

公司代码：600185

公司简称：格力地产

格力地产股份有限公司 2023 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人陈辉、主管会计工作负责人高升业及会计机构负责人（会计主管人员）高升业声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2023 年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

受各种风险、不确定因素及假设的影响，本报告中基于对未来政策、经济及产业的主观假定和判断而作出的前瞻性陈述，可能与实际结果存在差异。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，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中关于“可能面对的风险”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.....	10
第四节	公司治理.....	27
第五节	环境与社会责任.....	43
第六节	重要事项.....	45
第七节	股份变动及股东情况.....	68
第八节	优先股相关情况.....	74
第九节	债券相关情况.....	75
第十节	财务报告.....	81

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、格力地产	指	格力地产股份有限公司
海投公司	指	珠海投资控股有限公司
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
重大资产重组、本次重大资产重组、本次交易、本次重组	指	格力地产发行股份及支付现金购买免税集团 100% 股权并募集配套资金暨关联交易事项
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
海控融资租赁	指	珠海海控融资租赁有限公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2023 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

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	2023年	2022年		本期比上年同期 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	4,732,379,945.69	4,046,625,527.15	4,046,625,527.15	16.95	7,133,106,865.27	7,133,106,865.27
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,680,720,349.52	3,990,105,473.33	3,990,105,473.33	17.31	6,944,498,717.78	6,944,498,717.78
归属于上市公司股东的净利润	-733,134,308.26	-2,057,327,680.80	-2,683,714,670.65	64.36	441,599,208.90	320,557,782.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	-2,120,170,580.17	52.33	443,143,204.23	322,101,777.86
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11	1,659,923,210.11	201.14	3,459,723,606.73	3,459,723,606.73
	2023年末	2022年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2021年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	5,566,184,918.91	6,335,202,307.14	6,335,202,307.14	-12.14	8,392,325,585.60	8,880,945,715.41
总资产	26,332,319,980.87	30,258,727,936.11	30,258,727,936.11	-12.98	32,304,882,475.27	32,793,502,605.08

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年 同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17
稀释每股收益（元/股）	-0.39	-1.10	-1.44	64.55	0.24	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.38	-0.80	-1.13	52.50	0.24	0.17
加权平均净资产收益率（%）	-12.28	-27.84	-34.84	增加 15.56 个百分点	5.50	3.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-11.93	-20.22	-27.53	增加 8.29 个百分点	5.51	3.75

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

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润较上年度减亏 64.36%，主要原因系公司存货等资产计提减值较上年同比减少，投资性房地产公允价值下降幅度同比缩窄；同时公司经营层加强经营管理，持续推进各项降本增效措施，经营亏损同比减少。

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、2023 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	988,560,669.50	866,853,676.35	859,565,861.06	2,017,399,738.78
归属于上市公司股东的净利润	10,017,999.45	-221,939,145.52	-100,707,403.05	-420,505,759.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,440,155.36	-193,343,870.68	-128,726,060.48	-376,584,135.68
经营活动产生的现金流量净额	3,473,593,931.94	767,542,703.69	654,189,860.50	103,398,800.57

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	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	46,904,091.26		91,543.57	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	696,952.59		5,053,801.72	4,442,971.51
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-5,519,513.03		-12,202,114.55	-22,953,607.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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	-80,616,280.19		-536,280,636.21	1,557,469.74

交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	19,964,161.24		-38,317,713.80	2,779,183.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目	527,460.80		20,581,539.70	9,002,689.19
减：所得税影响额	2,956,288.01		1,729,996.22	-3,719,401.56
少数股东权益影响额（税后）	40,670.72		740,514.69	92,102.98
合计	-21,040,086.06		-563,544,090.48	-1,543,995.33

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,654,819,047.34	2,538,827,075.00	-115,991,972.34	-115,991,859.59
交易性金融资产	61,540,173.00	0.00	-61,540,173.00	-5,519,513.03
其他权益工具投资	0.00	2,500,000.00	2,500,000.00	0.00
合计	2,716,359,220.34	2,541,327,075.00	-175,032,145.34	-121,511,372.62

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

2023 年，是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是新一轮国企改革深化提升行动“冲锋号”吹响之年。这一年，在公司董事会和经营层的带领下，格力地产紧紧围绕党中央决策部署，紧扣省委“1310”具体部署和市委“1313”思路举措，面对严峻复杂的外部形势，公司上下坚定改革重组信心，凝聚转型发展共识，全力推动公司重大资产重组工作；坚持稳中求进工作总基调，持续夯实经营发展底盘、推动产业整合部署结构优化、发力人才队伍建设、规范公司内部管理，为企业高质量发展打下了坚实的基础。

2023 年，公司实现营业收入 473,237.99 万元，同比增加 16.95%；实现归属于上市公司股东的净利润-73,313.43 万元，同比实现减亏 132,419.34 万元；经营活动产生的现金流净额 499,872.53 万元，同比增加 201.14%。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产为 2,633,232.00 万元，归属于上市公司股东的净资产为 556,618.49 万元。

（一）公司各业务板块经营情况

房地产板块是公司核心产业板块之一，2023 年，公司房地产板块以“抓销售、促回款、控成本、止出血”为工作重点，强化改革、整合资源、谋求发展，全面做好经营管理工作。

海洋产业板块是公司在海洋业务方面的重大部署，2023 年，公司海洋板块在全力做好渔港委托运营服务、自营业务转型拓展等工作的同时，根据市委市政府对于海洋强市的战略部署，深入贯彻落实“产业第一”发展目标，确保粤港澳大湾区海产品交易中心项目顺利开业、并积极推进供港澳水产品仓储加工基地等项目建设。

商业管理和现代服务业务是公司在房地产业务的延申，2023 年，海控商业管理公司在贯彻落实加速盘活格力地产商业资产，进一步提升商业管理专业化能力、市场竞争力、服务管理品质和经营效益整体工作。保联（珠海横琴）商业零售有限公司按照集团整体部署，搭建跨境供应链渠道，开展了以香港为基地的国际贸易业务，以及境内完税渠道批发零售业务。格力物业公司坚持围绕主业，效益导向，多措并举促增收。全年营业收入及净利润完成率均为 100%，同比均实现了双位数增长。

信息技术业务是公司在跨境电商领域的重要探索，2023 年，珠海海控科技有限公司重点以跨境业务为切入点，深入整合现有数字化技术能力和线上业务运营能力，围绕互联网电商、智慧门店、全域会员运营、供应链、物流以及客服，为集团旗下各商业形态、门店、商圈、物业服务单位输出差异化的线上运营解决方案，本年度运营的各平台业务平稳上升。

（二）重大资产重组情况

为进一步推动公司产业转型升级，打开高质量发展新局面。公司积极推进购买珠海免税集团 100% 股权并募集配套资金的重大资产重组工作。报告期内，公司董事会秉持重组优先原则，克服诸多困难，在短时间内完成了方案优化、专项核查、评估审计等重要工作，并于 4 月 14 日获

得上交所受理，处于全国同期领先。

此后，公司高效配合监管部门完成了过往年度存货减值相关问题的调查和办理结案，让重组工作具备了恢复申请审核的重要条件之一。通过本次重组，将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，公司基本面将得到改善，盈利能力和抗风险能力将显著提升，有望为全体股东带来持续稳定的回报，促进公司高质量发展。

此外，公司全面加强合规治理和内部管理，并提前谋划重组后的战略方向，报告期内启动了产业布局、整合发展的谋划、研究相关工作，并同步推动商业和大健康板块等业务领域先行先试改革，稳步推动促进产业协同、团队协作、资源整合、效率提升，为公司实现转型发展定良好基础。

（三）社会责任履行情况

公司结合发展战略规划，将 ESG 理念融入公司的运营管理、产品创新及服务提供的全流程中，坚持关注绿色建筑、职业健康与安全、依法纳税等 ESG 议题，积极与利益相关方沟通，共同实现可持续发展的绿色未来。为进一步完善公司 ESG 治理体系，2024 年初，公司董事会设立了董事会品牌与 ESG 委员会，全面统筹公司 ESG 管理的战略规划，更好提升公司在 ESG 领域的表现。

2023 年公司在 ESG 治理方面取得显著成效，发布了首份 ESG 报告并入选《珠海市国资国企社会价值》白皮书。12 月，入选“国有企业上市公司 ESG·先锋 100 指数”，该榜单由国务院国资委社会责任局指导、责任云研究院执行，首次在《国资国企社会责任蓝皮书（2023）》中发布。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）房地产业方面

2023 年房地产市场出现了一些积极变化，但居民收入预期弱、房价下行压力等因素依然制约着市场修复节奏。国家统计局数据显示，2023 年，房地产开发投资持续承压，跌幅从-5.7%扩大至-9.6%，商品房销售面积和销售额分别较上年下降 8.5%、6.5%，行业整体维持底部震荡格局。

在政策端，2023 年上半年，中央明确房地产行业支柱地位，中央继续以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展为目标，延续宽松的调控政策。7 月，中央政治局会议定调“房地产市场供求关系已发生重大变化，要适时调整优化房地产政策”。此后，国家和地方政府从供给端和需求端同时发力，陆续出台政策刺激楼市，支持刚性和改善性合理住房需求，居民购房需求有所释放。10 月，中央金融工作会议提出健全房地产企业主体监管制度和资金监管，要促进金融与房地产良性循环，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，同时要求加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

综上，报告期内，房地产市场仍处在底部修复、边际改善企稳的阶段，市场信心和购房预期的修复正在持续进行。

（二）大消费产业方面

2023 年，国家从战略全局出发，高度重视在稳增长中着力扩大国内需求，把恢复和扩大消费摆在优先位置，打出了一系列促消费、扩内需的政策组合拳。1 月，商务部将 2023 年定位为“消费提振年”，以此为主线，统筹开展全国性消费促进活动；7 月，国办转发发改委《关于恢复和扩大消费的措施》（20 条），提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置，充分发挥消费对经济发展的基础性作用，不断增强高质量发展的持久动力。

随着稳增长、扩内需等一系列政策落地实施，2023 年我国消费复苏步伐稳健。据国家统计局统计，2023 年社会消费品零售总额超过 47 万亿元，总量创历史新高，比上年增长 7.2%。2023 年，最终消费支出对经济增长的贡献率为 82.5%，消费重新成为经济增长的主动动力。

综上，报告期内，消费市场呈现持续回暖、平稳向好态势。

（三）大健康产业方面

生物医药与健康产业是关系国计民生的重要产业，是我国重点发展的战略性新兴产业之一，发展潜力巨大。近年来，多地依托优势，大力发展生物医药与健康产业。《广东省发展生物医药与健康战略性新兴产业集群行动计划（2021—2025 年）》已提出，要打造以广州、深圳市为核心，以珠海、佛山、惠州、东莞、中山市等为重点的产业创新集聚区。到 2025 年，广东将实现生物医药与健康产业规模、集聚效应、创新能力国内一流，体制机制、服务体系、市场竞争力国际领先，打造万亿级产业集群，加快进位赶超，建成具有国际影响力的产业高地。2023 年珠海市政府工作报告提到，要加快打造“4+3”产业集群，为“产业第一”战略打好基础，生物医药与健康产业正是四大主导产业之一。目前，珠海在生物医药与健康领域已突显集群效应，医药创新生态逐步形成。

综上，报告期内，生物医药大健康产业正在进入高质量发展阶段，具有良好发展前景。

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）房地产业方面

报告期内，房地产开发业务仍是公司营业收入和利润主要来源。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。销售方面，报告期内，公司通过加推开盘、创新营销、渠道拓展、质控提升，全力推进项目入市销售。上半年，上海海德壹号开盘，受到市场良好反响，开盘当日实现售罄；下半年，格力海云居、格力海岸 6 期、平沙九号新天地、三亚湾壹号写字楼（三亚合联中央商务区项目）等项目相继进入市场，以优质设计、精工品质、完善配套备受市场好评。此外，公司切实提升交付力，全力以赴“保交楼”，重庆两江新区总部公园怡湖居、上海公园海德顺利完成交付；工程建设方面，公司按照降本增效原则，对包括设计、工程、招采和成本管控等领域进行了专项改革，三亚湾壹号、格力海岸 S7、上海海德壹号项目建设稳步推进，其中三亚湾壹号项目于 2023 年底完成主体结构全部封顶工作。

公司积极拥抱数字技术，通过数字化赋能项目高效建设及运维。在三亚湾壹号项目中，公司首次将 BIM 技术贯穿于工程设计、施工管理、项目协同作业等全过程。报告期内，格力地产与同济大学建筑设计研究院共同申报的“三亚合联中央商务区项目设计阶段 BIM 应用分析与精细化管理”项目，荣获“2023 年全国 BIM 高峰论坛暨‘龙图杯’全国 BIM 大赛”设计组三等奖；格力地产物业启用全新智慧物业信息化系统，提升居民居住体验和服务运营效率，助力公司住宅项目实现从“好房子”向“好社区”升级。

报告期内，公司“精工质本”建设理念及物业服务质量均获得社会认可。2023 年 6 月，格力海岸 S6 地块一标段项目荣获 2023 年度“广东省建设工程金匠奖”和“广东省建设工程优质奖”，是广东省建筑行业工程质量的最高荣誉；格力海岸、格力广场（一、二期）、格力香樟、平沙九号广场获“物业服务五星级”评定。

（二）大消费产业方面

商业运营方面，公司充分利用海南自贸港、粤港澳大湾区的区位联动优势，稳步推进三亚湾壹号、格力海岸 S7 等项目的商业规划筹开工作。同时，为进一步满足消费群体个性化消费需求，以及为入驻商家营造良好营商环境，公司对格力海岸滨海商业一期项目——格力·海岸小镇进行了全新规划、焕新升级。

渔港运营方面，公司海洋板块进一步完成从建设到运营的转型升级。报告期内，洪湾中心渔港正式挂牌“国家中心渔港”，同时，依托洪湾中心渔港打造的粤港澳大湾区海产品交易中心开业，线下实体交易平台、线上电子交易平台全部建成并投入使用，助力海洋经济高质量发展；公司积极探索构建洪湾中心渔港消费中心，通过打造生鲜市场、海鲜餐厅，举办 816 开渔节系列活动等，进一步丰富了洪湾中心渔港文旅消费供给。

跨境电商方面，公司通过搭建私域流量运营体系、设立线下跨境展销店和自主运营跨境保税仓等，完善“珠海免税 MALL”线上平台的运营体系和产品渠道；基于微信小程序的网上商城、位于港珠澳大桥口岸、珠海免税商城等多处线下体验店，实现线上线下联动，免税有税互通。业务范围拓展至进口完税、跨境保税，产品涵盖美妆个护、酒水饮品、日用百货类别，为消费者提供更加全面、便捷的服务。

报告期内，公司积极推进与珠海免税集团重大资产重组工作，本次重组将向公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，强化产业核心竞争力，形成以免税业务为主导的大消费产业。

（三）大健康产业方面

对科华生物的股权投资是公司发展生物医药大健康产业的核心布局。报告期内，公司通过加强股权管理，助推科华生物妥善化解有关风险，实现科华生物“脱星摘帽”，通过优化资本布局，依法依规推动公司持有的 5%科华生物股权转让工作，通过专业团队管理，为科华生物后续健康、稳定经营奠定治理基础。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）高品质的品牌影响力

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，树立了高品质的知名度和美誉度。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。报告期内，公司建设的“珠海市东澳岛重点海湾整治”项目被列为自然资源部公布的“2023 年海洋生态保护修复十大典型案例”之一，成为广东省唯一入选的案例。

（二）严谨的质量管理体系

公司以“精工质本”为项目建设开发理念，“精工质本”理念贯穿于整个开发流程，从设计、施工到售后服务，形成了一套精细化、标准化、科技化、人本化的管理系统，严格把控产品的每一个环节。报告期内，公司积极开展房产项目质量工作，对业务流程中的现场质量管理、工程验收、工程质量问题处置等实行全流程管理，持续改进质量管理体系，并通过了 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 质量管理体系认证。

（三）丰富的管理经验

公司在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、现代服务业、大消费产业等发展过程中，积累了与港澳互通交流与合作、港湾治理、海洋生态保护、物业服务、精品酒店管理、高端旅游服务、电商运营、商业运营等业务领域的宝贵经验。

（四）优秀的管理团队和人才培养体系

公司以优秀的企业文化汇聚了经验丰富、专业素质过硬的核心管理团队。公司核心管理团队对当下市场环境中公司发展现状做出科学把控，立足公司新发展阶段，适时调整经营策略，真抓实干推动公司高质量转型发展。公司以“忠诚、创新、有为、廉洁”的用人观，建立了敢于担当、勇于挑战、充满斗志的人才队伍，为公司战略的有效实施奠定了坚实的基础。

（五）前瞻性布局和产业转型升级

公司自 2014 年起进行房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业的集团化产业布局。在此基础上，2020 年公司开始构建房地产业、大消费产业、生物医药大健康产业的战略版图，业务涵盖地产开发、商业运营、跨境电商、文旅消费、民生消费等领域。同时，公司充分挖掘粤港澳大湾区、横琴粤澳深度合作区、海南自由贸易港等战略发展机遇，积极布局与公司发展战略相匹配的项目资源。2023 年，为促进公司产业结构优化升级，强化核心竞争力，公司积极推进重大资产重组工作，致力于发展成为拥有以免税业务为主导的大消费产业，以及坚持精品化路线的房地产业等布局的大型上市公司。

五、报告期内主要经营情况

2023 年，格力地产实现营业总收入 47.32 亿元，同比上升 16.95%；归属于上市公司股东的净

利润-7.33 亿元，同比减亏 13.24 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比减亏 7.82 亿元，主要原因系报告期内，公司存货等资产计提减值较上年同比减少，投资性房地产公允价值下降幅度同比缩窄；同时公司经营层加强经营管理，持续推进各项降本增效措施，经营亏损同比减少。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产为 263.32 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 55.66 亿元，同比下降 12.14%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,732,379,945.69	4,046,625,527.15	16.95
营业成本	3,707,411,166.59	3,067,034,608.56	20.88
销售费用	175,346,274.01	150,529,928.63	16.49
管理费用	152,222,236.66	163,154,179.04	-6.70
财务费用	489,923,568.62	489,810,840.51	0.02
研发费用	3,669,989.74	3,818,830.17	-3.90
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11	201.14
投资活动产生的现金流量净额	233,077,164.97	498,391,444.86	-53.23
筹资活动产生的现金流量净额	-5,959,630,023.54	-1,666,335,703.15	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 47.32 亿元，同比增长 16.95%，营业成本 37.07 亿元，同比增长 20.88%，主要系本期房地产板块结转收入和成本增加所致。

(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	4,233,248,216.27	3,317,552,435.50	21.63	24.02	34.17	减少 5.93 个百分点
受托开发项目			0.00	-100.00	-100.00	增加 14.69 个百分点
其他	419,552,866.11	351,361,572.94	16.25	-23.51	-35.06	增加 14.89 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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				年增减 (%)	减 (%)	(%)
房地产	4,233,248,216.27	3,317,552,435.50	21.63	24.02	34.17	减少 5.93 个百分点
受托开发 项目			0.00	-100.00	-100.00	增加 14.69 个百分点
其他	419,552,866.11	351,361,572.94	16.25	-23.51	-35.06	增加 14.89 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收 入比上 年增减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
珠海地区	3,163,554,102.22	2,272,427,342.15	28.17	-17.54	-22.73	增加 4.82 个百分点
上海地区	1,168,677,359.73	1,139,997,633.90	2.45	961.10	1,387.25	减少 27.95 个百分点
其他地区	320,569,620.43	256,489,032.39	19.99	578.96	683.37	减少 10.66 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成 项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)
房地产	土地及开 发建设	3,317,552,435.50	66.28	2,472,595,798.19	56.31	34.17
受托开 发项目	受托开发 项目		0.00	36,700,007.26	0.84	-100.00
其他		351,361,572.94	7.02	541,041,846.92	12.32	-35.06
分产品情况						
分产品	成本构成 项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)
房地产	土地及开 发建设	3,317,552,435.50	66.28	2,472,595,798.19	56.31	34.17
受托开 发项目	受托开发 项目		0.00	36,700,007.26	0.84	-100.00
其他		351,361,572.94	7.02	541,041,846.92	12.32	-35.06

成本分析其他情况说明
无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 32,155.78 万元，占年度销售总额 6.79%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 72,308.26 万元，占年度采购总额 41.98%；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	175,346,274.01	150,529,928.63	16.49	主要系本期广告及营销推广费增加所致
管理费用	152,222,236.66	163,154,179.04	-6.70	主要系本期人工与行政费用减少所致
财务费用	489,923,568.62	489,810,840.51	0.02	主要系本期利息费用化增加所致

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期同期金额	变动比例 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11	201.14	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	233,077,164.97	498,391,444.86	-53.23	主要系本期收回投资收到的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-5,959,630,023.54	-1,666,335,703.15	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	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,127,455,306.67	4.28	2,155,626,754.66	7.12	-47.70	主要系筹资活动现金流量净额减少所致
交易性金融资产	0.00	0.00	61,540,173.00	0.20	-100.00	主要系处置权益工具投资所致
应收账款	175,886,295.66	0.67	336,836,642.84	1.11	-47.78	主要系应收渔获销售款减少所致
预付款项	11,695,840.75	0.04	21,169,850.01	0.07	-44.75	主要系预付工程款结转所致
其他流动资产	603,745,007.02	2.29	268,152,132.53	0.89	125.15	主要系待抵扣进项税额及预缴税费增加所致
债权投资	4,320,180.22	0.02	24,019,775.09	0.08	-82.01	主要系贷款和垫款减少所致

