

公司代码：600185

公司简称：格力地产

# 格力地产股份有限公司 2021 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）为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

详见本报告第六节第四点说明。

四、公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人苏锡雄及会计机构负责人（会计主管人员）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

以母公司为主体进行利润分配，公司拟以2021年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税）。截至目前，公司总股本为1,892,179,011股，扣减公司回购专用账户中尚未完成注销手续的7,173,216股，以1,885,005,795股为基数分配利润，由此计算合计拟派发现金红利188,500,579.50元（含税），剩余未分配利润转存以后年度分配，不送红股、不进行资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、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.....	23
第五节	环境与社会责任.....	38
第六节	重要事项.....	40
第七节	股份变动及股东情况.....	59
第八节	优先股相关情况.....	66
第九节	债券相关情况.....	67
第十节	财务报告.....	76

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
	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。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 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
保联资产	指	珠海保联资产管理有限公司
高格医疗	指	珠海高格医疗科技有限公司
高格销售	指	珠海高格医药销售有限公司
爱为康检测	指	珠海爱为康检测技术有限公司
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	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
通用投资	指	通用技术集团投资管理有限公司
通用技术集团	指	中国通用技术（集团）控股有限责任公司
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 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	鲁君四

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏锡雄	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	519000
公司办公地址	广东省珠海市石花西路213号
公司办公地址的邮政编码	519020
公司网址	http://www.greeduc.com/
电子信箱	gldc@greeduc.com

## 四、信息披露及备置地点

公司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
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	新时代证券股份有限公司
	办公地址	北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼15层
	签字的保荐代表人姓名	席红玉、肖章福
	持续督导的期间	2016年8月3日至募集资金使用完毕

## 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	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	7,133,106,865.27	6,388,966,672.69	11.65	4,192,746,376.31
归属于上市公司股东的净利润	320,557,782.53	558,726,895.90	-42.63	526,278,530.73

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	322,101,777.86	555,729,817.93	-42.04	512,590,659.96
经营活动产生的现金流量净额	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57	90.10	1,725,313,844.19
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	8,880,945,715.41	8,422,808,055.50	5.44	7,854,170,313.24
总资产	32,793,502,605.08	37,470,008,240.94	-12.48	32,663,154,841.78

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.17	0.30	-43.33	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.30	-43.33	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.30	-43.33	0.27
加权平均净资产收益率(%)	3.73	6.88	减少3.15个百分点	6.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.75	6.85	减少3.10个百分点	6.49

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2021 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	1,724,833,464.19	1,666,479,797.86	2,778,038,552.22	963,755,051.00
归属于上市公司股东的净利润	227,816,258.04	241,475,756.59	171,349,504.99	-320,083,737.09

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	253,400,687.88	234,124,121.35	180,776,859.35	-346,199,890.72
经营活动产生的现金流量净额	1,223,265,918.81	1,397,135,863.12	57,310,866.12	782,010,958.68

说明：第四季度归属于上市公司股东的净利润-3.20 亿元，主要原因是：

- 1、受托开发项目洪湾渔港工程最终审核确定清算金额比原审核金额减少；
- 2、受托开发项目香洲港综合整治工程按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损。

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	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益			0.00	8,529.47
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	4,442,971.51		2,230,772.28	2,410,961.43
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			0.00	1,354,395.43
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	-22,953,607.90		-15,276,659.81	0.00

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	1,557,469.74		1,920,558.32	3,381,740.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
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	2,779,183.55		-652,629.64	1,786,306.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,002,689.19		11,385,538.16	7,141,632.52
减：所得税影响额	-3,719,401.56		-3,467,189.49	2,395,410.81
少数股东权益影响额（税后）	92,102.98		77,690.83	284.20
合计	-1,543,995.33		2,997,077.97	13,687,870.77

将《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项目的情况说明

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	2,693,183,250.37	3,199,568,339.11	506,385,088.74	1,557,469.74
交易性金融资产	98,908,254.00	60,696,484.00	-38,211,770.00	-37,681,905.98
其他权益工具投资	363,180,000.00	363,180,000.00		
其他非流动金融资产	135,766,405.47	150,494,703.55	14,728,298.08	14,728,298.08
合计	3,291,037,909.84	3,773,939,526.66	482,901,616.82	-21,396,138.16

## 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

报告期内，公司在稳步推进房地产业发展的同时，积极拓展新产业，致力于完善以房地产业、大消费产业及生物医药大健康产业的全新布局。2021年，公司实现营业收入71.33亿元，较上年同期增长11.65%，其中房地产板块实现营业收入65.15亿元，较上年同期增长20.73%。截至2021年12月31日，归属于上市公司股东的净资产为88.81亿元，同比增长5.44%。

1、公司的主营业务收入主要来自房地产业。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。报告期内，公司以“立足珠海，区域布局”为发展战略，秉承“专筑之精神、专谨之态度、专业之品质”，继续深耕珠海，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前滩、泗泾项目开发，同步加快三亚中央商务区项目建设，打造高端滨海商业中心及商务办公区。

2、大消费产业方面，随着居民消费需求升级，高品质化、精准化、智慧化、自主化消费日益成为消费者新的需求，为了满足疫情防控期间消费者的升级消费需求，公司以自主研发搭建的“珠海免税 MALL”平台及“高格健康”、“鲜生洪湾”、“珠免国际”等线上商城为引领，通过公司灵活高效的运营体系和资源整合能力，完善“线上+线下”购物渠道和会员营销体系，为消费者提供更加全面、便捷的消费服务。截至2021年12月末，“珠海免税 MALL”累计访问量达到1848.1万，总用户数148.6万，订单累计积分总数6400万，商品涵盖美妆个护、酒水饮品、防疫物资、日用百货、营养保健等类别，商品序列数超12000个。

2021年2月，公司全资孙公司保联（珠海横琴）商业零售有限公司在横琴正式设立，目前正在建设横琴创新方项目。该项目位于横琴中心地带，依托横琴粤澳深度合作区自贸、高消费品中心和旅游经济与巨量市场风口的优势，通过引进国外知名独立品牌，着力打造成为一家集合高端烟酒、配饰、眼镜、手表、家居、礼品、香水、箱包等高品质进口消费品的一站式精品店，同时设跨境展示区域，引进国外知名独立品牌，探索形成“大数据+人工智能+多渠道物流”新零售模式。

此外，作为大消费产业发展重点，三亚联合中央商务区项目进展顺利，并作为海南省2021年重点项目，获得广泛关注，未来有望建设成为代表三亚湾形象的高端旅游零售商业项目。

为了响应建设粤港澳大湾区政策，促进公司转型升级、优化产业结构，实现企业高质量发展，公司于2020年5月拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团100%股权，同时，公司拟引进通用技术集团下属公司通用投资为战略投资者，向其非公开发行股份募集配套资金，为公司未来在免税品业务经营领域带来战略性采购资源，提升免税商品的价格优势，开发新市场，实现战略协同。本次交易将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，充实公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力。通过本次重组，公司将拥有以免税业务为特色的大消费产业。本次重组进展情况详见“第六节 重要事项”之“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事项的说明。

3、生物医药大健康产业方面，公司积极履行疫情防控的社会责任，不断提升口罩等疫情防控重要防疫物资的研发生产与供应能力，协助开展珠海市公共卫生安全战略物资生产、储备基地建设工作，并建立了高效、便捷的防疫和民生物资线上供应保障体系。2021年6月，多地开展大范围核酸筛查，高格医疗、高格销售提前制定工作预案，明确现场指挥、物资收发、配送车辆、后勤支持等分工安排，在接到珠海多片区大规模核酸检测物资调配指令的第一时间，迅速响应，高效完成了核酸检测物资派发工作，为珠海强化疫情防控提供了有力保障。截至2021年底，高格健康承接的市储防疫物资项目的物资采购金额约4500万元，运送物资384次，轮换物资38次，物资使用单位覆盖全市公安系统、海关边检部门、健康驿站等隔离点以及全市各家医院等。

另外，公司下属公司爱为康检测作为“爱为康”品牌的成员企业之一，于2021年3月顺利通过评审，正式成为独立的第三方检测机构，未来将通过与圣湘生物和科华生物联手合作，建立横琴国际精准医学中心。

基于集团战略发展定位，完善“大健康”板块业务类型，丰富“高格健康”品牌形象，以及公司发展实际需求，2021年3月，公司设立珠海高格大药房有限公司，着力打造以医院药房为管理体系，集药品和医疗器械产品零售为一体的综合型药房——高格健康大药房。高格健康大药房积极探索“互联网医院”合作模式，通过线上小程序，市民可享受在线问诊、特慢病复诊、处方开药、送药上门等便捷医疗服务。零售药房将通过承接珠海市人民医院的处方外流获得客户流量；通过链接第三方问诊平台的自有手机app，将在线问诊流量引至我方零售药品销售平台；同时利用立足珠海的社区推广活动为我司线上线下零售平台引流，建立客户服务中心汇总病患信息，通过有针对性的健康管理及慢病管理提升客户黏性将其转化为公司大消费领域平台内的潜在消费者。

## 二、报告期内公司所处行业情况

1、房地产方面，中央继续坚持“房住不炒”的政策主基调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。2021年3月5日李克强总理代表国务院在十三届全国人大四次会议上作《政府工作报告》，强调保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。2021年上半年，房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，从融资端和销售端双管齐下限制房地产企业资金流入，导致行业内信用风险事件频发。2021年下半年，随着市场持续转冷，为维持行业的稳定和健康发展，房地产金融监管政策和个人按揭贷款政策开始在边际有所放松，释放出楼市维稳信号。2021年12月6日，中共中央政治局召开会议，会议提出要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

从各地的调控政策来看，各地秉承“一城一策”、“因城施策”原则制定具体调控方案，房地产市场调控政策不断完善升级，政策效果明显。2021年，全国各省市发布房地产调控政策超过450次，对个别重点城市实施针对性地调整政策措施，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升

级限售、增加房地产交易税费、落地二手房参考价、新房积分摇号、强化预售资金监管等方面。2021 年下半年，全国房地产市场持续转冷，受此影响，部分城市落地“限跌令”，并通过购房补贴、降低房地产交易税费等手段支持购房者的合理住房需求。

由此可见，未来一定时间内，“房住不炒”仍是主基调，中央和地方均将稳妥实施房地产长效机制，强化城市主体责任，保持房地产市场平稳运行。

2、大消费产业方面，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》明确提出要加快构建以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进发展的新格局，强化国内大循环的主导作用，以国际循环提升国内大循环效率和水平，实现国内国际双循环互促共进，全面促进消费。2022 年政府工作报告强调要坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化。畅通国民经济循环，打通生产、分配、流通、消费各环节，增强内需对经济增长的拉动力。推动消费持续恢复。多渠道促进居民增收，完善收入分配制度，提升消费能力。推动线上线下消费深度融合，促进生活服务消费恢复，发展消费新业态新模式。提高产品和服务质量，强化消费者权益保护，着力适应群众需求、增强消费意愿。

此外，2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《中华人民共和国海南自由贸易港法》，2021 年 9 月 5 日，中共中央、国务院印发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，为公司在海南三亚和横琴的业务开展提供了政策支持。

3、生物医药大健康产业方面，当前工业化、城镇化、人口老龄化进程加快，疾病谱、生态环境以及生活方式不断变化，在国家政策支持下，我国的大健康产业呈现蓬勃发展之势。根据国家规划，到 2030 年，“健康中国”带来的大健康产业市场规模将超过 16 万亿元。另一方面，在新冠疫情影响下，我国互联网在线医疗行业需求大幅增长，国家鼓励各级医疗机构拓展线上医疗服务空间，新型医疗模式可能迎来新一轮的增长机会。

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，实现高质量发展。到 2025 年，珠海市生物医药产业总产值将达到 450 亿元；到 2035 年，总产值将达到 1200 亿元。可见，珠海市生物医药产业还有巨大发展潜力。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

1、公司的主营业务收入主要来自房地产业。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。2021 年 1 月，公司竞得港珠澳大桥珠海口岸市政配套区商业地块，全力推动港珠澳大桥人工岛商业发展；针对当前城市人居实际需求，公司创新产品设计方案，在格力海岸 6 期推出“两代居 2.0”产品：提供两套相邻（或相近）的住宅，通过空间布局的优化组合，让子女与父母共享一个可以互相照应，且相对独立的空间，为新时代都市生活提供，具有颠覆性的创新生活方案。2021 年 8 月，格力海岸 6 期《新型

非承重墙及具有其的两代居》获得国家实用新型专利授权。

2、公司 2020 年开始对大消费业务进行布局，现如今已经取得了阶段性成果，主要包括：经过开拓和创新，公司自主品牌“珠海免税 MALL”网上商城通过精准灵活的运营体系，高效整合优质资源，打造“智能+”消费生态体系，商品涵盖美妆个护、酒水饮品、防疫物资、日用百货、营养保健等类别，已经成为拥有百万用户、覆盖本土及周边市场的线上乐购平台；另外，公司正在建设的横琴创新方项目着力打造成为一家集合高端烟酒、配饰、眼镜、手表、家居、礼品、香水、箱包等高品质进口消费品的一站式精品店，同时设跨境展示区域，引进国外知名独立品牌，探索形成“大数据+人工智能+多渠道物流”新零售模式；2021 年初，公司着手启动三亚合联中央商务区项目建设，该项目是海南省 2021 年重点项目之一，项目定位为高端滨海旅游零售及商业办公综合体，致力于打造三亚具有代表性的国际化区域总部经济及中央商务集聚区、国际旅游消费中心。

3、公司 2020 年开始布局大健康产业，阶段性成果如下：生物检测领域，公司下属公司珠海爱为康检测技术有限公司于 2021 年 3 月通过评审，正式成为独立的第三方检测机构，承担了洪湾渔港的核酸检测运维服务以及水产品的快速检测，充分保障了珠海市重要的菜篮子基地的防疫安全，在横琴国际精准医学中心项目的打造筹划中，爱为康检测正与圣湘生物、科华生物联合，积极推进项目进展。互联网药房领域，2021 年 3 月，公司设立珠海高格大药房有限公司，着力打造以医院药房为管理体系，集药品和医疗器械产品零售为一体的综合型药房——高格健康大药房，目前，高格健康大药房是一家以医院药房管理体系为标准，集互联网医院处方取药配送、药品零售、健康咨询、科普教育为一体的智慧药房。除此以外，助力城市防疫、复工复产过程中，积极履行疫情防控的社会责任，不断提升口罩等疫情防控重要防疫物资的研发生产与供应能力，协助开展珠海市公共卫生安全战略物资生产、储备基地建设，并建立了高效、便捷的防疫和民生物资线上供应保障体系。

#### 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

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

### 5、前瞻性布局和产业转型升级

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 年公司开始向拥有以免税业务为特色的大消费产业、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上市公司转型。

## 五、报告期内主要经营情况

2021 年度，公司实现营业收入 71.33 亿元，同比增长 11.65%，实现归属于上市公司股东的净利润 3.21 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产为 327.94 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 88.81 亿元，同比增长 5.44%。

### (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	7,133,106,865.27	6,388,966,672.69	11.65
营业成本	5,284,856,115.79	4,471,369,689.61	18.19
销售费用	186,520,103.59	232,171,421.05	-19.66
管理费用	172,391,079.53	132,690,235.81	29.92
财务费用	462,957,072.28	466,328,118.27	-0.72
研发费用	2,922,547.66		不适用
经营活动产生的现金流量净额	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57	90.10
投资活动产生的现金流量净额	-22,763,906.46	-2,144,394,319.09	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-5,497,612,036.07	374,204,307.43	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 71.33 亿元，同比增长 11.65%，营业成本 52.85 亿元，同比增长 18.19%，主要系本期房地产板块营业收入增加所致。

(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	6,380,959,610.86	4,398,406,067.44	31.07	20.41	33.30	减少 6.67 个百分点
受托开发项目	55,442,794.21	312,434,353.83	-463.53	-86.75	-49.02	减少 417.05 个百分点
其他	657,178,635.59	557,672,580.23	15.14	0.99	1.07	减少 0.07 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	6,380,959,610.86	4,398,406,067.44	31.07	20.41	33.30	减少 6.67 个百分点
受托开发项目	55,442,794.21	312,434,353.83	-463.53	-86.75	-49.02	减少 417.05 个百分点
其他	657,178,635.59	557,672,580.23	15.14	0.99	1.07	减少 0.07 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠海市	4,491,282,526.26	3,068,256,725.53	31.68	-24.05	-26.04	增加 1.83 个百分点
上海地区	2,384,337,364.66	2,037,727,943.39	14.54	不适用	不适用	
其他地区	217,961,149.74	162,528,332.58	25.43	-52.10	-48.54	减少 5.15 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 (%)	情况说明
房地产	土地及开发建设	4,398,406,067.44	66.95	3,299,691,644.60	57.25	33.30	
受托开发项目	受托开发项目	312,434,353.83	4.76	612,840,700.00	10.63	-49.02	
其他		557,672,580.23	8.49	551,768,164.06	9.57	1.07	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地及开发建设	4,398,406,067.44	66.95	3,299,691,644.60	57.25	33.30	
受托开发项目	受托开发项目	312,434,353.83	4.76	612,840,700.00	10.63	-49.02	
其他		557,672,580.23	8.49	551,768,164.06	9.57	1.07	

## (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

前五名客户销售额 31,191.31 万元，占年度销售总额 4.37%；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

前五名供应商采购额 150,959.56 万元，占年度采购总额 50.16%；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	186,520,103.59	232,171,421.05	-19.66	主要系本期广告及营销推广费减少所致
管理费用	172,391,079.53	132,690,235.81	29.92	主要系本期人工与行政费用增加所致
财务费用	462,957,072.28	466,328,118.27	-0.72	主要系本期利息费用化减少所致

## 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	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57	90.10	主要系本期销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-22,763,906.46	-2,144,394,319.09	不适用	主要系本期投资支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-5,497,612,036.07	374,204,307.43	不适用	主要系本期偿还债务支付的现金增加所致

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (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	上期期末数	上期期末数	本期期末金	情况说明
------	-------	-------	-------	-------	-------	------

