

格力地产股份有限公司

关于前期会计差错更正后的财务报表和附注

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 7 月 17 日召开第八届董事会第九次会议和第八届监事会第七次会议，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定，对公司 2018-2022 年度的合并资产负债表、合并利润表、合并股东权益变动表及相关附注进行更正。（除特殊注明外，单位均为人民币元，粗体字数字为本次差错更正受影响数据）

一、2018 年年度更正后的财务报表

（一）合并资产负债表

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,060,136,218.46	2,795,828,321.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	335,620,397.13	77,458,970.72
其中：应收票据		
应收账款	335,620,397.13	77,458,970.72
预付款项	17,269,065.70	23,999,180.35
其他应收款	58,412,471.53	49,514,714.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	20,996,611,599.48	21,590,363,712.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	261,655,866.04	69,435,029.27
流动资产合计	23,729,705,618.34	24,606,599,929.45
非流动资产：		

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日
发放委托贷款及垫款	29,205,250.00	13,396,000.00
可供出售金融资产	399,596,000.00	419,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	223,311,102.69	303,039,285.93
长期股权投资	1,252,932.47	3,649,128.57
投资性房地产	2,483,179,890.00	20,073,903.51
固定资产	176,264,926.61	188,698,784.89
在建工程	1,879,637,854.90	1,505,410,722.19
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,870,756.99	1,175,862.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,893,923.50	8,544,040.83
递延所得税资产	288,922,220.51	264,168,951.91
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,497,134,857.67	2,727,156,680.19
资产总计	29,226,840,476.01	27,333,756,609.64
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	295,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	956,499,178.56	635,916,575.61
预收款项	447,797,522.41	450,956,334.96
应付职工薪酬	43,651,237.15	43,154,858.16
应交税费	262,514,655.49	334,058,472.39
其他应付款	2,370,534,088.63	2,668,402,210.80
其中：应付利息	255,604,019.74	111,729,862.50
应付股利		5,982,250.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,607,671,675.44	3,644,318,955.14
其他流动负债		

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债合计	5,888,668,357.68	8,071,807,407.06
非流动负债：		
长期借款	7,621,423,571.22	5,865,672,717.18
应付债券	6,774,274,751.22	4,596,816,886.01
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	117,879,644.20	90,244,916.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	28,970,912.24	29,806,761.20
递延所得税负债	182,413,321.15	
其他非流动负债	850,000,000.00	850,000,000.00
非流动负债合计	15,574,962,200.03	11,432,541,280.92
负债合计	21,463,630,557.71	19,504,348,687.98
股东权益：		
股本	2,060,121,570.00	2,060,079,508.00
其他权益工具	77,284,059.70	177,742,099.96
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,098,414,622.76	1,015,128,781.94
减：库存股	47,684,328.13	
其他综合收益	549,417,455.46	-4,260,418.38
专项储备		
盈余公积	332,281,477.90	331,355,016.01
一般风险准备	444,750.00	204,000.00
未分配利润	3,683,463,460.64	4,231,957,917.88
归属于母公司股东权益合计	7,753,743,068.33	7,812,206,905.41
少数股东权益	9,466,849.97	17,201,016.25
股东权益合计	7,763,209,918.30	7,829,407,921.66
负债和股东权益总计	29,226,840,476.01	27,333,756,609.64

(二) 合并利润表

项 目	2018年度	2017年度
-----	--------	--------

项 目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58
其中：营业收入	3,078,499,379.67	3,130,132,855.58
二、营业总成本	2,863,141,455.94	2,296,249,640.26
其中：营业成本	2,023,081,644.10	1,786,779,447.92
税金及附加	150,271,610.69	274,907,760.15
销售费用	97,589,586.98	104,210,970.86
管理费用	105,642,413.16	96,767,627.72
研发费用		
财务费用	45,592,666.92	29,500,059.89
其中：利息费用	58,832,889.94	47,096,555.34
利息收入	13,097,086.11	19,420,320.13
资产减值损失	440,963,534.09	4,083,773.72
加：其他收益	2,330,271.93	2,773,559.05
投资收益（损失以“-”号填列）	13,838,424.28	-1,072,293.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-396,196.10	-1,767,490.05
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	318,191.27	108,893.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	231,844,811.21	835,693,374.46
加：营业外收入	2,889,111.95	1,680,409.84
减：营业外支出	633,375.28	10,651,094.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	234,100,547.88	826,722,689.62
减：所得税费用	164,203,188.29	203,369,122.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	69,897,359.59	623,353,567.62
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	69,897,359.59	623,353,567.62
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-811,304.46	-969,671.25
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”	70,708,664.05	624,323,238.87

项 目	2018 年度	2017 年度
号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	553,677,873.84	-10,984,235.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	553,677,873.84	-10,984,235.00
(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		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	553,677,873.84	-10,984,235.00
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额	7,516,304.28	-10,984,235.00
6、其他	546,161,569.56	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	623,575,233.43	612,369,332.62
归属于母公司股东的综合收益总额	624,386,537.89	613,339,003.87
归属于少数股东的综合收益总额	-811,304.46	-969,671.25
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益（元/股）	0.03	0.30
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.03	0.28

(三) 合并股东权益变动表

项 目	2018 年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	2,060,079,508.00			177,742,099.96	1,015,128,781.94		-4,260,418.38		331,355,016.01	204,000.00	4,231,957,917.88	17,201,016.25	7,829,407,921.66
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	2,060,079,508.00			177,742,099.96	1,015,128,781.94		-4,260,418.38		331,355,016.01	204,000.00	4,231,957,917.88	17,201,016.25	7,829,407,921.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	42,062.00			-100,458,040.26	83,285,840.82	47,684,328.13	553,677,873.84	926,461.89	240,750.00	-548,494,457.24	-7,734,166.28	-66,198,003.36	
（一）综合收益总额							553,677,873.84				70,708,664.05	-811,304.46	623,575,233.43
（二）股东投入和减少资本	42,062.00			-100,458,040.26	95,003,417.56	47,684,328.13						8,000,000.00	-45,096,888.83
1、股东投入的普通						47,684,328.13						8,000,000.00	-39,684,328.13

项 目	2018 年度													
	归属于母公司股东权益											少数股东权 益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收 益	专 项 储 备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润			
		优 先 股	永 续 债	其他										
股														
2、其他权益工具持有者投入资本	42,062.00			-100,458,040.26	95,003,417.56									-5,412,560.70
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配								926,461.89	240,750.00	-619,203,121.29				-618,035,909.40
1、提取盈余公积								926,461.89		-926,461.89				
2、提取一般风险准备									240,750.00	-240,750.00				
3、对股东的分配											-618,035,909.40			-618,035,909.40
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														

项 目	2018 年度												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
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													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他				-11,717,576.74								-14,922,861.82	-26,640,438.56
四、本年年末余额	2,060,121,570.00			77,284,059.70	1,098,414,622.76	47,684,328.13	549,417,455.46		332,281,477.90	444,750.00	3,683,463,460.64	9,466,849.97	7,763,209,918.30

(四) 2018 年度财务报表相关附注

六、5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	16,259,051,943.01	2,243,188,140.45	441,920,402.48	15,817,131,540.53
开发产品	5,165,909,706.29	600,573,312.56		5,165,909,706.29
低值易耗品	4,706,126.74			4,706,126.74
消耗性生物资产	8,864,225.92			8,864,225.92
合计	21,438,532,001.96	2,843,761,453.01	441,920,402.48	20,996,611,599.48

(续)

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	19,143,110,805.14	2,540,432,173.95		19,143,110,805.14
开发产品	2,436,274,655.50	381,168,105.36		2,436,274,655.50
低值易耗品	2,207,155.69			2,207,155.69
消耗性生物资产	8,771,096.13			8,771,096.13
合计	21,590,363,712.46	2,921,600,279.31		21,590,363,712.46

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		441,920,402.48				441,920,402.48
合计		441,920,402.48				441,920,402.48

