 年 4 月 20 日召开的第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。</p>	<p>财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。</p> <p>解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。</p> <p>本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。</p> <p>解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。</p> <p>采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。</p>

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 46. 其他

适用 不适用

## 47. 前期报表更正

### (1) 更正原因

①公司 2021 年度财务报表被会计师事务所出具带强调事项段意见的审计报告，原因系公司的重要联营公司上海科华生物工程股份有限公司（以下简称科华生物）因对西安天隆科技有限公司和苏州天隆科技有限公司（以下简称天隆公司）38% 股权进一步投资安排一事与相关方发生争

议而引致仲裁及仲裁反请求，截止 2021 年 12 月 31 日仲裁机构尚未就此案作出裁决。科华生物 2021 年度财务报表被出具无法表示意见审计报告。因为该仲裁事项的未来结果存在不确定性，公司在权益法核算对科华生物的投资收益时，基于谨慎考虑，剔除科华生物合并利润表中来自于天隆公司的利润 62,110.83 万元。

科华生物于 2022 年 11 月 12 日发布公告称，截至 2022 年 11 月 12 日，天隆公司已经完成了董事会、监事会的换届选举；科华生物已收到西安天隆分红款 15.5 亿元。天隆公司换届后的董事会七名组成成员中，科华生物派出四位；科华生物已恢复对天隆公司的控制。科华生物基于其 2021 年度非标准意见所涉及事项影响已消除，对 2021 年度财务报表按前期会计差错采用追溯重述法进行了更正并已于 2022 年 12 月 29 日公告了由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的 2021 年度审计报告（更正后）。

基于上述事项，公司认为 2021 年度审计报告中强调事项段涉及的事项影响已消除，故对 2021 年度财务报表采用追溯重述法进行了更正。

②经公司对存货项目前期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。

## （2）前期更正具体情况及对公司的影响

公司对上述事项采用追溯重述法对 2021 年度财务数据进行追溯调整，追溯调整对母公司财务报表无影响，对合并财务报表相关项目的影响具体如下：

### 1、合并资产负债表

项目	2021 年 12 月 31 日		
	更正前	更正金额	更正后
存货	23,354,222,314.55	-626,386,989.85	22,727,835,324.70
流动资产合计	25,558,408,671.64	-626,386,989.85	24,932,021,681.79
长期股权投资	1,839,124,727.04	137,766,860.04	1,976,891,587.08
非流动资产合计	7,235,093,933.44	137,766,860.04	7,372,860,793.48
<b>资产总计</b>	<b>32,793,502,605.08</b>	<b>-488,620,129.81</b>	<b>32,304,882,475.27</b>
资本公积	731,900,577.31	-845,892.54	731,054,684.77
其他综合收益	746,523,085.98	-1,289,980.42	745,233,105.56
未分配利润	5,531,521,173.69	-486,484,256.85	5,045,036,916.84
归属于母公司股东权益合计	8,880,945,715.41	-488,620,129.81	8,392,325,585.60
股东权益合计	8,885,550,108.14	-488,620,129.81	8,396,929,978.33

负债和股东权益总计	32,793,502,605.08	-488,620,129.81	32,304,882,475.27
-----------	-------------------	-----------------	-------------------

## 2、合并利润表

项目	2021 年 12 月 31 日		
	更正前	更正金额	更正后
投资收益	25,492,567.75	139,902,733.00	165,395,300.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,951,314.54	139,902,733.00	155,854,047.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-112,647,067.74	-18,861,306.63	-131,508,374.37
营业利润	458,021,993.91	121,041,426.37	579,063,420.28
利润总额	460,801,177.46	121,041,426.37	581,842,603.83
<b>净利润</b>	<b>314,643,278.28</b>	<b>121,041,426.37</b>	<b>435,684,704.65</b>
持续经营净利润	314,643,278.28	121,041,426.37	435,684,704.65
归属于母公司股东的净利润	320,557,782.53	121,041,426.37	441,599,208.90
其他综合收益的税后净额	136,159,014.94	-1,289,980.42	134,869,034.52
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	136,159,014.94	-1,289,980.42	134,869,034.52
不能重分类进损益的其他综合收益		2,089,018.15	2,089,018.15
权益法下不能转损益的其他综合收益		2,089,018.15	2,089,018.15
将重分类进损益的其他综合收益	136,159,014.94	-3,378,998.57	132,780,016.37
权益法下可转损益的其他综合收益	-2,289,311.24	-3,378,998.57	-5,668,309.81
<b>综合收益总额</b>	<b>450,802,293.22</b>	<b>119,751,445.95</b>	<b>570,553,739.17</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	456,716,797.47	119,751,445.95	576,468,243.42
基本每股收益	0.17	0.07	0.24
稀释每股收益	0.17	0.07	0.24

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	(1) 小规模纳税人，按照应税收入 3% 计缴增值税；(2) 一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣

		的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、16.5%、25%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
格力地产（香港）有限公司	16.5
海控国际（香港）有限公司	16.5
海控隆泰国际（香港）有限公司	16.5
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	15

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

注释 2：本公司之子公司格力地产（香港）有限公司、海控国际（香港）有限公司及海控隆泰国际（香港）有限公司注册于香港，企业所得税按香港特别行政区税务局核定应纳税所得额的 16.5% 计缴；

格力房产之子公司珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司根据国家税务总局关于广东横琴新区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知财税(2014)26 号文，按 15% 计征企业所得税；

本公司之子公司 GREEREAL ESTATE(UK)LLC 及澳和一人投资有限公司、海控国际（澳门）有限公司及澳和贸易有限公司根据当地税法要求适用当地企业所得税税率。

## 2. 税收优惠

适用  不适用

## 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	204,218.41	79,793.45
银行存款	1,447,954,910.30	964,030,942.09
其他货币资金	707,467,625.95	515,721,406.21
合计	2,155,626,754.66	1,479,832,141.75

其中：存放在境外的款项总额	420,736,309.25	42,009,780.48
---------------	----------------	---------------

其他说明

- (1) 期末其他货币资金主要为质押存款及履约保证金；
- (2) 履约保证金及质押存款合计 700,376,735.85 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、有潜在回收风险的款项。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,540,173.00	60,696,484.00
其中：		
权益工具投资	61,540,173.00	60,696,484.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	61,540,173.00	60,696,484.00

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

### (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	303,519,689.54
1 年以内小计	303,519,689.54
1 至 2 年	32,961,925.20
2 至 3 年	3,672,180.85
3 年以上	2,977,254.76
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：坏账准备	-6,294,407.51
合计	336,836,642.84

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,058,996.67	0.31	1,058,996.67	100						
其中：										
应收其他款项	1,058,996.67	0.31	1,058,996.67	100						
按组合计提坏账准备	342,072,053.68	99.69	5,235,410.84	1.53	336,836,642.84	292,554,358.81	100	2,935,176.87	1.00	289,619,181.94
其中：										

应收关联方款项	8,249,087.30	2.40			8,249,087.30	9,058,271.09	3.10			9,058,271.09
应收政府款项	26,931,603.74	7.85			26,931,603.74	45,596,250.58	15.59			45,596,250.58
应收其他款项	306,891,362.64	89.44	5,235,410.84	1.71	301,655,951.80	237,899,837.14	81.31	2,935,176.87	1.23	234,964,660.27
合计	343,131,050.35	/	6,294,407.51	/	336,836,642.84	292,554,358.81	/	2,935,176.87	/	289,619,181.94

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第一名	821,649.56	821,649.56	100.00	预计无法收回
第二名	137,465.77	137,465.77	100.00	预计无法收回
第三名	72,823.24	72,823.24	100.00	预计无法收回
第四名	14,543.10	14,543.10	100.00	预计无法收回
第五名	3,110.00	3,110.00	100.00	预计无法收回
其他	9,405.00	9,405.00	100.00	预计无法收回
合计	1,058,996.67	1,058,996.67	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 应收政府款项

单位:元币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,720,657.70		
1 至 2 年	16,689,661.52		
2 至 3 年	3,080,444.52		
3 年以上	2,440,840.00		
合计	26,931,603.74		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 应收其他款项

单位:元币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	290,549,944.54	2,903,796.76	1.00
1 至 2 年	15,229,455.11	1,675,287.68	11.00
2 至 3 年	590,321.33	206,612.46	35.00
3 年以上	521,641.66	449,713.94	86.21
合计	306,891,362.64	5,235,410.84	1.71

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	2,935,176.87	3,359,230.64				6,294,407.51
合计	2,935,176.87	3,359,230.64				6,294,407.51

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 170,905,574.91 元，占应收账款期末余额合计数的比例 49.81%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,510,161.73 元。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、应收款项融资

适用 不适用



**7、预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,500,274.13	96.84	37,224,839.59	96.43
1至2年	627,844.94	2.97	1,083,612.23	2.81
2至3年	18,060.20	0.09	261,285.09	0.68
3年以上	23,670.74	0.11	30,615.28	0.08
合计	21,169,850.01	100	38,600,352.19	100

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

□适用 √不适用

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 16,254,194.30 元，占预付款项期末余额合计数的比例 76.78%。

其他说明

□适用 √不适用

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	104,028,445.55	107,269,618.70
合计	104,028,445.55	107,269,618.70

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	48,672,808.73
1年以内小计	48,672,808.73
1至2年	20,984,974.92
2至3年	45,265,129.47
3年以上	16,905,560.53
3至4年	
4至5年	
5年以上	
减：坏账准备	-27,800,028.10
合计	104,028,445.55

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	83,584,184.72	77,568,710.52
代收代付款	35,167,816.63	35,385,732.26
其他	13,076,472.30	6,036,153.33
合计	131,828,473.65	118,990,596.11