		占总资产的比例 (%)		占总资产的比例 (%)	较上期期末变动比例 (%)	
货币资金	1,479,832,141.75	4.51	3,042,844,496.93	8.12	-51.37	
交易性金融资产	60,696,484.00	0.19	98,908,254.00	0.26	-38.63	
应收账款	289,619,181.94	0.88	618,752,167.33	1.65	-53.19	
债权投资	74,146,857.48	0.23	182,405,739.13	0.49	-59.35	
长期应收款	0.00	0.00	923,600,000.00	2.46	不适用	
使用权资产	17,576,280.79	0.05	0.00	0.00	不适用	
无形资产	83,376,932.88	0.25	46,771,585.97	0.12	78.26	
其他非流动资产	0.00	0.00	35,075,000.00	0.09	不适用	
短期借款	1,319,015,151.20	4.02	454,887,000.00	1.21	189.97	
预收款项	23,400.00	0.00	957,193.52	0.00	-97.56	
合同负债	1,813,592,507.22	5.53	2,712,449,837.01	7.24	-33.14	
应交税费	222,699,277.76	0.68	378,959,196.16	1.01	-41.23	
一年内到期的非流动负债	4,642,072,086.47	14.16	6,902,968,837.85	18.42	-32.75	
其他流动负债	44,461,775.19	0.14	193,679,188.24	0.52	-77.04	
租赁负债	9,906,663.67	0.03	0.00	0.00	不适用	
长期应付款	65,040,437.81	0.20	127,435,867.83	0.34	-48.96	
资本公积	731,900,577.31	2.23	1,212,629,780.87	3.24	-39.64	
库存股	406,998,192.92	1.24	1,005,552,792.92	2.68	-59.52	
少数股东权益	4,604,392.73	0.01	8,068,896.98	0.02	-42.94	

#### 其他说明

货币资金：主要系本期偿还债务所致

交易性金融资产：主要系公允价值变动所致

应收账款：主要系应收受托开发项目工程款回款所致

债权投资：主要系贷款和垫款减少所致

长期应收款：主要系应收受托开发项目工程款回款所致

使用权资产：主要系本期按照新租赁准则要求列示所致

无形资产：主要系土地使用权增加所致

其他非流动资产：主要系预付设备款结转所致

短期借款：主要系保证借款增加所致

预收款项：主要系预收租金减少所致

合同负债：主要系本期房地产收入结转所致

应交税费：主要系支付企业所得税所致

一年内到期的非流动负债：主要系本期偿还债务所致

其他流动负债：主要系待转销项税额减少所致

租赁负债：主要系本期按照新租赁准则要求列示所致

长期应付款：主要系代管工程款减少所致

资本公积：主要系注销库存股所致

库存股：主要系注销库存股所致

少数股东权益：主要系本期少数股东损益减少所致

## 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 七 注释 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“一、经营情况讨论与分析”部分

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	15,040.87		97,758.90	否		
2	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	住宅、商业	新开工项目	17,407.63	119,359.49	176,978.86	176,978.86		309,896.00	14,373.95
2	珠海	珠海项目	住宅、商业	在建项目	240,883.65	404,382.09	481,790.62	435,363.94	46,426.68	810,600.00	52,236.58
3	珠海	珠海项目	住宅	竣工项目	7,280.54	39,848.85	39,233.65		39,233.65	26,000.00	1,992.18
4	上海	上海项目	住宅	在建项目	44,856.50	76,673.76	158,130.89	158,130.89		580,000.00	48,263.25
5	上海	上海项目	住宅	竣工	11,695.30	26,899.19	49,515.73		49,515.73	250,000.00	13,121.42

				项目							
6	重庆	重庆项目	住宅	新开工项目	48,862.00	109,921.30	146,792.47	146,792.47		69,900.00	8,962.59
7	重庆	重庆项目	商业、酒店	竣工项目	61,686.00	118,684.00	154,966.66		155,221.90	70,000.00	6,844.70
8	三亚	三亚项目	商业	新开工项目	32,932.95	93,356.02	165,343.20	165,343.20		365,855.00	19,333.40

### 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	珠海项目	住宅、商业	407,580.00	143,040.00	149,877.97	384,602.89	101,656.32
2	上海	上海项目	住宅			23,034.97	238,278.98	181.88
3	重庆	重庆项目	住宅	100,134.25	7,068.03	17,378.85	15,214.09	15,958.14

报告期内，公司共计实现销售金额 414,629 万元，销售面积 150,108.03 平方米，实现结转收入金额 638,095.96 万元，结转面积 190,291.79 平方米，报告期末待结转面积 117,796.34 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

### 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
1,822,733.04	5.87	73,523.02

### 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 1,839,124,727.04 元，具体内容请详见第十节财务报告七、注释 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

报告期内，公司以公允价值计量的金融资产详见第十节财务报告十一、公允价值的披露

### 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

公司于 2021 年 5 月 12 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于出售上海科华生物工程股份有限公司股份的议案》，会议同意保联资产通过协议转让方式将其持有的科华生物 95,863,038 股股份转让给圣湘生物，转让价格为人民币 1,950,000,000 元。同日，保联资产与圣湘生物签署了《股份转让协议》。详见公司于 2021 年 5 月 13 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-025、临 2021-026）。

公司于 2021 年 8 月 5 日召开的第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于终止科华生物股份转让事项的议案》，因上述股权转让过户事宜尚未完成，无法达到交易各方预期，会议同意终止上述股份转让事项。同日，保联资产与圣湘生物签署了《<股份转让协议>之终止协议》。详见公司于 2021 年 8 月 6 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-031、临 2021-032）。

## (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%	3,081,261.28	489,441.79	23,656.82

## (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

房地产业方面，2021年12月6日，中共中央政治局召开会议，会议提出要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。随后，于2021年12月8日召开的中央经济工作会议作出了更加详细的表述：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”。预计2022年房地产政策将继续放暖，政策调控以“稳”为主，在房地产市场长效机制的作用下，更好地满足购房者的合理住房需求。

大消费产业方面，随着越来越多与“用户”相关的概念不断被提出，“以用户为导向”的重要性正在日益凸显，未来如何洞察消费者需求、满足消费者需求成为企业打造核心竞争力的关键。随着科技创新加快，智慧零售、社区团购、直播带货、共享服务等商业新模式新业态不断涌现，“线上+线下”营销模式已然成为标准模式，探索在数字化驱动下发展消费新业态模式，兼顾自主化品牌传播与效果转化，这意味着大消费行业的营销手段将全然变化。2022年政府工作报告强调要坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化。畅通国民经济循环，打通生产、分配、流通、消费各环节，增强内需对经济增长的拉动力。推动消费持续恢复。多渠道促进居民增收，完善收入分配制度，提升消费能力。推动线上线下消费深度融合，促进生活服务消费恢复，发展消费新业态新模式。提高产品和服务质量，强化消费者权益保护，着力适应群众需求、增强消费意愿。

生物医药大健康产业方面，当前工业化、城镇化、人口老龄化进程加快，疾病谱、生态环境以及生活方式不断变化，在国家政策支持下，我国的大健康产业呈现蓬勃发展之势。根据国家规划，到2030年，“健康中国”带来的大健康产业市场规模将超过16万亿元，人民健康上升到战略高度，我国大健康行业将迎来全方位发展。在以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的国家战略要求下，未来国内生物医药产业链将向区域整合和纵深发展转变。在此之下，数字化产业治理将成为重构产业差异化发展的首选路径。在国家政策鼓励和引导下，加强产品研发和科技创新成为生物医药大健康产业发展的原动力。未来生物医药大健康产业发展空间格局将更加完善，以数字化改革引领构建全新产业生态，继续高质量发展。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

区域战略：公司依托良好的品牌影响力和产品美誉度，坚持“立足珠海、区域布局”的战略，紧抓“一带一路”、粤港澳大湾区、横琴自贸区等发展机遇，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，公司将根据公司和市场情况寻求其他区域的拓展。

**产业战略：**公司在稳步发展房地产业的同时，不断优化产业结构，拟转型为拥有以免税业务为特色的大消费产业、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上市公司。

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

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

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

### (三) 经营计划

适用  不适用

2022年，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品格局逐步形成和完善，使之成为公司持续发展的新引擎和新动力。

房地产业将秉承“精工质本”的建筑精神，强化“精品”意识，严格树立各环节、工序的质量要求和标准程序，保证产品质量。加快浦江海德2期、格力海岸S7等项目建设进度，筑造城市人居标杆产品。积极变革营销方式，充分整合住宅销售、商业运营、物业管理等多板块内容，依托已逐步建立的独具特色的社区运营模式，持续深化社群营销，加快项目销售资金回笼。以市场为导向，以销售为中心，以质量为抓手，持续为公司的转型、变革提供支撑，全面提升各项目品牌、产品、服务综合竞争力。

大消费产业方面，公司将构建、完善和丰富采购运营中心，着力发展横琴深合区、海南离岛免税区的两个重点，实现免税、有税、跨境的三大业务模式的齐头并进。一方面，继续加强自主品牌建设，为免税业态提供线上化系统建设方案，持续扩大优质消费品和中高端产品供给，提高采供销工作效率，积极探索跨境供应链管理新模式，构建高端消费购物链，全力推动跨境电商服务向纵深发展，向更深层次迈进。另一方面，把三亚合联项目建设和横琴创新方项目建设列为重点工作，搭好大消费板块战略布局的四梁八柱，为后续业务拓展打下坚实基础。

生物医药大健康产业方面，公司将着力为爱为康第三方检测机构的资质提升，与圣湘生物、科华生物联合，积极推进实验室项目拓展，为横琴国际精准医学中心项目奠定良好基础；继续深化互联网医院合作模式，丰富药房经营品类，争取落实独家药品的供货途径；积极履行社会责任，不断提升口罩等疫情防控重要物资的研发生产与供应能力，协助珠海市建设高效、便捷的防疫和民生物资供应保障体系；加强产品研发和科技创新，创新销售方式，提升市场竞争力。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

##### 1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，政府通过行政、金融等多种方式对土地、信贷、税收等领域进行调控。公司将持续密切关注国家和地方政策的变化，积极分析应对，实现区域合理布局，提高公司抗风险能力。

##### 2、市场风险

长期来看，我国房地产市场城市发展分化将更加明显，一线城市及重点城市市场竞争愈发激烈，在未来租售同权的新格局下，房地产环境将日益复杂和激烈。公司将继续秉承专筑之精神、专谨之态度、专业之品质，推动房地产业提量增效。同时，公司将借助大湾区、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

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

#### (五) 其他

适用  不适用

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 1 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照规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形；公司律师对股东大会作大会现场见证，并出具相关的法律意见书；股东大会决议公告均在股东大会召开后及时、充分披露。

#### 2、控股股东和上市公司

公司控股股东为珠海投资控股有限公司，其通过股东大会依法行使股东权利，并承担相应义务，不干涉公司正常的生产经营活动。公司拥有独立的业务和经营自主权，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，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 1 名为职工代表董事，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 8 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、会计政策变更、募集资金使用、选举独立董事、聘任高级管理人员等。公司董事均勤勉尽责，诚信行事，熟悉有关法律法规，切实维护公司和全体股东的利益。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、公司《章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关规定，董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责，使公司的决策更加高效、规范与科学。

#### 4、监事与监事会

公司现有监事 3 名，其中 1 名为职工代表监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司《章程》的要求，报告期内，公司共召开了 5 次监事会会议，内容主要涉及定期报告、利润分配、募集资金使用等。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“2021 广东上市公司投资者网上集体接待日”，召开了“2020 年度业绩及现金分红说明会”，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
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn	2021 年 5 月 29 日	具体内容详见公司于 2021 年 5 月 29 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 2021-028）

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
鲁君四	董事长	男	55	2008年6月21日	2022年11月12日	0	0	0		402.00	否
刘泽红	董事	女	54	2009年9月30日	2022年11月12日	0	0	0		0.00	是
汪晖	董事	男	55	2019年11月13日	2022年11月12日	0	0	0		0.00	否
林强	董事、总裁	男	56	2017年6月19日	2022年11月12日	0	0	0		217.50	否
郭国庆	董事	男	59	2015年7月1日	2022年11月12日	0	0	0		12.00	否
周琴琴	职工代表董事、常务副总裁	女	56	2019年11月13日	2022年11月12日	0	0	0		375.00	否
方军雄	独立董事	男	47	2016年12月22日	2022年11月12日	0	0	0		12.00	否
赵杨	独立董事	女	37	2020年6月1日	2022年11月12日	0	0	0		12.00	否
王亚康	独立董事	男	68	2022年1月7日	2022年11月12日	0	0	0		0.00	否
丁艳	监事会主席	女	56	2019年11月13日	2022年11月12日	0	0	0		24.00	否
鲁涛	监事	男	52	2012年9月25日	2022年11月12日	0	0	0		166.55	否
滕翀	职工代表监事	女	54	2017年8月30日	2022年11月12日	0	0	0		96.00	否
杨立群	副总裁	男	58	2020年4月7日	2022年11月12日	0	0	0		215.33	否
邵红旗	副总裁	男	56	2021年5月12日	2022年11月12日	0	0	0		62.10	否
徐青	副总裁	女	36	2021年12月22日	2022年11月12日	0	0	0		96.02	否
苏锡雄	财务负责人、代 董事会秘书	男	50	2017年3月4日	2022年11月12日	0	0	0		158.00	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,848.50	/

姓名	主要工作经历
鲁君四	2014年3月至2020年1月任珠海投资控股有限公司董事长，2020年1月至今任珠海市免税企业集团有限公司董事长，党委书记。2020年6月起任上海科华生物工程股份有限公司监事会主席，2008年6月起任公司董事长，2009年11月至2017年6月兼任公司总裁。
刘泽红	历任西安供电局会计，珠海市投资管理公司工贸部科员，珠海市国经局清产核资科科长，珠海市国资委考核统计科科长，改革重组科科长，珠海格力集团有限公司董事、副总裁，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理。现任珠海投资控股有限公司党委副书记、董事、副总经理。2009年9月起任公司董事。
汪晖	历任铜陵市郊区区委常委、区政府常务副区长，铜陵市西湖新区管委会党工委委员、副主任，蚌埠市蚌埠铜陵现代产业园（蚌埠台湾产业园）党工委书记、管委会主任。现任铜陵市国有资本运营控股集团有限公司党委书记、董事长，铜陵市华盛化工投资有限公司董事长，铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司执行董事，安徽富乐德长江半导体材料股份有限公司董事，铜陵陆游房车科技有限公司董事，上海盛石资本管理有限公司董事，安徽澄英高科技园区开发有限责任公司董事。2019年11月起任公司董事。
林强	历任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理，珠海格力房产有限公司副总经理，2013年6月至2017年6月任公司副总裁。2017年6月起任公司总裁，2017年12月起任公司董事。
郭国庆	历任中国人民大学贸易经济系副主任、中国人民大学工商管理学院副院长。现任中国人民大学商学院教授、博士生导师，中国人民大学中国市场营销研究中心主任；兼任中国高校市场学研究会顾问，中国商业史学会副会长，国家自然科学基金委员会管理科学部评审组专家，英国牛津大学国际研究员，泰国正大管理学院兼职教授、博士生导师。2019年1月起任华致酒行连锁管理股份有限公司独立董事，2020年9月起任通裕重工股份有限公司独立董事。2010年8月至2015年6月任公司独立董事。2015年7月起任公司董事。
周琴琴	历任珠海市仕成发展有限公司副经理，珠海格力置业股份有限公司财务经理，珠海格力房产有限公司总经理。现任上海科华生物工程股份有限公司董事长，2015年7月起任公司副总裁，2019年11月起任公司职工代表董事、常务副总裁。
方军雄	2004年7月至2007年12月任复旦大学管理学院会计系讲师，2008年1月至2012年12月任复旦大学管理学院副教授，2013年1月至2021年7月任复旦大学管理学院教授、博士研究生导师。2021年8月至今任浙江财经大学会计学院教授。2016年12月起任公司独立董事。
赵杨	2012年7月至2014年9月任吉林大学东北亚研究院讲师，2014年9月至今任吉林大学东北亚研究院副教授，2021年4月起任吉林大学东北亚学院/研究院经济系副主任。2020年6月起任公司独立董事。
王亚康	1993年10月至1994年4月在珠海市律师事务所作为专职律师执业，1994年5月至1998年9月在珠海市大公律师事务所执业，1998年10月至2006年3月在广东大公威德律师事务所执业，2006年3月至今在广东莱特律师事务所执业。在律师执业期间，曾担任珠海市第三届、第四届律师协会理事、常务理事，广东省律师协会第八届理事等职务。2022年1月起任公司独立董事。
丁艳	历任贵州财经学院成教部讲师，珠海市信息产业公司管理人员，珠海市国有资产监督管理局资产管理科副科长，珠海市国资委改革重组科副科长、考核统计科科长、预算财务科科长，期间兼任多家珠海市市属国企董事。2016年6月至今任珠海市国资委外派市属国企监事会主席。2019年11月起任公司监事会主席。
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、

	审计部部长。2012年9月起任公司监事。
滕翀	历任珠海市第二城市开发有限公司会计、财务经理，珠海市建安集团有限公司财务经理，珠海城建市政建设有限公司财务经理。现任公司海外事业部财务负责人，珠海格力房产有限公司副总经理。2017年8月起任公司职工代表监事。
杨立群	历任珠海格力房产有限公司项目部部长、总监。现任格力地产股份有限公司总经理。2020年4月起任公司副总裁。
邵红旗	历任华夏银行广州分行票据中心总经理、个人业务部总经理；中信银行广州分行零售银部总经理；中信银行珠海分行党委书记、行长；中信银行汕头分行筹备组负责人；民生银行格力全产业链金融部，副总经理；广东华兴银行珠海分行党委书记、行长。2021年5月起任公司副总裁。
徐青	2006年7月至2014年2月，在珠海格力电器股份有限公司任董事长秘书；2014年3月至今，历任格力地产股份有限公司办公室副主任、行政部部长；现任格力地产股份有限公司总监、海外事业部 副总经理，保联（珠海横琴）商业零售有限公司董事总经理。2021年12月起任公司副总裁。
苏锡雄	历任格力集团（香港）有限公司财务总监、香港环球动力控股有限公司执行董事兼财务总监、珠海市嘉宝华健康药房连锁股份有限公司总经理。现任公司总经理（财务）。2017年3月起任公司财务负责人，2022年3月起任代董事会秘书。

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
刘泽红	珠海投资控股有限公司	党委副书记、董事、副总经理
汪晖	铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	党委书记、董事长

**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
鲁君四	珠海市免税企业集团有限公司、上海科华生物工程股份有限公司	珠海市免税企业集团有限公司党委书记、董事长，上海科华生物工程股份有限公司监事会主席
刘泽红	珠海投资控股有限公司	珠海投资控股有限公司党委副书记、董事、副总经理
郭国庆	中国人民大学、华致酒行连锁管理股份有限公司、通裕重工股份有限公司	中国人民大学教授、博士生导师、华致酒行连锁管理股份有限公司独立董事、通裕重工股份有限公司独立董事
周琴琴	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
方军雄	浙江财经大学会计学院	浙江财经大学会计学院教授
赵杨	吉林大学东北亚学院/研究院	吉林大学东北亚学院/研究院副教授、经济系副主任
王亚康	广东莱特律师事务所	广东莱特律师事务所专职律师
汪晖	铜陵市国有资本运营控股集团有限公司、铜陵华盛化工投资有限公司、铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司、安徽富乐德长江半导体材料股份有限公司、铜陵陆游房车科技有限公司、上海盛石资本管理有限公司、安徽澄英高科技园区开发有限责任公司	铜陵市国有资本运营控股集团有限公司党委书记、董事长，铜陵市华盛化工投资有限公司董事长，铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司执行董事，安徽富乐德长江半导体材料股份有限公司董事，铜陵陆游房车科技有限公司董事，上海盛石资本管理有限公司董事，安徽澄英高科技园区开发有限责任公司董事
丁艳	珠海港控股集团有限公司、珠海九州控股集团有限公司	珠海港控股集团有限公司董事、珠海九州控股集团有限公司董事