存货跌价准备 (续)

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间 (年度)	预计竣工时间 (年度)	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
重庆项目	2014	2017-2020	130,000	1,478,716,663.38	1,507,444,777.67	

项目名称	开工时间 (年度)	预计竣工时间 (年度)	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
格力海岸项目	2011	2018-2020	634,000	5,127,385,478.42	8,281,463,865.75	
平沙项目	2015	2017-2018	60,000		669,640,279.02	
万联海岛	2017			199,225,662.31	116,129,058.32	
上海项目	2017	2019-2020	830,000	6,396,715,028.64	5,758,901,943.36	441,920,402.48
保联房产项目	2018	2020	127,000	476,413,645.79	333,871,582.54	
创新海岸地块	2018	2019	180,000	1,366,538,288.74	1,294,806,594.02	
斗门白蕉	未开工			373,349,335.86	344,516,517.20	
洪湾地块	2018			781,344,283.78	781,344,283.78	
其他				59,363,556.09	54,991,903.48	
合计			1,961,000	16,259,051,943.01	19,143,110,805.14	441,920,402.48

(4) 开发产品明细

项目名称	竣工时间 (年度)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
格力广场	2016	596,007,127.48	74,060,176.99	75,680,678.85	594,386,625.62
格力香樟	2011	57,189,587.36	15,095,992.61	10,732,857.26	61,552,722.71
华宁花园	1998	2,047,514.01	6,277,270.45		8,324,784.46
格力海岸	2016-2017	1,692,101,666.79	3,900,979,273.35	2,575,883,378.72	3,017,197,561.42
平沙项目	2017-2018	88,928,759.86	1,347,260,528.09	260,362,488.51	1,175,826,799.44
重庆项目	2018		566,393,571.53	257,772,358.89	308,621,212.64
合计		2,436,274,655.50	5,910,066,813.02	3,180,431,762.23	5,165,909,706.29

(5) 本期减少包括转为投资性房地产的 1,754,964,463.92 元；

(6) 本期利息资本化金额 843,550,964.07 元，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 6.28%；

(7) 用于抵押担保的存货：详见附注六、52。

六、16 (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

可抵扣暂时性差异	441,956,392.98	8,838.03
可抵扣亏损	8,738,544.55	21,265,995.50
合计	450,694,937.53	21,274,833.53

六、37、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上期末未分配利润	4,231,957,917.88	3,649,039,899.05
加：年初未分配利润调整数		
本期期初未分配利润	4,231,957,917.88	3,649,039,899.05
加：本期归属于母公司股东的净利润	70,708,664.05	624,323,238.87
减：提取法定盈余公积	926,461.89	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	240,750.00	204,000.00
应付普通股股利	618,035,909.40	41,201,220.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,683,463,460.64	4,231,957,917.88

六、43、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-1,197,618.39	4,758,773.72
贷款及代垫款项减值准备	240,750.00	-675,000.00
存货跌价准备	441,920,402.48	
合计	440,963,534.09	4,083,773.72

六、49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	188,956,456.89	183,198,406.08
递延所得税费用	-24,753,268.60	20,170,715.92
合计	164,203,188.29	203,369,122.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	234,100,547.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	58,525,136.97
子公司适用不同税率的影响	-1,298,869.17
调整以前期间所得税的影响	1,419,448.00

税收减免的影响	406,459.27
非应税收入的影响	-1,125,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,129,644.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,517,385.49
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	110,490,076.23
其他	173,678.13
所得税费用	164,203,188.29

五、51、现金流量表补充资料

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	69,897,359.59	623,353,567.62
加：资产减值准备	440,963,534.09	4,083,773.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,075,558.65	16,553,304.46
无形资产摊销	1,279,594.15	675,388.85
长期待摊费用摊销	22,768,896.34	2,102,592.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-318,191.27	-108,893.58
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		3,108,602.63
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	58,832,889.94	47,096,555.34
投资损失（收益以“—”号填列）	-13,838,424.28	1,072,293.49
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-24,753,268.60	20,170,715.92
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-561,332,426.19	-1,099,013,146.61
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-337,424,515.68	-190,877,275.24
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-890,727,409.83	-1,530,634,684.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,576,403.09	-2,102,417,205.46
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的年初余额	2,792,828,321.93	4,326,767,130.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-735,192,103.47	-1,533,938,808.16

十七、2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产	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	0.93%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.74%	0.03	0.03

二、2019 年年度更正后的财务报表

(一) 合并资产负债表

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,013,572,217.72	2,060,136,218.46
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款	252,692,831.98	335,620,397.13
应收款项融资		
预付款项	25,361,094.27	17,269,065.70
其他应收款	65,570,512.56	58,412,471.53
其中：应收利息		
应收股利		
存货	23,308,113,146.93	20,996,611,599.48
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	269,740,789.87	261,655,866.04
流动资产合计	26,935,050,593.33	23,729,705,618.34
非流动资产：		

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资	106,134,930.52	29,205,250.00
可供出售金融资产		399,596,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,108,600,000.00	223,311,102.69
长期股权投资	253,976.21	1,252,932.47
其他权益工具投资	376,413,600.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,582,106,930.00	2,483,179,890.00
固定资产	162,987,778.95	176,264,926.61
在建工程	549,189,260.47	1,879,637,854.90
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,806,719.23	1,870,756.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	49,756,404.77	13,893,923.50
递延所得税资产	345,896,189.25	288,922,220.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,283,145,789.40	5,497,134,857.67
资产总计	32,218,196,382.73	29,226,840,476.01
流动负债：		
短期借款	75,800,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	1,219,681,540.88	956,499,178.56
预收款项	2,185,567,063.96	447,797,522.41
应付职工薪酬	47,427,563.49	43,651,237.15
应交税费	249,253,535.10	262,514,655.49
其他应付款	2,208,659,965.14	2,370,534,088.63

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：应付利息	276,894,003.23	255,604,019.74
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,733,652,750.00	1,607,671,675.44
其他流动负债		
流动负债合计	8,720,042,418.57	5,888,668,357.68
非流动负债：		
长期借款	7,921,279,171.22	7,621,423,571.22
应付债券	6,973,123,794.81	6,774,274,751.22
长期应付款	126,786,382.05	117,879,644.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	28,135,063.28	28,970,912.24
递延所得税负债	222,478,706.83	182,413,321.15
其他非流动负债	807,500,000.00	850,000,000.00
非流动负债合计	16,079,303,118.19	15,574,962,200.03
负债合计	24,799,345,536.76	21,463,630,557.71
股本	2,061,091,430.00	2,060,121,570.00
其他权益工具		77,284,059.70
资本公积	1,187,791,598.54	1,098,414,622.76
减：库存股	986,178,720.01	47,684,328.13
其他综合收益	605,917,334.10	549,417,455.46
专项储备		
盈余公积	332,374,160.35	332,281,477.90
一般风险准备	938,015.00	444,750.00
未分配利润	4,207,278,036.21	3,683,463,460.64
归属于母公司股东权益合计	7,409,211,854.19	7,753,743,068.33
少数股东权益	9,638,991.78	9,466,849.97
股东权益合计	7,418,850,845.97	7,763,209,918.30
负债和股东权益总计	32,218,196,382.73	29,226,840,476.01

