

公司代码：600185

公司简称：格力地产

# 格力地产股份有限公司 2024 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、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、本半年度报告未经审计。

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）石晶华声明：保证半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  
无。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、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“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”的内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	16
第五节	环境与社会责任.....	18
第六节	重要事项.....	19
第七节	股份变动及股东情况.....	31
第八节	优先股相关情况.....	34
第九节	债券相关情况.....	35
第十节	财务报告.....	39

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。
	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

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、上市公司	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
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、珠海免税集团	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
上海合联	指	上海海控合联置业有限公司
上海保联	指	上海海控保联置业有限公司
上海太联	指	上海海控太联置业有限公司
重庆两江	指	重庆两江新区格力地产有限公司
三亚合联	指	三亚合联建设发展有限公司
原重组方案	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
调整后重组方案、本次交易、本次重组、本次置换	指	公司拟将持有的上海保联100%股权、上海合联100%股权、上海太联100%股权、三亚合联100%股权、重庆两江100%股权及公司相关对外债务，与海投公司持有的免税集团51%股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足。
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
致同本益	指	西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）
珠海保联	指	珠海保联投资控股有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
报告期	指	2024年半年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	施慧、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、0756-8711253
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	gldc@greedc.com	gldc@greedc.com

### 三、基本情况变更简介

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.greedc.com/
电子信箱	gldc@greedc.com
报告期内变更情况查询索引	无

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书处
报告期内变更情况查询索引	无变更

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他有关资料

适用 不适用

### 七、公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,893,474,714.98	1,855,414,345.85	2.05
归属于上市公司股东的净利润	-776,911,274.22	-211,921,146.07	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-754,845,764.45	-206,784,026.04	不适用
经营活动产生的现金流量净额	446,771,886.29	4,241,136,635.63	-89.47
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,779,912,716.38	5,566,184,918.91	-14.13
总资产	24,667,935,182.22	26,332,319,980.87	-6.32

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.41	-0.11	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.41	-0.11	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.40	-0.11	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-15.00	-3.40	减少11.60个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-14.58	-3.32	减少11.26个百分点

公司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-7.77亿元,较上年同期亏损增加5.65亿元,主要原因系房地产市场下行,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存货、长期股权投资等计提资产减值准备。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
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	37,508,853.00	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	249,399.67	
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		
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资产损失		
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	-52,914,008.97	
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	-6,825,900.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	83,875.34	
少数股东权益影响额（税后）	-22.70	
合计	-22,065,509.77	

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、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

##### (一) 报告期内公司所属行业情况

**房地产业方面**，2024 年上半年，全国房地产市场整体仍处于深度调整阶段。中指研究院发布报告称，2024 年以来，全国新房市场整体延续调整态势，二手房市场在“以价换量”带动下，成交保持一定规模，但房地产整体下行压力仍较大。2024 年上半年，TOP100 房企销售总额为 20834.7 亿元，同比下降 41.6%。根据国家统计局数据显示，2024 年 1-6 月，商品房销售面积 47,916 万 m<sup>2</sup>，同比下降 19.00%，其中商品房住宅销售面积 40,114 万 m<sup>2</sup>，同比下降 21.9%。

2024 年上半年，房地产政策频繁出台并延续上年的宽松基调。4 月 30 日中央政治局会议强调“统筹消化存量房产和优化增量住房”，5·17 房地产“一揽子”新政聚焦稳市场、去库存，6·7 国常会再次明确“对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进”。多项政策落地后部分核心城市二手房成交率先好转，但新房市场整体尚未明显改善，政策见效仍需时间。展望下半年，预计在政策托底和高基数效应减弱影响下，全国新房销售同比降幅将逐步收窄，但投资开工表现或延续偏弱走势，市场仍处筑底阶段。

**大消费产业方面**，2024 年政府工作报告提出，从增加收入、优化供给、减少限制性措施等方面综合施策，激发消费潜能。商务部把 2024 年定为“消费促进年”，各级商务主管部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推动消费品以旧换新政策落地见效，促进消费平稳增长。据国家统计局数据，1-6 月，社会消费品零售总额 23.6 万亿元，同比增长 3.7%，其中 6 月社会消费品零售总额 4.07 万亿元，同比增长 2.0%，为经济回升向好提供有力支撑。

2024 上半年的消费市场整体是稳定向好的态势，随着政策持续发力显效，消费潜力有望进一步释放。2024 年下半年消费市场具备向好的基础，然而，居民对收入预期偏弱，储蓄意愿强劲，对自身消费增长的预期相对谨慎；同时消费者趋向于更加理性和冷静，重视消费的性价比和实用性。

**大健康产业方面**，生物医药产业不仅是关系国计民生和国家安全战略性新兴产业，也是一项治疗、疾病预防、卫生保健的社会事业。从中长期看，人口老龄化使行业有了上行走势的中长期趋势；从短期看，近几年居民的健康意识和疾病防控意识均有所提高。2024 年政府工作报告明确了将“大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力”作为 2024 年的首要工作任务。

《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）》也提出，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。国家层面出台政策鼓励生物医药行业创新，省委省政府将生物医药产业发展放在重要的战略规划中，为生物医药大健康产业发展提供蓬勃的动能，助力迈向新的高质量发展台阶。

##### (二) 报告期内公司主营业务情况



2024年上半年，公司经受住了外部环境不确定性带来的考验，全力推动重组改革取得了突破性的进展；同时持续推动降本增效和资产盘活、加强内控管理、拓宽融资渠道，防范和化解了公司经营相关的重大风险，为后续企业改革转型工作打下了坚实的基础。

**房地产业方面**，报告期内，房地产业务仍是公司主要的收入来源，公司秉承“精工质本”建筑精神，坚持精品化设计理念，长期以自主开发销售的模式向市场推出精品住宅项目，在珠海、上海、重庆、三亚等地形成了良好的品牌形象。上半年，公司房地产板块以促回款为目标，通过创新变革营销模式、拓展营销渠道、提升产品质控等措施，借助AI看房、直播促销等创新手段，多管齐下，全力推进销售去化，其中三亚项目销售去化表现突出。同时，公司切实提升产品“交付力”，通过产品力、服务力、保障力三大内核支撑，为客户和业主创造更加美好的人居生活体验。

**大消费产业方面**，公司一方面持续做好线下商业地产项目的招商运营或筹开工作，以三亚湾壹号商业项目及格力海岸S7商业项目为重点，进一步强化和巩固与现有合作方的良好合作基础，以市场为导向，不断提升各在营商业项目的招商运营状况；另一方面公司持续创新和优化“珠海免税MALL”线上平台的直播模式和营效策略，积极拥抱数字化变革，并通过“走出直播间”等创新方式推动公司大消费项目与数字电商的融合发展。洪湾渔港公司积极推进“智慧渔港”建设，运用现代信息技术和智能化手段，对渔港进行全方位、高效的管理和运营，促进渔业经济的持续发展。

**大健康产业方面**，公司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重要布局。报告期内，公司通过加强股权管理，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。

### （三）公司重大资产重组情况

**重大资产重组方面**，在夯实主业发展基础、持续防范和化解各类风险的同时，公司践行二十届三中全会精神，根据中央全面深化改革的总体要求，紧抓重组改革的战略机遇，全力化解各项难点，与免税集团的重大资产重组取得重要进展。2024年7月，在新“国九条”政策环境下，基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，公司拟对重组方案进行重大调整。2024年8月31日，公司披露调整后的重组预案，公司拟将持有的上海保联100%股权、上海合联100%股权、上海太联100%股权、三亚合联100%股权、重庆两江100%股权及相关对外债务，与海投公司持有的免税集团51%股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足。若本次重大资产置换实施完成，公司将转型为以免税业务为主导的大消费产业为主业，整体盈利能力和持续经营能力将得到改善，现金分红能力明显加强，迈入高质量发展新阶段。

## 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 1、知名的品牌影响力

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，为珠海居民打造休闲、生态的居住环境。公司积极践行国企社会责任，助推珠海市渔业高质量发展，报告期内，以公司旗下洪湾中心渔港为核心的珠海市渔港经济区，入选国家级沿海渔港经济区试点名单，是今年广东省两个入选的渔港经济区之一。

## 2、严谨的质量管理体系

公司以“精工质本”为建设开发理念，以“见细入微，精益求精”的精神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。公司持续改进质量管理体系，并已通过 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 质量管理体系认证。公司树立优秀的质量标杆样板，对水电预埋、装修装饰、铝合金窗等三十多道主要工序采用“样板引路”，严格遵守程序规范要求。

## 3、丰富的管理经验

公司在多年的城市建设开发历程中，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。若未来公司重大资产重组完成，还将引入丰富的免税行业管理经验，为公司大消费产业的发展提供强有力的支撑。

## 4、优秀的人才管理和培养体系

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，为企业发展保驾护航。公司坚持以新发展理念激发人才活力，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。

## 5、前瞻性布局和产业转型升级

公司持续优化战略产业布局，已构建房地产业、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。公司进行重大战略布局调整，拟逐步退出房地产开发业务并实现向以免税为主导的大消费业务转型。若重大资产重组实施完成，公司将逐步退出房地产业务，并形成以免税业务为主导的大消费产业发展格局，整体盈利能力和持续经营能力将得到改善，现金分红能力明显加强，迈入高质量发展新阶段。

### 三、经营情况的讨论与分析

2024年半年度，公司实现营业收入18.93亿元，同比增加2.05%，实现归属于上市公司股东的净利润-7.77亿元，较上年同期亏损增加5.65亿元。经营活动产生的现金流量净额4.47亿元。截至2024年6月30日，公司总资产为246.68亿元，归属于上市公司股东的净资产为47.80亿元，剔除合同负债后的资产负债率为77.31%，比上年末增加2.58个百分点。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

### 四、报告期内主要经营情况

#### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,893,474,714.98	1,855,414,345.85	2.05
营业成本	1,710,328,774.42	1,314,702,526.84	30.09
销售费用	77,633,116.03	69,096,937.81	12.35
管理费用	62,596,070.17	79,590,845.65	-21.35
财务费用	293,288,422.00	232,880,290.74	25.94
资产减值损失	295,571,390.67	164,007,300.00	80.22
经营活动产生的现金流量净额	446,771,886.29	4,241,136,635.63	-89.47
投资活动产生的现金流量净额	315,103,509.04	227,429,822.52	38.55
筹资活动产生的现金流量净额	-413,980,723.81	-3,972,727,955.14	不适用

营业收入变动原因说明：主要系房地产板块结转收入增加所致；

营业成本变动原因说明：主要系房地产板块结转成本增加所致；

销售费用变动原因说明：主要系广告及营销推广费增加所致；

管理费用变动原因说明：主要系人工与行政费用减少所致；

财务费用变动原因说明：主要系利息费用化增加所致；

资产减值损失变动原因说明：主要系计提存货跌价准备所致；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系销售回款减少所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系收回投资收到的现金增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系偿还债务支付的现金减少所致。

##### 2 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

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

公司对截至2024年6月30日持有的科华生物股份长期股权投资进行了减值测试，计提长期股权投资资产减值准备1.98亿元，占公司2024年半年度归属于上市公司股东的净利润的25.55%。

**(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(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	1,476,896,347.45	5.99	1,127,455,306.67	4.28	30.99	主要系收回投资收到的现金增加所致
应收账款	112,116,933.32	0.45	175,886,295.66	0.67	-36.26	主要系应收渔获销售款减少所致
预付款项	77,486,031.23	0.31	11,695,840.75	0.04	562.51	主要系预付渔获采购款增加所致
长期股权投资	1,081,669,500.00	4.38	1,779,034,865.77	6.76	-39.20	主要系出售部分科华生物股权及计提科华生物长期股权投资减值准备所致
短期借款	3,953,728,625.15	16.03	2,766,938,846.84	10.51	42.89	主要系信用借款增加所致
应付票据	140,754,641.27	0.57	0.00	0.00	100.00	主要系商业承兑汇票增加所致
预收款项	3,982,428.36	0.02	41,900.00	0.00	9,404.60	主要系预收租金增加所致
应付职工薪酬	10,056,152.13	0.04	35,477,419.33	0.13	-71.65	主要系支付上年计提的工资所致
应交税费	407,736,878.98	1.65	98,994,795.61	0.38	311.88	主要系应交土地增值税增加所致
长期应付款	8,704,741.35	0.04	36,436,886.33	0.14	-76.11	主要系代管工程款拨付净额减少所致
未分配利润	1,322,041,862.36	5.36	2,098,758,553.45	7.97	-37.01	主要系归属于上市公司股东的净利润为负所致