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员的报酬由公司股东大会审议通过的《董事、监事及高级管理人员薪酬制度》、股东大会授权董事会薪酬
---------------------	---

	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	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 1,848.50 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 1,848.50 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
邵红旗	副总裁	聘任	董事会聘任
袁彬	独立董事	离任	任职期满六年
王亚康	独立董事	选举	股东大会选举
徐青	副总裁	聘任	董事会聘任
苏锡雄	代董事会秘书	聘任	代董事会秘书
邹超	董事会秘书、副总裁	离任	辞职

#### (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
第七届董事会第十五次会议	2021 年 2 月 25 日	审议通过《关于预计 2021 年度日常关联交易的议案》、《关于 2021 年度公司属下控股公司之间相互提供担保的议案》、《关于公司第四期员工持股计划存续期展期的议案》。
第七届董事会第十六次会议	2021 年 3 月 25 日	审议通过《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。
第七届董事会第十七次会议	2021 年 4 月 28 日	审议通过《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度总裁工作报告》、《2020 年年度报告》全文及摘要、《2020 年度财务决算报告》、《关于 2020 年度利润分配预案的议案》、《2020 年度内部控制评价报告》、《2020 年度独立董事述职报告》、《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》、《关于 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2020 年度社会责任报告》、《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报表及内部控制审计机构的议案》、《关于确认 2020 年度日常关联交易及增加 2021 年度日常关联交易的议案》、《关于 2021 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 2021 年度公司对属下控股公司担保的议案》、《关于增加 2021 年度公司属下控股公司之间相互提供担保的议案》、《关于 2021 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》、《2021 年第一季度报告》、《关于会计政策变更的议案》、《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》、《关于修改公司<章程>的议案》、《未来三年股东回报规划（2021 年-2023 年）》、《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》。
第七届董事会第十八次会议	2021 年 5 月 12 日	审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于出售上海科华生物工程股份有限公司股份的议案》。
第七届董事会第十九次会议	2021 年 8 月 5 日	审议通过《关于终止科华生物股份转让事项的议案》。
第七届董事会第二十次会议	2021 年 8 月 30 日	审议通过《2021 年半年度报告》全文及摘要、《关于 2021 年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。
第七届董事会第二十一次会议	2021 年 10 月 29 日	审议通过《关于选举独立董事的议案》、《关于增加 2021 年度日常关联交易额度的议案》、《2021 年第三季度报告》。
第七届董事会第二十二次会议	2021 年 12 月 22 日	审议通过《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》、《关于修改公司<章程>的议案》、《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》。

## 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
鲁君四	否	8	8	5	0	0	否	1
刘泽红	否	8	8	5	0	0	否	1
汪晖	否	8	8	8	0	0	否	1
林强	否	8	8	5	0	0	否	1
郭国庆	否	8	8	5	0	0	否	1
周琴琴	否	8	8	5	0	0	否	1
方军雄	是	8	8	8	0	0	否	1
赵杨	是	8	8	7	0	0	否	1
王亚康	是	0	0	0	0	0	否	0
袁彬	是	8	8	6	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	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	3

### (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
战略委员会	鲁君四、林强、郭国庆、汪晖、周琴琴、赵杨、王亚康
审计委员会	方军雄、赵杨、刘泽红
提名委员会	王亚康、方军雄、郭国庆
薪酬与考核委员会	赵杨、王亚康、刘泽红

**(2). 报告期内审计委员会召开 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2021 年 4 月 27 日	1、关于《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》的议案；2、关于《2020 年年度报告》全文及摘要的议案；3、关于《2020 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 2021 年度财务报表及内部控制审计机构的议案；5、关于《2021 年第一季度报告》的议案；6、关于会计政策变更的议案。	通过
2021 年 8 月 27 日	关于《2021 年半年度报告》全文及摘要的议案。	通过
2021 年 10 月 26 日	关于《2021 年第三季度报告》的议案。	通过

**(3). 报告期内提名委员会召开 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2021 年 5 月 7 日	关于提名邵红旗先生为公司副总裁候选人的议案。	通过
2021 年 10 月 26 日	关于提名公司第七届董事会独立董事候选人的议案。	通过
2021 年 12 月 17 日	关于提名徐青女士为公司副总裁候选人的议案	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
2021 年 4 月 16 日	关于审议 2020 年度公司部分董事及高管薪酬的议案。	通过
2021 年 8 月 30 日	1、关于修改《格力地产股份有限公司高层管理人员绩效考核与薪酬管理办法》的议案； 2、关于公司董事长 2020 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 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2021 年 1 月 11 日	关于下属公司竞买珠自然资储 2020-37 地块的国有建设用地使用权的议案	通过
2021 年 7 月 9 日	关于《2021 年上半年房地产政策变化及影响分析报告》的议案	通过
2021 年 12 月 31 日	关于《公司产业板块业务分析报告》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	70
主要子公司在职员工的数量	293
在职员工的数量合计	1,641
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	11
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	870
销售人员	188
技术人员	387
财务人员	79
行政人员	117
合计	1,641
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	61
大学本科	633
大学本科及以下	947
合计	1,641

**(二) 薪酬政策**

√适用 □不适用

为促进公司战略目标实现，明确公司对员工的绩效期望，同时激励员工的工作主动性、积极性和创造性，使员工行动与公司核心价值取向和整体发展战略目标相一致，确保公司总体经营目标的实现，公司不断完善薪酬绩效管理体系，根据不同业务模式实行差异化薪酬体系，同时强化绩效考核管理，将薪酬绩效兑现与工作业绩充分挂钩，确保奖优罚劣，为企业发展提供良好人才保障机制。

**(三) 培训计划**

√适用 □不适用

公司按月组织主题培训，内容涵盖入职培训、项目管理、财务管理、客户关系、新媒体运营、办公软件应用、情绪辅导等方面。培训形式包括线上辅导、线下授课、案例研究、小组作业、标杆企业考察等。在确保培训覆盖面的同时，结合公司产业发展需求开办人才培养训练营，强化对重点业务的培训和核心人才的培养。

为搭建完善的人才梯队，公司进一步加强对中高层青年管理人员的培养任用力度。通过与北京大学、复旦大学、重庆大学等高校合作，选拔核心人才参与高管培训项目，通过系统培养，提高中高层管理人员的战略思维和领导能力，丰富业务知识，确保高效落实公司重大决策部署，保障公司人才队伍的持续良性发展。

#### (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

1、根据公司 2012 年 9 月 25 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过的《关于修改公司<章程>的议案》及 2015 年 6 月 30 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过的《关于修改公司<章程>的议案》，公司《章程》明确规定了公司的现金分红政策。（详见公司《章程》第二百七十三条至第二百七十八条）。公司目前现金分红政策的执行情况符合公司《章程》的规定，分红标准和比例明确清晰。公司利润分配预案需独立董事发表意见，经公司董事会审议后提交股东大会，经股东大会批准后方可实施，决策程序完整，机制完备，充分保护了中小投资者的合法权益。

##### 2、2021 年度利润分配方案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年末母公司可供股东分配的利润为 1,117,143,931.00 元。根据相关规定并结合公司实际情况，公司 2021 年度利润分配预案为：

以母公司为主体进行利润分配，公司拟以 2021 年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税）。截至目前，公司总股本为 1,892,179,011 股，扣减公司回购专用账户中尚未完成注销手续的 7,173,216 股，以 1,885,005,795 股为基数分配利润，由此计算合计拟派发现金红利 188,500,579.50 元（含税），剩余未分配利润转存以后年度分配，不送红股、不进行资本公积转增股本。公司最终实际现金分红总金额将根据股权登记日总股本确定。

该项利润分配方案已经公司于 2022 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第二十九次会议审议通过，独立董事发表了同意的独立意见，尚需提交 2021 年年度股东大会审议通过。

##### (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

#### 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 2015 年 8 月 13 日召开的第六届董事会第二次会议，审议通过了《格力地产股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及其摘要等议案。	详见公司于 2015 年 8 月 14 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2015-054）。
公司分别于 2019 年 4 月 29 日和 2019 年 5 月 20 日召开的第六届董事会第五十七次会议和 2018 年年度股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第四期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案，存续期至 2021 年 5 月 19 日止。公司于 2021 年 2 月 25 日召开的第四期员工持股计划第二次会议和第七届董事会第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》，同意公司第四期员工持股计划存续期延长至 2022 年 5 月 18 日。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》，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。截至目前，公司第四期员工持股计划尚未出售股票。	详见公司分别于 2019 年 4 月 30 日、2019 年 5 月 21 日、2019 年 9 月 5 日、2021 年 2 月 26 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2019-042、临 2019-055、临 2019-081、临 2021-009、临 2022-017）。
公司分别于 2022 年 1 月 25 日和 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《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。公司于 2022 年 3 月 8 日收到中国证券登记结算有限责任公司《过户登记确认书》，公司回购专用证券账户所持有的 29,660,800 股公司股票已于 2022 年 3 月 7 日以非交易过户的形式过户至公司第六期员工持股计划。	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）

(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。公司第七届董事会第二十九次会议和第七届监事会第十五次会议审议通过了《2021 年度内部控制评价报告》（于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站上披露）

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 2021 年度内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见。《内部控制审计报告》内容详见上

海证券交易所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

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

为进一步提升上市公司治理水平，中国证监会发布了《关于开展上市公司治理专项行动的公告》，决定开展上市公司治理专项行动，要求上市公司对照上市公司治理专项自查清单，认真梳理查找存在的问题。公司根据要求进行自查，自查未发现需要整改的重大问题。公司将不断完善内控制度，持续提升公司治理水平。

## 十六、其他

适用 不适用

# 第五节 环境与社会责任

## 一、环境信息情况

(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

## 二、社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2021 年度社会责任报告》。

## 三、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

为贯彻落实国家、省、市关于扶贫帮扶的精神和部署，公司协助海投公司对广东省茂名信宜市怀乡镇大谢村、大威村开展精准扶贫帮扶工作。2021 年公司派驻的两名优秀党员干部作为村“第一书记”继续驻守一线，公司中层以上领导干部实行一对一帮扶。在产业帮扶方面，公司继续与广东农业龙头企业盈富公司合作发展怀乡鸡养殖产业，扩建二期养殖基地建设，完善相应配套设施，使基地初步实现从育雏、种鸡、散养一体化。在村集体收入方面，投入天源医疗 4 万分红已经到

位，保证扶贫资金保值增值；发放鸡苗 3837 只，预计人均增收 1500 元；发放百香果苗 3.5 万株，红心番石榴苗 1500 株，实现百香果、番石榴种植面积达 400 亩，平均每亩产值 3000-4000 元。截止 2021 年 7 月 20 日，精准扶贫工作已经完成全面收尾工作，正式转入乡村振兴。

## 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		
	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	<p>1、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此限。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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。</p> <p>4、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。</p> <p>5、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。</p> <p>6、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>	自本次发行结束之日起 36 个月	是	是		
	股份限售	城建集团	<p>1、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。</p> <p>2、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，城建集团持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。</p> <p>3、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，不转让城建集团在上市公司拥有权益的股份。</p>	自本次发行结束之日起 36 个月	是	是		

			<p>4、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> <p>5、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。</p> <p>6、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>					
解决同业竞争	珠海市国资委		<p>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。</p>	长期	否	是		
解决同业竞争	海投公司		<p>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。</p>	长期	否	是		
解决关联交易	珠海市国资委		<p>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权益。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。</p>	长期	否	是		
解决关联交易	海投公司		<p>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</p>	长期	否	是		

			力地产必须与海投公司或海投公司控制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。					
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		
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		
其他	格力地产		一、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需、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。 二、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员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。 三、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		
其他	董事、监事、高级管理人员		一、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	长期	否	是		

		<p>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。</p> <p>二、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员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。</p> <p>三、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>					
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、中国证券监督管理委员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。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假</p>	长期	否	是		

			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本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。					
其他	珠海市国资委	珠海市国资委	珠海市国资委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，给格力地产或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌本单位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，珠海市国资委将暂停转让珠海市国资委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珠海市国资委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珠海市国资委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，珠海市国资委承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	长期	否	是		
其他	城建集团	城建集团	城建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、	长期	否	是		

			误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌城建集团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，城建集团将暂停转让城建集团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城建集团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，城建集团承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。					
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		
其他	格力地产		1、本公司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； 2、本公司最近三年内未受到过重大行政处罚（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； 3、本公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行的下列情形：（1）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；（2）本公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；（3）本公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；（4）本公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月受到过中国证券监督管理委员会的行政处罚，	长期	否	是		

			或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；(5)本公司或现任董事、高级管理人员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；(6)最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；(7)严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。					
其他	董事、监事、高级管理人员		1、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。 2、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。 3、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚的情形。	长期	否	是		
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。海投公司及现任主要管理人员最近三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，亦不存在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		
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。	长期	否	是		
其他	珠海市国资委		1、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。 2、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	长期	否	是		

			<p>实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况。</p> <p>3、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本单位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，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。</p> <p>4、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本单位承担。</p> <p>5、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。</p>					
其他	城建集团		<p>1、城建集团拟通过参与本次交易注入格力地产的标的资产为本公司所持免税集团 23%股权。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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抵押、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。</p> <p>4、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。</p> <p>5、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</p>	长期	否	是		

			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》未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海投资控股有限公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	珠海市国资委	2015年7月就公司非开发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，督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	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	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	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	长期	否	是		

	级管理人员	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。					
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披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，给格力地产及其投资者造成损失的，本公司自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
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	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	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	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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同所”）对公司 2021 年度财务报告出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告，公司对该审计意见涉及事项作如下说明：

致同所出具的审计报告，如实体现了公司 2021 年度的经营情况，财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。致同所依据相关情况，本着严格、谨慎的原则，出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告，对此董事会表示理解和认可。公司董事会和管理层将密切关注具体情况，积极采取有效措施消除上述事项对公司的影响，切实维护公司和投资者的利益。

具体如下：

1、公司作为科华生物的股东，将督促其积极应对所涉仲裁案件，推动仲裁案件的审理进程，尽早解决相关争议；督促其积极与各级主管部门沟通，获得相关主管部门的支持和帮助，推动问题的妥善解决；督促其采取一切合法且必要的措施，包括通过民事、行政、刑事等法律途径寻求司法救济，追究相关责任人的法律责任，坚决维护股东的合法权益。

2、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。

**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	120
境内会计师事务所审计年限	3

	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
保荐人	新时代证券股份有限公司	0

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**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

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

## 十二、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
确认 2020 年度日常关联交易及增加 2021 年度日常关联交易的公告	详见公司于 2021 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 2021-018）。
增加 2021 年度日常关联交易额度的公告	详见公司于 2021 年 10 月 30 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-043）。

#### 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

公司于 2021 年 2 月 25 日召开的第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于预计 2021 年度日常关联交易的议案》，于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于确认 2020 年度日常关联交易及增加 2021 年度日常关联交易的议案》，于 2021 年 10 月 29 日召开的第七届董事会第二十一次会议审议通过了《关于增加 2021 年度日常关联交易的议案》，详见公司分别于 2021 年 2 月 26 日、2021 年 4 月 30 日、2021 年 10 月 30 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-007、临 2021-018、临 2021-043）。报告期内公司与关联方发生的关联交易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

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2020 年 5 月 22 日第七届董事会第九次会议审议通过了《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》等相关议案，于 2020 年 10 月 30 日第七届董事会第十四次会议审议通过了《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报告书（草案）>及其摘要的议案》。目前，本次重大资产重组暂停。主要内容及进展详见公司分别于 2020 年 5 月 23 日、2020 年 6 月 18 日、2020 年 10 月 31 日、2020 年 11 月 18 日、2020 年 11 月 25 日、2021 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2020-041、临 2020-066、临 2020-090、临 2020-099、临 2020-101、临 2021-004）。

报告期内进展情况详见第十节财务报告七、注释“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

**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2021年4月28日召开的第七届董事会第十七次会议和于2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于2021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2021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30亿元。详见公司分别于2021年4月30日、2021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2021-014、临2021-028）。

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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														0
公司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														3.92
报告期末对子公司担保余额合计（B）														137.89
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														137.89
担保总额占公司净资产的比例(%)														155.18

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 2021 年 12 月 31 日，本公司之子公司承担阶段性担保额合计为人民币 10.33 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

公司于 2021 年 5 月 12 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于出售上海科华生物工程股份有限公司股份的议案》，会议同意保联资产通过协议转让方式将其持有的科华生物 95,863,038 股股份转让给圣湘生物，转让价格为人民币 1,950,000,000 元。同日，保联资产与圣湘生物签署了《股份转让协议》。详见公司于 2021 年 5 月 13 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-025、临 2021-026）。

公司于 2021 年 8 月 5 日召开的第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于终止科华生物股份转让事项的议案》，因上述股权转让过户事宜尚未完成，无法达到交易各方预期，会议同意终止上述股份转让事项。同日，保联资产与圣湘生物签署了《<股份转让协议>之终止协议》。详见公

公司于 2021 年 8 月 6 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-031、临 2021-032）。

#### 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、2021 年 1 月 12 日，公司下属全资子公司珠海太联房产有限公司经公开竞买获得珠海市自然资源局委托珠海市公共资源交易中心以网上挂牌方式公开出让的位于珠海市港珠澳大桥珠澳人工岛珠海口岸市政配套区内宗地编号为珠自然资储 2020-37 地块的国有建设用地使用权，成交总价为 8.8 亿元人民币。详见公司于 2021 年 1 月 13 日上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-002）。

2、公司于 2020 年 5 月 22 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过了《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》等相关议案，于 2020 年 10 月 30 日第七届董事会第十四次会议审议通过了《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报告书（草案）>及其摘要的议案》，同意公司拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团 100% 股权。同时，公司拟向通用技术集团下属公司通用投资非公开发行股份募集配套资金。目前，本次重大资产重组暂停。本次重大资产重组主要内容及进展详见公司分别于 2020 年 5 月 23 日、2020 年 6 月 18 日、2020 年 10 月 31 日、2020 年 11 月 18 日、2020 年 11 月 25 日、2021 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2020-041、临 2020-066、临 2020-090、临 2020-099、临 2020-101、临 2021-004）。