(二) 合并利润表

项 目	2019 年度	2018 年度
-----	---------	---------

项 目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	4,192,746,376.31	3,078,499,379.67
减：营业成本	2,931,968,777.33	2,023,081,644.10
税金及附加	140,905,868.33	150,271,610.69
销售费用	121,227,917.23	97,589,586.98
管理费用	122,387,167.54	105,642,413.16
研发费用		
财务费用	76,160,413.22	45,592,666.92
其中：利息费用	102,661,656.66	58,832,889.94
利息收入	27,629,693.88	13,097,086.11
加：其他收益	4,205,925.43	2,330,271.93
投资收益(损失以“-”号填列)	7,497,071.69	13,838,424.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-998,956.26	-396,196.10
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)	3,381,740.00	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-2,421,890.98	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-109,628,365.35	-440,963,534.09
资产处置收益(损失以“-”号填列)	8,529.47	318,191.27
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	703,139,242.92	231,844,811.21
加：营业外收入	6,147,322.33	2,889,111.95
减：营业外支出	4,256,697.40	633,375.28
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	705,029,867.85	234,100,547.88
减：所得税费用	181,618,518.22	164,203,188.29
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	523,411,349.63	69,897,359.59
(一) 按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	523,411,349.63	69,897,359.59
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类：		
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	523,240,474.16	70,708,664.05
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	170,875.47	-811,304.46
五、其他综合收益的税后净额	55,724,678.64	553,677,873.84
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	55,724,678.64	553,677,873.84

项 目	2019 年度	2018 年度
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	25,200,000.00	-
1、其他权益工具投资公允价值变动	25,200,000.00	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	30,524,678.64	553,677,873.84
1、外币财务报表折算差额	3,688,956.38	7,516,304.28
2、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	26,835,722.26	546,161,569.56
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	579,136,028.27	623,575,233.43
归属于母公司股东的综合收益总额	578,965,152.80	624,386,537.89
归属于少数股东的综合收益总额	170,875.47	-811,304.46
七、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.27	0.03
(二) 稀释每股收益	0.27	0.03

(三) 合并股东权益变动表

项 目	2019 年度												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	2,060,121,570.00	-	-	77,284,059.70	1,098,414,622.76	47,684,328.13	549,417,455.46	-	332,281,477.90	444,750.00	3,683,463,460.64	9,466,849.97	7,763,209,918.30
加：会计政策变更							775,200.00				1,160,048.86		1,935,248.86
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年年初余额	2,060,121,570.00	-	-	77,284,059.70	1,098,414,622.76	47,684,328.13	550,192,655.46	-	332,281,477.90	444,750.00	3,684,623,509.50	9,466,849.97	7,765,145,167.16
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	969,860.00	-	-	-77,284,059.70	89,376,975.78	938,494,391.88	55,724,678.64	-	92,682.45	493,265.00	522,654,526.71	172,141.81	-346,294,321.19
(一) 综合收益总额							55,724,678.64				523,240,474.16	170,875.47	579,136,028.27
(二) 股东投入和减少资本	969,860.00	-	-	-77,284,059.70	89,376,975.78	938,494,391.88	-	-	-	-	-	1,266.34	-925,430,349.46

项 目	2019 年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
1. 股东投入的普通股						986,126,391.88						1,266.34	-986,125,125.54
2. 其他权益工具持有者投入资本	969,860.00			-77,284,059.70	80,903,975.78	-							4,589,776.08
3. 股份支付计入股东权益的金额					8,473,000.00	-47,632,000.00							56,105,000.00
4. 其他													-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	92,682.45	493,265.00	-585,947.45		-	-
1. 提取盈余公积								92,682.45		-92,682.45			-
2. 提取一般风险准备									493,265.00	-493,265.00			-
3. 对股东的分配													-
4. 其他													-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 资本公积转增股本													-
2. 盈余公积转增股本													-

项 目	2019 年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	一般风险准 备			未分配利润
优先 股		永续 债	其他										
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 其他综合收益结转 留存收益													
5. 其他													-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
(六) 其他													-
四、本年年末余额	2,061,091,430.00	-	-	-	1,187,791,598.54	986,178,720.01	605,917,334.10	-	332,374,160.35	938,015.00	4,207,278,036.21	9,638,991.78	7,418,850,845.97

(四) 2019 年度财务报表相关附注

五、5、存货

(1) 存货分类

存货种类	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	18,956,706,010.16	551,548,767.83	18,405,157,242.33	16,259,051,943.01	441,920,402.48	15,817,131,540.53
开发产品	3,951,995,613.10		3,951,995,613.10	5,165,909,706.29		5,165,909,706.29
受托开发项目	936,882,870.37		936,882,870.37			
消耗性生物资产	8,242,261.35		8,242,261.35	8,864,225.92		8,864,225.92
其他商品及耗材	5,835,159.78		5,835,159.78	4,706,126.74		4,706,126.74
合计	23,859,661,914.76	551,548,767.83	23,308,113,146.93	21,438,532,001.96	441,920,402.48	20,996,611,599.48

(2) 存货跌价准备

项目	2018.12.31	本期增加		本期减少		2019.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	441,920,402.48	109,628,365.35				551,548,767.83
合计	441,920,402.48	109,628,365.35				551,548,767.83

存货跌价准备 (续)

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明:

于 2019 年 12 月 31 日, 本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 4,288,546,697.03 元 (2018 年 12 月 31 日: 2,843,761,453.01 元)。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2019.12.31	2018.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2017-2020	568,000	1,817,457,476.56	1,478,716,663.38	
格力海岸项目	2011	2015-2020	776,500	6,016,375,285.07	5,127,385,478.42	
万联海岛项目	2017			225,734,870.10	199,225,662.31	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2019.12.31	2018.12.31	期末跌价准备
上海项目	2017	2020-2021	830,000	7,166,840,221.78	6,396,715,028.64	444,958,459.05
保联房产项目	2018	2020	132,000	843,405,130.15	476,413,645.79	
创新海岸项目	2018	2020	180,000	1,462,530,555.00	1,366,538,288.74	106,590,308.78
斗门白蕉项目	2019	2020	68,000	443,358,908.69	373,349,335.86	
洪湾项目	2018		234,000	908,520,197.96	781,344,283.78	
其他				72,483,364.85	59,363,556.09	
合计			2,788,500	18,956,706,010.16	16,259,051,943.01	551,548,767.83

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	594,386,625.62		59,266,525.98	535,120,099.64	
格力香樟	2011	61,552,722.71		61,552,722.71		
华宁花园	1998	8,324,784.46		8,324,784.46		
格力海岸	2016-2017	3,017,197,561.42	163,741,235.41	837,588,113.79	2,343,350,683.04	
平沙项目	2017-2018	1,175,826,799.44	35,655,245.61	446,578,427.27	764,903,617.78	
重庆项目	2018	308,621,212.64			308,621,212.64	
合计		5,165,909,706.29	199,396,481.02	1,413,310,574.21	3,951,995,613.10	

(6) 受托开发项目

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
渔港项目	892,725,158.43		892,725,158.43			
其他	44,157,711.94		44,157,711.94			
合计	936,882,870.37		936,882,870.37			

(续)

项目名称	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
渔港项目		1,948,286,526.90	1,055,561,368.47	892,725,158.43
其他		62,858,912.62	18,701,200.68	44,157,711.94
合计		2,011,145,439.52	1,074,262,569.15	936,882,870.37

五、17（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异	445,352,746.67	441,956,392.98
可抵扣亏损	33,796,777.79	8,738,544.55
合 计	479,149,524.46	450,694,937.53

五、37、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前 上期末未分配利润	3,683,463,460.64	4,231,957,917.88
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,160,048.86	
调整后 期初未分配利润	3,684,623,509.50	4,231,957,917.88
加：本期归属于母公司所有者的净利润	523,240,474.16	70,708,664.05
减：提取法定盈余公积	92,682.45	926,461.89
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	493,265.00	240,750.00
应付普通股股利		618,035,909.40
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,207,278,036.21	3,683,463,460.64

五、47、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	——	1,197,618.39
贷款及垫款减值损失	——	-240,750.00
存货跌价损失	-109,628,365.35	-441,920,402.48
合 计	-109,628,365.35	-440,963,534.09

五、51、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	216,515,360.29	188,956,456.89
递延所得税费用	-34,896,842.07	-24,753,268.60
合 计	181,618,518.22	164,203,188.29

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额
利润总额	705,029,867.85

按法定税率计算的所得税费用	176,257,466.96
某些子公司适用不同税率的影响	-1,935,489.71
对以前期间当期所得税的调整	128,509.41
权益法核算的合营企业和联营企业损益	249,739.07
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,500,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失	1,922,719.73
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	6,565,116.36
其他	-69,543.60
所得税费用	181,618,518.22