**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

报告期内主要资产受限情况详见第十节财务报告七、合并财务报表项目注释 31、所有权或使用权受限资产。

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 投资状况分析

##### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资账面余额为 1,459,437,974.31 元，计提减值准备 377,768,474.31 元，报告期末长期股权投资账面价值为 1,081,669,500.00 元，具体内容详见第十节财务报告七、合并财务报表项目注释 17、长期股权投资。

##### (1).重大的股权投资

适用 不适用

##### (2).重大的非股权投资

适用 不适用

##### (3).以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

#### (五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

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》，公司下属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”）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，同时，为保障科华生物治理结构和经营稳定，珠海保联拟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。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。

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。详见公司分别于 2023 年 12 月 15 日、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 1 月 11 日，公司召开第八届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司全资子公司公开征集转让其参股企业上海科华生物工程股份有限公司 5%股份之确定最终受让方并与其签署交易相关协议的议案》，同意确定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”）为本次公开征集转让的最终受让方，同意珠海保联以 20 元/股的转让价格向致同本益转让其持有的科华生物 25,715,859 股股份，同时将其持有的科华生物 10.64%股份无偿委托给致同本益。同日，珠海保联与致同本益签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》。详见公司于 2024 年 1 月 12 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

2024年2月5日，公司收到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5%股份已完成过户登记手续。详见公司分别于2024年2月6日、3月2日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

## (六) 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%	2,622,362.14	214,185.98	-58,996.35

## (七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 五、其他披露事项

### (一) 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。报告期内，房地产配套政策继续优化落实，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

目前，国内外宏观经济形势复杂严峻，房地产行业持续深度调整，房地产行业信心修复仍需时间，受收入预期和消费信心影响，居民消费较为谨慎，呈现出需求不足，公司项目去化承压。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，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，项目开发周期长，开发流程涉及诸多环节与合作单位，建设资金需求量大，公司正处于改革转型时期，任何环节的不利变化，都将可能导致公司项目开发周期延长、成本上升等风险，造成项目预期经营目标难以如期实现。公司一方面将加快项目开发进度，增加销售收入和回款速度；另一方面整合自身资源优势，优化项目投资结构，加强各项目的资金统筹规划，拓宽融资渠道，确保现金流安全，为公司发展提供助力。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、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
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 2 月 23 日	www.sse.com.cn	2024 年 2 月 24 日	具体内容详见公司于 2024 年 2 月 24 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 2024-011）
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn	2024 年 4 月 3 日	具体内容详见公司于 2024 年 4 月 3 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 2024-030）
2023 年年度股东大会	2024 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn	2024 年 4 月 24 日	具体内容详见公司于 2024 年 4 月 24 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 2024-033）

### 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

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

### 四、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) 相关股权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二期锁定期于 2024 年 3 月 10 日届满，解锁比例为本员工持股计划持股总数	详见公司于 2024 年 3 月 12 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 2024-014）



的剩余 50%，共计 14,830,400 股，占公司总股本的 0.79%。	
公司于 2024 年 6 月 7 日收到公司第六期员工持股计划管理委员会通知：公司第六期员工持股计划所持 29,660,800 股公司股票已全部出售完毕。	详见公司于 2024 年 6 月 8 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 2024-037）
公司分别于 2024 年 6 月 12 日召开第六期员工持股计划第二次持有人会议、2024 年 6 月 13 日召开第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司第六期员工持股计划提前终止的议案》，同意提前终止公司第六期员工持股计划。	详见公司于 2024 年 6 月 14 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 2024-040）

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 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

洪湾渔港公司积极参与由珠海市海洋发展局牵头，联合多家单位共同举办的 2024 年“全国放鱼日”增殖放流活动。此次开展水生生物增殖放流，是贯彻落实《中国水生生物资源养护纲要》的重要举措，旨在改善水域生态环境，实现水生生物资源的良性、高效循环利用。

#### (五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司严格遵守《中华人民共和国节约能源法》等法律法规和相关规定，结合自身业务特点，积极落实节能环保措施，开展节能环保工作。报告期内，持续加强节能降碳工作，子公司洪湾中心渔港持续推进水电设备的节能工作，高杆灯和应急灯使用节能灯，安装声感应灯；对公共区域的照明设备使用更新和优化后更节约能源的灯具，采用单灯芯户外灯具代替原来的灯组，节约使用灯芯。使用更节能的设备后每年能节省用电并减少二氧化碳排放，用更少的设备达到更好的效果，减少能源消耗。

### 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 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	是否有履行期限	承诺期限	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	解决同业交易	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。		否	长期	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。		否	长期	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。		否	长期	是		
与再融资相关的承诺	其他	海投公司	2015年6月就公司非公开发行股票相关事项出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于公司2015年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项自查报告》未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。		否	长期	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		否	长期	是		

			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。						
	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。		否	长期	是		
与重大资产置换相关的承诺	其他	格力地产	1、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。2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。3、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。		是		是		
	其他	格力地产	1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。2、根据中国证券监督管理委员会广东监管局作出的[2023]20号《行政处罚决定书》以及上海证券交易所[2023]164号《纪律处分决定书》，本公司因信息披露违法事项被给予警告并罚款300万元，并被上海证券交易所给予通报批评的纪律处分。除上述处罚及纪律处分外，本公司最近五年内未受到过重大行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，不存在其他重大失信行为。		是		是		
	其他	格力地产	1、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交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形；2、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交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；3、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		是		是		

		法机关依法追究刑事责任之情形；4、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交易的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。						
其他	格力地产	1、本次交易置出资产为本公司所持有的上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权及重庆两江新区格力地产有限公司100%股权，以及本公司相关对外债务。2、本公司对置出公司的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响置出公司合法存续的情况。3、本次交易涉及的置出债务均合法、有效，该等置出债务不存在任何争议及纠纷。4、本公司合法拥有上述置出资产完整的所有权，置出资产不存在权属纠纷。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有置出公司股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有置出公司股权的情形。除三亚合联股权质押尚未解除外，置出资产未设置其他质押、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，本公司保证不就该等置出资产设置质押等任何权利限制。5、本公司拟转让的上述置出资产的权属不存在对本次重组构成实质影响的尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。6、本公司承诺按照相关协议约定及时进行置出资产的交割，与珠海投资控股有限公司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。	是			是		
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	1、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、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。2、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。3、本人承诺如因提供的信息存在虚假记载、误	是			是		

		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。如本次交易所披露或者提供的信息涉嫌虚假记载、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，在形成调查结论以前，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证券登记结算机构申请锁定；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证券登记结算机构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证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。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。					
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。3、本人最近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。4、本人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交易的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本人愿意承担相应法律责任。		是		是	
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。3、本人最近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。4、本人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交易的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本人愿意承担相应法律责任。		是		是	
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持格力地产股份的计划。本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。		是		是	
其他	海投公司	1、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		是		是	

		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。2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、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，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本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证券登记结算机构申请锁定；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证券登记结算机构报送本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证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。					
其他	海投公司	1、本公司拟通过本次交易置入格力地产的标的资产为本公司所持珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）的51%股权。2、本公司对免税集团的出资已全部缴足，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。3、本公司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。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司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，本公司保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制。4、本公司拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。5、本公司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。	是		是		
其他	海投公司	本公司不存在自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间减持格力地产股份的计划。本承诺函自签署之日起对本公司具有法律约束力，若因本公司违反	是		是		

		本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。						
其他	海投公司及其董事、监事、高级管理人员	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员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。2、除本公司存在被采取出具警示函的行政监管措施、受到上海证券交易所通报批评的纪律处分、陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，本公司及本公司董事、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其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。	是		是			
其他	海投公司及其董事、监事、高级管理人员	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。2、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近36个月不存在因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作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《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》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。	是		是			
其他	海投公司及其董事、监事、高级管理人员	1、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交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。3、本公司及本公司董事、监事、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。4、本公司及本公司董事、监事、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交易的情形。如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。	是		是			
其他	免税集团	本公司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。	是		是			



	其他	免税集团	1、本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。2、除陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，本公司及现任董事、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其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。		是		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。		否	长期	是		
	其他	珠海市国资委	2015年12月就公司非公开发行公司债券相关事宜出具承诺：若格力地产存在《格力地产股份有限公司关于房地产业务开展情况的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。		否	长期	是		
	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。		否	长期	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。		否	长期	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。		否	长期	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。		否	长期	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。		否	长期	是		
其他	珠海市国资委	2020年3月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：若格力地产存在《自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给格力地产和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促格力地产控股股东海投公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。		否	长期	是		
其他	格力地产董事、监事、高级管理人员	2020年3月就公司公开发行公司债券相关事宜出具承诺：如因公司及下属公司存在房地产业务相关违法违规行为，给公司及其债券持有人造成损失的，公司董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。		否	长期	是		

**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、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**八、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

**九、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、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 2024 年度日常关联交易	详见公司于 2024 年 2 月 3 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临 2024-007）

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

□适用 √不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司原重组方案为拟发行股份及支付现金购买珠海免税集团全体股东持有的珠海免税集团 100% 股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。原重组方案的草案已经公司第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议以及 2023 年第二次临时股东大会审议通过，并于 2023 年 4 月 14 日获得上交所受理。

2024 年 7 月 6 日，公司召开第八届董事会第二十三次会议、第八届监事会第十五次会议，审议通过了《关于撤回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申请文件并拟对原重大资产重组方案进行重大调整的议案》，鉴于公司所处内外部环境发生较大变化，基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，董事会同意公司申请撤回原重组方案申请文件，并对重组方案进行重大调整。经初步筹划，调整后的方案为：上市公司拟置出所持有的上海、重庆、三亚等地相关房地产开发业务对应的资产负债及上市公司相关对外债务，并置入珠海免税集团不低于 51% 股权，如存在估值差额部分将以现金方式补足。本次交易不涉及上市公司发行股份或配套募集资金的行为。具体内容详见公司于 2024 年 7 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

根据相关规定，公司向上交所提交了撤回原重组方案的申请。2024 年 7 月 19 日，公司收到上交所《关于终止对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审核的决定》（上证上审（并购重组）〔2024〕19 号），上交所决定终止对公司原重组方案的审核。具体内容详见公司于 2024 年 7 月 20 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

2024 年 8 月 29 日，公司召开第八届董事会第二十五次会议、第八届监事会第十六次会议，审议通过了《关于本次重大资产置换暨关联交易方案的议案》和《关于〈格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等相关议案，公司拟将持有的上海保联 100% 股权、上海合联 100% 股权、上海太联 100% 股权、三亚合联 100% 股权、重庆两江 100% 股权及相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51% 股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足。

公司将继续按照重组优先原则，力争稳妥、高效推动重组各项工作。本次交易方案尚需公司董事会、股东大会审议批准，并取得相关法律法规所要求的其他必要的批准、核准、备案或许可后方可正式实施，本次交易能否取得上述批准、核准、备案或许可，以及取得相关批准、核准、备案或许可的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 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2024年2月2日召开的第八届董事会第十八次会议和于2024年2月23日召开的2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于2024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2024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2024年2月3日、2024年2月24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”之“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) 其他重大关联交易**适用 不适用**(七) 其他**适用 不适用**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**适用 不适用

**2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况**

√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	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0					
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计										-4.96					
报告期末对子公司担保余额合计（B）										103.29					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）										103.29					
担保总额占公司净资产的比例（%）										216.09					
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										103.29					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）										103.29					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无					
担保情况说明										无					