3、公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，同意公司将第三次回购和第四次回购的股份用途调整为注销并相应减少注册资本。并且，该议案已经 2020 年度股东大会审议通过。2021 年 8 月 9 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的股份 116,404,534 股，公司股本变更为 1,944,686,896 股，公司控股股东海投公司及其一致行动人玖思公司持有的本公司股份比例被动增加为 43.5720%。详见公司分别于 2021 年 4 月 30 日、5 月 29 日、8 月 9 日、8 月 11 日上海证券交易所网站披露的公告（公告编号临 2021-022、临 2021-028、临 2021-033、临 2021-034）。

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。注销手续尚未办理完成。详见公司分别于 2022 年 3 月 26 日、2022 年 4 月 12 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）。

4、公司于 2021 年 7 月 13 日收到科华生物转来的《SDV20210578（2018.6.8）争议仲裁案仲裁通知》及其附件《仲裁申请书》（落款时间为 2021 年 7 月 5 日）、《申请人关于变更仲裁请求的申请》（落款时间为 2021 年 7 月 9 日）等文件，申请人彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业（有限合伙）就其与科华生物于 2018 年 6 月 8 日签订的《投资协议书》所引起的争议提起了仲裁。2021 年 8 月 30 日，公司接到科华生物通知，科华生物于 2021 年 8 月 30 日按照仲裁规则和相关适用法律，就本次仲裁案件向上海贸仲委提出仲裁反请求并获受理。科华生物请求裁决解除科华生物与被反请求人于 2018 年 6 月 8 日订立的《投资协议书》项下第十条“进一步投资”条款，并裁决被反请求人承担因本次仲裁案件产生的全部费用。案件已被上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）受理，尚未作出裁决。详见公司分别于 2021 年 7 月 14 日、2021 年 8 月 31 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2021-030、临 2021-039）。

## 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									

1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	2,061,091,430	100				-116,404,534	-116,404,534	1,944,686,896	100
1、人民币普通股	2,061,091,430	100				-116,404,534	-116,404,534	1,944,686,896	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,061,091,430	100				-116,404,534	-116,404,534	1,944,686,896	100

## 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于2021年4月28日、2021年5月28日召开的第七届董事会第十七次会议和2020年年度股东大会审议通过了《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，同意对公司回购专用证券账户中第三、第四次回购股份116,404,534股予以注销。公司已于2021年8月9日办理完注销手续。

## 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）						
21格地02	2021年6月18日	6.50	800,000,000	2021年6月24日	800,000,000	2023年6月21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)	68,979
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,136

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	0	847,339,780	43.57	0	质押	420,000,000	国有法 人
广州市玄元投资管理 有限公司—玄元 投资元宝1号私募 投资基金	-38,893,736	42,170,642	2.17	0	未知		未知
香港中央结算有限 公司	-63,112,841	40,762,306	2.10	0	未知		未知
铜陵市国有资本运 营控股集团有限公司	-236,700	30,774,898	1.58	0	未知		国有法 人
冯骏驹	10,775,760	12,150,220	0.62	0	未知		未知
格力地产股份有限 公司—第四期员工 持股计划	0	11,450,000	0.59	0	无		其他
海通证券股份有限 公司	11,303,800	11,303,800	0.58	0	未知		未知
广州金融控股集团 有限公司	-52,500	10,348,090	0.53	0	未知		国有法 人
江苏银壹捌投资管 理有限公司—银壹 捌陶朱公二号私募 证券投资基金	10,000,042	10,000,042	0.51	0	未知		未知
张平	8,770,079	8,770,079	0.45	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	847,339,780			人民币普通股	847,339,780		
广州市玄元投资管理 有限公司—玄元 投资元宝1号私募 投资基金	42,170,642			人民币普通股	42,170,642		

香港中央结算有限公司	40,762,306	人民币普通股	40,762,306
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	30,774,898	人民币普通股	30,774,898
冯骏驹	12,150,220	人民币普通股	12,150,220
格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划	11,450,000	人民币普通股	11,450,000
海通证券股份有限公司	11,303,800	人民币普通股	11,303,800
广州金融控股集团有限公司	10,348,090	人民币普通股	10,348,090
江苏银壹捌投资管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	10,000,042	人民币普通股	10,000,042
张平	8,770,079	人民币普通股	8,770,079
前十名股东中回购专户情况说明	公司于 2018 年 12 月 10 日召开第六届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，公司于 2019 年 1 月 29 日完成首次回购股份，回购公司股份 51,696,840 股；2019 年 1 月 30 日，公司召开第六届董事会第五十四次会议审议通过了《关于第二次回购股份方案的议案》，回购公司股份 49,095,061 股；2019 年 3 月 20 日，公司召开第六届董事会第五十五次会议审议通过了《关于第三次回购股份方案的议案》，回购公司股份 42,238,900 股；2019 年 6 月 13 日，公司召开第六届董事会第五十八次会议审议通过了《关于第四次回购股份方案的议案》，回购公司股份 74,165,634 股。公司于 2019 年 4 月 29 日召开第六届董事会第五十七次会议和 2018 年年度股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第四期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案，将回购专用账户持有的 11,450,000 股过户至公司第四期员工持股计划。公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议和 2020 年度股东大会审议通过了《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，将回购专用账户中第三、四次回购股份 116,404,534 股进行注销。公司已于 2021 年 8 月 9 日办理完注销手续。		
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子公司，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回购专用证券账户、格力地产股份有限公司—第四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		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	珠海投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	鲁君四（2020年1月起不再担任海投公司法定代表人，工商手续尚未办理完成）
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

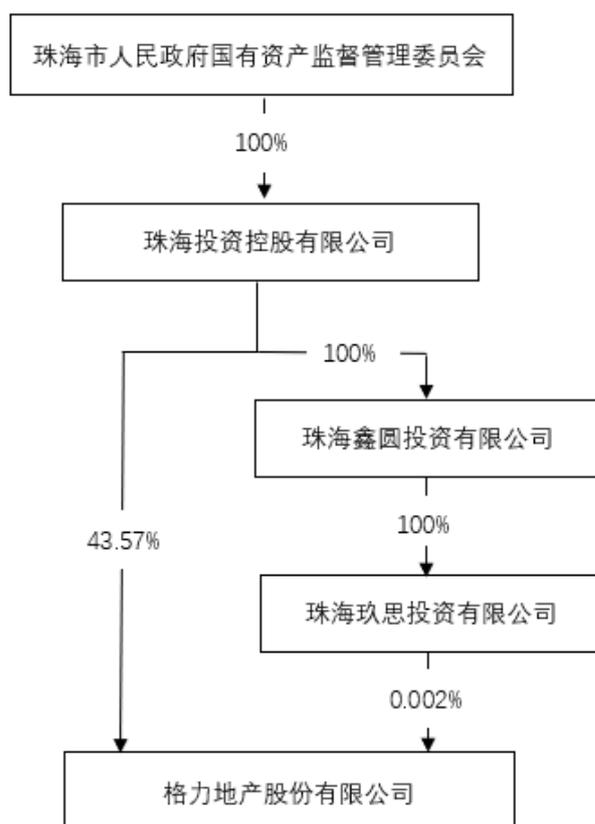
适用 不适用

##### 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

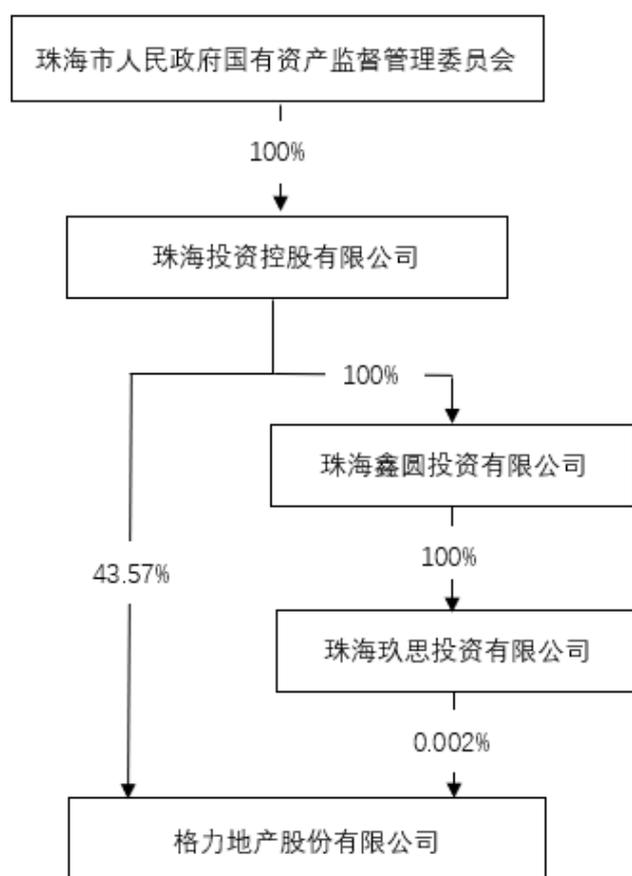
适用  不适用

### 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	是否存在终止上市交易的风险
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	2018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。息年付一次，后期利息本一支付。	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	18格地02	143195	2018年7月26日	2018年7月27日	2023年7月27日	600,000,000.00	3.50	单利按年付息，到期一次	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

年 开 行 公 发 公 司 券								还本利每支一次，后期利息本一支付。	所			
格 地 股 份 有 限 公 司 2018 年 开 行 公 发 公 司 券	18 格 地 03	143226	2018 年 7 月 26 日	2018 年 7 月 27 日	2023 年 7 月 27 日	600,000,000.00	4.20	单利按年付息，到期一次还本利每支一次，后期利息本一支付。	上海 证 券 交 易 所	面 向 专 业 投 资 者 开 行	价 格 优 先， 时 间 优 先	否
格 地 股 份 有 限 公 司 2019 年 非 开 行 公 发 公 司 券	19 格 地 01	151272	2019 年 3 月 17 日	2019 年 3 月 18 日	2022 年 3 月 18 日	400,000,000.00	5.30	单利按年付息，到期一次还本利每支一次，后期利息本一支付。	上海 证 券 交 易 所	面 向 专 业 投 资 者 开 行	价 格 优 先， 时 间 优 先	否
格 地 股 份 有 限 公 司	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	上海 证 券 交	面 向 专 业 投 资 者 开	价 格 优 先， 时 间 优 先	否

2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一）								一次还本。息年付一次，后期利息本一支付。	易所	行		
格力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券	16格地01	135577	2016年6月21日	2016年6月23日	2021年6月23日		7.00	单按付息，到一次还本利每支一次，后期利息本一支付。	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2021年5月8日支付了2020年5月8日至2021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	公司已于2021年7月27日支付了2020年7月27日至2021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	公司已于2021年7月27日支付了2020年7月27日至2021年7月26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2021年3月18日支付了2020年3月18日至2021年3月17日期间的利息。
格力地产股份有限公司	公司已于2021年6月23日支付了2020年6月23日至2021年6月22日期间的利

2016 年非公开发行公司债券	息及本期债券的本金。
-----------------	------------

## 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 03 初始发行总额 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，2021 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 4.20%，即 2021 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日票面利率调整为 4.2%。本次回售，回售有效期登记数量为 0 手，回售金额为 0.00 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

(1)“16 格地 01”“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”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	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	0	账户正常使用	无	是

公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）						
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券	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	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

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	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“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,发行人已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

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

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	是否存在终止上市交易的风险
格力地产股份有限公司 2018	18 格力地产 MTN001	IB101800067	2018-04-03	2018-04-04	2021-04-04	0	6.94	按年付息	银行间市场			否

年度第一期中期票据												
格力地产股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 格力地产 MTN002	IB101800472	2018-04-23	2018-04-24	2021-04-24	0	6.8	按年付息	银行间市场			否
格力地产股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	18 格力地产 MTN003	IB101800717	2018-06-25	2018-06-27	2021-06-27	0	7.50	按年付息	银行间市场			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 年度第一期中期票据	于 2021 年 4 月 4 日支付了 2020 年 4 月 4 日至 2021 年 4 月 3 日期间的利息和本期债券本金。
格力地产股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	于 2021 年 4 月 23 日支付了 2020 年 4 月 23 日至 2021 年 4 月 22 日期间的利息和本期债券本金。
格力地产股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	于 2021 年 6 月 27 日支付了 2020 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日期间的利息和本期债券本金。

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

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)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	王远	王远	0756-2611838

北京中伦（武汉） 律师事务所	武汉市江汉区建设大道 568 号新世界国贸大厦 1 座 50 层		魏飞武	13971001400
联合资信评估有限 公司	北京市朝阳区建国门外大 街 2 号中国人保财险大厦 17 层		王兴萍	010-85679696

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 年度 第一期中期 票据	500,000,000	500,000,000	0	账户正常使 用	无	是
格力地产股 份有限公司 2018 年度 第二期中期 票据	500,000,000	500,000,000	0	账户正常使 用	无	是
格力地产股 份有限公司 2018 年度 第三期中期 票据	600,000,000	600,000,000	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

(1) 公司发行的非金融企业债务融资工具报告期内未采取增信措施。

(2) 报告期内非金融企业债务融资工具偿债计划及其他保障措施未发生变更,亦未发生需要执行相关偿债计划和措施的情形。

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

(1) 公司发行的非金融企业债务融资工具报告期内未采取增信措施。

(2) 报告期内非金融企业债务融资工具偿债计划及其他保障措施未发生变更，亦未发生需要执行相关偿债计划和措施的情形。

**7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明**

□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

**(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	2021 年	2020 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	322,101,777.86	555,729,817.93	-42.04	净利润减少所致
流动比率	2.20	1.98	11.11	偿还一年内到期的非流动负债所致
速动比率	0.19	0.27	-29.63	货币资金减少所致
资产负债率 (%)	72.90	77.50	-5.94	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00	
利息保障倍数	0.77	0.88	-12.50	净利润减少所致
现金利息保障倍数	3.83	2.46	55.69	经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.82	0.89	-7.87	计入财务费用

				的利息支出增加所致
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
利息偿付率 (%)	100	100	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（2022）第 442A015278 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表“附注十三、其他重要事项之上海

科华生物工程股份有限公司涉诉事项及对本公司财务报表的影响”所述，格力地产投资的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事宜一事与相关方发生争议而引致仲裁及仲裁反请求，目前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，格力地产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。

本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、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五、26 以及附注七、62。

##### （1）事项描述

本期房地产开发收入 63.81 亿元，占格力地产 2021 年度营业收入总额 89.46%。

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五、15、附注七、51 和附注七、9。

### 1、事项描述

2021 年末格力地产的存货占总资产的 71.22%。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五、22 和附注七、20。

#### 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 2021 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 32.00 亿元，占合并报表资产总额 9.76%，并在 2021 年度合并报表中确认了其他综合收益 7.23 亿元。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；

#### 五、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 2021 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。

## 六、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。

## 七、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 王 远  
(项目合伙人)

中国注册会计师 罗洪福

中国·北京

二〇二二年 四月二十八 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,479,832,141.75	3,042,844,496.93
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	60,696,484.00	98,908,254.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	289,619,181.94	618,752,167.33
应收款项融资			
预付款项	七、7	38,600,352.19	38,715,404.97
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	107,269,618.70	137,543,161.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	23,354,222,314.55	25,735,233,535.43
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	228,168,578.51	211,600,175.24
流动资产合计		25,558,408,671.64	29,883,597,195.40
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	74,146,857.48	182,405,739.13
其他债权投资			
长期应收款			923,600,000.00
长期股权投资	七、17	1,839,124,727.04	1,843,214,468.90
其他权益工具投资	七、18	363,180,000.00	363,180,000.00
其他非流动金融资产	七、19	150,494,703.55	135,766,405.47
投资性房地产	七、20	3,199,568,339.11	2,693,183,250.37
固定资产	七、21	689,809,371.21	629,401,177.42
在建工程	七、22	102,832,131.11	80,618,659.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	17,576,280.79	
无形资产	七、26	83,376,932.88	46,771,585.97
开发支出			
商誉	七、28	11,796,027.25	11,796,027.25
长期待摊费用	七、29	110,118,785.79	127,990,791.29
递延所得税资产	七、30	593,069,777.23	513,407,940.02

其他非流动资产			35,075,000.00
非流动资产合计		7,235,093,933.44	7,586,411,045.54
资产总计		32,793,502,605.08	37,470,008,240.94
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	1,319,015,151.20	454,887,000.00
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	1,997,358,099.62	2,403,672,514.74
预收款项	七、37	23,400.00	957,193.52
合同负债	七、38	1,813,592,507.22	2,712,449,837.01
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	63,900,310.40	67,441,177.99
应交税费	七、40	222,699,277.76	378,959,196.16
其他应付款	七、41	1,515,559,161.00	1,971,038,550.14
其中：应付利息		113,307,357.48	272,594,280.10
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	4,642,072,086.47	6,902,968,837.85
其他流动负债	七、44	44,461,775.19	193,679,188.24
流动负债合计		11,618,681,768.86	15,086,053,495.65
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	8,099,103,977.98	10,147,861,255.34
应付债券	七、46	2,996,615,921.58	2,581,134,313.04
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	9,906,663.67	
长期应付款	七、48	65,040,437.81	127,435,867.83
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	26,275,525.44	27,311,374.32
递延所得税负债		317,328,201.60	284,334,982.28
其他非流动负债	七、52	775,000,000.00	785,000,000.00
非流动负债合计		12,289,270,728.08	13,953,077,792.81
负债合计		23,907,952,496.94	29,039,131,288.46
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,944,686,896.00	2,061,091,430.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七、55	731,900,577.31	1,212,629,780.87
减：库存股	七、56	406,998,192.92	1,005,552,792.92
其他综合收益	七、57	746,523,085.98	610,364,071.04
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	938,015.00	938,015.00
未分配利润	七、61	5,531,521,173.69	5,210,963,391.16
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		8,880,945,715.41	8,422,808,055.50
少数股东权益		4,604,392.73	8,068,896.98
所有者权益 (或股东权益) 合计		8,885,550,108.14	8,430,876,952.48
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		32,793,502,605.08	37,470,008,240.94