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2022年1月1日余额	11,602,227.41		118,750.00	11,720,977.41
2022年1月1日余额在本期	11,602,227.41		118,750.00	11,720,977.41
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,652,531.94		12,309,269.37	15,961,801.31
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-117,249.38			-117,249.38
2022年12月31日余额	15,372,008.73		12,428,019.37	27,800,028.10

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月预期信用损失	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	119,400,454.28	12.87	15,372,008.73	104,028,445.55	
组合1：应收关联方款项	915,328.98			915,328.98	
组合1：应收政府款项	1,888,293.08			1,888,293.08	
组合3：应收其他款项	116,596,832.22	13.18	15,372,008.73	101,224,823.49	
合计	119,400,454.28	12.87	15,372,008.73	104,028,445.55	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月预期信用损失	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	12,428,019.37	100.00	12,428,019.37		预计收回可能性很小
按组合计提坏账准备					
组合1：应收关联方款项					
组合1：应收政府款项					
组合3：应收其他款项					
合计	12,428,019.37	100.00	12,428,019.37		

2021年12月31日，坏账准备计提情况：

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月预期信用损失	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	118,871,846.11	9.76	11,602,227.41	107,269,618.70	
组合 1：应收关联方款项	683,159.00			683,159.00	
组合 2：应收政府款项	7,822,970.34			7,822,970.34	
组合 3：应收其他款项	110,365,716.77	10.51	11,602,227.41	98,763,489.36	
合计	118,871,846.11	9.76	11,602,227.41	107,269,618.70	

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款：

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	118,750.00	100.00	118,750.00		
组合 1：应收关联方款项					
组合 2：应收其他款项	118,750.00	100.00	118,750.00		预计收回可能性很小
合计	118,750.00	100.00	118,750.00		

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 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
第一名	保证金	22,020,000.00	2-3 年	16.70	3,743,400.00
第二名	保证金	15,000,000.00	2-3 年	11.38	2,550,000.00

第三名	保证金	15,000,000.00	1-2 年	11.38	1,500,000.00
第四名	保证金	10,731,900.00	1 年以内	8.14	321,957.00
第五名	保证金	6,731,900.00	1 年以内	5.11	201,957.00
合计	/	69,483,800.00	/	52.71	8,317,314.00

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	16,341,647,317.89	1,522,227,716.05	14,819,419,601.84	17,700,065,375.79	819,999,950.08	16,880,065,425.71
开发产品	6,666,958,477.04	350,084,063.65	6,316,874,413.39	5,762,728,343.63	16,626,892.03	5,746,101,451.60
受托开发项目	6,245,606.16		6,245,606.16	54,910,953.41		54,910,953.41
其他商品及耗材	39,082,128.12	13,376,288.04	25,705,840.08	55,755,018.24	8,997,524.26	46,757,493.98
合计	23,053,933,529.21	1,885,688,067.74	21,168,245,461.47	23,573,459,691.07	845,624,366.37	22,727,835,324.70

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	819,999,950.08	747,639,301.40		45,411,535.43		1,522,227,716.05
开发产品	16,626,892.03	333,457,171.62				350,084,063.65
其他商品及耗材	8,997,524.26	12,092,394.19		7,713,630.41		13,376,288.04
合计	845,624,366.37	1,093,188,867.21		53,125,165.84		1,885,688,067.74

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

2022 年 12 月 31 日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 4,226,946,183.99 元（2021 年 12 月 31 日：4,142,531,123.87 元）。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

## (5). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2022. 12. 31	2021. 12. 31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2023	437,388	1,773,510,285.19	1,399,626,841.91	
格力海岸项目	2011	2024	374,975	2,475,162,781.66	4,374,481,176.39	
万联海岛项目	2017			271,297,574.40	273,331,895.40	85,793,446.32
上海项目	2017	2023-2025	690,300	6,186,210,711.86	5,849,646,732.33	784,133,181.14
创新海岸项目	2018	2023	180,000	1,562,940,781.51	1,553,894,775.05	644,127,145.24
斗门白蕉项目	2019	2022	68,000		577,412,089.40	
洪湾项目	2018	2025	232,000	824,072,126.51	830,950,721.37	
三亚项目	2020	2024	365,855	2,317,753,568.80	1,882,317,393.36	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2022. 12. 31	2021. 12. 31	期末跌价准备
珠海太联项目			219,537	922,525,544.61	916,241,779.79	
其他				8,173,943.35	42,161,970.79	8,173,943.35
<b>合计</b>			<b>2,568,055</b>	<b>16,341,647,317.89</b>	<b>17,700,065,375.79</b>	<b>1,522,227,716.05</b>

**(6). 开发产品**

项目名称	竣工时间	2021. 12. 31	本期增加	本期减少	2022. 12. 31	期末跌价准备
格力广场	2016	470,438,389.61		108,053,002.00	362,385,387.61	28,797,819.29
格力海岸	2016-2022	2,307,971,793.90	2,847,617,667.59	1,465,019,406.02	3,690,570,055.47	26,965,951.13
平沙项目	2017-2020	406,556,574.47		144,187,324.40	262,369,250.07	91,553,883.91
重庆项目	2018-2021	1,389,385,692.38	546,805.52	14,620,984.87	1,375,311,513.03	125,984,240.43
保联房产项目	2020	464,708,377.53		311,311,832.91	153,396,544.62	
万山项目	2020	249,599,880.71			249,599,880.71	
上海项目	2021	474,067,635.03		73,196,114.77	400,871,520.26	
斗门白蕉	2022		595,892,027.15	423,437,701.88	172,454,325.27	76,782,168.89
<b>合计</b>		<b>5,762,728,343.63</b>	<b>3,444,056,500.26</b>	<b>2,539,826,366.85</b>	<b>6,666,958,477.04</b>	<b>350,084,063.65</b>

**(7). 受托开发项目**

项目	2022. 12. 31			2021. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他	6,245,606.16		6,245,606.16	54,910,953.41		54,910,953.41
<b>合计</b>	<b>6,245,606.16</b>		<b>6,245,606.16</b>	<b>54,910,953.41</b>		<b>54,910,953.41</b>

项目名称	2021. 12. 31	本期增加	本期减少	2022. 12. 31
其他	54,910,953.41	1,562,465.05	50,227,812.30	6,245,606.16
<b>合计</b>	<b>54,910,953.41</b>	<b>1,562,465.05</b>	<b>50,227,812.30</b>	<b>6,245,606.16</b>

其他说明

适用 不适用**10、合同资产****(1). 合同资产情况**适用 不适用**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**适用 不适用**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**11、持有待售资产**适用 不适用**12、一年内到期的非流动资产**适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用**13、其他流动资产**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	17,713,084.10	8,235,284.07
应收退货成本		
预缴所得税	17,798,357.74	10,258,547.11
预缴可抵扣税金及附加	1,431,750.09	29,748.62
预缴可抵扣土地增值税	10,492,056.36	22,016,668.12
待抵扣增值税进项税金	219,782,579.19	187,140,544.43
其他	934,305.05	487,786.16
合计	268,152,132.53	228,168,578.51

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业贷款和垫款				5,000,000.00		5,000,000.00



个人贷款 和垫款	24,283,348.01	263,572.92	24,019,775.09	70,497,182.40	1,350,324.92	69,146,857.48
合计	24,283,348.01	263,572.92	24,019,775.09	75,497,182.40	1,350,324.92	74,146,857.48

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**16、 长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**17、 长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资 单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值 准备
		追 加	减 少	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计 提 减		

		投	投					值			期
		资	资					准			末
								备			余
											额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海科 华生物 工程股 份有限 公司	1,976,891,587.08			175,555,683.68	2,514,568.80	569,819.58	6,231,097.47			2,149,300,561.67	
小计	1,976,891,587.08			175,555,683.68	2,514,568.80	569,819.58	6,231,097.47			2,149,300,561.67	
合计	1,976,891,587.08			175,555,683.68	2,514,568.80	569,819.58	6,231,097.47			2,149,300,561.67	

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广东华兴银行股份有限公司		363,180,000.00
合计		363,180,000.00

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券投资		150,494,703.55
合计		150,494,703.55

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,199,568,339.11			3,199,568,339.11
二、本期变动	-544,749,291.77			-544,749,291.77
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入				

企业合并增加				
减：处置	8,468,655.56			8,468,655.56
其他转出				
公允价值变动	-536,280,636.21			-536,280,636.21
三、期末余额	2,654,819,047.34			2,654,819,047.34

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	758,750,794.56	689,809,371.21
固定资产清理		
合计	758,750,794.56	689,809,371.21

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	船舶	码头构筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	280,508,604.38	38,483,180.57	18,335,817.33	57,881,801.51	403,305,881.00	35,793,004.01	834,308,288.80
2. 本期增加金额	103,504,346.66	21,272,619.41	167,762.56	2,429,487.17	7,596,639.45	4,121,161.59	139,092,016.84
(1) 购置	12,956,021.75	574,336.29	103,983.05	2,429,487.17		4,100,590.66	20,164,418.92
(2) 在建工程转入	90,548,324.91	20,698,283.12			7,596,639.45		118,843,247.48
(3) 企业合并增加							
(4) 其他			63,779.51			20,570.93	84,350.44
3. 本期减少金额		2,231,858.45	3,873,599.09			6,510,221.58	12,615,679.12
(1) 处置或报废			1,495,902.53			659,304.36	2,155,206.89
(2) 合并范围		2,231,858.45	2,377,696.56			5,850,917.22	10,460,472.23