其他权益工具投资	2,500,000.00	0.01	0.00	0.00	100.00	主要系股权投资增加所致
在建工程	227,304,689.59	0.86	20,888,077.07	0.07	988.20	主要系工程款增加所致
使用权资产	12,233,977.56	0.05	23,974,250.37	0.08	-48.97	主要系租赁合同减少所致
短期借款	2,766,938,846.84	10.51	1,458,822,321.00	4.82	89.67	主要系保证借款增加所致
合同负债	4,332,749,965.53	16.45	2,022,415,318.71	6.68	114.24	主要系销售回款增加所致
一年内到期的非流动负债	2,691,514,462.58	10.22	9,201,462,267.26	30.41	-70.75	主要系本期偿还债务所致
其他流动负债	384,377,650.64	1.46	112,541,778.60	0.37	241.54	主要系待转销项税额增加所致
应付债券	1,411,159,213.43	5.36	398,220,273.98	1.32	254.37	主要系发行债券所致
租赁负债	11,696,624.68	0.04	19,250,712.66	0.06	-39.24	主要系租赁合同减少所致
长期应付款	36,436,886.33	0.14	144,668,493.57	0.48	-74.81	主要系代管工程款拨付净额减少所致
预计负债	0.00	0.00	10,040,362.58	0.03	-100.00	主要系未决诉讼结案所致
递延所得税负债	92,120,790.52	0.35	194,657,726.58	0.64	-52.68	主要系投资性房地产产生的应纳税暂时性差异减少所致
一般风险准备	427,609.83	0.00	793,220.36	0.00	-46.09	主要系转让子公司所致
少数股东权益	-7,001,603.33	-0.03	-1,586,856.24	-0.01	341.22	主要系转让子公司所致

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

报告期末主要资产受限情况详见“第十节财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“31、所有权或使用权受限资产”。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容见本节“二、报告期内公司所处行业情况”部分

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
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	在建项目	245,354.24	456,986.47	533,583.03	530,610.38	0.00	993,105.00	34,238.49
2	上海	上海项目	住宅	在建项目	12,258.40	24,516.80	52,231.34	52,231.34	0.00	358,400.00	13,747.40
3	上海	上海项目	住宅、商业	竣工项目	32,598.10	52,156.96	103,798.71	0.00	103,798.71	337,436.00	8,918.49
4	重庆	重庆项目	住宅	竣工项目	48,862.00	109,921.30	146,326.72	0.00	146,326.72	83,732.00	11,634.45
5	三亚	三亚项目	商业	在建项目	32,932.95	93,356.02	168,710.17	168,710.17	0.00	353,366.00	31,426.25

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	398,126	73,775	115,174.28	277,933.30	8,632.52
2	上海	上海项目	住宅、商业	52,030	46,600	22,122.20	116,095.29	47,610.40
3	重庆	重庆项目	住宅、商业、办公	142,269	21,553	35,026.96	29,296.23	18,587.70
4	三亚	三亚项目	办公	31,588	4,747	0.00	0.00	4,747

报告期内，公司共计实现销售金额 667,421 万元，销售面积 146,675 平方米，实现结转收入金额 423,324.82 万元，结转面积 172,323.44 平方米，报告期末待结转面积 79,577.62 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	珠海	格力海	商铺	57,143.81	1,261.62	100	是	0.76

		岸						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

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
1,262,598.66	5.66	41,256.51

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，公司长期股权投资账面余额为 2,024,034,465.77 元，计提减值准备 244,999,600.00 元，报告期末长期股权投资账面价值为 1,779,034,865.77 元，具体内容请详见“第十节财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“17、长期股权投资”。

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	61,540,173.00	-4,598,622.00				56,941,551.00		0.00
合计	61,540,173.00	-4,598,622.00				56,941,551.00		0.00

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	000955	欣龙控股	117,086,473.00	自筹	61,540,173.00	-4,598,622.00	0.00	0.00	56,941,551.00	-920,891.03	0.00	交易性金融资产
合计	/	/	117,086,473.00	/	61,540,173.00	-4,598,622.00	0.00	0.00	56,941,551.00	-920,891.03	0.00	/

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2023年4月28日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易的议案》，同意将公司持有的部分子公司股权转让。包括将珠海高格文化传播有限公司100%股权、珠海海岸影院管理有限公司100%股权、珠海海岸无界文化管理有限公司100%股权、及珠海粤雅传媒有限公司60%股权，以人民币1,816.86万元的价格转让给珠海顺远投资有限公司；将珠海海控小额贷款有限公司100%股权以人民币21,666.70万元的价格转让给珠海投资控股有限公司。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	净利润
珠海格力房产有限公司	房地产开发	住宅	12,688.20	100%	2,681,455.55	273,366.27	-34,558.74

(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

1、房地产业方面

2023年我国房地产业增加值为7.4万亿元，房地产仍是国民经济的支柱产业。2024年，中央经济工作会议和全国两会对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展提出了明确要求，要求适应新型城镇化的发展趋势和房地产市场供求关系的变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房的建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，这些政策措施的落实，将会有助于房地产市场平稳健康和高质量发展。

国家统计局方面认为，构建房地产发展新模式潜力巨大。目前，新模式正在积极构建当中，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。随着“三大工程”有力有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住这些方面急难愁盼的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

此外，2023年，支持房地产开发企业融资的有关政策被不断释放。2024年初，住房城乡建设部和金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。业内认为，新政将有利于更加精准支持房地产项目的合理融资需求，若相关支持政策真正落地，房地产企业资金

压力有望进一步好转。但房地产市场修复节奏仍依赖于购房者置业预期能否改善。

2、大消费产业方面

消费是拉动经济增长的“三驾马车”之一。2023年，消费回升态势明显，对经济增长的拉动作用增强。2023年底举行的中央经济工作会议将“着力扩大国内需求”列为2024年经济工作九大重点任务之一，并强调：“要激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，形成消费和投资相互促进的良性循环。”另外，继“消费提振年”后，商务部将2024年进一步确定为“消费促进年”，将坚持“政策和活动”双轮驱动，顺应消费新需求，积极发展数字消费、绿色消费、健康消费、国货“潮品”等新的消费增长点，进一步扩大国内需求。

业内人士认为，中国作为全球第二大商品消费市场、第一大网络零售市场，不仅消费规模庞大，消费结构也在快速迭代，多元化的消费需求将加快释放。国家统计局认为，从未来走势看，支撑消费稳定增长的有利条件还比较多，消费领域出现的积极变化有望得到持续。但恢复和扩大消费的基础仍待巩固，居民消费能力和信心有待进一步提升，供给质量结构仍需优化。

跨境电商方面。跨境电商已连续第11年被写入政府工作报告，从“跨境电子商务”，到“数字贸易”，再到“促进跨境电商等新业态健康发展”，充分展现了我国对这一新兴业态的重视。随着国家对跨境电商的支持力度不断加大，业内预期跨境电商仍将保持快速发展势头，市场空间广阔。

3、大健康产业方面

在经济高速发展、人们健康观念变化、人口老龄化进程加快的时代背景下，我国生物医药大健康产业发展潜力将加速释放。近年来，得益于促进健康产业发展的系列政策的持续推出，我国生物医药大健康产业加速发展，研发创新实力稳步增强，产业规模不断扩大，成为推动经济增长、科技创新的重要新引擎。未来，我国生物医药大健康产业将继续保持高速发展态势，在优质扶持、高质量研发和多方资源有效协同的支撑下，产业活力进一步激活、产业生态进一步优化。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

目前，公司正在全力推动重大资产重组和战略转型，谋划未来新的战略发展方向。重组完成后，公司将实现资源优化配置和产业结构升级，依托全新战略，引领实现公司高质量可持续发展。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2024 年，公司将继续按照重组优先原则，稳妥推进重大资产重组工作，打造以免税业务为主导的大消费产业以及坚持精品化路线的房地产业核心业务板块，进一步优化和升级产业结构，强化公司竞争优势和盈利能力。

大消费产业方面，公司将持续做好现有商业项目招商运营及相关规划工作，提升商业运营能力水平，强化打造商管核心竞争力，形成较强线上、线下品牌影响力；持续做好洪湾中心渔港各项管理工作，积极优化、调整海洋板块经营模式，做大做强粤港澳大湾区海产品交易中心，加快推进渔港经济区建设；加快公司及相关业务领域数字化建设，持续推动珠海免税 MALL 平台做强做优。

房地产业方面，公司将在坚持精品化路线的同时，稳步推进珠海、上海、重庆、三亚房产项目的建设，推动打造在工程管理建设领域的核心竞争力；以销售为中心，充分整合住宅销售、商业运营、物业管理等多板块内容，积极变革营销方式，加快可售项目去化，推进存量资产盘活，加速销售资金回笼；改变传统开发模式，深挖潜在优质房地产资源，探索创新多种开发合作模式，进一步增强房地产业务板块盈利能力。

生物医药大健康产业方面，公司将以科华生物的股权投资为载体平台，以投资为手段，吸引和聚集创新要素，推动股权投资价值稳步提升。

公司还将继续做好降本增效及管理改革工作，做好转型战略谋划和增量产业布局，在服务粤港澳大湾区、横琴粤澳深度合作区、海南自贸港建设上展现新担当新作为。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

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

2、市场风险

中长期来看，我国房地产市场城市分化趋势将愈加明显，一线城市及重点城市房地产市场持续健康发展的同时竞争也愈发激烈；短期来看，房地产市场的回升仍有赖于经济复苏和居民消费信心恢复的情况，而国内外错综复杂的经济形势也使得经济复苏和行业发展存在较大的不确定性。公司将继续秉承专筑之精神、专谨之态度、专业之品质，积极创新产品，提高产品竞争力，夯实公司房地产业务发展。同时，公司将借助大湾区、横琴深合区、海南自由贸易港发展机遇，实现各产业相互联动，提高公司整体竞争力。

3、财务风险

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

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

报告期内公司治理情况如下：

1、股东和股东大会

报告期内，公司共召开了 4 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 8 名，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。报告期内，公司共召开了 14 次董事会会议，会议内容主要涉及预计日常关联交易以及对外担保等额度、重大资产重组方案及重组涉及相关加期报告、修订公司《章程》及相关制度、前期会计差错更正、计提资产减值准备、会计政策变更、股权转让、定期报告、利润分配等。公司董事均勤勉尽责，诚信行事，熟悉有关法律法规，切实维护公司和全体股东的利益。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》以及《独立董事工作制度》等相关规定，董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会和品牌与 ESG 委员会五个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则履行相关职责，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4、公司现有监事 3 名，其中 1 名为职工代表监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司共召开了 9 次监事会会议，内容主要涉及定期报告、重大资产重组方案及重组涉及相关加期报告、前期会计差错更正、计提资产减值准备、修订公司

《章程》及其附件、利润分配等。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“2023 年广东辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”，召开了 3 次业绩说明会和“重组投资者说明会”，组织了 14 家机构投资者现场调研。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
2023 年第一次	2023 年 2 月 16 日	www.sse.com.cn	2023 年 2 月 17 日	具体内容详见公司于

临时股东大会				2023 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2023-008）
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn	2023 年 4 月 8 日	具体内容详见公司于 2023 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2023-028）
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 30 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 31 日	具体内容详见公司于 2023 年 5 月 31 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 2023-048）
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 11 月 20 日	www.sse.com.cn	2023 年 11 月 21 日	具体内容详见公司于 2023 年 11 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：临 2023-087）

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	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
陈辉	董事长	男	52	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0			是
周优芬	董事、副总裁	女	53	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		92.50	否
马志超	董事、副总裁	男	43	2022年8月29日	2025年10月30日	0	0	0		92.50	否
黄一桓	董事、副总裁、董事会秘书	男	38	2022年10月11日	2025年10月30日	0	0	0		92.50	否
齐雁兵	董事	男	38	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0			是
路晓燕	独立董事	女	60	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		12.00	否
何美云	独立董事	女	60	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		12.00	否
李良琛	独立董事	男	49	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0		12.00	否
谢岚	监事会主席	女	54	2022年6月20日	2025年10月30日	0	0	0			是
刘练达	监事	男	52	2022年10月31日	2025年10月30日	0	0	0			是
鲁涛	职工代表监事	男	54	2012年9月25日	2025年10月30日	0	0	0		54.75	否
高升业	财务负责人	男	56	2023年9月28日	2025年10月30日	5,900	5,900	0		16.84	否
合计	/	/	/	/	/	5,900	5,900	0	/	385.09	/

注：上述报告期内从公司获得的税前报酬总额为公司董监高 2023 年度实际获得的税前收入，根据《格力地产股份有限公司董事、监事、高级管理人员绩效考核与薪酬激励管理办法》，2023 年全年应发年薪将在 2023 年年度报告披露后，履行相应的考核及审议程序。

姓名	主要工作经历
陈辉	2017年8月至2021年2月，任珠海市珠光集团控股有限公司副总经理；2021年2月至2024年2月，任免税集团党委副书记、董事、总经理，2024年2月起，任免税集团党委书记、董事长、法定代表人；2022年10月至今，任海投公司党委书记、董事长、法定代表人。2022年10月起任公司董事长、法定代表人。
周优芬	2006年8月至2022年10月任珠海市国资委专职董事监事、财务总监，历任珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海华发实业股份有限

	公司监事长，珠海华金资本股份有限公司监事长，华发物业服务集团有限公司董事，珠海科技创业投资有限公司董事，珠海创业投资引导基金有限公司董事。2022 年 10 月起任公司董事、副总裁。
马志超	历任重庆机场集团有限公司办公室秘书科副科长，中国南方航空集团有限公司产业化推进办公室高级经理，海航集团有限公司北方总部合作发展部副总经理，海航物流集团投资银行部投资总监，陕西长安现代物流总裁，天津渤海现代物流投资总裁，海航集团北方总部副总裁；2020 年 3 月至 2022 年 8 月，任珠海港控股集团有限公司投资并购中心总经理。2022 年 9 月至 2024 年 3 月任上海科华生物工程股份有限公司董事长兼法定代表人。2022 年 8 月起任珠海保联投资控股有限公司执行董事兼法定代表人。2022 年 8 月起任公司副总裁，2022 年 10 月起任公司董事。
黄一桓	曾先后任职于珠海港控股集团有限公司、珠海港股份有限公司、广西保利置业集团有限公司；2015 年 6 月至 2020 年 9 月，历任珠海港股份有限公司证券事务代表、董事局秘书处主任、职工代表监事；2020 年 9 月至 2022 年 9 月，任通裕重工股份有限公司副总经理、董事会秘书。2022 年 10 月起任公司董事、副总裁、董事会秘书。
齐雁兵	2017 年 2 月至 2019 年 2 月，任珠海城市建设集团有限公司审计部负责人；2019 年 2 月起，历任珠海市珠光集团控股有限公司董事、财务总监，珠海安保集团有限公司董事、财务总监，珠海交通集团有限公司董事，珠海航空城发展集团有限公司董事、财务总监，珠海港控股集团有限公司董事，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司董事等。现任珠海市免税集团有限公司董事、财务总监，珠海安保集团有限公司董事，珠海城发投资控股有限公司董事，珠海格力集团有限公司董事。2022 年 10 月起任公司董事。
路晓燕	2001 年至 2023 年，就职于中山大学管理学院会计学系，担任中山大学管理学院会计学系副教授。曾任珠海港股份有限公司独立董事，广东富强科技股份有限公司独立董事，洋紫荆油墨股份有限公司独立董事；现任深圳顺络电子股份有限公司独立董事，广东东鹏控股股份有限公司独立董事。2022 年 10 月起任公司独立董事。
何美云	1992 年 9 月至 2015 年 1 月，历任百大集团股份有限公司董事会秘书、董事、副总经理、总经理、党委书记、副董事长；2015 年 1 月至 2018 年 10 月，任平安证券浙江分公司总经理。曾任兰州民百（集团）股份有限公司独立董事，浙江富春江环保热电股份有限公司独立董事，喜临门家具股份有限公司独立董事，广宇集团股份有限公司独立董事，顾家家居股份有限公司独立董事；现任浙江施强集团有限公司副董事长，浙江沪杭甬高速公路股份有限公司独立董事。2022 年 10 月起任公司独立董事
李良琛	2000 年起，历任正大青春宝药业有限公司制药分公司资信室主任，上海锦天城（杭州）律师事务所高级合伙人；2021 年 6 月至 2021 年 10 月，在北京天元（杭州）律师事务所从事法律服务工作。2021 年 10 月至今，任北京中伦（杭州）律师事务所合伙人。曾任浙江华达新型材料股份有限公司独立董事，浙江三美化工股份有限公司独立董事；现任思进智能成形装备股份有限公司独立董事，浙江海昇药业股份有限公司独立董事，宁波伏尔肯科技股份有限公司独立董事，安徽英发睿能科技股份有限公司独立董事。2022 年 10 月起任公司独立董事。
谢岚	历任珠海市斗门区宏源资产经营有限公司副总经理、珠海市国资委财务总监（珠海大横琴集团有限公司董事、财务总监，免税集团董事，海投公司董事，横琴金融投资集团有限公司董事）。2022 年 6 月任上海科华生物工程股份有限公司监事会主席。2022 年 6 月起任公司监事会主席。

刘练达	2015 年 10 月至 2019 年 12 月，任免税集团审计法务部总监。现任免税集团监事，珠海汇真商务有限责任公司董事长、总经理，广西珠免税品有限公司法定代表人、执行董事、总经理，三亚珠免旅文商业有限公司董事长、法定代表人，海投公司总经理。2022 年 10 月起任公司监事。
鲁涛	历任兰州金台土特产有限公司财务科长，甘肃弘信会计师事务所审计部门经理，珠海中拓正泰会计师事务所审计部门经理，珠海九洲港务集团公司审计主管，珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事。2012 年 9 月起任公司监事。
高升业	历任神华粤电珠海港煤炭码头有限公司财务总监，中油（珠海）石化有限公司副总经理，珠海港普洛斯物流园有限公司副总经理，2020 年 9 月至 2023 年 9 月，任通裕重工股份有限公司财务总监；2023 年 4 月至 2023 年 9 月，任通裕重工股份有限公司董事。2023 年 9 月起任公司财务负责人。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	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《格力地产股份有限公司董事、监事及高级管理人员绩效考核与薪酬激励管理办法》确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照行业薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会、董事会薪酬与考核委员会审议通过的相关制度、决议。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司对董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 385.09 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司对董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 385.09 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
林强	离任董事、总裁	离任	辞职
苏锡雄	离任财务负责人	离任	辞职
高升业	财务负责人	聘任	聘任

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司收到中国证监会广东监管局《行政处罚决定书》

2023 年 7 月 12 日，公司收到中国证监会下发的《立案告知书》，因公司涉嫌信息披露违法违规行为，根据相关法律法规，中国证监会决定对公司立案。收到《立案告知书》后，公司高度重视，立案调查期间公司以坚决服从、全面配合、加强学习、快速整改为原则方针，依法依规积极配合中国证监会的调查工作。

2023 年 9 月 28 日，公司收到了中国证监会广东监管局下发的《行政处罚决定书》，因公司在 2018 年至 2021 年存货减值测试中，存在对部分存货项目可比售价选取错误等问题，高估存货可变现净值、少计提存货跌价准备，导致股票和债券相关披露文件存在错报，中国证监会广东监管局决定对公司和相关人员给予警告并处以罚款。

具体详见公司在上海证券交易所网站披露的相关公告（公告编号：临 2023-051、临 2023-076、临 2023-077、临 2023-078）。

(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
第八届董事会第三次会议	2023 年 1 月 31 日	审议通过： 1、关于 2023 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； 2、关于 2023 年度公司对属下控股公司担保的议案； 3、关于 2023 年度公司属下控股公司之间相互提供担保的议案； 4、关于授权发行债务融资工具的议案； 5、关于预计 2023 年度日常关联交易的议案； 6、关于 2023 年度公司（含属下控股公司）向关联方申请借款额度的议案； 7、关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案。
第八届董事会	2023 年 3 月	审议通过：

第四次次会议	22 日	<ol style="list-style-type: none"> 1、关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案； 2、关于公司发行股份募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案； 3、关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案； 4、关于公司发行股份募集配套资金方案的议案； 5、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； 6、关于签署附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产协议》的议案； 7、关于签署附生效条件的《业绩承诺补偿协议》的议案； 8、关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案； 9、关于本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案； 10、关于本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案； 11、关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和第四十三条规定的议案； 12、关于本次交易构成重大资产重组的议案； 13、关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案； 14、关于本次交易相关主体不存在依《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案； 15、关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案； 16、关于批准本次交易相关的审计报告、备考审阅报告和资产评估报告的议案； 17、关于本次交易摊薄即期回报的填补措施的议案； 18、关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案； 19、关于珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及其一致行动人就本次交易免于发出要约的议案； 20、关于本次交易不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形的议案； 21、关于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之房地产业务专项自查报告及相关承诺的议案； 22、关于《董事会关于 2021 年度审计报告非标准审计意见所涉及事项影响已消除的专项说明》的议案； 23、关于前期会计差错更正的议案； 24、关于计提资产减值准备的议案； 25、关于提请召开 2023 年第二次临时股东大会的议案。
第八届董事会第五次会议	2023 年 4 月 20 日	<p>审议通过：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、关于《2022 年度董事会工作报告》的议案； 2、关于《2022 年度总裁工作报告》的议案； 3、关于《2022 年年度报告》全文及摘要的议案； 4、关于《2022 年度财务决算报告》的议案；