公司负责人：鲁君四

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

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		526,364,737.64	162,574,111.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	845,407.73	160,835,362.33
应收款项融资			
预付款项		473,605.21	1,590,437.32
其他应收款	十七、2	8,277,343,227.89	10,727,765,247.32
其中：应收利息			
应收股利			1,285,022,390.90
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		5,720,179.31	10,106,309.29
流动资产合计		8,810,747,157.78	11,062,871,467.72
<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	2,732,352,269.13	2,682,352,269.13
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		433,655.08	437,090.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,456,761.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,548,594.40	14,411,388.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,746,791,279.61	2,697,200,747.77
资产总计		11,557,538,437.39	13,760,072,215.49
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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	2,059,218.33
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,349,643.80	8,558,419.92
应交税费		1,312,542.33	1,235,913.27
其他应付款		1,998,411,438.95	607,657,050.56
其中：应付利息		104,430,958.86	258,614,246.54
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		399,145,161.90	4,406,324,024.52
其他流动负债			
流动负债合计		2,407,278,005.29	5,025,834,626.60
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		2,996,615,921.58	2,581,134,313.04
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		2,996,615,921.58	2,581,134,313.04
负债合计		5,403,893,926.87	7,606,968,939.64
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,944,686,896.00	2,061,091,430.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		3,245,858,224.03	3,728,008,290.03
减：库存股		406,998,192.92	1,005,552,792.92
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		1,117,143,931.00	1,116,602,696.33
所有者权益（或股东权益）合计		6,153,644,510.52	6,153,103,275.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,557,538,437.39	13,760,072,215.49

公司负责人：鲁君四

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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		7,133,106,865.27	6,388,966,672.69
其中：营业收入	七、62	7,133,106,865.27	6,388,966,672.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,569,780,769.68	5,763,374,564.33
其中：营业成本	七、62	5,284,856,115.79	4,471,369,689.61
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	460,133,850.83	460,815,099.59
销售费用	七、64	186,520,103.59	232,171,421.05
管理费用	七、65	172,391,079.53	132,690,235.81
研发费用	七、66	2,922,547.66	
财务费用	七、67	462,957,072.28	466,328,118.27
其中：利息费用		483,308,270.04	488,953,014.08
利息收入		22,275,382.75	26,240,833.05
加：其他收益	七、68	7,314,278.07	4,881,194.16
投资收益（损失以“－”号填列）	七、69	25,492,567.75	113,830,089.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,951,314.54	97,888,797.56
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	-21,934,702.18	-17,911,855.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-3,529,177.58	-5,311,006.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-112,647,067.74	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		458,021,993.91	721,080,530.06
加：营业外收入	七、75	4,513,664.53	5,527,494.70
减：营业外支出	七、76	1,734,480.98	6,180,124.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		460,801,177.46	720,427,900.42
减：所得税费用	七、77	146,157,899.18	162,768,872.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		314,643,278.28	557,659,027.73
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		314,643,278.28	557,659,027.73
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）		320,557,782.53	558,726,895.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,914,504.25	-1,067,868.17
六、其他综合收益的税后净额		136,159,014.94	4,446,736.94
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		136,159,014.94	4,446,736.94
1.不能重分类进损益的其他综合收益			5,797,980.26
（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			-469,231.00
（3）其他权益工具投资公允价值变动			6,267,211.26
（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		136,159,014.94	-1,351,243.32
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-2,289,311.24	402,250.47
（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		-3,784,641.04	-9,760,617.77
(7) 其他		142,232,967.22	8,007,123.98
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		450,802,293.22	562,105,764.67
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		456,716,797.47	563,173,632.84
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-5,914,504.25	-1,067,868.17
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.17	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.17	0.30

公司负责人：鲁君四

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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	929,224.87	100,586.84
减：营业成本		843,898.74	89,099.86
税金及附加			387.69
销售费用			
管理费用		35,897,727.98	37,044,950.98
研发费用			
财务费用		-39,374,115.07	-27,164,886.86
其中：利息费用		398,926,245.41	519,903,350.84
利息收入		438,337,516.09	547,145,211.22
加：其他收益		145,028.69	155,896.60
投资收益（损失以“-”号填列）		-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）		-54,654.91	-7,767.79
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）		3,647,167.32	-9,720,836.02
加：营业外收入		560.00	
减：营业外支出			210,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,647,727.32	-9,930,836.02

填列)			
减：所得税费用		3,106,492.65	-1,421,691.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		541,234.67	-8,509,144.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		541,234.67	-8,509,144.86
（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		541,234.67	-8,509,144.86
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：鲁君四

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**  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		8,175,175,126.19	7,380,375,697.41
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		16,490,824.52	24,831,694.43
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			145,991.17
收到其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	100,184,423.09	122,381,984.18
经营活动现金流入小计		8,291,850,373.80	7,527,735,367.19
购买商品、接受劳务支付的现金		3,354,901,623.66	4,672,828,304.96
客户贷款及垫款净增加额		-68,215,816.94	77,435,440.21
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		356,200,672.81	270,224,917.18
支付的各项税费		1,011,123,307.12	478,029,662.04
支付其他与经营活动有关的现金	七、79（2）	178,116,980.42	209,303,590.23
经营活动现金流出小计		4,832,126,767.07	5,707,821,914.62
经营活动产生的现金流量净额		3,459,723,606.73	1,819,913,452.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		48,292,006.72	81,703,213.38
取得投资收益收到的现金		28,737,461.45	8,275,115.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,341.83	40,084.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		77,031,810.00	90,018,413.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,495,009.74	197,179,468.19
投资支付的现金		48,300,706.72	2,030,851,698.49
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			6,381,565.41

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		99,795,716.46	2,234,412,732.09
投资活动产生的现金流量净额		-22,763,906.46	-2,144,394,319.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		7,555,315,151.20	7,617,076,148.75
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,555,315,151.20	7,617,076,148.75
偿还债务支付的现金		11,188,781,785.61	5,806,128,403.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,346,327,730.02	1,370,345,489.57
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）	517,817,671.64	66,397,947.94
筹资活动现金流出小计		13,052,927,187.27	7,242,871,841.32
筹资活动产生的现金流量净额		-5,497,612,036.07	374,204,307.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-4,860,019.38	-18,545,088.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,065,512,355.18	31,178,352.61
加：期初现金及现金等价物余额		3,039,715,607.23	3,008,537,254.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		974,203,252.05	3,039,715,607.23

公司负责人：鲁君四

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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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	2,912.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,275,675,647.42	7,902,240,497.83
经营活动现金流入小计		9,436,955,626.12	7,902,243,409.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,094,717.37	100,682.84
支付给职工及为职工支付的现金		26,087,357.14	18,450,325.27
支付的各项税费		1,124,828.20	2,621,564.08

支付其他与经营活动有关的现金		6,251,664,103.13	7,046,280,500.57
经营活动现金流出小计		6,279,971,005.84	7,067,453,072.76
经营活动产生的现金流量净额		3,156,984,620.28	834,790,337.07
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		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		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		650,050.00	1,511,205.64
投资支付的现金			75,000,000.00
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		650,050.00	76,511,205.64
投资活动产生的现金流量净额		1,284,372,340.90	-76,511,205.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		800,000,000.00	972,995,847.49
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		800,000,000.00	972,995,847.49
偿还债务支付的现金		4,410,000,000.00	1,165,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,766,335.00	500,712,980.90
支付其他与筹资活动有关的现金		507,800,000.00	19,377,947.94
筹资活动现金流出小计		5,377,566,335.00	1,685,090,928.84
筹资活动产生的现金流量净额		-4,577,566,335.00	-712,095,081.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		162,574,111.46	116,390,061.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		26,364,737.64	162,574,111.46

公司负责人：鲁君四

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  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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											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	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															
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	5,210,963,391.16		8,422,808,055.50	8,068,896.98	8,430,876,952.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-116,404,534.00				-480,729,203.56	-598,554,600.00	136,159,014.94				320,557,782.53		458,137,659.91	-3,464,504.25	454,673,155.66
(一)综合收							136,159,014.94				320,557,782.53		456,716,797.47	-5,914,504.25	450,802,293.22



(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				1,420,862.44								1,420,862.44		1,420,862.44
四、本期期末余额	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

项目	2020 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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收	专	盈余公积	一般风	未分配利润	其	小计				

2021 年年度报告

	股本)	优 先 股	永 续 债	其 他		益	项 储 备		险 准 备		他			
一、上年年末余额	2,061,091,430.00				1,187,791,598.54	986,178,720.01	605,917,334.10		332,374,160.35	938,015.00	4,652,236,495.26	7,854,170,313.24	9,638,991.78	7,863,809,305.02
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,061,091,430.00				1,187,791,598.54	986,178,720.01	605,917,334.10		332,374,160.35	938,015.00	4,652,236,495.26	7,854,170,313.24	9,638,991.78	7,863,809,305.02
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					24,838,182.33	19,374,072.91	4,446,736.94				558,726,895.90	568,637,742.26	-1,570,094.80	567,067,647.46
(一)综合收益总额							4,446,736.94				558,726,895.90	563,173,632.84	-1,067,868.17	562,105,764.67
(二)所有者投入和减少资本						19,374,072.91						-19,374,072.91	-502,226.63	-19,876,299.54
1.所有者投入的普通股						19,374,072.91						-19,374,072.91	-502,226.63	-19,876,299.54
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				24,838,182.33								24,838,182.33	24,838,182.33	
四、本期期末余额	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

公司负责人：鲁君四

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  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

项目	2020 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	986,178,720.01			252,953,652.41	1,125,111,841.19	6,180,986,493.62
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	986,178,720.01			252,953,652.41	1,125,111,841.19	6,180,986,493.62

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					19,374,072.91					-8,509,144.86	-27,883,217.77	
(一) 综合收益总额										-8,509,144.86	-8,509,144.86	
(二) 所有者投入和减少资本					19,374,072.91						-19,374,072.91	
1. 所有者投入的普通股					19,374,072.91						-19,374,072.91	
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	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

公司负责人：鲁君四

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公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999年5月21日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行A股股票6,800万股,发行完成后公司总股本为19,800万股。2002年6月18日,公司2001年度股东大会通过决议,以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股送红股1股,送股方案实施完成后公司总股本为21,780万股。2006年3月13日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使非流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额7,480万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每10股获得5.60股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为4,188.80万股,每股面值1元,合计以资本公积转增股本4,188.80万股,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 116,404,534 股。

截止 2021 年 12 月 31 日，公司发行的总股本为 1,944,686,896 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 室；

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七届董事会第二十九次会议于 2022 年 4 月 28 日批准。

## 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 83 户，详见本报告第十节财务报告九、“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加 5 户、减少 3 户，详见本报告第十节财务报告“八、合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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。

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

## 2. 持续经营

适用  不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

### 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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

本公司会计年度采用公历年度，即每年 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、美元或英镑为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

#### (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的合同义务。
- 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第十节财务报告十一、公允价值的披露。

#### （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。

#### (7) 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。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 11. 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

## 12. 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

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 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

### 15. 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。

### 16. 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

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

## 18. 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

## 19. 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

## 20. 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

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

## 21. 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、重会计政策及会计估计 30、长期资产减值。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

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

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：

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

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

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

#### (1) 固定资产确认条件

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
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

详见第十节财务报告 五、42、(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

(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、30、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

## 24. 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、重会计政策及会计估计 30、长期资产减值。

## 25. 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。

## 26. 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。

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 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、重会计政策及会计估计 30、长期资产减值。

## 29. 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详见本报告第十节财务报告五 重要会计政策与估计 30、长期资产减值。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 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。

### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 38、收入。

### 32. 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、重要会计政策及会计估计 38、收入。

### 33. 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。

## 34. 租赁负债

√适用 □不适用

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 42、租赁

## 35. 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。

### 36. 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、期权的有效期限；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。

### 37. 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。

### 38. 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、重会计政策及会计估计 30、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渔获销售收入

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商品销售收入

在公司收到款项或确定相关经济利益能够流入企业，在商品售出交付客户，客户取得产品的控制权时确认收入。

**(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

**39. 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。

**40. 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。

#### 41. 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。

## 42. 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

#### 2021 年 1 月 1 日以前

本公司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。

#### (1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

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。发生的初始直接费用，计入当期损益。

#### (2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

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计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

### （3）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或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，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

- ①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- ②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；
- ③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。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，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或有租金，在减免期间冲减成本或费用；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；对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入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或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，冲减资产成本或费用等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

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或有租金，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租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，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

长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## 2021 年 1 月 1 日以后

### (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、重会计政策及会计估计 28、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。

除新冠肺炎疫情直接引发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

除新冠肺炎疫情直接引发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。

除新冠肺炎疫情直接引发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）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或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，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③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。

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。

#### 43. 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。

### 44. 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)
财政部于 2018 年 12 月 7 日修订发布了《企业会计准则	公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会	本公司执行新准则对本报告期内财务报表无重大影响。

第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号), 要求境内上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行。	议和第七届监事会第八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》, 同意本次会计政策变更。	
---	--	--

其他说明

#### ① 新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订)》, 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则, 对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策详见第十节财务报告 五、重要会计政策及会计估计 28、使用权资产 42、租赁

#### 作为承租人

新租赁准则要求承租人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, 并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同, 本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 对于首次执行日之前的融资租赁, 本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值, 分别计量使用权资产和租赁负债;
- 对于首次执行日之前的经营租赁, 本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债, 并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额, 并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。
- 在首次执行日, 本公司按照第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 30、长期资产减值对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁, 采用简化处理, 未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁, 采用了下列简化处理:

- 计量租赁负债时, 具有相似特征的租赁可采用同一折现率; 使用权资产的计量可不包含初始直接费用;
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的, 本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最

新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,042,844,496.93	3,042,844,496.93	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	98,908,254.00	98,908,254.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	618,752,167.33	618,752,167.33	
应收款项融资			
预付款项	38,715,404.97	38,715,404.97	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	137,543,161.50	137,543,161.50	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	25,735,233,535.43	25,735,233,535.43	
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	211,600,175.24	211,600,175.24	
流动资产合计	29,883,597,195.40	29,883,597,195.40	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	182,405,739.13	182,405,739.13	
其他债权投资			
长期应收款	923,600,000.00	923,600,000.00	
长期股权投资	1,843,214,468.90	1,843,214,468.90	
其他权益工具投资	363,180,000.00	363,180,000.00	
其他非流动金融资产	135,766,405.47	135,766,405.47	
投资性房地产	2,693,183,250.37	2,693,183,250.37	

固定资产	629,401,177.42	629,401,177.42	
在建工程	80,618,659.72	80,618,659.72	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		15,929,052.00	15,929,052.00
无形资产	46,771,585.97	46,771,585.97	
开发支出			
商誉	11,796,027.25	11,796,027.25	
长期待摊费用	127,990,791.29	127,990,791.29	
递延所得税资产	513,407,940.02	513,407,940.02	
其他非流动资产	35,075,000.00	35,075,000.00	
非流动资产合计	7,586,411,045.54	7,602,340,097.54	15,929,052.00
资产总计	37,470,008,240.94	37,485,937,292.94	15,929,052.00
<b>流动负债：</b>			
短期借款	454,887,000.00	454,887,000.00	
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	2,403,672,514.74	2,403,672,514.74	
预收款项	957,193.52	957,193.52	
合同负债	2,712,449,837.01	2,712,449,837.01	
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	67,441,177.99	67,441,177.99	
应交税费	378,959,196.16	378,959,196.16	
其他应付款	1,971,038,550.14	1,971,038,550.14	
其中：应付利息	272,594,280.10	272,594,280.10	
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	6,902,968,837.85	6,906,643,835.29	3,674,997.44
其他流动负债	193,679,188.24	193,679,188.24	
流动负债合计	15,086,053,495.65	15,089,728,493.09	3,674,997.44
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	10,147,861,255.34	10,147,861,255.34	
应付债券	2,581,134,313.04	2,581,134,313.04	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		12,254,054.56	12,254,054.56
长期应付款	127,435,867.83	127,435,867.83	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	27,311,374.32	27,311,374.32	

递延所得税负债	284,334,982.28	284,334,982.28	
其他非流动负债	785,000,000.00	785,000,000.00	
非流动负债合计	13,953,077,792.81	13,965,331,847.37	12,254,054.56
负债合计	29,039,131,288.46	29,055,060,340.46	15,929,052.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,061,091,430.00	2,061,091,430.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,212,629,780.87	1,212,629,780.87	
减：库存股	1,005,552,792.92	1,005,552,792.92	
其他综合收益	610,364,071.04	610,364,071.04	
专项储备			
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35	
一般风险准备	938,015.00	938,015.00	
未分配利润	5,210,963,391.16	5,210,963,391.16	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	8,422,808,055.50	8,422,808,055.50	
少数股东权益	8,068,896.98	8,068,896.98	
所有者权益（或股东权益） 合计	8,430,876,952.48	8,430,876,952.48	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	37,470,008,240.94	37,485,937,292.94	15,929,052.00

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	162,574,111.46	162,574,111.46	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	160,835,362.33	160,835,362.33	
应收款项融资			
预付款项	1,590,437.32	1,590,437.32	
其他应收款	10,727,765,247.32	10,727,765,247.32	
其中：应收利息			
应收股利	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90	
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	10,106,309.29	10,106,309.29	
流动资产合计	11,062,871,467.72	11,062,871,467.72	
<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	2,682,352,269.13	2,682,352,269.13	
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	437,090.41	437,090.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	14,411,388.23	14,411,388.23	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,697,200,747.77	2,697,200,747.77	
资产总计	13,760,072,215.49	13,760,072,215.49	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,059,218.33	2,059,218.33	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	8,558,419.92	8,558,419.92	
应交税费	1,235,913.27	1,235,913.27	
其他应付款	607,657,050.56	607,657,050.56	
其中：应付利息	258,614,246.54	258,614,246.54	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,406,324,024.52	4,406,324,024.52	
其他流动负债			
流动负债合计	5,025,834,626.60	5,025,834,626.60	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	2,581,134,313.04	2,581,134,313.04	
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	2,581,134,313.04	2,581,134,313.04	

负债合计	7,606,968,939.64	7,606,968,939.64	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,061,091,430.00	2,061,091,430.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,728,008,290.03	3,728,008,290.03	
减：库存股	1,005,552,792.92	1,005,552,792.92	
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	1,116,602,696.33	1,116,602,696.33	
所有者权益（或股东权益）合计	6,153,103,275.85	6,153,103,275.85	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,760,072,215.49	13,760,072,215.49	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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。
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、16.5%、25%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	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%
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；

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

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

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

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

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 GREE REAL 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	79,793.45	88,799.00
银行存款	964,030,942.09	2,963,849,967.26
其他货币资金	515,721,406.21	78,905,730.67
合计	1,479,832,141.75	3,042,844,496.93
其中：存放在境外的 款项总额	42,009,780.48	308,373,623.84

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 5,628,889.70 元及质押存款 500,000,000.00 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

## 2、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	60,696,484.00	98,908,254.00
其中：		
权益工具投资	60,696,484.00	98,908,254.00
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	60,696,484.00	98,908,254.00

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 年以内小计	277,185,615.44
1 至 2 年	11,628,846.18
2 至 3 年	890,824.03
3 年以上	2,849,073.16
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	292,554,358.81