五、53、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	523,411,349.63	69,897,359.59
加：资产减值损失	109,628,365.35	440,963,534.09
信用减值损失	2,421,890.98	
固定资产折旧	16,974,074.84	18,075,558.65
无形资产摊销	1,379,440.96	1,279,594.15
长期待摊费用摊销	41,166,550.86	22,768,896.34
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）	-8,529.47	-318,191.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,457,322.38	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-3,381,740.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	102,661,656.66	58,832,889.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,497,071.69	-13,838,424.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-57,360,651.70	-24,753,268.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	22,463,809.63	
存货的减少（增加以“-”号填列）	254,644,214.82	-561,332,426.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,168,833,920.11	-337,424,515.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,884,187,081.05	-890,727,409.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,725,313,844.19	-1,216,576,403.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,008,537,254.62	2,057,636,218.46
减：现金的期初余额	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93
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	950,901,036.16	-735,192,103.47

五、54、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	503.50	履约保证金
存货	893,203.80	设定抵押
固定资产	4,270.42	设定抵押
合 计	897,977.72	

十五、2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.02%	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.83%	0.26	0.26

三、2020 年年度更正后的财务报表

（一）合并资产负债表

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,042,844,496.93	3,013,572,217.72
交易性金融资产	98,908,254.00	
应收票据		
应收账款	618,752,167.33	252,692,831.98
应收款项融资		
预付款项	38,715,404.97	25,361,094.27
其他应收款	137,543,161.50	65,570,512.56

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其中：应收利息	-	
应收股利	-	
存货	25,127,707,852.21	23,308,113,146.93
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	211,600,175.24	269,740,789.87
流动资产合计	29,276,071,512.18	26,935,050,593.33
非流动资产：		
债权投资	182,405,739.13	106,134,930.52
其他债权投资		
长期应收款	923,600,000.00	1,108,600,000.00
长期股权投资	1,843,214,468.90	253,976.21
其他权益工具投资	363,180,000.00	376,413,600.00
其他非流动金融资产	135,766,405.47	
投资性房地产	2,693,183,250.37	2,582,106,930.00
固定资产	629,401,177.42	162,987,778.95
在建工程	80,618,659.72	549,189,260.47
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	46,771,585.97	1,806,719.23
开发支出		
商誉	11,796,027.25	
长期待摊费用	127,990,791.29	49,756,404.77
递延所得税资产	513,407,940.02	345,896,189.25
其他非流动资产	35,075,000.00	
非流动资产合计	7,586,411,045.54	5,283,145,789.40
资产总计	36,862,482,557.72	32,218,196,382.73
流动负债：		
短期借款	454,887,000.00	75,800,000.00
交易性金融负债		
应付票据		

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
应付账款	2,403,672,514.74	1,219,681,540.88
预收款项	957,193.52	2,185,567,063.96
合同负债	2,712,449,837.01	
应付职工薪酬	67,441,177.99	47,427,563.49
应交税费	378,959,196.16	249,253,535.10
其他应付款	1,971,038,550.14	2,208,659,965.14
其中：应付利息	272,594,280.10	276,894,003.23
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,902,968,837.85	2,733,652,750.00
其他流动负债	193,679,188.24	
流动负债合计	15,086,053,495.65	8,720,042,418.57
非流动负债：		
长期借款	10,147,861,255.34	7,921,279,171.22
应付债券	2,581,134,313.04	6,973,123,794.81
租赁负债		
长期应付款	127,435,867.83	126,786,382.05
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	27,311,374.32	28,135,063.28
递延所得税负债	284,334,982.28	222,478,706.83
其他非流动负债	785,000,000.00	807,500,000.00
非流动负债合计	13,953,077,792.81	16,079,303,118.19
负债合计	29,039,131,288.46	24,799,345,536.76
股本	2,061,091,430.00	2,061,091,430.00
其他权益工具		
资本公积	1,212,629,780.87	1,187,791,598.54
减：库存股	1,005,552,792.92	986,178,720.01
其他综合收益	610,364,071.04	605,917,334.10
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	938,015.00	938,015.00
未分配利润	4,603,437,707.94	4,207,278,036.21
归属于母公司股东权益合计	7,815,282,372.28	7,409,211,854.19

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
少数股东权益	8,068,896.98	9,638,991.78
股东权益合计	7,823,351,269.26	7,418,850,845.97
负债和股东权益总计	36,862,482,557.72	32,218,196,382.73

(二) 合并利润表

项 目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	6,388,966,672.69	4,192,746,376.31
减：营业成本	4,471,369,689.61	2,931,968,777.33
税金及附加	460,815,099.59	140,905,868.33
销售费用	232,171,421.05	121,227,917.23
管理费用	132,690,235.81	122,387,167.54
研发费用		
财务费用	466,328,118.27	76,160,413.22
其中：利息费用	488,953,014.08	102,661,656.66
利息收入	26,240,833.05	27,629,693.88
加：其他收益	4,881,194.16	4,205,925.43
投资收益(损失以“-”号填列)	113,830,089.44	7,497,071.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	97,888,797.56	-998,956.26
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)	-17,911,855.21	3,381,740.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-5,311,006.69	-2,421,890.98
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-162,567,224.17	-109,628,365.35
资产处置收益(损失以“-”号填列)		8,529.47
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	558,513,305.89	703,139,242.92
加：营业外收入	5,527,494.70	6,147,322.33
减：营业外支出	6,180,124.34	4,256,697.40
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	557,860,676.25	705,029,867.85
减：所得税费用	162,768,872.69	181,618,518.22
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	395,091,803.56	523,411,349.63
(一) 按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	395,091,803.56	523,411,349.63
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类：		

项 目	2020 年度	2019 年度
其中： 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	396,159,671.73	523,240,474.16
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,067,868.17	170,875.47
五、其他综合收益的税后净额	4,446,736.94	55,724,678.64
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	4,446,736.94	55,724,678.64
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,797,980.26	25,200,000.00
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	-469,231.00	
2、其他权益工具投资公允价值变动	6,267,211.26	25,200,000.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,351,243.32	30,524,678.64
1、权益法下可转损益的其他综合收益	402,250.47	
2、外币财务报表折算差额	-9,760,617.77	3,688,956.38
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	8,007,123.98	26,835,722.26
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	399,538,540.50	579,136,028.27
归属于母公司股东的综合收益总额	400,606,408.67	578,965,152.80
归属于少数股东的综合收益总额	-1,067,868.17	170,875.47
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.21	0.27
（二）稀释每股收益	0.21	0.27

(三) 合并股东权益变动表

项 目	2020 年度												
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	2,061,091,430.00				1,187,791,598.54	986,178,720.01	605,917,334.10	-	332,374,160.35	938,015.00	4,207,278,036.21	9,638,991.78	7,418,850,845.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	2,061,091,430.00				1,187,791,598.54	986,178,720.01	605,917,334.10		332,374,160.35	938,015.00	4,207,278,036.21	9,638,991.78	7,418,850,845.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					24,838,182.33	19,374,072.91	4,446,736.94		-	-	396,159,671.73	-1,570,094.80	404,500,423.29
（一）综合收益总额							4,446,736.94				396,159,671.73	-1,067,868.17	399,538,540.50
（二）股东投入和减少资本					-	19,374,072.91						-502,226.63	-19,876,299.54
1. 股东投入的普通股						19,374,072.91						-502,226.63	-19,876,299.54
2. 其他权益工具持有者投入资本													

项 目	2020 年度												
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他综合收益结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													

项 目	2020 年度											
	归属于母公司股东权益									少数股东权 益	股东权益合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈 余 公 积			一 般 风 险 准 备
优 先 股		永 续 债	其 他									
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他				24,838,182.33								24,838,182.33
四、本年年末余额	2,061,091,430.00			1,212,629,780.87	1,005,552,792.92	610,364,071.04	-	332,374,160.35	938,015.00	4,603,437,707.94	8,068,896.98	7,823,351,269.26