		<p>5、关于 2022 年度利润分配方案的议案；</p> <p>6、关于《2022 年度内部控制评价报告》的议案；</p> <p>7、关于《2022 年度独立董事述职报告》的议案；</p> <p>8、关于《董事会审计委员会 2022 年度履职情况报告》的议案；</p> <p>9、关于《2022 年度社会责任报告暨环境、社会及公司治理（ESG）报告》的议案；</p> <p>10、关于会计政策变更的议案；</p> <p>11、关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报表及内部控制审计机构的议案；</p> <p>12、关于计提资产减值准备的议案。</p>
第八届董事会第六次会议	2023 年 4 月 28 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于《2023 年第一季度报告》的议案；</p> <p>2、关于转让全资及控股子公司股权暨关联交易的议案。</p>
第八届董事会第七次会议	2023 年 5 月 9 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于放弃优先认购权暨关联交易的议案；</p> <p>2、关于召开 2022 年年度股东大会的议案。</p>
第八届董事会第八次会议	2023 年 7 月 14 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于修订公司《章程》及其附件的议案；</p> <p>2、关于修订公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动内部管理规则》的议案；</p> <p>3、关于对交易事项进行授权的议案；</p> <p>4、关于修订公司《总裁工作细则》的议案。</p>
第八届董事会第九次会议	2023 年 7 月 17 日	<p>审议通过：</p> <p>关于前期会计差错更正的议案</p>
第八届董事会第十次会议	2023 年 7 月 24 日	<p>审议通过：</p> <p>关于审议公司本次重组涉及相关加期审计报告、备考审阅报告的议案</p>
第八届董事会第十一次会议	2023 年 8 月 24 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于《2023 年半年度报告》全文及摘要的议案；</p> <p>2、关于增加 2023 年度日常关联交易的议案。</p>
第八届董事会第十二次会议	2023 年 9 月 28 日	<p>审议通过：</p> <p>关于聘任公司财务负责人的议案</p>
第八届董事会第十三次会议	2023 年 10 月 27 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于《2023 年第三季度报告》的议案；</p> <p>2、关于审议公司本次重组涉及相关加期审计报告、备考审阅报告的议案。</p>
第八届董事会第十四次会议	2023 年 11 月 3 日	<p>审议通过：</p> <p>1、关于修订公司《独立董事工作制度》的议案；</p> <p>2、关于修订公司《董事会审计委员会工作细则》的议案；</p> <p>3、关于修订公司《董事会提名委员会工作细则》的议案；</p> <p>4、关于修订公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的议案；</p> <p>4、关于修订公司《对外担保管理制度》的议案；</p> <p>5、关于修订公司《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》的议案；</p> <p>6、关于修订公司《关联交易管理制》>的议案；</p> <p>7、关于审议公司《董事、监事、高级管理人员绩效考核与薪酬激励管理办法》的议案；</p> <p>8、关于修订公司《信息披露管理制度》的议案；</p>

		9、关于修订公司《内幕信息知情人登记管理制度》的议案； 10、关于修订公司《董事会秘书工作制度》的议案； 11、关于修订公司《投资者关系管理办法》的议案； 12、关于审议公司《信息披露暂缓与豁免事务管理制度》的议案； 13、关于审议公司《资产减值准备管理办法》的议案； 14、关于修订公司《募集资金管理办法》的议案； 15、关于召开 2023 年第三次临时股东大会的议案。
第八届董事会第十五次会议	2023 年 11 月 27 日	审议通过： 关于审议公司本次重组涉及相关加期资产评估报告的议案
第八届董事会第十六次会议	2023 年 12 月 8 日	审议通过： 关于公司全资子公司拟通过公开征集受让方的方式协议转让其参股企业上海科华生物工程股份有限公司 5%股份的议案

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈辉	否	14	14	12	0	0	否	3
周优芬	否	14	14	12	0	0	否	4
马志超	否	14	14	12	0	0	否	4
黄一桓	否	14	14	12	0	0	否	4
路晓燕	是	14	14	13	0	0	否	4
何美云	是	14	14	14	0	0	否	4
李良琛	是	14	14	13	0	0	否	4

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	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
---------	------

审计委员会	路晓燕、李良琛、何美云
提名委员会	李良琛、何美云、黄一桓
薪酬与考核委员会	何美云、路晓燕、齐雁兵
战略委员会	陈辉、马志超、何美云、李良琛
品牌与 ESG 委员会	陈辉、黄一桓、路晓燕

(二) 报告期内审计委员会召开 7 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023 年 3 月 20 日	审议通过： 1、关于前期会计差错更正的议案； 2、关于计提资产减值准备的议案；	通过
2023 年 4 月 18 日	审议通过： 1、关于《2022 年年度报告》全文及摘要的议案； 2、关于《2022 年度内部控制评价报告》的议案； 3、关于《董事会审计委员会 2022 年度履职情况报告》的议案； 4、关于会计政策变更的议案； 5、关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报表及内部控制审计机构的议案； 6、关于计提资产减值准备的议案。	通过
2023 年 4 月 27 日	审议通过： 关于《2023 年第一季度报告》的议案	通过
2023 年 7 月 17 日	审议通过： 关于前期会计差错更正的议案	通过
2023 年 8 月 22 日	审议通过： 关于《2023 年半年度报告》全文及摘要的议案	通过
2023 年 9 月 27 日	审议通过： 关于聘任高升业先生为公司财务负责人的议案	通过
2023 年 10 月 25 日	审议通过： 关于《2023 年第三季度报告》的议案	通过

此外，审计委员会于 2023 年 12 月 26 日以视频会议形式召开 2023 年审计预沟通会议，就公司 2023 年财务情况、内部审计工作开展情况以及年报审计计划安排等进行沟通。各位委员要求审计机构依法依规、有序开展年报审计工作，并及时沟通进展情况。

(三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023 年 9 月 27 日	审议通过： 关于提名高升业先生为公司财务负责人候选人的议案	通过

(四) 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
2023 年 4 月 28 日	审议通过： 关于 2022 年度公司部分董事及高管薪酬的议案	通过
2023 年 10 月 30 日	审议通过： 关于审议公司《董事、监事、高级管理人员绩效考核与薪酬激励管理办法》及其附件的议案	通过

(五) 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023 年 2 月 18 日	审议通过： 关于研究房地产及大消费行业政策和市场环境变化趋势的议案	通过
2023 年 12 月 9 日	审议通过： 深入讨论公司整体战略布局和各业务板块的未来发展重点方向	各位委员要求根据会议讨论情况对方案进行完善和修改。

(六) 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	61
主要子公司在职员工的数量	253
在职员工的数量合计	1,243
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	19
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	748
销售人员	149
技术人员	128
财务人员	78
行政人员	140
合计	1,243
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	46
大学本科	370
大学专科及以下	827
合计	1243

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司坚持以新发展理念引领公司高质量发展，不断健全强化全员绩效考核机制。根据公司战略规划和产业发展目标，确定年度重点工作任务和主要经营指标，将薪酬绩效与各单位经营目标、员工个人工作业绩紧密挂钩、严格兑现，切实做到奖优罚劣、奖勤罚懒，注重差异，兼顾公平，为企业持续稳健发展提供良好制度保障。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

人才是各企业发展的核心动力，公司加大对人才的培养，助力业务发展。结合公司转型发展要求，2023 年公司人才培养的主题围绕新商业、新零售与互联网运营展开。全年举办培训次数较上年增长 287.5%。年度内公司推出融合新才训练营培训方案，旨在培养和发展具有商业敏锐度领导力和创新思维的优秀人才，为公司商业项目发展提供稳定的人才储备。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》、中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》《未来三年股东回报规划（2021-2023 年）》等相关规定，制定、审议和实施利润分配方案。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责，相关的议案经由董事会、监事会审议过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，切实保证了全体股东尤其是中小股东的利益。

(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	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □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	√是 □否

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□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
公司第六期员工持股计划第一期锁定期于 2023 年 3 月 10 日届满，解锁比例为本员工持股计划持股总数的	详见公司于 2023 年 3 月 11 日在上海证券交易所网站披露的相关公告

50%，共计 14,830,400 股，占公司总股本的 0.79%。

（公告编号：临 2023-011）

（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

公司于 2022 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议和于 2022 年 2 月 16 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第六期员工持股计划（草案）》及其摘要等议案，并于 2022 年 3 月 7 日完成第六期员工持股计划的非交易过户事宜。公司第六期员工持股计划第一期锁定期于 2023 年 3 月 10 日届满，解锁比例为员工持股计划持股总数的 50%，共计 14,830,400 股，占公司总股本的 0.79%。截至 2023 年 12 月 31 日，公司第六期员工持股计划持有 14,830,400 股公司股票，占公司总股本的 0.79%。

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

年度内修订了高级管理人员的绩效考核与薪酬激励管理办法，调整高级管理人员薪酬结构，将个人重点工作目标考核及公司年度经营目标与绩效奖金紧密结合，建立与现代企业管理需求相匹配的工作业绩与薪酬分配激励机制，科学合理确定高级管理人员的薪酬水平及支付方式，推动公司高质量发展。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司切实执行《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和公司制定的内部控制制度，监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行，以保证经营管理合法合规、提高公司经营管理水平和风险防范能力。公司第八届董事会第二十次会议和第八届监事会第十三次会议审议通过了《2023 年度内部控制评价报告》（具体内容详见公司于 2024 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

- 1、规定公司信息披露工作由董事会统一管理，要求子公司在发生制度规定的重大事件或重大信息时，立即上报公司董事会。
- 2、规定财务部是公司对外担保的日常管理部门，要求公司子公司对外担保应按照制度规定的审批权限和程序执行。
- 3、要求公司子公司发生关联交易按照制度规定的审批权限和程序执行。
- 4、公司财务管理事项统一管理，分级负责。子公司关于财务管理的职责权限按照《公司法》、公司《章程》等相关法律法规以及相关制度的规定执行。子公司发生的财务事项如涉及上市公司董事会、股东大会权限的，除需按其所在公司的规定履行签批程序外，必须按规定程序报上市公司董事会、股东大会审议表决通过后方可实施。
- 5、子公司发生对外投资事项，应当先由公司相关决策机构审议通过后，再由该子公司依其内部决策程序批准实施。
- 6、公司审计部有权对公司各部门、子公司的相关事项进行审计监督。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度内部控制实施情况进行审计，并出具了《2023 年度内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见（具体内容详见公司于 2024 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

(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

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	142.23
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	使用节能设备

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于 2024 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2023 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

公司积极助力脱贫地区发展和群众生活改善，巩固拓展脱贫攻坚成果，助力乡村振兴。报告期内，公司以对口帮扶为主线开展各项帮扶工作，努力带动当地经济水平的提高，推动对口帮扶乡村振兴发展建设，为乡村振兴事业作出贡献。

2023 年 6 月，为积极响应广东省省内帮扶协作干部选派工作，格力地产通过严谨缜密的筛选、背调、提报、审核，确定选派公司员工李鑫同志赴阳江开展对口帮扶协作，负责推进阳江产

业园区建设管理工作。珠海市—阳江市产业转移合作园区是落实省委“百县千镇万村高质量发展工程”，推动产业有序转移的工作部署，公司将扎实做好对口帮扶产业园区建设管理工作，促进珠海—阳江两市对口帮扶协作工作迈上新台阶。

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	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	自本次发行结束之	是	是		

			<p>不受此限；</p> <p>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>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>本次交易完成后，珠海市国资委基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定；若珠海市国资委上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，珠海市国资委将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；</p> <p>上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。</p>	日起 36 个月				
	股份限售	城建集团	<p>城建集团在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限；</p> <p>本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，城建集团持有上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；</p> <p>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> <p>本次交易完成后，城建集团基于本次交易取得的格力地产</p>	自本 次发 行结 束之 日起 36 个月	是	是		

			股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定； 若城建集团上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，城建集团将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整； 上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。					
解决同业竞争	珠海市国资委		珠海市国资委将不会直接从事与格力地产主营业务相同或类似并构成竞争的业务。如珠海市国资委违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，珠海市国资委将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
解决同业竞争	海投公司		海投公司及海投公司控制的其他公司在实际经营中不存在与格力地产构成同业竞争的主营业务。海投公司及海投公司控制的其他公司将不以任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营、或在另一公司或企业拥有控股股份）参与任何与格力地产业务相同或者类似的主营业务及其他构成或可能构成竞争的业务活动，以避免海投公司及海投公司控制的其他公司与格力地产构成同业竞争。如海投公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，海投公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
解决关联交易	珠海市国资委		本次交易完成后，珠海市国资委将尽可能避免并规范与格力地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联业务往来或交易，珠海市国资委承诺将在平等、自愿的基础上，按公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定，保证不通过关联交易损害格力地产及其他股东的合法利益。如珠海市国资委违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，珠海市国资委将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。	长期	否	是		
解决关联交易	海投公司		海投公司将善意履行作为格力地产股东的义务，不利用本公司所处的地位，就格力地产与海投公司或海投公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使	长期	否	是		

			格力地产的股东大会或董事会作出侵犯格力地产和其他股东合法权益的决议。如果格力地产必须与海投公司或海投公司控制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	本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求；本公司承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	格力地产董	本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性	长期	否	是		

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

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

			或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，珠海市国资委将依法承担赔偿责任。					
其他	城建集团	城建集团向格力地产已提供了本次非公开发行事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致；根据本次交易的进程，城建集团将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所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；城建集团承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，城建集团将依法承担赔偿责任。	长期	否	是			
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	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次重组的情形；如果由	长期	否	是			

			于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。					
	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为；本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为。	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；除已公开披露情形外，海投公司及现任主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，亦不存在其他重大失信行为。	长期	否	是		
	其他	免税集团	免税集团不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；免税集团及现任董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易	长期	否	是		

			所纪律处分等情况。					
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委拟通过本次交易注入格力地产的标的资产为珠海市国资委所持免税集团的 77%股权；珠海市国资委对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况；珠海市国资委合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。珠海市国资委不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代珠海市国资委持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，珠海市国资委保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制；珠海市国资委拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或珠海市国资委可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由珠海市国资委承担；珠海市国资委承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。	长期	否	是		
	其他	城建集团	城建集团拟通过本次交易注入格力地产的标的资产为城建集团所持免税集团的 23%股权；城建集团对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况；城建集团合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。城建集团不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代城建集团持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，城建集团保证不就该等标的资产设置质押等任何权利	长期	否	是		

			限制；城建集团拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或城建集团可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由城建集团承担；城建集团承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。					
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 月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司 2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股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	格力地产董事、监事、高级管理人员	2015 年 7 月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：如格力地产及下属子公司因存在自查范围内未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，将依法承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他承诺	其他	海投公司	2015 年 11 月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因格力地产及其控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产及其投资者造成损失的，海投公司自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
	其他	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	长期	否	是		

			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。					
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员		2015 年 12 月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及控股子公司存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司及其投资者造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员自愿承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		
其他	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：	长期	否	是		

			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，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。					
	其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2020 年 3 月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及下属公司存在房地产业务相关违法违规行为，给公司及其债券持有人造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。	长期	否	是		

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表不产生影响。

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表不产生影响。报告期内无重要会计估计变更。

（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

1、公司参股科华生物并用权益法核算其长期股权投资，2022 年 11 月，科华生物披露《关于对控股子公司恢复控制并重新纳入合并报表范围的公告》（具体内容详见科华生物于 2022 年 11 月 12 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）披露的公告），其已将控股的天隆公司纳入合并报表并对涉及合并天隆公司财务报表相关的前期会计差错采用追溯重述法进行更正。

2023 年 3 月 22 日，公司董事会、监事会审议通过了关于前期会计差错更正的议案，公司自 2021 年 1 月 1 日起，将科华生物合并利润表中来自天隆公司的利润纳入投资收益的计算，追溯调整公司相关合并财务报表，并披露了相关会计差错更正公告和更正后的 2021 年年度报告、2022 年第三季度报告。（具体内容详见公司于 2023 年 3 月 23 日在上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn)披露的公告)

公司本次对前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和合并利润表，导致 2021 年度合并利润表中投资收益增加 139,902,733.00 元，合并资产负债表中长期股权投资增加 137,766,860.04 元；2022 年三季度合并利润表中投资收益增加 215,326,564.95 元，合并资产负债表中长期股权投资增加 353,212,332.54 元，并由此导致合并报表中其他报表项目发生变动，不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。

2、2023 年，公司对存货项目前期及当期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，公司采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。综上，公司对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整，并披露了相关会计差错更正公告和更正后的 2022 年度报告。（具体内容详见公司于 2023 年 7 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告）

公司本次前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和合并利润表，主要涉及存货和资产减值损失科目，不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。

追溯调整将导致公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动-441,920,402.48 元、-3,038,056.57 元、-162,567,224.17 元、-18,861,306.63 元，占更正前公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%；并由此导致 2022 年年度归属于母公司所有者的净利润调增 626,386,989.85 元，占更正前 2022 年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。上述调整不会导致公司已披露的相关年度财务报表出现盈亏性质的改变。

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

（四）审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	130
境内会计师事务所审计年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	邵桂荣、钟圣龙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	邵桂荣（1 年）、钟圣龙（1 年）

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第八届董事会第五次会议和 2022 年年度股东大会审议通过了《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报表及内部控制审计机构的议案》，继续聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报表及内部控制审计机构，具体情况详见公司于 2023 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告（公告编号：临 2023-035）

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）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

2023 年 7 月 12 日，公司、公司前任董事兼总裁、公司前任财务负责人收到中国证监会下发的《立案告知书》，因公司涉嫌信息披露违法违规行为，根据相关法律法规，中国证监会决定对公司立案。收到《立案告知书》后，公司高度重视，立案调查期间公司以坚决服从、全面配合、加强学习、快速整改为原则方针，依法依规积极配合中国证监会的调查工作。

2023 年 9 月 28 日，公司、公司前任董事兼总裁、公司前任财务负责人收到了中国证监会广

东监管局下发的《行政处罚决定书》，因公司在 2018 年至 2021 年存货减值测试中，存在对部分存货项目可比售价选取错误等问题，高估存货可变现净值、少计提存货跌价准备，导致股票和债券相关披露文件存在错报，中国证监会广东监管局决定对公司和相关人员给予警告并处以罚款。

具体详见公司在上海证券交易所网站披露的相关公告（公告编号：临 2023-051、临 2023-076、临 2023-077、临 2023-078）。

截至报告期末，公司及现任董事、监事、高级管理人员不涉及被立案调查的情形，本次行政处罚不涉及公司现任董事、监事、高级管理人员，不会对公司正常生产经营产生影响。公司在收到决定书后，高度重视，已于 2023 年 7 月 18 日发布《关于前期会计差错更正的公告》，主动纠正违法行为，之后认真制定并落实整改及防范措施，并已按照决定书要求提交相关整改报告。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
预计 2023 年度日常关联交易	详见公司于 2023 年 2 月 5 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2023-005）
增加 2023 年度日常关联交易	详见公司于 2023 年 8 月 26 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2023-065）

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司珠海格力房产有限公司将其持有的珠海高格文化传播有限公司 100%股权转让给珠海顺远投资有限公司，转让价格为人民币 359.93 万元。	详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2023-038）
公司全资子公司珠海海控商业管理股份有限公司将其持有的珠海海岸影院管理有限公司 100%股权、珠海海岸无界文化管理有限公司 100%股权转让给珠海顺远投资有限公司，转让价格分别为人民币 32.11 万元、704.08 万元。	
公司全资子公司珠海粤和企业管理有限公司将其持有的珠海粤雅传媒有限公司 100%股权转让给珠海顺远投资有限公司，转让价格为人民币 720.74 万元。	
公司及公司的全资子公司珠海格力建材有限公司、珠海海控商贸服务有限公司分别将持有的珠海海控小额贷款有限公司 40%、30%、30%的股权转让给珠海投资控股有限公司，转让价格为人民币 21,666.70 万元。	

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

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

因公司于 2023 年 7 月 12 日收到中国证监会的立案告知书，公司根据监管规定申请中止审核本次重组事项。截止报告期末，本次涉及公司的立案调查事项已调查、审理终结，公司已完成以 2023 年 6 月 30 日为基准日的加期审计和加期资产评估工作，公司及相关机构正在积极推进申请恢复重组审核的相关工作，促进上市公司健康发展。

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

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2023 年 1 月 31 日召开的第八届董事会第三次会议和于 2023 年 2 月 16 日召开的 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于 2023 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 2023 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 2023 年 2 月 1 日、2023 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

报告期内进展情况详见本报告第十节财务报告“十四、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）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
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														
报告期末对子公司担保余额合计（B）							-27.45							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							108.25							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							108.25							
担保总额占公司净资产的比例(%)							194.72							

公司控股子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截至2023年12月31日止，公司控股子公司承担阶段性担保额为人民币18.67亿元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、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、公开征集受让方转让参股公司科华生物 5%股权