## (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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:										
应收其他款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	292,554,358.81	100.00	2,935,176.87	1.00	289,619,181.94	621,471,710.28	100.00	2,719,542.95	0.44	618,752,167.33
其中:										
应收关联方款项	9,058,271.09	3.10			9,058,271.09					
应收政府款项	45,596,250.58	15.59			45,596,250.58	464,622,009.81	74.76			464,622,009.81
应收其他款项	237,899,837.14	81.31	2,935,176.87	1.23	234,964,660.27	156,849,700.47	25.24	2,719,542.95	1.73	154,130,157.52
合计	292,554,358.81	/	2,935,176.87	/	289,619,181.94	621,471,710.28	/	2,719,542.95	/	618,752,167.33

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

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	32,339,534.69	0.00	0.00
1 至 2 年	10,147,002.36	0.00	0.00
2 至 3 年	668,873.53	0.00	0.00
3 年以上	2,440,840.00	0.00	0.00
合计	45,596,250.58	0.00	0.00

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	转销或核	其他变动	

			转回	销		
坏账准备	2,719,542.95	229,651.19			14,017.27	2,935,176.87
合计	2,719,542.95	229,651.19			14,017.27	2,935,176.87

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 204,129,600.51 元，占应收账款期末余额合计数的比例 69.77%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,619,861.40 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	37,224,839.59	96.43	37,526,333.27	96.93
1 至 2 年	1,083,612.23	2.81	1,011,940.97	2.61
2 至 3 年	261,285.09	0.68	136,130.73	0.35
3 年以上	30,615.28	0.08	41,000.00	0.11
合计	38,600,352.19		38,715,404.97	100.00

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

适用 不适用

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 32,093,814.94 元，占预付款项期末余额合计数的比例 83.14%

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	107,269,618.70	137,543,161.50
合计	107,269,618.70	137,543,161.50

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

#### (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

#### (7). 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 年以内小计	44,069,578.73
1 至 2 年	53,195,865.06

2 至 3 年		12,242,845.27
3 年以上		9,482,307.05
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计		118,990,596.11

## (8). 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	77,568,710.52	81,121,412.42
代收代付款	35,385,732.26	54,846,467.20
其他	6,036,153.33	8,547,810.11
合计	118,990,596.11	144,515,689.73

## (9). 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)	
2021年1月1日余额	6,853,778.23		118,750.00	6,972,528.23
2021年1月1日余额在本期				
--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	4,765,786.33			4,765,786.33
本期转回				
本期转销				
本期核销	421.10			421.10
其他变动	16,916.05			16,916.05
2021年12月31日余额	11,602,227.41		118,750.00	11,720,977.41

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
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 1: 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

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	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		

**2020 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：**

截至 2020 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
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	144,396,939.73	4.75	6,853,778.23	137,543,161.50
组合 1: 应收关联方款项				
组合 1: 应收政府款项	43,045,808.74			43,045,808.74
组合 3: 应收其他款项	101,351,130.99	6.76	6,853,778.23	94,497,352.76
合计	<b>144,396,939.73</b>	<b>4.75</b>	<b>6,853,778.23</b>	<b>137,543,161.50</b>

截至 2020 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 2020 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
<b>合 计</b>	<b>118,750.00</b>	<b>100.00</b>	<b>118,750.00</b>		

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

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	421.10

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(12). 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	1-2 年	18.51	1,981,800
第二名	保证金	17,500,000	1 年以内及 1-2 年	14.71	1,400,000
第三名	保证金	15,000,000	1 年以内	12.61	300,000
第四名	保证金	10,000,000	1-2 年	8.4	900,000
第五名	代收代付款	3,946,511.94	1 年以内	3.31	0
合计	/	68,466,511.94	/	57.54	4,581,800

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 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				5,811,531.47		5,811,531.47
合同履约成本						
开发成本	17,700,065,375.79	210,239,852.26	17,489,825,523.53	18,239,970,143.43	106,590,308.78	18,133,379,834.65
开发产品	5,762,728,343.63		5,762,728,343.63	7,077,989,870.45	0.00	7,077,989,870.45
受托开发项目	54,910,953.41		54,910,953.41	457,416,373.70	0.00	457,416,373.70
其他商品及耗材	55,755,018.24	8,997,524.26	46,757,493.98	60,635,925.16	0.00	60,635,925.16
合计	23,573,459,691.07	219,237,376.52	23,354,222,314.55	25,841,823,844.21	106,590,308.78	25,735,233,535.43

## (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	106,590,308.78	103,649,543.48				210,239,852.26
其他商品及耗材		8,997,524.26				8,997,524.26
合计	106,590,308.78	112,647,067.74				219,237,376.52

## (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

2021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4,142,531,123.87元(2020年12月31日:4,334,767,038.46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

单位:元 币种:人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2021.12.31	2020.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2017-2022	437,388.00	1,399,626,841.91	1,798,075,032.38	
格力海岸项目	2011	2023	640,496.00	4,374,481,176.39	3,589,773,528.36	
万联海岛项目	2017			273,331,895.40	248,787,751.61	
上海项目	2017	2022	580,000.00	5,849,646,732.33	7,901,380,158.58	
创新海岸项目	2018	2022	180,000.00	1,553,894,775.05	1,538,492,998.58	162,360,772.86
斗门白蕉项目	2019	2022	68,000.00	577,412,089.40	529,495,049.56	47,879,079.40
洪湾项目	2018	2025	232,000.00	830,950,721.37	835,216,035.94	
三亚项目	2020	2023	363,855.00	1,882,317,393.36	1,720,976,572.24	
珠海太联项目			219,537.00	916,241,779.79		
其他				42,161,970.79	77,773,016.18	
合计			2,723,276.00	17,700,065,375.79	18,239,970,143.43	210,239,852.26

## (6). 开发产品

单位:元 币种:人民币

项目名称	竣工时间	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31	期末跌价

						准备
格力广场	2016	493,472,772.17		23,034,382.56	470,438,389.61	
格力海岸	2016-2020	4,265,525,019.10		1,957,553,225.20	2,307,971,793.90	
平沙项目	2017-2020	739,952,014.87		333,395,440.40	406,556,574.47	
重庆项目	2018-2020	688,052,330.46	808,260,736.13	106,927,374.21	1,389,385,692.38	
万山项目	2020	249,599,880.71			249,599,880.71	
保联房产	2020	641,387,853.14	22,372,460.16	199,051,935.77	464,708,377.53	
上海项目			2,511,516,259.92	2,037,448,624.89	474,067,635.03	
合计		7,077,989,870.45	3,342,149,456.21	4,657,410,983.03	5,762,728,343.63	

## (7). 受托开发项目

单位：元 币种：人民币

项 目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
渔港项目				412,507,241.71		412,507,241.71
其他	54,910,953.41		54,910,953.41	44,909,131.99		44,909,131.99
合计	54,910,953.41		54,910,953.41	457,416,373.70		457,416,373.70

项目名称	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
渔港项目	412,507,241.71	0.00	412,507,241.71	0.00
其他	44,909,131.99	10,001,821.42	0.00	54,910,953.41
合计	457,416,373.70	10,001,821.42	412,507,241.71	54,910,953.41

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	8,235,284.07	14,700,878.39
应收退货成本		
预缴所得税	10,258,547.11	4,970,572.63
预缴可抵扣税金及附加	29,748.62	667,652.10
预缴可抵扣土地增值税	22,016,668.12	6,471,467.89
待抵扣增值税进项税金	187,140,544.43	184,561,243.37
其他	487,786.16	228,360.86
合计	228,168,578.51	211,600,175.24

### 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	0.00	5,000,000.00	7,700,000.00	0.00	7,700,000.00
个人贷款和垫款	70,497,182.40	0.00	70,497,182.40	177,522,323.99	0.00	177,522,323.99
减：贷款损失准备	-1,350,324.92	0.00	-1,350,324.92	-2,816,584.86	0.000	-2,816,584.86
合计	74,146,857.48	0.00	74,146,857.48	182,405,739.13	0.00	182,405,739.13

#### (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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
分期收款项目				923,600,000.00	0.00	923,600,000.00	
合计				923,600,000.00	0.00	923,600,000.00	/

### (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	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
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	1,843,214,468.90			15,951,314.54	-2,289,311.24	1,420,862.44	19,172,607.60			1,839,124,727.04
小计	1,843,214,468.90			15,951,314.54	-2,289,311.24	1,420,862.44	19,172,607.60			1,839,124,727.04
合计	1,843,214,468.90			15,951,314.54	-2,289,311.24	1,420,862.44	19,172,607.60			1,839,124,727.04

**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	363,180,000.00
合计	363,180,000.00	363,180,000.00

由于上述权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其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。

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	转入原因
广东华兴银行股份有限公司	9,000,000.00	27,000,000.00			
合计	9,000,000.00	27,000,000.00			

**(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
----	------	------

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	150,494,703.55	135,766,405.47
合计	150,494,703.55	135,766,405.47

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	2,693,183,250.37			2,693,183,250.37
二、本期变动	506,385,088.74			506,385,088.74
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	255,183,662.71			255,183,662.71
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	251,201,426.03			251,201,426.03
三、期末余额	3,199,568,339.11			3,199,568,339.11

### (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	689,809,371.21	629,401,177.42
固定资产清理		
合计	689,809,371.21	629,401,177.42

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	216,176,664.13	15,861,659.66	18,328,435.61	57,881,801.51	403,305,881.00	39,850,936.50	751,405,378.41

余额							
2 .本期 增加 金额	64,331,940.25	22,621,520.91	780,745.02			4,175,657.05	91,909,863.23
1) 购置		22,621,520.91	780,745.02			4,175,657.05	27,577,922.98
2) 在 建工 程转 入	64,331,940.25						64,331,940.25
3) 企 业合 并增 加							
3 .本期 减少 金额			773,363.30			8,233,589.54	9,006,952.84
1) 处 置或 报废			753,100.85			8,227,054.26	8,980,155.11
2) 其 他			20,262.45			6,535.28	26,797.73
4 .期末 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
二、累计折旧							
1 .期初 余额	53,301,208.75	746,239.67	12,910,160.47	25,660,388.56		29,386,203.54	122,004,200.99
2 .本期 增加 金额	11,700,686.20	1,902,522.95	1,621,297.30	3,852,283.20	7,662,811.68	4,164,831.78	30,904,433.11
1) 计 提	11,700,686.20	1,902,522.95	1,621,297.30	3,852,283.20	7,662,811.68	4,164,831.78	30,904,433.11
3 .本期 减少 金额			707,538.47			7,702,178.04	8,409,716.51
1) 处 置或 报废			697,742.51			7,697,187.53	8,394,930.04

2) 其他			9,795.96			4,990.51	14,786.47
4. 期末余额	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
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) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	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. 期初账面价值	162,875,455.38	15,115,419.99	5,418,275.14	32,221,412.95	403,305,881.00	10,464,732.96	629,401,177.42

## (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	102,832,131.11	80,618,659.72
工程物资		
合计	102,832,131.11	80,618,659.72

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	8,408,047.84		8,408,047.84	668,107.72		668,107.72
横琴商务中心办公楼	79,950,552.00		79,950,552.00	79,950,552.00		79,950,552.00
设备安装及其他	14,473,531.27		14,473,531.27			
合计	102,832,131.11		102,832,131.11	80,618,659.72		80,618,659.72

#### (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	500,000,000.00	668,107.72	7,739,305.32			8,407,413.04						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		14,474,166.07							自筹
合计	500,000,000.00	80,618,659.72	22,213,471.39		102,832,131.11	/	/			/	/	

## (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

## (4). 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	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	15,929,052			15,929,052
2.本期增加金额	9,989,352.99			9,989,352.99
(1) 租入	9,989,352.99			9,989,352.99

3.本期减少金额				
(1) 转租赁为融资租赁				
4.期末余额	25,918,404.99			25,918,404.99
二、累计折旧				
1.期初余额				
2.本期增加金额	8,342,124.2			8,342,124.2
(1) 计提	8,342,124.2			8,342,124.2
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	8,342,124.2			8,342,124.2
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	17,576,280.79			17,576,280.79
2.期初账面价值				

## 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	45,753,922.28			8,987,209.79	54,741,132.07
2. 本期增加金额	37,049,108.00			1,996,238.45	39,045,346.45
(1) 购置	37,049,108.00			1,996,238.45	39,045,346.45
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	82,803,030.28			10,983,448.24	93,786,478.52
二、累计摊销					
1. 期初余额	212,137.16			7,757,408.94	7,969,546.10
2. 本期增加金额	1,882,530.04			557,469.50	2,439,999.54
(1) 计提	1,882,530.04			557,469.50	2,439,999.54

3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,094,667.20			8,314,878.44	10,409,545.64
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	80,708,363.08			2,668,569.80	83,376,932.88
2. 期初账面价值	45,541,785.12			1,229,800.85	46,771,585.97

## (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

## (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	7,245,330.95	1,342,026.75	2,091,667.67		6,495,690.03
租赁费	1,918,704.15	1,057,361.68	820,436.00		2,155,629.83
广告灯箱	15,030,377.65		4,164,012.46		10,866,365.19
农业基础设施及其他	103,796,378.54	8,025,227.57	21,220,505.37		90,601,100.74
合计	127,990,791.29	10,424,616.00	28,296,621.50		110,118,785.79

## 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	223,530,873.31	55,876,252.31	117,818,415.44	29,454,603.89
内部交易未实现利润	368,469,405.44	92,117,351.36	374,633,746.17	93,658,436.55
可抵扣亏损	556,798,711.23	132,993,226.91	413,383,959.44	103,313,934.05
预收账款预计利润	188,874,336.92	47,218,584.24	379,174,197.56	94,793,549.40
预提土地增值税	846,810,041.98	211,702,510.50	704,530,696.79	176,132,674.20
应付职工薪酬	29,643,239.81	7,410,809.96	30,365,748.72	7,591,437.18
开发出租产品摊销	8,129,098.95	2,032,274.74	7,996,335.51	1,999,083.88
交易性金融资产公允价值变动	56,389,989.00	14,097,497.25	19,832,413.53	4,958,103.38
预提费用及其他	118,551,882.34	29,621,269.96	6,024,469.95	1,506,117.49
合计	2,397,197,578.98	593,069,777.23	2,053,759,983.11	513,407,940.02

## (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	43,180,000.00	10,795,000.00
投资性房地产公允价值变动	1,189,592,238.04	297,398,059.52	922,284,986.95	230,571,246.75
固定资产税会差异	564,551.80	141,137.95	855,654.04	213,913.51
预缴纳土地增值税及附加税	22,046,416.74	5,511,604.19	9,507,918.18	2,376,979.55
分期收款项目收入			161,511,369.88	40,377,842.47
合计	1,269,312,806.33	317,328,201.60	1,137,339,929.05	284,334,982.28

## (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	2,878,289.02	953,034.10
可抵扣亏损	157,210,239.97	62,031,314.55
合计	160,088,528.99	62,984,348.65

## (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
2021 年		841,297.56	
2022 年	16,884,191.21	2,035,255.95	
2023 年	28,087,397.90	5,598,553.37	
2024 年	29,427,427.94	25,321,670.91	
2025 年	28,649,160.85	28,234,536.76	
2026 年	54,162,062.07		
合计	157,210,239.97	62,031,314.55	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						

预付设备款				35,075,000.00		35,075,000.00
合计				35,075,000.00		35,075,000.00

### 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		
抵押借款	146,000,000.00	
保证借款	1,173,015,151.20	454,582,000.00
信用借款	0.00	305,000.00
合计	1,319,015,151.20	454,887,000.00

#### (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	163,312,041.95	100,239,515.74
工程款	1,821,963,465.68	2,288,346,547.92
其他	12,082,591.99	15,086,451.08
合计	1,997,358,099.62	2,403,672,514.74

#### (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
预收售楼款		
物业租金及其他	23,400.00	957,193.52
合计	23,400.00	957,193.52

**(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	1,777,970,998.93	2,699,947,040.43
学费、物业费及其他	35,621,508.29	12,502,796.58
合计	1,813,592,507.22	2,712,449,837.01

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2021.12.31	2021.1.1
格力广场	12,344,784.80	8,860,223.40
格力海岸	1,329,442,451.30	620,480,652.34
平沙项目	283,884,897.31	122,445,781.00
重庆项目	106,643,929.83	226,624,672.50
上海项目	8,256,880.73	1,716,003,669.72
其他项目	37,398,054.96	5,532,041.47
合计	1,777,970,998.93	2,699,947,040.43

**(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	62,915,756.88	305,486,662.91	309,614,345.90	58,788,073.89
二、离职后福利-设定提存计划	4,510,947.53	48,386,771.98	47,785,483.00	5,112,236.51

三、辞退福利		595,060.00	595,060.00	
四、一年内到期的其他福利	14,473.58		14,473.58	
合计	67,441,177.99	354,468,494.89	358,009,362.48	63,900,310.40

## (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	61,778,514.57	265,886,115.66	269,915,462.42	57,749,167.81
二、职工福利费	128,749.14	21,368,615.68	21,371,364.82	126,000.00
三、社会保险费	3,368.88	4,599,986.96	4,572,699.95	30,655.89
其中：医疗保险费	3,368.88	4,325,019.30	4,300,328.16	28,060.02
工伤保险费		59,592.61	58,231.40	1,361.21
生育保险费		215,375.05	214,140.39	1,234.66
四、住房公积金	3,927.56	8,172,657.65	8,165,560.07	11,025.14
五、工会经费和职工教育经费	1,001,196.73	5,459,286.96	5,589,258.64	871,225.05
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	62,915,756.88	305,486,662.91	309,614,345.90	58,788,073.89

## (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		11,826,897.81	11,784,143.93	42,753.88
2、失业保险费		239,275.84	237,991.54	1,284.30
3、企业年金缴费	4,510,947.53	36,320,598.33	35,763,347.53	5,068,198.33
合计	4,510,947.53	48,386,771.98	47,785,483.00	5,112,236.51

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	14,428,763.03	33,898,377.95
消费税		
营业税		
企业所得税	181,292,370.71	281,456,061.70
个人所得税	1,847,686.92	1,868,467.79
城市维护建设税	13,223,578.49	19,863,038.09
房产税	413,006.66	1,387,529.81
印花税	2,499,002.32	2,403,736.77

教育费附加	8,679,017.11	13,436,971.82
堤围费	125,240.38	125,240.38
土地增值税		24,477,357.99
土地使用税		
其他	190,612.14	42,413.86
合计	222,699,277.76	378,959,196.16

#### 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	272,594,280.10
应付股利		
其他应付款	1,402,251,803.52	1,698,444,270.04
合计	1,515,559,161.00	1,971,038,550.14

其他说明：

适用 不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	104,430,958.86	258,614,246.54
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	13,980,033.56
合计	113,307,357.48	272,594,280.10