减少及其他							
4. 期末余额	384,012,951.04	57,523,941.53	14,629,980.80	60,311,288.68	410,902,520.45	33,403,944.02	960,784,626.52
二、累计折旧							
1. 期初余额	65,001,894.95	2,648,762.62	13,823,919.30	29,512,671.76	7,662,811.68	25,848,857.28	144,498,917.59
2. 本期增加金额	14,691,919.69	8,405,467.96	1,319,871.20	4,397,207.05	8,564,912.62	3,327,908.40	40,707,286.92
(1) 计提	14,691,919.69	8,405,467.96	1,276,280.84	4,397,207.05	8,564,912.62	3,308,083.09	40,643,871.25
(2) 其他增加			43,590.36			19,825.31	63,415.67
(3) 合并范围增加							
3. 本期减少金额			3,379,208.77			3,996,756.56	7,375,965.33
(1) 处置或报废			1,381,466.95			637,540.16	2,019,007.11
(2) 其他			1,997,741.82			3,359,216.40	5,356,958.22
4. 期末余额	79,693,814.64	11,054,230.58	11,764,581.73	33,909,878.81	16,227,724.30	25,180,009.12	177,830,239.18
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额		24,203,592.78					24,203,592.78
(1) 计提		24,203,592.78					24,203,592.78
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额		24,203,592.78					24,203,592.78
四、账面价值							
1. 期末账面价值	304,319,136.40	22,266,118.17	2,865,399.07	26,401,409.87	394,674,796.15	8,223,934.90	758,750,794.56
2. 期初账面价值	215,506,709.43	35,834,417.95	4,511,898.03	28,369,129.75	395,643,069.32	9,944,146.73	689,809,371.21

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	20,888,077.07	102,832,131.11
工程物资		
合计	20,888,077.07	102,832,131.11

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
冷链仓储	18,835,956.38		18,835,956.38	8,408,047.84		8,408,047.84
横琴商务中心办公楼				79,950,552.00		79,950,552.00
设备安装及其他	14,706,295.31	12,654,174.62	2,052,120.69	14,473,531.27		14,473,531.27
合计	33,542,251.69	12,654,174.62	20,888,077.07	102,832,131.11		102,832,131.11

## (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
冷链仓储	500,000,000	8,407,413.04	10,427,908.54			18,835,321.58						自筹
横琴商务中心办公楼		79,950,552.00		79,950,552.00								自筹
设备安装及其他		14,474,166.07	232,764.04			14,706,930.11						自筹
合计	500,000,000	102,832,131.11	10,660,672.58	79,950,552.00		33,542,251.69	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	25,918,404.99		25,918,404.99
2. 本期增加金额	10,031,381.75	8,450,494.34	18,481,876.09
(1) 租入	10,031,381.75	8,450,494.34	18,481,876.09
(2) 租赁负债调整			
3. 本期减少金额	623,684.55		623,684.55
(1) 转租赁为融资租赁			
(2) 转让或持有待售			
(3) 其他减少	623,684.55		623,684.55
4. 期末余额	35,326,102.19	8,450,494.34	43,776,596.53
二、累计折旧			
1. 期初余额	8,342,124.20		8,342,124.20
2. 本期增加金额	9,981,385.45	1,478,836.51	11,460,221.96
(1) 计提	9,981,385.45	1,478,836.51	11,460,221.96
(2) 其他增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转租赁为融资租赁			
(3) 转让或持有待售			
(4) 其他减少			
4. 期末余额	18,323,509.65	1,478,836.51	19,802,346.16
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	17,002,592.54	6,971,657.83	23,974,250.37

2. 期初账面价值	17,576,280.79		17,576,280.79
-----------	---------------	--	---------------

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	82,803,030.28			10,983,448.24	93,786,478.52
2. 本期增加金额	1,196,206.96				1,196,206.96
(1) 购置	1,196,206.96				1,196,206.96
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				10,800.00	10,800.00
(1) 处置					
(2) 报废				10,800.00	10,800.00
4. 期末余额	83,999,237.24			10,972,648.24	94,971,885.48
二、累计摊销					
1. 期初余额	2,094,667.20			8,314,878.44	10,409,545.64
2. 本期增加金额	814,656.52			315,658.72	1,130,315.24
(1) 计提	814,656.52			315,658.72	1,130,315.24
(2) 合并范围增加					
3. 本期减少金额				10,800.00	10,800.00
(1) 处置					
(2) 报废				10,800.00	10,800.00
4. 期末余额	2,909,323.72			8,619,737.16	11,529,060.88
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	81,089,913.52			2,352,911.08	83,442,824.60
2. 期初账面价值	80,708,363.08			2,668,569.80	83,376,932.88



**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、开发支出**

□适用 √不适用

**28、商誉****(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25			11,796,027.25
合计	11,796,027.25			11,796,027.25

**(2). 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
嘉兴行舍电子商务有限公司		11,796,027.25		11,796,027.25
合计		11,796,027.25		11,796,027.25

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**29、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	6,495,690.03	1,521,003.30	2,397,431.50		5,619,261.83

租赁费	2,155,629.83	978,116.40	159,023.01	2,974,723.22	
广告灯箱	10,866,365.19		4,058,817.51		6,807,547.68
农业基础设施及其他	90,601,100.74	789,845.33	15,535,080.21		75,855,865.86
合计	110,118,785.79	3,288,965.03	22,150,352.23	2,974,723.22	88,282,675.37

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,814,768.92	2,681,534.28	223,530,873.31	55,876,252.31
内部交易未实现利润			368,469,405.44	92,117,351.36
可抵扣亏损	48,256,506.61	9,209,998.04	556,798,711.23	132,993,226.91
预收账款预计利润	212,772,792.09	53,193,198.03	188,874,336.92	47,218,584.24
预提土地增值税	1,048,012,895.14	262,003,223.79	846,810,041.98	211,702,510.50
应付职工薪酬	2,073,122.76	518,280.69	29,643,239.81	7,410,809.96
开发出租产品摊销	2,842,326.70	710,581.68	8,129,098.95	2,032,274.74
交易性金融资产公允价值变动			56,389,989.00	14,097,497.25
预提费用及其他	45,306,831.00	11,333,653.47	118,551,882.34	29,621,269.96
合计	1,370,079,243.22	339,650,469.98	2,397,197,578.98	593,069,777.23

#### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动			57,109,599.75	14,277,399.94

投资性房地产产生的应纳税暂时性差异	768,138,849.87	192,034,712.49	1,189,592,238.04	297,398,059.52
固定资产税会差异			564,551.80	141,137.95
预缴土地增值税及附加税	10,492,056.36	2,623,014.09	22,046,416.74	5,511,604.19
合计	778,630,906.23	194,657,726.58	1,269,312,806.33	317,328,201.60

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

□适用 √不适用

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,800,886,290.70	629,265,278.87
可抵扣亏损	980,405,186.97	157,210,239.97
合计	2,781,291,477.67	786,475,518.84

**(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		16,884,191.21	
2023 年	38,291,310.27	28,087,397.90	
2024 年	41,697,213.84	29,427,427.94	
2025 年	281,292,894.93	28,649,160.85	
2026 年	228,219,936.25	54,162,062.07	
2027 年	390,903,831.68		
合计	980,405,186.97	157,210,239.97	/

其他说明：

□适用 √不适用

**31、其他非流动资产**

□适用 √不适用

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	364,582,250.00	
抵押借款	260,000,000.00	146,000,000.00
保证借款	504,240,071.00	1,173,015,151.20
信用借款	210,000,000.00	

抵押加保证借款	120,000,000.00	
合计	1,458,822,321.00	1,319,015,151.20

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**33、交易性金融负债**

适用 不适用

**34、衍生金融负债**

适用 不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

适用 不适用

**36、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
货款	239,269,602.05	163,312,041.95
工程款	1,797,436,982.95	1,821,963,465.68
其他	12,987,515.60	12,082,591.99
合计	2,049,694,100.60	1,997,358,099.62

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**37、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
租金及其他	21,600.00	23,400.00
合计	21,600.00	23,400.00

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	2,005,934,343.49	1,777,970,998.93
学费、物业费及其他	16,480,975.22	35,621,508.29
合计	2,022,415,318.71	1,813,592,507.22

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

项目名称	2022.12.31	2021.12.31
格力广场	8,422,264.96	12,344,784.80
格力海岸	866,354,928.76	1,329,442,451.30
平沙项目	32,828,001.31	283,884,897.31
重庆项目	279,995,748.80	106,643,929.83
上海项目	803,578,652.25	8,256,880.73
其他项目	14,754,747.41	37,398,054.96
合计	2,005,934,343.49	1,777,970,998.93

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	58,788,073.89	262,831,237.93	288,401,893.71	33,217,418.11
二、离职后福利—设定提存计划	5,112,236.51	17,948,974.81	22,032,731.62	1,028,479.70
三、辞退福利		2,144,805.97	2,144,805.97	
四、一年内到期的其他福利				
合计	63,900,310.40	282,925,018.71	312,579,431.30	34,245,897.81

## (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	57,749,167.81	225,066,313.76	250,983,437.21	31,832,044.36
二、职工福利费	126,000.00	21,719,749.04	20,984,109.04	861,640.00
三、社会保险费	30,655.89	4,565,966.55	4,596,622.44	
其中：医疗保险费	28,060.02	4,471,901.44	4,499,961.46	
工伤保险费	1,361.21	93,182.01	94,543.22	
生育保险费	1,234.66	883.10	2,117.76	
四、住房公积金	11,025.14	7,354,614.04	7,352,591.38	13,047.80
五、工会经费和职工教育经费	871,225.05	4,124,594.54	4,485,133.64	510,685.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	58,788,073.89	262,831,237.93	288,401,893.71	33,217,418.11

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	42,753.88	10,986,146.14	11,028,900.02	
2、失业保险费	1,284.30	216,530.27	217,814.57	
3、企业年金缴费	5,068,198.33	6,746,298.40	10,786,017.03	1,028,479.70
合计	5,112,236.51	17,948,974.81	22,032,731.62	1,028,479.70