(四) 2020 年度财务报表相关附注

五、6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	18,239,970,143.43	700,462,117.51	17,539,508,025.92	18,956,706,010.16	551,548,767.83	18,405,157,242.33
开发产品	7,077,989,870.45	13,653,874.49	7,064,335,995.96	3,951,995,613.10		3,951,995,613.10
受托开发项目	457,416,373.70		457,416,373.70	936,882,870.37		936,882,870.37
消耗性生物资产	5,811,531.47		5,811,531.47	8,242,261.35		8,242,261.35
其他商品及耗材	60,635,925.16		60,635,925.16	5,835,159.78		5,835,159.78
合计	25,841,823,844.21	714,115,992.00	25,127,707,852.21	23,859,661,914.76	551,548,767.83	23,308,113,146.93

(2) 存货跌价准备

项目	2019.12.31	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	551,548,767.83	148,913,349.68				700,462,117.51
开发产品		13,653,874.49				13,653,874.49
合计	551,548,767.83	162,567,224.17				714,115,992.00

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

于 2020 年 12 月 31 日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 4,334,767,038.46 元（2019 年 12 月 31 日：4,288,546,697.03 元）。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2017-2021	508,000	1,798,075,032.38	1,817,457,476.56	
格力海岸项目	2011	2015-2023	652,900	3,589,773,528.36	6,016,375,285.07	
万联海岛项目	2017			248,787,751.61	225,734,870.10	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
上海项目	2017	2020-2021	830,000	7,901,380,158.58	7,166,840,221.78	593,871,808.73
保联房产项目	2018	2020			843,405,130.15	
创新海岸项目	2018	2021	180,000	1,538,492,998.58	1,462,530,555.00	106,590,308.78
斗门白蕉项目	2019	2021	68,000	529,495,049.56	443,358,908.69	
洪湾项目	2018	2023	234,000	835,216,035.94	908,520,197.96	
三亚项目	2020	2023	363,500	1,720,976,572.24		
其他				77,773,016.18	72,483,364.85	
合计			2,836,400	18,239,970,143.43	18,956,706,010.16	700,462,117.51

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	535,120,099.64	45,518,051.68	87,165,379.15	493,472,772.17	
格力海岸	2016-2020	2,343,350,683.04	4,113,782,748.81	2,191,608,412.75	4,265,525,019.10	
平沙项目	2017-2020	764,903,617.78	6,000,000.00	30,951,602.91	739,952,014.87	
重庆项目	2018-2020	308,621,212.64	678,409,821.73	298,978,703.91	688,052,330.46	13,653,874.49
万山项目	2020		249,599,880.71		249,599,880.71	
保联房产	2020		1,332,375,399.02	690,987,545.88	641,387,853.14	
合计		3,951,995,613.10	6,425,685,901.95	3,299,691,644.60	7,077,989,870.45	13,653,874.49

(6) 受托开发项目

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
渔港项目	412,507,241.71		412,507,241.71	892,725,158.43		892,725,158.43
其他	44,909,131.99		44,909,131.99	44,157,711.94		44,157,711.94
合计	457,416,373.70		457,416,373.70	936,882,870.37		936,882,870.37

(续)

项目名称	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
渔港项目	892,725,158.43	132,622,783.28	612,840,700.00	412,507,241.71
其他	44,157,711.94	751,420.05		44,909,131.99
合计	936,882,870.37	133,374,203.33	612,840,700.00	457,416,373.70

五、19(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	608,478,717.32	445,352,746.67

可抵扣亏损	62,031,314.55	33,796,777.79
合 计	670,510,031.87	479,149,524.46

五、41、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前 上期末未分配利润	4,207,278,036.21	3,683,463,460.64
调整 期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		1,160,048.86
调整后 期初未分配利润	4,207,278,036.21	3,684,623,509.50
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	396,159,671.73	523,240,474.16
减: 提取法定盈余公积		92,682.45
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		493,265.00
应付普通股股利		
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,603,437,707.94	4,207,278,036.21

五、51、资产减值损失(损失以“-”号填列)

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-162,567,224.17	-109,628,365.35
合 计	-162,567,224.17	-109,628,365.35

五、55、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	329,483,939.01	216,515,360.29
递延所得税费用	-166,715,066.32	-34,896,842.07
合 计	162,768,872.69	181,618,518.22

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额
利润总额	557,860,676.25
按法定税率计算的所得税费用	139,465,169.06
某些子公司适用不同税率的影响	1,038,562.96
对以前期间当期所得税的调整	-1,081,331.00
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-24,472,199.39
无须纳税的收入(以“-”填列)	-1,875,000.00

不可抵扣的成本、费用和损失	1,548,915.97
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	48,288,986.85
其他	-144,231.76
所得税费用	162,768,872.69

五、57、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	395,091,803.56	523,411,349.63
加：资产减值损失	162,567,224.17	109,628,365.35
信用减值损失	5,311,006.69	2,421,890.98
固定资产折旧	17,368,999.04	16,974,074.84
无形资产摊销	915,443.90	1,379,440.96
长期待摊费用摊销	6,115,439.46	41,166,550.86
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）		-8,529.47
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	90,769.67	3,457,322.38
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	17,911,855.21	-3,381,740.00
财务费用（收益以“-”号填列）	488,953,014.08	102,661,656.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-113,830,089.44	-7,497,071.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-183,435,387.55	-57,360,651.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,720,321.23	22,463,809.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	-933,858,428.52	254,644,214.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	295,932,993.59	-1,168,833,920.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,644,058,487.48	1,884,187,081.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,819,913,452.57	1,725,313,844.19
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,039,715,607.23	3,008,537,254.62
减：现金的期初余额	3,008,537,254.62	2,057,636,218.46
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	31,178,352.61	950,901,036.16

五、58、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	312.89	履约保证金
存货	733,710.79	设定抵押
长期股权投资	90,074.96	股票质押
投资性房地产	249,880.77	设定抵押
固定资产	6,678.58	设定抵押
合 计	1,080,657.99	

十五、2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产	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	5.22%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.18%	0.21	0.21

四、2021 年年度更正后的财务报表

(一) 合并资产负债表

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,479,832,141.75	3,042,844,496.93
交易性金融资产	60,696,484.00	98,908,254.00
应收票据		
应收账款	289,619,181.94	618,752,167.33
应收款项融资		
预付款项	38,600,352.19	38,715,404.97
其他应收款	107,269,618.70	137,543,161.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	22,727,835,324.70	25,127,707,852.21
合同资产		

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	228,168,578.51	211,600,175.24
流动资产合计	24,932,021,681.79	29,276,071,512.18
非流动资产：		
债权投资	74,146,857.48	182,405,739.13
其他债权投资		
长期应收款		923,600,000.00
长期股权投资	1,976,891,587.08	1,843,214,468.90
其他权益工具投资	363,180,000.00	363,180,000.00
其他非流动金融资产	150,494,703.55	135,766,405.47
投资性房地产	3,199,568,339.11	2,693,183,250.37
固定资产	689,809,371.21	629,401,177.42
在建工程	102,832,131.11	80,618,659.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	17,576,280.79	
无形资产	83,376,932.88	46,771,585.97
开发支出		
商誉	11,796,027.25	11,796,027.25
长期待摊费用	110,118,785.79	127,990,791.29
递延所得税资产	593,069,777.23	513,407,940.02
其他非流动资产		35,075,000.00
非流动资产合计	7,372,860,793.48	7,586,411,045.54
资产总计	32,304,882,475.27	36,862,482,557.72
流动负债：		
短期借款	1,319,015,151.20	454,887,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,997,358,099.62	2,403,672,514.74
预收款项	23,400.00	957,193.52
合同负债	1,813,592,507.22	2,712,449,837.01
应付职工薪酬	63,900,310.40	67,441,177.99