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

###### (2). 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	21,341,393.86	14,112,919.85
拆借款	380,000,000.00	893,200,000.00
土地增值税准备金	901,592,843.05	687,037,592.52
代收款	55,798,862.87	48,190,285.93
预提费用	23,467,654.58	38,715,280.83
其他	20,051,049.16	17,188,190.91
合计	1,402,251,803.52	1,698,444,270.04

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 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	4,184,211,684.46	2,486,644,813.33
1 年内到期的应付债券	399,145,161.90	4,406,324,024.52
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	8,715,614.31	3,674,997.44
1 年内到期的其他非流动负债	49,999,625.80	10,000,000.00
合计	4,642,072,086.47	6,906,643,835.29

**(1) 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	2021.12.31	2020.12.31
抵押加保证借款	1,560,612,289.74	845,748,672.71
抵押借款	51,879,394.72	99,986,140.62
质押加保证借款	16,380,000.00	10,000,000.00
保证借款	2,555,300,000.00	930,910,000.00
信用借款		600,000,000.00
质押借款	40,000.00	
合计	4,184,211,684.46	2,486,644,813.33

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	44,461,775.19	193,679,188.24
合计	44,461,775.19	193,679,188.24

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		
抵押借款	723,015,198.85	205,001,339.47
保证借款	5,896,529,886.34	7,198,779,171.22
信用借款		600,000,000.00
抵押加保证借款	4,964,770,577.25	3,810,725,557.98
质押加保证	699,000,000.00	820,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-4,184,211,684.46	-2,486,644,813.33
合计	8,099,103,977.98	10,147,861,255.34

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
16 格地 01 (135577)		2,807,122,856.44
18 格地 01 (150385)	1,013,083,491.24	1,008,393,650.98
18 格力 MTN001 (101800067)		499,822,794.21
18 格力 MTN002 (101800472)		499,784,984.33
18 格力 MTN003 (101800717)		599,593,389.54
18 格地 02 (143195)	593,539,552.66	589,871,425.43
18 格地 03 (143226)	593,517,261.23	587,673,635.56
19 格地 01 (151272)	399,145,161.90	395,195,601.07
21 格地 02 (188259)	796,475,616.45	
减：一年内到期的应付债券	-399,145,161.90	-4,406,324,024.52
合计	2,996,615,921.58	2,581,134,313.04

## (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
16 格地 01 (135577)	100	2016年6月23日	3+2	3,000,000,000.00	2,807,122,856.44		91,361,917.81	2,877,143.56	2,810,000,000.00	0
18 格地 01 (150385)	100	2018年5月7日	2+2+1	1,020,000,000.00	1,008,393,650.98		61,199,999.99	4,689,840.26		1,013,083,491.24
18 格力 MTN001 (101800067)	100	2018年4月3日	3	500,000,000.00	499,822,794.21		8,746,301.36	177,205.79	500,000,000.00	0
18 格力 MTN002 (101800472)	100	2018年4月23日	3	500,000,000.00	499,784,984.33		10,432,876.72	215,015.67	500,000,000.00	
18 格力 MTN003 (101800717)	100	2018年6月25日	3	600,000,000.00	599,593,389.54		21,698,630.15	406,610.46	600,000,000.00	
18 格地 02 (143195)	100	2018年7月26日	2+2+1	600,000,000.00	589,871,425.43		20,999,999.98	3,668,127.23		593,539,552.66
18 格地 03 (143226)	100	2018年7月26日	3+2	600,000,000.00	587,673,635.56		29,623,561.66	5,843,625.67		593,517,261.23
19 格地 01 (151272)	100	2019年3月18日	3	400,000,000.00	395,195,601.07		21,199,999.99	3,949,560.83		399,145,161.90
21 格地 02 (188259)	100	2021年6月21日	2	800,000,000.00	0	795,200,000.00	27,353,424.66	1,275,616.45		796,475,616.45
减：一年内到期的应付债券					-4,406,324,024.52					-399,145,161.90
合计	/	/	/	8,020,000,000.00	2,581,134,313.04	795,200,000.00	292,616,712.32	23,102,745.92	4,410,000,000	2,996,615,921.58

**(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	20,967,984.36	15,929,052
减：未确认的融资费用	-2,345,706.38	
重分类至一年内到期的非流动负债	-8,715,614.31	-3,674,997.44
合计	9,906,663.67	12,254,054.56

**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	65,040,437.81	127,435,867.83
合计	65,040,437.81	127,435,867.83

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****(2). 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

**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	24,012,160.00		199,999.92	23,812,160.08	
会籍费	3,299,214.32		835,848.96	2,463,365.36	
合计	27,311,374.32		1,035,848.88	26,275,525.44	/

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。

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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	775,000,000.00	795,000,000.00
减：一年内到期部分		-10,000,000.00
合计	775,000,000.00	785,000,000.00

**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	2,061,091,430.00				-116,404,534	-116,404,534	1,944,686,896

其他说明：

公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议和于 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，同意将第三、四次回购股

份用途变更为“注销并相应减少注册资本”。本次变更回购股份用途后，公司将第三次和第四次回购的全部股份 116,404,534 股予以注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本 2,061,091,430 股变更为 1,944,686,896 股。

#### 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）	1,146,978,744.22		482,150,066.00	664,828,678.22
其他资本公积	65,651,036.65	1,420,862.44		67,071,899.09
合计	1,212,629,780.87	1,420,862.44	482,150,066.00	731,900,577.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 股本溢价本期减少系注销库存股所致；

(2) 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	1,005,552,792.92		598,554,600.00	406,998,192.92
合计	1,005,552,792.92		598,554,600.00	406,998,192.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议和于 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，同意将第三、四次回购股份用途变更为“注销并相应减少注册资本”。本次变更回购股份用途后，公司将第三次和第四次回购的全部股份 116,404,534 股予以注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本由 2,061,091,430 股变更为 1,944,686,896 股。

## 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					税后归属于少数股东	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	31,773,180.26							31,773,180.26
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								
其他权益工具投资公允价值变动	31,773,180.26							31,773,180.26
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	578,590,890.78	183,570,004.01			-47,410,989.07	136,159,014.94		714,749,905.72
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
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								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-2,815,775.49	-3,784,641.04				-3,784,641.04		-6,600,416.53
投资性房地产初始公允	581,004,415.80	189,643,956.29			-47,410,989.07	142,232,967.22		723,237,383.02

价值变动							
权益法下可转损益的其他综合收益	402,250.47	-2,289,311.24				-2,289,311.24	-1,887,060.77
其他综合收益合计	610,364,071.04	183,570,004.01			-47,410,989.07	136,159,014.94	746,523,085.98

**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			938,015.00
合计	938,015.00			938,015.00

**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	5,210,963,391.16	4,652,236,495.26
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	5,210,963,391.16	4,652,236,495.26
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	320,557,782.53	558,726,895.90
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,531,521,173.69	5,210,963,391.16

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关规定进行追溯调整，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 0 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 0 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	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50	6,368,613,215.25	4,464,300,508.66
其他业务	39,525,824.61	16,343,114.29	20,353,457.44	7,069,180.95
合计	7,133,106,865.27	5,284,856,115.79	6,388,966,672.69	4,471,369,689.61

#### (1) 主营业务（分行业或业务）

单位：元 币种：人民币

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	6,380,959,610.86	4,398,406,067.44	5,299,500,623.62	3,299,691,644.60
受托开发项目收入	55,442,794.21	312,434,353.83	418,373,387.28	612,840,700.00
其他收入	657,178,635.59	557,672,580.23	650,739,204.35	551,768,164.06
合计	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50	6,368,613,215.25	4,464,300,508.66

#### (2) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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	4,491,282,526.26	3,068,256,725.53	5,913,615,209.02	4,148,435,823.87
上海地区	2,384,337,364.66	2,037,727,943.39		
其他地区	217,961,149.74	162,528,332.58	454,998,006.23	315,864,684.79
合计	7,093,581,040.66	5,268,513,001.50	6,368,613,215.25	4,464,300,508.66

#### (3) 营业收入分解信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
主营业务收入	7,093,581,040.66
其中：在某一时刻确认	6,805,075,216.77
在某一时段确认	288,505,823.89
其他业务收入	39,525,824.61
其他：租赁收入	23,995,205.68
其他	15,530,618.93
合计	7,133,106,865.27

## (2). 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

## (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

## 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	19,771,228.16	19,283,700.05
教育费附加	14,120,182.46	13,748,141.03
资源税		
房产税	8,045,111.74	5,059,232.06
土地使用税		
车船使用税		
印花税	4,680,389.89	4,010,114.15
堤围防护费		
土地增值税	410,050,934.64	416,453,011.31
其他	3,466,003.94	2,260,900.99
合计	460,133,850.83	460,815,099.59

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	60,586,769.40	60,771,087.01
广告及营销推广费	100,138,658.16	154,884,474.79
其他	25,794,676.03	16,515,859.25
合计	186,520,103.59	232,171,421.05

## 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	142,680,540.93	118,809,887.53
财产费用	27,980,057.25	13,182,131.52

其他	1,730,481.35	698,216.76
合计	172,391,079.53	132,690,235.81

## 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	2,413,424.27	
直接投入	509,123.39	
合计	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	1,218,538,474.94	1,379,315,660.10
减：利息资本化	735,230,204.90	-890,362,646.02
减：利息收入	22,275,490.67	-26,240,833.05
汇兑损益	126,357.93	1,828,000.74
银行手续费及其他	1,797,934.98	1,787,936.50
合计	462,957,072.28	466,328,118.27

## 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	2,283,886.00
产业扶持资金		1,371.18
租金补贴	520,686.00	200,343.00
进项税加计扣除	806,730.32	366,535.88
失业保险补贴		83,573.59
研发支出补助		
农业项目补贴款		
电影事业发展专项资金补贴		
疫情防控重点保障企业贴息资金		233,107.06
应对新冠肺炎疫情企业恢复产能奖励	2,500,000.00	491,548.60
代扣税费手续费返还及其他	1,422,285.51	1,220,828.85
合计	7,314,278.07	4,881,194.16

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	15,951,314.54	97,888,797.56
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	7,500,000.00
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	538,564.02	4,555,753.72
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		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		3,870,086.12
其他	2,689.19	15,452.04
合计	25,492,567.75	113,830,089.44

**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	-38,220,470.00	-18,169,519.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-38,220,470.00	-18,169,519.00
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		
其他非流动金融资产	14,728,298.08	-1,662,894.53
按公允价值计量的投资性房地产	1,557,469.74	1,920,558.32
合计	-21,934,702.18	-17,911,855.21

**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	-229,651.19	-233,361.02

其他应收款坏账损失	-4,765,786.33	-3,913,014.07
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	1,466,259.94	-1,164,631.60
合计	-3,529,177.58	-5,311,006.69

### 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	-112,647,067.74	
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		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
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		
十二、其他		
合计	-112,647,067.74	

### 74、资产处置收益

□适用 √不适用

### 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	160.00	2,581.10	160.00
其中：固定资产处置利得	160.00	2,581.10	160.00
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
购房定金挹定	4,240,000.00	4,060,000.00	4,240,000.00
违约金及其他	273,504.53	1,464,913.60	273,504.53

合计	4,513,664.53	5,527,494.70	4,513,664.53
----	--------------	--------------	--------------

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	42,599.03	93,383.67	42,599.03
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	1,030,350.00	5,238,425.60	1,030,350.00
物料报废	574,113.48	755,023.68	574,113.48
其他	87,418.47	93,291.39	87,418.47
合计	1,734,480.98	6,180,124.34	1,734,480.98

## 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	240,237,506.14	329,483,939.01
递延所得税费用	-94,079,606.96	-166,715,066.32
合计	146,157,899.18	162,768,872.69

### (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	460,801,177.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	115,200,294.37
子公司适用不同税率的影响	9,409,540.78
调整以前期间所得税的影响	-876,254.80
非应税收入的影响	-2,250,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,644,123.52
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	21,579,586.91
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-3,987,828.64
其他	438,437.05
所得税费用	146,157,899.18

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	2,572,611.84	16,302,168.39
利息收入	25,022,218.64	25,255,852.44
个人往来	2,365,455.06	3,191,787.91
政府补助款	5,917,332.54	4,398,962.17
押金/保证金	33,088,119.28	7,730,409.40
留抵退税款	1,177,755.27	23,058,919.16
代收代垫款项净额	26,569,945.31	26,174,282.90
诚意金		
其他	3,470,985.15	16,269,601.81
合计	100,184,423.09	122,381,984.18

### (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	2,246,572.81	12,923,621.36
代收代垫款项净额		
广告及营销推广费	100,872,275.20	92,822,422.91
行政费用	45,104,439.76	69,155,555.50
捐赠	1,067,748.00	4,889,746.00
退诚意金		
押金/保证金	7,914,586.87	24,625,978.59
个人往来		
其他	20,911,357.78	4,886,265.87
合计	178,116,980.42	209,303,590.23

### (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
债券发行费用		
股份回购		19,377,947.94
融资保证金、押金	510,300,000.00	47,020,000.00
租金	7,517,671.64	
其他		
合计	517,817,671.64	66,397,947.94

## 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	314,643,278.28	557,659,027.73
加：资产减值准备	112,647,067.74	
信用减值损失	3,529,177.58	5,311,006.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,907,113.31	17,368,999.04
使用权资产摊销	8,342,124.20	
无形资产摊销	1,924,094.88	915,443.90
长期待摊费用摊销	16,703,068.04	6,115,439.46
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,439.03	90,769.67
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	21,934,702.18	17,911,855.21
财务费用（收益以“-”号填列）	483,723,120.11	488,953,014.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-25,492,567.75	-113,830,089.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-79,661,837.21	-183,435,387.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,417,769.75	16,720,321.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,654,388,160.62	-933,858,428.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,578,868,197.78	295,932,993.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,509,379,633.25	1,644,058,487.48

其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57
<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	974,203,252.05	3,039,715,607.23
减: 现金的期初余额	3,039,715,607.23	3,008,537,254.62
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	-2,065,512,355.18	31,178,352.61

## (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	974,203,252.05	3,039,715,607.23
其中: 库存现金	79,793.45	88,799.00
可随时用于支付的银行存款	964,030,942.09	2,960,721,077.56
可随时用于支付的其他货币资金	10,092,516.51	78,905,730.67
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	974,203,252.05	3,039,715,607.23
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	50,562.89	设定质押及履约保证金
应收票据		
存货	1,229,695.20	设定抵押
固定资产	45,781.91	设定抵押
无形资产		
其他权益工具投资	36,318.00	设定抵押
投资性房地产	258,831.96	设定抵押
合计	1,621,189.96	/

## 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	-	-	42,009,780.48
其中：美元	318,626.28	6.37570	2,031,465.57
欧元			
港币	48,567,291.82	0.81760	39,708,617.79
英镑	31,336.81	8.60640	269,697.12
应收账款	-	-	8,671,357.73
其中：美元			
欧元			
港币	10,605,868.07	0.81760	8,671,357.73
其他应收款	-	-	3,772,218.25
其中：美元	250,000.00	6.37570	1,593,925.00
欧元			
港币	2,664,253.00	0.81760	2,178,293.25
应付账款			205,455.37
其中：港币	251,290.81	0.81760	205,455.37

(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
民办学校义务教育免费补助	2,064,576.24	其他收益	2,064,576.24
租金补贴	520,686.00	其他收益	520,686.00
税费减免	806,730.32	其他收益	806,730.32
应对新冠肺炎疫情企业恢复产能奖励	2,500,000.00	其他收益	2,500,000.00
代扣税费手续费返还及其他	1,422,285.51	其他收益	1,422,285.51

计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

单位：元 币种：人民币

补助项目	种类	2020.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2021.12.31	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		与资产相关
省级农业基础设施建设财政补贴	财政拨款	2,000,000.0		199,999.92		1,800,000.08		与资产相关
其他	财政拨款	12,160.00				12,160.00		与收益相关
合计		24,012,160.00		199,999.92		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

（1）本期新设子公司包括珠海高格大药房有限公司、保联（珠海横琴）商业零售有限公司、海控（三亚）跨境电商有限公司、海控国际（澳门）有限公司、澳和贸易有限公司。

（2）本期注销中冶格力（安徽）建设发展有限公司、中冶格力（马鞍山）健康小镇建设发展有限公司及格力地产（美国）有限公司。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海格力房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	珠海	物流园建设与经营	100		设立
珠海海控金融服务有限公司	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
格力地产(香港)有限公司	香港	香港	咨询及推广	100		设立
珠海海控远洋渔业投资有限公司	珠海	珠海	渔业投资	100		设立
珠海保联资产管理有限公司	珠海	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
珠海海控小额贷款有限公司	珠海	珠海	小额贷款	40	60	设立
珠海高栏陆海联线发展有限公司	珠海	珠海	填海工程、项目投资	100		设立
珠海万联海洋发展有限公司	珠海	珠海	海洋工程项目投资	100		设立
上海海控商业保理有限公司	上海	上海	保理	100		设立
上海海控合联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	60	设立
上海海控保联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	3.33	96.67	设立
重庆两江新区格力地产有限	重庆	重庆	房地产开发		100	设立

公司						
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

珠海市香洲区茵卓小学	珠海	珠海	教育培训		100	设立
珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖		60	设立
珠海万海旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
格力地产(英国)有限公司	英国	英国	房地产开发	100		设立
上海沪和企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100	设立
珠海海岸影院管理有限公司	珠海	珠海	电影播放		100	设立
珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	40	60	设立
珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
珠海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	珠海	珠海	商业管理		100	设立

公司						
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 一人投资 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		34	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	珠海	珠海	医药产品生 产及销售		100	设立

有限公司						
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
珠海海控跨境供应链管理有限公司	珠海	珠海	贸易		100	设立
珠海海控贸易有限公司	珠海	珠海	贸易		100	设立
珠海海控农产品有限公司	珠海	珠海	农产品批发、零售		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
珠海爱为康检测科技有限公司	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		70.60	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
珠海市香洲区茵卓幼儿园	珠海	珠海	幼儿教育		100	设立
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	珠海	珠海	企业管理及		100	设立

企业管理有限公司			社会经济咨询			
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	珠海	珠海	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

## (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%	-3,940,040.60		-4,005,015.96
珠海粤雅传媒有限公司	40%	-1,898,889.30		7,094,731.64
合计		-5,838,929.90		3,089,715.68

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	497,369,183.79	15,242,419.42	512,611,603.21	520,824,143.02	1,800,000.08	522,624,143.10	478,496,413.16	15,631,605.10	494,128,018.26	492,290,456.65	2,000,000.00	494,290,456.65
珠海粤雅传媒有限公司	9,933,954.77	11,176,759.89	21,110,714.66	3,373,885.56		3,373,885.56	14,446,176.98	15,592,090.28	30,038,267.26	7,554,214.90		7,554,214.90