2023 年 12 月 8 日，公司召开第八届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司全资子公司拟通过公开征集受让方的方式协议转让其参股企业上海科华生物工程股份有限公司 5%股份的议案》，同意公司下属全资子公司珠海保联通过公开征集受让方的方式协议转让其参股企业科华生物 5%股份，并将其持有的科华生物 10.64%股份对应的表决权委托给本次公开征集转让的受让方，具体内容详见公司于 2023 年 12 月 9 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

12 月 14 日，公司收到珠海市国资委的审核意见，珠海市国资委已原则同意本次公开征集转让方案。同日，公司发布《关于公司全资子公司拟协议转让其参股企业上海科华生物工程股份有限公司 5%股份公开征集受让方的公告》，将本次公开征集转让的交易情况、征集条件以及征集期等具体情况进行公告，具体内容详见公司于 2023 年 12 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

12 月 30 日，公司披露《关于公司全资子公司拟协议转让其参股企业上海科华生物工程股份有限公司 5%股份公开征集受让方的进展公告》，本次公开征集期为 2023 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 28 日，公开征集期内，珠海保联收到西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）一家意向受让方提交的申请材料，且其已足额缴纳相应的缔约保证金。具体内容详见公司于 2023 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

2024 年 2 月 5 日，公司收到科华生物 5%股权最终受让方致同本益提供的国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》。2024 年 3 月 1 日，珠海保联收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，珠海保联通过协议转让方式转让给致同本益的科华生物 25,715,859 股股份已完成过户登记手续。

2、放弃子公司优先认购权构

2023 年 5 月 9 日、5 月 30 日，公司召开第八届董事会第七次会议、2022 年年度股东大会，审议通过了《关于放弃优先认购权暨关联交易的议案》，公司持有 75%股权、公司全资子公司格力地产（香港）有限公司持有 25%股权的全资子公司珠海海控融资租赁有限公司拟新增注册资本人民币 10,500 万元，拟增资主体为公司控股股东珠海投资控股有限公司，公司拟放弃本次增资的优先认购权，本次增资完成后，公司对海控融资租赁的直接和间接持股比例由 100.00%降至 48.78%。

3、重大资产重组

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

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

因公司于 2023 年 7 月 12 日收到中国证监会的立案告知书，公司根据监管规定申请中止审核本次重组事项。截止报告期末，本次涉及公司的立案调查事项已调查、审理终结，公司已完成以 2023 年 6 月 30 日为基准日的加期审计和加期资产评估工作，公司及相关机构正在积极推进申请恢复重组审核的相关工作，促进上市公司健康发展。

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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）						
23 格地 01	2023 年 4 月 18 日	4.97	1,020,000,000	2023 年 4 月 26 日	1,020,000,000	2028 年 4 月 19 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)	59,573
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	60,067

(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（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
珠海投资控股有限公司	5,108,400	847,339,780	44.95	0	质押	360,000,000	国有法人
香港中央结算有限公司	-716,462	17,063,635	0.91	0	无		其他
格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划	14,830,400	14,830,400	0.79	0	无		其他
冯骏驹	7,910,289	12,084,045	0.64	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,709,516	8,731,674	0.46	0	未知		其他
邵雨田	5,994,697	5,994,697	0.32	0	未知		境内自然人
孙海珍	1,489,853	5,837,000	0.31	0	未知		境内自然人
福建千寻资产管理有限公司—千寻富港通私募证券投资基金	5,149,213	5,149,213	0.27	0	未知		其他
赵伟尧	5,006,100	5,006,100	0.27	0	未知		境内自然人
董文顺	4,967,000	4,967,000	0.26	0	未知		境内自然人
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				
香港中央结算有限公司	17,063,635	人民币普通股	17,063,635				
格力地产股份有限公司—第六期员工持股计划	14,830,400	人民币普通股	14,830,400				
冯骏驹	12,084,045	人民币普通股	12,084,045				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,731,674	人民币普通股	8,731,674				
邵雨田	5,994,697	人民币普通股	5,994,697				
孙海珍	5,837,000	人民币普通股	5,837,000				
福建千寻资产管理有限公司—千寻富港通私募证券投资基金	5,149,213	人民币普通股	5,149,213				
赵伟尧	5,006,100	人民币普通股	5,006,100				
董文顺	4,967,000	人民币普通股	4,967,000				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						

上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海玖思投资有限公司为股东珠海投资控股有限公司的下属全资子公司，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一第六期员工持股计划与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称 (全称)	期初普通账户、信用 账户持股		期初转融通出借股份 且尚未归还		期末普通账户、信用账户 持股		期末转融通出借股份且 尚未归还	
	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合 计	比例 (%)
珠海投资控股 有限公司	842,231,380	44.68	5,108,400	0.27	847,339,780	44.95	0	0

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

股东名称(全 称)	本报告 期新增/ 退出	期末转融通出借股份且 尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股 以及转融通出借尚未归还的股份数 量	
		数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)
冯骏驹	新增	0	0	12,084,045	0.64
邵雨田	新增	0	0	5,994,697	0.32
孙海珍	新增	0	0	5,837,000	0.31
福建千寻资产管理 有限公司一千 寻富港通私募证 券投资基金	新增	0	0	5,149,213	0.27
赵伟尧	新增	0	0	5,006,100	0.27
董文顺	新增	0	0	4,967,000	0.26
肖亿辉	退出	0	0	3,409,672	0.18
中信证券股份有 限公司	退出	0	0	1,668,769	0.09
许美真	退出	0	0	未知	未知
王建军	退出	0	0	3,380,970	0.18
华泰证券股份有 限公司	退出	0	0	3,710,746	0.20
杭州百竹实业有 限公司	退出	0	0	未知	未知

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	珠海投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	陈辉
成立日期	2014 年 3 月 27 日
主要经营业务	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

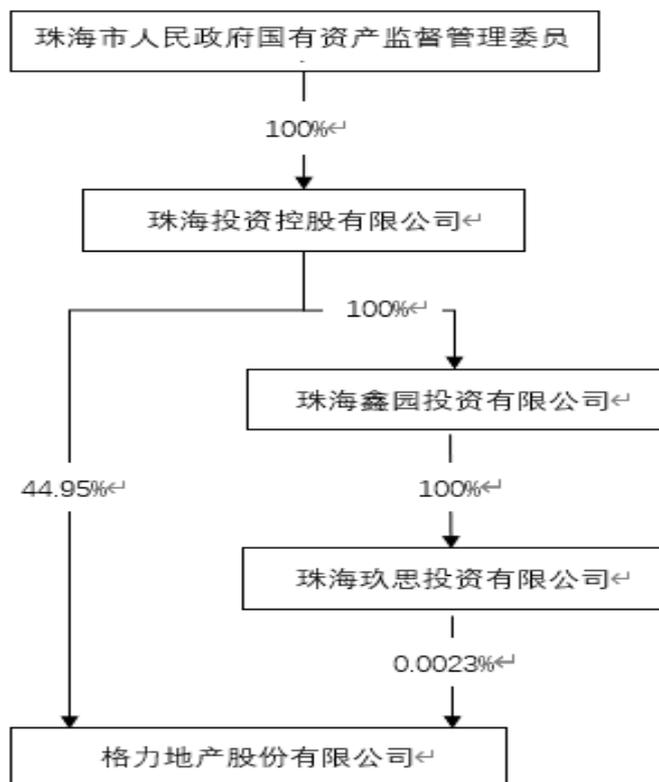
□适用 √不适用

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

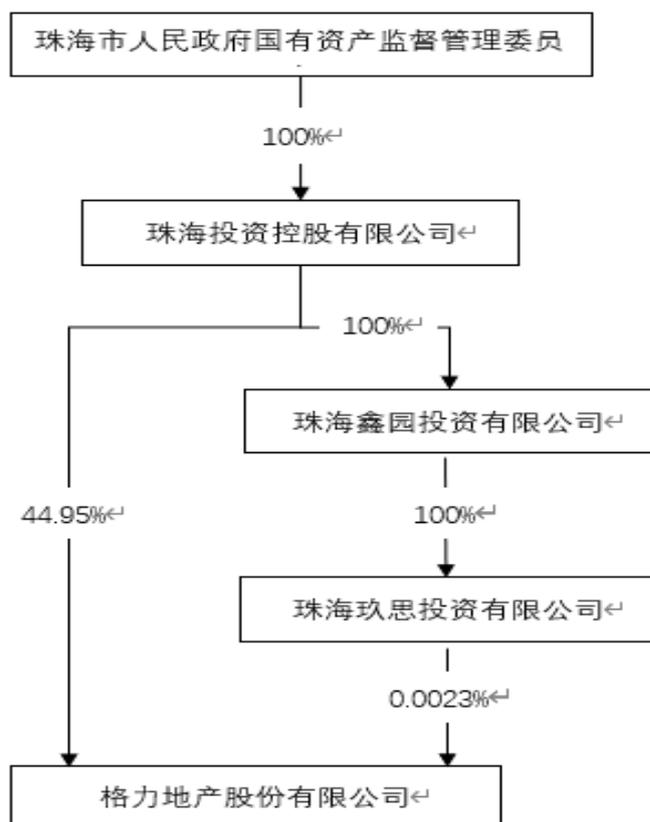
适用 不适用

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	2023年5月8日	2023年5月8日	0	6.00	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)	18格地02	143195	2018年7月26日	2023年7月27日	2023年7月27日	0	3.40	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)	18格地03	143226	2018年7月26日	2023年7月27日	2023年7月27日	0	4.20	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)	21格地02	188259	2021年6月18日	2021年6月21日	2023年6月21日	0	6.50	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第	22格地02	185567	2022年3月23日	2022年3月24日	2025年3月24日	400,000,000	7.00	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	价格优先,时间优先	否

一期) (品种二)												
格力地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	23 格地 01	250772	2023 年 04 月 18 日	2023 年 04 月 19 日	2028 年 04 月 19 日	1,020,000,000	4.97	单利按年付息, 到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海 证券交易所	面向 专业 投资者 非 公开发 行	价 格 优 先 , 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 2023 年 5 月 8 日支付了 2022 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种一)	公司已于 2023 年 7 月 27 日支付了 2022 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (品种二)	公司已于 2023 年 7 月 27 日支付了 2022 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期) (面向专业投资者) (品种一)	公司已于 2023 年 6 月 21 日支付了 2022 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 20 日期间的利息。
格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	公司已于 2023 年 3 月 24 日支付了 2022 年 3 月 24 日至 2023 年 3 月 24 日期间的利息。

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)	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
中信建投证券股份有限公司	深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦 35 层 A 区		欧阳程、李晨毓、范博深	0755-23953982

18 格地 01、18 格地 02、18 格地 03、19 格地 01 的债券受托管理人为中泰证券股份有限公司。21 格地 02、22 格地 02 的债券受托管理人为海通证券股份有限公司。23 格地 01 的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	0.00	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(品种一)	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(品种二)	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	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	0.00	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	0.00	账户正常使用	无	是
格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	账户正常使用	无	是

公司债券（第一期）（品种二）						
格力地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	0.00	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. 募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位币种：亿元

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	无
3.2.1 偿还公司债券金额	10.20
3.2.2 偿还公司债券情况	按照合同约定履行偿还义务，无逾期未偿还事项
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	无
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	0.00
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	0.00
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	0.00

6. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

7. 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其影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
“18格地02”、“18格地03”由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额连带责任保证担保。	报告期内，未发生需要代偿事项。	否
“19格地01”由深圳市担保集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。	报告期内，未发生需要代偿事项。	否

“21格地02”采用抵押担保形式，发行人以评估价值不低于本期债券累计代偿本金及其一年利息的1.5倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押，为本期债券本息偿还第一优先顺位的抵押担保。	报告期内，未发生需要代偿事项	否
“22格地02”采用抵押担保形式，发行人以评估价值不低于本期债券累计代偿本金及其一年利息的1.5倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押，为本期债券本息偿还第一优先顺位的抵押担保。	报告期内，未发生需要代偿事项	否
“23格地01”由珠海格力集团有限公司提供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

8. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(1) 有息债务及其变动情况

1) 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 38.90 亿元和 14.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-63.50%。

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 14.20 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

2) 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 178.40 亿元和 126.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-29.23%。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 14.20 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

(2) 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内，公司净利润为-73,455.59 万元
亏损原因	报告期内，房地产市场下行，公司房地产项目结转毛利率下降，以及公司结合当前市场情况对无形资产、存货、长期股权投资等计提资产减值准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

2023年9月28日，公司收到了中国证监会广东监管局下发的《行政处罚决定书》，因公司在2018年至2021年存货减值测试中，存在对部分存货项目可比售价选取错误等问题，高估存货可变现净值、少计提存货跌价准备，导致股票和债券相关披露文件存在错报，中国证监会广东监管局决定对公司和相关人员给予警告并处以罚款。

具体详见公司在上海证券交易所网站披露的相关公告（公告编号：临2023-051、临2023-076、临2023-077、临2023-078）。

(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	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-712,094,222.20	-1,493,783,590.32	52.33	净利润增加所致
流动比率	1.50	1.45	3.45	
速动比率	0.15	0.18	-16.67	
资产负债率(%)	78.89	79.07	减少0.18个百分点	
EBITDA全部债务比	-0.01	-0.06	-83.33	负债总额减少所致
利息保障倍数	-0.27	-1.25	-78.40	净利润增加所致
现金利息保障倍数	6.31	2.69	134.57	经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA利息保障倍数	-0.21	-1.18	-82.20	净利润增加所致
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（2024）第 442A005799 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一）房地产开发收入的确认

相关信息披露详见财务报表附注三、28 以及附注五、41。

（1）事项描述

本期房地产开发收入 42.33 亿元，占格力地产 2023 年度营业收入总额 89.45%。

格力地产在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付

条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。由于房地产开发的收入对格力地产的重要性，以及单个房地产开发销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对格力地产的利润产生重大影响，因此，我们将格力地产房地产开发的收入确认识别为关键审计事项。

（2）审计应对

针对与房地产开发收入的确认，我们主要执行了以下审计程序：

①了解及评价与房地产开发的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

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

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

（二）存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、37 和附注五、6。

1、事项描述

2023 年末格力地产的存货占总资产的 70.18%。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）委托第三方评估专家对管理层聘请的评估专家出具的存货减值测试报告进行独立复核；

（7）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

（三）投资性房地产的计量

相关信息披露详见财务报表附注三、15 和附注五、11。

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 2023 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 25.39 亿元，占合并报表资产总额 9.64%。由于投资性房地产的公允价值对于格力地产的资产、股东权益及损益影响重大，且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产的公允价值计量主要执行了以下审计程序：

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

- (2) 获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核；
- (3) 对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；
- (4) 与评估人员沟通评估过程及相关参数的确定依据，查验相关数据来源，评价所采用的估值方法和假设、选用的估值参数的合理性；
- (5) 通过了解同类资产的市场价格，以此来检查评估机构的评估报告所使用数据的合理性和适当性。

四、其他信息

格力地产管理层对其他信息负责。其他信息包括格力地产 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督格力地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二四年 三月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	1,127,455,306.67	2,155,626,754.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2		61,540,173.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	175,886,295.66	336,836,642.84
应收款项融资			
预付款项	七、8	11,695,840.75	21,169,850.01
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、9	106,626,135.61	104,028,445.55
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	18,480,723,967.19	21,168,245,461.47
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	603,745,007.02	268,152,132.53
流动资产合计		20,506,132,552.90	24,115,599,460.06
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	4,320,180.22	24,019,775.09
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	1,779,034,865.77	2,149,300,561.67
其他权益工具投资	七、18	2,500,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	2,538,827,075.00	2,654,819,047.34
固定资产	七、21	816,232,026.49	758,750,794.56
在建工程	七、22	227,304,689.59	20,888,077.07
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	12,233,977.56	23,974,250.37
无形资产	七、26	82,185,533.02	83,442,824.60
开发支出			
商誉	七、27		

长期待摊费用	七、28	65,980,549.14	88,282,675.37
递延所得税资产	七、29	297,568,531.18	339,650,469.98
其他非流动资产	七、30		
非流动资产合计		5,826,187,427.97	6,143,128,476.05
资产总计		26,332,319,980.87	30,258,727,936.11
流动负债：			
短期借款	七、32	2,766,938,846.84	1,458,822,321.00
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	1,711,030,015.75	2,049,694,100.60
预收款项	七、37	41,900.00	21,600.00
合同负债	七、38	4,332,749,965.53	2,022,415,318.71
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	35,477,419.33	34,245,897.81
应交税费	七、40	98,994,795.61	106,018,530.90
其他应付款	七、41	1,640,393,246.43	1,652,947,423.81
其中：应付利息			
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	2,691,514,462.58	9,201,462,267.26
其他流动负债	七、44	384,377,650.64	112,541,778.60
流动负债合计		13,661,518,302.71	16,638,169,238.69
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	5,560,204,847.62	6,520,105,677.15
应付债券	七、46	1,411,159,213.43	398,220,273.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	11,696,624.68	19,250,712.66
长期应付款	七、48	36,436,886.33	144,668,493.57
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50		10,040,362.58
递延收益			
递延所得税负债	七、29	92,120,790.52	194,657,726.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,111,618,362.58	7,286,943,246.52
负债合计		20,773,136,665.29	23,925,112,485.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	521,592,985.61	540,520,959.10
减：库存股	七、56		
其他综合收益	七、57	728,025,814.67	744,769,721.15
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	427,609.83	793,220.36
未分配利润	七、61	2,098,758,553.45	2,831,738,451.18
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		5,566,184,918.91	6,335,202,307.14
少数股东权益		-7,001,603.33	-1,586,856.24
所有者权益（或股东权益） 合计		5,559,183,315.58	6,333,615,450.90
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		26,332,319,980.87	30,258,727,936.11

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

母公司资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		52,899,691.27	103,281,955.73
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	7,314,598.81	7,314,598.81
应收款项融资			
预付款项		237,545.00	706,575.00
其他应收款	十九、2	9,284,296,432.96	10,479,272,455.96
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			443,509.87
流动资产合计		9,344,748,268.04	10,591,019,095.37
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,592,352,269.13	2,672,352,269.13
其他权益工具投资		2,500,000.00	
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产		360,301.22	390,795.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,135,047.92	1,296,383.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,347,823.72	12,326,048.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,598,695,441.99	2,686,365,496.65
资产总计		11,943,443,710.03	13,277,384,592.02
流动负债：			
短期借款			470,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,059,218.31	2,059,218.31
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,978,417.78	2,093,675.96
应交税费		5,400,121.21	4,289,375.38
其他应付款		4,250,730,069.64	3,161,629,876.72
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		156,790,021.92	3,117,155,452.12
其他流动负债		718.00	
流动负债合计		4,420,958,566.86	6,757,227,598.49
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,411,159,213.43	398,220,273.98
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		1,411,159,213.43	398,220,273.98
负债合计		5,832,117,780.29	7,155,447,872.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,054,754,678.78	3,054,754,678.78
减：库存股			
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		918,611,803.55	929,222,593.36
所有者权益（或股东权益）合计		6,111,325,929.74	6,121,936,719.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,943,443,710.03	13,277,384,592.02

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	七、62（1）	4,732,379,945.69	4,046,625,527.15
其中：营业收入		4,732,379,945.69	4,046,625,527.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,005,595,360.74	4,390,886,721.94
其中：营业成本	七、62（2）	3,707,411,166.59	3,067,034,608.56
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	477,022,125.12	516,538,335.03
销售费用	七、64	175,346,274.01	150,529,928.63
管理费用	七、65	152,222,236.66	163,154,179.04
研发费用	七、66	3,669,989.74	3,818,830.17
财务费用	七、67	489,923,568.62	489,810,840.51
其中：利息费用		515,183,131.01	495,837,370.55
利息收入		24,297,944.68	19,643,371.73
加：其他收益	七、68	2,245,641.17	5,816,579.31
投资收益（损失以“—”号填列）	七、69	-49,340,032.69	191,310,415.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-48,946,602.46	175,555,683.68
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	-85,214,902.19	-548,482,750.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-4,320,653.63	-18,234,279.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-401,730,738.50	-1,141,842,661.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、74	29,229,848.22	91,543.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-782,346,252.67	-1,855,602,348.73
加：营业外收入	七、75	33,661,471.68	3,205,523.89
减：营业外支出	七、76	13,655,516.77	41,523,237.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-762,340,297.76	-1,893,920,062.53
减：所得税费用	七、77	-27,784,358.93	169,614,208.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-734,555,938.83	-2,063,534,271.27
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-734,555,938.83	-2,063,534,271.27
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）		-733,134,308.26	-2,057,327,680.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,421,630.57	-6,206,590.47
六、其他综合收益的税后净额		-16,734,835.15	31,325,137.35
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-16,743,906.48	31,309,795.85
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-3,237,700.80	1,979,408.69
（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		-3,237,700.80	1,979,408.69
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-13,506,205.68	29,330,387.16
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		3,364,003.65	535,160.11
（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		1,292,956.36	11,910,922.14
(7) 其他		-18,163,165.69	16,884,304.91
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		9,071.33	15,341.50
七、综合收益总额		-751,290,773.98	-2,032,209,133.92
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-749,878,214.74	-2,026,017,884.95
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,412,559.24	-6,191,248.97
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.39	-1.10
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.39	-1.10