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交税费	222,699,277.76	378,959,196.16
其他应付款	1,515,559,161.00	1,971,038,550.14
其中：应付利息	113,307,357.48	272,594,280.10
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,642,072,086.47	6,902,968,837.85
其他流动负债	44,461,775.19	193,679,188.24
流动负债合计	11,618,681,768.86	15,086,053,495.65
非流动负债：		
长期借款	8,099,103,977.98	10,147,861,255.34
应付债券	2,996,615,921.58	2,581,134,313.04
租赁负债	9,906,663.67	
长期应付款	65,040,437.81	127,435,867.83
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	26,275,525.44	27,311,374.32
递延所得税负债	317,328,201.60	284,334,982.28
其他非流动负债	775,000,000.00	785,000,000.00
非流动负债合计	12,289,270,728.08	13,953,077,792.81
负债合计	23,907,952,496.94	29,039,131,288.46
股本	1,944,686,896.00	2,061,091,430.00
其他权益工具		
资本公积	731,054,684.77	1,212,629,780.87
减：库存股	406,998,192.92	1,005,552,792.92
其他综合收益	745,233,105.56	610,364,071.04
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	938,015.00	938,015.00
未分配利润	5,045,036,916.84	4,603,437,707.94
归属于母公司股东权益合计	8,392,325,585.60	7,815,282,372.28
少数股东权益	4,604,392.73	8,068,896.98
股东权益合计	8,396,929,978.33	7,823,351,269.26
负债和股东权益总计	32,304,882,475.27	36,862,482,557.72

(二) 合并利润表

项 目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	7,133,106,865.27	6,388,966,672.69
减：营业成本	5,284,856,115.79	4,471,369,689.61
税金及附加	460,133,850.83	460,815,099.59
销售费用	186,520,103.59	232,171,421.05
管理费用	172,391,079.53	132,690,235.81
研发费用	2,922,547.66	
财务费用	462,957,072.28	466,328,118.27
其中：利息费用	483,308,270.04	488,953,014.08
利息收入	22,275,490.67	26,240,833.05
加：其他收益	7,314,278.07	4,881,194.16
投资收益(损失以“-”号填列)	165,395,300.75	113,830,089.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,854,047.54	97,888,797.56
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)	-21,934,702.18	-17,911,855.21
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,529,177.58	-5,311,006.69
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-131,508,374.37	-162,567,224.17
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	579,063,420.28	558,513,305.89
加：营业外收入	4,513,664.53	5,527,494.70
减：营业外支出	1,734,480.98	6,180,124.34
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	581,842,603.83	557,860,676.25
减：所得税费用	146,157,899.18	162,768,872.69
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	435,684,704.65	395,091,803.56
(一) 按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	435,684,704.65	395,091,803.56
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类：		
其中： 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	441,599,208.90	396,159,671.73
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-5,914,504.25	-1,067,868.17
五、其他综合收益的税后净额	134,869,034.52	4,446,736.94

项 目	2021 年度	2020 年度
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	134,869,034.52	4,446,736.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,089,018.15	5,797,980.26
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	2,089,018.15	-469,231.00
2、其他权益工具投资公允价值变动		6,267,211.26
（二）将重分类进损益的其他综合收益	132,780,016.37	-1,351,243.32
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-5,668,309.81	402,250.47
2、外币财务报表折算差额	-3,784,641.04	-9,760,617.77
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	142,232,967.22	8,007,123.98
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	570,553,739.17	399,538,540.50
归属于母公司股东的综合收益总额	576,468,243.42	400,606,408.67
归属于少数股东的综合收益总额	-5,914,504.25	-1,067,868.17
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.24	0.21
（二）稀释每股收益	0.24	0.21

(三) 合并股东权益变动表

项 目	2021 年度												
	归属于母公司股东权益									少数股东 权益	股东权益 合计		
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积			一般风险准 备	未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年年末余额	2,061,091,430.00				1,212,629,780.87	1,005,552,792.92	610,364,071.04		332,374,160.35	938,015.00	4,603,437,707.94	8,068,896.98	7,823,351,269.26
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,061,091,430.00				1,212,629,780.87	1,005,552,792.92	610,364,071.04		332,374,160.35	938,015.00	4,603,437,707.94	8,068,896.98	7,823,351,269.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-116,404,534.00				-481,575,096.10	-598,554,600.00	134,869,034.52				441,599,208.90	-3,464,504.25	573,578,709.07
（一）综合收益总额							134,869,034.52				441,599,208.90	-5,914,504.25	570,553,739.17
（二）股东投入和减少资本	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00						2,450,000.00	2,450,000.00
1. 股东投入的普通股	-116,404,534.00				-482,150,066.00	-598,554,600.00						2,450,000.00	2,450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													

项 目	2021 年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东 权益	股东权益 合计
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	一般风险准 备		
优 先 股		永 续 债	其 他									
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他综合收益结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												

项 目	2021 年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东 权益	股东权益 合计
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	一般风险准 备		
优 先 股		永 续 债	其 他									
(六) 其他				574,969.90								574,969.90
四、本年年末余额	1,944,686,896.00			731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56	-	332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84	4,604,392.73	8,396,929,978.33

(四) 2021 年度财务报表相关附注

五、6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	17,700,065,375.79	819,999,950.08	16,880,065,425.71	18,239,970,143.43	700,462,117.51	17,539,508,025.92
开发产品	5,762,728,343.63	16,626,892.03	5,746,101,451.60	7,077,989,870.45	13,653,874.49	7,064,335,995.96
受托开发项目	54,910,953.41		54,910,953.41	457,416,373.70		457,416,373.70
其他商品及耗材	55,755,018.24	8,997,524.26	46,757,493.98	66,447,456.63		66,447,456.63
合计	23,573,459,691.07	845,624,366.37	22,727,835,324.70	25,841,823,844.21	714,115,992.00	25,127,707,852.21

(2) 存货跌价准备

项目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	700,462,117.51	119,537,832.57				819,999,950.08
开发产品	13,653,874.49	2,973,017.54				16,626,892.03
其他商品及耗材		8,997,524.26				8,997,524.26
合计	714,115,992.00	131,508,374.37				845,624,366.37

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

2021 年 12 月 31 日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 4,142,531,123.87 元（2020 年 12 月 31 日：4,334,767,038.46 元）。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2021.12.31	2020.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2017-2022	437,388	1,399,626,841.91	1,798,075,032.38	
格力海岸项目	2011	2023	640,496	4,374,481,176.39	3,589,773,528.36	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2021.12.31	2020.12.31	期末跌价准备
万联海岛项目	2017			273,331,895.40	248,787,751.61	
上海项目	2017	2022	580,000	5,849,646,732.33	7,901,380,158.58	609,760,097.82
创新海岸项目	2018	2022	180,000	1,553,894,775.05	1,538,492,998.58	162,360,772.86
斗门白蕉项目	2019	2022	68,000	577,412,089.40	529,495,049.56	47,879,079.40
洪湾项目	2018	2025	232,000	830,950,721.37	835,216,035.94	
三亚项目	2020	2023	365,855	1,882,317,393.36	1,720,976,572.24	
珠海太联项目			219,537	916,241,779.79		
其他				42,161,970.79	77,773,016.18	
合计			2,723,276	17,700,065,375.79	18,239,970,143.43	819,999,950.08

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	493,472,772.17		23,034,382.56	470,438,389.61	
格力海岸	2016-2020	4,265,525,019.10		1,957,553,225.20	2,307,971,793.90	
平沙项目	2017-2020	739,952,014.87		333,395,440.40	406,556,574.47	
重庆项目	2018-2020	688,052,330.46	808,260,736.13	106,927,374.21	1,389,385,692.38	16,626,892.03
保联房产项目	2020	641,387,853.14	22,372,460.16	199,051,935.77	464,708,377.53	
万山项目	2020	249,599,880.71			249,599,880.71	
上海项目			2,511,516,259.92	2,037,448,624.89	474,067,635.03	
合计		7,077,989,870.45	3,342,149,456.21	4,657,410,983.03	5,762,728,343.63	16,626,892.03