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2024年6月30日止，公司控股子公司承担阶段性担保额为人民币18.08亿元。

**3 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、募集资金使用进展说明**

□适用 √不适用

**十三、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

## 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	59,273
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（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	0	847,339,780	44.95	0	质押	420,000,000	国有法人
冯骏驹	15,679,695	27,763,740	1.47	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	3,023,468	20,087,103	1.07	0	未知		其他
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	2,706,300	11,437,974	0.61	0	未知		其他
孙海珍	0	5,837,000	0.31	0	未知		境内自然人
黄伟强	1,479,800	5,627,800	0.3	0	未知		境内自然人
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	3,725,400	5,083,900	0.27	0	未知		其他
扈斌	321,100	4,321,000	0.23	0	未知		境内自然人

张敏华	1,199,000	4,100,000	0.22	0	未知		境内自然人
陈文君	650,000	4,070,000	0.22	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	
冯骏驹	27,763,740				人民币普通股	27,763,740	
香港中央结算有限公司	20,087,103				人民币普通股	20,087,103	
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	11,437,974				人民币普通股	11,437,974	
孙海珍	5,837,000				人民币普通股	5,837,000	
黄伟强	5,627,800				人民币普通股	5,627,800	
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	5,083,900				人民币普通股	5,083,900	
扈斌	4,321,000				人民币普通股	4,321,000	
张敏华	4,100,000				人民币普通股	4,100,000	
陈文君	4,070,000				人民币普通股	4,070,000	
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；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						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
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（%）
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	1,358,500	0.07	285,900	0.02	5,083,900	0.27	140,700	0.01

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用



### 三、董事、监事和高级管理人员情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

#### (三) 其他说明

适用 不适用

### 四、控股股东或实际控制人变更情况

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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√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	2024年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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2022年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种二)	22格地02	185567	2022年3月23日	2022年3月24日	-	2025年3月24日	400,000,000.00	7.00	单利按年付息,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所	海通证券股份有限公司	海通证券股份有限公司	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2023年面向专业投资者非公开发行人公司债券(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	1,020,000,000.00	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	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向专业投资者非公开发行	报价、询价、协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

## 2. 公司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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

## (二) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

## (三) 公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

## (四) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

## (五) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

## 1、非经营性往来占款和资金拆借

## (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况  
是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

## (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%  
是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

## 2、负债情况

## (1). 有息债务及其变动情况

## 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 15.2 亿元和 20.2 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.89%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间	金额	金额占有息债务
--------	------	----	---------

	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上	合计	的占比（%）
公司信用类债券					
公司债券		0	14.2	14.2	70%
银行贷款		0	0	0	0%
非银行金融机构贷款		1	0	1	5%
其他有息债务		5	0	5	25%
合计		6	14.2	20.2	100%

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额14.2亿元，非金融企业债务融资工具余额5亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2024年9月至12月内到期或回售偿付。

### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为126.3亿元和127.4亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.87%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券					
公司债券		0	14.2	14.2	11%
银行贷款		18.12	64.88	83	65%
非银行金融机构贷款		16.18	5.67	21.85	17%
其他有息债务		7.8	0.55	8.35	7%
合计		42.1	85.3	127.4	100%

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额14.2亿元，非金融企业债务融资工具余额8.35亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2024年9至12月内到期或回售偿付。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2024年9月至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

#### (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### (六) 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-77,735.41万元
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

## (七) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.34	1.50	-10.67	
速动比率	0.16	0.15	6.67	
资产负债率(%)	80.65	78.89	2.23	
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-754,845,764.45	-206,784,026.04	不适用	净利润减少所致
EBITDA全部债务比	-0.02	0.01	-300.00	净利润减少所致
利息保障倍数	-1.21	0.19	-736.84	净利润减少所致
现金利息保障倍数	2.25	8.75	-74.29	经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA利息保障倍数	-1.15	0.25	-560.00	净利润减少所致
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00	

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,476,896,347.45	1,127,455,306.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	112,116,933.32	175,886,295.66
应收款项融资			
预付款项	七、8	77,486,031.23	11,695,840.75
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	96,370,334.06	106,626,135.61
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	17,029,513,624.53	18,480,723,967.19
其中：数据资源			
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	631,584,127.85	603,745,007.02
流动资产合计		19,423,967,398.44	20,506,132,552.90
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	3,429,382.46	4,320,180.22
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	1,081,669,500.00	1,779,034,865.77
其他权益工具投资	七、18	2,500,000.00	2,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	2,691,429,040.00	2,538,827,075.00
固定资产	七、21	800,080,118.60	816,232,026.49
在建工程	七、22	233,635,846.56	227,304,689.59
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、25	11,250,224.52	12,233,977.56
无形资产	七、26	81,362,505.98	82,185,533.02
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27		
长期待摊费用	七、28	61,061,297.80	65,980,549.14
递延所得税资产	七、29	277,549,867.86	297,568,531.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,243,967,783.78	5,826,187,427.97
资产总计		24,667,935,182.22	26,332,319,980.87
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	3,953,728,625.15	2,766,938,846.84
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	七、35	140,754,641.27	
应付账款	七、36	1,625,794,121.71	1,711,030,015.75
预收款项	七、37	3,982,428.36	41,900.00
合同负债	七、38	3,631,588,089.82	4,332,749,965.53
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	10,056,152.13	35,477,419.33
应交税费	七、40	407,736,878.98	98,994,795.61
其他应付款	七、41	1,284,980,012.13	1,640,393,246.43
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	3,151,394,761.55	2,691,514,462.58
其他流动负债	七、44	313,624,398.33	384,377,650.64
流动负债合计		14,523,640,109.43	13,661,518,302.71
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	4,254,740,669.43	5,560,204,847.62
应付债券	七、46	1,014,351,054.82	1,411,159,213.43
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	11,547,505.91	11,696,624.68
长期应付款	七、48	8,704,741.35	36,436,886.33
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			



递延所得税负债	七、29	82,475,890.69	92,120,790.52
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,371,819,862.20	7,111,618,362.58
负债合计		19,895,459,971.63	20,773,136,665.29
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	508,240,543.22	521,592,985.61
减：库存股			
其他综合收益	七、57	731,920,355.45	728,025,814.67
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	330,000.00	427,609.83
未分配利润	七、61	1,322,041,862.36	2,098,758,553.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,779,912,716.38	5,566,184,918.91
少数股东权益		-7,437,505.79	-7,001,603.33
所有者权益（或股东权益）合计		4,772,475,210.59	5,559,183,315.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,667,935,182.22	26,332,319,980.87

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：石晶华

## 母公司资产负债表

2024年6月30日

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		49,591,210.35	52,899,691.27
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	237,545.00
其他应收款	十九、2	9,750,694,246.40	9,284,296,432.96
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
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		600,824.41	
流动资产合计		9,808,438,424.97	9,344,748,268.04
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,592,352,269.13	2,592,352,269.13
其他权益工具投资		2,500,000.00	2,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		329,358.61	360,301.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,049,109.08	1,135,047.92
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		6,815,214.25	2,347,823.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,603,045,951.07	2,598,695,441.99
资产总计		12,411,484,376.04	11,943,443,710.03
<b>流动负债：</b>			
短期借款		600,000,000.00	
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		4,642,401.12	5,978,417.78
应交税费		858,942.22	5,400,121.21
其他应付款		4,274,537,920.49	4,250,730,069.64
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		417,305,923.28	156,790,021.92
其他流动负债		718.00	718.00
流动负债合计		5,299,405,123.42	4,420,958,566.86
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		1,014,351,054.82	1,411,159,213.43
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		1,014,351,054.82	1,411,159,213.43
负债合计		6,313,756,178.24	5,832,117,780.29
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
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		905,014,071.61	918,611,803.55
所有者权益（或股东权益）合计		6,097,728,197.80	6,111,325,929.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,411,484,376.04	11,943,443,710.03

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：石晶华

## 合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入		1,893,474,714.98	1,855,414,345.85
其中：营业收入	七、62	1,893,474,714.98	1,855,414,345.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,310,754,031.31	1,847,802,895.49
其中：营业成本	七、62	1,710,328,774.42	1,314,702,526.84
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	165,116,885.85	149,786,436.95
销售费用	七、64	77,633,116.03	69,096,937.81
管理费用	七、65	62,596,070.17	79,590,845.65

研发费用	七、66	1,790,762.84	1,745,857.50
财务费用	七、67	293,288,422.00	232,880,290.74
其中：利息费用		308,468,648.64	244,081,581.21
利息收入		16,081,720.77	17,614,546.93
加：其他收益	七、68	300,644.21	1,680,121.07
投资收益（损失以“－”号填列）	七、71	26,291,831.20	1,173,671.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,104,804.17	1,275,239.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
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、70	-52,914,008.97	-8,386,514.63
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-3,816,627.13	1,154,407.66
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、73	-295,571,390.67	-164,007,300.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、74	1,788,790.93	119,196.45
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-741,200,076.76	-160,654,967.18
加：营业外收入	七、75	743,267.01	26,177,342.37
减：营业外支出	七、76	7,569,167.85	16,880,079.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-748,025,977.60	-151,357,704.01
减：所得税费用	七、77	29,328,084.16	61,356,540.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-777,354,061.76	-212,714,244.40
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-777,354,061.76	-212,714,244.40
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）		-776,911,274.22	-211,921,146.07
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-442,787.54	-793,098.33
六、其他综合收益的税后净额		3,901,425.86	6,953,670.32
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,894,540.78	6,942,027.31
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-96,973.30	

(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		-96,973.30	
(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		3,991,514.08	6,942,027.31
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-705,220.19	3,543,632.55
(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		942,403.08	3,413,793.09
(7) 其他			
(8) 投资性房地产初始公允价值变动		3,754,331.19	-15,398.33
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		6,885.08	11,643.01
七、综合收益总额		-773,452,635.90	-205,760,574.08
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-773,016,733.44	-204,979,118.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-435,902.46	-781,455.32
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.41	-0.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.41	-0.11

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：石晶华

### 母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		258,305.04	2,443.09
销售费用			
管理费用		11,948,711.89	19,244,347.82
研发费用			
财务费用		6,100,323.39	4,100,598.45
其中：利息费用		56,180,844.50	6,493,333.34

利息收入		50,057,467.00	2,309,969.74
加：其他收益		116,889.89	167,494.80
投资收益（损失以“-”号填列）			
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（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,091.75	-7,478.90
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）		-18,191,542.18	-23,187,373.46
加：营业外收入		1,589.38	280.00
减：营业外支出		6,604.47	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,196,557.27	-23,187,093.46
减：所得税费用		-4,598,825.33	-5,607,672.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,597,731.94	-17,579,421.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,597,731.94	-17,579,421.30
（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		-13,597,731.94	-17,579,421.30
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：石晶华

## 合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,375,299,486.12	6,152,285,435.59
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		203,136.02	4,065,967.06
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		1,157,260.44	823,668.32
收到其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	17,491,726.05	23,891,882.71
经营活动现金流入小计		1,394,151,608.63	6,181,066,953.68
购买商品、接受劳务支付的现金		572,197,441.17	946,462,679.91
客户贷款及垫款净增加额			-29,540,765.67
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		124,849,082.72	138,455,177.36
支付的各项税费		155,022,969.71	624,842,421.35
支付其他与经营活动有关的现金	七、79（1）	95,310,228.74	259,710,805.10
经营活动现金流出小计		947,379,722.34	1,939,930,318.05
经营活动产生的现金流量净额		446,771,886.29	4,241,136,635.63
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		359,727,253.33	
取得投资收益收到的现金			57,517,822.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,946,974.00	537,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			223,081,500.95
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		363,674,227.33	281,136,323.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,870,718.29	51,206,501.23
投资支付的现金		2,700,000.00	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		48,570,718.29	53,706,501.23
投资活动产生的现金流量净额		315,103,509.04	227,429,822.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,308,233,694.36	2,732,836,165.92
发行债券收到的现金			1,017,552,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79（3）		1,531,842,746.15
筹资活动现金流入小计		3,308,233,694.36	5,282,230,912.07
偿还债务支付的现金		3,331,556,607.89	7,356,199,717.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		380,860,085.30	550,727,966.64
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）	9,797,724.98	1,348,031,182.96
筹资活动现金流出小计		3,722,214,418.17	9,254,958,867.21
筹资活动产生的现金流量净额		-413,980,723.81	-3,972,727,955.14