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

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九、4		156,761.68
减：营业成本	十九、4		142,510.61
税金及附加		45,777.79	247,866.40
销售费用			
管理费用		39,266,796.40	45,197,586.42
研发费用			
财务费用		-43,067,998.23	-50,055,803.67
其中：利息费用		169,624,359.78	237,914,084.70
利息收入		212,430,570.31	288,287,784.65
加：其他收益		167,494.80	225,571.61
投资收益（损失以“—”号填列）	十九、5	6,666,800.00	5,394,489.53
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）		644.43	-3,363,036.32
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)		10,590,363.27	6,881,626.74
加: 营业外收入		560.02	88.50
减: 营业外支出		8,812,825.33	28,977.44
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,778,097.96	6,852,737.80
减: 所得税费用		12,388,887.77	6,273,495.94
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-10,610,789.81	579,241.86
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-10,610,789.81	579,241.86
(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		-10,610,789.81	579,241.86
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: 陈辉

主管会计工作负责人: 高升业

会计机构负责人: 高升业

合并现金流量表
2023 年 1—12 月

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
----	----	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,774,186,168.88	4,606,022,657.83
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		4,902,348.09	3,637,951.82
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		470,786.05	5,495,639.61
收到其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	88,763,108.96	78,537,536.50
经营活动现金流入小计		7,868,322,411.98	4,693,693,785.76
购买商品、接受劳务支付的现金		1,316,832,284.59	1,959,218,103.43
客户贷款及垫款净增加额		-19,125,028.32	-52,213,834.39
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		248,772,697.69	289,174,742.90
支付的各项税费		881,017,013.59	649,558,008.16
支付其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	442,100,147.73	188,033,555.55
经营活动现金流出小计		2,869,597,115.28	3,033,770,575.65
经营活动产生的现金流量净额		4,998,725,296.70	1,659,923,210.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		56,020,659.97	500,618,000.00
取得投资收益收到的现金		57,517,822.80	23,018,519.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		132,435,422.77	132,271.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,749,386.96	
收到其他与投资活动有关的现金	七、79（2）	154,289,514.00	
投资活动现金流入小计		413,012,806.50	523,768,791.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		177,435,641.53	25,377,346.32
投资支付的现金		2,500,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		179,935,641.53	25,377,346.32

投资活动产生的现金流量净额		233,077,164.97	498,391,444.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			147,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,450,000.00
取得借款收到的现金		5,873,127,048.02	6,831,940,268.57
发行债券收到的现金		1,017,552,000.00	1,112,771,932.93
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79（3）	518,030,461.31	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,408,709,509.33	8,592,162,201.50
偿还债务支付的现金		12,181,446,623.63	8,286,150,642.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		947,313,513.92	1,286,983,129.51
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（3）	239,579,395.32	685,364,132.23
筹资活动现金流出小计		13,368,339,532.87	10,258,497,904.65
筹资活动产生的现金流量净额		-5,959,630,023.54	-1,666,335,703.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,109,507.83	-10,932,185.06
五、现金及现金等价物净增加额		-726,718,054.04	481,046,766.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,455,250,018.81	974,203,252.05
六、期末现金及现金等价物余额		728,531,964.77	1,455,250,018.81

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,837,351,589.10	6,614,288,980.07
经营活动现金流入小计		7,837,351,589.10	6,614,288,980.07
购买商品、接受劳务支付的现金			326,021.70
支付给职工及为职工支付的现金		19,929,380.66	22,406,649.94
支付的各项税费		718,887.39	3,224,758.59
支付其他与经营活动有关的现金		5,363,249,488.38	7,236,094,142.52
经营活动现金流出小计		5,383,897,756.43	7,262,051,572.75
经营活动产生的现金流量净额		2,453,453,832.67	-647,762,592.68

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			59,301,689.60
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		86,666,800.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		86,666,800.00	59,301,689.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,386.01	92,775.00
投资支付的现金		2,500,000.00	51,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,603,386.01	51,092,775.00
投资活动产生的现金流量净额		84,063,413.99	8,208,914.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			145,000,000.00
取得借款收到的现金		100,000,000.00	470,000,000.00
发行债券收到的现金		1,017,552,000.00	1,112,771,932.93
收到其他与筹资活动有关的现金			500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,117,552,000.00	2,227,771,932.93
偿还债务支付的现金		3,490,000,000.00	1,120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		196,211,111.12	391,301,036.76
支付其他与筹资活动有关的现金		19,240,400.00	
筹资活动现金流出小计		3,705,451,511.12	1,511,301,036.76
筹资活动产生的现金流量净额		-2,587,899,511.12	716,470,896.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-50,382,264.46	76,917,218.09
加：期初现金及现金等价物余额		103,281,955.73	26,364,737.64
六、期末现金及现金等价物余额			
		52,899,691.27	103,281,955.73

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,885,005,795.00				540,520,959.10		744,769,721.15		332,374,160.35	793,220.36	2,831,738,451.18		6,335,202,307.14	-1,586,856.24	6,333,615,450.90
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,885,005,795.00				540,520,959.10		744,769,721.15		332,374,160.35	793,220.36	2,831,738,451.18		6,335,202,307.14	-1,586,856.24	6,333,615,450.90
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-18,927,973.49		-16,743,906.48			-365,610.53	-732,979,897.73		-769,017,388.23	-5,414,747.09	-774,432,135.32
(一) 综合收益总额							-16,743,906.48				-733,134,308.26		-749,878,214.74	-1,412,559.24	-751,290,773.98
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
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															

2023 年年度报告

本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,885,005,795.00				521,592,985.61	728,025,814.67	332,374,160.35	427,609.83	2,098,758,553.45		5,566,184,918.91	-7,001,603.33	5,559,183,315.58	

项目	2022 年度													
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
	优	永	其											
	先	续	他											
	股	债												
一、上年年末余额	1,944,686,896.00				731,900,577.31	406,998,192.92	746,523,085.98	332,374,160.35	938,015.00	5,531,521,173.69		8,880,945,715.41	4,604,392.73	8,885,550,108.14
加：会计政策变更														
前期差错更正										-626,386,989.85		-626,386,989.85		-626,386,989.85
其他					-845,892.54		-1,289,980.42			139,902,733.00		137,766,860.04		137,766,860.04
二、本年期初余额	1,944,686,896.00				731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56	332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84		8,392,325,585.60	4,604,392.73	8,396,929,978.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-59,681,101.00				-190,533,725.67	-406,998,192.92	-463,384.41		-144,794.64	-2,213,298,465.66		-2,057,123,278.46	-6,191,248.97	-2,063,314,527.43
（一）综合收益总额							31,309,795.85			-2,057,327,680.80		-2,026,017,884.95	-6,191,248.97	-2,032,209,133.92
（二）所有者投入和减少资	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92						156,213,546.67		156,213,546.67

2023 年年度报告

本													
1. 所有者投入的普通股	-59,681,101.00			-191,103,545.25	-406,998,192.92							156,213,546.67	156,213,546.67
2. 其他权益工具持有者投入资本													
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				569,819.58		611,819.74						1,181,639.32	1,181,639.32

2023 年年度报告

四、本期期末余额	1,885,005,795.00			540,520,959.10		744,769,721.15		332,374,160.35	793,220.36	2,831,738,451.18		6,335,202,307.14	-1,586,856.24	6,333,615,450.90
----------	------------------	--	--	----------------	--	----------------	--	----------------	------------	------------------	--	------------------	---------------	------------------

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

母公司所有者权益变动表
2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78				252,953,652.41	929,222,593.36	6,121,936,719.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78				252,953,652.41	929,222,593.36	6,121,936,719.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-10,610,789.81	-10,610,789.81
（一）综合收益总额										-10,610,789.81	-10,610,789.81
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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											

2023 年年度报告

部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转 留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78			252,953,652.41	918,611,803.55	6,111,325,929.74

项目	2022 年度										
	实收资本(或股 本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,944,686,896.00				3,245,858,224.03	406,998,192.92			252,953,652.41	1,117,143,931.00	6,153,644,510.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,944,686,896.00				3,245,858,224.03	406,998,192.92			252,953,652.41	1,117,143,931.00	6,153,644,510.52
三、本期增减变动 金额（减少以“-” 号填列）	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92				-187,921,337.64	-31,707,790.97
(一) 综合收益总 额										579,241.86	579,241.86
(二) 所有者投入 和减少资本	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92					156,213,546.67
1. 所有者投入的 普通股	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92					156,213,546.67

2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-188,500,579.50	-188,500,579.50	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-188,500,579.50	-188,500,579.50	
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78					252,953,652.41	929,222,593.36	6,121,936,719.55

公司负责人：陈辉

主管会计工作负责人：高升业

会计机构负责人：高升业

三、公司基本情况

√适用 □不适用

1. 公司概况

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

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

技路 48 号创业广场 B 座 1303 室。2010 年 1 月 15 日，公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，至此，公司重大资产重组实施完毕。

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

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

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

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

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

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

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

2021 年 8 月 9 日，公司完成第三、四次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司

上海分公司注销回购股份共计 116,404,534 股。

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

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

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

截止 2023 年 12 月 31 日，公司发行的总股本为 1,885,005,795 股。

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

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

公司注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公；

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第二十次会议于 2024 年 3 月 28 日批准。

2. 合并财务报表范围

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 64 户，详见本附注十“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加 1 户、减少 18 户，详见本附注九“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

2. 持续经营

适用 不适用

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司货币资金为人民币 1,127,455,306.67 元，短期借款和一年内到期非流动负债合计为人民币 5,458,453,309.42 元。经审视本集团 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日现金流预测，包括本集团货币资金、经营、投资和筹资现金流以及可用银行授信额度，公司认为本集团未来 12 个月内能全面履行到期负债。因此本财务报表以持续经营为基础列报。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见本节五、22；五、27 和五、35。

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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的在建工程	单个项目的预算投入金额占合并资产总额 5%以上且金额大于 1 亿元
重要的非全资子公司	子公司的资产总额、营业收入、净利润(或亏损额绝对值)之一或同时占合并财务报表相应项目 10%以上
重要的投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
重要的合营企业和联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值占集团净资产 3%以上且金额大于 5 亿元，或长期股权投资权益法下投资收益占当期合并税前利润 5%以上

6. 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，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，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以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关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。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

(1) 控制的判断标准

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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 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详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 12、公允价值计量。

(6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；

- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

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

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

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

其他应收款

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

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

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

长期应收款

本公司的长期应收款为应收受托开发项目款。

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

- 长期应收款组合 1：应收关联方款项

- 长期应收款组合 2：应收政府款项

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

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(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。

12. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

13. 应收票据

适用 不适用

14. 应收账款

适用 不适用

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、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

15. 应收款项融资

适用 不适用

16. 其他应收款

适用 不适用

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、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具

17. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

18. 合同资产

适用 不适用

19. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

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

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

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

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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见第十节财务报告五重要会计政策及会计估计 28、长期资产减值。

21. 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。

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 39、租赁。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见第十节财务报告五、重要会计政策及估计 28、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。

23. 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 28、长期资产减值。

24. 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。

25. 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。

26. 油气资产

适用 不适用

27. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

本公司无形资产为外购软件及土地使用权。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 28、长期资产减值。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、其他费用等。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

28. 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。

29. 长期待摊费用

适用 不适用

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

30. 合同负债

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 35、收入。

31. 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。

32. 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。

33. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

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

34. 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。

35. 收入

(1). 按照业务类型披露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（参见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 28、长期资产减值）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

（2）收入确认的具体方法

①房地产项目收入

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

②受托开发项目收入

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

③商品销售收入

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

④其他收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

36. 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。

37. 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，计入营业外收入。

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。

38. 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。

39. 租赁

√适用 □不适用

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。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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

使用权资产的会计政策见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 40、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

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将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的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

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。

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。

40. 使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

(2) 使用权资产的折旧方法

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

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 28、长期资产减值。

41. 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。

42. 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。

43. 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. 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。

45. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
企业会计准则解释第16号	公司于2024年3月28日召开的第八届董事会第二十次会议、第八次监事会第十三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。	<p>财政部于2022年11月发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”）。</p> <p>解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自2023年1月1日起施行。</p> <p>本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第16号的规定进行调整。</p> <p>执行上述会计政策对2023年12月31日合并资产负债表和2023年度合并利润表不产生影响。</p> <p>执行上述会计政策对2022年12月31日合并资产负债表和2022年度合并利润表不产生影响。</p>

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

本报告期无重要会计估计变更。

(3). 2023年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

46. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

说明：

（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；

（2）本公司之子公司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

（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；

（2）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。

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	133,231.28	204,218.41
银行存款	724,624,832.76	1,447,954,910.30
其他货币资金	402,697,242.63	707,467,625.95
存放财务公司存款		
合计	1,127,455,306.67	2,155,626,754.66
其中：存放在境外的款项总额	401,468,305.46	420,736,309.25

其他说明

- (1) 期末其他货币资金主要为质押存款及履约保证金；
- (2) 履约保证金及质押存款合计 398,923,341.90 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	143,982,793.81	303,519,689.54
1 年以内小计	143,982,793.81	303,519,689.54
1 至 2 年	31,271,817.31	32,961,925.20
2 至 3 年	3,600,710.77	3,672,180.85
3 年以上	6,649,435.61	2,977,254.76
合计	185,504,757.50	343,131,050.35

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,162,109.23	0.63	1,162,109.23	100.00		1,058,996.67	0.31	1,058,996.67	100.00	
其中：										
应收其他款项	1,162,109.23	0.63	1,162,109.23	100.00		1,058,996.67	0.31	1,058,996.67	100.00	
按组合计提坏账准备	184,342,648.27	99.37	8,456,352.61	4.59	175,886,295.66	342,072,053.68	99.69	5,235,410.84	1.53	336,836,642.84
其中：										
应收关联方款项	7,942,160.42	4.28			7,942,160.42	8,249,087.30	2.40			8,249,087.30
应收政府款项	53,203,390.54	28.68			53,203,390.54	26,931,603.74	7.85			26,931,603.74
应收其他款项	123,197,097.31	66.41	8,456,352.61	6.86	114,740,744.70	306,891,362.64	89.44	5,235,410.84	1.71	301,655,951.80
合计	185,504,757.50	/	9,618,461.84	/	175,886,295.66	343,131,050.35	/	6,294,407.51	/	336,836,642.84

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第一名	289,389.26	289,389.26	100.00	预计无法收回
第二名	276,462.51	276,462.51	100.00	预计无法收回
第三名	188,745.55	188,745.55	100.00	预计无法收回
第四名	135,745.42	135,745.42	100.00	预计无法收回
第五名	124,200.41	124,200.41	100.00	预计无法收回
其他	147,566.08	147,566.08	100.00	预计无法收回
合计	1,162,109.23	1,162,109.23	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√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 11、金融工具。

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	46,139,138.37		
1至2年	4,623,412.17		
2至3年			
3年以上	2,440,840.00		
合计	53,203,390.54		

组合计提项目: 应收其他款项

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	90,829,012.32	909,325.69	1.00
1至2年	25,486,347.78	2,802,786.01	11.00
2至3年	3,191,042.68	1,682,946.01	52.74
3年以上	3,690,694.53	3,061,294.90	82.95
合计	123,197,097.31	8,456,352.61	6.86

按组合计提坏账准备的说明:

√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 11、金融工具

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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)	

2023年1月1日余额	5,235,410.84		1,058,996.67	6,294,407.51
2023年1月1日余额在本期	5,235,410.84		1,058,996.67	6,294,407.51
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	3,256,689.31		103,112.56	3,359,801.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-35,747.54			-35,747.54
2023年12月31日余额	8,456,352.61		1,162,109.23	9,618,461.84

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	6,294,407.51	3,359,801.87			-35,747.54	9,618,461.84
合计	6,294,407.51	3,359,801.87			-35,747.54	9,618,461.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他说明

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 113,098,115.44 元，占应收账款期末余额

合计数的比例 60.97%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,735,437.20 元。

6、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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

7、应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

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款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明：

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,264,994.30	87.77	20,500,274.13	96.83
1至2年	1,223,674.18	10.46	627,844.94	2.97
2至3年	173,920.16	1.49	18,060.20	0.09
3年以上	33,252.11	0.28	23,670.74	0.11
合计	11,695,840.75	100.00	21,169,850.01	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 10,187,020.73 元，占预付款项期末余额合计数的比例 87.10%。

其他说明

适用 不适用

9、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	106,626,135.61	104,028,445.55
合计	106,626,135.61	104,028,445.55

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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其他应收款

(13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	54,123,512.72	48,672,808.73
1 年以内小计	54,123,512.72	48,672,808.73
1 至 2 年	23,943,397.30	20,984,974.92
2 至 3 年	16,777,899.67	45,265,129.47
3 年以上	39,870,027.09	16,905,560.53
合计	134,714,836.78	131,828,473.65

(14). 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	53,789,576.84	83,584,184.72
代收代付款	62,023,267.66	35,167,816.63
其他	18,901,992.28	13,076,472.30

合计	134,714,836.78	131,828,473.65
----	----------------	----------------

(15). 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)	
2023年1月1日余额	15,372,008.73		12,428,019.37	27,800,028.10
2023年1月1日余额在本期	15,372,008.73		12,428,019.37	27,800,028.10
—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	234,782.75		54,972.46	289,755.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,082.14			-1,082.14
2023年12月31日余额	15,605,709.34		12,482,991.83	28,088,701.17

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月预期信用损失(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	122,231,844.95	12.77	15,605,709.34	106,626,135.61	
组合1：应收关联方款项	1,264,085.92			1,264,085.92	
组合1：应收政府款项	4,826,243.58			4,826,243.58	
组合3：应收其他款项	116,141,515.45	13.44	15,605,709.34	100,535,806.11	
合计	122,231,844.95	12.77	15,605,709.34	106,626,135.61	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月预期信用损失(%)	坏账准备	账面价值	理由

按单项计提坏账准备	12,482,991.83	100.00	12,482,991.83		预计收回可能性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	12,482,991.83	100.00	12,482,991.83		

2022 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损失 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	119,400,454.28	12.87	15,372,008.73	104,028,445.55	
组合 1: 应收关联方款项	915,328.98			915,328.98	
组合 2: 应收政府款项	1,888,293.08			1,888,293.08	
组合 3: 应收其他款项	116,596,832.22	13.18	15,372,008.73	101,224,823.49	
合计	119,400,454.28	12.87	15,372,008.73	104,028,445.55	

截至 2022 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 2022 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	12,428,019.37	100	12,428,019.37		预计收回可能性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	12,428,019.37	100	12,428,019.37		

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

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

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	27,800,028.10	289,755.21			-1,082.14	28,088,701.17
合计	27,800,028.10	289,755.21			-1,082.14	28,088,701.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

(18). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	22,020,000.00	16.35	保证金	3年以上	5,725,200.00
第二名	15,000,000.00	11.13	保证金	2-3年	2,700,000.00
第三名	6,351,885.00	4.72	资产转让款	1年以内	127,037.70
第四名	6,241,553.23	4.63	代垫工程款	1-2年及3年以上	6,241,553.23
第五名	3,450,000.00	2.56	保证金	1-3年	
合计	53,063,438.23	39.39	/	/	14,793,790.93

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	13,303,451,532.31	1,127,847,924.16	12,175,603,608.15	16,341,647,317.89	1,522,227,716.05	14,819,419,601.84
开发产品	6,923,125,829.28	633,948,903.87	6,289,176,925.41	6,666,958,477.04	350,084,063.65	6,316,874,413.39
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16
其他商品及耗材	14,939,836.35	1,185,110.65	13,754,725.70	39,082,128.12	13,376,288.04	25,705,840.08
合计	20,243,705,905.87	1,762,981,938.68	18,480,723,967.19	23,053,933,529.21	1,885,688,067.74	21,168,245,461.47

(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	1,522,227,716.05	77,824,137.86			472,203,929.75	1,127,847,924.16
开发产品	350,084,063.65	78,865,973.83	472,203,929.75	267,205,063.36		633,948,903.87
其他商品及耗材	13,376,288.04			12,191,177.39		1,185,110.65
合计	1,885,688,067.74	156,690,111.69	472,203,929.75	279,396,240.75	472,203,929.75	1,762,981,938.68

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期转回或转销存货跌价准备系因为产品销售转销。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

2023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4,094,990,763.08元（2022年12月31日：4,226,946,183.99元）。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(5). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	期初余额	期末跌价准备
重庆项目	2014	2023	437,388	1,100,656,756.10	1,773,510,285.19	
格力海岸项目	2011	2024	374,975	2,773,629,058.44	2,475,162,781.66	
万联海岛项目	2017			285,606,185.93	271,297,574.40	102,695,185.93
上海项目	2017	2023-2025	695,836	3,202,252,628.88	6,186,210,711.86	322,195,962.28
创新海岸项目	2018	2023	166,593	1,572,848,832.60	1,562,940,781.51	694,782,832.60
洪湾项目	2018	2025	232,000	847,368,328.31	824,072,126.51	
三亚项目	2020	2024	353,366	2,587,558,154.53	2,317,753,568.80	
珠海太联项目			219,537	925,357,644.17	922,525,544.61	
其他				8,173,943.35	8,173,943.35	8,173,943.35
合计			2,479,695	13,303,451,532.31	16,341,647,317.89	1,127,847,924.16