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,118,023.39	14,428,763.03
消费税		
营业税		
企业所得税	34,633,626.553	181,292,370.71
个人所得税	3,961,316.11	1,847,686.92
城市维护建设税	19,076,364.42	13,223,578.49
房产税	3,107,791.72	413,006.66
印花税	3,183,485.37	2,499,002.32
教育费附加	12,519,595.27	8,679,017.11
堤围费	117,415.79	125,240.38
土地增值税	17,012,840.02	
其他	2,288,072.26	190,612.14

合计	106,018,530.90	222,699,277.76
----	----------------	----------------

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		113,307,357.48
应付股利		
其他应付款	1,652,947,423.81	1,402,251,803.52
合计	1,652,947,423.81	1,515,559,161.00

其他说明：

√适用 □不适用

期末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为预提的土地增值税准备金。

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
贷款利息		8,876,398.62
债券利息		104,430,958.86
合计		113,307,357.48

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

#### 应付股利

##### (1). 分类列示

□适用 √不适用

#### 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	13,782,363.12	21,341,393.86

拆借款	498,582,939.48	380,000,000.00
土地增值税准备金	1,048,131,589.73	901,592,843.05
代收款	33,504,216.11	55,798,862.87
预提费用	33,816,331.55	23,467,654.58
其他	25,129,983.82	20,051,049.16
合计	1,652,947,423.81	1,402,251,803.52

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

期末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为预提的土地增值税准备金。

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、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	5,312,869,450.74	4,184,211,684.46
1 年内到期的应付债券	3,117,155,452.12	399,145,161.90
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	6,001,720.22	8,715,614.31
一年内到期的其他非流动负债	765,435,644.18	49,999,625.80
合计	9,201,462,267.26	4,642,072,086.47

**(1) 一年内到期的长期借款**

项目	2022.12.31	2021.12.31
抵押加保证借款	3,060,090,559.82	1,560,612,289.74
抵押借款	53,135,804.13	51,879,394.72
质押借款	2,000.00	40,000.00
质押加保证借款	21,840,000.00	16,380,000.00
保证借款	1,029,611,086.79	2,555,300,000.00
抵押加质押加保证借款	1,068,190,000.00	
抵押加质押借款	80,000,000.00	
合计	5,312,869,450.74	4,184,211,684.46

其他说明:

(2) 一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款。

(3) 一年内到期的应付债券说明见第十节财务报告七、注释 46. 应付债券。

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况



√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	112,541,778.60	44,461,775.19
合计	112,541,778.60	44,461,775.19

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	99,999,000.00	
抵押借款	53,135,804.13	723,015,198.85
保证借款	3,845,732,457.14	5,896,529,886.34
抵押加质押加保证借款	1,068,190,000.00	
抵押加保证	6,125,757,866.62	4,964,770,577.25
质押加保证	160,160,000.00	699,000,000.00
抵押加质押借款	480,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	-5,312,869,450.74	-4,184,211,684.46
合计	6,520,105,677.15	8,099,103,977.98

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
18 格地 01 (150385)	1,054,894,977.45	1,013,083,491.24
18 格地 02 (143195)	605,818,562.20	593,539,552.66
18 格地 03 (143226)	608,503,282.31	593,517,261.23
19 格地 01 (151272)		399,145,161.90
21 格地 02 (188259)	826,229,041.12	796,475,616.45
22 格地 02 (185567)	419,929,863.02	
减：一年内到期的应付债券	-3,117,155,452.12	-399,145,161.90
合计	398,220,273.98	2,996,615,921.58

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 格地 01 (150385)	100	2018年5月7日	2+2+1	1,020,000,000.00	1,013,083,491.24	720,000,000.00	100,770,410.96	2,241,075.25	781,200,000.00	1,054,894,977.45
18 格地 02 (143195)	100	2018年7月26日	2+2+1	600,000,000.00	593,539,552.66		30,126,575.32	3,152,434.22	21,000,000.00	605,818,562.20
18 格地 03 (143226)	100	2018年7月26日	3+2	600,000,000.00	593,517,261.23		36,198,904.12	3,987,116.96	25,200,000.00	608,503,282.31
19 格地 01 (151272)	100	2019年3月18日	3	400,000,000.00	399,145,161.90		21,200,000.00	854,838.10	421,200,000.00	
21 格地 02 (188259)	100	2021年6月21日	2	800,000,000.00	796,475,616.45		79,353,424.67	2,400,000.00	52,000,000.00	826,229,041.12
22 格地 02 (185567)	100	2022年3月23日	3	400,000,000.00		400,000,000.00	21,709,589.04	-1,779,726.02		419,929,863.02
减：一年内到期的应付债券					-399,145,161.90					-
合计	/	/	/	3,820,000,000.00	2,996,615,921.58	1,120,000,000.00	289,358,904.11	10,855,738.51	1,300,600,000.00	398,220,273.98

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	29,233,813.99	20,967,984.36
减：未确认的融资费用	-3,981,381.11	-2,345,706.38
重分类至一年内到期的非流动负债	-6,001,720.22	-8,715,614.31
合计	19,250,712.66	9,906,663.67

#### 48、长期应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款		
代管工程款拨付净额	144,668,493.57	65,040,437.81
合计	144,668,493.57	65,040,437.81

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

#### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
未决诉讼		10,040,362.58	
合计		10,040,362.58	/

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	23,812,160.08		23,812,160.08		
会籍费	2,463,365.36		2,463,365.36		
合计	26,275,525.44		26,275,525.44		/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

计入递延收益的政府补助详见第十节财务报告七、注释 85、政府补助。

**52、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
债权融资计划产品	765,435,644.18	775,000,000.00
减：一年内到期部分	-765,435,644.18	
合计	0.00	775,000,000.00

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,944,686,896				-59,681,101	-59,681,101	1,885,005,795

其他说明：

股本减少系公司本期将除已用于员工持股计划外的回购股份全部予以注销。

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用  
其他说明：  
适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	664,828,678.22	156,213,546.67	347,317,091.92	473,725,132.97
其他资本公积	66,226,006.55	569,819.58		66,795,826.13
合计	731,054,684.77	156,783,366.25	347,317,091.92	540,520,959.10

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- （1）股本溢价本期增加系将之前回购的股份用于员工持股计划所致；
- （2）股本溢价本期减少系注销库存股所致；
- （3）其他资本公积本期增加系权益法核算联营公司科华生物其他权益变动所致。

## 56、库存股

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	406,998,192.92		406,998,192.92	
合计	406,998,192.92		406,998,192.92	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司本期将除已用于员工持股计划外的回购股份全部予以注销。

## 57、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	33,861,077.69	1,979,408.69		-31,773,180.26		-29,793,771.57	4,067,306.12
其中：重新计量设定受益计划变动额							

权益法下不能转损益的其他综合收益	2,087,897.43	1,979,408.69				1,979,408.69		4,067,306.12
其他权益工具投资公允价值变动	31,773,180.26			-31,773,180.26		-31,773,180.26		0.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	711,372,027.87	37,198,666.03	2,224,835.74		5,628,101.63	29,330,387.16	15,341.50	740,702,415.03
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-5,264,938.62	535,160.11				535,160.11		-4,729,778.51
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-6,600,416.53	11,926,263.64				11,910,922.14	15,341.50	5,310,505.61
投资性房地产初始公允价值变动	723,237,383.02	24,737,242.28	2,224,835.74		5,628,101.63	16,884,304.91		740,121,687.93

其他综合收益合计	745,233,105.56	39,178,074.72	2,224,835.74	-31,773,180.26	5,628,101.63	-463,384.41	15,341.50	744,769,721.15
----------	----------------	---------------	--------------	----------------	--------------	-------------	-----------	----------------

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	332,374,160.35			332,374,160.35
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	332,374,160.35			332,374,160.35

**60、一般风险准备**

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	938,015.00		144,794.64	793,220.36
合计	938,015.00		144,794.64	793,220.36

**61、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5531521173.69	5,210,963,391.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-486,484,256.85	-607,525,683.22
调整后期初未分配利润	5,045,036,916.84	4,603,437,707.94
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,057,327,680.80	441,599,208.90
其他综合收益结转留存收益	-32,385,000.00	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	-144,794.64	
应付普通股股利	188,500,579.50	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,831,738,451.18	5,045,036,916.84

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润-626,386,989.85 元。

4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。

5、其他调整合计影响期初未分配利润 139,902,733.00 元。

## 62、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50
其他业务	52,648,519.81	16,696,956.19	39,525,824.61	16,343,114.29
合计	4,046,625,527.15	3,067,034,608.56	7,133,106,865.27	5,284,856,115.79

### (2). 主营业务（分行业或业务）

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
房地产收入	3,413,464,110.83	2,472,595,798.19	6,380,959,610.86	4,398,406,067.44
受托开发项目收入	32,000,000.00	36,700,007.26	55,442,794.21	312,434,353.83
其他收入	548,512,896.51	541,041,846.92	657,178,635.59	557,672,580.23
合计	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50

### (3). 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海地区	3,836,623,401.62	2,940,944,623.37	4,491,282,526.26	3,068,256,725.53
上海地区	110,138,557.64	76,651,467.22	2,384,337,364.66	2,037,727,943.39
其他地区	47,215,048.08	32,741,561.78	217,961,149.74	162,528,332.58
合计	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50

### (4). 营业收入分解信息

项目	本期发生额
主营业务收入	3,993,977,007.34
其中：在某一时点确认	3,871,957,574.89
在某一时段确认	122,019,432.45
其他业务收入	52,648,519.81
其中：租赁收入	34,357,299.73
其他	18,291,220.08
合计	4,046,625,527.15