四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-36,529.16	4,507,720.19
五、现金及现金等价物净增加额		347,858,142.36	500,346,223.20
加：期初现金及现金等价物余额		728,531,964.77	1,455,250,018.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,076,390,107.13	1,955,596,242.01

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：石晶华

## 母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			177,544.49
收到其他与经营活动有关的现金		1,427,947,955.63	4,927,775,445.56
经营活动现金流入小计		1,427,947,955.63	4,927,952,990.05
购买商品、接受劳务支付的现金		40,260.00	191,905.00
支付给职工及为职工支付的现金		9,925,138.94	11,699,881.62
支付的各项税费		4,821,517.52	675,534.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,824,917,770.08	3,467,316,112.71
经营活动现金流出小计		1,839,704,686.54	3,479,883,433.33
经营活动产生的现金流量净额		-411,756,730.91	1,448,069,556.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,250.00	35,680.00
投资支付的现金			2,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		35,250.00	2,535,680.00
投资活动产生的现金流量净额		-35,250.00	84,131,120.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		670,000,000.00	
发行债券收到的现金			1,017,552,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		670,000,000.00	1,017,552,000.00
偿还债务支付的现金		170,000,000.00	2,290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		83,771,500.01	160,178,333.34
支付其他与筹资活动有关的现金		7,745,000.00	82,820,400.00
筹资活动现金流出小计		261,516,500.01	2,532,998,733.34
筹资活动产生的现金流量净额		408,483,499.99	-1,515,446,733.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-3,308,480.92	16,753,943.38
加：期初现金及现金等价物余额		52,899,691.27	103,281,955.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		49,591,210.35	120,035,899.11

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：石晶华

## 合并所有者权益变动表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度												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
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				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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-13,352,442.39		3,894,540.78			-97,609.83	-776,716,691.09		-786,272,202.53	-435,902.46	-786,708,104.99
（一）综合收益总额							3,991,514.08				-776,911,274.22		-772,919,760.14	-435,902.46	-773,355,662.60
（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										-97,609.83	97,609.83				
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备										-97,609.83	97,609.83				
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转							-96,973.30				96,973.30				

2024 年半年度报告

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						-96,973.30			96,973.30				
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他						-13,352,442.39						-13,352,442.39	-13,352,442.39
四、本期期末余额	1,885,005,795.00				508,240,543.22	731,920,355.45	332,374,160.35	330,000.00	1,322,041,862.36		4,779,912,716.38	-7,437,505.79	4,772,475,210.59

项目	2023 年半年度													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	
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“－”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									154,410.53	154,410.53					
1. 提取盈余公积															



(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	905,014,071.61	6,097,728,197.80

项目	2023 年半年度									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：	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		库 存 股					
一、上年期末余额	1,885,005,795.00				3,054,754,678.78				252,953,652.41	929,222,593.36	6,121,936,719.55
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

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：石晶华

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√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，注册地址改为广东省珠海市。总部地址变更为：珠海市情侣北路3333号28栋201室。

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

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

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

经中国证监会证监许可[2014]1317号文核准，本公司于2014年12月25日发行票面金额为100元的可转换公司债券980万张。该次发行的可转债转股期自2015年6月30日至2019年12月24日。截至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 2024 年 6 月 30 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二十五次会议于 2024 年 8 月 29 日批准。

## 2. 合并财务报表范围

本公司本报告期内纳入合并范围的子公司共 62 户，详见本附注十“在其他主体中的权益”。

本公司本报告期内合并范围比上年度减少 2 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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

适用 不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**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**

本公司的记账本位币为人民币。

**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受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受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。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业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商业模式。

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商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业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

**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

**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

## 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

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
码头构筑物	年限平均法	30-50	5	1.90-3.17
运输设备	年限平均法	5	5	19
船舶	年限平均法	15	5	6.33
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
办公设备及其他	年限平均法	5	0	20

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

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

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

#### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3). 2024 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%、5%
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	16.50
海控国际(香港)有限公司	16.50
海控隆泰国际(香港)有限公司	16.50
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	1,515.00

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财政部税务总局关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知财税(2022)19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	53,627.15	133,231.28

银行存款	1,071,105,587.29	724,624,832.76
其他货币资金	405,737,133.01	402,697,242.63
存放财务公司存款		
合计	1,476,896,347.45	1,127,455,306.67
其中：存放在境外的款项总额	408,482,340.39	401,468,305.46

## 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 400,506,240.32 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

## 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	80,111,332.52	143,982,793.81

1年以内小计	80,111,332.52	143,982,793.81
1至2年	28,926,450.41	31,271,817.31
2至3年	3,464,846.97	3,600,710.77
3年以上	7,134,577.70	6,649,435.61
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	119,637,207.60	185,504,757.50

## (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	0.97	1,162,109.23	100	0	1,162,109.23	0.63	1,162,109.23	100.00	0
其中：										
应收其他款项	1,162,109.23	0.97	1,162,109.23	100	0	1,162,109.23	0.63	1,162,109.23	100.00	0
按组合计提坏账准备	118,475,098.37	99.03	6,358,165.05	5.37	112,116,933.32	184,342,648.27	99.37	8,456,352.61	4.59	175,886,295.66
其中：										
应收关联方款项	9,467,951.02	7.91			9,467,951.02	7,942,160.42	4.28			7,942,160.42
应收政府款项	28,267,026.36	23.63			28,267,026.36	53,203,390.54	28.68			53,203,390.54
应收其他款项	80,740,120.99	67.49	6,358,165.05	7.87	74,381,955.94	123,197,097.31	66.41	8,456,352.61	6.86	114,740,744.70
合计	119,637,207.60	/	7,520,274.28	/	112,116,933.32	185,504,757.50	/	9,618,461.84	/	175,886,295.66

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	9,768,886.36		
1至2年	16,057,300.00		
2至3年			
3年以上	2,440,840.00		
合计	28,267,026.36		

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	60,874,495.14	621,124.42	1.02
1至2年	12,869,150.41	1,415,606.54	11.00
2至3年	3,178,888.85	1,811,966.64	57.00
3年以上	3,817,586.59	2,509,467.45	65.73
合计	80,740,120.99	6,358,165.05	7.87

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)	
2024年1月1日余额	8,456,352.61		1,162,109.23	9,618,461.84
2024年1月1日余额在本期	8,456,352.61		1,162,109.23	9,618,461.84
--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	-2,098,187.56			-2,098,187.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	6,358,165.05		1,162,109.23	7,520,274.28

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	9,618,461.84	-2,098,187.56				7,520,274.28
合计	9,618,461.84	-2,098,187.56				7,520,274.28

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

**(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

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 61,104,363.45 元，占应收账款期末余额合计数的比例 51.07%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,018,056.50 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	77,167,585.56	99.60	10,264,994.30	87.77
1 至 2 年	111,173.40	0.14	1,223,674.18	10.46
2 至 3 年	173,919.50	0.22	173,920.16	1.49
3 年以上	33,352.77	0.04	33,252.11	0.28
合计	77,486,031.23	100.00	11,695,840.75	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (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 76,926,395.10 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.28%。

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	96,370,334.06	106,626,135.61
合计	96,370,334.06	106,626,135.61

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****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 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股利情况

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	51,157,536.56	54,123,512.72
1年以内小计	51,157,536.56	54,123,512.72
1至2年	16,608,882.87	23,943,397.30
2至3年	22,333,872.79	16,777,899.67
3年以上	39,569,917.49	39,870,027.09
合计	129,670,209.71	134,714,836.78

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	55,110,169.98	53,789,576.84
代收代付款	53,990,680.18	62,023,267.66
其他	20,569,359.55	18,901,992.28
合计	129,670,209.71	134,714,836.78

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	15,605,709.34		12,482,991.83	28,088,701.17
2024年1月1日余额 在本期	15,605,709.34		12,482,991.83	28,088,701.17
--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	5,197,662.94			5,197,662.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动	13,511.54			13,511.54
2024年6月30日余额	20,816,883.82		12,482,991.83	33,299,875.65

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	117,187,217.88	17.76	20,816,883.82	96,370,334.06	
组合1：应收关联方款项	1,367,447.89			1,367,447.89	
组合2：应收政府款项	5,118,186.85			5,118,186.85	
组合3：应收其他款项	110,701,583.14	18.80	20,816,883.82	89,884,699.32	
合计	117,187,217.88	17.76	20,816,883.82	96,370,334.06	

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	0.00	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	0.00	

2023年12月31日，坏账准备计提情况：

2023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	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	
----	----------------	-------	---------------	----------------	--

2023 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；

2023 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		

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

#### (4). 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	28,088,701.17	5,197,662.94			13,511.54	33,299,875.65
合计	28,088,701.17	5,197,662.94			13,511.54	33,299,875.65

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

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	16.98	保证金	3年以上	10,569,600.00
第二名	15,000,000.00	11.57	保证金	2-3年	2,700,000.00
第三名	6,351,885.00	4.90	资产转让款	1年以内	127,037.70
第四名	6,241,553.23	4.81	代垫工程款	3年以上	6,241,553.23
第五名	3,547,619.10	2.74	代垫款	3年以上	2,002,669.90
合计	53,161,057.33	41.00	/	/	21,640,860.83

## (7). 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	12,128,843,009.41	456,194,892.05	11,672,648,117.36	13,303,451,532.31	1,127,847,924.16	12,175,603,608.15
开发产品	6,488,377,859.20	1,148,359,496.32	5,340,018,362.88	6,923,125,829.28	633,948,903.87	6,289,176,925.41
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93	2,188,707.93		2,188,707.93
其他商品及耗材	15,843,547.01	1,185,110.65	14,658,436.36	14,939,836.35	1,185,110.65	13,754,725.70
合计	18,635,253,123.55	1,605,739,499.02	17,029,513,624.53	20,243,705,905.87	1,762,981,938.68	18,480,723,967.19

## (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 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	1,127,847,924.16	12,232,664.41			683,885,696.52	456,194,892.05
开发产品	633,948,903.87	84,847,178.23	683,885,696.52	254,322,282.30		1,148,359,496.32
其他商品及耗材	1,185,110.65					1,185,110.65
合计	1,762,981,938.68	97,079,842.64	683,885,696.52	254,322,282.30	683,885,696.52	1,605,739,499.02

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

#### (4). 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

2024年6月30日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为3,772,357,848.95元

(2023年12月31日：4,094,990,763.08元)。

#### (5). 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

#### (6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
重庆项目	2014	2025	437,388	1,140,418,934.42	1,100,656,756.10	9,682,704.90
格力海岸项目	2011	2024	374,975	2,854,523,475.01	2,773,629,058.44	
万联海岛项目	2017			294,377,734.01	285,606,185.93	108,990,734.01
上海项目	2017	2023-2025	695,836	3,267,298,459.00	3,202,252,628.88	329,347,509.79
创新海岸项目	2018	2024	166,593		1,572,848,832.60	
洪湾项目	2018	2025	232,000	867,976,010.01	847,368,328.31	
三亚项目	2020	2024	353,366	2,770,242,967.82	2,587,558,154.53	
珠海太联项目			219,537	925,831,485.79	925,357,644.17	
其他				8,173,943.35	8,173,943.35	8,173,943.35
合计			2,479,695	12,128,843,009.41	13,303,451,532.31	456,194,892.05