(6). 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
格力广场	2016	362,385,387.61		65,292,170.94	297,093,216.67	28,591,381.04
格力海岸	2016-2022	3,690,570,055.47		1,660,142,504.24	2,030,427,551.23	13,636,624.59
平沙项目	2017-2020	262,369,250.07		64,301,359.26	198,067,890.81	72,478,826.68
重庆项目	2018-2023	1,375,311,513.03	799,284,310.12	227,429,181.49	1,947,166,641.66	157,893,620.20
保联房产项目	2020	153,396,544.62		21,143,508.14	132,253,036.48	
万山项目	2020	249,599,880.71		249,599,880.71		
上海项目	2021-2023	400,871,520.26	3,300,292,525.86	1,426,276,951.89	2,274,887,094.23	345,178,067.95
斗门白蕉	2022	172,454,325.27		129,223,927.07	43,230,398.20	16,170,383.41
合计		6,666,958,477.04	4,099,576,835.98	3,843,409,483.74	6,923,125,829.28	633,948,903.87

(7). 受托开发项目

项目	2023.12.31	2022.12.31

	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16
合计	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16

项目名称	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
其他	6,245,606.16		4,056,898.23	2,188,707.93
合计	6,245,606.16		4,056,898.23	2,188,707.93

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

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

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
应收退货成本		
预缴所得税	4,014,737.11	17,798,357.74
预缴可抵扣税金及附加	11,465,133.01	1,431,750.09
预缴可抵扣土地增值税	168,977,499.27	10,492,056.36
待抵扣增值税进项税金	380,635,282.30	219,782,579.19
合同取得成本	38,306,986.23	17,713,084.10
其他	345,369.10	934,305.05
合计	603,745,007.02	268,152,132.53

其他说明

无

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						
个人贷款和垫款	5,158,319.69	838,139.47	4,320,180.22	24,283,348.01	263,572.92	24,019,775.09

合计	5,158,319.69	838,139.47	4,320,180.22	24,283,348.01	263,572.92	24,019,775.09
----	--------------	------------	--------------	---------------	------------	---------------

债权投资减值准备本期变动情况

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
贷款损失准备	263,572.92	671,096.55	96,530.00	838,139.47
合计	263,572.92	671,096.55	96,530.00	838,139.47

(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

(4). 本期实际的核销债权投资情况

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

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海科华生物工程股份有限公司	2,149,300,561.67			-48,946,602.46	126,302.85	-18,927,973.49	57,517,822.80	244,999,600.00		1,779,034,865.77	244,999,600.00
小计	2,149,300,561.67			-48,946,602.46	126,302.85	-18,927,973.49	57,517,822.80	244,999,600.00		1,779,034,865.77	244,999,600.00
合计	2,149,300,561.67			-48,946,602.46	126,302.85	-18,927,973.49	57,517,822.80	244,999,600.00		1,779,034,865.77	244,999,600.00

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
上海科华生物工程股份有限公司	1,779,034,865.77	1,779,034,865.77	244,999,600.00	公允价值采用估值技术-市场法进行测算；由于被投资方属于流通 A 股，可以正常在市场上交易，不存在实质性限制，故而处置费用仅考虑一定的手续费、税费。	市净率	同花顺 iFinD 金融数据终端查询上市公司一体外诊断行业的全部上市公司的市净率，剔除异常值样本，计算平均市净率。
合计	1,779,034,865.77	1,779,034,865.77	244,999,600.00	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明

无

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	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
珠海格盛科技有限公司		2,500,000.00					2,500,000.00				对被投资单位不控制或不具有重大影响，且属于非交易性权益工具投资
合计		2,500,000.00					2,500,000.00				/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□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

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	2,654,819,047.34			2,654,819,047.34
二、本期变动	-115,991,972.34			-115,991,972.34
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	35,375,692.15			35,375,692.15
其他转出				

公允价值变动				
公允价值变动	-80,616,280.19			-80,616,280.19
三、期末余额	2,538,827,075.00			2,538,827,075.00

1. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

2. 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

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	816,232,026.49	758,750,794.56
固定资产清理		
合计	816,232,026.49	758,750,794.56

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	码头构筑物	运输工具	船舶	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	384,012,951.04	410,902,520.45	14,629,980.80	60,311,288.68	57,523,941.53	33,403,944.02	960,784,626.52
2.本期增加金额	185,029,462.69		273,609.61			1,442,349.30	186,745,421.60
(1) 购置			262,694.52			1,438,828.84	1,701,523.36
(2) 存货/在建工程转入	185,029,462.69						185,029,462.69
(3) 企业合并增加							
(4) 其他			10,915.09			3,520.46	14,435.55
3.本期减少金额	91,823,644.00		2,781,538.24	58,131,801.51	33,205,703.56	9,973,574.46	195,916,261.77
(1) 处置或报废	91,823,644.00		2,731,968.61	55,656,801.51	33,205,703.56	8,660,855.53	192,078,973.21
(2) 合并范围减少或其他			49,569.63	2,475,000.00		1,312,718.93	3,837,288.56
4.期末余额	477,218,769.73	410,902,520.45	12,122,052.17	2,179,487.17	24,318,237.97	24,872,718.86	951,613,786.35
二、累计折旧							
1.期初余额	79,693,814.64	16,227,724.30	11,764,581.73	33,909,878.81	11,054,230.58	25,180,009.12	177,830,239.18
2.本期增加金额	19,893,633.41	7,771,063.77	652,158.21	2,909,684.10	2,206,369.54	3,206,622.91	36,639,531.94
(1) 计提	19,893,633.41	7,771,063.77	642,515.24	2,909,684.10	2,206,369.54	3,203,117.96	36,626,384.02
(2) 其他增加			9,642.97			3,504.95	13,147.92
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额	31,093,272.25		2,276,967.19	35,979,854.86	3,758,613.05	5,979,303.91	79,088,011.26
(1) 处置或报废	31,093,272.25		2,262,082.02	34,699,729.86	3,758,613.05	5,079,757.24	76,893,454.42
(2) 合并范围减少及其他			14,885.17	1,280,125.00		899,546.67	2,194,556.84
4.期末余额	68,494,175.80	23,998,788.07	10,139,772.75	839,708.05	9,501,987.07	22,407,328.12	135,381,759.86
三、减值准备							
1.期初余额					24,203,592.78		24,203,592.78
2.本期增加金额							
(1) 计提							

3.本期减少金额					24,203,592.78		24,203,592.78
(1) 处置或报废					24,203,592.78		24,203,592.78
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	408,724,593.93	386,903,732.38	1,982,279.42	1,339,779.12	14,816,250.90	2,465,390.74	816,232,026.49
2.期初账面价值	304,319,136.40	394,674,796.15	2,865,399.07	26,401,409.87	22,266,118.17	8,223,934.90	758,750,794.56

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

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	227,304,689.59	20,888,077.07
工程物资		
合计	227,304,689.59	20,888,077.07

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	227,304,689.59		227,304,689.59	18,835,956.38		18,835,956.38
设备安装及其他				14,706,295.31	12,654,174.62	2,052,120.69
合计	227,304,689.59		227,304,689.59	33,542,251.69	12,654,174.62	20,888,077.07

(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	18,835,956.38	208,468,733.21			227,304,689.59						自筹
横琴商务中心办公楼												自筹
设备安装及其他		14,706,295.31			14,706,295.31							自筹
合计	500,000,000	33,542,251.69	208,468,733.21		14,706,295.31	227,304,689.59	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

工程物资

(5). 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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 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

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	35,326,102.19	8,450,494.34	43,776,596.53
2.本期增加金额			
(1) 租入			
(2) 租赁负债调整			
3.本期减少金额	26,409,602.85		26,409,602.85
(1) 转租赁为融资租赁			
(2) 转让或持有待售			
(3) 其他减少	26,409,602.85		26,409,602.85
4.期末余额	8,916,499.34	8,450,494.34	17,366,993.68
二、累计折旧			
1.期初余额	18,323,509.65	1,478,836.51	19,802,346.16
2.本期增加金额	1,771,596.56	845,049.46	2,616,646.02
(1) 计提	1,771,596.56	845,049.46	2,616,646.02
(2) 其他增加			
3.本期减少金额	17,285,976.06		17,285,976.06
(1) 处置			
(2) 转租赁为融资租赁			
(3) 转让或持有待售			
(4) 其他减少	17,285,976.06		17,285,976.06
4.期末余额	2,809,130.15	2,323,885.97	5,133,016.12
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	6,107,369.19	6,126,608.37	12,233,977.56
2.期初账面价值	17,002,592.54	6,971,657.83	23,974,250.37

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：无

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	83,999,237.24			10,972,648.24	94,971,885.48
2.本期增加金额	422,729.82				422,729.82
(1) 购置	422,729.82				422,729.82
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				89,586.43	89,586.43
(1) 处置					
(2) 报废				89,586.43	89,586.43
4.期末余额	84,421,967.06			10,883,061.81	95,305,028.87
二、累计摊销					
1.期初余额	2,909,323.72			8,619,737.16	11,529,060.88
2.本期增加金额	1,355,203.01			283,791.58	1,638,994.59
(1) 计提	1,355,203.01			283,791.58	1,638,994.59
(2) 合并范围增加					
3.本期减少金额				89,586.43	89,586.43
(1) 处置					
(2) 报废				89,586.43	89,586.43

4.期末余额	4,264,526.73			8,813,942.31	13,078,469.04
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额				41,026.81	41,026.81
(1) 计提				41,026.81	41,026.81
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				41,026.81	41,026.81
四、账面价值					
1.期末账面价值	80,157,440.33			2,028,092.69	82,185,533.02
2.期初账面价值	81,089,913.52			2,352,911.08	83,442,824.60

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0.00%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、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	其他	处置	其他	
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25					11,796,027.25
合计	11,796,027.25					11,796,027.25

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、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	5,619,261.83	301,177.53	2,010,613.69	3,501,653.89	408,171.78
广告灯箱	6,807,547.68		1,690,965.35	5,116,582.33	
农业基础设施及其他	75,855,865.86	198,400.00	9,865,284.07	616,604.43	65,572,377.36
合计	88,282,675.37	499,577.53	13,566,863.11	9,234,840.65	65,980,549.14

其他说明：

无

29、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	11,980,709.88	2,929,716.00	10,814,768.92	2,681,534.28
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	6,590,215.45	1,647,553.86	48,256,506.61	9,209,998.04
预收账款预计利润	49,283,621.78	12,320,905.45	212,772,792.09	53,193,198.03
预提土地增值税	1,116,749,811.70	279,187,452.93	1,048,012,895.14	262,003,223.79
应付职工薪酬	5,931,611.76	1,482,902.94	2,073,122.76	518,280.69
开发出租产品摊销			2,842,326.70	710,581.68
预提费用及其他			45,306,831.00	11,333,653.47

合计	1,190,535,970.57	297,568,531.18	1,370,079,243.22	339,650,469.98
----	------------------	----------------	------------------	----------------

(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				
投资性房地产产生的应纳税暂时性差异	366,917,703.89	91,729,425.99	768,138,849.87	192,034,712.49
固定资产税会差异				
预缴纳土地增值税及附加税	1,565,458.13	391,364.53	10,492,056.36	2,623,014.09
合计	368,483,162.02	92,120,790.52	778,630,906.23	194,657,726.58

(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	2,111,763,743.60	1,800,886,290.70
可抵扣亏损	1,264,554,145.92	980,405,186.97
合计	3,376,317,889.52	2,781,291,477.67

(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
2023 年		38,291,310.27	
2024 年	33,209,868.65	41,697,213.84	
2025 年	255,531,872.33	281,292,894.93	
2026 年	215,502,174.17	228,219,936.25	
2027 年	234,046,849.04	390,903,831.68	
2028 年	526,263,381.73		
合计	1,264,554,145.92	980,405,186.97	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,892.33	39,892.33	其他	借款质押及履约保证金	70,037.67	70,037.67	其他	借款质押及履约保证金
存货	785,555.60	709,573.95	抵押	借款抵押	1,573,426.67	1,428,357.60	抵押	借款抵押
固定资产	20,082.77	17,569.55	抵押	借款抵押	59,522.52	53,503.90	抵押	借款抵押
无形资产	3,246.59	2,987.81	抵押	借款抵押	5,826.11	5,442.38	抵押	借款抵押
投资性房地产	207,672.63	207,672.63	抵押	借款抵押	216,748.54	216,748.54	抵押	借款抵押
长期股权投资	111,480.94	97,986.71	其他	借款质押、冻结	0.00	0.00		
合计	1,167,930.86	1,075,682.98	/	/	1,925,561.51	1,774,090.09	/	/

其他说明：

无

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	437,637,244.46	364,582,250.00
抵押借款		260,000,000.00
保证借款	1,581,148,719.05	504,240,071.00
信用借款	28,500,000.00	210,000,000.00
抵押加保证借款	719,652,883.33	120,000,000.00
合计	2,766,938,846.84	1,458,822,321.00

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□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	37,885,714.97	239,269,602.05
工程款	1,661,734,549.15	1,797,436,982.95
其他	11,409,751.63	12,987,515.60
合计	1,711,030,015.75	2,049,694,100.60

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款□适用 不适用

其他说明

□适用 不适用**37、预收款项****(1). 预收账款项列示** 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	41,900.00	21,600.00
合计	41,900.00	21,600.00

(2). 账龄超过1年的重要预收款项□适用 不适用**(3). 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**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	4,323,540,398.49	2,005,934,343.49
物业费及其他	9,209,567.04	16,480,975.22
合计	4,332,749,965.53	2,022,415,318.71

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额
格力广场	14,457,814.25	8,422,264.96
格力海岸	217,771,618.96	866,354,928.76
平沙项目	12,768,658.72	32,828,001.31
重庆项目	134,186,093.25	279,995,748.80
上海项目	3,841,538,284.87	803,578,652.25
三亚项目	82,283,082.57	
其他项目	20,534,845.87	14,754,747.41
合计	4,323,540,398.49	2,005,934,343.49

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 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	33,217,418.11	223,896,152.99	222,596,766.77	34,516,804.33
二、离职后福利-设定提存计划	1,028,479.70	19,591,972.13	19,659,836.83	960,615.00
三、辞退福利		3,391,520.00	3,391,520.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	34,245,897.81	246,879,645.12	245,648,123.60	35,477,419.33

(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	31,832,044.36	186,940,919.28	184,984,077.64	33,788,886.00
二、职工福利费	861,640.00	20,763,871.21	21,357,431.47	268,079.74
三、社会保险费		5,784,242.50	5,784,242.50	
其中：医疗保险费		5,569,060.58	5,569,060.58	
工伤保险费		214,291.37	214,291.37	
生育保险费		890.55	890.55	
四、住房公积金	13,047.80	7,100,248.70	7,113,296.50	

五、工会经费和职工教育经费	510,685.95	3,306,871.30	3,357,718.66	459,838.59
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	33,217,418.11	223,896,152.99	222,596,766.77	34,516,804.33

(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		13,975,248.50	13,975,248.50	
2、失业保险费		504,899.27	504,899.27	
3、企业年金缴费	1,028,479.70	5,111,824.36	5,179,689.06	960,615.00
合计	1,028,479.70	19,591,972.13	19,659,836.83	960,615.00

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	7,876,470.40	10,118,023.39
消费税		
营业税		
企业所得税	15,268,954.91	34,633,626.55
个人所得税	1,472,475.88	3,961,316.11
城市维护建设税	21,907,070.00	19,076,364.42
房产税	2,364,706.60	3,107,791.72
印花税	2,415,142.26	3,183,485.37
教育费附加	14,919,999.66	12,519,595.27
堤围费	116,790.38	117,415.79
土地增值税	30,336,733.24	17,012,840.02
其他	2,316,452.28	2,288,072.26
合计	98,994,795.61	106,018,530.90

其他说明：

无

41、其他应付款

(1). 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		
应付股利		
其他应付款	1,640,393,246.43	1,652,947,423.81

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

(4). 其他应付款

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	171,631,732.71	13,782,363.12
拆借款	250,000,000.00	498,582,939.48
土地增值税准备金	1,115,354,727.59	1,048,131,589.73
代收款	61,507,684.84	33,504,216.11
预提费用	20,252,710.89	33,816,331.55
其他	21,646,390.40	25,129,983.82
合计	1,640,393,246.43	1,652,947,423.81

账龄超过 1 年或逾期的的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为预提的土地增值税准备金。

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,632,963,802.73	5,312,869,450.74
1 年内到期的应付债券	56,790,021.92	3,117,155,452.12
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	1,760,637.93	6,001,720.22
1 年内到期的其他非流动负债		765,435,644.18
合计	2,691,514,462.58	9,201,462,267.26

(1) 1 年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额

抵押加保证借款	1,993,404,654.43	3,060,090,559.82
抵押借款	10,835,932.50	53,135,804.13
质押借款	100,000,000.00	2,000.00
质押加保证借款	64,382,075.40	21,840,000.00
保证借款	464,341,140.40	1,029,611,086.79
抵押加质押加保证借款		1,068,190,000.00
抵押加质押借款		80,000,000.00
合计	2,632,963,802.73	5,312,869,450.74

其他说明：无

(2) 1年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款。

(3) 1年内到期的应付债券说明见第十节财务报告七、合并财务报表项目注释 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	384,377,650.64	112,541,778.60
合计	384,377,650.64	112,541,778.60

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	100,000,000.00	99,999,000.00
抵押借款		53,135,804.13
保证借款	3,319,527,319.69	3,845,732,457.14
抵押加质押加保证借款		1,068,190,000.00
抵押加保证借款	4,605,397,487.61	6,125,757,866.62
质押加保证借款	168,243,843.05	160,160,000.00
抵押加质押借款		480,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-2,632,963,802.73	-5,312,869,450.74
合计	5,560,204,847.62	6,520,105,677.15

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
18 格地 01 (150385)		1,054,894,977.45
18 格地 02 (143195)		605,818,562.20
18 格地 03 (143226)		608,503,282.31
21 格地 02 (188259)		826,229,041.12
22 格地 02 (185567)	420,116,164.40	419,929,863.02
23 格地 01 (250772)	1,047,833,070.95	
减：一年内到期的应付债券	-56,790,021.92	-3,117,155,452.12
合计	1,411,159,213.43	398,220,273.98

(2). 应付债券的具体情况：（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	票面利率 (%)	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	是否违约
18 格地 01 (150385)	100	6.00	2018 年 5 月 7 日	2+2+1	1,020,000,000.00	1,054,894,977.45		21,629,589.04	4,675,433.51	1,081,200,000.00		否
18 格地 02 (143195)	100	3.40	2018 年 7 月 26 日	2+2+1	600,000,000.00	605,818,562.20		11,273,424.68	3,308,013.12	620,400,000.00		否
18 格地 03 (143226)	100	4.20	2018 年 7 月 26 日	3+2	600,000,000.00	608,503,282.31		14,201,095.88	2,495,621.81	625,200,000.00		否
21 格地 02 (188259)	100	6.50	2021 年 6 月 21 日	2	800,000,000.00	826,229,041.12		24,646,575.33	1,124,383.55	852,000,000.00		否
22 格地 02 (185567)	100	7.00	2022 年 3 月 23 日	3	400,000,000.00	419,929,863.02		27,386,301.38	800,000.00	28,000,000.00	420,116,164.40	否
23 格地 01 (250772)	100	4.97	2023 年 4 月 18 日	3+2	1,020,000,000.00		1,020,000,000.00	35,694,131.50	-7,861,060.55		1,047,833,070.95	否
减：一年内到期的应付债券						-3,117,155,452.12					-56,790,021.92	
合计	/	/	/	/	4,440,000,000.00	398,220,273.98	1,020,000,000.00	134,831,117.81	4,542,391.44	3,206,800,000.00	1,411,159,213.43	/

(3). 可转换公司债券的说明

□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	16,260,588.19	29,233,813.99
减：未确认的融资费用	-2,803,325.58	-3,981,381.11
重分类至一年内到期的非流动负债	-1,760,637.93	-6,001,720.22
合计	11,696,624.68	19,250,712.66

其他说明：

无

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	36,436,886.33	144,668,493.57
合计	36,436,886.33	144,668,493.57

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

单位：元 币种：人民币

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

合计	10,040,362.58		/
----	---------------	--	---

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况

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		765,435,644.18
减：一年内到期部分		-765,435,644.18
合计		0.00

其他说明

无

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

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

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）	473,725,132.97			473,725,132.97
其他资本公积	66,795,826.13		18,927,973.49	47,867,852.64

合计	540,520,959.10		18,927,973.49	521,592,985.61
----	----------------	--	---------------	----------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积本期减少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

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	4,067,306.12	- 3,237,700.80				-3,237,700.80		829,605.32
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	4,067,306.12	- 3,237,700.80				-3,237,700.80		829,605.32
其他权益工具投资公允价值变动								
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	740,702,415.03	4,666,031.34	24,217,554.25		-6,054,388.56	-13,506,205.68	9,071.33	727,196,209.35
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-4,729,778.51	3,364,003.65				3,364,003.65		-1,365,774.86
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	5,310,505.61	1,302,027.69				1,292,956.36	9,071.33	6,603,461.97
投资性房地产初始公允价值变动	740,121,687.93		24,217,554.25		-6,054,388.56	-18,163,165.69		721,958,522.24
其他综合收益合计	744,769,721.15	1,428,330.54	24,217,554.25		-6,054,388.56	-16,743,906.48	9,071.33	728,025,814.67