**(5). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(6). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(7). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**63、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	13,038,388.22	19,771,228.16
教育费附加	9,374,778.71	14,120,182.46
资源税		
房产税	8,198,405.69	8,045,111.74
土地使用税		
车船使用税		
印花税	2,816,473.80	4,680,389.89
土地增值税	479,634,919.85	410,050,934.64
其他	3,475,368.76	3,466,003.94
合计	516,538,335.03	460,133,850.83

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见第十节财务报告六、税项。

**64、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	53,588,380.37	60,586,769.40
广告及营销推广费	69,701,584.45	100,138,658.16
其他	27,239,963.81	25,794,676.03
合计	150,529,928.63	186,520,103.59

**65、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	122,926,344.87	142,680,540.93
财产费用	38,095,782.16	27,980,057.25

其他	2,132,052.01	1,730,481.35
合计	163,154,179.04	172,391,079.53

**66、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工	3,818,830.17	2,413,424.27
直接投入		509,123.39
合计	3,818,830.17	2,922,547.66

**67、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,118,496,974.69	1,218,538,474.94
减：利息资本化	-622,659,604.14	-735,230,204.90
利息收入	-19,643,371.73	-22,275,490.67
汇兑损益	9,535,560.87	126,357.93
手续费及其他	4,081,280.82	1,797,934.98
合计	489,810,840.51	462,957,072.28

**68、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
民办学校义务教育免费补助		2,064,576.24
租金补贴	961,643.50	520,686.00
税费减免	762,777.59	806,730.32
企业恢复产能奖励		2,500,000.00
农业基础设施财政补贴	1,800,000.08	
代扣税费手续费返还及其他	2,292,158.14	1,422,285.51
合计	5,816,579.31	7,314,278.07

其他说明：

政府补助的具体信息，详见第十节财务报告七、注释 85、政府补助。

**69、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	175,555,683.68	155,854,047.54
处置长期股权投资产生的投资收益	-67,190.94	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		9,000,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-2,884.48	538,564.02
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置非流动金融资产取得的收益	15,824,807.49	
其他		2,689.19
合计	191,310,415.75	165,395,300.75

## 70、净敞口套期收益

适用 不适用

## 71、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
交易性金融资产	863,289.00	-38,220,470.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-536,280,636.21	1,557,469.74
其他非流动金融资产	-13,065,403.55	14,728,298.08
合计	-548,482,750.76	-21,934,702.18

## 72、信用减值损失

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-3,359,230.64	-229,651.19
其他应收款坏账损失	-15,961,801.31	-4,765,786.33
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		

长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
贷款及垫款减值损失	1,086,752.00	1,466,259.94
合计	-18,234,279.95	-3,529,177.58

### 73、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,093,188,867.21	-131,508,374.37
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-24,203,592.78	
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-12,654,174.62	
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	-11,796,027.25	
十二、其他		
合计	-1,141,842,661.86	-131,508,374.37

### 74、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	91,543.57	
合计	91,543.57	

### 75、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			

非货币性资产交换利得	5,241.75	160.00	5,241.75
接受捐赠			
政府补助			
购房定金挞定	2,938,000.00	4,240,000.00	2,938,000.00
无需支付款项及其他	262,282.14	273,504.53	262,512.14
合计	3,205,523.89	4,513,664.53	3,205,753.89

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 76、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	25,942.00	42,599.03	25,942.00
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	31,195,134.78	1,030,350.00	31,195,134.78
物料报废		574,113.48	
未决诉讼	10,054,468.99		10,054,468.99
其他	247,691.92	87,418.47	247,691.92
合计	41,523,237.69	1,734,480.98	41,523,237.69

## 77、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	44,352,388.61	240,237,506.14
递延所得税费用	125,261,820.13	-94,079,606.96
合计	169,614,208.74	146,157,899.18

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额

利润总额	-1,893,920,062.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	-473,480,015.63
子公司适用不同税率的影响	11,038,292.93
调整以前期间所得税的影响	4,067,070.31
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,748,474.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	669,553,087.96
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-43,888,920.92
其他	-423,780.18
所得税费用	169,614,208.74

其他说明：

适用 不适用

#### 78、其他综合收益

适用 不适用

#### 79、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	33,844,121.92	2,572,611.84
利息收入	18,920,206.36	25,022,218.64
个人往来	4,042,885.04	2,365,455.06
政府补助款	3,315,801.04	5,917,332.54
押金/保证金	6,818,908.43	33,088,119.28
留抵退税款	0	1,177,755.27
代收代付款净额	4,728,217.82	26,569,945.31
其他	6,867,395.89	3,470,985.15
合计	78,537,536.50	100,184,423.09

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	7,953,142.83	2,246,572.81
广告及营销推广费	90,775,836.68	100,872,275.20
行政费用	51,812,158.64	45,104,439.76
捐赠	7,783,572.18	1,067,748.00
押金/保证金	17,833,236.17	7,914,586.87
其他	11,875,609.05	20,911,357.78
合计	188,033,555.55	178,116,980.42

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金、押金	678,225,988.07	510,300,000.00
租金	7,138,144.16	7,517,671.64
合计	685,364,132.23	517,817,671.64

## 80、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-2,063,534,271.27	435,684,704.65
加：资产减值准备	1,141,842,661.86	131,508,374.37
信用减值损失	18,234,279.95	3,529,177.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,643,871.25	30,907,113.31
使用权资产摊销	11,460,221.96	8,342,124.20
无形资产摊销	614,410.58	1,924,094.88
长期待摊费用摊销	22,150,352.23	16,703,068.04
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）	-91,543.57	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,700.25	42,439.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	548,482,750.76	21,934,702.18
财务费用（收益以“-”号填列）	505,372,931.43	483,723,120.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-191,310,415.75	-165,395,300.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	253,419,258.83	-79,661,837.21

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-128,157,487.12	-14,417,769.75
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,081,133,988.33	2,654,388,160.62
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	34,942,808.02	-5,578,868,197.78
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	373,229,849.70	5,509,379,633.25
其他	11,468,842.67	
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73
<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		
一年内到期的可转换公司债券		
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	1,455,250,018.81	974,203,252.05
减：现金的期初余额	974,203,252.05	3,039,715,607.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	481,046,766.76	-2,065,512,355.18

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,455,250,018.81	974,203,252.05
其中：库存现金	204,218.40	79,793.45
可随时用于支付的银行存款	1,447,954,910.30	964,030,942.09
可随时用于支付的其他货币资金	7,090,890.10	10,092,516.51
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,455,250,018.81	974,203,252.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：



适用 不适用

### 81、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 82、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	70,037.67	设定质押及履约保证金
应收票据		
存货	1,428,357.60	设定抵押
固定资产	53,503.90	设定抵押
无形资产	5,442.38	设定抵押
投资性房地产	216,748.54	设定抵押
合计	1,774,090.09	/

### 83、外币货币性项目

#### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	243,185,698.78
其中：美元	1,587,074.34	6.96460	11,053,337.95
英镑	28,012.81	8.39410	235,142.33
港币	259,604,843.44	0.89327	231,897,218.50
应收账款	-	-	10,342,222.89
其中：美元			
欧元			
港币	11,577,936.00	0.89327	10,342,222.89
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	-	-	4,086,927.31
其中：港币	4,575,243.00	0.89327	4,086,927.31
短期借款			38,052,337.27
其中：港币	42,598,920.00	0.89327	38,052,337.27

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

适用 不适用

**84、套期**

□适用 √不适用

**85、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
租金补贴	961,643.50	其他收益	961,643.50
税费减免	762,777.59	其他收益	762,777.59
农业基础设施财政补贴	1,800,000.08	其他收益	1,800,000.08
代扣税费手续费返还及其他	2,292,158.14	其他收益	2,292,158.14

计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2021.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2022.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
海域使用金补助款	财政拨款	22,000,000.00		22,000,000.00			营业收入	与资产相关
省级农业基础设施建设财政补贴	财政拨款	1,800,000.08		1,800,000.08			其他收益	与资产相关
其他	财政拨款	12,160.00		12,160.00			其他收益	与收益相关
合计		23,812,160.08		23,812,160.08				

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**86、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

公司名称	变更原因
<b>新增：</b>	
海控隆泰国际（香港）有限公司	新设
<b>减少：</b>	
珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司	注销
珠海市香洲区茵卓小学	《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》影响
珠海市香洲区茵卓幼儿园	

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海格力房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	珠海	物流园建设与经营	100		设立
珠海海控商贸服务有限公司(原名珠海海控金融服务有限公司)	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
格力地产(香港)有限公司	香港	香港	咨询及推广	100		设立
珠海海控远洋渔业投资有限公司	珠海	珠海	渔业投资	100		设立
珠海保联投资控股有限公司(原名珠海保联资产管理有限公司)	珠海	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
珠海海控小额贷款有限公司	珠海	珠海	小额贷款	40	60	设立
上海海控商业保理有限公司	上海	上海	保理	100		设立
上海海控合联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	60	设立
上海海控保联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	3.33	96.67	设立
重庆两江新区格力地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	设立
珠海格力置盛实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	同一控制下企业合并
珠海格力房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	30	70	设立
珠海格力建材有限公司	珠海	珠海	商业批发、零售		100	同一控制下企业合并
珠海格力地产物业服务股份有限公司	珠海	珠海	物业管理		100	设立
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	珠海	珠海	工程管理		100	设立
珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	珠海	餐饮经营		100	设立
珠海格力地产物业代理有限公司	珠海	珠海	物业代理		100	设立
珠海格力船务有限公司	珠海	珠海	船舶服务		100	设立

珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立
珠海香湾码头发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立
珠海万联海岛开发有限公司	珠海	珠海	海岛开发、房地产开发		100	设立
珠海高格企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理	100		设立
珠海万海运输有限公司	珠海	珠海	交通运输		100	设立
珠海万山静云酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店经营		100	设立
珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖		60	设立
珠海万海旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
海控隆泰国际（香港）有限公司	香港	香港	贸易		70	设立
格力地产（英国）有限公司	英国	英国	房地产开发	100		设立
上海沪和企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100	设立
珠海海岸影院管理有限公司	珠海	珠海	电影播放		100	设立
珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	40	60	设立
珠海海控融资租赁有限公司	珠海	珠海	融资租赁	75	25	设立
上海海控太联置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	设立
珠海海控商业管理股份有限公司	珠海	珠海	商业管理		100	设立
珠海海岸无界文化管理有限公司	珠海	珠海	商业管理		100	设立
珠海海控科技有限公司	珠海	珠海	技术开发、信息服务	100		设立
珠海万海游艇会有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
珠海合联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
珠海粤和企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理		100	设立

上海格力地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	78		设立
珠海粤雅传媒有限公司	珠海	珠海	广告		60	设立
重庆静云酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店经营		100	设立
上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	投资管理		100	收购
澳和投资一人有限公司	澳门	澳门	投资管理		100	设立
珠海保联水产品营销有限公司	珠海	珠海	水产品批发零售		100	设立
珠海海合商业管理有限公司	珠海	珠海	商业及广告管理		100	设立
江苏格力地产有限公司	江苏	江苏	房地产开发		60	设立
珠海海融智汇科技有限公司	珠海	珠海	现代科技技术开发及服务		100	设立
珠海高格文化传播有限公司	珠海	珠海	教育培训		100	设立
珠海保联申粤建设有限公司	珠海	珠海	建筑工程		70	设立
珠海高格医疗科技有限公司	珠海	珠海	医药产品生产及销售		100	设立
珠海高格医药销售有限公司	珠海	珠海	医药产品销售		100	设立
珠海保联供应链管理有限公司	珠海	珠海	装卸搬运及储存		100	设立
珠海海控贸易有限公司	珠海	珠海	贸易		100	设立
珠海海控物流有限公司	珠海	珠海	物流运输		100	设立
珠海爱为康医药产业投资有限公司	珠海	珠海	医药产业投资及咨询		100	设立
珠海爱为康医学影像技术有限公司	珠海	珠海	医学影像技术产品研发及生产销售		100	设立
珠海爱为康生物科技有限公司	珠海	珠海	生物产品研究及制造		100	设立
珠海爱为康检测技术有限公司	珠海	珠海	医疗器械检测认定		100	设立
嘉兴行舍电子商务有限公司	浙江	浙江	电子商务		70.6	非同一控制下企业合并
松原汇通米业有限公司	吉林	吉林	贸易		70	非同一控制下企业合并

珠海海合富源商贸有限公司	珠海	珠海	商业贸易		60	设立
珠海保联企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理及社会经济咨询		100	设立
三亚合联建设发展有限公司	三亚	三亚	房地产开发		100	设立
松原高格米业有限公司	松原	松原	粮食加工及贸易		100	设立
珠海太联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
海控国际（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100	设立
珠海高格大药房有限公司	香港	香港	贸易		100	设立
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	珠海	珠海	贸易		100	设立
海控（三亚）跨境电商有限公司	三亚	三亚	贸易		100	设立
海控国际（澳门）有限公司	澳门	澳门	贸易		100	设立
澳和贸易有限公司	澳门	澳门	贸易		100	设立
珠海高格石化能源有限公司	珠海	珠海	成品油零售等		51	设立
珠海高栏陆海联线发展有限公司	珠海	珠海	填海工程、项目投资	100		设立
珠海万联海洋发展有限公司	珠海	珠海	海洋工程项目投资	100		设立
珠海海控跨境供应链管理有限公司	珠海	珠海	贸易		100	设立
珠海海控农产品有限公司	珠海	珠海	农产品批发、零售		100	设立

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海鼎元生态农业有限公司	40%	-2,254,713.58		-6,259,729.54
珠海粤雅传媒有限公司	40%	-2,297,005.45		4,797,726.19
珠海高格石化能源有限公司	49%	11,393.66		2,461,393.66

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海鼎元生态农业有限公司	508,125,862.46	18,909,564.77	527,035,427.23	399,254,986.38	143,429,764.70	542,684,751.08	497,369,183.79	15,242,419.42	512,611,603.21	520,824,143.02	1,800,000.08	522,624,143.10
珠海粤雅传媒有限公司	7,708,483.05	6,979,731.20	14,688,214.25	2,693,898.78		2,693,898.78	9,933,954.77	11,176,759.89	21,110,714.66	3,373,885.56		3,373,885.56
珠海高格石化能源有限公司	7,805,257.88		7,805,257.88	2,782,005.51		2,782,005.51						

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
珠海鼎元生态农业有限公司	1,225,525.13	-5,636,783.96	-5,636,783.96	-236,926,817.25	764,209.30	-9,850,101.50	-9,850,101.50	-1,354,021.51
珠海粤雅传媒有限公司	5,289,590.08	-5,742,513.63	-5,742,513.63	-2,310,208.02	7,315,171.5	-4,747,223.26	-4,747,223.26	1,323,105.38
珠海高格石化能源有限公司	25,508,480.41	23,252.37	23,252.37	-1,956,508.52				



## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海科华生物工程股份有限公司	上海	上海	诊断试剂生产及销售		18.64%	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	科华生物	科华生物
流动资产	6,445,298,850.16	4,805,736,568.92
非流动资产	2,367,858,163.16	2,149,478,980.27
资产合计	8,813,157,013.32	6,955,215,549.19
流动负债	2,053,128,583.43	993,611,220.98
非流动负债	908,023,255.68	830,340,371.72
负债合计	2,961,151,839.11	1,823,951,592.70
少数股东权益	1,037,083,024.43	1,258,866,089.60

归属于母公司股东权益	4,814,922,149.78	3,872,397,866.89
净资产	5,852,005,174.21	5,131,263,956.49
按持股比例计算的净资产份额	897,501,488.72	721,814,962.39
调整事项	1,251,799,072.95	1,255,076,624.69
—商誉	1,156,949,629.86	1,156,949,629.86
—内部交易未实现利润		
—其他	94,849,443.09	98,126,994.83
对联营企业权益投资的账面价值	2,149,300,561.67	1,976,891,587.08
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,185,825,780.06	1,422,607,483.92
营业收入	6,969,862,627.72	4,854,310,523.68
净利润	1,731,370,056.01	1,353,824,760.27
终止经营的净利润		
其他综合收益	8,632,727.99	-23,683,114.47
综合收益总额	1,740,002,784.00	1,330,141,645.80
本年度收到的来自联营企业的股利	6,231,097.47	19,172,607.60

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

### 1、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2022 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 35.50 亿元（2021 年 12 月 31 日：41.20 亿元）。

期末，本公司持有的金融负债项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2022. 12. 31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	145,882.23				145,882.23
应付款项	370,264.15		14,466.85		384,731.00
一年内到期的非流动负债	920,146.23				920,146.23
长期借款		246,983.83	405,026.74		652,010.57
应付债券			39,822.03		39,822.03
其他非流动负债					
<b>合 计</b>	<b>1,436,292.61</b>	<b>246,983.83</b>	<b>459,315.62</b>		<b>2,142,592.06</b>

期初，本公司持有的金融负债项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2021. 12. 31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	131,901.52				131,901.52

应付款项	351,291.73		6,504.04		357,795.77
一年内到期的非流动负债	463,335.64				463,335.64
长期借款		184,996.14	587,571.78	37,342.48	809,910.40
应付债券		299,661.59			299,661.59
其他非流动负债		77,500.00			77,500.00
<b>合计</b>	<b>946,528.89</b>	<b>562,157.73</b>	<b>594,075.82</b>	<b>37,342.48</b>	<b>2,140,104.92</b>

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

本公司将继续促进房地产业、大消费产业和生物医药大健康产业的全新产业格局的发展和完善。加快项目开发进度，强化销售力度和加快回款速度。整合自身资源优势，优化项目投资结构，加强各项目的统筹规划，拓宽融资渠道，提高公司抗风险能力。

## 2、信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

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。

对于应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

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。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 49.81%（2021 年：69.77%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 52.71%（2021 年 57.54%）。

### 3、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

### 4、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
固定利率金融工具		
金融负债	1,695,050.22	1,597,163.49
其中：短期借款	145,882.23	131,901.52
<b>合 计</b>	<b>1,695,050.22</b>	<b>1,597,163.49</b>
浮动利率金融工具		
金融负债	113,994.03	223,145.67
其中：短期借款		
<b>合 计</b>	<b>113,994.03</b>	<b>223,145.67</b>

### 5、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，但公司已确认的外币资产及负债及未来的外币交易（外币资产及负债及外币交易的计价货币主要为港元、美元及英镑）依然存在汇率风险。

于 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	2022. 12. 31	2021. 12. 31	2022. 12. 31	2021. 12. 31
美元			1,105.33	362.54
港币	4,839.46	20.55	23,598.41	5,055.83
英镑			23.51	26.97
合 计	4,839.46	20.55	24,727.25	5,445.34

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

## 6、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2022 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 79.07%（2021 年 12 月 31 日：72.60%）。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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>				
（一）交易性金融资产	61,540,173.00			61,540,173.00
1. 以公允价值计量且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	61,540,173.00			61,540,173.00
（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) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产		2,654,819,047.34		2,654,819,047.34
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,654,819,047.34		2,654,819,047.34
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 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>	61,540,173.00	2,654,819,047.34		2,716,359,220.34
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 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>				

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**适用 不适用**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