## (7). 开发产品

单位：元 币种：人民币

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	297,093,216.67		8,014,068.87	289,079,147.80	28,591,381.04
格力海岸	2016-2022	2,030,427,551.23		228,588,978.19	1,801,838,573.04	17,003,124.59
创新海岸项目	2024		1,636,545,290.72	71,690,518.20	1,564,854,772.52	686,713,772.52
平沙项目	2017-2020	198,067,890.81		6,817,336.54	191,250,554.27	72,943,634.98
重庆项目	2018-2023	1,947,166,641.66		300,392,355.26	1,646,774,286.40	160,869,558.55
保联房产项目	2020	132,253,036.48			132,253,036.48	
上海项目	2021-2023	2,274,887,094.23		1,447,393,055.86	827,494,038.37	169,544,574.32
斗门白蕉	2022	43,230,398.20		8,396,947.88	34,833,450.32	12,693,450.32
合计		6,923,125,829.28	1,636,545,290.72	2,071,293,260.80	6,488,377,859.20	1,148,359,496.32

## (8). 受托开发项目

单位：元 币种：人民币

项目	2024.6.30			2023.12.31		
	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	2,188,707.93		2,188,707.93
合计	2,188,707.93		2,188,707.93	2,188,707.93		2,188,707.93

## 11、持有待售资产

项目名称	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
其他	2,188,707.93			2,188,707.93
合计	2,188,707.93			2,188,707.93

□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
合同取得成本	17,208,593.84	38,306,986.23

应收退货成本		
预缴所得税	2,202,038.55	4,014,737.11
预缴可抵扣税金及附加	9,854,448.28	11,465,133.01
预缴可抵扣土地增值税	202,830,060.27	168,977,499.27
待抵扣增值税进项税金	399,174,268.23	380,635,282.30
其他	314,718.68	345,369.10
合计	631,584,127.85	603,745,007.02

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	4,984,673.68	1,555,291.22	3,429,382.46	5,158,319.69	838,139.47	4,320,180.22
合计	4,984,673.68	1,555,291.22	3,429,382.46	5,158,319.69	838,139.47	4,320,180.22

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	838,139.47	717,151.75		1,555,291.22
合计	838,139.47	717,151.75		1,555,291.22

##### (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) 坏账准备的情况

适用 不适用

(4) 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	1,779,034,865.77		477,237,220.10	-9,104,804.17	-1,071,898.47	-11,459,895.00		198,491,548.03		1,081,669,500.00	377,768,474.31
小计	1,779,034,865.77		477,237,220.10	-9,104,804.17	-1,071,898.47	-11,459,895.00		198,491,548.03		1,081,669,500.00	377,768,474.31
合计	1,779,034,865.77		477,237,220.10	-9,104,804.17	-1,071,898.47	-11,459,895.00		198,491,548.03		1,081,669,500.00	377,768,474.31

## (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	1,081,669,500.00	1,081,669,500.00	377,768,474.31	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	1,081,669,500.00	1,081,669,500.00	377,768,474.31	/	/	/

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

## 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	2,538,827,075.00			2,538,827,075.00
二、本期变动	152,601,965.00			152,601,965.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	203,819,746.77			203,819,746.77
企业合并增加				
减：处置	7,149,672.80			7,149,672.80

其他转出				
公允价值变动	-44,068,108.97			-44,068,108.97
三、期末余额	2,691,429,040.00			2,691,429,040.00

一、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

二、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	800,080,118.60	816,232,026.49
固定资产清理		
合计	800,080,118.60	816,232,026.49

其他说明：

无

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	477,218,769.73	410,902,520.45	12,382,383.75	2,179,487.17	24,318,237.97	24,612,387.28	951,613,786.35
2.本期增加金额	2,135,403.58		59,593.71			579,015.55	2,774,012.84
(1) 购置			54,148.80			579,015.55	633,164.35
(2) 在建工程转入	2,135,403.58						2,135,403.58
(3) 企业合并增加							
(4) 其他			5,444.91				5,444.91
3.本期减少金额	2,263,812.06		1,992,919.61			410,268.18	4,666,999.85
(1) 处置或报废	2,263,812.06		1,992,919.61			410,268.18	4,666,999.85
(2) 合并范围减少							
(3) 其他							
4.期末余额	477,090,361.25	410,902,520.45	10,449,057.85	2,179,487.17	24,318,237.97	24,781,134.65	949,720,799.34
二、累计折旧							

1.期初余额	68,494,175.80	23,998,788.07	10,471,780.83	839,708.05	9,501,987.07	22,075,320.04	135,381,759.86
2.本期增加金额	11,605,790.14	3,831,405.84	393,210.79	69,017.10	983,168.46	774,206.28	17,656,798.61
(1) 计提	11,605,790.14	3,831,405.84	387,765.88	69,017.10	983,168.46	774,206.28	17,651,353.70
(2) 其他增加			5,444.91				5,444.91
(3) 合并范围增加							
3.本期减少金额	1,169,884.98		1,889,535.67			338,457.08	3,397,877.73
(1) 处置或报废	1,169,884.98		1,889,535.67			338,457.08	3,397,877.73
(2) 合并范围减少							
(3) 其他							
4.期末余额	78,930,080.96	27,830,193.91	8,975,455.95	908,725.15	10,485,155.53	22,511,069.24	149,640,680.74
<b>三、减值准备</b>							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额							
<b>四、账面价值</b>							
1.期末账面价值	398,160,280.29	383,072,326.54	1,473,601.90	1,270,762.02	13,833,082.44	2,270,065.41	800,080,118.60
2.期初账面价值	408,724,593.93	386,903,732.38	1,910,602.92	1,339,779.12	14,816,250.90	2,537,067.24	816,232,026.49

**(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	233,635,846.56	227,304,689.59
工程物资		
合计	233,635,846.56	227,304,689.59

其他说明：

无

**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	233,635,846.56		233,635,846.56	227,304,689.59		227,304,689.59
设备安装及其他						
合计	233,635,846.56		233,635,846.56	227,304,689.59		227,304,689.59

**(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	227,304,689.59	6,331,156.97			233,635,846.56						自筹
合计	500,000,000	227,304,689.59	6,331,156.97			233,635,846.56	/	/			/	/

**(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

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资**

□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

## 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	8,916,499.34	8,450,494.34	17,366,993.68
2. 本期增加金额			
(1) 租入			
(2) 租赁负债调整			
3. 本期减少金额			
(1) 转租赁为融资租赁			
(2) 转让或持有待售			
(3) 其他减少			
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	2,809,130.15	2,323,885.97	5,133,016.12
2. 本期增加金额	561,228.30	422,524.74	983,753.04
(1) 计提	561,228.30	422,524.74	983,753.04
(2) 其他增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转租赁为融资租赁			
(3) 转让或持有待售			
(4) 其他减少			
4. 期末余额	3,370,358.45	2,746,410.71	6,116,769.16
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他增加			

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转让或持有待售			
(3) 其他减少			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,546,140.89	5,704,083.63	11,250,224.52
2. 期初账面价值	6,107,369.19	6,126,608.37	12,233,977.56

## (2). 使用权资产的减值测试情况

□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	84,421,967.06			10,883,061.81	95,305,028.87
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	84,421,967.06			10,883,061.81	95,305,028.87
二、累计摊销					
1. 期初余额	4,264,526.73			8,813,942.31	13,078,469.04
2. 本期增加金额	679,921.22			143,105.82	823,027.04
(1) 计提	679,921.22			143,105.82	823,027.04
(2) 合并范围增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	4,944,447.95			8,957,048.13	13,901,496.08
三、减值准备					



1.期初余额				41,026.81	41,026.81
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				41,026.81	41,026.81
四、账面价值					
1.期末账面 价值	79,477,519.11			1,884,986.87	81,362,505.98
2.期初账面 价值	80,157,440.33			2,028,092.69	82,185,533.02

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 0.00%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

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	408,171.78	185,543.71	107,604.48		486,111.01
农业基础设施及其他	65,572,377.36		4,830,329.61	166,860.96	60,575,186.79
合计	65,980,549.14	185,543.71	4,937,934.09	166,860.96	61,061,297.80

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	11,041,291.73	2,692,065.33	11,980,709.88	2,929,716.00
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	26,555,382.51	6,639,158.33	6,590,215.45	1,647,553.86
预收账款预计利润	154,814,072.67	38,703,518.17	49,283,621.78	12,320,905.45
预提土地增值税	913,436,209.34	228,359,052.34	1,116,749,811.70	279,187,452.93

应付职工薪酬	4,624,294.76	1,156,073.69	5,931,611.76	1,482,902.94
开发出租产品摊销				
预提费用及其他				
合计	1,110,471,251.01	277,549,867.86	1,190,535,970.57	297,568,531.18

## (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	302,982,114.32	75,745,528.61	366,917,703.89	91,729,425.99
固定资产税会差异				
预缴纳土地增值税及附加税	26,921,448.32	6,730,362.08	1,565,458.13	391,364.53
合计	329,903,562.64	82,475,890.69	368,483,162.02	92,120,790.52

## (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	2,108,720,062.22	2,111,763,743.60
可抵扣亏损	2,117,750,277.16	1,264,554,145.92
合计	4,226,470,339.38	3,376,317,889.52

## (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
2024年		33,209,868.65	
2025年	273,253,974.55	255,531,872.33	
2026年	217,645,586.72	215,502,174.17	
2027年	195,201,207.39	234,046,849.04	
2028年	704,614,754.77	526,263,381.73	
2029年	727,034,753.73		
合计	2,117,750,277.16	1,264,554,145.92	/

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	40,050.62	40,050.62	其他	借款质押及履约保证金	39,892.33	39,892.33	其他	借款质押及履约保证金
应收票据								
存货	1,103,204.56	1,032,620.52	抵押	借款抵押	785,555.60	709,573.95	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	60,999.46	54,940.79	抵押	借款抵押	20,082.77	17,569.55	抵押	借款抵押
无形资产	5,826.11	5,331.67	抵押	借款抵押	3,246.59	2,987.81	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
投资性房地产	205,144.13	205,144.13	抵押	借款抵押	207,672.63	207,672.63	抵押	借款抵押
长期股权投资	109,852.35	81,417.60	其他	借款质押、冻结	111,480.94	97,986.71	其他	借款质押、冻结
合计	1,525,077.25	1,419,505.34	/	/	1,167,930.86	1,075,682.98	/	/

**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	534,788,728.61	437,637,244.46
抵押借款		
保证借款	1,654,141,735.24	1,581,148,719.05
信用借款	621,063,656.86	28,500,000.00
抵押加保证借款	1,143,734,504.44	719,652,883.33
合计	3,953,728,625.15	2,766,938,846.84

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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	140,754,641.27	
银行承兑汇票		
合计	140,754,641.27	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。到期未付的原因是无

**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	23,344,526.44	37,885,714.97
工程款	1,592,605,260.94	1,661,734,549.15
其他	9,844,334.33	11,409,751.63
合计	1,625,794,121.71	1,711,030,015.75

**(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	3,982,428.36	41,900.00
合计	3,982,428.36	41,900.00

**(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	3,593,765,800.18	4,323,540,398.49
物业费及其他	37,822,289.64	9,209,567.04
合计	3,631,588,089.82	4,332,749,965.53

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
格力广场	15,486,016.37	14,457,814.25
格力海岸	236,238,217.18	217,771,618.96
平沙项目	10,479,077.06	12,768,658.72
重庆项目	98,495,461.50	134,186,093.25
上海项目	2,718,370,960.54	3,841,538,284.87
三亚项目	510,659,981.65	82,283,082.57
其他项目	4,036,085.88	20,534,845.87
合计	3,593,765,800.18	4,323,540,398.49

**(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	34,516,804.33	89,296,559.24	114,963,568.94	8,849,794.63
二、离职后福利-设定提存计划	960,615.00	7,651,864.63	7,406,122.13	1,206,357.50
三、辞退福利		2,006,538.77	2,006,538.77	
四、一年内到期的其他福利				