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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	793,220.36		365,610.53	427,609.83
合计	793,220.36		365,610.53	427,609.83

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	2,831,738,451.18	5,531,521,173.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-486,484,256.85
调整后期初未分配利润	2,831,738,451.18	5,045,036,916.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-733,134,308.26	-2,057,327,680.80
其他综合收益结转留存收益		-32,385,000.00
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	-154,410.53	-144,794.64
应付普通股股利		188,500,579.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,098,758,553.45	2,831,738,451.18

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 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	4,652,801,082.38	3,668,914,008.44	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37
其他业务	79,578,863.31	38,497,158.15	52,648,519.81	16,696,956.19
合计	4,732,379,945.69	3,707,411,166.59	4,046,625,527.15	3,067,034,608.56

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	473,237.99		404,662.55	
营业收入扣除项目合计金额	5,165.96		5,652.01	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	1.09	/	1.40	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	925.66		568.70	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的				

子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	4,240.30	防疫物资生产销售及受托代建项目收入等	5,083.31	防疫物资生产销售及受托代建项目收入、学校教育等
与主营业务无关的业务收入小计	5,165.96		5,652.01	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	468,072.03		399,010.55	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

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	4,233,248,216.27	3,317,552,435.50	3,413,464,110.83	2,472,595,798.19
受托开发项目收入			32,000,000.00	36,700,007.26
其他收入	419,552,866.11	351,361,572.94	548,512,896.51	541,041,846.92
合计	4,652,801,082.38	3,668,914,008.44	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37

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	3,163,554,102.22	2,272,427,342.15	3,836,623,401.62	2,940,944,623.37
上海地区	1,168,677,359.73	1,139,997,633.90	110,138,557.64	76,651,467.22
其他地区	320,569,620.43	256,489,032.39	47,215,048.08	32,741,561.78
合计	4,652,801,082.38	3,668,914,008.44	3,993,977,007.34	3,050,337,652.37

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	4,652,801,082.38
其中：在某一时点确认	4,504,396,775.95
在某一时段确认	148,404,306.43
其他业务收入	79,578,863.31
其中：租赁收入	34,179,561.62
其他	45,399,301.69
合计	4,732,379,945.69

其他说明

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

63、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	13,857,479.40	13,038,388.22
教育费附加	10,430,627.36	9,374,778.71
资源税		
房产税	8,903,350.19	8,198,405.69
土地使用税		
车船使用税		
印花税	4,541,524.10	2,816,473.80
土地增值税	435,354,865.46	479,634,919.85
其他	3,934,278.61	3,475,368.76
合计	477,022,125.12	516,538,335.03

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	47,111,393.69	53,588,380.37
广告及营销推广费	102,328,143.73	69,701,584.45
其他	25,906,736.59	27,239,963.81
合计	175,346,274.01	150,529,928.63

其他说明：

无

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	116,789,823.66	122,926,344.87
财产费用	34,659,482.60	38,095,782.16
其他	772,930.40	2,132,052.01
合计	152,222,236.66	163,154,179.04

其他说明：

无

66、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工	3,427,159.56	3,818,830.17
直接投入	242,830.18	
合计	3,669,989.74	3,818,830.17

其他说明：

无

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	927,748,243.77	1,118,496,974.69
减：利息资本化	-412,565,112.76	-622,659,604.14
利息收入	-24,297,944.68	-19,643,371.73
汇兑损益	-7,798,900.27	9,535,560.87
手续费及其他	6,837,282.56	4,081,280.82
合计	489,923,568.62	489,810,840.51

其他说明：

无

68、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
民办学校义务教育免费补助		
租金补贴		961,643.50
税费减免	1,590,482.25	762,777.59
企业恢复产能奖励		
农业基础设施财政补贴	18,040.00	1,800,000.08
代扣税费手续费返还及其他	637,118.92	2,292,158.14
合计	2,245,641.17	5,816,579.31

其他说明：

政府补助的具体信息，详见第十节财务报告、十一、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	-48,946,602.46	175,555,683.68
处置长期股权投资产生的投资收益	527,460.80	-67,190.94
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
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	-920,891.03	-2,884.48
处置其他权益工具投资取得的投资收益		

处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置非流动金融资产取得的收益		15,824,807.49
其他		
合计	-49,340,032.69	191,310,415.75

其他说明：

无

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	-4,598,622.00	863,289.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-80,616,280.19	-536,280,636.21
其他非流动金融资产		-13,065,403.55
合计	-85,214,902.19	-548,482,750.76

其他说明：

无

72、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-3,359,801.87	-3,359,230.64
其他应收款坏账损失	-289,755.21	-15,961,801.31
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		
财务担保相关减值损失		
贷款及垫款减值损失	-671,096.55	1,086,752.00
合计	-4,320,653.63	-18,234,279.95

其他说明：

无

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、合同资产减值损失		

二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-156,690,111.69	-1,093,188,867.21
三、长期股权投资减值损失	-244,999,600.00	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		-24,203,592.78
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		-12,654,174.62
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	-41,026.81	
十一、商誉减值损失		-11,796,027.25
十二、其他		
合计	-401,730,738.50	-1,141,842,661.86

其他说明：

无

74、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	31,104,495.19	91,543.57
在建工程处置利得（损失以“-”填列）	-1,583,011.78	
其他长期资产处置利得（损失以“-”填列）	-291,635.19	
合计	29,229,848.22	91,543.57

其他说明：

无

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	74,011.92	5,241.75	74,011.92
其中：固定资产处置利得	74,011.92		74,011.92
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	3,140,000.00	2,938,000.00	3,140,000.00
无需支付款项及其	7,506,309.56	262,282.14	7,506,309.56

他			
违约金	22,941,150.20		22,941,150.20
合计	33,661,471.68	3,205,523.89	33,661,471.68

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	71,125.75	25,942.00	71,125.75
其中：固定资产处置损失	71,125.75		71,125.75
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,316,885.67	31,195,134.78	2,316,885.67
物料报废			
未决诉讼		10,054,468.99	
罚款支出	9,668,696.65		9,668,696.65
其他	1,598,808.70	247,691.92	1,598,808.70
合计	13,655,516.77	41,523,237.69	13,655,516.77

其他说明：

无

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	26,656,563.39	44,352,388.61
递延所得税费用	-54,440,922.32	125,261,820.13
合计	-27,784,358.93	169,614,208.74

(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	-762,340,297.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-190,585,074.44
子公司适用不同税率的影响	4,661,717.51
调整以前期间所得税的影响	8,189,040.54
非应税收入的影响	-14,380,890.75

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,645,007.944
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-863,884.11
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	166,048,731.86
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-12,236,650.62
其他	8,737,643.14
所得税费用	-27,784,358.93

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). 与经营活动有关的现金

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	12,796,211.39	33,844,121.92
利息收入	22,556,527.13	18,920,206.36
个人往来	3,845,435.57	4,042,885.04
政府补助款	1,232,442.97	3,315,801.04
押金/保证金	31,981,691.98	6,818,908.43
留抵退税款		
代收代付款净额		4,728,217.82
其他	16,350,799.92	6,867,395.89
合计	88,763,108.96	78,537,536.50

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

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	122,510,825.14	7,953,142.83
代收代垫款净额	113,678,328.35	
广告及营销推广费	116,006,523.22	90,775,836.68
行政费用	60,378,959.22	51,812,158.64
捐赠	14,728.00	7,783,572.18
押金/保证金	9,873,350.34	17,833,236.17
其他	19,637,433.46	11,875,609.05
合计	442,100,147.73	188,033,555.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售广东华兴银行股份有限公司股权		363,180,000.00
处置万山静云酒店	122,138,115.00	
收到科华生物分红	57,517,822.80	6,231,097.47
出售欣龙控股股权	56,020,659.97	17,197.78
出售科华生物可转债		154,208,224.52
合计	235,676,597.77	523,636,519.77

收到的重要的投资活动有关的现金说明：

无

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购建冷链仓储	169,367,034.59	14,227,586.10
合计	169,367,034.59	14,227,586.10

支付的重要的投资活动有关的现金说明

无

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
缔约保证金	154,289,514.00	
合计	154,289,514.00	

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金、押金及利息	518,030,461.31	500,000,000.00
合计	518,030,461.31	500,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金、押金	217,325,615.00	678,225,988.07

租金	3,013,380.32	7,138,144.16
融资担保费	19,240,400.00	
合计	239,579,395.32	685,364,132.23

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,458,822,321.00	3,245,129,250.65	99,895,154.37	2,036,907,879.18		2,766,938,846.84
其他应付款	380,000,000.00		19,945,069.44	149,945,069.44		250,000,000.00
长期借款	11,832,975,127.89	2,626,332,412.53	691,496,375.84	6,957,635,265.91		8,193,168,650.35
应付债券	3,515,375,726.10	1,020,000,000.00	158,613,909.25	3,226,040,400.00		1,467,949,235.35
租赁负债	25,252,432.88		797,259.56	3,250,295.72	9,342,134.11	13,457,262.61
其他非流动负债	765,435,644.18		11,799,363.44	777,235,007.62		0.00
合计	17,977,861,252.05	6,891,461,663.18	982,547,131.90	13,151,013,917.87	9,342,134.11	12,691,513,995.15

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-734,555,938.83	-2,063,534,271.27
加：资产减值准备	401,730,738.50	1,141,842,661.86
信用减值损失	4,320,653.63	18,234,279.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,626,384.02	40,643,871.25
使用权资产摊销	2,616,646.02	11,460,221.96
无形资产摊销	1,638,994.59	614,410.58
长期待摊费用摊销	13,566,863.11	22,150,352.23
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）	-29,229,848.22	-91,543.57
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-2,886.17	20,700.25
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	85,214,902.19	548,482,750.76
财务费用（收益以“－”号填列）	507,384,230.74	505,372,931.43
投资损失（收益以“－”号填列）	49,340,032.69	-191,310,415.75

递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	42,041,625.19	253,419,258.83
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-96,482,547.51	-128,157,487.12
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,750,392,439.90	1,081,133,988.33
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-143,008,403.45	34,942,808.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,087,507,122.88	373,229,849.70
其他	19,624,287.42	11,468,842.67
经营活动产生的现金流量净额	4,998,725,296.70	1,659,923,210.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	728,531,964.77	1,455,250,018.81
减：现金的期初余额	1,455,250,018.81	974,203,252.05
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	-726,718,054.04	481,046,766.76

(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

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	235,012,300.00
珠海海控小额贷款有限公司	216,667,000.00
珠海海岸无界文化管理有限公司	7,040,800.00
珠海粤雅传媒有限公司	7,207,400.00
珠海海岸影院管理有限公司	321,100.00
珠海格力船务有限公司	176,700.00
珠海高格文化传播有限公司	3,599,300.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	222,262,913.04
珠海海控小额贷款有限公司	210,492,638.64
珠海海岸无界文化管理有限公司	2,362,472.95
珠海粤雅传媒有限公司	2,827,984.14
珠海海岸影院管理有限公司	1,527,294.47
珠海格力船务有限公司	16,175.35
珠海高格文化传播有限公司	5,036,347.49
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	12,749,386.96

其他说明：

无

(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	728,531,964.77	1,455,250,018.81
其中：库存现金	133,231.28	204,218.40
可随时用于支付的银行存款	724,624,832.76	1,447,954,910.30
可随时用于支付的其他货币资金	3,773,900.73	7,090,890.11
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	728,531,964.77	1,455,250,018.81
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
设定质押银行存款	396,388,378.80	694,747,846.15	受限货币资金
履约保证金	2,534,963.10	5,628,889.70	受限货币资金
合计	398,923,341.90	700,376,735.85	/

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、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			223,449,199.17
其中：美元	17,634.12	7.08270	124,897.18
英镑	25,210.81	9.04110	227,933.45

港币	246,183,452.74	0.90622	223,096,368.54
应收账款	-	-	2,789,775.21
其中：美元			
欧元			
港币	3,078,474.55	0.90622	2,789,775.21
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			3,568,091.72
其中：港币	3,937,335.00	0.90622	3,568,091.72
应付账款			1,125,443.54
其中：港币	1,241,909.84	0.90622	1,125,443.54
其他应付款			3,162.71
其中：港币	3,490.00	0.90622	3,162.71

其他说明：

无

(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

83、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

本公司未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 2,612,809.75 元。

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本公司简化处理的短期租赁及低价值资产的租赁费用 3,592,302.67 元。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 9,303,913.78 元。

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	37,648,692.68	0.00
合计	37,648,692.68	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	25,274,109.68	14,525,937.91
第二年	22,703,602.56	14,295,502.70
第三年	14,582,794.75	11,794,169.58
第四年	4,387,288.36	9,887,699.36
第五年	3,166,597.21	1,150,524.84
五年后未折现租赁收款额总额	2,966,883.00	366,720.00

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本

适用 不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
珠海海岸影院管理有限公司	2023年5月	321,100.00	100.00	出售	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	-478,614.54						
珠海海岸无界文化管理有限公司	2023年5月	7,040,800.00	100.00	出售	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	473,099.60						
珠海粤雅传媒有限公司	2023年5月	7,207,400.00	60.00	出售	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	1,216,716.90						
珠海高格文化传播有限公司	2023年5月	3,599,300.00	100.00	出售	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	1,312,769.60						

珠海海控小额贷款有限公司	2023年7月	216,667,000.00	100.00	出售	收到处置对价；完成工商变更登记。	-24,012.30						
珠海格力船务有限公司	2023年9月	186,000.00	100.00	出售	收到处置对价；完成工商变更登记。	653,040.72						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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

公司名称	变更原因
新增：	
珠海静云公馆酒店管理有限公司	新设
减少：	
珠海海控跨境供应链管理有限公司	注销
珠海海控农产品有限公司	注销
珠海保联申粤建设有限公司	注销
珠海高栏陆海联线发展有限公司	注销
珠海万联海洋发展有限公司	注销
上海格力地产发展有限公司	注销
江苏格力地产有限公司	注销
珠海爱为康医学影像技术有限公司	注销
格力地产（英国）有限公司	注销
珠海爱为康生物科技有限公司	注销
珠海海合富源商贸有限公司	注销
珠海高格大药房有限公司	注销

6、其他

适用 不适用

十、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

单位:万元 币种:人民币

子公司	主要经营地	注册资本	注	业务性质	持股比例	取得
-----	-------	------	---	------	------	----

名称			册地		(%)		方式
					直接	间接	
珠海格力房产有限公司	珠海	12688.20	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	3,000.00	珠海	物流园建设与经营	100		设立
珠海海控商贸服务有限公司	珠海	5000.00	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	HKD20000.00	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	5,000.00	珠海	渔业投资	100		设立
珠海保联投资控股有限公司	珠海	5000.00	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
上海海控商业保理有限公司	上海	5000.00	上海	保理	100		设立
上海海控合联置业有限公司	上海	5000.00	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	60000.00	上海	房地产开发	3.33	96.67	设立
重庆两江新区格力地产有限公司	重庆	110000.00	重庆	房地产开发		100	设立
珠海格力置盛实业有限公司	珠海	26000.00	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	500.00	珠海	营销策划	30	70	设立
珠海格力建材有限公司	珠海	5000.00	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	1000.00	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	10,000.00	珠海	工程管理		100	设立
珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	100.00	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	100.00	珠海	物业代理		100	设立
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	14900.00	珠海	港口建设		100	设立
珠海香湾码头发展有限公司	珠海	5000.00	珠海	港口建设		100	设立
珠海万联海岛开发有限公司	珠海	5000.00	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	5000.00	珠海	企业管理	100		设立
珠海万海运输有限公司	珠海	300.00	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	1000.00	珠海	酒店经营		100	设立

珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	1500.00	珠海	种植、养殖		60	设立
珠海万海旅游有限公司	珠海	1,000.00	珠海	旅游		100	设立
海控隆泰国际（香港）有限公司	香港	HKD100.00	香港	贸易		70	设立
上海沪和企业管理有限公司	上海	100.00	上海	企业管理		100	设立
珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	5000.00	珠海	旅游		100	设立
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	5000.00	珠海	旅游地产		100	设立
珠海保联房产有限公司	珠海	39000.00	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	3000.00	珠海	投资	40	60	设立
珠海海控融资租赁有限公司	珠海	10000.00	珠海	融资租赁	75	25	设立
上海海控太联置业有限公司	上海	105000.00	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	1000.00	珠海	商业管理		100	设立
珠海海控科技有限公司	珠海	1000.00	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	1000.00	珠海	旅游		100	设立
珠海合联房产有限公司	珠海	1000.00	珠海	房地产开发		100	设立
珠海粤和企业管理有限公司	珠海	100.00	珠海	企业管理		100	设立
重庆静云酒店管理有限公司	重庆	50.00	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	10000.00	上海	投资管理		100	收购
澳和投资一人有限公司	澳门	MOP10.00	澳门	投资管理		100	设立
珠海保联水产品营销有限公司	珠海	50.00	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	500.00	珠海	商业及广告管理		100	设立
珠海海融智汇科技有限公司	珠海	300.00	珠海	现代科技技术开发及服务		100	设立
珠海高格医疗科技有限公司	珠海	3000.00	珠海	医药产品生产及销售		100	设立
珠海高格医药销售有限公司	珠海	1000.00	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	5000.00	珠海	装卸搬运及储存		100	设立

珠海海控贸易有限公司	珠海	500.00	珠海	贸易		100	设立
珠海海控物流有限公司	珠海	500.00	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	2000.00	珠海	医药产业投资及咨询		100	设立
珠海爱为康检测技术有限公司	珠海	1000.00	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	500.00	浙江	电子商务		70.6	非同一控制下企业合并
松原汇通米业有限公司	吉林	500.00	吉林	贸易		70	非同一控制下企业合并
珠海保联企业管理有限公司	珠海	100.00	珠海	企业管理及社会经济咨询		100	设立
三亚合联建设发展有限公司	三亚	50000.00	三亚	房地产开发		100	设立
松原高格米业有限公司	松原	1500.00	松原	粮食加工及贸易		100	设立
珠海太联房产有限公司	珠海	5000.00	珠海	房地产开发		100	设立
海控国际（香港）有限公司	香港	HKD10.00	香港	贸易		100	设立
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	珠海	10000.00	珠海	贸易		100	设立
海控（三亚）跨境电商有限公司	三亚	1000.00	三亚	贸易		100	设立
海控国际（澳门）有限公司	澳门	MOP10.00	澳门	贸易		100	设立
澳和贸易有限公司	澳门	MOP10.00	澳门	贸易		100	设立
珠海高格石化能源有限公司	珠海	500.00	珠海	成品油零售等		51	设立
珠海静云公馆酒店管理有限公司	珠海	50.00	珠海	酒店经营		100	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 20、长期股权投资。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

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

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

其他说明

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

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

公司为被投资单位的第一大股东，在被投资单位的董事会中派有代表并相应享有实质性的参与决策权，公司可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重

大影响，因此公司对被投资单位采用权益法核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	科华生物	科华生物
流动资产	4,316,244,225.33	6,445,298,850.16
非流动资产	2,491,495,641.01	2,367,858,163.16
资产合计	6,807,739,866.34	8,813,157,013.32
流动负债	902,918,171.08	2,053,128,583.43
非流动负债	920,597,769.17	908,023,255.68
负债合计	1,823,515,940.25	2,961,151,839.11
少数股东权益	812,107,201.49	1,037,083,024.43
归属于母公司股东权益	4,172,116,724.60	4,814,922,149.78
净资产	4,984,223,926.09	5,852,005,174.21
按持股比例计算的净资产份额	777,682,557.47	897,501,488.72
调整事项	1,001,352,308.30	1,251,799,072.95
--商誉	1,156,949,629.86	1,156,949,629.86
--减值准备	-244,999,600.00	
--内部交易未实现利润		
--其他	89,402,278.44	94,849,443.09
对联营企业权益投资的账面价值	1,779,034,865.77	2,149,300,561.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,090,921,372.44	1,185,825,780.06
营业收入	2,428,075,213.95	6,969,862,627.72
净利润	-176,985,109.50	1,731,370,056.01
终止经营的净利润		
其他综合收益	5,095,342.54	8,632,727.99
综合收益总额	-171,889,766.96	1,740,002,784.00
本年度收到的来自联营企业的股利	57,517,822.80	6,231,097.47

其他说明

无

(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

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	2,245,641.17	5,816,579.31
合计	2,245,641.17	5,816,579.31

其他说明：

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
租金补贴	财政拨款		961,643.50	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	1,590,482.25	762,777.59	其他收益	与收益相关
农业基础设施财政补贴	财政拨款	18,040.00	1,800,000.08	其他收益	与资产相关
代扣税费手续费返还及其他	财政拨款	637,118.92	2,292,158.14	其他收益	与收益相关

合计		2,245,641.17	5,816,579.31		
----	--	--------------	--------------	--	--

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

（1）流动性风险

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

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2023 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 24.62 亿元（2022 年 12 月 31 日：35.50 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	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	276,693.88				276,693.88
应付款项	335,142.33		3,643.69		338,786.02
一年内到期的非流动负债	269,151.45				269,151.45
长期借款		106,758.02	413,084.93	36,177.53	556,020.48
应付债券		39,902.03	101,213.89		141,115.92
其他非流动负债					
合计	880,987.66	146,660.05	517,942.51	36,177.53	1,581,767.75

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	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计