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	764,209.30	-9,850,101.50	-9,850,101.50	-1,354,021.51	1,781,435.70	-2,256,448.04	-2,256,448.04	-3,922,214.28
珠海粤雅传媒有限公司	7,315,171.50	-4,747,223.26	-4,747,223.26	1,323,105.38	12,840,244.80	468,121.11	468,121.11	860,924.20

## (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		18.62%	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	
	科华生物公司	科华生物公司	科华生物公司	科华生物公司
流动资产	2,066,110,463.28		4,008,542,632.93	
非流动资产	2,589,360,706.47		1,968,610,841.50	
资产合计	4,655,471,169.75		5,977,153,474.43	
流动负债	484,968,067.29		1,259,409,166.90	
非流动负债	753,317,428.66		818,707,860.47	
负债合计	1,238,285,495.95		2,078,117,027.37	
少数股东权益	283,836,858.66		758,077,655.16	
归属于母公司股东权益	3,133,348,815.14		3,140,958,791.90	
按持股比例计算的净资产	583,429,549.38		585,160,622.93	

份额				
调整事项	1,369,119,043.78		1,258,053,845.97	
--商誉	1,156,949,629.86		1,156,949,629.86	
--内部交易未实现利润				
--其他	212,169,413.92		101,104,216.11	
对联营企业权益投资的账面价值	1,952,548,593.16		1,843,214,468.90	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,422,607,483.92		1,478,208,045.96	
营业收入	2,354,364,410.93			4,155,428,846.74
净利润	141,345,610.64			1,142,202,571.03
终止经营的净利润				
其他综合收益	-16,769,211.10			7,307,093.19
综合收益总额	124,576,399.54			1,149,509,664.22
本年度收到的来自联营企业的股利	19,172,607.60			6,231,097.51

**(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) 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 69.77% (2020 年: 91.93%); 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 57.54% (2020 年: 50.15%)。

#### (2) 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 2021 年 12 月 31 日,本公司尚未使用的银行借款额度为 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	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
合 计	946,528.89	562,157.73	594,075.82	37,342.48	2,140,104.92

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	2020.12.31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	45,488.70				45,488.70
应付款项	370,971.11	66,500.00	12,743.59		450,214.70
一年内到期的非流动负债	690,296.88				690,296.88
长期借款		485,855.00	378,374.21	150,556.92	1,014,786.13
应付债券			258,113.43		258,113.43
其他非流动负债			78,500.00		78,500.00
合 计	1,106,756.69	552,355.00	727,731.23	150,556.92	2,537,399.84

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。

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品格局的发展和完善。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。

### （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。

#### 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	2021.12.31	2020.12.31
固定利率金融工具		
金融负债	1,597,163.49	1,770,655.37
其中：短期借款	131,901.52	44,030.50
合 计	1,597,163.49	1,770,655.37
浮动利率金融工具		
金融负债	223,145.67	419,973.38
其中：短期借款	131,901.52	1,458.20
合 计	223,145.67	419,973.38

#### 1、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 2021 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	
	2021.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2020.12.31
美元			362.54	275.00
港币	20.55		5,055.83	13,903.49
英镑			26.97	31.02
合 计	20.55		5,445.34	14,209.51

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。

#### 2、资本管理

本公司资本管理政策的目的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 2021 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 72.90%。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产	60,696,484.00			60,696,484.00
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	60,696,484.00			60,696,484.00
（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		363,180,000.00		363,180,000.00
（四）投资性房地产		3,199,568,339.11		3,199,568,339.11
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		3,199,568,339.11		3,199,568,339.11
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）其他非流动金融资产	150,494,703.55			150,494,703.55
（六）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>	<b>211,191,187.55</b>	<b>3,562,748,339.11</b>		<b>3,773,939,526.66</b>
（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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

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。

## 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	43.57	43.57

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

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

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。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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）	关联人（与公司同一董事长）
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	免税集团之子公司
珠海国贸购物广场有限公司	免税集团之子公司
珠海市新恒基发展有限公司	免税集团之子公司
恒超发展有限公司	免税集团之子公司
珠海汇真商务有限责任公司	免税集团之子公司
珠海汇优城电子商务有限公司	免税集团之子公司

## 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	上期发生额
免税集团及其子公司	购买商品	617,697.65	12,211,878.06
珠海市新恒基发展有限公司	广告推广服务		451,255.40
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	采购商品、广告推广服务		393,490.57
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	物业服务等	98,902.60	194,370.25
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	174,957.84	1,364,663.01
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	763,465.67	5,411,648.24
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等	103,726.41	
珠海投资控股有限公司	销售商品	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	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	6,807.08	
免税集团及其子公司	销售商品	2,970,969.96	269,197.03
免税集团及其子公司	网络交易平台服务费	1,368,713.29	103,167.78

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
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	90,858.41	64,863.30
免税集团	房屋建筑物		32,088.99
珠海汇优城电子商务有限公司	房屋建筑物	28,420.65	25,260.55
珠海国贸购物广场有限公司	房屋建筑物	14,354.84	35,645.16

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：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	27,800.00	2019/1/11	2022/2/26	否
	990	2021/3/24	2022/3/24	否
	5,000.00	2021/5/24	2022/6/10	否
	50,000.00	2021/12/28	2022/6/28	否
	19,127.52	2021/6/18	2022/6/29	否
	4,000.00	2021/6/30	2022/6/30	否
	9,000.00	2021/7/14	2022/7/14	否
	900	2020/5/19	2023/5/19	否
	29,800.00	2020/10/29	2023/10/29	否
	20,500.00	2020/9/1	2027/8/31	否
	500	2021/5/27	2022/5/27	否
	4,970.00	2021/3/30	2022/3/29	否
	2,800.00	2020/7/17	2030/7/16	否
	3,000.00	2021/6/17	2022/6/17	否
	54,000.00	2019/5/17	2022/5/16	否
	15,000.00	2019/8/23	2022/8/23	否
	4,999.96	2021/8/2	2022/8/25	否
	24,250.00	2018/10/23	2022/8/31	否
68,000.00	2018/1/5	2022/11/16	否	
9,800.00	2019/11/29	2022/11/28	否	

	32,141.70	2020/8/31	2024/8/30	否
	136,000.00	2021/5/20	2026/5/18	否
	32,000.00	2021/5/20	2026/5/18	否
	60,000.00	2021/8/18	2024/8/18	否
	2,625.00	2020/11/20	2023/11/19	否
	15,000.00	2021/1/4	2022/1/4	否
	5,000.00	2021/7/9	2022/1/9	否
	6,814.00	2021/2/24	2022/2/24	否
	19,900.00	2021/4/12	2022/4/12	否
	1,375.00	2020/4/28	2022/4/28	否
	15,000.00	2021/6/29	2022/6/29	否
	20,000.00	2020/12/30	2022/6/30	否
	9,000.00	2021/7/14	2022/7/14	否
	9,200.00	2019/12/30	2022/12/30	否
	12,750.00	2020/4/27	2023/4/27	否
	34,700.00	2020/4/29	2023/4/29	否
	48,500.00	2020/5/29	2023/5/29	否
	21,373.37	2020/7/22	2023/7/22	否
	30,000.00	2020/10/16	2023/10/16	否
	1,611.28	2020/12/21	2023/7/22	否
	18,200.00	2021/12/17	2024/12/17	否
	46,500.00	2020/5/29	2025/5/29	否
	26,529.38	2020/6/23	2025/6/15	否
	14,745.00	2017/11/30	2025/11/29	否
	28,800.00	2020/11/30	2025/11/30	否
	10,000.00	2021/6/8	2026/6/8	否
	28,500.00	2021/7/22	2026/7/22	否
	12,750.00	2018/12/29	2026/12/29	否
	28,266.29	2017/8/25	2032/8/24	否
	67,319.00	2019/5/24	2022/5/23	否
	95,594.03	2019/3/29	2024/3/28	否
	25,000.00	2017/4/19	2022/4/19	否
	34,800.00	2017/6/16	2022/6/16	否
	14,600.00	2021/4/30	2022/4/30	否
	19,900.00	2021/12/27	2023/6/27	否
	40,000.00	2021/2/1	2024/1/28	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 14.93 亿元，本期无新增借入关联方借款，本期归还关联方借款 11.13 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，2021 年度应计利息 0.59 亿元。

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,848.50	1,833.37

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
上海科华生物工程股份有限公司	购入可转债	0	137,429,300.00

## 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	6,193,010.15		0	
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	7,597.70		0	
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	220.80		0	
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	2,857,442.44		0	
其他应收款	恒超发展有限公司	18,359.00		0	
其他应收款	珠海市免税企业集团有限公司	664,800.00		0	

## (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	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	982,220.80	
其他应付款	珠海投资控股有限公司	380,009,483.02	893,200,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海投资控股有限公司		600,000,000.00
长期应付款	珠海投资控股有限公司		63,265,863.81

## 7、关联方承诺

适用 不适用

详见第六节、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。

## 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

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司之子公司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 2021 年 12 月 31 日，承担阶段性担保额为人民币 10.33 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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	188,500,579.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	188,500,579.50

2022 年 4 月 28 日本公司董事会通过利润分配预案：拟以 2021 年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税）。截至目前，公司总股本为 1,892,179,011 股，扣减公司回购专用账户中尚未完成注销手续的 7,173,216 股，以 1,885,005,795 股为基数分配利润，由此计算合计拟派发现金红利 188,500,579.50 元（含税）。

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

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

单位：元 币种：人民币

补助项目	种类	2020.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2021.12.31	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	其他收益	与资产相关
省级农业基础设施建设	财政拨款	2,000,000.00		199,999.92		1,800,000.08	其他收益	与资产相关

财政补贴								
其他	财政拨款	12,160.00				12,160.00	其他收益	与收益相关
合计		24,012,160.00				23,812,160.08		

## (2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

单位：元 币种：人民币

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	2,283,886.00	其他收益	与收益相关
产业扶持资金					
租金补贴	财政拨款	520,686.00	200,343.00	其他收益	与收益相关
进项税加计扣除					
失业保险补贴	财政拨款		83,573.59	其他收益	与收益相关
疫情防控重点保障企业贴息资金	财政拨款		233,107.06	其他收益	与收益相关
应对新冠肺炎疫情企业恢复产能奖励	财政拨款	2,500,000.00	491,548.60	其他收益	与收益相关
代扣税费手续费返还及其他	财政拨款	1,422,285.51	1,305,773.62	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	806,730.32	366,535.88	其他收益	与收益相关
合计		7,314,278.07	4,881,194.16		

## (3)、股份注销

①经公司申请，公司于 2022 年 2 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销首次回购股份共计 40,246,840 股。本次注销完成后，公司总股本由 1,944,686,896 股变更为 1,904,440,056 股。

②经公司申请，公司于 2022 年 4 月 7 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销第二次回购的股份 12,261,045 股。本次注销完成后，公司总股本由 1,904,440,056 股变更为 1,892,179,011 股。

## (4)、转让资产

2022 年 3 月 31 日，公司第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公开挂牌转让子公司 51% 股权的议案》，同意公司将子公司珠海海控远洋渔业投资有限公司 51% 股权通过产权交易中心公开挂牌转让，根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的《格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》，珠海海控远洋渔

业投资有限公司股东全部权益评估价值为 5,364.90 万元，51% 股权的评估值为 2,736.09 万元，本次股权转让挂牌底价不低于 2,736.09 万元，成交价格以最终实际摘牌成交价格为准。本次交易完成后，公司仍持有珠海海控远洋渔业投资有限公司 49% 股权。本次交易通过公开挂牌方式进行，交易的受让方和最终交易价格尚存在不确定性，成交价格以最终实际摘牌成交价格为准（详见公司公告：临 2022 -033）。本次交易已经公司 2022 年第四次临时股东大会审议通过。

#### （5）、利润分配预案

2022 年 4 月 28 日本公司董事会通过利润分配预案：拟以 2021 年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税）。截至目前，公司总股本为 1,892,179,011 股，扣减公司回购专用账户中尚未完成注销手续的 7,173,216 股，以 1,885,005,795 股为基数分配利润，由此计算合计拟派发现金红利 188,500,579.50 元（含税）。

#### （6）、上海科华生物工程股份有限公司涉诉事项及对本公司财务报表的影响

本公司投资的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事宜一事与相关方发生争议而引致仲裁及仲裁反请求，目前仲裁机构尚未就此案作出裁决。

科华生物于 2022 年 4 月 21 日发布《2021 年度业绩快报暨公司股票可能被实施退市风险警示的风险提示公告》，披露天隆公司管理层拒绝配合科华生物聘请的年审会计师开展 2021 年度审计工作，拒绝提供天隆公司 2021 年度财务账册等重要信息，可能因此导致科华生物 2021 年度财务报告会被年审会计师出具“无法表示意见”的审计报告，进而在 2021 年度报告披露后公司股票可能会被实施退市风险警示。科华生物已分别向西安市未央区人民法院和苏州工业园区人民法院提起股东知情权之诉，目前法院尚未作出裁决。

科华生物 2021 年度财务报表被出具无法表示意见审计报告，形成无法表示意见的基础包括：（1）无法判断科华生物是否对天隆公司失去控制，也无法对纳入合并范围的天隆公司的财务数据执行审计，因此，无法就科华生物 2021 年度财务报表整体获取充分、适当的审计证据。（2）无法就上述仲裁案件对科华生物 2021 年度财务报表可能产生的影响获取充分、适当的审计证据。本公司持有科华生物 18.62% 股权，采用权益法核算，科华生物 2021 年度归属于母公司的净利润为 72,101.67 万元，因为该仲裁事项的未来结果存在不确定性，基于谨慎考虑，本公司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，即按 9,990.84 万元确认对科华生物的投资收益 1,595.13 万元。

**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	651,459.59	100,940.42	4,152.65	2,623.45	45,865.42	713,310.69
二、成本总额	447,874.58	118,395.81	4,923.81	573.67	43,282.26	528,485.61
三、费用总额	68,443.54	4,670.28	735.61	11,813.35	3,183.70	82,479.08
四、利润总额	87,555.03	-22,725.44	-1,467.41	-10,331.26	6,950.80	46,080.12

五、资产总额	3,153,602.56	255,356.59	12,463.17	592,926.23	734,998.29	3,279,350.26
其中：流动资产	2,366,322.71	185,650.12	6,227.26	67,424.78	69,784.00	2,555,840.87
非流动资产	787,279.85	69,706.47	6,235.91	525,501.45	665,214.29	723,509.39
六、负债总额	1,292,061.40	706,611.11	11,915.73	413,450.56	33,243.55	2,390,795.25

(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

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 年以内小计	845,407.73
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	845,407.73

(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：										
按组合计提坏账准备	845,407.73	100			845,407.73	160,835,362.33	100.00			160,835,362.33
其中：										
应收关联方款	845,407.73	100			845,407.73	160,835,362.33	100.00			160,835,362.33
应收其他客户款										
合计	845,407.73	/		/	845,407.73	160,835,362.33	/		/	160,835,362.33

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		1,285,022,390.90
其他应收款	8,277,343,227.89	9,442,742,856.42
合计	8,277,343,227.89	10,727,765,247.32

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

单位：元 币种：人民币

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

**(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 年以内小计	8,277,161,893.11
1 至 2 年	15,000.00
2 至 3 年	175,737.00
3 年以上	87,889.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	8,277,440,519.11

**(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
合并关联方款项	8,277,161,893.11	9,442,410,057.53
保证金、押金及备用金	132,889.00	229,698.20
其他	145,737.00	145,737.00
合计	8,277,440,519.11	9,442,785,492.73

**(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)	
2021年1月1日余额	42,636.31			
2021年1月1日余额在本期				
--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	54,654.91			
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	97,291.22			

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

**(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

应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项性质	其他应收款期末余	账龄	占其他应收	坏账
------	------	----------	----	-------	----

		额		款期末余额 合计数的比 例(%)	准备 期末 余额
重庆两江新区格力地产有限公司	关联方款	2,822,678,132.08	1 年以内	34.10	
上海海控保联置业有限公司	关联方款	2,011,578,240.16	1 年以内	24.30	
珠海保联资产管理有限公司	关联方款	1,495,625,327.40	1 年以内	18.07	
珠海格力房产有限公司	关联方款	1,230,381,470.38	1 年以内	14.86	
上海海控合联置业有限公司	关联方款	329,663,688.24	1 年以内	3.98	
上海沪和企业管理有限公司	关联方款	124,400,000.00	1 年以内	1.50	
上海海控太联置业有限公司	关联方款	112,217,774.04	1 年以内	1.36	
珠海格力健身餐饮有限公司	关联方款	34,000,000.00	1 年以内	0.41	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	关联方款	22,650,644.20	1 年以内	0.27	
三亚合联建设发展有限公司	关联方款	21,448,127.91	1 年以内	0.26	
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	0.18	
珠海海控金融服务有限公司	关联方款	14,985,529.74	1 年以内	0.18	
珠海粤和企业管理有限公司	关联方款	12,650,000.00	1 年以内	0.15	
珠海万海旅游有限公司	关联方款	11,020,000.00	1 年以内	0.13	
珠海海岸无界文化管理有限公司	关联方款	9,500,000.00	1 年以内	0.11	
珠海万海运输有限公司	关联方款	2,990,000.00	1 年以内	0.04	
珠海万山静云酒店管理有限公司	关联方款	2,500,000.00	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	1,500,000.00	1 年以内	0.02	
保联(珠海横琴)商业零售有限公司	关联方款	1,360,000.00	1 年以内	0.02	
珠海高格大药房有限公司	关联方款	500,000.00	1 年以内	0.01	
珠海爱为康生物科技有限公司	关联方款	500,000.00	1 年以内	0.01	
格力地产(香港)有限公司	关联方款	12,958.96	1 年以内	小于 0.01	
<b>合计</b>		<b>8,277,161,893.11</b>		<b>100.00</b>	

### 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	2,732,352,269.13		2,732,352,269.13	2,682,352,269.13	0.00	2,682,352,269.13
对联营、合营企业投资						
合计	2,732,352,269.13		2,732,352,269.13	2,682,352,269.13	0.00	2,682,352,269.13

## (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		
珠海海控金融服务有限公司	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		

珠海保联资产管理有限公司	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		
珠海保联企业管理有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00			
合计	2,682,352,269.13	51,000,000.00	1,000,000.00	2,732,352,269.13		

## (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	928,288.59	843,898.74	98,009.85	89,099.86
其他业务	936.28		2,576.99	0.00
合计	929,224.87	843,898.74	100,586.84	89,099.86

## (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		
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）	4,442,971.51	
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	-22,953,607.90	
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	1,557,469.74	
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	2,779,183.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,002,689.19	

减：所得税影响额	-3,719,401.56	
少数股东权益影响额	92,102.98	
合计	-1,543,995.33	

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	3.73	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.75	0.17	0.17

## 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：鲁君四

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日

## 修订信息

适用 不适用