合计	35,477,419.33	98,954,962.64	124,376,229.84	10,056,152.13
----	---------------	---------------	----------------	---------------

## (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	33,788,886.00	73,757,367.91	99,100,975.26	8,445,278.65
二、职工福利费	268,079.74	7,965,029.52	8,233,109.26	
三、社会保险费		2,760,974.38	2,760,974.38	
其中：医疗保险费		2,644,616.34	2,644,616.34	
工伤保险费		116,358.04	116,358.04	
生育保险费				
四、住房公积金		3,366,812.17	3,366,812.17	
五、工会经费和职工教育经费	459,838.59	1,446,375.26	1,501,697.87	404,515.98
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	34,516,804.33	89,296,559.24	114,963,568.94	8,849,794.63

## (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		7,104,707.44	7,104,707.44	
2、失业保险费		301,279.69	301,279.69	
3、企业年金缴费	960,615.00	245,877.50	135.00	1,206,357.50
合计	960,615.00	7,651,864.63	7,406,122.13	1,206,357.50

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	5,098,071.58	7,876,470.40
消费税		
营业税		
企业所得税	3,643,834.54	15,268,954.91
个人所得税	999,622.99	1,472,475.88
城市维护建设税	22,270,108.43	21,907,070.00
房产税	1,166,721.72	2,364,706.60
印花税	2,138,260.19	2,415,142.26
教育费附加	15,204,203.33	14,919,999.66
堤围费	116,790.38	116,790.38
土地增值税	355,940,795.51	30,336,733.24
其他	1,158,470.31	2,316,452.28

合计	407,736,878.98	98,994,795.61
----	----------------	---------------

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	1,284,980,012.13	1,640,393,246.43
合计	1,284,980,012.13	1,640,393,246.43

##### (2). 应付利息

适用 不适用

##### 应付股利

适用 不适用

##### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	21,588,500.66	171,631,732.71
拆借款	245,000,000.00	250,000,000.00
土地增值税准备金	913,436,209.34	1,115,354,727.59
代收款	56,887,051.70	61,507,684.84
预提费用	18,959,755.37	20,252,710.89
其他	29,108,495.06	21,646,390.40
合计	1,284,980,012.13	1,640,393,246.43

##### (2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

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	2,732,592,828.58	2,632,963,802.73
1年内到期的应付债券	417,305,923.28	56,790,021.92
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	1,496,009.69	1,760,637.93
1年内到期的其他非流动负债		
合计	3,151,394,761.55	2,691,514,462.58

## (1) 1年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押加保证借款	1,428,130,434.18	1,993,404,654.43
抵押借款		10,835,932.50
质押借款		100,000,000.00
质押加保证借款		64,382,075.40
保证借款	1,304,462,394.40	464,341,140.40
抵押加质押加保证借款		
抵押加质押借款		
合计	2,732,592,828.58	2,632,963,802.73

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

√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	313,624,398.33	384,377,650.64
合计	313,624,398.33	384,377,650.64

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
抵押借款		
保证借款	3,356,422,690.57	3,319,527,319.69
信用借款		
抵押加质押加保证借款		
抵押加保证借款	3,630,910,807.44	4,605,397,487.61
质押加保证借款		168,243,843.05
抵押加质押借款		
减：一年内到期的长期借款	-2,732,592,828.58	-2,632,963,802.73
合计	4,254,740,669.43	5,560,204,847.62

长期借款分类的说明：

无

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
22 格地 02 (185567)	407,167,123.28	420,116,164.40
23 格地 01 (250772)	1,024,489,854.82	1,047,833,070.95
减：一年内到期的应付债券	-417,305,923.28	-56,790,021.92
合计	1,014,351,054.82	1,411,159,213.43

## (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(元)	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
22 格地 02 (185567)	100	7.00	2022年3月23日	3	400,000,000.00	420,116,164.40		14,652,054.78	398,904.10	28,000,000.00	407,167,123.28	否
23 格地 01 (250772)	100	4.97	2023年4月18日	3+2	1,020,000,000.00	1,047,833,070.95		25,138,668.50	2,212,115.37	50,694,000.00	1,024,489,854.82	否
减：一年内到期的应付债券						-56,790,021.92					-417,305,923.28	
合计	/	/	/	/	1,420,000,000.00	1,411,159,213.43		39,790,723.28	2,611,019.47	78,694,000.00	1,014,351,054.82	/

**(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

**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	15,526,066.00	16,260,588.19
减：未确认的融资费用	-2,482,550.40	-2,803,325.58
重分类至一年内到期的非流动负债	-1,496,009.69	-1,760,637.93
合计	11,547,505.91	11,696,624.68

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	8,704,741.35	36,436,886.33
合计	8,704,741.35	36,436,886.33

其他说明：

无

**长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	473,725,132.97			473,725,132.97
其他资本公积	47,867,852.64		13,352,442.39	34,515,410.25
合计	521,592,985.61		13,352,442.39	508,240,543.22

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	829,605.32			96,973.30		-96,973.30		732,632.02
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	829,605.32			96,973.30		-96,973.30		732,632.02
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	727,196,209.35	8,716,404.61	3,473,446.80		1,251,443.73	3,991,514.08	-6,885.08	731,187,723.43
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,365,774.86	-1,071,898.47	-366,678.28			-705,220.19		-2,070,995.05
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	6,603,461.97	942,403.08				942,403.08	-6,885.08	7,545,865.05
投资性房地产初始公允价值变动	721,958,522.24	8,845,900.00	3,840,125.08		1,251,443.73	3,754,331.19		725,712,853.43
其他综合收益合计	728,025,814.67	8,716,404.61	3,473,446.80	96,973.30	1,251,443.73	3,894,540.78	-6,885.08	731,920,355.45

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

**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
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**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	427,609.83		97,609.83	330,000.00
合计	427,609.83		97,609.83	330,000.00

**61、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,098,758,553.45	2,831,738,451.18
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,098,758,553.45	2,831,738,451.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-776,911,274.22	-733,134,308.26
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	-97,609.83	-154,410.53
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	96,973.30	
期末未分配利润	1,322,041,862.36	2,098,758,553.45

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	1,868,956,332.99	1,704,416,700.60	1,831,257,850.63	1,311,443,883.79
其他业务	24,518,381.99	5,912,073.82	24,156,495.22	3,258,643.05
合计	1,893,474,714.98	1,710,328,774.42	1,855,414,345.85	1,314,702,526.84

## (2). 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）

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	1,667,943,930.07	1,522,212,791.94	1,562,620,589.66	1,061,005,879.30
受托开发项目收入				
其他收入	201,012,402.92	182,203,908.66	268,637,260.97	250,438,004.49
合计	1,868,956,332.99	1,704,416,700.60	1,831,257,850.63	1,311,443,883.79

## ②主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海地区	603,003,360.41	461,314,715.19	1,780,153,944.06	1,276,852,724.85
上海地区	1,199,926,813.42	1,185,352,607.93	24,628,408.79	16,817,929.45
其他地区	66,026,159.16	57,749,377.48	26,475,497.78	17,773,229.49
合计	1,868,956,332.99	1,704,416,700.60	1,831,257,850.63	1,311,443,883.79

## ③营业收入分解信息

项目	本期发生额
主营业务收入	1,868,956,332.99
其中：在某一时刻确认	1,807,101,522.91
在某一时段确认	61,854,810.08
其他业务收入	24,518,381.99
其中：租赁收入	20,309,873.02
其他	4,208,508.97
合计	1,893,474,714.98

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



**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	4,095,920.85	5,694,060.97
教育费附加	3,459,083.50	4,019,402.11
资源税		
房产税	4,357,551.43	2,650,674.00
土地使用税	1,686,109.16	955,689.64
车船使用税		8,349.92
印花税	610,259.84	2,920,417.15
土地增值税	150,826,717.32	133,445,997.48
其他	81,243.75	91,845.68
合计	165,116,885.85	149,786,436.95

**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	15,434,562.56	24,470,364.30
广告及营销推广费	52,183,914.60	31,990,173.23
其他	10,014,638.87	12,636,400.28
合计	77,633,116.03	69,096,937.81

**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	45,154,266.47	57,540,552.62
财产费用	17,095,054.74	16,191,119.41
其他	346,748.96	5,859,173.62
合计	62,596,070.17	79,590,845.65

**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	1,732,272.28	1,745,857.50
直接投入	58,490.56	
合计	1,790,762.84	1,745,857.50

**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	362,510,158.39	497,156,933.08
减：利息资本化	-54,041,509.75	-253,075,351.87
利息收入	16,081,720.77	17,614,546.93
汇兑损益	-1,012,183.11	5,824,233.41
手续费及其他	1,913,677.24	589,023.05
合计	293,288,422.00	232,880,290.74

## 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		
税费减免	51,244.54	666,414.66
企业恢复产能奖励		
农业基础设施财政补贴		18,040.00
代扣税费手续费返还及其他	249,399.67	995,666.4
合计	300,644.21	1,680,121.07

其他说明：

政府补助的具体信息，详见“第十节财务报告”之“十一、政府补助”。

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、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		-8,386,236.0
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		-8,386,236.0
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-52,914,008.97	-278.63
其他非流动金融资产		
合计	-52,914,008.97	-8,386,514.63

## 71、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	-9,104,804.17	1,275,239.55
处置长期股权投资产生的投资收益	35,396,635.37	-101,567.64
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	26,291,831.20	1,173,671.91

## 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	-2,098,187.56	-649,198.80
其他应收款坏账损失	5,197,662.94	2,564,836.00
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	717,151.75	-761,229.54
合计	3,816,627.13	1,154,407.66

## 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	97,079,842.64	
三、长期股权投资减值损失	198,491,548.03	164,007,300.00
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	295,571,390.67	164,007,300.00

## 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）	1,788,790.93	
在建工程处置利得（损失以“-”填列）		
其他长期资产处置利得（损失以“-”填列）		119,196.45
合计	1,788,790.93	119,196.45

其他说明：

适用 不适用**75、营业外收入**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	15,473.59		15,473.59
其中：固定资产处置利得	15,473.59		15,473.59
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
购房定金挞定	664,850.00	3,070,000.00	664,850.00
违约金及其他	62,943.42	23,107,342.37	62,943.42
合计	743,267.01	26,177,342.37	743,267.01

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	3,655.22	6,980,192.58	3,655.22
其中：固定资产处置损失	3,655.22	6,980,192.58	3,655.22
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,000.00	478,288.00	10,000.00
物料报废			
未决诉讼		9,368,870.11	
罚款支出	7,527,214.95		7,527,214.95
其他	28,297.68	52,728.51	28,297.68
合计	7,569,167.85	16,880,079.20	7,569,167.85

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	20,205,764.41	9,444,839.27
递延所得税费用	9,122,319.75	51,911,701.12
合计	29,328,084.16	61,356,540.39

**(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	-748,025,977.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	-187,006,494.40
子公司适用不同税率的影响	334,595.75
调整以前期间所得税的影响	-144,243.09
非应税收入的影响	-945,953.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,487,269.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,197,635.41
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	220,076,746.99
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,276,201.04
其他	
所得税费用	29,328,084.16

其他说明：

□适用 √不适用

**78、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见第十节财务报告七、合并财务报表项目注释 57、其他综合收益。

**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	374,821.83	
利息收入	8,037,962.20	16,369,940.35
个人往来	574,534.71	97,038.60
政府补助款	225,685.97	329,083.73
押金/保证金	4,469,335.88	3,964,581.14
代收代付款净额		

其他	3,809,385.46	3,131,238.89
合计	17,491,726.05	23,891,882.71

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	15,249.17	118,142,728.11
代收代垫款净额	35,559,549.13	40,749,023.40
广告及营销推广费	34,797,107.12	57,655,587.48
行政费用	20,302,509.02	38,076,862.60
捐赠	10,000.00	3,888.00
押金/保证金	2,418,768.18	3,498,408.56
其他	2,207,046.12	1,584,306.95
合计	95,310,228.74	259,710,805.10