短期借款	145,882.23				145,882.23
应付款项	370,264.15		14,466.85		384,731.00
一年内到期的非流动负债	920,146.23				920,146.23
长期借款		246,983.83	405,026.74		652,010.57
应付债券			39,822.03		39,822.03
其他非流动负债					
合计	1,436,292.61	246,983.83	459,315.62		2,142,592.06

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

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

（2）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 60.97%（2022 年：49.81%）；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 39.39%（2022 年：52.71%）。

（3）市场风险

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

（4）利率风险

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

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使

本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	期末余额	期初余额
固定利率金融工具		
金融负债	804,568.87	1,695,050.22
其中：短期借款	276,693.88	145,882.23
合计	804,568.87	1,695,050.22
浮动利率金融工具		
金融负债	464,582.53	113,994.03
其中：短期借款		
合计	464,582.53	113,994.03

（5）汇率风险

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

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

于 2023 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	
	期末余额	期初余额	期末余额	期初余额
美元			12.49	1,105.33
港币	112.86	4,839.46	22,945.42	23,598.41
英镑			22.79	23.51
合计	112.86	4,839.46	22,980.71	24,727.25

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

（6）资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返

还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 78.89%（2022 年 12 月 31 日 79.07%）。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
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				
（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			2,500,000.00	2,500,000.00
(四) 投资性房地产	2,538,827,075.00			2,538,827,075.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物	2,538,827,075.00			2,538,827,075.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,538,827,075.00		2,500,000.00	2,541,327,075.00
(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				

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
适用 不适用

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

9、其他
适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

详见第七节四、控股股东及实际控制人情况

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见第十节财务报告、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。

3、 本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司的合营或联营企业情况详见第十节财务报告十、在其他主体中的权益 3、在合营企业或联营企业中的权益（1）重要的合营企业或联营企业。

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
珠海海岸无界文化管理有限公司	母公司的控股之公司
珠海粤雅传媒有限公司	母公司的控股之公司
珠海海岸影院管理有限公司	母公司的控股之公司
珠海海控小额贷款有限公司	母公司的全资子公司
珠海顺远投资有限公司	母公司的控股之公司
珠海市凤凰盛景商业有限公司	母公司的控股之公司
珠海经济特区金叶酒店公司	其他
珠海市珠免琴澳商业有限公司	其他
珠海国贸购物广场有限公司	其他
珠海市新恒基发展有限公司	其他
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	其他
珠海市香洲区茵卓小学	其他
珠海市香洲区茵卓幼儿园	其他
珠海市免税企业集团有限公司	其他
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	其他
恒超发展有限公司	其他
珠海汇真商务有限责任公司	其他
珠海市珠免商业管理有限公司	其他
三亚珠免旅文商业有限公司	其他

其他说明

无

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	购买商品				246,290.26
上海科华生物工程股份有限公司	购买商品				252,212.40
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	物业服务等	358,371.23			360,574.96
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	物业服务等	155,131.44			127,714.46
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	140,541.60			
珠海粤雅传媒有限公司	物业服务等	28,301.89			
珠海市凤凰盛景商业有限公司	物业服务等	140,000.00			
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品	9,467.25			
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品	75,856.13			
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品	21,896.60			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海投资控股有限公司	销售商品及服务		50,642.20
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	191,801.89	133,736.30
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	9,594.18	3,507.49
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	销售商品	10,194,598.58	7,070,175.07
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品	1,030,187.07	400
珠海国贸购物广场有限公司	销售商品	4,500.00	
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	销售商品	6,700.00	
上海科华生物工程股份有限公司	销售商品	99,520.74	
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品	6,112.43	
珠海海岸影院管理有限公司	销售商品	700.88	
珠海市香洲区茵卓幼儿园	销售商品	3,018.87	
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品	297.35	
珠海粤雅传媒有限公司	销售商品	915.09	
珠海市珠免琴澳商业有限公司	销售商品	856.64	
珠海投资控股有限公司	物业服务等	88,352.29	94,301.48
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	3,753,770.54	138,007.60

珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等		508,325.43
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等	6,569.37	114,099.06
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务等	429,641.51	5,724,576.91
珠海粤雅传媒有限公司	物业服务等	49,701.00	
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务等	51,640.28	
上海科华生物工程股份有限公司	检测服务		24,200.00
珠海市免税企业集团有限公司	物业服务等	1,237,112.99	388,770.03
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	广告宣传		2,726,008.61
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	网络交易平台服务费	9,552,959.34	5,649,357.81
珠海海岸无界文化管理有限公司	网络交易平台服务费	34.81	
珠海海岸影院管理有限公司	网络交易平台服务费	8.25	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	6,978,985.24	7,327,934.40
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	54,188.64	54,188.64
珠海经济特区金叶酒店公司	房屋建筑物	4,587.16	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	603,936.03	22,508.00								
珠海珠澳跨境工业区大鵬仓储物流有限公司	房屋建筑物	239,585.85	66,150.00								
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	741,109.96	373,486.65								

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力地产下属公司	24,286.29	2017-08-25	2032-08-24	否
	6,495.00	2017-11-30	2025-11-29	否
	8,250.00	2018-12-29	2026-12-29	否
	25,500.00	2020-05-28	2025-05-28	否
	11,860.52	2020-06-23	2025-06-15	否
	7,142.60	2020-08-31	2024-08-30	否
	15,500.00	2020-09-01	2027-08-31	否
	15,000.00	2020-11-30	2025-11-30	否
	25,500.00	2021-02-01	2024-01-28	否
	113,960.00	2021-05-20	2026-05-18	否
	62,670.00	2021-05-20	2026-05-18	否
	10,000.00	2021-06-08	2026-06-08	否
	16,500.00	2021-07-22	2026-07-22	否
	33,750.00	2021-08-18	2024-08-18	否
	59,980.00	2022-01-14	2026-01-13	否
	3,268.25	2022-03-15	2025-03-14	否
	36,486.43	2022-03-30	2024-03-30	否
	11,000.00	2022-05-09	2025-05-09	否
	49,922.50	2022-05-31	2027-05-29	否
	12,977.00	2022-08-16	2025-08-18	否
	6,839.56	2022-11-02	2025-11-02	否
	13,679.13	2022-11-02	2025-11-02	否
	4,000.00	2022-12-26	2024-01-03	否
	20,544.48	2023-01-06	2026-01-16	否
	20,000.00	2023-02-15	2024-03-20	否
	1,000.00	2023-03-31	2024-03-30	否
	18,959.00	2023-02-28	2024-02-27	否
	5,000.00	2023-03-24	2024-03-21	否
	5,000.00	2023-03-24	2024-03-22	否
	490	2023-04-28	2025-04-28	否
	490	2023-04-28	2025-04-28	否
	990	2023-04-28	2025-04-28	否
	2,000.00	2023-04-25	2024-04-24	否
	490	2023-05-19	2025-05-19	否
490	2023-05-19	2025-05-19	否	
500	2023-12-25	2024-05-25	否	
500	2023-12-22	2024-05-22	否	
20,000.00	2023-05-15	2024-05-26	否	
9,999.24	2023-05-26	2024-08-17	否	
9,800.00	2023-05-25	2025-05-25	否	
7,600.53	2023-05-25	2026-05-25	否	

	6,750.44	2023-05-17	2026-05-17	否
格力地产下属公司	30,000.00	2023-06-16	2024-06-16	否
	10,000.00	2023-06-30	2024-06-30	否
	10,000.00	2023-06-15	2024-06-15	否
	6,365.00	2023-06-27	2026-06-26	否
	2,500.00	2023-06-02	2024-12-02	否
	3,901.39	2023-06-01	2024-09-24	否
	15,262.54	2023-07-24	2038-07-18	否
	16,824.38	2023-07-21	2026-07-23	否
	22,053.50	2023-07-31	2025-07-31	否
	15,000.00	2023-07-11	2024-07-15	否
	4,900.00	2023-07-14	2024-07-14	否
	5,000.00	2023-08-21	2024-05-06	否
	1,000.00	2023-09-26	2024-09-26	否
	1,000.00	2023-09-28	2024-09-28	否
	1,000.00	2023-09-28	2024-09-28	否
	1,000.00	2023-09-28	2024-09-28	否
	3,000.00	2023-09-28	2024-09-28	否
	4,583.33	2023-09-25	2026-09-24	否
	10,010.00	2023-09-26	2024-12-25	否
	40,000.00	2023-08-04	2025-09-27	否
	4,300.00	2023-11-23	2026-11-23	否
	24,495.24	2023-10-26	2026-10-26	否
	24,000.00	2023-10-27	2024-12-19	否
	5,000.00	2023-10-20	2024-06-18	否
30,000.00	2023-11-02	2026-12-18	否	
6,298.00	2023-12-15	2026-12-15	否	
500	2023-12-29	2024-05-29	否	

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力地产下属公司	40,000.00	2022-3-24	2025-3-24	否
合计	40,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 3.80 亿元，本期新增借入关联方借款 0.00 亿元，本期归还关联方借款 1.30 亿元，向关联方借款期末本金余额为 2.50 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 1,994.51 万元。

②向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额 2.1 亿元，本期借入关联方借款 0.00 亿元，本期归还关联方借款 2.1 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 289.67 万元。

③向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计 1.19 亿元，本期净归还 1.19 亿元，向关联方借款期末本息余额合计为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 257.67 万元。

④向关联方珠海市免税集团企业有限公司借款期初本金余额 2.6 亿元，本期借入关联方借款 0.00 亿元，本期归还关联方借款 2.6 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 312.00 万元。

⑤向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 0.00 亿元，本期借入关联方借款 0.30 亿元，本期归还关联方借款 0.00 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.30 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 0.00 万元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√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	转让子公司股权	216,667,000.00	
珠海顺远投资有限公司	转让子公司股权	18,168,600.00	

(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	385.09	238.06

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

2023 年 5 月 9 日、5 月 30 日，公司召开第八届董事会第七次会议、2022 年年度股东大会，审议通过了《关于放弃优先认购权暨关联交易的议案》，公司持有 75% 股权、公司全资子公司格力地产（香港）有限公司持有 25% 股权的全资子公司珠海海控融资租赁有限公司拟新增注册资本人民币 10,500 万元，拟增资主体为公司控股股东珠海投资控股有限公司，公司拟放弃本次增资的优先认购权，本次增资完成后，公司对海控融资租赁的直接和间接持股比例由 100.00% 降至 48.78%。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(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	2,984,837.74	0.00	543,357.60	0.00
应收账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	5,706.00	0.00	951,539.06	0.00
应收账款	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司		0.00	222.20	0.00
应收账款	三亚珠免旅文商业有限公司		0.00	4,887.42	0.00
应收账款	珠海市免税企业集团有限公	4,885,672.68	0.00	6,749,081.02	0.00

	司				
应收账款	上海科华生物工程股份有限公司	61,144.00	0.00		
应收账款	珠海市香洲区茵卓小学	2,000.00	0.00		
应收账款	珠海市香洲区茵卓幼儿园	2,800.00	0.00		
其他应收款	恒超发展有限公司		0.00	5,869.98	0.00
其他应收款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	383,937.82	0.00	150,759.00	0.00
其他应收款	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	185,200.00	0.00	185,200.00	0.00
其他应收款	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	76,755.60	0.00	270,000.00	0.00
其他应收款	珠海市香洲区茵卓幼儿园		0.00	300,000.00	0.00
其他应收款	珠海投资控股有限公司		0.00	3,500.00	0.00
其他应收款	珠海粤雅传媒有限公司	618,192.50	0.00		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	恒超发展有限公司	741,101.28	14,356,702.46
应付账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司		122,457.60
应付账款	三亚珠免旅文商业有限公司		62,940.60
应付账款	珠海海岸无界文化管理有限公司	11,744.80	
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司	210,000.00	
合同负债	珠海市香洲区茵卓小学	400,516.33	
其他应付款	珠海投资控股有限公司	250,009,483.02	380,009,483.02
其他应付款	珠海市香洲区茵卓小学	1,831,983.60	118,582,939.48
其他应付款	珠海市免税企业集团有限公司	251,772.00	1,741,666.67
其他应付款	珠海海岸无界文化管理有限公司	2,700,292.60	
其他应付款	恒超发展有限公司	17,399,595.17	
短期借款	珠海市免税企业集团有限公司		260,000,000.00
短期借款	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司		210,000,000.00
短期借款	珠海海控小额贷款有限公司	30,000,000.00	
一年内到期的其他非流动负债	珠海市免税企业集团有限公司		361,973,766.77

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

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、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 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 2023 年 12 月 31 日止，承担阶段性担保额为人民币 18.67 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

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司没有需要披露的重要或有事项。

3、 其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

公司全资子公司珠海保联投资控股有限公司（以下简称“珠海保联”）于2024年1月11日与西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》，珠海保联拟将其持有的上海科华生物工程股份有限公司（以下简称“科华生物”）25,715,106股股份（占科华生物总股本的5%，若科华生物总股本数发生变化，将相应调整转让股份数量，但转让股份数量占科华生物总股本的比例保持不变）转让给西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“致同本益”），股份转让价格为人民币20元/股，并拟将其持有的科华生物54,721,745股股份（占科华生物总股本的10.64%）对应的表决权无偿、不可撤销地且唯一地委托给致同本益行使；同时，待后续完成股份过户登记手续后，双方拟配合推进科华生物董事会、监事会调整与改选事宜（以下简称“本次交易”）。

本次交易已于2024年1月19日获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意并于2024年2月5日获得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》同意从即日起可以实施集中。

2024年3月1日，珠海保联收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，珠海保联通过协议转让方式转让给致同本益的科华生物25,715,859股股份已完成过户登记手续，过户日期为2024年2月29日。

关于本次交易的前期进展情况详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告（公告编号：临2023-091、临2023-093、临2023-094、临2024-002、临2024-003、临2024-009）。

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至本报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项

十八、 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、重要债务重组

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	433,276.02	48,210.81	1,220.89	1,214.55	-10,684.28	473,237.99
二、成本总额	336,667.89	42,148.54	1,121.71	17.25	-9,214.27	370,741.12
三、费用总额	72,548.81	9,361.17	624.35	2,237.87	-2,655.99	82,116.21
四、利润总额	-35,352.19	-4,525.59	-1,144.54	-32,086.43	-3,125.28	-76,234.03
五、资产总额	4,059,602.26	1,167,408.46	52,524.41	1,588,902.53	-4,235,205.66	2,633,232.00
其中：流动资产	3,326,319.99	1,081,065.69	52,460.82	1,068,907.13	-3,478,140.37	2,050,613.26
非流动资产	733,282.26	86,342.77	63.59	519,995.40	-757,065.28	582,618.74
六、负债总额	3,371,122.59	1,164,000.01	58,742.06	944,886.90	-3,461,437.89	2,077,313.67

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1、重大资产重组

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

鉴于公司于 2023 年 7 月 12 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》，公司已按规定向上交所申请中止审核本次重组事项。截至目前，本次涉及公司的立案调事项已调查、审理终结，公司与中介机构将继续积极推进重组各项工作，待相关工作完成及相关条件具备后，将立即向上交所申请恢复审核。

2、控股股东质押本公司股份情况

截止本报告日，本公司控股股东珠海投资控股有限公司累计质押其持有的本公司股份总数为 397,000,000 股，占其持有本公司股份总数的 46.85%，占本公司总股本的 21.06%。

8、其他

适用 不适用

十九、 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内		7,314,598.81
1 年以内小计		7,314,598.81
1 至 2 年	7,314,598.81	
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	7,314,598.81	7,314,598.81

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
应收其他客户										
按组合计提坏账准备	7,314,598.81	100.00	0.00	0.00	7,314,598.81	7,314,598.81	100.00	0.00	0.00	7,314,598.81
其中：										
应收关联方款	7,314,598.81	100.00	0.00	0.00	7,314,598.81	7,314,598.81	100.00	0.00	0.00	7,314,598.81
应收其他客户款										
合计	7,314,598.81	/		/	7,314,598.81	7,314,598.81	/		/	7,314,598.81

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

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和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,284,296,432.96	10,479,272,455.96
合计	9,284,296,432.96	10,479,272,455.96

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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

应收股利

(7). 应收股利

□适用 √不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(11). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其他应收款

(13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	9,284,295,069.59	10,479,256,737.02
1 年以内小计	9,284,295,069.59	10,479,256,737.02
1 至 2 年		
2 至 3 年		15,000.00
3 年以上	3,461,046.48	3,461,046.48
合计	9,287,756,116.07	10,482,732,783.50

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方款项	9,284,233,069.59	10,479,244,737.02
保证金、押金及备用金	69,889.00	34,889.00
其他	3,453,157.48	3,453,157.48
合计	9,287,756,116.07	10,482,732,783.50

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,284,302,958.59	小于 0.01	6,525.63	9,284,296,432.96	
组合 1: 应收关联方款项	9,284,233,069.59			9,284,233,069.59	
组合 2: 应收其他款项	69,889.00	9.34	6,525.63	63,363.37	
合计	9,284,302,958.59	小于 0.01	6,525.63	9,284,296,432.96	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	0.00	
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收其他款项					
合计	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	0.00	

2022 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截止 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					

按组合计提坏账准备	10,479,279,626.02	小于 0.01	7,170.06	10,479,272,455.96	
组合 1: 应收关联方款项	10,479,244,737.02			10,479,244,737.02	
组合 2: 应收其他款项	34,889.00	20.55	7,170.06	27,718.94	
合计	10,479,279,626.02	小于 0.01	7,170.06	10,479,272,455.96	

截止 2022 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款:

截止 2022 年 12 月 31 日, 处于第三阶段的坏账准备:

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	0.00	
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收其他款项					
合计	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48	0.00	

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具。

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

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用 其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

其他说明

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

(18). 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

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收关联方账款情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海格力房产有限公司	关联方款	2,999,221,626.92	1 年以内	32.29	
重庆两江新区格力地产有限公司	关联方款	2,275,475,371.86	1 年以内	24.5	
珠海保联投资控股有限公司	关联方款	1,195,980,365.25	1 年以内	12.88	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	关联方款	770,356,784.67	1 年以内	8.29	
上海海控保联置业有限公司	关联方款	656,955,345.59	1 年以内	7.07	
上海沪和企业管理有限公司	关联方款	484,400,000.00	1 年以内	5.22	
上海海控合联置业有限公司	关联方款	258,963,688.24	1 年以内	2.79	
三亚合联建设发展有限公司	关联方款	175,928,743.74	1 年以内	1.89	
珠海海控远洋渔业投资有限公司	关联方款	84,545,227.70	1 年以内	0.91	
珠海高格医药销售有限公司	关联方款	84,430,000.00	1 年以内	0.91	
珠海海控商业管理股份有限公司	关联方款	72,700,000.00	1 年以内	0.78	
珠海保联房产有限公司	关联方款	71,914,640.73	1 年以内	0.77	
珠海万联海岛开发有限公司	关联方款	49,018,973.52	1 年以内	0.53	
珠海格力健身餐饮有限公司	关联方款	37,850,000.00	1 年以内	0.41	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	关联方款	18,708,683.30	1 年以内	0.2	
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	0.16	
珠海万海旅游有限公司	关联方款	11,020,000.00	1 年以内	0.12	
珠海万山静云酒店管理有限公司	关联方款	6,086,993.92	1 年以内	0.07	
格力地产(香港)有限公司	关联方款	6,017,337.21	1 年以内	0.06	
珠海粤和企业管理有限公司	关联方款	5,450,000.00	1 年以内	0.06	

珠海保联水产品营销有限公司	关联方款	2,120,314.14	1 年以内	0.02	
珠海爱为康检测技术有限公司	关联方款	1,650,000.00	1 年以内	0.02	
格力地产（英国）有限公司	关联方款	433,972.80	1 年以内	小于 0.01	
嘉兴行舍电子商务有限公司	关联方款	5,000.00	1 年以内	小于 0.01	
合计		9,284,233,069.59		100.00	

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	2,592,352,269.13		2,592,352,269.13	2,672,352,269.13		2,672,352,269.13
对联营、合营企业投资						
合计	2,592,352,269.13		2,592,352,269.13	2,672,352,269.13		2,672,352,269.13

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海格力房产有限公司	2,010,872,471.39			2,010,872,471.39		
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海海控商贸服务有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海格力房地产营销策划有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
上海海控保联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海海控合联置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海海控商业保理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
格力地产（香港）有限公司	171,907,238.00			171,907,238.00		
珠海海控小额贷款有限公司	80,000,000.00		80,000,000.00			

珠海保联投资控股有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
珠海高格企业管理有限公司	51,072,559.74			51,072,559.74		
珠海海控融资租赁有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
珠海海控远洋渔业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	2,672,352,269.13		80,000,000.00	2,592,352,269.13		

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			156,761.68	142,510.61
其他业务				
合计			156,761.68	142,510.61

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	6,666,800.00	5,394,489.53
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		
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		
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		
合计	6,666,800.00	5,394,489.53

其他说明：无

6、其他

适用 不适用

二十、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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	46,904,091.26	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	696,952.59	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-5,519,513.03	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		

债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-80,616,280.19	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	19,964,161.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	527,460.80	
减：所得税影响额	2,956,288.01	
少数股东权益影响额（税后）	40,670.72	
合计	-21,040,086.06	

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

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	-12.28	-0.39	-0.39
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.93	-0.38	-0.38

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：陈辉

董事会批准报送日期：2024年3月28日

修订信息

适用 不适用