(6) 受托开发项目

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

合 计	54,910,953.41		54,910,953.41	457,416,373.70		457,416,373.70
-----	---------------	--	---------------	----------------	--	----------------

(续)

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

五、20（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2021.12.31	2020.12.31
可抵扣暂时性差异	629,265,278.87	608,478,717.32
可抵扣亏损	157,210,239.97	62,031,314.55
合 计	786,475,518.84	670,510,031.87

五、43、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前 上期末未分配利润	4,603,437,707.94	4,207,278,036.21
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	4,603,437,707.94	4,207,278,036.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	441,599,208.90	396,159,671.73
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,045,036,916.84	4,603,437,707.94

五、54、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-131,508,374.37	-162,567,224.17
合 计	-131,508,374.37	-162,567,224.17

五、57、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	240,237,506.14	329,483,939.01

递延所得税费用	-94,079,606.96	-166,715,066.32
合 计	146,157,899.18	162,768,872.69

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额
利润总额	581,842,603.83
按法定税率计算的所得税费用	145,460,650.96
某些子公司适用不同税率的影响	9,409,540.78
对以前期间当期所得税的调整	-876,254.80
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-38,963,511.89
无须纳税的收入(以“-”填列)	-2,250,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失	6,644,123.52
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	26,294,913.57
其他	438,437.04
所得税费用	146,157,899.18

五、59、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	435,684,704.65	395,091,803.56
加: 资产减值损失	131,508,374.37	162,567,224.17
信用减值损失	3,529,177.58	5,311,006.69
固定资产折旧	30,907,113.31	17,368,999.04
使用权资产摊销	8,342,124.20	
无形资产摊销	1,924,094.88	915,443.90
长期待摊费用摊销	16,703,068.04	6,115,439.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	42,439.03	90,769.67
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	21,934,702.18	17,911,855.21
财务费用(收益以“-”号填列)	483,723,120.11	488,953,014.08
投资损失(收益以“-”号填列)	-165,395,300.75	-113,830,089.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-79,661,837.21	-183,435,387.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-14,417,769.75	16,720,321.23
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,654,388,160.62	-933,858,428.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-5,578,868,197.78	295,932,993.59

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,509,379,633.25	1,644,058,487.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,459,723,606.73	1,819,913,452.57
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	974,203,252.05	3,039,715,607.23
减：现金的期初余额	3,039,715,607.23	3,008,537,254.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,065,512,355.18	31,178,352.61

五、60、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	50,562.89	设定质押及履约保证金
存货	1,168,719.19	设定抵押
其他权益工具投资	36,318.00	设定抵押
投资性房地产	258,831.96	设定抵押
固定资产	45,781.91	设定抵押
合 计	1,560,213.95	

十五、2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产	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	5.50%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.51%	0.24	0.24

五、2022 年年度更正后的财务报表

（一）合并资产负债表

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,155,626,754.66	1,479,832,141.75
交易性金融资产	61,540,173.00	60,696,484.00
应收票据		
应收账款	336,836,642.84	289,619,181.94
应收款项融资		
预付款项	21,169,850.01	38,600,352.19
其他应收款	104,028,445.55	107,269,618.70
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,168,245,461.47	22,727,835,324.70
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	268,152,132.53	228,168,578.51
流动资产合计	24,115,599,460.06	24,932,021,681.79
非流动资产：		
债权投资	24,019,775.09	74,146,857.48
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,149,300,561.67	1,976,891,587.08
其他权益工具投资		363,180,000.00
其他非流动金融资产		150,494,703.55
投资性房地产	2,654,819,047.34	3,199,568,339.11
固定资产	758,750,794.56	689,809,371.21
在建工程	20,888,077.07	102,832,131.11
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	23,974,250.37	17,576,280.79
无形资产	83,442,824.60	83,376,932.88
开发支出		
商誉		11,796,027.25
长期待摊费用	88,282,675.37	110,118,785.79

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
递延所得税资产	339,650,469.98	593,069,777.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,143,128,476.05	7,372,860,793.48
资产总计	30,258,727,936.11	32,304,882,475.27
流动负债：		
短期借款	1,458,822,321.00	1,319,015,151.20
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	2,049,694,100.60	1,997,358,099.62
预收款项	21,600.00	23,400.00
合同负债	2,022,415,318.71	1,813,592,507.22
应付职工薪酬	34,245,897.81	63,900,310.40
应交税费	106,018,530.90	222,699,277.76
其他应付款	1,652,947,423.81	1,515,559,161.00
其中：应付利息		113,307,357.48
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,201,462,267.26	4,642,072,086.47
其他流动负债	112,541,778.60	44,461,775.19
流动负债合计	16,638,169,238.69	11,618,681,768.86
非流动负债：		
长期借款	6,520,105,677.15	8,099,103,977.98
应付债券	398,220,273.98	2,996,615,921.58
租赁负债	19,250,712.66	9,906,663.67
长期应付款	144,668,493.57	65,040,437.81
长期应付职工薪酬		
预计负债	10,040,362.58	
递延收益		26,275,525.44
递延所得税负债	194,657,726.58	317,328,201.60
其他非流动负债		775,000,000.00
非流动负债合计	7,286,943,246.52	12,289,270,728.08
负债合计	23,925,112,485.21	23,907,952,496.94
股本	1,885,005,795.00	1,944,686,896.00

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他权益工具		
资本公积	540,520,959.10	731,054,684.77
减：库存股		406,998,192.92
其他综合收益	744,769,721.15	745,233,105.56
盈余公积	332,374,160.35	332,374,160.35
一般风险准备	793,220.36	938,015.00
未分配利润	2,831,738,451.18	5,045,036,916.84
归属于母公司股东权益合计	6,335,202,307.14	8,392,325,585.60
少数股东权益	-1,586,856.24	4,604,392.73
股东权益合计	6,333,615,450.90	8,396,929,978.33
负债和股东权益总计	30,258,727,936.11	32,304,882,475.27

(二) 合并利润表

项 目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	4,046,625,527.15	7,133,106,865.27
减：营业成本	3,067,034,608.56	5,284,856,115.79
税金及附加	516,538,335.03	460,133,850.83
销售费用	150,529,928.63	186,520,103.59
管理费用	163,154,179.04	172,391,079.53
研发费用	3,818,830.17	2,922,547.66
财务费用	489,810,840.51	462,957,072.28
其中：利息费用	495,837,370.55	483,308,270.04
利息收入	19,643,371.73	22,275,490.67
加：其他收益	5,816,579.31	7,314,278.07
投资收益(损失以“-”号填列)	191,310,415.75	165,395,300.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	175,555,683.68	155,854,047.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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)	-548,482,750.76	-21,934,702.18
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-18,234,279.95	-3,529,177.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,141,842,661.86	-131,508,374.37
资产处置收益(损失以“-”号填列)	91,543.57	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,855,602,348.73	579,063,420.28

项 目	2022 年度	2021 年度
加：营业外收入	3,205,523.89	4,513,664.53
减：营业外支出	41,523,237.69	1,734,480.98
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,893,920,062.53	581,842,603.83
减：所得税费用	169,614,208.74	146,157,899.18
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-2,063,534,271.27	435,684,704.65
（一）按经营持续性分类：		
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,063,534,271.27	435,684,704.65
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,057,327,680.80	441,599,208.90
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-6,206,590.47	-5,914,504.25
五、其他综合收益的税后净额	31,325,137.35	134,869,034.52
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	31,309,795.85	134,869,034.52
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,979,408.69	2,089,018.15
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	1,979,408.69	2,089,018.15
2、其他权益工具投资公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	29,330,387.16	132,780,016.37
1、权益法下可转损益的其他综合收益	535,160.11	-5,668,309.81
2、外币财务报表折算差额	11,910,922.14	-3,784,641.04
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	16,884,304.91	142,232,967.22
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	15,341.50	
六、综合收益总额	-2,032,209,133.92	570,553,739.17
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,026,017,884.95	576,468,243.42
归属于少数股东的综合收益总额	-6,191,248.97	-5,914,504.25
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-1.10	0.24
（二）稀释每股收益	-1.10	0.24