**9、其他**适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海投资控股有限公司	珠海	国有股权投资、运营、管理	35,000	44.95	44.95

本企业的母公司情况的说明

详见第七节四、控股股东及实际控制人情况



本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见财务报告九、1（1）企业集团的构成。

适用 不适用

## 3、本企业合营和联营企业情况

本公司子公司的情况详见财务报告九、3（1）重要的合营企业或联营企。

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海鑫圆投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海玖思投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）	与公司同一董事长
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	其他
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	其他
珠海国贸购物广场有限公司	其他
珠海市新恒基发展有限公司	其他
恒超发展有限公司	其他
珠海汇优城电子商务有限公司	其他
三亚珠免旅文商业有限公司	其他
珠海汇真商务有限责任公司	其他
珠海市香洲区茵卓小学	其他
珠海市香洲区茵卓幼儿园	其他

其他说明

珠海汇优城电子商务有限公司 2021 年 2 月已处置。

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	购买商品	246,290.26			617,697.65
上海科华生物工程股份有限公司	购买商品	252,212.40			
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	管理费等	360,574.96			
珠海珠澳跨境工业区大鵬仓储物流有限公司	物业服务	127,714.46			
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	代发货服务等				441,397.04

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海投资控股有限公司	销售商品	50,642.20	28,103.80
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	销售商品	133,736.30	489,801.36
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	销售商品	3,507.49	6,807.08
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	销售商品	7,070,175.07	2,970,969.96
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品	400.00	
珠海投资控股有限公司	物业服务等	94,301.48	98,902.60
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	138,007.60	174,957.84
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等	508,325.43	763,465.67
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等	114,099.06	103,726.41
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务等	5,724,576.91	
上海科华生物工程股份有限公司	检测服务	24,200.00	

珠海市免税企业集团有限公司	物业服务等	388,770.03	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	广告宣传	2,726,008.61	
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	网络交易平台服务费	5,649,357.81	1,368,713.29

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	7,327,934.40	
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	54,188.64	67,735.82

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	22,508.00	90,858.41								
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	房屋建筑物	66,150.00									
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	373,486.65									
珠海汇优城电子商务有限公司	房屋建筑物		28,420.65								
珠海国贸购物广场有限公司	房屋建筑物		14,354.84								

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力地产下属公司	26,276.29	2017-8-25	2032-8-24	否
	10,660.00	2017-11-30	2025-11-29	否
	10,500.00	2018-12-29	2026-12-29	否
	17,800.00	2019-1-11	2023-1-10	否
	95,494.03	2019-3-29	2024-3-28	否
	7,315.00	2020-4-29	2023-4-27	否
	34,500.00	2020-4-29	2023-4-28	否
	820.00	2020-5-19	2023-5-19	否
	47,500.00	2020-5-29	2023-5-29	否
	37,500.00	2020-5-29	2025-5-29	否
	19,360.83	2020-6-23	2025-6-15	否
	11,972.28	2020-7-23	2023-7-22	否
	21,427.80	2020-8-31	2024-8-30	否
	18,500.00	2020-9-1	2027-8-23	否
	28,000.00	2020-10-16	2023-10-16	否
	29,600.00	2020-10-29	2023-10-28	否
	1,125.00	2020-11-20	2023-11-19	否
	27,000.00	2020-11-30	2025-11-30	否
	1,391.56	2020-12-16	2023-7-22	否
	34,590.00	2021-2-1	2024-1-28	否
	132,720.00	2021-5-20	2026-5-18	否
	56,910.00	2021-5-20	2026-5-18	否
	10,000.00	2021-6-8	2026-6-8	否
	22,500.00	2021-7-22	2026-7-22	否
	43,750.00	2021-8-18	2024-8-18	否
	16,016.00	2021-12-27	2024-12-27	否
	19,900.00	2021-12-27	2023-6-27	否
	60,000.00	2022-1-14	2026-1-13	否
	5,734.16	2022-3-15	2025-3-14	否
	106,819.00	2022-3-23	2025-3-18	否
	24,570.00	2022-3-30	2024-3-30	否
	20,000.00	2022-4-26	2023-10-26	否
	39,700.00	2022-5-12	2025-5-9	否
	52,550.00	2022-5-31	2027-5-29	否
	4,995.24	2022-6-1	2023-6-15	否
	12,000.00	2022-6-29	2023-6-28	否
40,000.00	2022-8-11	2024-8-11	否	
22,979.78	2022-8-16	2025-8-18	否	
8,000.00	2022-8-23	2023-3-28	否	
4,986.28	2022-10-24	2023-10-8	否	
7,000.00	2022-10-28	2023-12-9	否	

	10,000.00	2022-11-2	2025-11-2	否
	20,000.00	2022-11-2	2025-11-2	否
	3,000.00	2022-11-9	2023-11-8	否
	5,000.00	2022-11-1	2023-10-27	否
	999.00	2022-11-30	2023-11-29	否
	11,000.00	2022-12-26	2023-12-26	否
	港币 4980	2022-7-11	2023-7-4	否
珠海市香洲区茵卓小学	2,600.00	2020-7-17	2030-7-16	否
	5,734.16	2022-3-15	2025-3-14	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力地产下属公司	80,000.00	2021-6-21	2023-6-21	否
	40,000.00	2022-3-24	2025-3-24	否
	26,000.00	2022-12-16	2023-12-31	否

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额3.80亿元，本期新增借入关联方借款1.5亿元，本期归还关联方借款1.5亿元，向关联方借款期末本金余额为3.80亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息2,730.99万元。

②向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额0.00元，本期借入关联方借款2.1亿元，向关联方借款期末本金余额为2.1亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息1,026.02万元。

③向关联方珠海市免税集团企业有限公司借款期初本金余额0.00元，本期借入关联方借款2.6亿元，向关联方借款期末本金余额为2.6亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息762.67万元。

④向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计2.16亿元，本期净归还0.76亿元，向关联方借款期末本息余额合计为1.19亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息886.72万元。

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	238.06	1,848.50

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

①公司2022年5月向珠海市免税集团企业有限公司转售债券（18格地01，SH150385），面值3.50亿元，票面利率6%，2022年确认应计利息1,426.55万元。

②公司于2022年3月向珠海市免税集团企业有限公司转让所持有的广东华兴银行股份有限公司2.50%的股权（贰亿股），出让价格36,318万元。

**6、 关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	恒超发展有限公司	543,357.60	0.00	6,193,010.15	0.00
应收账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	951,539.06	0.00	7,597.70	0.00
应收账款	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	222.20	0.00	220.80	0.00
应收账款	三亚珠免旅文商业有限公司	4,887.42	0.00		
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	6,749,081.02	0.00	2,857,442.44	0.00
其他应收款	恒超发展有限公司	5,869.98	0.00	18,359.00	0.00

其他应收款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	150,759.00	0.00		
其他应收款	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	185,200.00	0.00		
其他应收款	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	270,000.00	0.00		
其他应收款	珠海市香洲区茵卓幼儿园	300,000.00	0.00		
其他应收款	珠海投资控股有限公司	3,500.00	0.00		
其他应收款	珠海市免税企业集团有限公司			664,800.00	0.00

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	恒超发展有限公司	14,356,702.46	2,161,438.92
应付账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	122,457.60	982,220.80
应付账款	三亚珠免旅文商业有限公司	62,940.60	
其他应付款	珠海投资控股有限公司	380,009,483.02	380,009,483.02
其他应付款	珠海市香洲区茵卓小学	118,582,939.48	
其他应付款	珠海市免税企业集团有限公司	1,741,666.67	
短期借款	珠海市免税企业集团有限公司	260,000,000.00	
短期借款	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	210,000,000.00	
一年内到期的其他非流动负债	珠海市免税企业集团有限公司	361,973,766.77	



**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**5、其他**

适用 不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额  
截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

**(1) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响**

公司属下之珠海香湾码头发展有限公司与广西建工集团第四建筑工程有限责任公司关于建设工程施工合同诉讼纠纷事项，一审已经由广东省珠海市香洲区人民法院于 2022 年 8 月 11 日作出判决。法院判决珠海香湾码头发展有限公司需于判决发生法律效力之日起十日内向原告广西建工集团第四建筑工程有限责任公司支付工程款 9,747,924.88 元、支付逾期付款违约金 292,437.70 元并承担案件受理费 82,042.00 元。珠海香湾码头发展有限公司已提起上诉，上诉案件已开庭审理，但二审法院尚未作出判决。

除上述事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司之子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后之日止，截至 2022 年 12 月 31 日止，承担阶段性担保额为人民币 10.76 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、公司于 2023 年 3 月 20 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对格力地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2023〕789 号，以下简称“无异议函”）。根据该无异议函，公司面向专业投资者非公开发行总额不超过 30.2 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）符合上交所的挂牌转让条件，上交所对本次债券挂牌转让无异议。该无异议函自出具之日起 12 个月内有效，公司可在无异议函有效期及上述额度内分期发行本次债券并办理债券挂牌转让手续。截至目前，公司已完成该额度内第一期 10.2 亿元债券的发行。

2、截至 2023 年 4 月 20 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

## (2). 未来适用法

适用 不适用

## 2、 债务重组

适用 不适用

## 3、 资产置换

## (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

## (2). 其他资产置换

适用 不适用

## 4、 年金计划

适用 不适用

为保障和提高职工退休后的待遇水平，调动职工的劳动积极性，建立人才长效激励机制，增强企业的凝聚力，促进企业健康持续发展，根据国家相关政策，公司制定了《企业年金方案》，并于 2020 年 12 月 17 日经员工代表大会审议通过后实施。企业年金以员工个人自愿参加为原则，按照企业缴费和个人缴费相结合的方式缴纳，企业年金基金委托第三方法人机构进行管理。