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
收到科华生物分红		57,517,822.80
出售科华生物股权	359,727,253.33	
合计	359,727,253.33	57,517,822.80

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	45,173,594.66	50,858,151.71
合计	45,173,594.66	50,858,151.71

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

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		1,531,842,746.15
其他		
合计	0.00	1,531,842,746.15

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	1,495,000.00	1,346,407,800.00
融资担保费	7,570,000.00	
租金	732,724.98	1,602,882.96
其他		20,500.00
合计	9,797,724.98	1,348,031,182.96

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	2,766,938,846.84	2,871,019,060.00	49,611,951.98	1,733,841,233.67		3,953,728,625.15
其他应付款	250,000,000.00		8,231,527.78	13,231,527.78		245,000,000.00
长期借款	8,193,168,650.35	437,214,634.36	254,375,957.91	1,886,649,931.74	10,775,812.87	6,987,333,498.01
应付债券	1,467,949,235.35		49,971,742.75	86,264,000.00		1,431,656,978.10
租赁负债	13,457,262.61		318,977.97	732,724.98		13,043,515.60
其他非流动负债	0.00					0.00
合计	12,691,513,995.15	3,308,233,694.36	362,510,158.39	3,720,719,418.17	10,775,812.87	12,630,762,616.86

## (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	-777,354,061.76	-212,714,244.40
加：资产减值准备	295,571,390.67	164,007,300.00

信用减值损失	3,816,627.13	-1,154,407.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,651,353.70	19,190,369.89
使用权资产摊销	983,753.04	1,964,492.51
无形资产摊销	562,755.00	563,096.28
长期待摊费用摊销	4,937,934.09	8,384,148.91
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）	-1,788,790.93	-119,196.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-11,818.37	6,980,192.58
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	52,914,008.97	8,386,514.63
财务费用（收益以“-”号填列）	307,907,629.12	244,081,581.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,291,831.19	-1,173,671.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	20,018,663.32	51,214,978.98
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,896,343.57	696,722.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,366,230,688.48	914,861,877.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-22,543,488.33	-235,622,698.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-568,857,356.18	3,271,589,579.90
其他	-216,079,226.90	
经营活动产生的现金流量净额	446,771,886.29	4,241,136,635.63
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,076,390,107.13	1,955,596,242.01
减：现金的期初余额	728,531,964.77	1,455,250,018.81
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	347,858,142.36	500,346,223.20

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,076,390,107.13	728,531,964.77
其中：库存现金	53,627.15	133,231.28
可随时用于支付的银行存款	1,071,105,587.29	724,624,832.76
可随时用于支付的其他货币资金	5,230,892.69	3,773,900.73
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		



其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,076,390,107.13	728,531,964.77
其中：母公司或集团内子公司使用受限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	397,971,277.22	523,115,800.00	受限货币资金
履约保证金	2,534,963.10	2,534,963.10	受限货币资金
合计	400,506,240.32	525,650,763.10	/

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	-	-	230,918,566.53
其中：美元	73,624.83	7.12680	524,709.44
英镑	23,974.81	9.04300	216,804.21
港币	252,199,076.22	0.91268	230,177,052.88
应收账款	-	-	2,411,433.82
其中：港币	2,642,146.01	0.91268	2,411,433.82
应付账款	-	-	1,198,844.02
其中：港币	1,313,542.56	0.91268	1,198,844.02
其他应收款	-	-	3,566,015.63
其中：港币	3,907,191.60	0.91268	3,566,015.63
其他应付款	-	-	3,185.25
其中：港币	3,490.00	0.91268	3,185.25

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 1,645,000.00 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 308,880.33 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 1,226,294.41(单位：元 币种：人民币)

#### (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	23,638,391.20	
合计	23,638,391.20	

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	26,794,711.64	25,274,109.68
第二年	24,846,556.75	22,703,602.56
第三年	14,796,893.35	14,582,794.75
第四年	8,025,768.07	4,387,288.36
第五年	6,443,972.99	3,166,597.21
五年后未折现租赁收款额总额	5,500,940.09	2,966,883.00

#### (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、数据资源

适用 不适用

**85、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

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

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

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

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

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

减少:	
珠海万海运输有限公司	注销
重庆静云酒店管理有限公司	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

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠海格力房产有限公司	珠海	12,688.20	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	5000.00	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	10000.00	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	1000.00	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	1,000.00	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
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：

无

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

## (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

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海科华生物工程股份有限公司	上海	上海	诊断试剂生产及销售		13.64%	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:

2024年1月11日,公司下属全资子公司珠海保联与致同本益签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》。珠海保联拟将其持有的科华生物5%股份转让给致同本益,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(占当时科华生物总股本的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。珠海保联持有科华生物70,147,179股股份,持股比例为13.64%,拥有表决权的股份为15,425,434股,占科华生物总股本的3%。

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:  
无

## (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	4,089,772,747.06	4,316,244,225.33
非流动资产	2,494,184,129.93	2,491,495,641.01
资产合计	6,583,956,876.99	6,807,739,866.34
流动负债	825,550,111.65	902,918,171.08
非流动负债	912,399,783.22	920,597,769.17
负债合计	1,737,949,894.87	1,823,515,940.25
少数股东权益	818,229,679.94	812,107,201.49
归属于母公司股东权益	4,027,777,302.18	4,172,116,724.60
净资产	4,846,006,982.12	4,984,223,926.09
按持股比例计算的净资产份额	549,388,824.02	777,682,557.47
调整事项	532,280,675.98	1,001,352,308.30
--商誉	846,590,661.77	1,156,949,629.86
--减值准备	-377,768,474.31	-244,999,600.00
--内部交易未实现利润		
--其他	63,458,488.52	89,402,278.44
对联营企业权益投资的账面价值	1,081,669,500.00	1,779,034,865.77
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	396,331,561.35	1,090,921,372.44
营业收入	908,526,752.98	1,396,475,774.51
净利润	-37,503,866.74	77,803,935.54
终止经营的净利润		
其他综合收益	-9,747,466.32	23,703,323.59
综合收益总额	-47,251,333.06	101,507,259.13
本年度收到的来自联营企业的股利		57,517,822.80

## (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	300,644.21	1,680,121.07
合计	300,644.21	1,680,121.07

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
税费减免	财政拨款	51,244.54	666,414.66	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	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	249,399.67	995,666.41	其他收益	与收益相关
合计		300,644.21	1,680,121.07		

## 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 2024 年 6 月 30 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 29.82 亿元（2023 年 12 月 31 日：24.62 亿）。

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	2024.6.30				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	395,372.86				395,372.86
应付款项	305,152.88		870.47		306,023.35
一年内到期的非流动负债	315,139.48				315,139.48
长期借款		247,811.33	134,643.75	43,018.98	425,474.07
应付债券			101,435.11		101,435.11
其他非流动负债					
合 计	1,015,665.22	247,811.33	236,949.33	43,018.98	1,543,444.87

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	2023.12.31				
	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

项 目	2023.12.31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
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

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。

本公司将加快房地产项目开发进度，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 51.07%（2023 年：60.97%）；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 41.00%（2023 年：39.39%）。

## 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	2024.6.30	2023.12.31
固定利率金融工具		
金融负债	832,578.21	804,568.87
其中：短期借款	383,395.32	276,693.88
合 计	832,578.21	804,568.87
浮动利率金融工具		
金融负债	430,498.05	464,582.53
其中：短期借款	11,977.54	
合 计	430,498.05	464,582.53

## 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 2024 年 6 月 30 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	
	2024.6.30	2023.12.31	2024.6.30	2023.12.31
美元			52.47	12.49
港币	120.20	112.86	23,615.45	22,945.42
英镑			21.68	22.79
合 计	120.20	112.86	23,689.60	22,980.71

6、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。

## 7、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其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 2024 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 80.65%（2023 年 12 月 31 日 78.89%）。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

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

其他说明

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

其他说明

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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
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		2,691,429,040.00		2,691,429,040.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,691,429,040.00		2,691,429,040.00
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		2,691,429,040.00	2,500,000.00	2,693,929,040.00
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、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、应付票据、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“第七节股份变动及股东情况”之“四、控股股东或实际控制人变更情况”。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见本节中“十在其他主体中的权益”之“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

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司的合营或联营企业情况详见本节中“十在其他主体中的权益”之“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

## 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



## 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	42,000.00			7,298,375.49
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	177,490.29			179,664.40
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	物业服务等	84,117.35			84,368.34
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	广告宣传服务等	3,096,352.83			
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品	9,787.61			
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品	10,912.44			16,332.74
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品	12,500.00			

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
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	销售商品		259,082.14
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	销售商品	3,226.42	9,405.50
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	销售商品	6,267,962.42	6,956,914.74
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品		32,946.90
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
珠海粤雅传媒有限公司	销售商品	21,398.23	
珠海投资控股有限公司	物业服务等	42,137.90	37,931.49
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	682,641.65	1,762,200.08
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等		6,569.37
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务等	259,433.94	423,603.77
珠海粤雅传媒有限公司	物业服务等		24,697.50
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务等	102,061.28	
珠海市免税企业集团有限公司	物业服务等	733,391.17	466,682.74
珠海市香洲区茵卓小学	广告宣传		29,264.15

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	3,420,932.26	4,000,266.39
珠海海岸无界文化管理有限公司	网络交易平台服务费	4.36	
珠海海岸影院管理有限公司	网络交易平台服务费	20.41	

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	3,489,492.57	3,489,492.65
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	27,094.34	27,094.32
珠海海岸影院管理有限公司	房屋建筑物	112,291.73	
珠海汇真商务有限责任公司	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		249,152.74								
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	房屋建筑物	134,322.30	105,660.45								
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	370,399.98	370,399.98								

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	10,000.00	2024-5-26	2025-5-26	否
	21,000.00	2024-2-5	2025-3-4	否
	5,000.00	2024-6-11	2025-6-11	否
	10,500.00	2020-11-30	2025-11-30	否
	18,000.00	2020-5-28	2025-5-28	否
	700.00	2024-6-4	2025-6-4	否
	5,000.00	2024-5-8	2025-5-7	否
	49,822.50	2022-5-31	2027-5-29	否
	29,800.00	2023-11-2	2026-12-18	否
	10,000.00	2024-5-27	2025-5-27	否
	29,000.00	2023-10-27	2024-12-19	否
	6,161.57	2023-5-25	2026-5-25	否
	3,273.45	2023-6-1	2024-9-24	否
	1,000.00	2024-1-9	2024-7-9	否
	4,330.00	2017-11-30	2025-11-29	否
	13,000.00	2023-9-26	2024-12-25	否
	1,989.58	2022-3-15	2025-3-14	否
	5,210.55	2022-11-2	2025-11-2	否
	5,269.48	2022-8-16	2025-8-18	否
	10,421.10	2022-11-2	2025-11-2	否
	13,652.24	2023-7-21	2026-7-23	否
	13,850.49	2024-2-8	2027-2-8	否
	15,663.21	2023-1-6	2026-1-16	否
	3,000.00	2024-6-27	2025-6-27	否
	9,854.41	2024-3-15	2024-10-1	否
	13,500.00	2021-7-22	2026-7-22	否
	5,000.00	2024-2-1	2027-2-1	否
	5,000.00	2024-2-1	2027-2-1	否
	59,980.00	2022-1-14	2026-1-13	否
	24,584.01	2023-7-24	2038-7-18	否
	168,700.00	2021-5-20	2026-5-18	否
	7,987.37	2020-6-23	2025-6-15	否
	10,000.00	2021-6-8	2026-6-8	否
	14,000.00	2020-9-1	2027-8-31	否
20,000.00	2024-5-7	2025-6-25	否	
10,000.00	2023-7-11	2024-7-15	否	
33,285.10	2024-2-1	2025-2-1	否	
1,666.67	2023-6-2	2024-12-2	否	
3,750.00	2023-9-25	2026-9-24	否	
1,000.00	2024-5-20	2027-5-20	否	
1,000.00	2023-9-28	2024-9-28	否	