(三) 合并股东权益变动表

项 目	2022 年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年年末余额	1,944,686,896.00				731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56	-	332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84	4,604,392.73	8,396,929,978.33
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年初余额	1,944,686,896.00				731,054,684.77	406,998,192.92	745,233,105.56		332,374,160.35	938,015.00	5,045,036,916.84	4,604,392.73	8,396,929,978.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-59,681,101.00				-190,533,725.67	-406,998,192.92	-463,384.41		-	-144,794.64	-2,213,298,465.66	-6,191,248.97	-2,063,314,527.43
（一）综合收益总额							31,309,795.85				-2,057,327,680.80	-6,191,248.97	-2,032,209,133.92
（二）股东投入和减少资本	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92							156,213,546.67
1. 股东投入的普	-59,681,101.00				-191,103,545.25	-406,998,192.92							156,213,546.67

项 目	2022 年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									-144,794.64	-188,355,784.86	-	-188,500,579.50	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备									-144,794.64	144,794.64			
3. 对股东的分配										-188,500,579.50		-188,500,579.50	
4. 其他													
(四) 股东权益内部结转												32,385,000.00	
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													

项 目	2022 年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
优先股		永续债	其他									
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他综合收益结转留存收益						-32,385,000.00				32,385,000.00		
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
(六) 其他				569,819.58		611,819.74						1,181,639.32
四、本年年末余额	1,885,005,795.00			540,520,959.10		744,769,721.15		332,374,160.35	793,220.36	2,831,738,451.18	-1,586,856.24	6,333,615,450.90

(四) 2022 年度财务报表相关附注

五、6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	16,341,647,317.89	1,522,227,716.05	14,819,419,601.84	17,700,065,375.79	819,999,950.08	16,880,065,425.71
开发产品	6,666,958,477.04	350,084,063.65	6,316,874,413.39	5,762,728,343.63	16,626,892.03	5,746,101,451.60
受托开发项目	6,245,606.16		6,245,606.16	54,910,953.41		54,910,953.41
其他商品及耗材	39,082,128.12	13,376,288.04	25,705,840.08	55,755,018.24	8,997,524.26	46,757,493.98
合计	23,053,933,529.21	1,885,688,067.74	21,168,245,461.47	23,573,459,691.07	845,624,366.37	22,727,835,324.70

(2) 存货跌价准备

项目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	819,999,950.08	747,639,301.40		45,411,535.43		1,522,227,716.05
开发产品	16,626,892.03	333,457,171.62				350,084,063.65
其他商品及耗材	8,997,524.26	12,092,394.19		7,713,630.41		13,376,288.04
合计	845,624,366.37	1,093,188,867.21		53,125,165.84		1,885,688,067.74

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

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

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2022.12.31	2021.12.31	期末跌价准备

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2022.12.31	2021.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2023	437,388	1,773,510,285.19	1,399,626,841.91	
格力海岸项目	2011	2024	374,975	2,475,162,781.66	4,374,481,176.39	
万联海岛项目	2017			271,297,574.40	273,331,895.40	85,793,446.32
上海项目	2017	2023-2025	690,300	6,186,210,711.86	5,849,646,732.33	784,133,181.14
创新海岸项目	2018	2023	180,000	1,562,940,781.51	1,553,894,775.05	644,127,145.24
斗门白蕉项目	2019	2022	68,000		577,412,089.40	
洪湾项目	2018	2025	232,000	824,072,126.51	830,950,721.37	
三亚项目	2020	2024	365,855	2,317,753,568.80	1,882,317,393.36	
珠海太联项目			219,537	922,525,544.61	916,241,779.79	
其他				8,173,943.35	42,161,970.79	8,173,943.35
合计			2,568,055	16,341,647,317.89	17,700,065,375.79	1,522,227,716.05

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	470,438,389.61		108,053,002.00	362,385,387.61	28,797,819.29
格力海岸	2016-2022	2,307,971,793.90	2,847,617,667.59	1,465,019,406.02	3,690,570,055.47	26,965,951.13
平沙项目	2017-2020	406,556,574.47		144,187,324.40	262,369,250.07	91,553,883.91
重庆项目	2018-2021	1,389,385,692.38	546,805.52	14,620,984.87	1,375,311,513.03	125,984,240.43
保联房产项目	2020	464,708,377.53		311,311,832.91	153,396,544.62	
万山项目	2020	249,599,880.71			249,599,880.71	
上海项目	2021	474,067,635.03		73,196,114.77	400,871,520.26	
斗门白蕉	2022		595,892,027.15	423,437,701.88	172,454,325.27	76,782,168.89
合计		5,762,728,343.63	3,444,056,500.26	2,539,826,366.85	6,666,958,477.04	350,084,063.65

(6) 受托开发项目

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值

其他	6,245,606.16		6,245,606.16	54,910,953.41		54,910,953.41
合 计	6,245,606.16		6,245,606.16	54,910,953.41		54,910,953.41

(续)

项目名称	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
其他	54,910,953.41	1,562,465.05	50,227,812.30	6,245,606.16
合 计	54,910,953.41	1,562,465.05	50,227,812.30	6,245,606.16

五、19 (2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2022.12.31	2021.12.31
可抵扣暂时性差异	1,800,886,290.70	629,265,278.87
可抵扣亏损	980,405,186.97	157,210,239.97
合 计	2,781,291,477.67	786,475,518.84

五、43、未分配利润

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

五、53、资产减值损失 (损失以“-”号填列)

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,093,188,867.21	-131,508,374.37
固定资产减值损失	-24,203,592.78	
在建工程减值损失	-12,654,174.62	
商誉减值损失	-11,796,027.25	
合 计	-1,141,842,661.86	-131,508,374.37

五、57、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	44,352,388.61	240,237,506.14
递延所得税费用	125,261,820.13	-94,079,606.96
合 计	169,614,208.74	146,157,899.18

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额
利润总额	-1,893,920,062.53
按法定税率计算的所得税费用	-473,480,015.63
某些子公司适用不同税率的影响	11,038,292.93
对以前期间当期所得税的调整	4,067,070.31
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-43,888,920.92
不可抵扣的成本、费用和损失	2,748,474.27
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	669,553,087.96
其他	-423,780.18
所得税费用	169,614,208.74

五、59、现金流量补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,063,534,271.27	435,684,704.65
加：资产减值损失	1,141,842,661.86	131,508,374.37
信用减值损失	18,234,279.95	3,529,177.58
固定资产折旧	40,643,871.25	30,907,113.31
使用权资产摊销	11,460,221.96	8,342,124.20
无形资产摊销	614,410.58	1,924,094.88
长期待摊费用摊销	22,150,352.23	16,703,068.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-91,543.57	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,700.25	42,439.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	548,482,750.76	21,934,702.18
财务费用（收益以“-”号填列）	505,372,931.42	483,723,120.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-191,310,415.75	-165,395,300.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	253,419,258.83	-79,661,837.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-128,157,487.12	-14,417,769.75

存货的减少（增加以“-”号填列）	1,081,133,988.33	2,654,388,160.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,942,808.03	-5,578,868,197.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	373,229,849.70	5,509,379,633.25
其他	11,468,842.67	
经营活动产生的现金流量净额	1,659,923,210.11	3,459,723,606.73
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,455,250,018.81	974,203,252.05
减：现金的期初余额	974,203,252.05	3,039,715,607.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	481,046,766.76	-2,065,512,355.18

十五、2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-27.84%	-1.10	-1.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-20.22%	-0.80	-0.80

格力地产股份有限公司

2023年7月17日