## 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、 分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	房地产板块	大消费	大健康	其他	分部间抵销	合计
一、收入总额	349,697.82	61,780.65	3,448.41	1,820.56	-12,084.89	404,662.55
二、成本总额	250,871.37	60,804.41	3,269.37	535.71	-8,777.40	306,703.46
三、费用总额	65,237.64	10,783.77	511.35	7,560.79	-3,362.17	80,731.38
四、利润总额	-177,931.50	-21,508.22	-5,010.65	10,678.58	4,379.78	-189,392.01
五、资产总额	4,269,900.85	1,210,190.49	92,990.79	1,804,713.40	-4,351,922.74	3,025,872.79
其中：流动资产	3,528,833.48	1,138,920.75	90,935.70	1,234,339.11	-3,581,469.09	2,411,559.95
非流动资产	741,067.37	71,269.73	2,055.09	570,374.30	-770,453.64	614,312.85
六、负债总额	3,548,982.84	1,200,044.71	98,052.30	1,103,033.67	-3,557,602.27	2,392,511.25

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

适用 不适用

## (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 1、重大资产重组

公司拟向珠海市国资委及珠海城市建设集团有限公司发行股份及支付现金购买其合计持有的珠海市免税企业集团有限公司 100% 的股权，交易作价 89.78 亿元；并拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金不超 70 亿元（详见公司于 2023 年 3 月 23 日公告的《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等文件）。

2、重要联营公司上海科华生物工程股份有限公司（以下简称“科华生物”）的子公司西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司（以下合并简称“天隆公司”）剩余股权收购纠纷案

2021 年 7 月 13 日，天隆公司少数股东彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下合称“申请人”）就与科华生物签订的《关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书》中剩余 38% 股权收购所引起的争议向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁（以下简称“争议仲裁案”）申请并获受理。2023 年 3 月 27 日，科华生物与申请人签署了《SDV20210578 号争议仲裁案和解备忘录》，各方同意在备忘录的基础上撤回争议仲裁案的全部仲裁请求及反请求。3 月 29 日，科华生物收到仲裁庭作出的“（2023）沪贸仲裁字第 0642 号《撤案决定》”，同意申请人方撤回其仲裁请求的申请以及被申请人撤回其仲裁反请求的申请，争议仲裁案自撤案决定作出之日起撤销。

## 3、政府补助

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2021.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2022.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
海域使用金补助款	财政拨款	22,000,000.00		22,000,000.00			营业收入	与资产相关
省级农业基础设施建设财政补贴	财政拨款	1,800,000.08		1,800,000.08			其他收益	与资产相关
其他	财政拨款	12,160.00		12,160.00			其他收益	与收益相关
合计		23,812,160.08		23,812,160.08				

（2）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
民办学校义务教育免费补助	财政拨款		2,064,576.24	其他收益	与收益相关
租金补贴	财政拨款	961,643.50	520,686.00	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	762,777.59	806,730.32	其他收益	与收益相关
企业恢复产能奖励	财政拨款		2,500,000.00	其他收益	与收益相关
农业基础设施财政补贴	财政拨款	1,800,000.08		其他收益	与资产相关
代扣税费手续费返还及其他	财政拨款	2,292,158.14	1,422,285.51	其他收益	与收益相关
合计		5,816,579.31	7,314,278.07		

4、截至报告披露日，本公司控股股东珠海投资控股有限公司累计质押其持有的本公司股份总数为360,000,000股，占其持有本公司股份总数的42.49%，占本公司总股本的19.10%。

## 8、其他

适用 不适用

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	7,314,598.81
1年以内小计	7,314,598.81
1至2年	
2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	7,314,598.81

##### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备									
其中：									
应收其他客户									
按组合计提坏账准备									
按组合计提坏账准备					845,407.73	100			845,407.73
其中：									
应收关联方款	7,314,598.81	100.00			7,314,598.81	845,407.73	100.00		845,407.73
应收其他客户款									
合计	7,314,598.81	/		/	7,314,598.81	845,407.73	/		845,407.73

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,479,272,455.96	8,277,343,227.89
合计	10,479,272,455.96	8,277,343,227.89

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (4). 应收股利

适用 不适用

#### (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,479,256,737.02
1 年以内小计	10,479,256,737.02
1 至 2 年	
2 至 3 年	15,000.00

3 年以上	3,461,046.48
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：坏账准备	-3,460,327.54
合计	10,479,272,455.96

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方款项	10,479,244,737.02	8,277,161,893.11
保证金、押金及备用金	34,889.00	132,889.00
其他	3,453,157.48	145,737.00
合计	10,482,732,783.50	8,277,440,519.11

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
组合 1：应收关联方款项	10,479,244,737.02			10,479,244,737.02	
组合 2：应收其他款项	34,889.00	78.09	7,170.06	7,644.51	
合计	10,479,279,626.02	小于 0.00	7,170.06	10,479,252,381.53	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
组合 1：应收关联方款项					
组合 2：应收其他款项	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	3,453,157.48	
合计	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	3,453,157.48	

2021 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截止 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：



类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项	8,277,161,893.11			8,277,161,893.11	
组合 2: 应收其他款项	278,626.00	34.92	97,291.22	181,334.78	
合计	8,277,440,519.11	小于 0.00	97,291.22	8,277,343,227.89	

截止 2021 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款;

截止 2021 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第三阶段的坏账准备;

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(6). 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

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**④ 应收关联方账款情况**

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海格力房产有限公司	关联方款	2,467,956,754.07	1 年以内	23.54	
重庆两江新区格力地产有限公司	关联方款	2,091,979,446.85	1 年以内	19.96	
上海海控保联置业有限公司	关联方款	1,932,939,453.69	1 年以内	18.44	

珠海保联投资控股有限公司	关联方款	1,646,713,302.74	1 年以内	15.71	
上海沪和企业管理有限公司	关联方款	484,400,000.00	1 年以内	4.62	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	关联方款	520,927,288.22	1 年以内	4.97	
珠海保联水产品营销有限公司	关联方款	303,737,632.66	1 年以内	2.90	
上海海控合联置业有限公司	关联方款	269,963,688.24	1 年以内	2.58	
珠海香湾码头发展有限公司	关联方款	230,654,000.00	1 年以内	2.20	
珠海市香洲区茵卓小学	关联方款	147,542,008.20	1 年以内	1.41	
三亚合联建设发展有限公司	关联方款	98,156,951.17	1 年以内	0.94	
珠海保联房产有限公司	关联方款	71,914,640.73	1 年以内	0.69	
珠海万联海岛开发有限公司	关联方款	68,101,655.00	1 年以内	0.65	
珠海格力健身餐饮有限公司	关联方款	37,300,000.00	1 年以内	0.36	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	关联方款	16,398,683.30	1 年以内	0.16	
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	关联方款	15,000,000.00	1 年以内	0.14	
珠海海控商贸服务有限公司	关联方款	14,985,529.74	1 年以内	0.14	
珠海粤和企业管理有限公司	关联方款	12,650,000.00	1 年以内	0.12	
珠海万海旅游有限公司	关联方款	11,020,000.00	1 年以内	0.11	
珠海海岸无界文化管理有限公司	关联方款	10,000,000.00	1 年以内	0.10	
珠海万山静云酒店管理有限公司	关联方款	7,120,000.00	1 年以内	0.07	
格力地产（香港）有限公司	关联方款	5,589,027.39	1 年以内	0.05	
上海海控商业保理有限公司	关联方款	4,998,170.48	1 年以内	0.05	
珠海万海运输有限公司	关联方款	2,990,000.00	1 年以内	0.03	
珠海爱为康医学影像技术有限公司	关联方款	2,100,000.00	1 年以内	0.02	
珠海爱为康检测技术有限公司	关联方款	1,400,000.00	1 年以内	0.01	
珠海高格大药房有限公司	关联方款	1,200,000.00	1 年以内	0.01	

珠海爱为康生物科技有限公司	关联方款	900,000.00	1 年以内	0.01	
格力地产（英国）有限公司	关联方款	400,504.54	1 年以内	小于 0.01	
珠海海岸影院管理有限公司	关联方款	200,000.00	1 年以内	小于 0.01	
嘉兴行舍电子商务有限公司	关联方款	5,000.00	1 年以内	小于 0.01	
珠海海控融资租赁有限公司	关联方款	1,000.00	1 年以内	小于 0.01	
合计		10,479,244,737.02		99.97	

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,672,352,269.13		2,672,352,269.13	2,732,352,269.13		2,732,352,269.13
对联营、合营企业投资						
合计	2,672,352,269.13		2,672,352,269.13	2,732,352,269.13		2,732,352,269.13

#### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海格力房产有限公司	2,010,872,471.39			2,010,872,471.39		
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海海控商贸服务有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海格力房地产营销策划有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
上海海控保联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

上海海控合联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海海控商业保理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
格力地产(香港)有限公司	171,907,238.00			171,907,238.00		
珠海海控小额贷款有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
珠海万联海洋发展有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	-		
珠海高栏陆海联线发展有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	-		
珠海保联投资控股有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
珠海高格企业管理有限公司	51,072,559.74			51,072,559.74		
珠海海控融资租赁有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
珠海海控远洋渔业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	2,732,352,269.13		60,000,000.00	2,672,352,269.13		

## (2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	156,761.68	142,510.61	928,288.59	843,898.74
其他业务			936.28	
合计	156,761.68	142,510.61	929,224.87	843,898.74

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 5、投资收益

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	91,543.57	
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）	5,053,801.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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、衍	-12,202,114.55	

生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-536,280,636.21	
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	-38,317,713.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,581,539.70	
减：所得税影响额	1,729,996.22	
少数股东权益影响额	740,514.69	
合计	-563,544,090.48	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-27.84	-1.10	-1.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-20.22	-0.80	-0.80

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：陈辉

董事会批准报送日期：2023年4月20日

## 修订信息

适用 不适用