	1,000.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	1,000.00	2023-9-28	2024-9-28	否
	1,000.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	1,000.00	2024-6-28	2027-6-28	否
	1,000.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	1,000.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	1,000.00	2023-9-28	2024-9-28	否
	3,000.00	2024-6-26	2025-6-26	否
	4,214.00	2023-11-23	2026-11-23	否
	9,830.00	2023-6-27	2027-4-24	否
	9,948.91	2024-6-27	2025-6-27	否
	11,000.00	2024-6-11	2025-6-11	否
	24,110.00	2023-10-26	2026-10-26	否
	9,600.00	2023-5-25	2025-5-25	否
	500.00	2023-12-29	2024-7-1	否
	23,291.29	2017-8-25	2032-8-24	否
	1,000.00	2024-3-21	2025-3-18	否
	1,000.00	2024-3-21	2025-3-18	否
	1,000.00	2024-3-21	2025-3-20	否
	1,000.00	2024-3-21	2025-3-18	否
	1,000.00	2024-3-21	2025-3-18	否
	3,571.30	2020-8-31	2024-8-30	否
	10,000.00	2024-5-15	2025-5-14	否
	1,000.00	2024-6-17	2025-6-17	否
	1,000.00	2024-6-17	2025-6-17	否
	1,000.00	2024-6-17	2025-6-17	否
	15,000.00	2024-1-1	2025-1-1	否
	4,900.00	2023-7-14	2024-7-14	否
	11,250.00	2021-8-18	2024-8-18	否
	16,005.98	2023-7-31	2025-7-31	否
	5,467.04	2023-5-17	2026-5-17	否
	5,301.75	2023-12-15	2026-12-15	否
	480.00	2023-4-28	2025-4-28	否
	480.00	2023-5-19	2025-5-19	否
	480.00	2023-4-28	2025-4-28	否
	480.00	2023-5-19	2025-5-19	否
	499.00	2024-6-21	2025-6-21	否
	499.00	2024-6-21	2025-6-21	否
	980.00	2023-4-28	2025-4-28	否
	10,000.00	2023-6-30	2024-6-30	否
	30,000.00	2023-6-16	2024-7-4	否
	40,000.00	2023-8-4	2025-9-27	否
	990.00	2024-6-17	2025-6-17	否
	990.00	2024-6-14	2025-6-14	否
	4,989.00	2024-6-26	2025-6-26	否
	7,125.00	2018-12-29	2026-12-29	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 2.50 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 0.05 亿元，向关联方借款期末本金余额为 2.45 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2024 年 1-6 月应计利息 823.15 万元。

②向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 0.30 亿元，本期借入关联方借款 0.60 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 0.90 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2024 年 1-6 月应计利息 186.16 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	226.33	218.25

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 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	4,042,184.75		2,984,837.74	
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	213,269.90		5,706.00	

应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	5,212,485.16		4,885,672.68	
应收账款	上海科华生物工程股份有限公司			61,144.00	
应收账款	珠海市香洲区茵卓小学			2,000.00	
应收账款	珠海市香洲区茵卓幼儿园			2,800.00	
应收账款	珠海海岸无界文化管理有限公司	6.58			
应收账款	珠海海岸影院管理有限公司	4.63			
其他应收款	珠海市珠免琴澳商业有限公司	1,046,274.00			
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	52,782.30		383,937.82	
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		185,200.00	
其他应收款	珠海珠澳跨境工业区大鵬仓储物流有限公司	76,755.60		76,755.60	
其他应收款	珠海市免税企业集团有限公司	1,694.48			
其他应收款	珠海投资控股有限公司	4,741.51			
其他应收款	珠海粤雅传媒有限公司			618,192.50	

## (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
应付账款	珠海海岸无界文化管理有限公司	11,744.80	11,744.80
预收账款	珠海市香洲区茵卓小学	3,489,492.58	
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司	198,113.21	210,000.00
合同负债	珠海市香洲区茵卓小学	120,298.44	400,516.33
合同负债	上海科华生物工程股份有限公司	57,683.01	
合同负债	珠海市香洲区茵卓幼儿园	2,641.51	
其他应付款	珠海投资控股有限公司	245,009,483.02	250,009,483.02
其他应付款	珠海市香洲区茵卓小学		1,831,983.60
其他应付款	珠海市免税企业集团有限公司	4,648.00	251,772.00
其他应付款	珠海海岸无界文化管理有限公司	301.80	2,700,292.60
其他应付款	恒超发展有限公司	22,011,651.84	17,399,595.17
其他应付款	珠海海岸影院管理有限公司	178.00	
短期借款	珠海海控小额贷款有限公司	90,336,643.84	30,000,000.00

## (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

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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

截至 2024 年 6 月 30 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 2024 年 6 月 30 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 2024 年 6 月 30 日止，承担阶段性担保额为人民币 18.08 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 2024 年 6 月 30 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

### 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

**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	169,715.45	22,821.06	27.20	467.70	-3,683.94	189,347.47
二、成本总额	153,312.20	20,704.01	10.85	0.00	-2,994.18	171,032.88
三、费用总额	38,460.27	3,059.08	92.73	2,857.64	-938.88	43,530.84
四、利润总额	-55,286.72	-1,991.36	-70.11	-19,721.39	2,266.98	-74,802.60
五、资产总额	3,974,501.28	1,273,010.67	48,402.92	1,581,249.71	-4,410,371.06	2,466,793.52
其中：流动资产	3,230,266.41	1,186,977.45	48,356.80	1,129,679.20	-3,652,883.12	1,942,396.74
非流动资产	744,234.87	86,033.22	46.13	451,570.51	-757,487.95	524,396.78
六、负债总额	3,344,874.33	1,271,431.74	54,690.68	957,981.45	-3,639,432.20	1,989,546.00

**(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**

公司原重组方案为拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“珠海免税集团”）全体股东持有的珠海免税集团 100% 股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金（以下简称“原重组方案”）。原重组方案的草案已经公司第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议以及 2023 年第二次临时股东大会审议通过，并于 2023 年 4 月 14 日获得上海证券交易所（以下简称“上交所”）受理。

公司于 2024 年 7 月 6 日召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于撤回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申请文件并拟对原重组方案进行重大调整的议案》，鉴于原重组方案推进时间较长，公司所处内外部环境发生较大变化，基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，董事会同意公司申请撤回原重组方案申请文件，并对重组方案进行重大调整。鉴于公司拟对原重组方案的调整构成重大调整，根据相关规定，公司已向上海证券交易所（以下简称“上交所”）提交撤回原重组方案申请文件的申请，并于 2024

年 7 月 19 日收到上交所《关于终止对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审核的决定》。

2024 年 8 月 29 日，公司召开第八届董事会第二十五次会议、第八届监事会第十六次会议，审议通过了《关于本次重大资产置换暨关联交易方案的议案》和《关于〈格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等相关议案，公司拟将持有的上海保联 100% 股权、上海合联 100% 股权、上海太联 100% 股权、三亚合联 100% 股权、重庆两江 100% 股权及相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51% 股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足。

## (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 420,000,000 股，占其持有本公司股份总数的 49.57%，占本公司总股本的 22.28%。

## 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		
1 年以内小计		
1 至 2 年	7,314,598.81	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：										

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
合计	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

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

## 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	9,750,694,246.40	9,284,296,432.96
合计	9,750,694,246.40	9,284,296,432.96

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****(1). 应收股利**适用 不适用**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用**(3). 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股利情况**适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		

其中：1 年以内分项		
1 年以内	9,750,693,974.78	9,284,295,069.59
1 年以内小计	9,750,693,974.78	9,284,295,069.59
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	3,461,046.48	3,461,046.48
合计	9,754,155,021.26	9,287,756,116.07

## (2). 按款项性质分类

√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	9,750,604,998.88	9,284,233,069.59
保证金、押金及备用金	96,864.90	69,889.00
其他	3,453,157.48	3,453,157.48
合计	9,754,155,021.26	9,287,756,116.07

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

期末，处于第一阶段的坏账准备：

单位：元 币种：人民币

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	9,750,701,863.78	小于 0.01	7,617.38	9,750,694,246.40	
组合 1：应收关联方款项	9,750,604,998.88			9,750,604,998.88	
组合 2：应收其他款项	96,864.90	7.86	7,617.38	89,247.52	
合计	9,750,701,863.78	小于 0.01	7,617.38	9,750,694,246.40	

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：

单位：元 币种：人民币

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	

2023 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截止 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

单位：元 币种：人民币

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	

截止 2023 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 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

单位：元 币种：人民币

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	

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)	
2024年1月1日余额	6,525.63		3,453,157.48	3,459,683.11
2024年1月1日余额在本期	6,525.63		3,453,157.48	3,459,683.11
--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	1,091.75			1,091.75
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余	7,617.38		3,453,157.48	3,460,774.86

额				
---	--	--	--	--

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

#### (4). 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	3,459,683.11	1,091.75				3,460,774.86
合计	3,459,683.11	1,091.75				3,460,774.86

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

#### (5). 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

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

#### (7). 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（元）	账龄	占其他应收款期末余额合计	坏账准备期末余额



				数的比例(%)	
珠海格力房产有限公司	内部往来	3,079,013,410.79	1 年以内	31.57	
重庆两江新区格力地产有限公司	内部往来	2,532,529,830.74	1 年以内	25.96	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	内部往来	1,025,385,584.67	1 年以内	10.51	
珠海保联投资控股有限公司	内部往来	996,420,565.25	1 年以内	10.22	
上海海控保联置业有限公司	内部往来	656,951,345.59	1 年以内	6.74	
上海沪和企业管理有限公司	内部往来	484,400,000.00	1 年以内	4.97	
上海海控合联置业有限公司	内部往来	268,963,688.24	1 年以内	2.76	
三亚合联建设发展有限公司	内部往来	187,406,243.74	1 年以内	1.92	
珠海高格医药销售有限公司	内部往来	94,130,000.00	1 年以内	0.97	
珠海海控远洋渔业投资有限公司	内部往来	84,545,227.70	1 年以内	0.87	
珠海海控商业管理股份有限公司	内部往来	72,633,000.00	1 年以内	0.74	
珠海保联房产有限公司	内部往来	71,914,640.73	1 年以内	0.74	
珠海保联水产品营销有限公司	内部往来	49,854,000.00	1 年以内	0.51	
珠海万联海岛开发有限公司	内部往来	44,018,973.52	1 年以内	0.45	
珠海格力健身餐饮有限公司	内部往来	37,850,000.00	1 年以内	0.39	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	内部往来	18,708,683.30	1 年以内	0.19	
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	内部往来	15,000,000.00	1 年以内	0.15	
珠海万海旅游有限公司	内部往来	11,020,000.00	1 年以内	0.11	
珠海万山静云酒店管理有限公司	内部往来	6,265,242.18	1 年以内	0.06	
格力地产（香港）有限公司	内部往来	6,060,498.43	1 年以内	0.06	
珠海粤和企业管理有限公司	内部往来	5,450,000.00	1 年以内	0.06	
珠海爱为康检测技术有限公司	内部往来	1,650,000.00	1 年以内	0.02	
格力地产（英国）有限公司	内部往来	434,064.00	1 年以内	小于 0.01	
合计		9,750,604,998.88		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	2,592,352,269.13		2,592,352,269.13
对联营、合营企业投资						
合计	2,592,352,269.13		2,592,352,269.13	2,592,352,269.13		2,592,352,269.13

#### (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	2,592,352,269.13			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

其他说明：

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

**(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

## 5、投资收益

适用 不适用

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	37,508,853.00	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	249,399.67	
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		
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资产损失		
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	-52,914,008.97	
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	-6,825,900.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	83,875.34	
少数股东权益影响额（税后）	-22.70	
合计	-22,065,509.77	

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	-15.00	-0.41	-0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.58	-0.40	-0.40

## 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8月29日

修订信息

适用 不适用